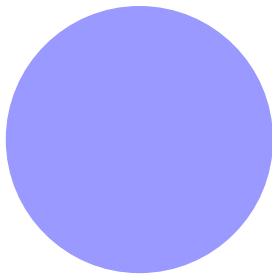


**BORRADOR DEL PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS  
“PEI DATA BETA I” REFERENTE A INFRAESTRUCTURA DE  
CENTRO DE PROCESO DE DATOS Y CONEXIONES EXTERIORES  
ASOCIADAS.**

**BLOQUE IV. RESUMEN EJECUTIVO (Versión Borrador)**

**TÉRMINOS MUNICIPALES DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES Y  
ALCOBENDAS.**

**COMUNIDAD DE MADRID**



**MARZO 2026**

**RH ESTUDIO**

Este **Borrador** de Plan Especial de Infraestructuras se presenta como documento de avance del PEI necesario en la fase de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria (art. 59.3 y art. 59.5 Ley 9/2001), para la emisión del documento de alcance de la Evaluación Ambiental Estratégica (art. 18 Ley 21/2013).

La estructura de este documento borrador se corresponde con la indicada para un Plan Especial de Infraestructuras en el documento de apoyo elaborado por la D.G. de Urbanismo con fecha 10 de marzo de 2025, “Recomendaciones para la elaboración documental, formalización y presentación de los instrumentos de planeamiento urbanístico en la Comunidad de Madrid”, y contiene los siguientes bloques:

- Bloque I. Documentación informativa.
- Bloque II. Documentación de la propuesta de ordenación (incluye Documento Inicial Estratégico).
- Bloque III. Documentación normativa.
- Bloque IV. Resumen Ejecutivo.

El grado de definición de este borrador se corresponde con el de un avance del documento del PEI, por tanto contiene el alcance específico de un documento borrador necesario para el inicio de la tramitación ambiental del PEI junto con el Documento Inicial Estratégico (DIE). Este documento borrador deberá ser completado según las sucesivas fases de la tramitación urbanística y ambiental hasta su versión definitiva.

Los datos que en este documento se presentan tienen carácter estimativo, como avance del PEI, con el fin de poder evacuar las consultas que sean requeridas en el inicio del procedimiento ambiental. Se encuentran por lo tanto sujetos a posteriores ajustes y modificaciones, incluidos los que se deriven del propio procedimiento ambiental.

## ÍNDICE

SÍNTESIS DE LA MEMORIA.....	5
1.1. OBJETO, JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....	5
1.1.1 OBJETO.....	5
1.1.2 ENTIDAD PROMOTORA.....	8
1.1.3 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....	8
IDONEIDAD DE LA TRAMITACIÓN CON LA FIGURA DEL PLAN ESPECIAL.....	9
CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD EN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE.....	10
1.2. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS.....	11
1.2.1 Campus de Centros de Proceso de Datos.....	11
1.2.2 Infraestructura eléctrica.....	12
1.2.3 Infraestructura de fibra óptica.....	12
1.2.4 Infraestructuras de abastecimiento y saneamiento.....	12
Red de abastecimiento de agua potable:.....	12
Red de saneamiento de aguas residuales:.....	12
Saneamiento pluvial del Centro de Datos:.....	13
1.2.5 Acceso viario.....	13
1.3. COMPATIBILIDAD DE LA INFRAESTRUCTURA PROYECTADA CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE EN LOS MUNICIPIOS AFECTADOS.....	13
1.3.1 INFRAESTRUCTURA PROPUESTA EN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (PGOU) 2001 <b>SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES</b> (BOCM 16/01/2002).....	14
1.3.2 INFRAESTRUCTURA PROPUESTA EN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (PGOU) 2009 DE <b>ALCOBENDAS</b> (BOCM 23/07/2009).....	16
1.4. ZONAS DE AFECCIÓN.....	17
Campus del CPD “BETA I”, incluyendo SET Beta I 220/20 kV.....	17
Entrada/Salida (E/S) en la SET Beta I de la línea de 220kV Arroyo de la Vega Renov. – Arroyo de la Vega REE.....	17
Línea de conexión SET Beta I - Centro de Seccionamiento BETA I – AP1 PAS de la LEAT 220 kV Arroyo de la Vega Renovables - Arroyo de la Vega REE (objeto de otro expediente).....	17
Centro de Seccionamiento (CS).....	17
Modificación del apoyo AP1 PAS de la LEAT 220 kV Arroyo de la Vega Renovables - Arroyo de la Vega REE.....	17
Red de fibra óptica.....	17

---

Red de agua, incluyendo abastecimiento y saneamiento .....	17
Red viaria .....	18
1.5. CONCLUSIONES E INTERÉS SOCIAL DE LA INICIATIVA .....	18

---

## SÍNTESIS DE LA MEMORIA

### 1.1. OBJETO, JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

#### 1.1.1 OBJETO

Este Plan Especial de Infraestructuras tiene por objeto, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 50.1.a de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (LS 9/01), definir los elementos integrantes de una infraestructura de interés general proyectada sobre los términos municipales de San Sebastián de los Reyes y Alcobendas de la Comunidad de Madrid, así como su ordenación en términos urbanísticos, asegurando su armonización con el planeamiento vigente en cada municipio, complementándolas en lo que sea necesario, de tal forma que legitimen su ejecución previa tramitación de la correspondiente licencia.

La sociedad promotora está desarrollando una infraestructura para Centro de Proceso de Datos (CPD) asociado a proyectos solares fotovoltaicos, con una capacidad de demanda de 250 MW ya otorgada en la subestación eléctrica de Arroyo de la Vega 220 kV propiedad de Red Eléctrica de España (REE).

Dicho permiso se ha obtenido asociando como demanda el CPD, en modalidad de autoconsumo (acorde al artículo 6.9 del RD 1183/2020) a las instalaciones de generación solar fotovoltaica propiedad del Grupo IGNIS, con permiso de acceso y conexión concedido en dichos nudos de proyectos fotovoltaicos. Todas las plantas fotovoltaicas disponen de Autorización Administrativa de Construcción otorgada por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

Cabe indicar que la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, establece en su artículo 1 que **las telecomunicaciones son servicios de interés general que se prestan en régimen de libre competencia**. Además, incluye en su anexo II la definición de los Centros de procesos de datos (CPD) como “estructuras, o grupos de estructuras, dedicado al alojamiento, la interconexión y el funcionamiento centralizados de tecnologías de la información y equipos de red que proporcionan servicios de almacenamiento, procesamiento y transporte de datos junto con todas las instalaciones e infraestructuras para la distribución de energía y control ambiental”.

