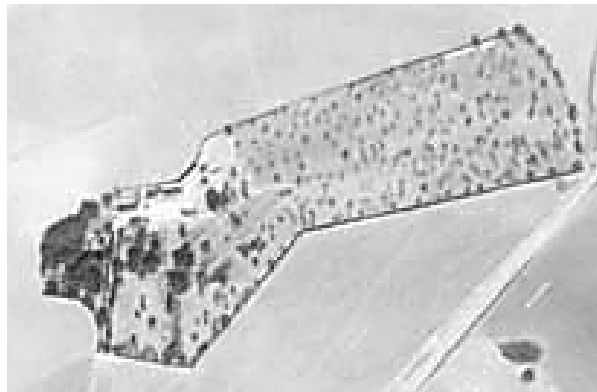


E - 9

## ESTUDIO SOBRE EL PATRIMONIO HISTORICO EN LA FINCA "LOS ALMENDROS" Y SUS EDIFICACIONES EXISTENTES.



**THERUS**

# ESTUDIO SOBRE EL PATRIMONIO HISTORICO EN LA FINCA “LOS ALMENDROS” Y SUS EDIFICACIONES EXISTENTES.

## INDICE

- 1.- INVESTIGACIÓN HISTÓRICA, CARTOGRÁFICA Y REGISTRAL.
- 2.- CERTIFICACIÓN REGISTRAL DE LA FINCA.
- 3.- ANALISIS EDIFICACIONES, JARDINES y ARBOLES SINGULARES EXISTENTES SEGÚN PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE MADRID.
  - 3.1.- Análisis edificaciones existentes según PGOUM.
  - 3.2.- Análisis jardines existentes según PGOUM.
  - 3.3.- Análisis de árboles singulares existentes según PGOUM.
- 4.- CARLOS ARNICHES Y LA FINCA LOS ALMENDROS.
- 5.- PRONUNCIAMIENTO ANTIGUO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.
- 6.- ANALISIS EDIFICACIONES Y JARDINES SEGÚN LEY 2/2023 DE 30 DE MARZO DE PATRIMONIO CULTURAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.
  - 6.1.- La no aplicación de la Disposición Adicional Tercera de la ley 8/2033, de 30 de marzo de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.
- 7.- LOS TERRENOS DE LA ACTUAL FINCA LOS ALMENDROS
- 8.- VALORES INMATERIALES E INTANGIBLES.
- 9.- CONCLUSIONES.
- 10.- DICTAMEN.

**PLANO:** DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL AREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR) 16.02 “LOS ALMENDROS M.40” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE MADRID

P.3.- PLANO DE ORDENACION. CONDICIONES DE EDIFICACION Y URBANIZACION.

## **ANEXOS**

ANEXO 1. Cédulas de Propiedad de la Topografía Catastral de España de 1868 correspondientes a las parcelas del sitio denominado Huertas de Mena.

ANEXO 2. Plano de Hortaleza en 1875.

ANEXO 3. Protocolo Notarial 34592. 8 de agosto de 1881.

ANEXO 4. Protocolo Notarial 35268. 12 junio 1884.

ANEXO 5. Protocolo Notarial 35882. 16 julio 1887.

ANEXO 6. Protocolo Notarial 40633. 13 de mayo de 1901.

ANEXO 7. Certificaciones Registrales.

- Certificación literal emitida por la registradora de la propiedad nº 12 de Madrid Doña María Concepción López Jurado Romero, con todos los asientos referentes a la finca número 19 -CRU 28098000342509-, a los folios 60 a 62, del tomo 3, libro 1, y a los folios 215 al 217, del tomo 46 libro 6.
- Certificado registral emitido el día 04/10/2021 por el Registro de la Propiedad nº 12 de Madrid en relación a la finca 19 -CRU 28098000342509

ANEXO 8. Planos superposición de ortofoto actual con parcelas antiguas.

- Plano superposición de ortofoto actual y las Parcelas 126 y Parcela 277 del año 1901, antes de formar la Finca Los Almendros.
- Plano superposición de ortofoto actual y la Parte de la Parcela 126 y la Parcela 277, que al agruparse forman la Finca Los Almendros en el año 1901.
- Plano Finca Los Almendros ortofoto actual, después de las recientes expropiaciones de la M-40 y la Línea del Ferrocarril.

ANEXO 9. Revista Historia de Hortaleza.

- Revista Historias de Hortaleza, número de 31 de mayo de 2009.
- Revista Historias de Hortaleza de 21 de mayo de 2013

ANEXO 10. Hoja Informativa para Actuaciones Arqueológicas. Emitida por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

## ESTUDIO SOBRE EL PATRIMONIO HISTORICO EN LA FINCA “LOS ALMENDROS” Y SUS EDIFICACIONES EXISTENTES.

### 1.- INVESTIGACIÓN HISTÓRICA, CARTOGRÁFICA Y REGISTRAL

Actualmente la finca actualmente denominada “Los Almendros” se localiza en el término municipal de Madrid, concretamente en el distrito de Hortaleza. Sin embargo, esta circunstancia es relativamente reciente ya que hasta 1949 Hortaleza era un municipio independiente.

El municipio de Hortaleza, además de un pequeño casco urbano, incluía una serie de fincas o quintas de recreo que dada su cercanía a la ciudad de Madrid tenían gran éxito entre las familias aristocráticas y burguesas de la capital en época de estío o períodos vacacionales. Estas fincas incluían extensiones de terreno considerables con huertas, terrenos de labor, aljibes, etc., y palacetes o casonas como la Huerta de la Salud, El Quinto, la Finca del Águila, el Olivar de la Hinojosa, Quinta del Conde de Torrepilares (actual Finca de los Paules), Quinta de Santa Sofía y Finca del Marqués de Belzunce. Algunas de estas fincas o casas de recreo parece que se remontan al siglo XVIII, época gran abundancia de este tipo de quintas. También se contarían otros terrenos o fincas rústicas de mucha menor entidad y significación como la que nos ocupa, conocida como Huertas o Casa de Mena, hoy una pequeña parte residual de esa huerta desaparecida se denomina Finca de los Almendros.



*Localización de las fincas del término municipal de Hortaleza*



*Delimitación de la actual finca Los Almendros, antes era parte de la conocida Huertas o Casa de Mena y esta a su vez parte de la finca de Santa Victoria.*

La crisis económica de la Corona en el siglo XVII conllevó la venta de títulos y propiedades, entre ellas numerosos pueblos. Fue el caso de Hortaleza y en 1927 el Marqués de la Puebla pasó a ser el primer señor del Señorío de Hortaleza. La nobleza de la corte seguirá comprando tierras hasta mediados del siglo XVIII. El Conde de Salvatierra era entonces quien recaudaba los impuestos en Hortaleza, al margen del diezmo para la iglesia. Se empiezan a conformar las grandes fincas de recreo, hasta cinco en Hortaleza. En el Catastro de Ensenada (1752) aparecen las grandes fincas de los Duques de Frías, el Parque de Isabel Clara Eugenia (o palacio de Buenavista) y Cristo de la Salud, actualmente Huerta de la Salud, Finca del Quinto, Torrepiñales (posteriormente conocida como de los Paúles), Santa Sofía, Santa Victoria y otras como la que nos ocupa que nacen de ellas llamada Finca de Huerta de Mena que pertenecía a la marquesa de Ugena (o Huertas ó Casa de Mena, de la que queda parte hoy una parte muy residual entre la M-40, M111 denominada Finca Los Almendros).

Hemos realizado una investigación histórica, archivística y cartográfica que nos permitiera establecer con precisión y concluir los orígenes de la finca que nos ocupa y sus edificaciones.

Pascual Mádóz, en su obra titulada Diccionario geográfico estadístico-histórico de España, con diversas ediciones desde 1830 a 1846-50, menciona con referencia a Hortaleza: *“Las casas más notables son las que pertenecen al Sr. Conde de Torrepiñales, la de D. Javier de Quinto, y la de D. Joaquín de la Torre y Bousset.”*

En este sentido la documentación fehaciente y precisa más antigua que se ha podido encontrar se concreta en un plano de 1868 en el que podemos apreciar claramente la finca denominada Huerta de Mena, si bien sus límites y morfología, eran muy amplios y una parte muy pequeña coincide con la actual de Los Almendros. En este plano la única edificación que se encuentra en el interior de la actual finca Los Almendros y que se consigna como tal es un lavadero de planta cuadrangular y sito en el extremo noroeste de los terrenos. Fuera de los límites de la finca, pero adyacentes a la misma se encuentran en su zona oeste otro lavadero de planta rectangular y un palomar.

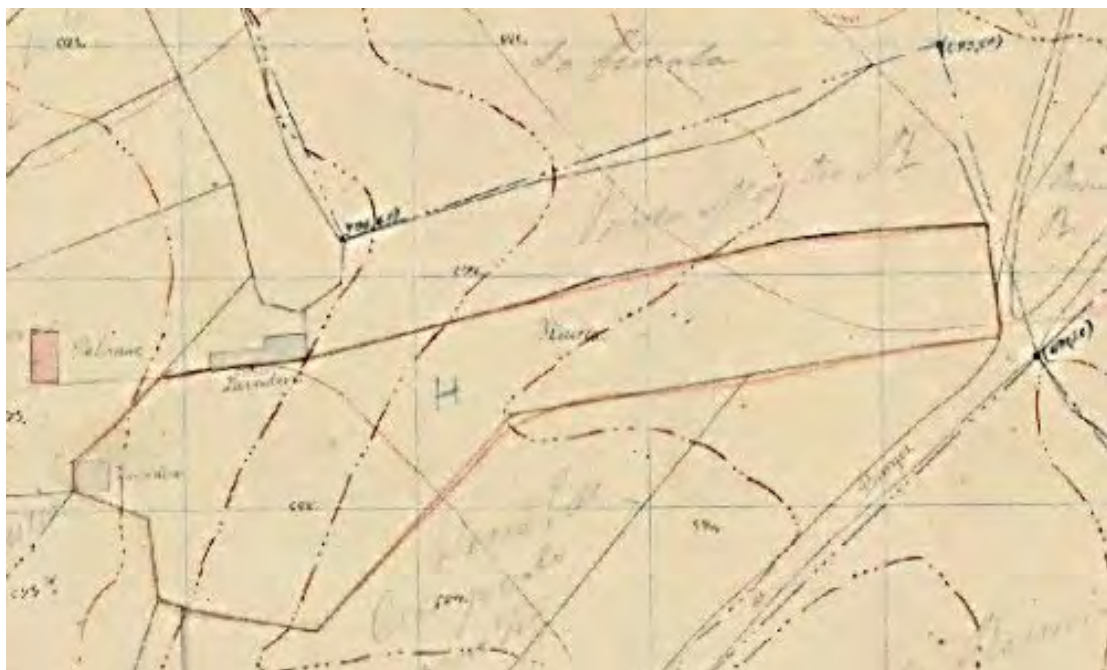


También conviene señalar que en estos planos cuando se refleja algún tipo de construcción techada o con cubierta se utiliza como convencionalismo el color rojo para indicarlo. En nuestro caso de las tres edificaciones que se localizarían en 1868 (lavaderos y palomar) en las inmediaciones del actual conjunto edificado de la Finca Los Almendros, la única edificación con cubierta, y por lo tanto en color rojo, sería el palomar no así los lavaderos.

