



AYUNTAMIENTO
DE
POZUELO DE ALARCON
(MADRID)

M E M O R I A

La Comisaría de Urbanismo de Madrid en sesión de 15 de Julio de 1.958 acordó aprobar definitivamente el "Proyecto de urbanización y ordenación parcial" de la finca "El Montecillo" de 12 Ha, 42 a, 23 ca y 60 dm.2, sita en el Barrio de Húmera de este Municipio promovido a instancia de D. José Maria Marcos Cecilia, asunto del que ya había conocido en su sesión de 27 de Mayo del mismo año, en el que se indicaba que la Ordenanza de aplicación sería la 24 (de las antiguas) del Ayuntamiento de Madrid, que exigía una parcela mínima de 2.500 m2. Dicho proyecto se refería a los que se denominaron manzanas A. B. C. D. E y F. Se acompañan copias de dichos acuerdos (documentos 1 y 2 del anexo).

Por escrito de 1.967 del Secretario de la Coplaco del Area Metropolitana de Madrid se certifica que había sido realizada la urbanización de acuerdo con el proyecto aprobado en 15 de Julio de 1.958 (documento nº 3).

La misma Comisaría de Urbanismo en sesión de 23 de Febrero de 1.960 aprobó inicialmente con determinadas condiciones una ampliación de la urbanización, referida a las que se denominaron manzanas M y N.

En el plano correspondiente del Plan General del Area Metropolitana aprobado en 1.963 figura el terreno correspondiente con la trama de zona de edificación aislada, sin que se señale su perímetro, si bien se aprecia con claridad el viario



AYUNTAMIENTO
DE
POZUELO DE ALARCON
(MADRID)

existente en "El Montecillo".

En el Plan General de Ordenación Urbana de esta villa aprobado definitivamente el 10 de Octubre de 1.974, en el plano "Estructura urbanística propuesta" se engloba El Montecillo en una zona con "ordenación aprobada", al igual que en el plano "Plan de Etapas".

Como consecuencia de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de esta villa, se inició en este Ayuntamiento una revisión de las urbanizaciones existentes comprobándose que no había en los archivos municipales ningún ejemplar del "proyecto de urbanización y ordenación parcial" de El Montecillo, y sí tan solo unos planos parcelarios facilitados, al parecer, por la propiedad, que venían siendo considerados como fidedignos. Por ello se solicitó del Delegado del Gobierno de la COPLACO del Area Metropolitana de Madrid con fecha 3 de Octubre (documento nº 4), una copia de cuantos antecedentes hubiera en relación con dicho asunto, a lo que contestó el 2 de Febrero (documento nº 5) remitiendo tan solo copias de los acuerdos de la Comisión de Urbanismo citados, de 27 de Mayo y de 15 de Julio de 1.958, sin que se acompañara el "proyecto de urbanización y ordenación parcial" ni, por tanto, plano alguno del mismo.

Por todo ello, como la urbanización estaba hecha, al menos en sus manzanas A.B.C.D.E y F, de acuerdo con el proyecto aprobado, según certificó el Secretario del Area y se habían construido buen número de viviendas, se solicitó una información de la "Junta de propietarios" sobre la situación actual



AYUNTAMIENTO
DE
POZUELO DE ALARCON
(MADRID)

de la Colonia con el fin de reconstruir, cuando menos el plano viario y la configuración de la propiedad. La Junta facilitó un plano (documento nº 6) en el que figura la parcelación de hecho, la superficie de la mayor parte de las parcelas, así como las construcciones realizadas, que son 23, una relación de propietarios de las parcelas, y una copia de la escritura de división de la finca El Montecillo (documento nº 7) otorgada el 26 de Febrero de 1.959 por los copropietarios de la misma y en la que se adjudican a cada uno los lotes correspondientes en proporción a su cuota o participación en el condominio de la que resultan un total de 39 parcelas, de las cuales 21 eran menores de 2.500 m². que son las siguientes, de acuerdo con la numeración o dotación que se hace en dicha escritura de división: la 5 de la manzana E. con 1.884 m².

la 1 de la manzana D. con 1.950 m².

la 5 de la manzana D. con 966 "

la 4 de la manzana B. con 672 "

Las A.B.C.D.E. de las manzanas B. con 1.422 m².

1.693 "

1.693 "

1.354 "

2.438 "

y todos los de las manzanas C, cuyas superficies son:

Parcela 1. 1.682 m².

Parcela 2. 1.682 "

Parcela 3. 2.288 "

Parcela 4. 1.346 "

Parcela 5. 1.346 "



AYUNTAMIENTO
DE
POZUELO DE ALARCON
(MADRID)

Parcela 6.	1.346 m2.
Parcela 7.	1.009 "
Parcela 8.	673 "
Parcela 9.	673 "
Parcela 10.	673 "
Parcela 11.	673 "
Parcela 12.	1.346 "

Se acompaña plano informativo al respecto, como documento nº 6 del anexo.

Posteriormente se realizaron algunas alteraciones en las parcelas, que son fundamentalmente las siguientes:

La parcela 3 de la manzana B. aparece dividida en 3 de 2.233 m2. cada una

La parcela 6 de la manzana B. aparece dividida en 3 de 2.929, 2.428 y 2.775 m2.

Las parcelas E. y F. del lote 5 de la manzana B. aparecen divididas en 4, la superficie de las primeras no consta siendo de 1.616 y 2.421 m2. las de las otras dos.