Resulta así el Plan Especial el instrumento adecuado para este fin, según lo dispuesto en el artículo 50 de la LS 9/01, tal como ha quedado su redacción tras la aprobación de la Ley 7/2024, de 26 de diciembre, de *Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio*, de la Comunidad de Madrid:

*“Artículo 50. Funciones de los planes especiales.*

*1. Los planes especiales tienen cualquiera de las funciones enunciadas en este apartado:*

*a) Definir, modificar, ampliar o proteger cualquier elemento integrante de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, en cualquier nivel jerárquico establecidos en el artículo 36, las infraestructuras y sus construcciones estrictamente necesarias para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada, o que por su legislación específica se definan como sistemas generales o lo equipare a las redes públicas de esta Ley.*

*Incluirán las completas determinaciones de su ordenación urbanística, incluidas su uso, edificabilidad y condiciones de construcción. En ningún caso generarán derecho a aprovechamiento urbanístico alguno en el plan especial. (...)*

*2. Los planes especiales, en desarrollo de las funciones establecidas en el apartado 1, podrán modificar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar expresa y suficientemente, en cualquier caso, su congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial.”*

La infraestructura proyectada se compone de:

- i. Complejo de Centro de Proceso de Datos “Data Beta I”.
- ii. Red de fibra óptica.
- iii. Subestación SET Beta I 220/20 kV, ubicada dentro del campus.
- iv. Línea de entrada-salida (E/S) de la LEAT 220 kV Arroyo de la Vega Renovables - Arroyo de la Vega REE a la SET Beta I
- v. Línea de conexión SET Beta I - Centro de Seccionamiento BETA I – AP1 PAS de la LEAT 220 kV Arroyo de la Vega Renovables - Arroyo de la Vega REE (objeto del PEI PFot 326, en tramitación a la fecha de redacción de este documento borrador)
- vi. Modificación del apoyo AP1 PAS de la LEAT 220 kV Arroyo de la Vega Renovables - Arroyo de la Vega REE, tramitado por el PEI-PFot-326.
- vii. Centro de Seccionamiento (CS).
- viii. Red de saneamiento y abastecimiento.

Y se complementa con el acondicionamiento de dos caminos existentes como viarios para facilitar el acceso al ámbito del CPD.

Las características básicas de las infraestructuras objeto de este Borrador de PEI son las siguientes:

Infraestructura	Municipio	Longitud infraestructura (m)	Superficie ámbito (Ha)
Centro de Proceso de Datos “Data Beta I”	San Sebastián de los Reyes	-	<b>9,32</b>
Subestación “SET Beta I 220/20 kV”	San Sebastián de los Reyes	-	<b>1,46</b>
Red de fibra óptica*	San Sebastián de los Reyes	2.025,86	2,03
	Alcobendas	55,19	0,06
	<b>Total</b>	<b>2.081,05</b>	<b>2,09</b>
Línea de conexión SET Beta I – CS - AP1 PAS de la LEAT 220 kV Arroyo de la Vega Renovables - Arroyo de la Vega REE (incluida línea E/S)	San Sebastián de los Reyes	1.326,59	7,25
	Alcobendas	191,52	1,04
	<b>Total</b>	<b>1.518,11</b>	<b>8,29</b>
Centro de seccionamiento (CS)**	Alcobendas	-	<b>0,04</b>
Red de saneamiento y abastecimiento*	San Sebastián de los Reyes	<b>1.094,12</b>	<b>0,09</b>
<b>TOTAL ÁMBITO PEI</b>			<b>21,25</b>

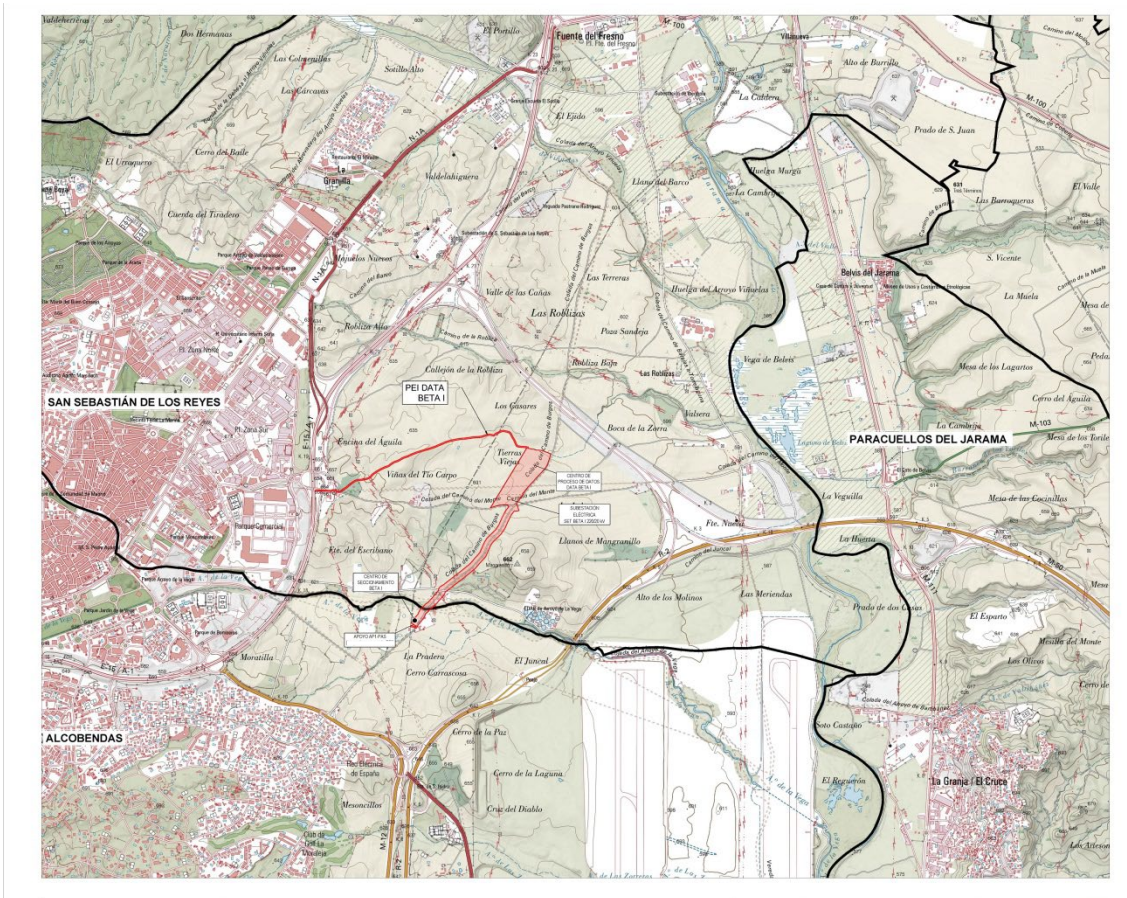
Notas

(\*): Superficies excluidas del ámbito del CPD y ámbito de la línea eléctrica de conexión

