Ficha extendida de Chinchón

Planeamiento y servicios revisados el 5 de noviembre de 2026

Auditoría de si el municipio puede cargar con lo que recalifica

A perímetro · B datos · C escala y crecimiento · D capacidad frente a demanda · E corporación · F seguridad, emergencias y riesgos · G puntos de interés · H conflictos y consecuencias · I movilización ciudadana · J el atractor · K tenedor de siete púas · cierre y retos

Bloque A · Perímetro (los siete ejes)		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Suelo de partida	El documento municipal de 2018 identifica las Normas Subsidiarias de Chinchón de 1985. Texto vigente y modificaciones consolidadas: pendientes de cotejo. La DAE de 2019 evalúa una modificación, pero no acredita su aprobación definitiva.	
Mecanismo de transformación	MUNICIPAL, por modificación puntual de las Normas Subsidiarias con evaluación ambiental estratégica autonómica (Declaración Ambiental Estratégica de la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático, 24-10-2019). No consta Plan General en tramitación, plan de sectorización ni proyecto de alcance regional. Consta una reunión de 13-03-2024 entre la Dirección General de Urbanismo, el alcalde y los concejales de Urbanismo y Medio Ambiente sobre «asuntos urbanísticos varios»; contenido: A FIJAR. DAE 2019 · Reunión con Urbanismo	
Promotor real	Modificación puntual: promotor del expediente A FIJAR (el documento ambiental no lo identifica en lo extraído). Ámbitos de restauración con residuos inertes: explotación La Jara (665.000 m², con autorización extractiva) y Fátima-Jarama (168.750 m² en Chinchón, de 843.750 m² en total); titulares: A FIJAR. No atribuir intención sin documento. DAE 2019	
Quién alegó	No consta. Alegaciones al expediente de información pública (SIA 19/149): A FIJAR. DAE 2019	
Destino final del suelo	DOBLE Y NO RESIDENCIAL: 1) recategorizar suelo no urbanizable atravesado por líneas aéreas de alta tensión, en franjas de unos 200 m, donde queda limitada la plantación de árboles y prohibido construir edificios e instalaciones industriales; 2) permitir tratamiento y depósito de residuos inertes y no peligrosos para restaurar suelos degradados o potencialmente degradados (1.199.916 m²). DAE 2019	
Afección ambiental	Parque Regional del Sureste y Zona de Especial Conservación; hábitats de la Directiva 92/43/CEE; vías pecuarias Senda Galiana y Vereda del Raso; estudios hidrogeológicos y de caracterización de suelos previos; patrimonio arqueológico. Quedaron excluidas Áridos Movega II y Nuevo Chinchón Valderribas por estar en suelo no urbanizable de protección. Aparte, la Comunidad describe en la Vega del Tajuña un espacio de cortados yesíferos, vegas y sotos presionado por edificación dispersa. DAE 2019 · Nota Comunidad 23-04-2025	

Bloque A · Perímetro (los siete ejes)		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Desenlace / verbo	Aprobación definitiva de la modificación puntual: A FIJAR (la declaración ambiental caducaba a los dos años de su publicación, prorrogables otros dos). Verbo provisional: ESCAPA —lectura provisional, a contrastar—: la transformación visible del suelo no discurre por el plan sino por la parcelación y la edificación dispersa de la Vega, que la Comunidad persigue con derribos. DAE 2019 · Nota Comunidad 30-05-2026	