**Por lo tanto, podemos afirmar que, a tenor de la documentación histórica consultada, en 1868 existía la finca denominada Huerta de Mena y que parte de ella es hoy lo que conocemos Finca Los Almendros. En lo que hoy es la finca Los Almendros se situarían, según el plano de 1868, dos lavaderos sin cubierta que actualmente han desaparecido, pero no existía ninguna de las edificaciones que se mantienen hoy en día.**



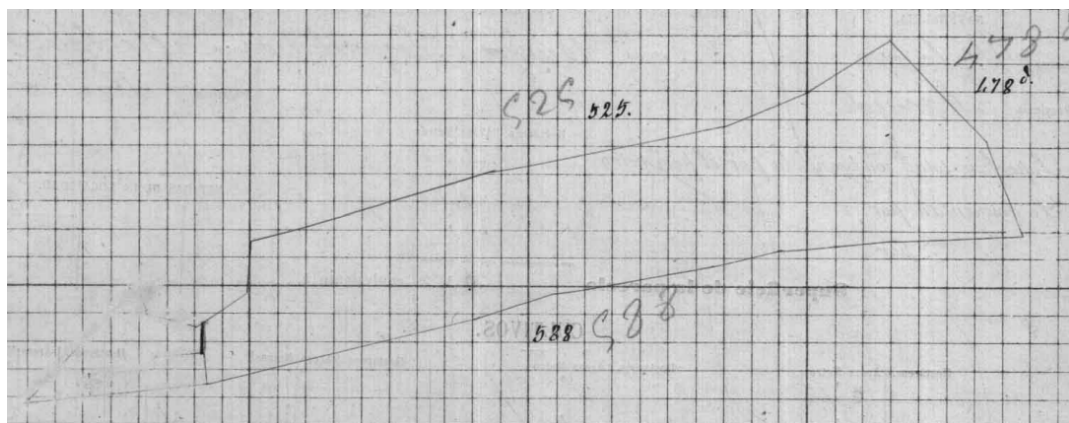
*Plano de 1868.*



*Detalle del plano de 1868 en el que se aprecia parcelas que posteriormente forman la finca Los Almendros.*

De igual modo, **la documentación histórica de carácter catastral viene a ratificar lo anteriormente expuesto.** Las Cédulas de Propiedad de la Topografía Catastral de España de 1868 correspondientes a las parcelas del sitio denominado Huertas de Mena son las siguientes (al final del presente informe se incluyen copias de las mismas. Ver anexo I):

- Cédula 277. 24 de agosto de 1868. Propietaria Felipa Martin Aguado. Finca el sitio Huertas de Mena de 1 hectárea, 54 áreas y 82 metros. Destinada a cultivo de cereal. Consta que se descuentan por la parte edificada 4 áreas, sin embargo, el plano no incluye edificación alguna, si bien presenta una zona borrada en el extremo suroeste de la finca que coincide con la delimitación en el plano de 1868 y donde se incluía un lavadero que podría corresponder a la zona construida a la que alude la cédula, no obstante 400 metros cuadrados (4 áreas) parece una dimensión bastante considerable para un lavadero en un terreno rústico, al igual que resulta extraño que una edificación de 400 metros cuadrados no se consignase en la cartografía. Esta huerta como después se verá, por la inscripción registral, es la que se agrupa en 1901 junto con otra para formar la actual Finca Los Almendros, afectada por su lado Oeste por la expropiación para la M-40 y por su lado Este por la expropiación de la línea del ferrocarril. (ver Anexo 1)

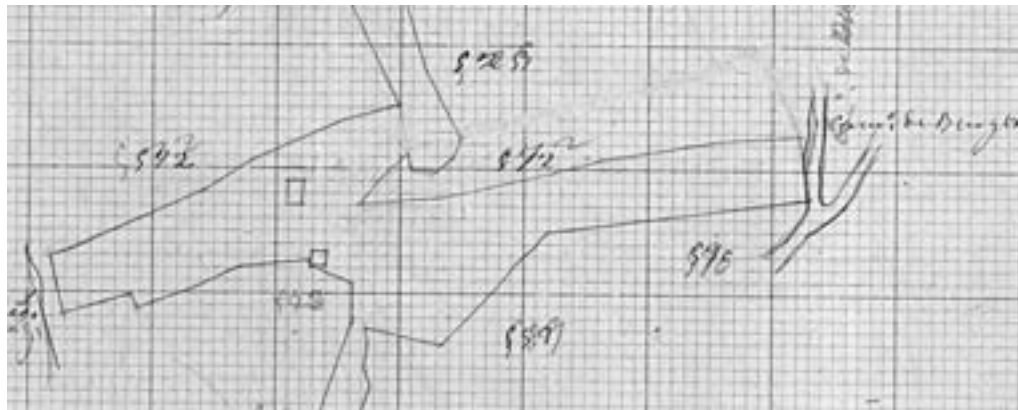


*Cedula de 1868 (ver anexo 1)*



*Plano de 1868*

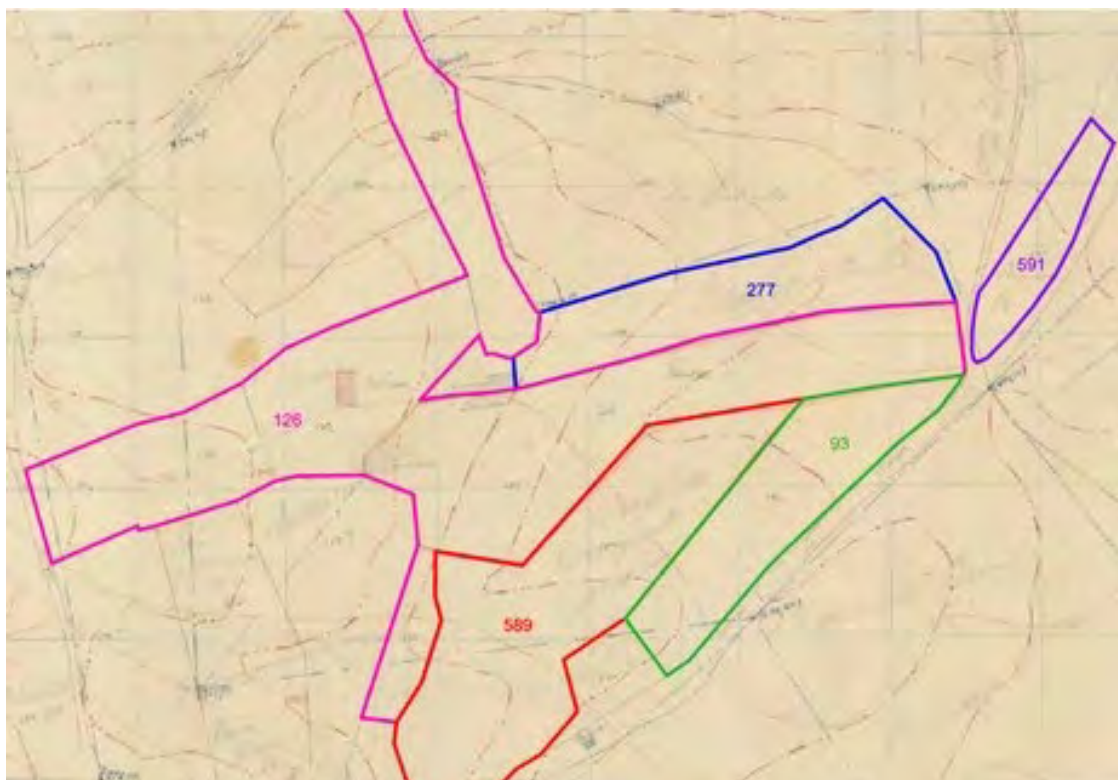
- Cédula 126. 18 de abril de 1868. Propietario Conde de Gauza, aunque esto podría ser un error y pertenecer al Conde de Villagonzalo. Finca en el sitio Huertas de Mena de 6 hectáreas, 14 áreas y 85 metros. Destinada a cereal y huerta. Consta que se descuentan de la parte edificada 3 áreas y 80 metros. El plano incluye 2 edificaciones en la zona central de la parcela que por su disposición y localización coincidirían con el palomar y lavadero antes citado. Parte de esta huerta como después se verá, crea la actual Finca Los Almendros, afectada por su lado Oeste por la expropiación para la M-40 y por su lado Este por la expropiación de la línea del ferrocarril. (ver Anexo 1)



*Cedula de 1868 (ver anexo 1)*

- Cédula 589. 3 de abril de 1868. Propietarios herederos de Crispulo Martín. Finca en el sitio Huertas de Mena de 2 hectárea, 75 áreas y 2 metros. Destinada a cultivo de cereal. No consta que se descuentan alguna parte edificada. El plano no incluye edificación alguna. Esta finca lindaba por el sur con la actual Finca Los Almendros (ver plano de las diferentes Huertas de Mena). (ver Anexo 1)
- Cédula 93. 2 de abril de 1868. Propietario Guillermo Castro Aguado. Finca en el sitio Huertas de mena de 1 hectárea, 34 áreas y 97 metros. Destinada a cultivo de cereal. No consta que se descuentan alguna parte edificada. El plano no incluye edificación alguna. Esta finca también lindaba por el sur con la actual Finca Los Almendros. (ver plano de las diferentes Huertas de Mena). (ver Anexo 1)
- Cédula 591. 23 de marzo de 1868. Propietaria viuda de José Romero. Finca en el sitio Huertas de Mena de 42 áreas y 78 metros. Destinada a cultivo de cereal. No consta que se descuentan alguna parte edificada. El plano no incluye edificación alguna. Esta Finca también pertenecía a las denominadas Huertas de Mena, situada al este de la Finca Los Almendros y separada de ella por un camino. (ver plano de las diferentes Huertas de Mena). (ver Anexo 1)





*Plano de 1868 con indicación expresa de las diferentes parcelas a que corresponden las cédulas (93, 126, 277, 589 y 591) de 1868 de las Huertas de Mena*

Por todo lo anterior, **tras el estudio de la documentación registral del siglo XIX queda claramente testimoniada la inexistencia de algún tipo de edificio de carácter habitacional o vividero en las parcelas que definían las denominadas Huertas de Mena en 1868.** De igual modo, los edificios existentes en la zona en 1868, no pueden corresponderse con ninguno de los edificios conservados actuales y tenían un evidente uso secundario como lavaderos, sin techumbre alguna, y un palomar.

Tras las consultas en el Archivo Histórico de Protocolos de la Comunidad de Madrid se han localizado una serie de protocolos notariales que hacen referencia expresa a la Huerta de Mena y que pasamos a reseñar y analizar.

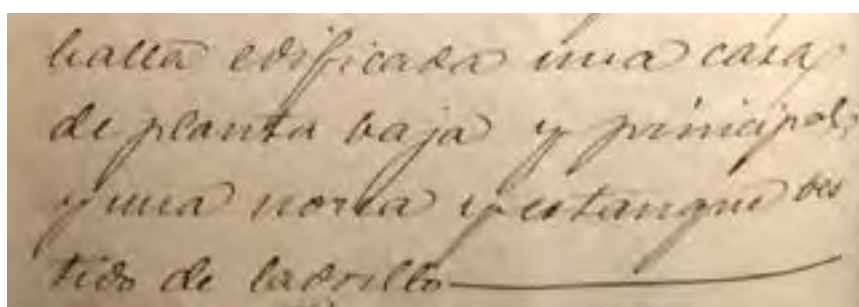
El documento más antiguo consultado es de 1881 y se concreta en una escritura de obligación con hipoteca de varias fincas, otorgada por el Señor Don Fernando Rodríguez Pridall, a favor de Don Manuel Camacho y Carbajo, representado por su hermano Don Ventura. (Protocolo Notarial 34592 (A.H.P.) de 8 de agosto de 1881. ANEXO 3) se especifica entre una serie de bienes “*una huerta de seis fanegas equivalentes a dos hectáreas cinco áreas y cuarenta y dos centiáreas, titulada de Mena; linda a Oriente camino de los Llanos, Mediodía tierras de los herederos de Crispulo Martín y Guillermo Castro, Poniente Don José Romero y Norte tierra de esta hacienda y Felipa Martín. Su valor es quincemil pesetas por la que queda hipotecada*”.