(\*\*): Superficie incluida en ámbito de la línea eléctrica de conexión

Además, como se ha indicado, en el municipio de San Sebastián de los reyes se intervendrá sobre dos caminos existentes, con el fin de su acondicionamiento para el acceso viario al ámbito del CPD. La intervención tendrá una longitud estimada de 2.854,62 m y una superficie de 1,73 Ha.

La localización espacial de la infraestructura en la Comunidad de Madrid se indica en el plano el plano I-1 y O-1 de los Bloques I y III de este documento Borrador:



*Imagen 1. Localización de las infraestructuras del PEI*

Las infraestructuras objeto de este PEI posibilitarán la ejecución de un complejo tecnológico denominado "Data BETA I", que contendrá dos edificios iguales e independientes dedicados a la actividad principal de la actuación (DC1 y DC2), cada uno de ellos con capacidad de albergar 4 *Data halls* con sus instalaciones críticas asociadas (DH-01, DH-02, DH-03 y DH-04), el edificio administrativo o Front of House (FoH1 y FoH2), los equipos exteriores de climatización y la zona de generadores. Se contempla a futuro un incremento de la potencia suministrada al campus del DC2, reservándose espacio para la ampliación de una sala tecnológica (IT) dentro del DC.

Se contemplan igualmente las conexiones necesarias a las infraestructuras existentes, tales como la red de fibra óptica que permite el intercambio de datos en los CPD, las redes de saneamiento y abastecimiento, así como la red viaria de acceso al complejo.

Relativo al abastecimiento de energía, se incluyen en el presente PEI las conexiones necesarias para el funcionamiento del complejo, tales como la Subestación SET Beta I 220/20 kV, ubicada dentro del campus, la Entrada/Salida (E/S) en la SET Beta I de la línea de 220kV Arroyo de la Vega Renovables - Arroyo de la Vega REE, el Centro de Seccionamiento y la Línea de conexión SET Beta I - CS - AP1 PAS de la LEAT 220 kV Arroyo de la Vega Renovables - Arroyo de la Vega REE.

Asimismo, se prevé la modificación del apoyo AP1 PAS de la LEAT 220 kV Arroyo de la Vega Renovables - Arroyo de la Vega REE, actualmente en tramitación mediante el expediente PEI-PFot-326, que pasará de configuración de simple circuito a doble circuito. Esta adecuación resulta

necesaria para dimensionar correctamente la infraestructura objeto de este Plan Especial y garantizar la viabilidad técnica del conjunto.

Los datos que en este documento se presentan tienen carácter estimativo, como avance del PEI, con el fin de poder evacuar las consultas que sean requeridas en el inicio del procedimiento ambiental. Se encuentran por lo tanto sujetos a posteriores ajustes y modificaciones, incluidos los que se deriven del propio procedimiento ambiental.

### 1.1.2 ENTIDAD PROMOTORA

Presenta la iniciativa la sociedad **Ignis Data Beta S.L.**, con NIF B-13685219, representada por D. Antonio Arturo Sieira Mucientes, apoderado en virtud de escritura de poder especial otorgado a su favor, sociedad cuyo objeto es el diseño, promoción, desarrollo y explotación de centros de procesamiento de datos, con domicilio en C/ Cardenal Marcelo Espínola 4 1º-D 28016 Madrid.

A efectos de notificaciones se indican los siguientes datos de contacto:

Don Antonio Arturo Sieira Mucientes  
C/ Cardenal Marcelo Spínola, 4 1ºD 28016 Madrid  
Teléfono de contacto: 910 621 320  
e-mail: ignisdata@ignis.es - arroyodelavega@ignis.es

La sociedad promotora está desarrollando un campus de CPD asociado a proyectos solares fotovoltaicos con una capacidad de demanda de 250 MW ya otorgada, en la subestación eléctrica de Arroyo de la Vega 220 kV propiedad de REE.

Dicho permiso se ha obtenido asociando como demanda el campus CPD, en modalidad de autoconsumo (acorde al artículo 6.9 del RD 1183/2020) a las instalaciones de generación solar fotovoltaica propiedad del Grupo IGNIS, con permiso de acceso y conexión concedido en dichos nudos. Todas las plantas fotovoltaicas disponen de Autorización Administrativa de Construcción otorgada por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

### 1.1.3 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

La iniciativa que define el PEI debe ser contextualizada en su pertenencia a un sistema de infraestructura de telecomunicaciones, formado principalmente por un campus para CPDs y su red de fibra óptica asociada, así como la red de conexión eléctrica con las diferentes plantas fotovoltaicas que proporcionarán energía a dicho campus en régimen de autoconsumo y la conexión a la red de transporte que permite asegurar el suministro eléctrico de forma continua.

Por esta razón, es relevante entender el rol de estas infraestructuras en relación con las políticas y estrategias energéticas, de telecomunicaciones y tecnológicas.

#### CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD EN EL MARCO DE LA POLÍTICA ENERGÉTICA NACIONAL Y LA LEGISLACIÓN DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

La Transición Energética hacia un modelo climáticamente neutro y descarbonizado es una política establecida por la UE y adoptada por España y, en lo que es de su competencia, por la Comunidad de Madrid.

Estos objetivos han quedado también recogidos en el Real Decreto- ley 23/2020, de 23 de junio, por el que se aprueban medidas en materia de energía y en otros ámbitos para la reactivación económica, según se detalla en el Bloque I.