Bloque B · Datos del municipio		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Población	El censo anual del INE difundido por el Instituto de Estadística de Madrid registra 5.826 habitantes a 1 de enero de 2025. Es población censada; no debe confundirse con el padrón ni con los 5.658 habitantes de 2022. La hoja maestra conserva 5.239 sin referencia temporal y debe actualizarse indicando operación y año.	
Hectáreas del término	≈11.580 ha (≈115,8 km²), derivadas de la declaración ambiental (555,99 ha = 4,80 % del término). Superficie oficial: A FIJAR en el Instituto de Estadística. DAE 2019	
Densidad	Aproximadamente 49 hab/km² con 5.658 habitantes de 2022 y unos 115,8 km² estimados a partir de la DAE. Es un cálculo histórico orientativo, no la densidad oficial de 2025; superficie y densidad oficiales: pendientes de contraste.	
Tramo LBRL	Chinchón está en el tramo de más de 5.000 y hasta 20.000 habitantes. El artículo 26 LBRL añade parque público, biblioteca pública y tratamiento de residuos. El mercado no figura en la redacción vigente. Protección civil y prevención y extinción de incendios se añaden como servicios mínimos por encima de 20.000 habitantes; ese umbral no elimina las competencias municipales ni identifica por sí solo al prestador efectivo.	
Paro	Paro registrado municipal del último mes disponible: A FIJAR desde la descarga municipal del SEPE. No usar tasa EPA municipal. SEPE	
Base económica y empleo	Sin dato consolidado. La Comunidad señala el abandono de la actividad agraria de regadío en la Vega; existen explotaciones extractivas (La Jara, Fátima-Jarama); el alcalde declaró en 2023 que un polígono industrial es asignatura pendiente. Peso del turismo del casco histórico: A CUANTIFICAR con afiliación por sector. Nota Comunidad 23-04-2025 · DAE 2019 · Entrevista al alcalde	

Bloque B · Datos del municipio		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Presupuesto vigente	La hoja maestra recoge 5,76 M€ para 2026 (≈1.018 €/hab con 5.658 habitantes; 1.099 €/hab con la población de la hoja). Estado definitivo y fecha de aprobación: A FIJAR. Último ejercicio con desglose consultable: 2023, 5.568.408 €, con 43,95 % en servicios públicos básicos. Presupuesto 2023	
Deuda municipal	En 2023 el gasto en deuda pública (carga financiera) fue de 357.406 €, el 6,42 % del gasto. Deuda viva a 31-12-2025: A FIJAR en la serie del Ministerio de Hacienda. Presupuesto 2023	
Partido del alcalde	Juan Antonio Vega Expósito, Avanza Chinchón (agrupación local), alcalde desde junio de 2023. Pleno de 13 miembros: Avanza Chinchón 5, ATySch (Agrupación Transparencia y Servicio) 3, PP 2, PSOE 2 y Vox 1 (prensa local y agregador: contrastar con el acta de constitución). Investido en junio de 2023 como cabeza de la lista más votada, sin mayoría absoluta (7 de 13); los cuatro grupos de la oposición suman 8. Votaciones que sostienen ordenanzas y presupuestos: A FIJAR en las actas de 2023-2026. Resultados 2023 · Investidura 2023 · Corporación · Entrevista al alcalde	

Bloque C · Escala y crecimiento (el delta)		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Suelo protegido / urbanizado	No consta cifra agregada. Único dato superficial documentado: 555,99 ha afectadas por la modificación puntual (4,80 % del término). DAE 2019	
Urbano consolidado	No consta. A obtener del plano de clasificación de las Normas Subsidiarias vigentes.	
Urbano no consolidado	No consta en las fuentes revisadas.	
Urbanizable sectorizado	No consta ningún desarrollo sectorizado en las fuentes revisadas. El polígono industrial que el alcalde citó en 2023 como objetivo no tiene expediente localizado. Entrevista al alcalde	
Urbanizable no sectorizado	No consta.	
No urbanizable protegido	La Vega del Tajuña figura como suelo no urbanizable protegido en las actuaciones de disciplina de la Comunidad; superficie: A FIJAR. Áridos Movega II y Nuevo Chinchón Valderribas se sitúan en suelo no urbanizable de protección. Nota Comunidad 30-05-2026 · DAE 2019	