El siguiente documento localizado es de 1884 y consiste en la escritura de venta de una huerta titulada de “Mena”, otorgada por don Fernando Rodríguez Pridall a favor de

Doña Francisca Milla Velilla (Protocolo Notarial 35268 (A.H.P) de 12 junio 1884. ANEXO 4) y que se describe como sigue: *“una huerta titulada de Mena situada en las afueras de la villa de Hortaleza partido judicial de Colmenar Viejo en esta provincia. Tiene siete fanegas próximamente equivalentes a dos hectáreas treinta y nueve áreas y sesenta y seis centiáreas. Linda al norte con tierra que antes fue de Doña Felipa Martín, hoy de Catalina Pérez, Mediodía con tierras de Nicasio José, Don Antonio Noraiz y Don Fernando Rodríguez, Oriente camino de los Cenagales y Poniente con vereda que conduce al lavadero. Esta cercada con pared o mudo de cerramiento, construido con zócalo de mampostería, macho y verdugadas de fábrica de ladrillo y tapias de tierra cuyo perímetro tiene un desarrollo de novecientos noventa y cuatro metros lineales; dentro de la misma finca se halla edificada una casa de planta baja y principal y una noria y estanque vestido de ladrillo.*

*Esta finca la adquirió don Fernando Rodríguez por compra que hizo al Excmo. Señor Conde de Villagonzalo, no recuerda porque cantidades y fecha de la escritura, pero la autorizo el notario Mariano García Sancha sin que pueda presentar en este documento los títulos de propiedad...”*

Este documento de 1884 constituye la primera ocasión en que se cita expresamente la existencia de un espacio vividero o habitacional en la Huerta de Mena como *“casa de planta baja y principal”*, es decir una construcción de dos plantas que podría corresponderse con la actual casa sita en la Finca Los Almendros.

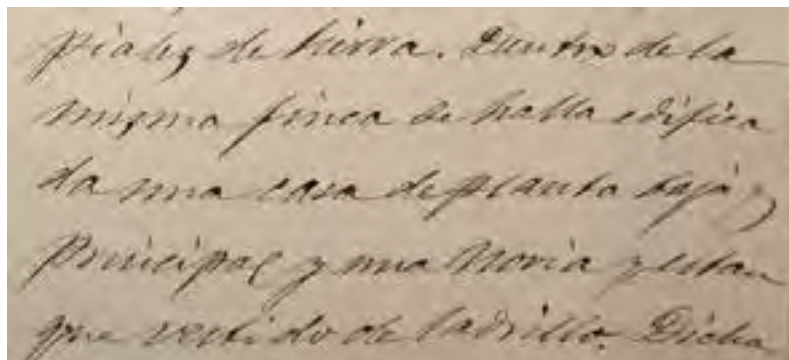


*Detalle de la escritura de 12 de junio de 1884 con indicación expresa de una casa de planta baja y principal*

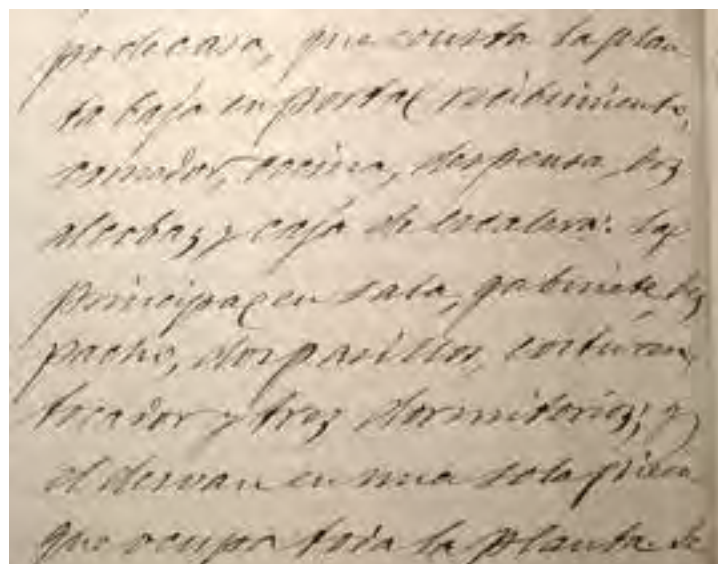
En 1887 volvemos a encontrar referencias a la Huerta de Mena, se trata de una escritura de compraventa otorgada por Doña Francisca Milla y Velilla a favor del coronel de infantería D. Manuel Saz y Caballero (Protocolo Notarial 35882 (A.H.P.) de 16 julio 1887 ANEXO 5). Aquí se relaciona la finca de la siguiente manera: *“una huerta titulada de Mena término de Hortaleza, partido de Colmenar Viejo, en esta provincia que linda al Norte con tierra que antes fue de Doña Felipa Martínez hoy de Catalina Pérez, Mediodía con tierra de Nicasio José, Don Antonio Nozar y Don Crispulo Martín, Oriente camino de los Cenagales y de los Llanos y Poniente con vereda que conduce al lavadero y Don José Romero tiene de cabida unas siete fanegas próximamente equivalentes a dos hectáreas treinta y nueve áreas sesenta y seis centiáreas. Esta cercada con pared o muro de cerramiento construido con zócalo de mampostería, macho y verdugadas de fábrica de ladrillo y tapias de tierra. Dentro de la misma finca se halla edificada una casa de planta baja y principal y un noria y estanque vestido de ladrillo. Dicha casa tiene de*

*superficie plana horizontal seiscientos once metros equivalentes a siete mil ochocientos sesenta y nueve pies cuadrados de cuya superficie cuatrocientos metros comprende el patio o terreno accesorio y un pequeño tinado o gallinero y los doscientos once metros restantes, el cuerpo de la casa, que consta de planta baja en portal recibimiento, comedor, cocina, despensa, dos alcobas y caja de escalera; la principal en sala, gabinete, despacho, dos pasillos, costurero, tocador y tres dormitorios; y el desván en una sola pieza que ocupa toda la planta...”.*

En esta ocasión (año de 1887) no sólo se vuelve a citar la existencia de una casa con dos plantas y desván, sino que además se hace una relación expresa de las estancias y habitaciones de su interior. La distribución de las estancias coincide en gran parte con la del actual edificio principal de la finca Los Almendros, todo lo cual nos indica que este edificio ya se encontraba construido en 1887 y muy probablemente también se corresponda con el aludido en la escritura de 1884.



*Detalle de la escritura de 16 de julio de 1887 con indicación expresa de una casa de planta baja y principal.*



*Detalle de la escritura de 16 de julio de 1887 con descripción de las estancias que componen la casa en la huerta de Mena.*

El último protocolo notarial consultado en el Archivo Histórico de Protocolos de la Comunidad de Madrid se refiere a la escritura de compraventa de cuatro fincas en el término de Hortaleza otorgada por don Manuel del Saz Caballero y Sáenz a favor de Don

José Gasset Chinchilla. (Protocolo Notarial 40633 (A.H.P.) de 13 de mayo de 1901. ANEXO 6). En esta ocasión el notario Don Modesto Conde Caballero copia literalmente la descripción de la huerta de Mena y de la casa principal de la escritura de 16 de julio de 1887, por lo que no aporta nada nuevo.

Tras las consultas en el Archivo Histórico de Protocolos de la Comunidad de Madrid podemos apuntar con claridad que en 1884 ya existía una casa en la huerta de Mena, de planta baja y principal, que podría corresponderse con el actual edificio principal existente en la finca los Almendros, circunstancia esta que se concreta aún más en la escritura de 1887 con la descripción del interior de la casa que coincide en gran parte con la existente. Por lo tanto, **tras el estudio de los protocolos notariales podemos concluir que 1884 es la primera referencia escrita y documentada clara y expresamente a la actual casa principal de la Finca los Almendros.**

Conviene señalar que en un plano de 1875 del término municipal de Hortaleza se aprecia una delimitación de la finca denominada Casa de Mena (también Huertas de Mena, ver Anexo 2). Al límite norte de la misma, se encuentra una edificación situada aproximadamente en la misma ubicación que se corresponde con el lavadero de 1868 y junto a la cual se consigan expresamente Casa de Mena. Fuera de la finca y algo más al noroeste hay una edificación en ruinas que se corresponde con el palomar consignado en el plano de 1868.



*Plano de 1875 del término municipal de Hortaleza (ver anexo 2)*







*Detalle de un plano de 1916 donde se aprecia la Casa de Mena (parte es la actual Finca Los Almendros)*

Tras la Guerra Civil la documentación cartográfica y fotográfica aérea es mucho más abundante. A continuación, presentamos una serie de imágenes aéreas en las que se observa el paisaje cerealista del municipio de Hortaleza y como destaca la finca de los Almendros tanto por su delimitación física por algún tipo de vallado como por su arbolado.



*Detalle de una fotografía de 1946 donde se aprecia la actual Finca Los Almendros, antes de las expropiaciones de la M-40 y la Línea del Ferrocarril.*



*Detalle de una fotografía de 1955 donde al norte del casco de Hortaleza destaca la actual Finca Los Almendros, antes de las expropiaciones de la M-40 y la Línea del Ferrocarril.*



*Detalle de una fotografía de 1956 donde se aprecia la actual Finca Los Almendros, antes de las expropiaciones de la M-40 y la Línea del Ferrocarril.*



*Detalle de una fotografía de 1975 donde se aprecia la actual Finca Los Almendros, con la expropiación de la línea del ferrocarril y todavía pendiente la expropiación de la M-40.*

## 2.- CERTIFICACIÓN REGISTRAL DE LA FINCA

Antes de la Certificación Registral emitida por la Registradora de la Propiedad María Concepción López Jurado Romero y como el Registro de Colmenar Viejo se quemó en el año 1936, durante la Guerra Civil, utilizamos el Protocolo 35882 (Ver Anexo 3) para saber que la Casa de Mena se vende a Manuel Saz Caballero el 16 de Junio de 1887 y por el Protocolo 40633 (Ver Anexo 4) sabemos que Manuel Saz Caballero se lo vende a D. José Gasset Chinchilla el 13 de mayo de 1901, con la misma descripción de la Casa de Mena que los anteriores protocolos mencionados.

Posteriormente utilizando la certificación literal emitida por la registradora de la propiedad María Concepción López Jurado Romero, que incluye todos los asientos, a la actual Finca Los Almendros, referentes a la finca número 19 -CRU 28098000342509-, a los folios 60 a 62, del tomo 3, libro 1, y a los folios 215 al 217, del tomo 46 libro 6 (ver Anexo 5), consta en el primer asiento lo siguiente “... Tiene cabida de 4 hectáreas 3 áreas y 5 centiáreas.... está cercada de pared o muro de cerramiento construido de zócalo de mampostería y verdugadas de fábrica de ladrillo y tapiales de tierra.... Dentro de la finca se halla edificada una casa de planta baja y principal y una noria y un estanque revestido de ladrillo. Dicha casa tiene una superficie plana horizontal de seiscientos once metros equivalente a siete mil ochocientos sesenta y nueve pies cuadrados, de cuya superficie cuatrocientos metros comprende el patio o terreno accesorio y un pequeño tinado o gallinero y los doscientos once metros restantes el cuerpo de casa que consta de planta baja con portal, recibimiento, comedor, cocina, despensa, dos alcobas y caja de escalera. La principal, en sala, gabinete, despacho, dos pasillo, costureros, tocador y tres dormitorios y el desván en una sola pieza que ocupa toda la planta..... **Don José Gasset Chichilla adquirió esta finca por agrupación de dos colindantes que compró a don Manuel del Saz Caballero, cuya agrupación y compra resultan de la escritura otorgada en Madrid el trece de mayo de mil novecientos uno ante el Notario Don Modesto Conde Caballero, que fue inscrita en cuanto a la agrupación el veinticinco de junio siguiente, bajo la inscripción primera, reescribiéndose ahora previamente conforme a la ley de cinco de julio de mil novecientos treinta y ocho y disposiciones complementarias. Dicho D. José Gasset Chichilla, hallándose casado con doña Cecilia de las Morenas, falleció en Madrid el veintiseis de noviembre de mil novecientos treinta y seis**”. (ver Anexo 7)





*Plano superposición de ortofoto actual y las Parcelas 126 y Parcela 277 del año 1901, antes de formar la Finca Los Almendros*

Continuando la Certificación literal emitida por la registradora de la propiedad María Concepción López Jurado Romero, por su Inscripción 3ª, D. Jose Gasset Chinchilla vendió el 8 de Marzo de 1920, la Finca que hoy conocemos como Finca Los Almendros, a Doña Elisabeth Benquey y Larraute. (Ver Anexo 7)



*Plano superposición de ortofoto actual y la Parte de la Parcela 126 y la Parcela 277, que al agruparse forman la Finca Los Almendros en el año 1901.*

Continuando la Certificación literal emitida por la registradora de la propiedad María Concepción López Jurado Romero, por su Inscripción 4ª, Doña Elisabeth Benquey y Larraute vendió el 20 de Abril de 1922 La Finca al comediógrafo D. Carlos Arniches.