En relación con el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima 2021-2030 (PNIEC) resulta de interés destacar que en la reunión del Consejo de Ministros del 16 de marzo de 2021 se acordó la aprobación de su versión final (BOE de 31 de marzo de 2021) previa formulación de la correspondiente Declaración Ambiental Estratégica cuya aprobación tuvo lugar mediante resolución de 30 de diciembre de 2020 de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (BOE de 11 de enero de 2021).

A su vez, ante la emergencia del impacto del Cambio Climático, y siendo la sostenibilidad una condición consustancial a cualquier intervención sobre el territorio<sup>1</sup>, es objetivo estratégico de las políticas públicas mejorar el modelo tradicional de producción de energía eléctrica en favor de la utilización de fuentes de energía limpias y renovables. Además, el PNIEC no solo reconoce que la sociedad está cada vez más digitalizada, sino que también presenta la digitalización como clave para poder alcanzar los objetivos climáticos y energéticos definidos en el Plan. Es por ello por lo que la solución planteada de un Campus de CPD abastecido por plantas fotovoltaicas, fuente renovable de energía, se considera un proyecto plenamente alineado con el PNIEC.

En este contexto cabe mencionar también la Agenda Digital para España, aprobada en Consejo de Ministros el 15 de febrero de 2013 y presentada como una hoja de ruta para la transformación digital nacional, ~~para~~ con el fin de aprovechar las nuevas tecnologías como canal para un crecimiento económico intenso. Entre sus objetivos está impulsar la conectividad digital para reducir la brecha digital y asegurar que la transformación tecnológica esté al alcance de todos, reforzar la ciberseguridad e impulsar la inteligencia artificial en línea con la Estrategia de Inteligencia Artificial 2024. De este modo, se refuerzan las infraestructuras clave necesarias para su desarrollo, tales como los **centros de proceso de datos**. Por último, se busca impulsar la digitalización del sector público, así como empresarial, de forma que se fomenten soluciones tecnológicas y se fortalezca la industria audiovisual española como atracción de inversiones y consolidación de España como un referente en el sector.

Adicionalmente, el proyecto que se plantea está alineado con el **Plan de Impulso de los Espacios de Datos Sectoriales**, presentado en 2024 por el Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública, y que tiene como objetivo fomentar y acelerar el despliegue de espacios de datos en sectores estratégicos en España.

Es por todo lo anterior que la implantación de un centro de proceso de datos de nueva generación refuerza la soberanía digital, la resiliencia de los sistemas tecnológicos nacionales y la capacidad de España para atraer inversiones tecnológicas de alto valor añadido.

#### IDONEIDAD DE LA TRAMITACIÓN CON LA FIGURA DEL PLAN ESPECIAL

Dada la novedad de este tipo de iniciativas para nuevas infraestructuras de telecomunicaciones, estas no han quedado expresamente contempladas en las regulaciones de las normativas urbanísticas de los municipios en los que se actúa, de mayor antigüedad.

Es por tanto necesario articular el instrumento de planeamiento legalmente previsto que aporte un enfoque integral, dote a la actuación de una visión territorial unitaria y, al mismo tiempo, armonice las determinaciones urbanísticas que posibiliten la consecución del objetivo, regulando las condiciones de la instalación en los suelos afectados de las infraestructuras, cuando estas no estén previstas en los instrumentos de planeamiento vigentes de los municipios donde se ubican.

En ese sentido resulta oportuno detenerse en el alcance de los Planes Especiales como instrumentos llamados a definir también, en el orden urbanístico, las redes de infraestructuras de energía y telecomunicaciones, cometido al que responde el presente apartado.

Así, en efecto, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 1.a del artículo 50 de la LS 9/01, una de las funciones atribuidas a los Planes Especiales es la de *“Definir, modificar, ampliar o proteger*

---

<sup>1</sup> TRLSRU 15. Artículo 3. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.

*cualquier elemento integrante de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, en cualquier nivel jerárquico establecidos en el artículo 36, las infraestructuras y sus construcciones estrictamente necesarias para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada, o que por su legislación específica se definan como sistemas generales o lo equipare a las redes públicas de esta Ley”.*

Y, por otra parte, según se determina también en el mencionado artículo, los Planes Especiales “Incluirán las completas determinaciones de su ordenación urbanística, incluidas su uso, edificabilidad y condiciones de construcción. En ningún caso generarán derecho a aprovechamiento urbanístico alguno en el plan especial.”

Esta función, atribuida por la LS 9/01, permite identificar a los tradicionalmente denominados Planes Especiales de Infraestructuras (PEI) como una de las especies dentro de la categoría general de este tipo de instrumentos de planeamiento de desarrollo.

#### CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD EN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE

La infraestructura proyectada objeto de este PEI se ubica en los siguientes municipios:

- Complejo de Centro de Proceso de Datos “BETA I”, incluyendo Subestación SET Beta I 220/20 kV.
  - o San Sebastián de los Reyes
- Red de fibra óptica
  - o San Sebastián de los Reyes y Alcobendas
- Entrada/Salida (E/S) en la SET Beta I de la línea de 220kV Arroyo de la Vega Renovables – Arroyo de la Vega REE
  - o San Sebastián de los Reyes
- Línea de conexión SET Beta I - Centro de Seccionamiento BETA I – AP1 PAS de la LEAT 220 kV Arroyo de la Vega Renovables - Arroyo de la Vega REE (objeto del PEI PFot 326, en tramitación a la fecha de redacción de este documento borrador)
  - o Alcobendas y San Sebastián de los Reyes
- Modificación del apoyo AP1 PAS de la LEAT 220 kV Arroyo de la Vega Renovables - Arroyo de la Vega REE
  - o Alcobendas
- Centro de Seccionamiento (CS):
  - o Alcobendas
- Red de abastecimiento y saneamiento:
  - o San Sebastián de los Reyes

Adicionalmente se propone una intervención sobre caminos públicos existentes para adaptarlos como acceso viario al CPD:

- o San Sebastián de los Reyes

En general, las normas urbanísticas del planeamiento vigente en los municipios afectados contemplan en sus determinaciones el desarrollo de sus previsiones mediante la tramitación de Planes Especiales, para la implantación de infraestructuras básicas del territorio.

Por otra parte, los objetivos de los Planes Especiales se encuentran regulados en la LS 9/01, en su artículo 50.1.

