Ficha extendida de Nuevo Baztán

Análisis de las infraestructuras, su financiación y la transformación energética del suelo

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

A · Perímetro		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Suelo de partida	Eurovillas es una urbanización de iniciativa privada de los años sesenta, compartida con Villar del Olmo y ordenada por un Plan Especial. El inventario del Ministerio de Vivienda de mayo de 2025 identifica Normas Subsidiarias de 1987; deben consultarse sus modificaciones posteriores.	
Mecanismo de transformación	El suelo está transformado de origen: lo que se negocia ahora es quién paga la puesta al día de las infraestructuras, mediante adenda y cuotas suplementarias a los propietarios. A ello se suma la implantación fotovoltaica sobre suelo rústico, tramitada por la vía sectorial energética. BOCM 13-06-2023	
Promotor real	Eurovillas: propietarios y entidad de conservación de la urbanización. Fotovoltaicas: Quilla Solar, SLU; Portalón Solar, SLU; y Spinnaker Solar, SLU, representadas ante la Comunidad por Ignis Desarrollo, SL; MITECO es el órgano sustantivo. BOE 03-02-2023	
Quién alegó	En la información pública del proyecto durante la evaluación ambiental alegaron particulares, empresas, una asociación de vecinos y Canal de Isabel II; el informe de Biodiversidad de la Comunidad obligó a una reducción adicional de superficie. Alegaciones de propietarios de Eurovillas a las cuotas: sin dato contrastado en las fuentes citadas. BOE 03-02-2023	
Destino final del suelo	La DIA de 2023 evaluó 289,56 ha frente a 381,38 iniciales, una reducción aproximada del 24 %. No es la superficie final actual: las modificaciones posteriores deben integrarse por planta.	
Afección ambiental	La DIA documenta hábitats de interés comunitario, avifauna sensible, la IBA 075, corredores ecológicos y afecciones a la vía pecuaria. Sitúa la ZEC «Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid» aproximadamente a 7 km de Spinnaker y a 2 km de la línea; esa referencia no acredita inclusión de suelo municipal en la ZEC. IBA, hábitats, corredores y clasificación urbanística protegida deben distinguirse.	
Desenlace / verbo	Verbo provisional: REPERCUTE. El suelo ya está hecho; lo que cambia es que el coste de ponerlo al día recae sobre los vecinos a través de la cuota.	

B · Datos		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Población	El Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid recoge 7.494 habitantes censados en 2025. Se adopta esta operación como referencia demográfica; no debe confundirse con el padrón ni con estimaciones de población residente o flotante. Los 6.091 habitantes de la hoja maestra carecen de fecha comparable.	
Hectáreas	20,2 km² (fuente secundaria; a confirmar con el INE o la Comunidad de Madrid).	
Densidad	Con 7.494 habitantes censados en 2025 y los 20,2 km² provisionales utilizados en esta ficha, la densidad sería de unos 371 hab/km². La superficie oficial debe verificarse antes de cerrar el indicador.	
Tramo LBRL	Por encima de 5.000 y por debajo de 20.000 habitantes a efectos de los umbrales de servicios mínimos del artículo 26 LBRL. El umbral de 15.000 del proyecto LIDER responde a otra cuestión y no determina la existencia de competencias urbanísticas.	
Paro	Sin dato contrastado en las fuentes citadas.	
Base económica	Residencial disperso en Eurovillas, con dependencia de los servicios de los municipios vecinos; el sector fotovoltaico ocupa suelo pero no consta que aporte empleo local. Dato por verificar.	
Presupuesto	El presupuesto inicial definitivo de 2025 publicado en el BOCM recoge 7.189.591,89 euros de gastos y 7.248.721,68 euros de ingresos. El gasto inicial equivale a unos 959 euros por habitante con la población censada de 2025; no mide por sí solo capacidad de inversión. El presupuesto vigente de 2026, sus modificaciones y la deuda viva requieren comprobación.	
Deuda	Sin dato contrastado en las fuentes citadas.	
Partido del alcalde	Alcaldesa: Gemma Pacheco Huecas. PSOE según un listado de alcaldes de fuente secundaria; a confirmar con el Ayuntamiento o el Ministerio del Interior.	

