

**ARUP**

Proyecto de Singular Interés

**Meta Data
Center Campus****I. PSI Resumen ejecutivo**

I. Resumen ejecutivo

**Zarza Networks S.L.**

DILIGENCIA para hacer constar que el Acuerdo del Consejo de Gobierno de 14 de octubre de 2024 por el que se aprueba definitivamente el **Proyecto de Singular Interés "Meta Data Center Campus"**, promovido por la empresa Zarza Networks, S.L. (D.O.C.M. nº 205, de 22 de octubre de 2024), se ha adoptado sobre el presente documento que consta de **8.731** hojas.

Toledo, a 22 de octubre de 2024
LA JEFE DE SERVICIO
DE PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL
Fdo: Esther García Gutiérrez 



Índice

| | | |
|----|---|----------|
| 1. | Objeto del PSI..... | 2 |
| 2. | Localización del proyecto | 2 |
| 3. | Características técnicas del proyecto propuesto | 3 |
| 4. | Compatibilidad con planeamiento..... | 6 |
| 5. | Plazos e inversión | 7 |
| 6. | Interés social y económico y la utilidad pública | 7 |
| 7. | Compromiso con la sostenibilidad..... | 8 |
| 8. | Viabilidad del proyecto..... | 9 |

| | |
|---|---|
| Figura 1. Data Center Campus | 4 |
| Figura 2. Imagen final no vinculante del desarrollo propuesto | 5 |
| Figura 3. Arroyo Zarzueleja. Espacio de preservación de flora y fauna | 6 |
| Figura 4. Esquema de la Estrategia de Sostenibilidad del Meta Data Center de Talavera | 8 |



1. Objeto del PSI

El presente Proyecto de Singular Interés (PSI) tiene como objeto el desarrollo de un Centro de Datos (en adelante “Data Center Campus”) dentro de un ámbito de superficie bruta de 191 hectáreas de las cuales 175,74 hectáreas son suelo urbano no consolidado industrial en el ámbito Torrehierro Fase 2, ubicado en Talavera de la Reina, en la región de Castilla-La Mancha.

Este Data Center Campus, cuyo promotor es Zarza Networks S.L., que cuenta a Meta como su accionista único, albergará las operaciones y el equipo de tecnología de la información de la empresa empleado para la producción digital, procesado y almacenamiento de datos que permitan dar servicio a través de sus aplicaciones. Será una expansión de la presencia de la compañía en Europa.

Meta desarrolla tecnologías que ayudan a las personas a conectarse con sus amigos y familiares, a la comunidad y hacer crecer sus negocios. Estas tecnologías incluyen Instagram, WhatsApp, Messenger y Facebook. Meta cuenta con una experiencia acreditada en la ejecución de centros de proceso de datos. La empresa ha construido y opera varios campus de centros de datos a lo largo del mundo, tres de los cuales se encuentran en Europa. La sostenibilidad es uno de los principios fundamentales de la empresa y está integrada en todo lo que hace. Meta se enorgullece de diseñar, construir y operar algunos de los centros de datos más sostenibles del mundo.

El proyecto obtuvo la Declaración de Interés Regional por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, de fecha 7 de junio de 2022. El promotor presentó el PSI por Registro el 22 de marzo de 2023 en el Servicio de Planeamiento Supramunicipal de la Consejería de Fomento de Castilla-La Mancha, se aprobó inicialmente y se acordó someterlo a información pública mediante resolución del 28 de marzo de 2023 de la Consejería de Fomento, lo cual aconteció el 31 de marzo de 2023 en el DOCM. El periodo de información pública iniciado el 31 de marzo de 2023, se extendió hasta el 19 de mayo de 2023, tanto para el procedimiento ambiental como el urbanístico.

El 11 de octubre de 2023, el promotor remitió por registro la Adenda a la Evaluación Ambiental Estratégica, incluyendo un resumen de los cambios en la documentación de planeamiento incorporados desde la aprobación inicial del PSI y con fecha 22 de noviembre de 2023 se emitió Informe Ambiental Estratégico favorable por parte de la Dirección General de Calidad Ambiental de la Consejería de Desarrollo Sostenible.

Con fecha 22 de marzo de 2024, se publicó en el DOCM nº 9787 la Resolución de 20/03/2024, de la Dirección General de Calidad Ambiental, por la que se formula la declaración de impacto ambiental del PSI, quedando ambientalmente aprobado, y debiéndose incorporar en los proyectos ejecutivos que lo desarrollan las disposiciones incluidas en la Resolución.

Mediante la Resolución del 3 de junio de 2024, de la Consejería de Fomento publicada en el DOCM de 10 de junio de 2024, se sometió a información pública por periodo de un mes la relación de bienes y derechos afectados por el PSI, al tiempo que se dio audiencia y exposición pública a la desafectación y propuesta de modificación de trazado de las vías pecuarias Cordel de Merinas y Colada del Camino Real.