Las infraestructuras que define el presente PEI, atendiendo a sus condiciones específicas y grado de complejidad, requieren de un instrumento de planeamiento propio en su condición de infraestructuras que prestan servicios de utilidad pública o de interés general, independientemente de su titularidad pública o privada.

## 1.2. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS

### 1.2.1 Campus de Centros de Proceso de Datos

El campus para centros de datos constituye uno de los elementos principales de la infraestructura del PEI, y su ubicación condiciona las conexiones necesarias. Dentro del emplazamiento, las instalaciones más importantes son los edificios.

El complejo contará con dos edificios de centros de datos, DC-01, DC-02, idénticos pero rotados para adaptarse mejor a la forma y estado de la parcela, así como un espacio reservado a la implantación de una subestación eléctrica, que no es objeto de tramitación en este PEI. Se distribuye en las siguientes partes funcionales:

- **Edificio IT:** Es una construcción de una sola planta con 7.899 m<sup>2</sup>, que integra tanto las salas técnicas como todas las instalaciones críticas necesarias para su operación. En su núcleo alberga 2.831 m<sup>2</sup> de salas IT distribuidas en cuatro Data Halls por edificio, cada una con 707 m<sup>2</sup> útiles (35,75 x 19,8 m) y capacidad para hasta 240 racks. Las salas están protegidas por un pasillo perimetral y cuentan con pasillos fríos y calientes de 1,8 m de ancho, incorporando contención de pasillo caliente para optimizar la eficiencia térmica.

Cada Sala IT se alimenta mediante dos bloques de energía independientes ubicados en salas separadas. Por cada dos salas IT se dispone de un bloque de energía para climatización, y el conjunto cuenta con bloques redundantes y generadores de respaldo en contenedores insonorizados. El suministro a las cargas IT se realiza a través de sistemas STS instalados en salas independientes, permitiendo la conmutación automática entre fuentes eléctricas sin interrupción. A ambos lados de las salas IT se sitúan las instalaciones críticas, que incluyen los sistemas de climatización con canalización hacia cubierta, así como las salas de STS que aseguran la continuidad del servicio eléctrico.

- **Front of House:** ubicado en la parte delantera de cada edificio IT, es un edificio de dos plantas que combina funciones técnicas y administrativas. Alberga espacios de apoyo Centro de Datos, así como áreas de oficinas, almacenes, talleres y servicios para el personal. En planta baja se sitúan los muelles de carga y descarga para vehículos pesados, la zona de contenedores y las instalaciones generales mientras que el resto de los usos se distribuyen entre ambas plantas.
- **Zona de generadores:** situada en un patio lateral del Centro de Datos, este área alberga los grupos electrógenos que garantizan el suministro eléctrico en caso de fallo de la red. Están dimensionados para cubrir la demanda total prevista y asegurar la continuidad operativa durante el tiempo necesario, contando con autonomía mínima de 48 horas. El sistema dispone además de una amplia capacidad de almacenamiento de combustible en depósitos enterrados y protegidos.
- **Zona de equipos exteriores de clima:** patio ubicado a un lado del Data Center (opuesto al patio de generadores) donde se ubicará para cada Data Hall el conjunto de Chiller, Drycooler y Deposito de Inercia.
- **Subestación Eléctrica:** se prevé la implantación de la Subestación Eléctrica Transformadora BETA I 220/20 kV (en adelante SET BETA I) al sur del emplazamiento del complejo para CPD, dentro del vallado del mismo.

### 1.2.2 Infraestructura eléctrica

DATA BETA I cuenta con permiso de acceso y conexión para una capacidad de 53 MW de demanda en la subestación de la red de transporte Arroyo de la Vega 220kV REE que garantiza el suministro de energía durante todas las horas del año.

Este suministro eléctrico se producirá por el sur a través de la infraestructura eléctrica que conecta DATA BETA I con la línea eléctrica que evacúa la energía generada por las dos plantas fotovoltaicas híbridadas con conexión en la ST Arroyo de la Vega 220kV REE. Dicha infraestructura consiste en una línea soterrada que conecta en un centro de seccionamiento con la línea de evacuación de las plantas fotovoltaicas.

Para la distribución de la energía en el interior del complejo, se proyecta una subestación, SET BETA I, ubicada al sur del campus de Centro de Datos, en el interior del mismo.

### 1.2.3 Infraestructura de fibra óptica

Con el propósito de mejorar las telecomunicaciones y el transporte de datos del Centro de Datos, será necesario construir una nueva red de comunicaciones cuya canalización será subterránea.

Esta infraestructura subterránea se diseñará y dimensionará conforme a las tipologías y especificaciones establecidas en la normativa y estándares españoles, con el fin de alojar redes de fibra óptica y comunicaciones de muy alta capacidad, esenciales para el correcto funcionamiento y operación de cada centro de datos.

La ubicación seleccionada para el complejo del CPD se encuentra en las proximidades de los nodos de interconexión metropolitanos del eje Alcobendas-San Sebastián de los Reyes, con posibilidad de disponer de fibra oscura, capacidad dedicada y doble acometida independiente para garantizar la redundancia física y lógica de las comunicaciones.

### 1.2.4 Infraestructuras de abastecimiento y saneamiento

#### Red de abastecimiento de agua potable:

La red de abastecimiento de agua potable de la Zona 04 Del Suelo No Urbanizable de San Sebastián de los Reyes consta de un conducto principal de fundición dúctil con un diámetro de 80 mm, que discurre por debajo de la carretera Camino del Juncal. La conexión al establecimiento se propone en el punto de intersección entre el Camino del Juncal con el nuevo vial proyectado.

#### Red de saneamiento de aguas residuales:

La red de saneamiento existente en la Zona 04 Del Suelo No Urbanizable de San Sebastián de los Reyes vierte sus aguas residuales en una Estación Depuradora de Aguas Residuales. La evacuación en esta zona se realiza a través de un conducto con un diámetro nominal de 1000 mm, ubicado en el término municipal de San Sebastián de los Reyes.

Se propone una conexión domiciliaria para el establecimiento. El diseño se ha trazado conforme a las Normas Técnicas del Canal de Isabel II. Cada edificio dispondrá de un sistema mixto o red separativa que conectará con la red pública municipal, y cada red de canalizaciones debe conectarse de forma independiente con la red exterior correspondiente.

Los colectores del edificio desaguarán preferentemente por gravedad, en el pozo o arqueta general que constituye el punto de conexión entre la instalación de evacuación y la red de alcantarillado público, a través de la correspondiente acometida.