Carlos Arniches, despues de cambiar la denominación y llamar a la Finca con el nombre actual de Los Almendros, continuando la Certificación literal emitida por la registradora de la propiedad María Concepción López Jurado Romero, por su Inscripción 5ª, la vendió el 16 de Junio de 1928 al Instituto de Hermanas Trinitarias y Asilos de la Santísima Trinidad.

Finalmente continuando la Certificación literal emitida por la registradora de la propiedad María Concepción López Jurado Romero, por su Inscripción 6ª, el Instituto se lo vende en 1956 a D. José Ramón Manzanete en 1956 y este se la vende en 1965 al Instituto de Religiosas Adoratrices Esclavas del Santísimo Sacramento, actual propietario.



*Plano Finca Los Almendros ortofoto actual, después de las recientes expropiaciones de la M-40 y la Línea del Ferrocarril.*



### **3.- ANALISIS DE LAS EDIFICACIONES Y JARDINES EXISTENTES SEGUN EL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE MADRID**

#### **3.1- Análisis de las edificaciones existentes según el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.**

Debemos analizar las edificaciones existentes según los criterios establecidos por el Capítulo 4.3 “LA PROTECCION DE LA EDIFICACION” del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM).

A los efectos de regular la posible protección de la edificación de forma coherente con su naturaleza y entorno, en este caso se consideraría una Edificación dispersa, es decir no pertenece a edificaciones agrupadas en casco urbano (Nivel 1) ni a edificación agrupada en conjunto homogéneo (Nivel 2). Por tanto, por su entorno no es posible protección alguna. (art.4.3.1)

Para la protección de una edificación dispersa el PGOUM deberá incluirlo en el Catálogo General de Edificios Protegidos (art. 4.3.3) compuesto por:

- 1.- Listado de Edificios Catalogados, con expresión de su dirección postal, nivel y grado de protección y número de catálogo. Este listado está incluido en el Catálogo General de Elementos protegidos.*
- 2.- Plano de Catalogo, donde consta la situación, nivel y grado de protección y numero de catálogo de cada uno de los edificios en ellos comprendidos.*
- 3.- Plano de Análisis de la Edificación, donde se refleja la protección específica para las diferentes zonas de los edificios y de sus elementos catalogados.*
- 4.- Fichas de Catálogo, donde se especifican las particularidades que la catalogación impone en aquellos en que se considera necesario aclarar o matizar la aplicación de la normativa o se limita el régimen de obras generalmente autorizado para el nivel de protección.*

**La edificación principal existente en la Finca Los Almendros no está incluida en ninguno de los apartados del Catálogo General de Edificios Protegidos de Madrid, recientemente revisado, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid del 11 de octubre de 2023.**

A continuación, realizaremos un análisis profundo de la Edificación Principal, según Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, que realiza una comprobación particularizada sobre posibles valores materiales:

Niveles de Protección Art. 4.3.4.- Los edificios catalogados se encuadran en tres niveles atendiendo a la extensión de la protección que deparan.

*En los dos primeros niveles los edificios quedan protegidos en su conjunto, mientras que el tercer nivel solo asigna la protección a determinados elementos arquitectónicos o ambientales.*

- 1. Edificios con nivel 1 de protección: Se consideran protegidos de forma global, con el fin de mantener sus características arquitectónicas y constructivas, volúmenes, formas y elementos*

*decorativos. En atención a sus valores intrínsecos, de posición y forma, se dividen en dos grados:*

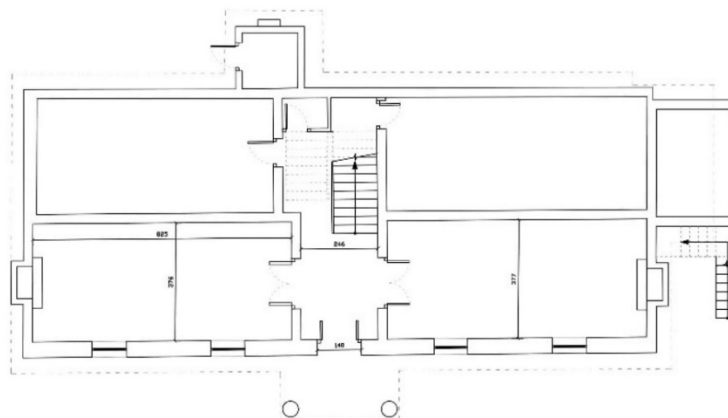
- a) Singular: En el que se incluyen aquellos edificios que pueden considerarse, en todo o en parte, como elementos relevantes en la historia del arte y la arquitectura española o madrileña, o constituyen un hito dentro de la trama urbana de la ciudad.*
- b) Integral: Con el que se protegen los edificios de gran calidad, que presentan importantes valores arquitectónicos y ambientales.*

**Tras la inspección visual y el análisis arquitectónico de los inmuebles cabe señalar que la edificación principal existente en la Finca Los Almendros no puede pertenecer al Nivel 1, al considerarse que, en su conjunto, no constituye un elemento relevante en la historia del arte y la arquitectura española o madrileña, ni supone un hito en la trama urbana de la ciudad de Madrid y no presenta valores importantes arquitectónicos ni ambientales.**

- 2. Edificios con nivel 2 de protección:** *Dentro de este nivel se incluyen aquellos edificios cuyas características constructivas y volumétricas son igualmente del mayor interés, aunque la existencia en su interior de zonas de menor valor arquitectónico hace que pueda ser autorizado un régimen de obras más amplio que el correspondiente al nivel 1. Se distinguen dos grados:*

- a) Estructural: Con valores suficientes para merecer la conservación, tanto de su volumetría como de sus elementos arquitectónicos más destacados.*
- b) Volumétrico: Cuyo mayor valor es el de su integración en el conjunto superior formado por el paisaje y la trama urbana, pudiendo tener además elementos arquitectónicos dignos de conservación.*

**Tras la inspección visual y el análisis arquitectónico de los inmuebles cabe señalar que la edificación principal existente en la Finca Los Almendros no puede pertenecer al Nivel 2, al considerarse que sus características constructivas y volumétricas carecen de interés, por presentar una estructura de muros de carga y crujeas de reducidas dimensiones propias de una edificación rural y su volumen no se integra ni en el paisaje ni en alguna trama urbana.**



*Planta Edificación Principal existente en la Finca Los Almendros*

3. Edificios con nivel 3 de protección: En este caso la protección no se extiende a la totalidad del edificio, sino solo a determinados valores. Se dividen en dos grados:

- a) Parcial: Que protege aquellos elementos del edificio que lo caracterizan y sirven de referencia para comprender su época, estilo y función.
- b) Ambiental: Cuando se protegen los valores de la fachada de un edificio por su integración en el ambiente de la ciudad, como elemento que contribuye a la comprensión global del paisaje urbano, pero no precisa necesariamente el mantenimiento físico de la misma.

**A continuación, se analizan todos los elementos del edificio principal existente que podrían llegar a constituir una referencia de una época, estilo y función:**

Fachadas: Tiene cuatro fachadas cada una de ellas con ritmos diferentes, con ventanales estrechos. La fachada principal tiene en la planta bajo cubierta cinco ventanas muy pequeñas propias de un espacio residual destinado a desván, en la planta primera cinco ventanales con balcones y en la planta baja cuatro ventanas además de la entrada principal que está enmarcada con una estructura probablemente añadida de gran tamaño y de poca calidad (cemento), construida posteriormente, para realzar y dar nobleza y relevancia al acceso. Este añadido presenta una evidente desproporción en el conjunto de la fachada, sobre todo si se analiza la pieza interior a la que se accede, que constituye un distribuidor muy pequeño.



*Fachada delantera de la casa principal*



*Fachada lateral Este de la casa principal*



*Fachada lateral Oeste de la casa principal*



*Fachada Trasera de la casa principal*



*Detalle del capitel y columna que sostiene la terraza abalaustrada del portón principal de acceso donde se aprecia la escasa calidad del material constructivo (cemento)*



*Detalle de la basa y columna que sostiene la terraza abalaustrada del portón principal de acceso donde se aprecia la escasa calidad del material constructivo (cemento).*

**Las fachadas de la edificación principal, carecen de valor patrimonial y por lo tanto son elementos que no pueden contar con algún tipo de protección.**

Cubierta: Es una cubierta a cuatro aguas que ha sufrido obras recientes en su lado este.



**La cubierta es muy sencilla de tipología rural, que carece de valor patrimonial y por lo tanto se trata de un elemento que no puede contar con algún tipo de protección.**

Vestíbulo de entrada: se trata más de un distribuidor de dimensiones muy reducidos que de un recibidor propiamente dicho, es un espacio de paso para acceder a los dos cuartos de estar, a la escalera y a la cocina. Presenta un techo de madera que incorpora una decoración simple, ecléctica y tosca de molduras, casetones y algún prótomos en un claro intento de dar una nobleza a este espacio de la que carece la edificación en general. El suelo de baldosa cerámica.



**El Vestíbulo de entrada, es una pieza irrelevante, que carece de valor patrimonial y por lo tanto se trata de un elemento que no puede contar con algún tipo de protección.**



Escalera: Hay una única escalera con zancas y peldaños de baldosa cerámica correspondiente a último lustro del siglo XX y con mamperlanes de madera de pino, a excepción del primer peldaño de granito labrado. Incorpora una barandilla de hierro con las características macollas del primer tercio del siglo XX.



**La Escalera es un elemento sencillo que solo aporta comunicación con las plantas superiores y que carece de valor patrimonial y por lo tanto se trata de un elemento que no puede contar con algún tipo de protección.**

Cuartos de estar: Son tres piezas, dos ambos lados del vestíbulo de planta baja y otra en el nivel superior con tres balcones. Constituyen los característicos espacios estanciales de las casas de campo con chimeneas. Los dos cuartos de estar de la planta baja, tienen tamaño similar. El situado entrando a la izquierda, tiene una chimenea que servía para calentarse, incluso cocinar, y el cuarto de estar situado entrando a la derecha tiene un techo similar al del vestíbulo, de madera y elaboración discreta. El suelo de los tres cuartos es de terrazo y material cerámico propio del último tercio del siglo XX.



**Los cuartos de estar son espacios que carecen de valor patrimonial y por lo tanto se trata de elementos que no pueden contar con algún tipo de protección.**

Resto de dependencias: Cocina, dormitorios y cuartos de baño, son espacios intrascendentes de muy baja calidad y enormemente transformados con diferentes actuaciones especialmente del último tercio del siglo XX.