2. Localización del proyecto

El proyecto propuesto se ubica en el ámbito de Torrehierro Fase 2, de una extensión de unas 191 hectáreas, ubicado aproximadamente a 12 km al oeste de Talavera de la Reina, en la región de Castilla-La Mancha.

Los límites físicos del ámbito están constituidos por la N-502 y la A-5 en el Norte y Sur respectivamente, el polígono industrial de Torrehierro Fase 1 en el Este, y el núcleo de Gamonal y suelos agrícolas en el Oeste. El ámbito es relativamente plano, con una diferencia de cota máxima de 30 m y una pendiente media del 4%.



En el ámbito se localiza un pequeño cauce estacional, arroyo Zarzuejeja, el cual desemboca en el río Tajo. A lo largo de una porción del límite oeste se encuentra el cauce del arroyo Cervines. La vía pecuaria “Colada del Camino Real” atraviesa la zona Norte del ámbito en dirección Este-Oeste.

La propiedad actual del suelo se definió en el Proyecto de Reparcelación aprobado el 26 de septiembre de 2018. Como resultado, SEPES posee el 59,40 % (1.083.683,50 m²) del ámbito distribuido en 28 parcelas, y el Ayuntamiento de Talavera de la Reina posee el 40,60 % restante (incluyendo carreteras, infraestructuras, zonas verdes y equipamientos públicos). Excluidos de dicho proyecto de reparcelación, pero dentro del propuesto PSI se encuentran las vías pecuarias que pertenecen a la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha y el cauce del arroyo de Zarzuejeja que pertenece a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

3. Características técnicas del proyecto propuesto

El Data Center Campus se desarrollará dentro de una parcela privada discontinua de 102 hectáreas con una edificabilidad total de 130.000 m², y constará de un conjunto de edificios permanentes de 72.705 m².

Teniendo en cuenta la topografía natural del terreno, que desciende hacia el sur, los edificios se colocan en la zona más baja. Los edificios de mayor tamaño se disponen en paralelo entre sí, y en paralelo con la A-5, buscando optimizar el uso del suelo y servir de pantalla acústica entre los equipos de refrigeración y el núcleo de Gamonal. Esta ubicación permite además reducir el impacto del tráfico, que será canalizado por la autovía A-5.

Además, esta localización respeta la vegetación de mayor valor existente, minimizando el impacto en la biodiversidad actual puesto que la mayor riqueza de especies se localiza al norte del ámbito y a lo largo del arroyo Zarzuejeja. Asimismo, se ha realizado un estudio de inundabilidad para ubicar los edificios e infraestructuras fundamentales del Campus fuera del área con riesgo de inundación.

Para reducir el impacto en las comunidades circulantes se ha optado por el empleo de geometrías simples, de gran horizontalidad, mayoritariamente de una sola planta.

Los edificios de mayor tamaño del campus son los dos llamados Centros de Datos que albergan los servidores informáticos, equipos de producción de contenidos y servicios digitales, y de almacenamiento de datos. Se ha reducido su altura y dimensión en planta, por lo que la superficie construida total se ha visto disminuida en ambos edificios. Estos dos edificios se complementan con otros tres destinados a oficinas administrativas (ADM), edificio de apoyo para operaciones comerciales de infraestructura (IBOS) y la garita de seguridad (GH). Respecto al diseño sometido a información pública, este ha sido optimizado y se han eliminado en la propuesta final tres edificios: el edificio de oficinas del constructor (CB), el edificio de almacenamiento de archivos (ASB) y la garita de seguridad secundaria (GH2).

El Campus incluye también una subestación de alta tensión, la cual estará conectada a la subestación de Calera y Chozas de REE. Además, se ha realizado una revisión del diseño de la línea de alta tensión y gracias a los ajustes realizados se ha conseguido disminuir el número de torres, al tiempo que se han reajustado las afecciones a propietarios. En total se afecta a 69 fincas/ parcelas.



Figura 1. Data Center Campus

El PSI abarca los suelos destinados a la parcela de Meta para el Data Center (102 hectáreas) sino también suelos públicos con diferentes usos, de los cuales los principales son: zonas verdes (50 hectáreas), dominios públicos hidráulico y pecuario (20 hectáreas) y equipamientos públicos 9 (hectáreas). Adicionalmente la ordenación incluye una parcela lucrativa municipal y viarios públicos.

El Data Center Campus se encuentra en un área rodeada por una amplia variedad de paisajes. El diseño de las zonas públicas crea un espacio de transición que responde al carácter natural, urbano y productivo del entorno, integrando los valores tradicionales y culturales que se han desarrollado en la zona durante años, a la vez que provee de un espacio de identidad y disfrute para los ciudadanos.