La red de pequeño saneamiento se diseña siguiendo el criterio de trazado lo más sencillo posible para conseguir una circulación natural por gravedad.

La instalación evacuará únicamente las aguas residuales y pluviales, no pudiéndose utilizar para la evacuación otro tipo de residuos.

#### Saneamiento pluvial del Centro de Datos:

- Sistema de drenaje pluvial sostenible: actualmente, la parcela destinada a la construcción del CPD no cuenta en sus proximidades con una red de saneamiento pluvial a la cual puedan derivarse las aguas pluviales. Esta situación justifica la necesidad de incorporar en el presente proyecto un sistema de drenaje pluvial sostenible, autónomo e independiente de cualquier infraestructura de saneamiento existente.

El sistema de drenaje pluvial sostenible propuesto está concebido para captar el agua generada por una tormenta de diseño, almacenarla temporalmente y, posteriormente, infiltrarla en el terreno. Se contemplan dos tipologías principales de soluciones:

- Estanques de infiltración, destinados a gestionar el escurrimiento procedente de las cubiertas de las naves industriales, los viales internos propuestos, las áreas de aparcamiento y otras superficies impermeables adyacentes.
- Pozos de infiltración, específicamente diseñados para evacuar las aguas pluviales captadas en el entorno de la subestación eléctrica proyectada.

#### 1.2.5 Acceso viario

El emplazamiento está bien comunicado por carretera, con proximidad a la A1, M50, M-12 y R-2, y a 10 km del aeropuerto de Madrid-Barajas. El acceso al recinto se ha previsto a través de dos entradas diferenciadas, ambas apoyadas en trazados existentes: una coincidente con la colada del Camino de Burgos y otra con la colada del Camino del Monte. Desde estos accesos se desarrollará una red interna de viales que estructurará la circulación dentro del campus del centro de datos.

La actuación contempla la mejora y adecuación de estos caminos a lo largo de aproximadamente 1,1 km y 1,5 km respectivamente, respetando en todo momento las parcelas agrícolas colindantes y su condición de vías pecuarias. La intervención será poco invasiva, manteniendo su carácter rural mediante un tratamiento superficial sin pavimentación, con un ancho uniforme de 6 metros y radios de giro adaptados para vehículos pesados. Además, se incluye un pequeño tramo adicional para reforzar la integración del vial en su entorno natural.

### **1.3. COMPATIBILIDAD DE LA INFRAESTRUCTURA PROYECTADA CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE EN LOS MUNICIPIOS AFECTADOS.**

Se afectará a dos términos municipales, San Sebastián de los Reyes y Alcobendas.

En **San Sebastián de los Reyes**, se implantan los siguientes elementos de la infraestructura objeto del PEI:

- Complejo CPD "BETA I", incluyendo subestación SET Beta I 220/20 kV.
- Entrada/Salida (E/S) en la SET Beta I de la línea de 220kV Arroyo de la Vega Renovables - Arroyo de la Vega REE
- Tramo de la línea eléctrica de conexión SET Beta I - Centro de Seccionamiento BETA I - AP1 PAS de la LEAT 220 kV Arroyo de la Vega Renovables - Arroyo de la Vega REE (objeto del PEI PFot 326)
- Redes de conexiones de infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, y un tramo de la red de fibra óptica.

Por su parte en **Alcobendas** se implantan los siguientes elementos de la infraestructura:

- Tramo de la línea eléctrica de conexión SET Beta I - Centro de Seccionamiento BETA I – AP1 PAS de la LEAT 220 kV Arroyo de la Vega Renovables - Arroyo de la Vega REE (objeto del PEI PFot 326), incluyendo AP-1.
- Centro de Seccionamiento (CS)
- Tramo de la fibra óptica.

Ambos términos municipales están regulados mediante Plan General de Ordenación Urbana (PGOU):

- San Sebastián de los Reyes: Plan General de Ordenación Urbana, cuya revisión fue aprobada por acuerdo de 27 de diciembre de 2001, excepto para Suelo No Urbanizable, quedando en suspenso, y por tanto vigente para esta clase de suelo la normativa urbanística del PGOU de 1985.

- Alcobendas: Plan General de Ordenación Urbana, cuya revisión fue aprobada por acuerdo de 9 de julio de 2009.

Se analiza a continuación el encaje de la infraestructura en el planeamiento urbanístico de cada Municipio. La compatibilidad de la misma se justifica en el Bloque II de este documento borrador.

### 1.3.1 INFRAESTRUCTURA PROPUESTA EN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (PGOU) 2001 SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES (BOCM 16/01/2002).

En el término municipal de San Sebastián de los Reyes, las infraestructuras a implantar son el complejo de Centro de Datos “BETA I”, incluyendo la SET Beta I 220/20 kV, la línea eléctrica de Entrada/Salida (E/S) en la SET Beta I de la línea de 220kV Arroyo de la Vega Renov. – Arroyo de la Vega REE y la línea de conexión SET Beta I - Centro de Seccionamiento BETA I – AP1 PAS de la LEAT 220 kV Arroyo de la Vega Renovables - Arroyo de la Vega REE. Afectan también a suelos de este municipio las nuevas infraestructuras de redes proyectadas de fibra óptica, saneamiento y abastecimiento.

Como se ha indicado, según Acuerdo de Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 27 de diciembre de 2001, publicado en el BOCM con fecha 16 de enero de 2002, quedó aplazada la aprobación definitiva del PGOU de 2001 (PG 2001) en relación con el Suelo No Urbanizable, por tanto, la normativa urbanística vigente para esta clase de suelo corresponde a la del PGOU 1985 (PG 1985).

La implantación de estas infraestructuras afectará a suelos clasificados según el PG 1985 como No Urbanizable Común (Zona 04 – Secanos), Suelo No Urbanizable de Especial Protección (Zona 07 – Defensa del paisaje), Suelo No Urbanizable de Especial Protección (Zona 03 – Vegas) y suelo clasificado según PG 2001 como Urbano Consolidado, en su categoría de Viario, Sistema General.

En este municipio se actuará sobre la Colada del Camino de Burgos y Colada del Camino del Monte, coincidentes en su trazado con caminos públicos existentes, con el fin de procurar un acceso viario al ámbito de los CPD. Las actuaciones sobre estas vías pecuarias deberán ser autorizadas por el Área de Vías Pecuarias de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid.