**El resto de dependencias (cocina, dormitorios y cuartos de baño) son piezas enormemente transformadas y que carecen de valor patrimonial y por lo tanto se trata de elementos que no puede contar con algún tipo de protección.**

**Tras el análisis arquitectónico del edificio podemos concluir que se trata de la clásica casa de campo destinada a periodos vacacionales, que pretende aparentar una nobleza inexistente incorporando elementos como el gran y desproporcionado portón de entrada realizado con materiales tan poco nobles como el cemento; o la techumbre con decoración de madera del vestíbulo de planta baja y una de las estancias anejas, que presenta un eclecticismo y tosquedad impropia de un edificio señorial.**

**Por otra parte, lo anodino de las soluciones constructivas, arquitectónicas y decorativas impide caracterizar el edificio dentro de un estilo o tendencia arquitectónica característica y responde a una arquitectura sencilla propia de las casas vacacionales de campo de la primera mitad del siglo XX, no aportando información alguna para la comprensión global del paisaje urbano.**

**Todo lo anteriormente expuesto, contribuye a reforzar la justificación de que la Finca Los Almendros no esté incluida en ninguno de los apartados del vigente Catálogo General de Edificios Protegidos de Madrid, cuya revisión ha sido aprobada definitivamente recientemente en octubre de 2023, ya que los técnicos redactores del mismo no encontraron valores dignos de proteger en su conjunto o en cualquiera de los elementos que la componen.**

### 3.2.- Análisis del jardín existente según el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Debemos analizar el jardín existente según los criterios establecidos en el Capítulo 4.6 “CATALOGO DE PARQUES Y JARDINES DE INTERES” del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM)

*El Catálogo de Parques Históricos y Jardines de Interés, contiene los espacios urbanos ajardinados, estén o no calificados de zona verde en el Plan General, cuya conservación es necesaria por circunstancias de índole histórica, artística o ambiental. El Catálogo se compone de:*

- 1. Listado de elementos catalogados, con expresión de sus límites en el caso de los parques, o de su dirección postal en el de los jardines, así como de su número de catálogo y nivel de catalogación. Está contenido en el Catálogo de Elementos Protegidos.*
  - 2. Plano de catalogación, donde se refleja la ubicación, nivel de protección y número de catálogo de cada jardín. Está incluido dentro del Catálogo de Elementos Singulares.*
  - 3-Fichas de Catálogo, donde se hace inventario de las especies arbóreas o arbustivas protegidas y puede ocasionalmente incorporar fotografías y planos de detalle.*
- Como documentación complementaria quedan grafiados en los Planos de Catalogaciones Especiales aquellos jardines considerados como Bien de Interés Cultural y sus entornos.*

**El jardín o espacio exterior existente en la Finca Los Almendros no está incluido en ninguno de los apartados del Catálogo de Parques y Jardines de Interés de Madrid.**



A continuación, analizaremos el jardín existente suponiendo que se haya podido producir un olvido o un error en el análisis de posibles valores de interés, durante la ejecución del Catálogo de Parques Históricos y Jardines de Interés de Madrid.

Niveles de protección Art.4.6.2.- Los jardines catalogados se distinguen en dos clases fundamentales, los Parques Históricos y los Jardines de Interés. Estos, a su vez, se clasifican en:

*Nivel 1: Se han incluido en este nivel los espacios que, conservan un trazado jardinero representativo de una determinada época o mantienen especies vegetales y otros elementos de singular relevancia especies vegetales y otros elementos de singular relevancia cuya pervivencia es necesaria para la correcta lectura de la historia de la ciudad.*

**El jardín existente en la Finca Los Almendros no pertenece al Nivel 1 porque no representa ninguna época, ni presenta especies vegetales y otros elementos de singular relevancia para la correcta lectura de la historia de la ciudad.**

*Nivel 2: Se catalogan en este nivel aquellos espacios que, aunque hayan perdido en parte su caracterización jardinera formal, son identificables por el cerramiento, restos de trazado o hacen referencia a un entorno determinado o a una época concreta.*

**El jardín existente en la Finca Los Almendros no pertenece al Nivel 2 porque no responde a un proyecto formal de jardinería o paisajismo, ni presenta un cerramiento o delimitación expresa, ni hace referencia a una época concreta.**

*Nivel 3: Se incluyen en esta categoría los espacios situados en puntos de especial significación de la ciudad, aunque su trazado no sea especialmente relevante, los que sean necesarios para la conservación de la trama urbana y aquellos cuya existencia represente el mantenimiento de las condiciones ambientales o de calidad de vida de la zona en que están incluidos.*

**El jardín existente en la Finca Los Almendros no pertenece al Nivel 3, al estar situado junto a una edificación dispersa y no ser un punto especial de la ciudad, ni es necesario para la conservación de la trama urbana.**

*Nivel 4: Se catalogan en este nivel, espacios cuyas características tipológicas y espaciales constituyen o hacen referencia a ámbitos singulares de convivencia en la ciudad tradicional, o que su desaparición suponga una merma en la calidad ambiental.*

**El jardín existente en la Finca Los Almendros no pertenece al Nivel 4, por constituir un espacio muy simple alrededor de una piscina, no presentar elementos singulares, incorporar elementos decorativos de ínfima calidad realizados en cemento (columnas, capiteles, mesas) y no constituir ámbito singular de convivencia en la ciudad tradicional, ni su desaparición supone ninguna merma en la calidad ambiental.**





*Columnas y capitel de los jardines donde se aprecia la escasa calidad del material constructivo (cemento)*



*Detalle de la columna de los jardines donde se aprecia la escasa calidad del material constructivo (cemento)*





*Bancos de los jardines donde se aprecia la escasa calidad del material constructivo (cemento)*



*Detalle de la terraza que separa las construcciones habitacionales y la zona ajardinada*

**Analizado el jardín existente y el espacio exterior, no se ha encontrado ninguna característica ni elemento reseñable que pueda servir de referencia característico de una época o estilo, ni ocupa un espacio de tenga algún interés para la ciudad, ni presenta ninguna especie vegetal digna de proteger, por eso no se puede incluir en el Catálogo de Parques y Jardines de Madrid**

### **3.3.- Análisis de árboles singulares existentes según el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.**

Debemos analizar los ejemplares arbóreos, arbustivos de porte arbóreo, arboledas y conjuntos singulares existentes según los criterios establecidos en el Capítulo 4.7 “CATALOGO DE ARBOLES SINGULARES” del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM)

*El Catálogo de árboles singulares, art.4.7.1 recoge los ejemplares arbóreos, arbustivos de porte arbóreo, arboledas y conjuntos singulares, que por sus características de tamaño, edad, porte, significado cultural, histórico, científico o por su ubicación en el tejido urbano, se considera que deben gozar de especial protección.*

*Se cumplirá con las exigencias que fueran aplicables del Decreto 18/92 de la Consejería de Cooperación por el que se aprueba el Catálogo Regional de especies amenazadas de fauna y flora silvestre, y se crea la categoría de Árboles Singulares, así como posterior Orden de 10 de diciembre de 1993, por la que se actualiza el referido Catálogo de Árboles Singulares. En él están incluidos los árboles protegidos en el Decreto 18/92 de la Consejería de Cooperación, ampliado mediante la Orden del 10 de diciembre de 1993, por lo que cualquier error u omisión sobre su contenido tendrá el carácter de error material.*

**En la Finca Los Almendros no hay ejemplares arbóreos, arbustivos de porte arbóreo, arboledas y conjuntos singulares incluidos en el Catálogo de Árboles Singulares de Madrid.**

A continuación, analizaremos los ejemplares existentes ante la posibilidad de que se ha podido producir un olvido o un error en el análisis de sus características de tamaño, edad, porte, significado cultural, histórico ó científico, durante la ejecución del Catálogo de Árboles Singulares de Madrid.

En el Plan Parcial de Reforma Interior del APR 16.02 “Los Almendros” en el Documento Ambiental Estratégico en el Anexo 1: Inventario de arbolado, en el Apéndice A se recogen las Fichas individualizadas de todos los árboles existentes, según el criterio establecido en el art.1 de la Ley 8/2005 de 26 de Diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, en la Finca Los Almendros y el resto del suelo del APR y la conclusión es la siguiente: **Ninguno de los árboles presentes, en el ámbito del APR 16.02 que incluye la Finca Los Almendros, se recoge en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Flora y Fauna Silvestre, dentro de la categoría de**

Árboles Singulares creado en virtud del Decreto 18/1992 de 26 de Marzo y ninguno de los ejemplares forma parte del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, de conformidad con lo establecido en la Ley 10/1998, de 9 de Julio.

Por tanto se concluye que en la Finca Los Almendros no hay ningún ejemplar incluido en el Catálogo de Árboles Singulares de Madrid ya que no hay ningún ejemplar que pueda tener especial protección.

Como conclusión final al no estar incluida la Finca Los Almendros en ninguno de los apartados del Catálogo General de Edificios Protegidos de Madrid recientemente revisado, y después de la comprobación particularizada realizada de las edificaciones, jardines y arboles existentes y comprobar que no merece protección alguna parte o elemento, se llega a la conclusión que no es necesario en la tramitación de este Plan Parcial de Reforma Interior la consulta a la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural de la ciudad de Madrid (CPPHAN).

#### 4.- CARLOS ARNICHES Y LA FINCA LOS ALMENDROS

Como se ha mencionado en el apartado anterior el comediógrafo Carlos Arniches compra la Finca el 20 de abril de 1922, modifica su denominación a Huerta Los Almendros y la vende seis años después, el 16 de junio de 1928 al Instituto de Hermanas Trinitarias y Asilos de la Santísima Trinidad. La revista *Historias de Hortaleza*, en su número de 31 de mayo de 2009 (ver Anexo 3), relata en un reportaje sobre Carlos Arniches y sus estancias en Hortaleza como a este autor teatral le gustaba recibir visitas en su casa *“llegando a hacerse famosas las reuniones y fiestas a las que acudían personajes del mundo del teatro y la literatura. Don Valeriano León, actor de teatro y cine, que cosechó grandes éxitos interpretando obras de Arniches, nos relata en una entrevista para Radio Nacional de España en 1946 como eran las meriendas en la finca, que años más tarde fue rebautizada como “Los Almendros”: «Pródigo con los suyos y generoso con todos. Las meriendas de su finca de Hortaleza eran famosas. Filetes para unos; tortilla o huevos fritos para otros; chocolate, café o té con leche; quesos de todas clases: lo que cada cual de los veinte o treinta deseara.”* Carlos Arniches utilizó la casa principal de Los Almendros como lugar para realizar reuniones estivales para estar con su familia y recibir a sus amigos.

De igual modo la relación de Arniches con los vecinos del pueblo pudo inspirar a éste la creación de algunos personajes de sus obras como fue el Padre Pitillo del cual dijo expresamente Carlos Arniches que *“el padre Pitillo existe. Yo lo conocí en Hortaleza, un pueblecito próximo a Madrid adonde iba a descansar, algunos días, entre árboles y flores, para buscar el aislamiento y la pasa del campo. Era un sacerdote castellano, algo más joven que el personaje de la comedia, pero con el mismo carácter. De una gran Bondad, inspirado por un verdadero espíritu cristiano, este cura se desvivía por crear en el pueblo un ambiente de tolerancia aplacando a los exaltados de uno y de otro ideario, para que todos lograran vivir y trabajar en paz”* (La Nación, 2 de junio de 1937).