El diseño de los espacios libres presta una especial atención a la regeneración de los ecosistemas, recuperando corredores ecológicos y potenciando los valores ambientales existentes mediante el fortalecimiento de la biodiversidad, la mejora de la conectividad de los ecosistemas y del estado ecológico de la zona.



Figura 2. Imagen final no vinculante del desarrollo propuesto

La ordenación resultante integra y preserva el corredor natural norte-sur del arroyo Zarzuleja y el inicio de los Cervines al suroeste, las vías pecuarias, y el cementerio existente, así como el área de juegos infantiles existente (Parque de las Pilas). Los espacios libres y zonas verdes públicas propuestas se han configurado para adaptarse al Proyecto considerando la comunidad circundante, y los equipamientos públicos, así como la parcela de uso mixto terciario se han integrado en consonancia con la trama urbana consolidada.

Para asegurar la integración de los valores tradicionales y culturales de la zona, el diseño del parque se desarrolló en colaboración con las comunidades próximas. Se realizaron talleres de participación ciudadana en los que se involucraron treinta y tres asociaciones e instituciones locales con representantes de Gamonal, El Casar, Talavera la Nueva, el Parque Industrial de Torrehierro y Talavera. Las peticiones y conclusiones fruto de esas jornadas proporcionaron los criterios con los que se ha diseñado el espacio público del parque fluvial y sus conexiones con los tejidos de borde.



Figura 3. Arroyo Zarzueleja. Espacio de preservación de flora y fauna

4. Compatibilidad con planeamiento

El proyecto propuesto es coherente con la estrategia pública de planeamiento y con los objetivos y previsiones del Plan de Ordenación Municipal (POM) de Talavera en cuanto al destino funcional del suelo urbano sobre el que se actúa.

Se adecúa igualmente a las principales determinaciones estructurantes del planeamiento vigente en el ámbito y, en este sentido, mantiene la delimitación del ámbito, la clasificación del suelo donde se ubican los usos edificatorios, el uso global como industrial, y la estructura de los sistemas generales. Además, no requiere de nueva superficie edificable ya que, de la asignada en la actualidad por el POM en el ámbito de actuación, sólo se requiere de una parte.

No obstante, la ordenación pormenorizada vigente en el ámbito del PSI no es compatible con las necesidades de la actividad que ahora se propone, siendo necesaria una modificación completa de la misma que afecta a los suelos actualmente titularidad de SEPES y que alcanza también a la reordenación de los suelos de las redes públicas.

En relación con las ordenanzas de edificación, la planificación actual tampoco cumple con los requisitos necesarios para el Proyecto propuesto, por lo que se presenta una propuesta de ordenanza nueva acorde con los objetivos del PSI. En estas normas transitorias se incluyen condiciones de sostenibilidad y protección del medio como medida para mitigación de impactos del proyecto, mejora de la calidad ambiental, y para garantizar los máximos estándares de calidad ambiental y sostenibilidad.

Por lo tanto, el PSI propuesto no es compatible con la planificación vigente aprobada y requiere de una modificación de las condiciones de ordenación incluidas actualmente en el POM y en el Plan Especial de Reforma Interior de Desarrollo de la actuación industrial “Torrehierro – Segunda Fase”.

Para su gestión y ejecución, es necesaria la tramitación de un nuevo Proyecto de Urbanización y conexiones exteriores, que se incluye como parte de la documentación del PSI. El Proyecto de Reparcelación se tramitará tras la aprobación definitiva del PSI.



5. Plazos e inversión

El proyecto del Data Center planteado en Talavera de la Reina es un proyecto complejo con una elevada inversión, que además se corresponde con una nueva tipología de diseño de Data Center.

La optimización del diseño del Data Center Campus ha permitido reducir el número de edificios y su huella total, entre otros ajustes técnicos, lo que se ha traducido en una reducción de costes.

Se prevé que la inversión total estimada para el desarrollo de este PSI se sitúe en torno a los 750 millones de euros, de los cuales 685 millones de euros se destinarán a la construcción del Centro de Datos.

Las obras de construcción y de edificación se desarrollarán un plazo máximo de 10 años desde su inicio. El Promotor iniciará las obras en el plazo máximo de doce (12) meses desde que se hayan concluido todos los procesos administrativos y se hayan recibido las aprobaciones necesarias por parte de la Administración.