Bloque C · Escala y crecimiento (el delta)		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Suelo residencial	No consta techo de viviendas previsto. El alcalde declaró en 2023 que la demanda supera a la oferta. El Ayuntamiento regula por ordenanza (pleno de 27-03-2025) las viviendas de emergencia social y sociales de su propiedad. En paralelo, la Comunidad derribó nueve viviendas ilegales en la Vega (abril de 2025) y dos edificaciones más (mayo de 2026). Entrevista al alcalde · BOCM 29-04-2025 · Nota Comunidad 23-04-2025 · Nota Comunidad 30-05-2026	
Suelo logístico-industrial / digital	No consta suelo logístico ni digital. El polígono industrial es una aspiración declarada, sin expediente. Sí hay actividad extractiva y restauración con inertes prevista (La Jara, Fátima-Jarama). Entrevista al alcalde · DAE 2019	
Crecimiento previsto	No consta crecimiento planificado. Evolución observada: de 3.856 habitantes en 1998 a 5.389 en 2011 y 5.658 en 2022, ≈+47 % en veinticuatro años (cálculo derivado). El delta que consta en el territorio es la edificación dispersa sin título. Serie histórica · Ficha de población · Nota Comunidad 30-05-2026	
Vía de transformación	MUNICIPAL por modificación puntual, con control ambiental autonómico, y DISCIPLINARIA por la Comunidad (inspección, restablecimiento de la legalidad y ejecución subsidiaria). La vía de hecho es la parcelación sin título. DAE 2019 · Nota Comunidad 30-05-2026	
Impacto Ley LIDER / reforma estatal	No se ha localizado expediente de Chinchón al que la reforma se aplique directamente. Asunto a analizar: el alcalde declaró en 2023 su intención de regularizar y frenar las construcciones ilegales de la Vega; falta comprobar si el nuevo régimen amplía o estrecha esas vías de regularización. Entrevista al alcalde	

Bloque D · Capacidad frente a demanda		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Captación de agua	A FIJAR: régimen de gestión de la red municipal y origen del suministro (convenio con Canal de Isabel II). No consta limitación de agua que haya frenado actuaciones.	
Depuración y margen	A FIJAR: EDAR que sirve al núcleo, capacidad y margen. La EDAR Tajuña de Canal, descrita para Valdilecha, Carabaña, Tielmes, Perales de Tajuña y Valdaracete, no incluye a Chinchón en esa descripción. La Comunidad detectó en 2026 vertidos a cauces públicos en una parcela de la Vega. EDAR Tajuña · Nota Comunidad 30-05-2026	
Vertido del agua depurada	Cadena de cuenca: Tajuña → Jarama → Tajo; punto de vertido de la depuración municipal: A FIJAR.	

Bloque D · Capacidad frente a demanda		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Agua regenerada / tubería púrpura	No consta.	
Tratamiento de lodos	No consta en las fuentes revisadas.	
Red eléctrica y cuellos de botella	Líneas aéreas de alta tensión atraviesan suelo no urbanizable del término (franjas de unos 200 m). Capacidad de distribución disponible para nuevos consumos: no consta. DAE 2019	
Movilidad	No consta dato. Accesos viarios y servicio de transporte: A FIJAR.	
Residuos	Residuos municipales: instalación de tratamiento y mancomunidad A FIJAR (el tratamiento es servicio obligatorio por superar los 5.000 habitantes). La modificación puntual habilitaba tratamiento y depósito de inertes y no peligrosos para restaurar suelos extractivos; La Jara debe cumplir su Autorización Ambiental Integrada. Precedente de 2017: una planta de compostaje privada en terreno limítrofe con Chinchón (Madridiario la sitúa en Villaconejos), que la oposición socialista combatió en la Asamblea de Madrid y que el consejero de Medio Ambiente dijo no poder impedir por falta de competencia. LBRL, art. 26 · DAE 2019 · Ecoticias 03-03-2017 · Madridiario 15-11-2017	
Iniciativas paradas por falta de recurso	No consta.	
Balance acumulado del clúster	Chinchón comparte la Vega del Tajuña con Morata de Tajuña (el operativo de 2026 movilizó a la Guardia Civil de ambos puestos) y el Parque Regional del Sureste. No consta instrumento que sume la edificación dispersa a lo largo de la vega entre municipios. Nota Comunidad 30-05-2026 · DAE 2019	

Bloque E · Corporación local (anunciado / ejecutado)		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Dónde tira la basura	A FIJAR (mancomunidad e instalación de tratamiento).	
Economía circular	No consta.	
Autoconsumo eléctrico	No consta.	