Entre los visitantes a Arniches en su casa de Los Almendros se encuentra Rafael Alberti ya que, según nos cuenta la revista *Historias de Hortaleza* de 21 de mayo de 2013 (ver Anexo 4), *“Alberti había recibido el premio nacional de literatura en 1925 y decidió hacer una visita de agradecimiento a cada uno de los miembros del jurado, entre los que estaba Carlos Arniches, con cuya familia trabó amistad”*. José María Amado, sobrino nieto de Arniches y director de la revista *Litoral*, coincidió con Alberti en la Huerta de Mena y en sus recuerdos nos describe *“los juegos de frontón y fútbol que se organizaban allí; los paseos a caballo acompañados de un viejo mastín para trillar en las cercanas eras del barrio de La Rusia; una curiosa celebración con el equipo del Atlético de Madrid de 1929 por su llegada al final de la copa; las visitas de actores y músicos, y las reuniones, que calificaba de signo intelectual y poético, a las que acudían tres de los hijos de Arniches...”*

Conviene señalar que en el año 1929 Carlos Arniches había vendido la Finca Los Almendros, según la revista *Historias de Hortaleza* en su número de 31 de mayo de 2009 relata que en 1927 toda la familia de Carlos Arniches *“partió a un largo viaje por gran parte de Europa, a la vuelta del cual, cambian Hortaleza por El Escorial como lugar de veraneo”*.

La revista Historias de Hortaleza en su número de 21 de mayo de 2013 nos dice que tras la Guerra Civil *“El nuevo propietario, el Doctor Manzanete, agasajaba a la élite del régimen de Franco...Ya en democracia, el estanque y la alameda circundante fueron arrasados para la construcción de la M40, quedando la “Huerta de Mena” seriamente amputada”*.

Carlos Arniches era comediógrafo, creador de sainetes y comedias. Era un buen creador de expresiones pintorescas del casticismo madrileño popular, sin embargo, esta circunstancia no se considera suficiente para trasladar a una edificación, que usó exclusivamente como casa vacacional durante 6 años, valor cultural alguno.



## 5.- PRONUNCIAMIENTO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Por lo que se refiere a la posible protección patrimonial de la finca o de alguna de las construcciones que incluye cabe señalar que la Administración competente en materia de patrimonio histórico es la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid y la normativa de aplicación es la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

La finca los Almendros y sus edificaciones no se encuentran declaradas expresamente, ni incoado su expediente de declaración, ni catalogadas como Bien de Interés Cultural en ninguna de sus categorías, Bien de Interés Patrimonial, Bien Catalogado o yacimiento arqueológico, que constituyen las figuras de protección contempladas en la norma citada, ya que como tal no constan en los inventarios de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid como queda reflejado en:

- La hoja informativa para intervenciones arqueológicas emitida por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid el 18 de mayo de 2020. **(la Hoja Informativa no solo informaba e identificaba valores arqueológicos también identificaba cualquier Inmueble que tuviese un interés patrimonial en sus diferentes categorías de protección, ya fuese como Bien de Interés Cultural, yacimiento arqueológico o bien de interés patrimonial)**

El artículo 30 de la anterior normativa (Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid), contemplaba la posibilidad de “solicitar hoja informativa a la Dirección General competente en materia de patrimonio histórico sobre los criterios técnicos, científicos y administrativos a los que se han de sujetar las intervenciones arqueológicas y paleontológicas”. Esta hoja informativa, con un evidente carácter técnico, se concretaba en virtud de los bienes de carácter patrimonial, su naturaleza, cronología, singularidad, etc. que existiesen en el ámbito afectado o interesado. Por lo tanto, los técnicos de la Dirección General de Patrimonio Cultural reflejaban en dicha hoja informativa los bienes patrimoniales existentes y los criterios técnicos, científicos y administrativos a que se sujetaban las intervenciones arqueológicas. A priori, se podría entender que al tratarse de una hoja informativa para intervenciones arqueológicas únicamente reflejase la afección a yacimientos arqueológicos, sensu stricto, que se localizasen en el subsuelo, sin embargo, debemos tener en cuenta que las actuaciones arqueológicas, ya desde los años 80 del pasado siglo, no solo se ocupan del estudio de los restos arqueológicos que se encuentran bajo el suelo sino también constituía una fórmula aceptada y contrastada para el estudio y análisis de los edificios de interés patrimonial, en lo que ha venido en denominarse arqueología de la arquitectura, cuyo metodología de trabajo se basa en los estudios murarios o de paramentos y en las estratigrafías murarias. Así pues, la metodología arqueológica actual se aplica tanto al estudio y análisis de edificios como al de enclaves arqueológicos que se localizan en el subsuelo. Por ello, la emisión de la hoja informativa para intervenciones arqueológicas comprendía siempre todos aquellos enclaves de interés patrimonial, y de la naturaleza que sea, que eran conocidos y se encontraban

inventariados por la Dirección General de Patrimonio Cultural y para su estudio le sea de aplicación cualquier metodología arqueológica.

En este sentido con fecha 29 de abril de 2020 se solicitó a la citada Dirección General la denominada Hoja Informativa para actuaciones arqueológicas, conforme a la legislación anterior en materia de patrimonio Cultural, esto es la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, que constituía una consulta expresa en la que se ponía en conocimiento de la Dirección General de Patrimonio Cultural las actuaciones pretendidas en la finca en cuestión, con el objeto de que esa administración informase de la existencia o no de bienes inmuebles de interés patrimonial y en su caso indicase las prescripciones que estimase oportuno para la mejor protección del patrimonio que pudiese existir.

El 18 de mayo de 2020 la Dirección General de Patrimonio Cultural emitió la citada Hoja informativa en la que se especifica que (ver Anexo 7):

*“Visto el informe emitido por el Técnico de este Área y una vez examinado el expediente relativo a solicitud de Hoja Informativa, y teniendo en cuenta que el proyecto de referencia se localiza en las inmediaciones del yacimiento arqueológico del Paleolítico Medio “Los Almendros” (CM/079/0144), las actuaciones arqueológicas consistirán en lo siguiente:*

- *Control arqueológico de los movimientos de tierras necesarios para la ejecución de las diferentes propuestas de reforma.*
- *En caso de localizarse restos arqueológicos se protegerá y balizará el frente positivo y se notificará el hallazgo a la Dirección General de Patrimonio Histórico, junto a una propuesta de las actuaciones arqueológicas a realizar.*
- *Todos los restos deberán ser georreferenciados y acotados en la planimetría oficial del PGOUM de 1997.”*

La actual normativa sectorial en vigor en materia de Patrimonio Cultural ha cambiado recientemente con la nueva promulgación de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid. Esta nueva ley ya no contempla la emisión de Hojas Informativas, sin embargo, de la Hoja emitida en su día podemos extraer dos conclusiones interesantes:

1.- En los inventarios y Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles de Interés Patrimonial no existían bienes protegidos en el interior de la actual finca de Los Almendros objeto de este estudio. Únicamente se citaba el yacimiento paleolítico denominado “los Almendros” que se localiza bajo la actual M-11 y se encuentra a varias decenas de metros de nuestra finca. **Es decir, ni la finca ni ninguno de los edificios se encontraban catalogados o protegidos por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.**

2.- La hoja informativa contemplaba una única prescripción y la trasladaba al momento de las obras que supongan el Plan Parcial para el que se solicitó dicha hoja informativa. Dicha prescripción establecía realizar un control arqueológico de los movimientos de

tierras como medida precautoria, dada la cercanía al yacimiento paleolítico “Los Almendros”. Esta prescripción debería cumplirse durante los movimientos de tierras que implique dicho Plan Parcial, por lo tanto, **en la citada la hoja informativa quedaba implícito el informe favorable del Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Remitido (APR) 16.02 “Los Almendros M-40” del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, ya que trasladaba al momento de las obras (lo que implicaba la aceptación del desarrollo del planeamiento urbanístico) la única prescripción que se contemplaba**, no haciendo referencia a ningún tipo de bien de interés patrimonial en el interior de la finca los Almendros.

También **conviene señalar la no necesidad y obligatoriedad de elevar a la Comisión Local de Patrimonio Histórico del municipio de Madrid el Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Remitido (APR) 16.02 “Los Almendros M-40”** del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. El artículo 8.2 de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid contempla que *“Se podrán constituir Comisiones de Patrimonio Histórico en aquellos Municipios o conjuntos de Municipios que tengan bienes inmuebles declarados o sobre los que se haya incoado expediente de declaración de Bien de Interés Cultural o Bien de Interés Patrimonial en la categoría de Conjunto Histórico o Territorio Histórico”*. Estas comisiones quedan reguladas por el Decreto 53/2003, de 10 de abril, por el que se aprueba el Reglamento que regula la composición, organización y funcionamiento de las Comisiones Locales de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. Tal y como contempla el artículo 1 de dicho Decreto *“son órganos colegiados de carácter consultivo”* es decir no tienen capacidad decisoria y resolutoria, que radica en la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid. El artículo 7 de dicho decreto deja claras las competencias de este órgano colegiado:

*a) Informar, con el carácter de propuesta de resolución, todas aquellas actuaciones sujetas a autorización previa sobre Bienes de Interés Cultural, en sus categorías de Monumento o Jardín Histórico, incoados o declarados, e incluidos en el Inventario de Bienes Culturales o asimilados a estas categorías en cuanto a su protección y sus entornos, cuya resolución corresponde a la Dirección General de Patrimonio Histórico.*

*b) Informar, con el carácter de propuesta de resolución, todas aquellas actuaciones que afecten al carácter del Conjunto Histórico, Zona Arqueológica, Paleontológica, Sitio Histórico o Lugar etnográfico, incoado o declarado, dentro de su ámbito y su entorno, en tanto no disponga de Plan Especial de Protección o instrumento análogo, cuya resolución corresponde a la Dirección General de Patrimonio Histórico. Estas resoluciones serán determinantes para la posterior licencia o aprobación municipal, si la actuación lo requiriera.*

*c) Elevar propuestas a la Dirección General de Patrimonio Histórico para que sean tenidas en cuenta en los informes determinantes que ésta deba emitir con carácter previo a la aprobación provisional o en su caso, definitiva de todos los instrumentos de planeamiento, así como sus modificaciones y revisiones, respecto del régimen aplicable a los Bienes protegidos por la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la*

*Comunidad de Madrid”.*

Es decir, la Comisión Local de Patrimonio Histórico del municipio de Madrid únicamente puede pronunciarse, con un carácter consultivo, en el caso de que haya algún tipo de afección, intervención directa o instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a bienes patrimoniales. En el caso que nos ocupa al no existir ningún bien patrimonial catalogado en la finca Los Almendros no ha lugar el informe consultivo de dicho órgano.

En el caso hipotético de que hubiese habido algún elemento patrimonial en la zona de estudio la Dirección General de Patrimonio Cultural, conocedora del Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Remitido (APR) 16.02 “Los Almendros M-40” mediante la solicitud de hoja informativa solicitada en su día, o bien hubiese emitido una resolución al respecto, o bien lo habría elevado con carácter previo a la Comisión Local de Patrimonio Histórico de Madrid, circunstancias ambas que no se han dado. (ver Anexo 5)



## **6.- ANALISIS EDIFICACIONES Y JARDINES SEGÚN LEY 2/2023 DE 30 DE MARZO DE PATRIMONIO CULTURAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.**

Analicemos las categorías de bienes inmuebles que contempla la actual ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, ya sea para los bienes de interés cultural (BIC) o bienes de interés patrimonial (BIP), y su imposible encaje en alguna de ellas de la actual finca Los Almendros:

A.- Paisaje cultural entendido como *“lugar identificable por un conjunto de cualidades culturales materiales e inmateriales singulares, obras combinadas de la naturaleza y el ser humano, que es el resultado del proceso de la interacción e interpretación que una comunidad hace del medio natural que lo sustenta y que constituye el soporte material de su identidad”* (art. 14. C).

No se identifica en Los Almendros ninguna cualidad cultural material que sea singular, ni arquitectónica, artística, técnica, etnográfica, etc., al igual que tampoco ninguna cualidad cultural inmaterial singular (no podemos entender que disfrutase unos cuantos veranos en esta casa el comediógrafo Carlos Arniches constituya un valor cultural inmaterial y menos aún que sea singular). Tampoco se identifican obras combinadas de la naturaleza y el ser humano que sean resultado de que una comunidad haya interpretado o interactuado con el medio natural y que ello constituya un elemento identitario, simplemente se trata de un sencillo paisaje agrario perteneciente siempre a un propietario no a una comunidad y que la ciudadanía, ya sea de Hortaleza cuando era municipio ya sea actualmente Madrid, nunca ha entendido como identitario o significativo de ese territorio.