C · Escala y crecimiento		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Suelo protegido / urbanizado	Sin dato contrastado en las fuentes citadas.	
Urbano consolidado	Eurovillas y el casco histórico; superficies por clase: sin dato contrastado en las fuentes citadas.	
No consolidado	Sin dato contrastado en las fuentes citadas.	
Urbanizable sectorizado	Sin dato contrastado en las fuentes citadas.	
No sectorizado	Sin dato contrastado en las fuentes citadas.	
No urbanizable protegido	La DIA describe hábitats, IBA y corredores y sitúa la ZEC fuera de la poligonal de las plantas. No permite cuantificar suelo municipal protegido ni acreditar inclusión en la ZEC. Se requiere cartografía oficial de planeamiento y espacios protegidos.	

C · Escala y crecimiento		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Suelo residencial	Dominado por Eurovillas, cuyos parámetros fija el Plan Especial.	
Logístico / digital	No consta. Sí consta energético: tres plantas fotovoltaicas y sus infraestructuras de evacuación. BOE 03-02-2023	
Crecimiento previsto	Sin nuevo suelo residencial identificado; el crecimiento se produce por consolidación de Eurovillas y por ocupación energética.	
Vía de transformación	Plan Especial histórico y adaptación técnica de las redes mediante adenda; no equivale a legalización urbanística. En energía, autorizaciones sectoriales y Plan Especial de Infraestructuras, con comprobación de las versiones vigentes.	
Impacto LIDER	El proyecto LIDER presentado por la Comunidad en julio de 2026 reserva a los municipios de más de 15.000 habitantes la aprobación de todos sus instrumentos de planificación, pero contempla facultades para todos los ayuntamientos. Estar por debajo de ese umbral no equivale a carecer de competencias urbanísticas. Deben comprobarse el estado de tramitación, el texto finalmente aprobado y su entrada en vigor antes de atribuirle efectos actuales.	

D · Capacidad frente a demanda		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Captación	Canal gestiona el abastecimiento y asumió el mantenimiento de la red renovada recibida en mayo de 2026. Sistema de origen y capacidad de suministro: pendientes de precisar.	
Depuración y margen	EDAR conjunta de Ambite; el convenio de 2026 no financia obras en ella. Capacidad y margen: sin dato contrastado en las fuentes citadas. BOCM 21-03-2026	
Vertido	Vertido de la EDAR compartida; caudales y calidad: sin dato contrastado en las fuentes citadas.	
Agua regenerada	No consta uso de agua regenerada en el municipio.	
Lodos	Destino: sin dato contrastado en las fuentes citadas.	
Red eléctrica	Evacuación fotovoltaica por la SET Piñón 30/220 kV (Valverde de Alcalá), la línea de 220 kV de 17,153 km y 49 apoyos hasta la SET Nimbo (Loeches) y un tramo de 400 kV de 1,82 km hasta la subestación de Loeches. BOE 03-02-2023	
Movilidad	Dependencia del vehículo privado; oferta de transporte público: sin dato contrastado en las fuentes citadas.	
Residuos	Mancomunidad y vertedero de destino: sin dato contrastado en las fuentes citadas.	
Iniciativas paradas	Sin dato contrastado en las fuentes citadas.	

D · Capacidad frente a demanda		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Balance acumulado	Agua: red recibida el 29 de mayo de 2026, 78,7 km y 19,9 M€ anticipados por Canal; la nota de 2018 preveía financiación a veinte años. Alcantarillado: El convenio de 4 de marzo de 2026 prevé 0,04 €/m³ para los usuarios de Eurovillas, El Mirador y el núcleo urbano beneficiados por la primera obra, y 0,80 €/m³ para los vecinos de Nuevo Baztán beneficiarios de las otras actuaciones. Falta identificar con precisión los suministros afectados y si ambos recargos coinciden en alguno de ellos. La firma del convenio no acredita por sí sola la aprobación de la cuota ni el inicio de su cobro. La recuperación del coste real, incluidos intereses, se estima en treinta años. No es un plazo de cobro fijo: el convenio prevé prórroga expresa si no se recupera la inversión y un nuevo importe pactado si la cuota resulta insuficiente.	

E · Corporación		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Dónde tira la basura	Sin dato contrastado en las fuentes citadas.	
Economía circular	Sin dato contrastado en las fuentes citadas.	
Autoconsumo	Sin dato municipal; sí figuran plantas fotovoltaicas de tercero con evacuación a la red de transporte. BOE 03-02-2023	
Agua y saneamiento municipal	Gestión compartida con Villar del Olmo a través de la urbanización y de la EDAR de Ambite; modelo exacto: sin dato contrastado en las fuentes citadas.	
Otros compromisos	Sin dato contrastado en las fuentes citadas.	