Bloque E · Corporación local (anunciado / ejecutado)		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Agua y saneamiento municipal	A FIJAR.	
Otros compromisos relevantes	Declarados por el alcalde en 2023: polígono industrial, ampliación de la oferta de vivienda, asfaltado de calles con 800.000 € del Plan de Inversión Regional, rebaja del tipo del IBI (ya aprobada), educación de 0 a 3 años y protección de espacios naturales. Ejecutado y publicado: ordenanza de viviendas de emergencia social y sociales (pleno de 27-03-2025). Separar siempre anuncio, aprobación y obra. Entrevista al alcalde · BOCM 29-04-2025	

Bloque F · Seguridad, emergencias y riesgos		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Plan de protección civil vigente	A FIJAR en el listado autonómico de planes territoriales municipales; no dar por homologado sin documento. ASEM 112	
Parque de bomberos	El umbral poblacional de la LBRL no identifica por sí solo al prestador. Régimen autonómico, parque de referencia y tiempo de respuesta: pendientes de verificar.	
Policía municipal	Existe Policía Local, que participó en el operativo de 2026 junto a la Guardia Civil. Plantilla: A FIJAR. Nota Comunidad 30-05-2026	
Riesgos naturales	Inundación en la Vega (la Comunidad justificó los derribos de 2025 también para evitar que las casas se inundaran) y cortados yesíferos. Zonas inundables oficiales (SNCZI): A FIJAR. Nota Comunidad 23-04-2025	
Riesgos tecnológicos / industriales	Líneas de alta tensión, explotaciones mineras y depósito de inertes (La Jara con AAI) y vertidos a cauces detectados en la Vega. Inventario SEVESO/AAI completo: A FIJAR. DAE 2019 · Nota Comunidad 30-05-2026	
Exposición a radón / agentes carcinógenos	Radón: verificar la zonificación de Chinchón en el Apéndice B del DB-HS 6. Amianto y otros agentes: A INVENTARIAR; no consta evidencia para afirmar exposición. CSN/BOE	

Bloque G · Puntos de interés		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Infraestructuras críticas	Líneas aéreas de alta tensión sobre suelo no urbanizable; explotaciones La Jara y Fátima-Jarama; redes de agua y depuración municipales (A FIJAR). DAE 2019	
Espacios ambientales	Parque Regional del Sureste y Zona de Especial Conservación; Vega del Tajuña (cortados yesíferos, vegas y sotos); vías pecuarias Senda Galiana y Vereda del Raso. Casco histórico: confirmar su figura de protección en el registro de bienes de interés cultural. DAE 2019 · Nota Comunidad 23-04-2025	
Desarrollos que ordenan la ficha	1) Modificación puntual de las Normas Subsidiarias (líneas de alta tensión y restauración con inertes); 2) disciplina urbanística en la Vega del Tajuña (43 expedientes desde 2021; nueve viviendas derribadas en abril de 2025; dos edificaciones y 25 subparcelas sin título en mayo de 2026); 3) polígono industrial declarado en 2023, sin expediente; 4) ordenanza de vivienda de emergencia social de 2025. DAE 2019 · Nota Comunidad 23-04-2025 · Nota Comunidad 30-05-2026 · Entrevista al alcalde · BOCM 29-04-2025	
Actores clave	Ayuntamiento (alcalde y concejales de Urbanismo y Medio Ambiente); Comunidad de Madrid (Dirección General de Urbanismo, Subdirección de Inspección y Disciplina; Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático); Guardia Civil; Policía Local; titulares de las explotaciones; titulares de las subparcelas (sin identificar). Reunión con Urbanismo · Nota Comunidad 30-05-2026 · DAE 2019	
Documentos llave	Normas Subsidiarias vigentes y su modificación puntual; DAE de 24-10-2019 (SIA 19/149); notas de la Comunidad de 23-04-2025 y 30-05-2026; BOCM de 29-04-2025. DAE 2019 · Nota Comunidad 23-04-2025 · Nota Comunidad 30-05-2026 · BOCM 29-04-2025	