B.- Jardín Histórico entendido como *“espacio delimitado producto de la ordenación humana que tiene atributos naturales y culturales de interés”* (art. 14.d).

La finca Los Almendros más que resultado de la ordenación humana es resultado de la fragmentación sin ningún tipo de orden, a esto se suma que no presenta atributos naturales (no queda nada de los cultivos, el paisaje y la ordenación agraria original de este espacio ni se encuentran especies protegidas) ni culturales de interés (el edificio de mayores dimensiones no presenta características arquitectónicas de interés y que en ella disfrutase de sus vacaciones Carlos Arniches no constituye soporte suficiente para suponer un valor cultural).

C.- Sitio histórico entendido como *“lugar vinculado a hechos significativos de la historia que posea un destacado valor cultural”* (art. 14. e).

No se han documentado en la actual finca Los Almendros hechos históricos y menos aún significativos. Por su parte y como señalamos anteriormente que en ella disfrutase de sus vacaciones Carlos Arniches no constituye soporte suficiente para suponer un valor cultural y menos aún que sea destacado.

D.- Territorio histórico entendido como *“espacio geográfico en el que la ocupación y las actividades de las distintas comunidades que lo han utilizado a lo largo de la historia han conformado un ámbito geográfico relevante por su interés cultural”* (art. 14 f).

Las únicas actividades que han tenido lugar en la finca Los Almendros han sido la agraria y su uso vacacional, ninguna de ellas ha sido llevada a cabo por comunidad alguna si no por propietarios particulares y únicos, y estos usos en modo alguno han conformado o configurado un ámbito geográfico si no todo lo contrario, ya que hoy nos encontramos el fragmento de una gran finca que fue en su día y que se ha ido fragmentando sin orden alguno, e irrelevante por su interés cultural.

E.- Sitio etnográfico entendido como *“lugar que contiene bienes vinculados a formas de vida, cultura y actividades tradicionales”* (art. 14 g).

No existen ni se conservan bienes muebles ni inmuebles resultado de la actividad agraria que tuvo lugar en la actual finca Los Almendros ni tampoco con su breve uso vacacional, a excepción de la casa de mayores dimensiones que fue la utilizada en este sentido pero que hoy se encuentra transformada y desvirtuada tanto interior como exteriormente, y que por lo tanto no es representativa de una forma de vida, cultura o actividad tradicional.

#### **6.1.- La no aplicación de la Disposición Adicional Tercera de la ley 8/2023, de 30 de marzo de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.**

Conviene aludir a la posible aplicación de la Disposición Adicional Tercera de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid en relación a la protección patrimonial de la casa principal existente en la Finca “Los Almendros”, antigua Santa Victoria, Huerta o Casa de Mena (Hortaleza, Madrid).

A este respecto cabe señalar que la disposición adicional tercera contempla en su punto 1.a) lo siguiente:

*“ 1. Estarán sujetos al régimen de protección de los Bienes de Interés Patrimonial los siguientes bienes culturales:*

*a) Palacios, casas señoriales, torreones y jardines construidos antes de 1900”.*

Del análisis realizado del conjunto edificado podemos extraer las siguientes conclusiones:

- Existencia de una casa principal que consta de planta baja, primera y bajo cubierta, con ventanas en planta baja, balcones en primera planta y pequeñas ventanas en el bajo cubierta. La tipología constructiva y distribución de esta casa es mas de carácter administrativo rural que de carácter señorial. En cuanto a su calidad constructiva poco podemos decir ya que se encuentra enmascarada por intervenciones muy recientes.

Así por ejemplo el portón de entrada con terraza abalaustrada, que a priori muestra nobleza y parece realizado en sillería de granito, está ejecutado en cemento y recubierto de un acabado granulado. Recordemos que el comienzo del auge y la generalización en el uso del cemento para la construcción de edificios se remonta al primer tercio del siglo XX. Por su parte el volumen original muestra una serie de recrecidos y añadidos de cronologías posteriores (zona lateral y trasera) que contribuyen a desconfigurar el edificio original.

- La construcción principal no tiene escudos heráldicos o similares, la dimensión de los espacios interiores es reducida, la distribución de los espacios es muy pobre, no hay dependencias para personal de servicios, la dimensión de los terrenos que la rodea es muy reducida. Es decir, **no se puede considerar una Casa Señorial**, es una casa vacacional correspondiente a un burgués de la época. Los elementos que encontramos en los jardines como columnas, capiteles y bancos están realizados en cemento.
- El resto de las construcciones se distribuyen desordenadamente alrededor de la casa principal y son de cronología reciente (años 60 y 70 del siglo XX en adelante), de mala calidad y sin ningún interés arquitectónico y responden al uso de la finca por parte de una comunidad de religiosas y a sus necesidades de utilización.
- Del presente estudio histórico y documental se concluye que en virtud de los datos archivísticos y cartográficos del siglo XIX correspondientes a la actual finca denominada “Los Almendros”, antigua Huerta de Mena, la actual edificación principal existía en 1884 e incluso podría remontarse a 1875.
- La extensión de la finca Los Almendros no presenta ni actualmente ni en el siglo XIX unas dimensiones propias de una explotación agropecuaria propiedad de un noble o de un señor. De igual modo, tampoco incluye las instalaciones propias de las casas nobiliarias o señoriales como caballerizas, dormitorios o casa de empleados, casa de guardeses, edificios de almacén, etc.. Por su parte, el edificio principal carece de las características decoraciones o soluciones nobles correspondientes a propietarios de cierta condición.

**Por todo lo anterior, del análisis del conjunto edificado podemos concluir que, si bien la edificación principal de la actual finca Los Almendros se remonta al último tercio del siglo XIX, su tipología arquitectónica, distribución y acabados son muy sencillos por todo lo cual no se trata de una Casa Señorial y por tanto no le es de aplicación la Disposición Adicional Tercera de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, del Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.**

**Como conclusión final después del análisis realizado de las edificaciones y jardines según la Ley 8/2023, de 30 de marzo, del Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, se llega a la conclusión que no es necesario en la tramitación de este Plan Parcial de Reforma Interior la consulta a la Comisión Local de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid.**

## **7.- LOS TERRENOS DE LA ACTUAL FINCA LOS ALMENDROS.**

La actual finca Los Almendros es un fragmento de lo que en su día fue una finca mucho más grande (La Casa o Huerta de Mena) que podría tener su origen en el siglo XVIII. Esta finca tenía un evidente uso agrícola y no sería hasta finales del siglo XIX y principios del XX cuando tuvo un uso vacacional. La actual finca Los Almendros desde hace más de 50 años ni tiene uso agrario ni vacacional, es decir que ha perdido completamente los usos históricos de dicha finca. Esta circunstancia ha supuesto, en primer lugar, la transformación absoluta de edificio principal de uso vividero y destinado esporádicamente al uso vacacional en el primer tercio del siglo XX, ahora con una serie de añadidos de escasa calidad y una compartimentación que lo desvirtúan de su sencillo aspecto original. A esto debemos añadir la cantidad de edificios secundarios que rodean el edificio de mayores dimensiones y que han modificado todavía más la finca y a este último, siendo edificios de muy escasa calidad estética y constructiva. En segundo lugar, los árboles y plantas existentes en la actualidad son todos ellos de edades muy recientes y que en modo alguno se pueden retrotraer al primer tercio del siglo XX y entre ellos no se encuentra ninguna especie protegida.

Actualmente estos terrenos que se denominan finca, representa una pequeña parte de lo que en su día fue una simple finca agrícola sin ningún tipo de singularidad patrimonial o cultural, además las características de las construcciones y vegetación de la actual finca nada tienen que ver no ya con la finca original (Huerta de Mena), sino inclusive con la finca de uso vacacional del principios del siglo XX, es decir está totalmente transformada y desconfigurada en su distribución y características originales.

Los terrenos actuales de la finca de Los Almendros no son ejemplo de una estructura de explotación agraria procedente del siglo XVIII-XIX y que posteriormente compartió con un uso vacacional a principios del siglo XX, debemos tener presente: que no se trata de la finca original sino de una mínima parte de aquella; que la estructura agraria ya no existe desde hace años; que no se conserva los cultivos, plantas o árboles originales; que el paisaje se encuentra totalmente transformado; y que la casa de mayores dimensiones no es una casa señorial si no una casa de campo de mala calidad constructiva y sin pretensiones, que actualmente se encuentra transformada en su interior y desvirtuada de su entorno por las construcciones que se distribuyen sin ningún concierto a su alrededor. No se puede considerar un todo por una parte, ya que la parte no lo sería como tal porque la Finca Los Almendros hoy, se caracteriza por la presencia de otros edificios, distribución, paisaje y cultivos de los que tuvo originariamente, es decir la Finca Los Almendros no es representativa de la finca mayor a la que perteneció: la Huerta o Casa de Mena. De igual modo, de la finca vacacional que constituyó Los Almendros en el primer tercio del siglo XX poco nos ha llegado, únicamente el edificio de mayores dimensiones y absolutamente transformado. La distribución del paisaje de Los Almendros hoy en día se aleja sobremanera de lo que debió ser la finca vacacional, ahora con la presencia de nuevos caminos y viales asfaltados, nuevos edificios, almacenes y zonas deportivas, por lo que tampoco los Almendros hoy es representativo de las fincas vacacionales de principios del siglo XX.



Por ello, la actual finca de Los Almendros no es representativa y no constituye un ejemplo de lo que fueron ni las fincas agrarias del siglo XIX ni de las fincas vacacionales de principios del siglo XX, como sí lo son ejemplos tan paradigmáticos de Madrid como la Quinta de los Molinos o la Quinta de Torre Arias, cuyas dimensiones, distribución, usos y características actuales se encuentran prácticamente inalteradas, razones por las que la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid si ha protegido, catalogando dichas fincas con diversas figuras de protección. Por todo lo anteriormente expuesto, no se aprecian valores culturales o ambientales, ni características culturales singulares, ya sean materiales o inmateriales, que coadyuben a sustentar algún tipo de protección cultural o ambiental de la totalidad o parte de la actual finca Los Almendros.

## **8.- VALORES INMATERIALES E INTANGIBLES.**

Con independencia de que no se hayan apreciado valores conforme a la legislación vigente, para proceder a la catalogación de la edificación, el jardín o las especies vegetales preexistentes, la ordenación pretende contribuir a mantener la memoria colectiva que recuerda a personas, momentos, fechas o usos ligados a este ámbito y, en particular, a la Finca de los Almendros. Se trata, por lo tanto, de salvaguardar un *patrimonio inmaterial constituido por valores inmateriales*, como son una serie de connotaciones históricas, culturales y sociales del lugar, a través de incorporar a la ordenación ciertas referencias al pasado o, incluso, algunos elementos materiales que han llegado a nuestros días.

En el primer tercio del siglo XX, caben citar las estancias veraniegas en la edificación de esta finca, en sus jardines próximos y en una zona de almendros del que nace su nombre, del comediógrafo Carlos Arniches con asistencia de otros personajes entre los que destaca la del poeta Rafael Alberti. Otros recuerdos recientes, relacionados simplemente con el ocio, el esparcimiento o el paseo del vecindario por este entorno también forman parte de ese imaginario colectivo.