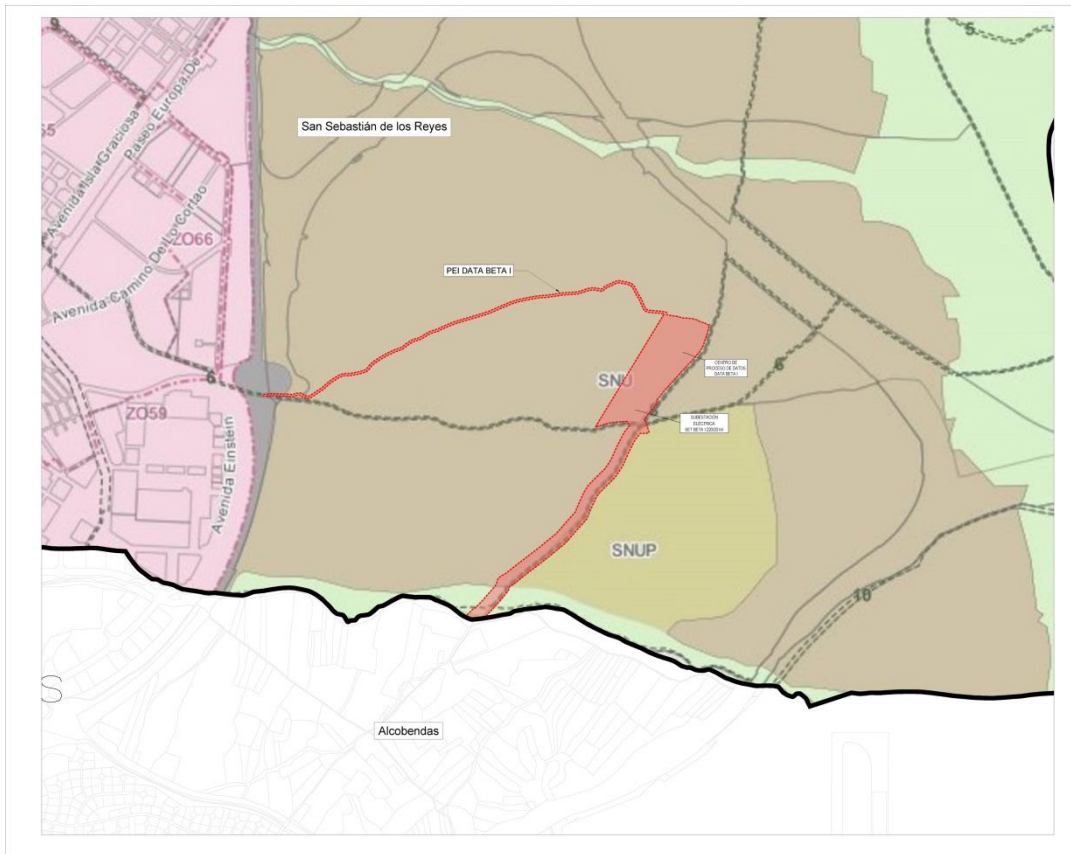


Imagen 6. Trazado de la infraestructura sobre planeamiento vigente en San Sebastián de los Reyes (PGOU 1985).

1.3.2 INFRAESTRUCTURA PROPUESTA EN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (PGOU) 2009 DE ALCOBENDAS (BOCM 23/07/2009).

En el término municipal de Alcobendas, las infraestructuras a implantar son el último tramo de línea de conexión SET Beta I - Centro de Seccionamiento BETA I - AP1 PAS de la LEAT 220 kV Arroyo de la Vega Renovables - Arroyo de la Vega REE, el Centro de Seccionamiento, la modificación del apoyo AP1 PAS de la LEAT 220 kV Arroyo de la Vega Renovables - Arroyo de la Vega REE y un tramo de la traza subterránea de las nuevas infraestructuras de redes proyectadas de fibra óptica.

La implantación de estas infraestructuras afectará a suelos clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección - Vías Pecuarias y Suelo Urbanizable Sectorizado.