Las parcelas 1, 2 y 3 de la manzana A. se han transformado en 5 de 2.504, 2.502, 2.699, 2.500 y 2.502 m2. respectivamente.

O sea, los 39 lotes que figuran en la escritura de división de la finca se han transformado en 47, de las que 23 están construidas, siendo 15 de ellas parcelas inferiores a 2.500 metros cuadrados. Se acompaña plano informativo como documento nº 8.

Se observa en todos los planos de la Colonia con los que se ha podido contar, la existencia de una "zona nueva" al Norte de la anterior, aprobada inicialmente (por la Comisaría de Urbanización, *al parecer,*)



AYUNTAMIENTO
DE
POZUELO DE ALARCON
(MADRID)

nismo de Madrid el 23 de Febrero de 1.960, dividida en dos manzanas a las que denomina M. y N., ambas con lotes o parcelas mayores de 2.500 m²., zona que está también urbanizada y de la que no consta en este Ayuntamiento su aprobación definitiva.

Resumiendo, la situación actual es la siguiente:

1º. Se aprobó en 1.958 la urbanización y ordenación de "El Montecillo", con la Ordenanza 24 de las antiguas del Ayuntamiento de Madrid, que exigen, entre otras condiciones, una parcela mínima de 2.500 metros cuadrados.

2º. En 1.959 se dividió la finca, que era un condominio, entre sus propietarios, en 39 lotes o porciones, de las cuales 21 eran inferiores a 2.500 metros cuadrados.

3º. Según certificación del Area en 1.967 se había realizado la urbanización "de acuerdo con el proyecto aprobado" en 15 de Julio de 1.958.

4º. En 1.960 se agrandó la urbanización por el Norte con una "zona nueva" dividida en dos manzanas, las M. y N., con 14 nuevas parcelas superiores a los 2.500 metros cuadrados.

5º. De las actuaciones urbanísticas a que nos referimos en los anteriores puntos 1º y 2º sólo se han podido obtener los acuerdos de la Comisaría de Urbanismo de 27 de Mayo y 15 de Julio de 1.958. De la actuación a que se refiere el punto 4º, sólo existe una copia del acuerdo de aprobación inicial de 23 de Febrero de 1.960. (Figura copia como documento nº 9).

6º. Actualmente existen construidas en la totalidad de "El Montecillo" 25 viviendas unifamiliares de las cuales unas 15 lo están en parcelas inferiores a los 2.500 metros cuadrados y un Bar-restaurante.

7º. En el Plan General de Ordenación Urbana de esta villa,



AYUNTAMIENTO
DE
POZUELO DE ALARCON
(MADRID)

aprobado el 30 de Octubre de 1.974, se engloba El Montecillo en una zona con "Ordenación aprobada".

8º. La Comisión Municipal Permanente en sesión de 7 de Enero de 1.976, concedió licencia de edificación en las cinco parcelas de la Manzana A. de la Urbanización.

De lo anterior se desprende la necesidad de adecuar el planeamiento a la realidad fáctica de la urbanización, a la configuración de la propiedad, al viario y edificaciones existentes, mediante la adecuación de aquellos aspectos del planeamiento que sean necesarias. Dichos aspectos parece que deben ser los siguientes:

a) Reconocer la Ordenanza 24 "dispersa de lujo" de las antiguas del Ayuntamiento de Madrid para las parcelas actuales superiores a los 2.500 m²., de conformidad con el Plan General de Pozuelo en el que figura la Colonia con "Ordenación aprobada". Dicha Ordenanza 24 establece además de una parcela mínima de 2.500 m². los siguientes requisitos: Altura máxima 12,50 m., ocupación principal 10 %, ocupación secundaria el 4 % con ocupación máxima de 1/4 de fachada, retranqueos 10 m. al eje viario al frente y 7 m. a laterales y testero.

b) En las parcelas inferiores a 2.500 m². se permitirá su edificación, que se condicionará, en todo caso, al cumplimiento de las restantes condiciones de la Ordenanza 24, dado que en las actuales Ordenanzas de Madrid la 4 en su grado 1º, análoga a la antigua 24 que rige en El Montecillo, permite resolver casos como el que contemplamos, por lo que se podría completar la Ordenanza 24 con una condición adicional, análoga



AYUNTAMIENTO
DE
POZUELO DE ALARCON
(MADRID)

al apartado 4'5 de la actual Ordenanza 4 de Madrid que diga:
"Se exceptúan de las condiciones de superficie de parcela mínima las fincas existentes y aquéllas parcelas sin edificar que por su situación especial, por la configuración de la propiedad o por tener edificadas las colindantes no puedan adquirir la superficie mínima, rigiendo para ellos, en todo caso, las restantes condiciones de la Ordenanza. Ello por otra parte es congruente con lo establecido en la Norma 2.3.2. del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón.

c) Las parcelas actuales superiores a 2.500 m². solo podrán dividirse en otras, siempre que los resultantes sean superiores a 2.500 metros cuadrados.

d) Podrán agruparse las parcelas inferiores a 2.500 m²., aunque con la agrupación no alcance dicha superficie, con el fin de hacerlas edificables, en su caso.

e) Las parcelas actuales inferiores a 2.500 m². serán indivisibles.

Pozuelo de Alarcón, Mayo 1.976.

EL INGENIERO MUNICIPAL,

EL ARQUITECTO TECNICO
MUNICIPAL,