6. Interés social y económico y la utilidad pública

El proyecto propuesto da respuesta a diversos objetivos recogidos en los planes y programas a nivel regional y local, que abarcan políticas de naturaleza social, económica y de sostenibilidad, como por ejemplo “*Talavera 2025- Plan Estratégico de Competitividad Urbana*” y la “*Estrategia de Especialización Inteligente de Castilla-La Mancha 2021-2027*”. El enfoque de Meta y del proyecto propuesto permitirá contribuir a:

- La internacionalización de la región de Castilla-La Mancha.
- El desarrollo de una economía basada en el conocimiento, la tecnología y la innovación.
- El refuerzo de las cadenas de suministro.
- La promoción de un enfoque más sostenible, limpio y responsable en el sector de las TIC.

La implantación del Data Center Campus no solo supondrá inversiones directas y nuevos puestos de trabajo para la región, sino también contribuirá a nivel estratégico a reforzar la imagen de Talavera de la Reina como una Ciudad Digital, generando las condiciones para atraer inversión y talento más allá de su propia actividad, incrementando la competitividad regional y generando oportunidades para la comunidad local.

En fase de construcción se estima que 430 millones de euros se destinarán a actividad dentro de la Comunidad de Castilla-La Mancha. Durante los diez años de construcción se espera una media anual de 300 empleos directos y una contribución total al Valor Agregado Bruto (VAB) de Castilla-La Mancha de 304 millones de euros, incluyendo impactos indirectos e inducidos.

Una vez esté completamente operativo el Data Center Campus generará 250 empleos directos, y requerirá una inversión anual de 30 millones de euros. Teniendo en cuenta este nivel de actividad y los impactos indirectos e inducidos asociados, se estima una contribución al VAB de Castilla-La Mancha de 60 millones de euros cada año.

Además de estos beneficios cuantificables, existen otros beneficios no cuantificables asociados a la presencia del Data Center Campus. El proyecto propuesto tiene el potencial de promover una mayor diversificación económica e impulsar la transición hacia una economía digitalizada y basada en el conocimiento.



7. Compromiso con la sostenibilidad

La ambición de sostenibilidad de Meta se ha integrado en el Data Center Campus de Talavera de la Reina y ha estado presente en todas las etapas del proyecto. Se basa en una visión integral y holística de la sostenibilidad que va más allá de los aspectos meramente ambientales y se fundamenta en tres pilares: el medioambiente, las personas y la economía. Meta considera fundamental alcanzar un equilibrio entre los tres pilares de la sostenibilidad para desarrollar un proyecto realmente sostenible, un proyecto próspero e inclusivo a la vez que respetuoso con el medio ambiente.



Figura 4. Esquema de la Estrategia de Sostenibilidad del Meta Data Center de Talavera

El proyecto incorpora una nueva tipología de diseño de centro de datos que está siendo actualmente desarrollada por Meta como parte de su política de innovación, optimización y mejora continua de sus modelos de centros de datos. Se han considerado las “Mejores Técnicas Disponibles” para integrar en el proyecto los últimos avances tecnológicos que ayuden al campus a aumentar la eficiencia en su operación y a incrementar su sostenibilidad ambiental y social en condiciones económica y técnicamente viables.

Como parte de este proceso de optimización, el Data Center ha sido diseñado para operar de la forma más eficiente posible, utilizando un sistema de refrigeración de aire seco. Esta tecnología reduce, en la medida de lo posible, la necesidad de utilizar agua para sus operaciones de refrigeración. Este enfoque ha permitido reducir en aproximadamente un 80% las necesidades anuales de agua del Centro de Datos.



Además de la sostenibilidad integrada en el diseño del Meta Data Center Campus, Meta ha adquirido tres compromisos adicionales:

- El Data Center Campus será certificado LEED. La certificación *LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)*, creada por el Consejo de la Construcción Verde de Estados Unidos (*USGBC*), es uno de los sistemas de medición y calificación voluntaria de la sostenibilidad de edificios más utilizado y reconocido en el mundo.
- Los centros de datos y oficinas de Meta son *Net-Zero* y se apoyan en energía 100% renovable. Meta priorizará la eficiencia energética del proyecto y se compromete a apoyar la generación de energía renovable equivalente al 100% de la energía consumida por el Data Center Campus.
- Meta priorizará la eficiencia en el uso del agua en el proyecto, y se compromete a restaurar más volumen de agua de la que se consume en la instalación, mediante proyectos de restauración hidrológica.

8. Viabilidad del proyecto

Meta cuenta con una contrastada experiencia en la implantación de data centers. La compañía ha diseñado, construido y opera múltiples campus de data centers en todo el mundo desde 2011.

La documentación que compone el PSI demuestra tanto la viabilidad económica intrínseca del proyecto como la sostenibilidad para las haciendas públicas. Esta última se analiza mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha, y la prestación de los servicios resultantes en relación con los ingresos públicos derivados de la ejecución de la actuación urbanizadora y edificatoria.

Meta demuestra tener una capacidad de inversión recurrente en nueva infraestructura y dispone de recursos propios ampliamente suficientes para afrontar las necesidades de capital del proyecto.