F · Seguridad, emergencias y riesgos		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Plan protección civil	Sin dato contrastado en las fuentes citadas.	
Bomberos	Parque de referencia: sin dato contrastado en las fuentes citadas.	
Policía municipal	Sin dato contrastado en las fuentes citadas.	
Riesgos naturales	Incendio forestal por la interfaz urbano-forestal de Eurovillas (a confirmar con el INFOMA y el plan de autoprotección).	
Tecnológicos	Líneas de alta tensión de 220 y 400 kV en el entorno. BOE 03-02-2023	
Radón / carcinógenos	Sin dato contrastado en las fuentes citadas.	

G · Puntos de interés		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Infraestructuras críticas	SET Piñón, SET Nimbo y subestación de Loeches 400 kV; EDAR de Ambite. BOE 03-02-2023	
Espacios ambientales	La DIA describe IBA 075, hábitats y corredores; sitúa la ZEPA a unos 16 km de las plantas y la ZEC a unos 7 km de Spinnaker. No son prueba de inclusión de las instalaciones en esos espacios ni de clasificación urbanística protegida.	
Desarrollos que ordenan la ficha	Eurovillas (Plan Especial y adenda) y las plantas Quilla, Portalón y Spinnaker. BOE 03-02-2023 · BOCM 24-06-2024	
Actores clave	Ayuntamiento de Nuevo Baztán; Ayuntamiento de Villar del Olmo; propietarios de Eurovillas; Quilla, Portalón y Spinnaker Solar; MITECO (DG de Política Energética y Minas); Comunidad de Madrid (Biodiversidad).	
Documentos llave	DIA de 23-01-2023 (BOE 03-02-2023); autorización de Spinnaker de 17-04-2024 (BOCM 24-06-2024); información pública de Quilla PFot-172 (BOCM 13-06-2023); adenda del agua de 23-02-2018 (BOCM 27-03-2018 y corrección 09-04-2018); convenio de alcantarillado de 04-03-2026 (BOCM 21-03-2026). No son el mismo instrumento.	

H · Conflictos y consecuencias		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Conflicto central	El reparto del coste de renovación de las redes mediante cuotas y la implantación energética sobre suelo agrícola. El presupuesto anual no acredita por sí solo incapacidad municipal de financiación.	
Quién decide / paga	Las competencias y obligaciones se distribuyen entre ayuntamientos, Comunidad, MITECO, Canal, entidad de conservación y promotores según cada procedimiento. La propiedad no sustituye la competencia pública urbanística. Los convenios de redes prevén recuperar inversión mediante cuotas a usuarios.	
Controles que sí / faltan	La DIA impone condiciones ambientales. Deben comprobarse su cumplimiento, la aprobación y cobro de las cuotas, los suministros afectados y la recuperación del coste. El convenio prevé plazo estimado de treinta años, prórroga expresa y eventual revisión de importes.	
Consecuencias si se ejecuta	La ejecución del saneamiento se financiaría conforme al convenio. En energía, las 289,56 ha describen la DIA de 2023: superficie final y ocupación material deben comprobarse por proyecto.	
Consecuencias si se para	Las consecuencias dependen de la actuación: la red de agua ya está recibida; la paralización de saneamiento o plantas tendría efectos distintos que requieren identificar fase, contratos y situación material.	
Qué habría cambiado con LIDER	El proyecto LIDER presentado por la Comunidad en julio de 2026 reserva a los municipios de más de 15.000 habitantes la aprobación de todos sus instrumentos de planificación, pero contempla facultades para todos los ayuntamientos. Estar por debajo de ese umbral no equivale a carecer de competencias urbanísticas. Deben comprobarse el estado de tramitación, el texto finalmente aprobado y su entrada en vigor antes de atribuirle efectos actuales.	