Bloque H · Análisis de conflictos y consecuencias		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Conflicto central	Un municipio de 5.826 habitantes censados en 2025 sin gran desarrollo planificado cuyo conflicto de suelo está en la Vega del Tajuña: edificación y parcelación sin título sobre suelo no urbanizable protegido, con riesgo de inundación y vertidos a cauces. Ayuntamiento y Comunidad tramitan expedientes conjuntos (43 desde 2021), pero los derribos los ejecuta la Comunidad. Ficha de población · Nota Comunidad 23-04-2025 · Nota Comunidad 30-05-2026	

Bloque H · Análisis de conflictos y consecuencias		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Quién decide / quién paga	Ayuntamiento y Comunidad ejercen sus respectivas funciones y cooperan en disciplina. El artículo 102 de la Ley 39/2015 establece que la ejecución subsidiaria se realiza a costa del obligado. El importe liquidado, su cobro efectivo y los responsables concretos de cada derribo requieren consultar los expedientes.	
Controles que sí existen	Evaluación ambiental con condiciones obligatorias; Plan de Inspección y Disciplina Urbanística (en 2024 se incorporaron drones y medidores láser); protección del Parque Regional y de las vías pecuarias. DAE 2019 · Nota Comunidad 23-04-2025 · Nota Comunidad 30-05-2026	
Controles que faltan	No consta inventario público actualizado de edificaciones dispersas de la Vega ni de cuáles se han regularizado; tampoco balance de la presión conjunta sobre la Vega del Tajuña entre municipios.	
Consecuencias si se ejecuta	Lectura provisional, no conclusión: si la edificación dispersa continúa, cabe esperar más presión sobre el agua y los cauces, exposición de viviendas a inundación y pérdida definitiva del regadío; cada edificación consumada encarece la reversión. Nota Comunidad 23-04-2025 · Nota Comunidad 30-05-2026	
Consecuencias si se para	La restauración de usos compatibles es el objetivo declarado. No equivale a una garantía de recuperación agraria efectiva ni permite atribuir todos los costes a los compradores. Deben identificarse los obligados en cada expediente.	
Qué habría cambiado con LIDER / reforma estatal	A VERIFICAR. No consta efecto directo sobre los expedientes localizados; el punto sensible es la regularización de lo construido, que el alcalde declaró querer abordar en 2023. Entrevista al alcalde	

Bloque I · Movilización ciudadana		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Sanidad	No consta actor ni movilización identificados en las fuentes revisadas (05-11-2026).	
Educación	No consta movilización. Compromiso del alcalde (2023): ampliar la oferta de 0 a 3 años. Entrevista al alcalde	
Movilidad	No consta movilización identificada.	
Plan urbanístico municipal	No consta plataforma ni alegaciones identificadas a la modificación puntual (A FIJAR en el expediente).	

Bloque I · Movilización ciudadana		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Planes supramunicipales	No consta oposición organizada.	
Otros	La disciplina urbanística genera conflicto con los responsables de las edificaciones, que incumplieron reiteradamente resoluciones antes del derribo; no consta movimiento organizado. Conflicto político documentado: moción de censura PP-PSOE registrada el 14-11-2017 y retirada por el PSOE el 22-11-2017 por orden de su dirección nacional; planta de compostaje de 2017 (la diputada socialista Encarnación Moya invocó «unanimidad» de la corporación y los vecinos; el alcalde de entonces atribuyó a PP y PSOE querer abrirla); plataforma vecinal con nombre: A FIJAR. Nota Comunidad 30-05-2026 · Moción 2017 · Retirada 22-11-2017 · Madridiario 15-11-2017 · Ecoticias 03-03-2017	