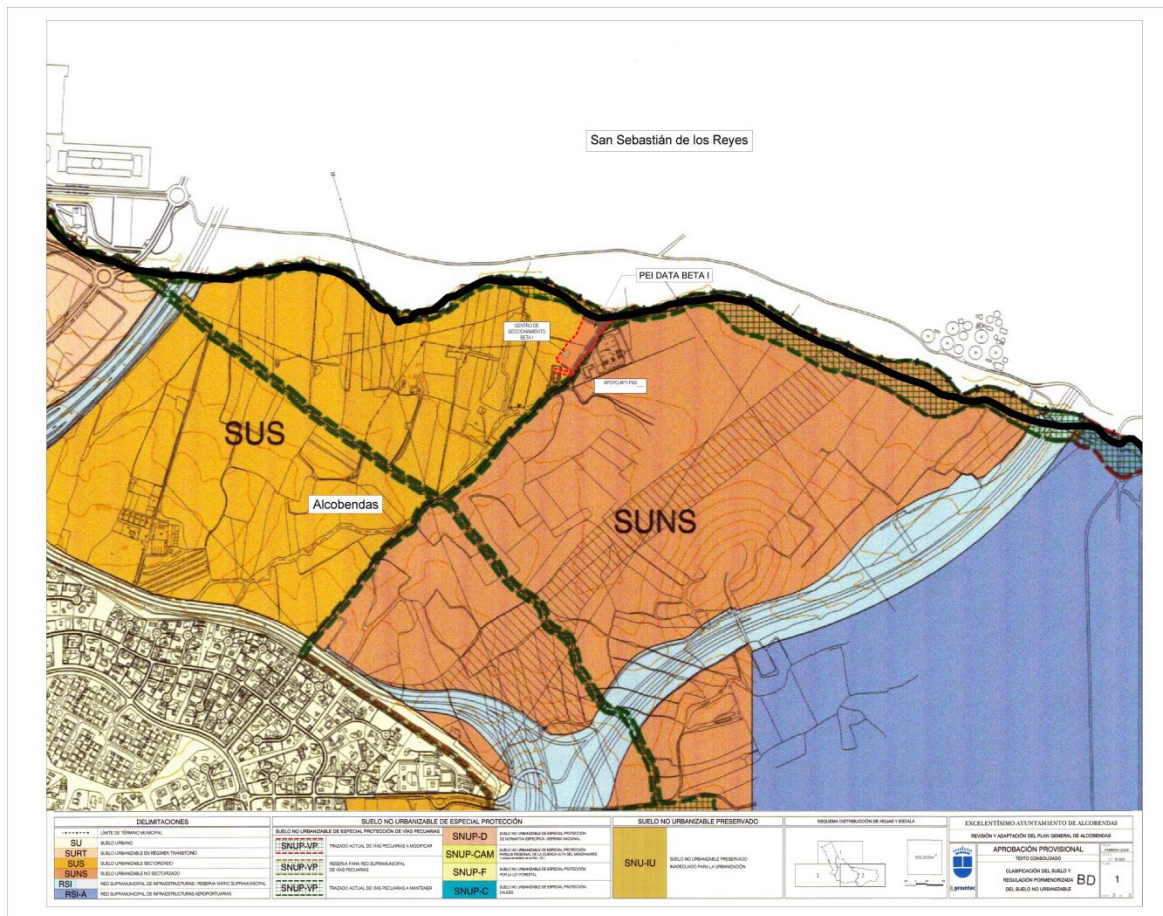


Imagen 7. Trazado de la infraestructura sobre planeamiento vigente en Alcobendas.

#### 1.4. ZONAS DE AFECCIÓN

La infraestructura proyectada respeta las afecciones y servidumbres presentes en los suelos de actuación. Las principales afecciones de las infraestructuras proyectadas son las siguientes:

##### Campus del CPD "BETA I", incluyendo SET Beta I 220/20 kV

- Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes
- Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior (Área de Vías Pecuarias)
- Confederación Hidrográfica del Tajo
- Canal de Isabel II
- AESA (AENA)

##### Entrada/Salida (E/S) en la SET Beta I de la línea de 220kV Arroyo de la Vega Renov. – Arroyo de la Vega REE

- Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes

##### Línea de conexión SET Beta I - Centro de Seccionamiento BETA I – AP1 PAS de la LEAT 220 kV Arroyo de la Vega Renovables - Arroyo de la Vega REE (objeto de otro expediente)

- Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes
- Ayuntamiento de Alcobendas
- i-DE
- Telefónica
- Confederación Hidrográfica del Tajo
- Red Eléctrica
- Enagás
- Canal de Isabel II

##### Centro de Seccionamiento (CS)

- Ayuntamiento de Alcobendas
- Enagás
- Red Eléctrica

##### Modificación del apoyo AP1 PAS de la LEAT 220 kV Arroyo de la Vega Renovables - Arroyo de la Vega REE

- Ayuntamiento de Alcobendas

##### Red de fibra óptica

- Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes
- Ayuntamiento de Alcobendas
- Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid
- i-DE
- Telefónica
- Confederación Hidrográfica del Tajo
- Red Eléctrica
- Enagás
- Canal de Isabel II

##### Red de agua, incluyendo abastecimiento y saneamiento

- Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes

- Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid
- i-DE
- Telefónica
- Confederación Hidrográfica del Tajo
- Red Eléctrica
- Canal de Isabel II

#### Red viaria

- Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes
- Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid
- Confederación Hidrográfica del Tajo

En el plano O-4 del Bloque III se muestra la compatibilidad de la infraestructura proyectada con las afecciones sectoriales.

### 1.5. CONCLUSIONES E INTERÉS SOCIAL DE LA INICIATIVA

El proyecto para Centro de Proceso de Datos (CPD) y sus infraestructuras asociadas objeto de este PEI supone la ejecución de una infraestructura vinculada a la industria tecnológica digital, cuya función es la de almacenar y procesar grandes volúmenes de datos de forma segura y eficiente. Los centros de datos albergan recursos de infraestructuras de tecnologías de la información para uso compartido por múltiples clientes, públicos y privados. En ese sentido los centros de datos son estratégicos para el funcionamiento de infraestructuras territoriales y de servicios sociales, administrativos y gubernamentales, por su capacidad para manejar grandes volúmenes de datos en tiempo real. Como consecuencia del avance de estas tecnologías la transformación digital es una de las prioridades de la Unión Europea y también de las distintas administraciones públicas en el ámbito estatal, autonómico y municipal, todo lo cual justifica su utilidad pública e interés social.

Si bien la compatibilidad de una infraestructura como la de Centro de Proceso de Datos no quedó regulada en los planeamientos urbanísticos de los municipios afectados, dado el año de aprobación de los mismos, este tipo de infraestructuras, por sus características específicas, están vinculadas principalmente a las tecnologías de telecomunicaciones, las cuales son servicios de interés general, según se establece en el artículo 1 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, por el cual ***“las telecomunicaciones son servicios de interés general que se prestan en régimen de libre competencia”***.

El uso como infraestructura de telecomunicación se pormenoriza en el ámbito del Plan Especial, junto a los definidos por las normativas urbanísticas de los municipios afectados, como uso de **infraestructura de interés público**, dentro del régimen de las clases de los suelos afectados.

Por otra parte el suministro de energía eléctrica fotovoltaica al CPD conlleva además que la actuación propuesta en el PEI responda a un interés público que emana de su integración en el ya mencionado PNIEC 2021-2030 (que está siendo revisado según borrador PNIEC 2023-2030) y en el Plan Europeo y Nacional para la Transición Energética, coadyuvando al cumplimiento de los objetivos europeos, nacionales y autonómicos de descarbonización y producción energética mediante fuentes limpias renovables.

Con todo ello, la utilidad pública y el interés social de la actuación es consustancial al propio PEI por su contenido, objeto y conveniencia en función del interés público, con un impacto positivo en las haciendas públicas de los municipios y en el fomento de actividad en áreas con declive demográfico.

Por lo anteriormente indicado, los usos previstos en este PEI son compatibles con lo regulado en las normativas urbanísticas de los municipios sobre los que se proyectan, para las distintas clasificaciones de suelo afectadas.

Este documento de Borrador del Plan Especial de Infraestructuras para una INFRAESTRUCTURA DE CENTRO DE PROCESO DE DATOS Y SUS CONEXIONES ASOCIADAS forma parte de la documentación necesaria para iniciar la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica, a los efectos de lo regulado en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

En Madrid, a 06 de marzo de 2026



Fdo.: Ana Riiza Espinosa de los Monteros. RH Estudio, Investigación y Proyectos SLP