I · Movilización ciudadana		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Sanidad	Sin dato contrastado en las fuentes citadas.	
Educación	Sin dato contrastado en las fuentes citadas.	
Movilidad	Sin dato contrastado en las fuentes citadas.	
Plan urbanístico municipal	Normas Subsidiarias de 1987; revisión: sin dato contrastado en las fuentes citadas.	
Planes supramunicipales	Los corredores ecológicos conectan con espacios protegidos del entorno. La DIA no acredita que la poligonal de las plantas esté dentro de la ZEC. Deben consultarse cartografía oficial y planeamiento aplicable.	
Otros	El dictamen de la Comisión Jurídica Asesora de 5 de mayo de 2021 documenta litigios sobre asambleas, censo y gobierno de la entidad de conservación. También consta una asociación vecinal entre las alegaciones de la DIA. Quedan por verificar su identidad, la situación de la entidad después de 2021 y la actividad vecinal posterior.	

J · El atractor		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Aceleradora de Inversiones	No consta que Nuevo Baztán haya sido objeto de la Aceleradora de Inversiones.	
Anticipación de la reforma del suelo	No consta.	
Ley 2/2026	Aplicación al municipio: sin dato contrastado en las fuentes citadas.	
Declaración responsable y entidades colaboradoras	No consta uso en los proyectos conocidos, tramitados por autorización administrativa sectorial.	
PAR	Sin dato.	
Síntesis	El atractor apenas opera aquí: la máquina que acelera no está documentada en este municipio; el expediente se mueve por la vía energética estatal y por una urbanización de origen privado.	

K · Tenedor de siete púas		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
1 · Anticipación	NO PINCHA. No se aprecia que el trámite se adelante a una reforma normativa.	
2 · Fraccionamiento	NO ACREDITADO como fraccionamiento indebido. Hay tres sociedades y autorizaciones separadas después de una evaluación ambiental conjunta. La desacumulación es un hecho administrativo, no prueba de elusión de controles.	

K · Tenedor de siete púas		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
3 · Opacidad	NO ACREDITADA. Los actos están publicados. Las variaciones de potencia y superficie exigen distinguir versiones y modificaciones; no bastan por sí solas para atribuir opacidad.	
4 · Estudio cautivo	NO PINCHA. No consta estudio encargado por el promotor que sustituya al público.	
5 · Eslabón débil	HIPÓTESIS NO ACREDITADA. El gasto inicial de 2025 es de unos 959 €/hab con población censada del mismo año. Ese cociente no demuestra incapacidad de inversión ni explica por sí solo la elección de cuotas.	
6 · Ascensor	NO PINCHA. No se documenta ascenso de régimen urbanístico.	
7 · Hecho consumado	ANTECEDENTE HISTÓRICO. La renovación de una urbanización antigua no acredita una actuación ilegal ni una regularización urbanística. Debe distinguirse adaptación técnica de redes y legalización del suelo.	
Síntesis	La evidencia acredita urbanización antigua, renovación de redes, financiación por cuotas y evaluación conjunta seguida de autorizaciones individuales. No permite concluir fraccionamiento indebido, opacidad, incapacidad fiscal o regularización de hechos ilegales.	

Cierre y retos		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Contradicción central	La inversión en redes se recupera de sus usuarios conforme a los convenios. Su reparto y asequibilidad requieren datos de consumos, cuotas y liquidaciones; el tamaño municipal no resuelve por sí solo el balance.	
Reto 1	Reto hídrico — fijar la capacidad real de la EDAR de Ambite y quién la paga.	
Reto 2	Reto fiscal — comprobar presupuesto, deuda y cuota frente al coste de las infraestructuras.	
Reto 3	Reto ambiental — verificar el cumplimiento de las condiciones de la DIA en hábitats y avifauna. BOE 03-02-2023	
Reto 4	Reto de planeamiento — sustituir las Normas de 1987 por un instrumento actual.	
Reto 5	Publicar y facilitar la consulta de la adenda del agua de 2018, el convenio de saneamiento de 2026, los acuerdos tarifarios y los datos de recuperación de inversiones.	

Fuentes contrastadas en la revisión

Población censada de 2025 — Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

Presupuesto definitivo de 2025 — BOCM de 31 de enero de 2025

Recepción de la red de agua — Canal de Isabel II, 29 de mayo de 2026

Convenio de alcantarillado de 4 de marzo de 2026 — BOCM de 21 de marzo

DIA conjunta — Resolución de 23 de enero de 2023

Proyecto LIDER — explicación oficial de 22 de julio de 2026

Adenda del agua de 23 de febrero de 2018 — corrección con referencia a su publicación

Inventario de planeamiento municipal — Ministerio de Vivienda, mayo de 2025