Bloque J · El atractor (fuerzas antes del expediente)		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Aceleradora de Inversiones	No consta que ningún proyecto de Chinchón haya pasado por la Aceleradora, en las fuentes revisadas.	
Anticipación de la reforma del suelo	No consta.	
Ley 2/2026 (edificabilidad y potencia «después»)	No consta aplicación a expedientes de Chinchón.	
Declaración responsable y entidades colaboradoras	No consta uso relevante.	
Proyectos de Alcance Regional (PAR)	No consta que use PAR.	
Síntesis del atractor	No se han localizado expedientes de aplicación de las vías aceleradas. La documentación describe parcelación sin título y edificación dispersa; no acredita su precio ni permite atribuirla exclusivamente a demanda de vivienda barata.	

Bloque K · El tenedor de siete púas (incidencia en el municipio)		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
1 · Anticipación	NO PINCHA. No consta actuación conforme a un marco aún no vigente.	
2 · Fraccionamiento	DÉBIL. La parcelación de la Vega en 25 subparcelas sin título es fraccionamiento del suelo, no de proyectos para eludir controles; se anota como indicio de otra naturaleza. Nota Comunidad 30-05-2026	
3 · Opacidad	DÉBIL. El expediente de la modificación puntual no se localiza en abierto más allá de un anuncio de 2018 y la declaración ambiental; puede deberse a la búsqueda, no al municipio. Noticias de urbanismo · DAE 2019	
4 · Estudio cautivo	NO PINCHA. La evaluación ambiental fue autonómica e impuso condiciones obligatorias; opera a favor del control. DAE 2019	
5 · Eslabón débil	NO ACREDITADO. La cooperación autonómica y la continuidad de infracciones no demuestran falta de medios municipales. Deben contrastarse plantilla, asistencia técnica, presupuesto y competencias.	
6 · Ascensor	NO PINCHA. No consta subida a vía superior ni elevación de aprovechamiento.	
7 · Hecho consumado	SE INVIERTE. Las edificaciones se consuman antes de la actuación pública y es la Administración quien revierte el hecho (nueve viviendas en 2025; dos edificaciones en 2026). Nota Comunidad 23-04-2025 · Nota Comunidad 30-05-2026	
Síntesis de la incidencia	La documentación recoge parcelación sin título y actuaciones de restablecimiento. No acredita fraccionamiento de proyectos ni insuficiencia técnica municipal; las siete categorías son una herramienta interpretativa.	

Cierre · Síntesis y principales retos		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Contradicción central	Los expedientes revisados documentan parcelación y edificación sin título en la Vega del Tajuña y actuaciones de restablecimiento. No permiten atribuir todo el crecimiento municipal a esa vía ni demostrar falta de capacidad técnica local. La demanda de vivienda superior a la oferta es una valoración del alcalde de 2023, no una medición actual del mercado.	
Reto 1	Reto de la Vega — Consolidar un inventario público de edificaciones y parcelaciones de la Vega del Tajuña, con su situación jurídica, antes de que cada derribo siga siendo un caso aislado. Nota Comunidad 23-04-2025 · Nota Comunidad 30-05-2026	

Cierre · Síntesis y principales retos		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Reto 2	Contrastar necesidades y oferta legal de vivienda. La ordenanza de viviendas sociales regula la adjudicación, pero no acredita el tamaño del parque ni permite concluir que la demanda residencial se canalice necesariamente hacia suelo protegido.	
Reto 3	Reto hídrico — Acreditar qué EDAR depura a Chinchón, con qué margen, y qué vertidos a cauces proceden de edificación sin saneamiento. Nota Comunidad 30-05-2026	
Reto 4	Reto de residuos y suelos degradados — Garantizar que la restauración con inertes de La Jara y Fátima-Jarama cumple las condiciones hidrogeológicas y de seguimiento anual que impuso la declaración ambiental. DAE 2019	
Reto 5	Verificar los medios propios de inspección y disciplina y la cooperación autonómica existente. Identificar los obligados, las liquidaciones y el cobro de las ejecuciones subsidiarias antes de evaluar el reparto de costes.	