Como consecuencia de ello, al objeto de mantener viva parte de la memoria del lugar, y aunque no esté previsto en la reciente revisión del Catálogo de Edificios del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, ni tenga cabida en las categorías de los bienes inmateriales contemplados en el artículo 17 de la nueva ley 3/2023, de 30 de marzo, del Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, se puede proponer incorporar en el Plan Parcial, en la propuesta de ordenación, condiciones de edificación y urbanización para integrar algunas de esas referencias a valores inmateriales e intangibles preexistentes.

## 9.- CONCLUSIONES.

Como resultado del presente estudio y a modo de conclusión podemos decir que:

1.- Los datos históricos, archivísticos, cartográficos y el Certificado del Registro de la Propiedad nº 2 de Madrid (Anexo 5), demuestran que la creación de lo que denominamos hoy finca “Los Almendros”, era parte de las Huertas o Casa de Mena y fue creada por la agrupación de dos huertas en el año 1901.

2.- Los datos históricos, archivísticos, registrales y cartográficos del siglo XIX correspondientes a la actual finca denominada “Los Almendros”, concluyen que en su interior había dos lavaderos sin cubierta y que la actual edificación principal, que ya existía en 1884 e incluso podría remontarse a 1875, debió construirse sobre uno de los lavaderos o junto a uno de ellos.

3.- Rechazamos la hipótesis de que uno de estos lavaderos llegase a convertirse en la casa principal de la actual finca “Los Almendros”, ya que claramente sus dimensiones se alejarían sobremanera de las de la casa actual y, por último, difícilmente se puede transformar constructivamente este tipo de edificaciones pobres y auxiliares en una casa como la actual.

4.-Que la actual finca de “Los Almendros” es resultado de la fragmentación y desconfiguración de una finca mayor en la segunda mitad del siglo XIX. La Finca en 1887 era propiedad de Manuel Saz Caballero, en 1901 la compra a José Gasset Chinchilla quien le dio un uso vacacional y de esparcimiento, lo que implicaría la necesidad de transformar la casa del siglo XIX procurando imprimirle un mayor carácter, de ahí el portón y balcón con columnas de cemento y soluciones similares en los jardines (estanque, bancos, columnas, etc.) o la tosca techumbre de madera de vestíbulo de entrada. En 1920 José Chinchilla la vende a Elisabeth Benquey y Larraute y está la vende en 1922 al Comediógrafo Carlos Arniches, que la usa como casa de veraneo hasta 1928 que la vende al Instituto de Hermanas Trinitarias y Asilos de la Santísima Trinidad. El Instituto la vende en 1956 a José Ramon Manzanete y este se la vendió en 1965 al Instituto de Religiosas Adoratrices Esclavas del Santísimo Sacramento, actual propietario. Expropiaciones posteriores para la construcción de la M-40 y la línea de Ferrocarril generan el perímetro actual de la Finca Los Almendros.

5.- La Edificación principal existente en la Finca Los Almendros no está incluida en ninguno de los apartados del Catálogo General de Edificios Protegidos del PGOU de Madrid, porque carece de valores dignos de proteger en su conjunto o en cualquiera de los elementos que la componen.

6.- El Jardín existente en la Finca Los Almendros no está incluido en el Catálogo de Parques y Jardines del PGOU de Madrid, porque no presenta características, ni elementos, ni especies vegetales dignas de proteger.

7.- En la Finca Los Almendros no hay ningún ejemplar incluido en el Catálogo de Árboles Singulares del PGOU de Madrid, pero no porque se haya producido un olvido o un error

en el análisis, sino porque no hay ningún ejemplar que deba gozar de especial protección.

8.- Que los materiales constructivos utilizados en la casa principal o elementos auxiliares son muy pobres (ladrillo y cemento) a pesar de que exteriormente pudiesen parecer materiales nobles como la piedra natural. Así, la edificación principal de la finca Los Almendros presenta soluciones arquitectónicas como balaustrada y columnas ejecutadas con cemento. La utilización del cemento, no como elemento de trabazón de fábricas (ladrillo, la piedra, etc.) sino para realizar elementos constructivos y decorativos como balaustradas, columnas, etc. comenzó en el primer cuarto del siglo XX, lo cual contribuye a avalar el intento de ennoblecer el edificio principal en esa época. El resto de los edificios que circundan la casa principal son de nulo interés y posteriores a los años sesenta.

Se puede afirmar, independientemente de la fecha de construcción, que la Casa Principal por el análisis realizado no se corresponde con la tipología de Casa Señorial, por lo que no le sería de aplicación la Disposición Adicional Tercera de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid

9.- Las referencias a la Finca Los Almendros o Huertas de Mena como casa de vacaciones por parte del comediógrafo y arquitecto Carlos Arniches y su familia durante cinco años, así como los diferentes visitantes que en ella se dieron cita, que proceden de la revista Historias de Hortaleza (con errores en la narración), no trasladan a la edificación existente valores culturales por si solos.

10.- Que la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, como administración competente en la aplicación de la normativa sectorial en materia de Patrimonio Histórico, constituye el órgano que cataloga, define e identifica los bienes con algún tipo de interés patrimonial

La Hoja Informativa emitida por la citada Dirección General el 18 de mayo de 2020, no hace alusión alguna a ninguno de los inmuebles que se localizan en el interior de la finca, por lo que a la casa principal no le atribuía ningún tipo de protección patrimonial. Es decir, no tenía inventariado o catalogado ninguno de los edificios que se incluyen en la actual finca “los Almendros” y por lo tanto no se les concedía valor patrimonial alguno.

La Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, se ha pronunciado expresamente sobre el Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Remitido (APR) 16.02 “Los Almendros M-40” del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, informándolo favorablemente de forma implícita a través de la emisión de la hoja informativa y remitiendo la única prescripción a la fase de obras.

11.- Después de los análisis realizados no se puede otorgar algún tipo de protección normativa o catalogación ya sea de patrimonio cultural, urbanística o medioambiental a la totalidad o parte de la actual finca “los Almendros”. Por otra parte, hasta la fecha, las administraciones competentes plenamente conocedoras de la realidad y características



de la finca, su historia, edificios y cultivos, en ningún momento han manifestado o corroborado el interés patrimonial o medioambiental por dicha finca, sino todo lo contrario. Esto encuentra su plasmación en que ni en los diversos informes técnicos y resoluciones emitidas por la Dirección General de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, por otra parte única administración competente en materia de patrimonio cultural en el caso que nos ocupa, avalan o pretenden la catalogación o protección cultural de la finca o los inmuebles en ella contenidos, sino que remiten simplemente a la fase de obras de construcción y urbanización el control de los movimientos de tierras como medida de precaución ante la posible aparición de restos arqueológicos no por las características de la propia finca sino por la cercanía unos restos arqueológicos de cronología paleolítica. Así pues, los técnicos de dicha Dirección General no han considerado la existencia de interés alguno no ya por el edificio principal de la finca sino por la finca en su totalidad.

12.- No se puede pretender otorgar algún tipo de figura de protección cultural o patrimonial a los terrenos conocidos hoy como la finca de los Almendros que actualmente son representan una pequeña parte de lo que en su día fue una simple finca agrícola sin ningún tipo de singularidad patrimonial o cultural, además las características de las construcciones y vegetación de la actual finca nada tienen que ver no ya con la finca original (Huerta de Mena), sino inclusive con la finca de uso vacacional del principios del siglo XX, es decir está totalmente transformada y desconfigurada en su distribución y características originales

13.- Al no estar incluida la Finca Los Almendros en ninguno de los apartados del Catálogo General de Edificios Protegidos de Madrid recientemente revisado, y después de la comprobación particularizada realizada de las edificaciones, jardines y arboles existentes y comprobar que no merece protección alguna parte o elemento, se llega a la conclusión que no es necesario en la tramitación de este Plan Parcial de Reforma Interior la consulta a la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural de la ciudad de Madrid (CPPHAN).

14.- Después del análisis realizado de las edificaciones y jardines según la Ley 8/2023, de 30 de marzo, del Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid se llega a la conclusión que no es necesario en la tramitación de este Plan Parcial de Reforma Interior la consulta a la Comisión Local de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

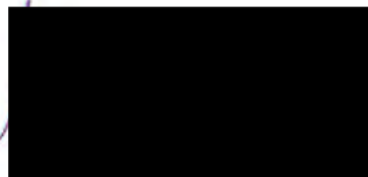
15.- Por todo lo analizado en este E-9 ESTUDIO SOBRE PATRIMONIO HISTÓRICO EN LA FINCA “LOS ALMENDROS” Y SUS EDIFICACIONES EXISTENTES, el abajo firmante no encuentra objeción alguna, en lo referido al valor patrimonial de la finca y sus edificaciones, al Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Remitido (APR) 16.02 “Los Almendros M-40” del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, y considera que la finca “Los Almendros” y las edificaciones que en ella se encuentran y el jardín existente, no reúnen ninguna singularidad patrimonial ni cultural y por lo tanto, no son merecedores de protección alguna ni de incluirlos en los diferentes Catálogos el

Plan General de Ordenación Urbana de Madrid y no es de aplicación la Disposición Adicional Tercera de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid

10.- DICTAMEN.

Con independencia de no haberse apreciado valores suficientes para proceder a la catalogación de la edificación, el jardín o las especies vegetales preexistentes conforme a lo dispuesto por la legislación vigente, la ordenación puede contribuir a mantener valores inmateriales e intangibles de la memoria colectiva que recuerda personas, momentos, fechas o usos ligados a este ámbito y, en particular, a la Finca de los Almendros, a través de preservar ciertas referencias al pasado o, incluso, algunos elementos materiales que han llegado a nuestros días, como son incluir en la zona destinada a equipamientos de la parcela la construcción existente originaria y más antigua con carácter habitacional así como los almendros conservados e incluir la plantación de otros nuevos. Esta propuesta se concreta en el Plano de Ordenación P.3 del Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Remitido (APR) 16.02 “Los Almendros m.40” del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, CONDICIONES DE EDIFICACION Y URBANIZACION.

Madrid, mayo de 2024.

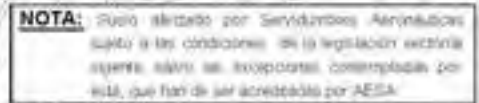
A large black rectangular redaction box covering the signature area.

Fdo. Miguel Ángel García Valero

**PLANO** DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL AREA DE PLANEAMIENTO  
REMITIDO (APR) 16.02 “LOS ALMENDROS M.40” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION  
URBANA DE MADRID

P.3.- PLANO DE ORDENACION. CONDICIONES DE EDIFICACION Y URBANIZACION.




[illegible]



**ANEXO 1. Cédulas de Propiedad de la Topografía Catastral de España de 1868 correspondientes a las parcelas del sitio denominado Huertas de Mena.**

Cédula 277. 24 de agosto de 1868. Propietaria Felipa Martin Aguado.

TOPOGRAFÍA CATASTRAL DE ESPAÑA.				1997205																																													
<b>PROVINCIA.</b>		<b>AYUNTAMIENTO.</b>																																															
<i>Madrid</i>		<i>Hortaleza</i>																																															
<b>Partido judicial.</b>		<b>Término.</b>																																															
<i>Huertas del Norte.</i>		<i>Hortaleza</i>																																															
<b>CÉDULA DE PROPIEDAD. — NÚMERO</b> <i>277</i>																																																	
<b>Nombre del sitio.</b>		<b>Nombre de la finca.</b>																																															
<i>Puertas de Mena</i>																																																	
<b>NOMBRE DEL PROPIETARIO.</b>																																																	
<i>D<sup>a</sup> Felipa Martin Aguado</i>																																																	
Lugar																																																	
Provincia																																																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 40%;"></th> <th style="width: 10%;">Hectáreas.</th> <th style="width: 10%;">Áreas</th> <th style="width: 10%;">Metros</th> <th style="width: 30%;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Superficie total comprendida por el perímetro</td> <td>1</td> <td>54</td> <td>82</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Se descuentan por la parte edificada</td> <td>0</td> <td>24</td> <td>90</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Por</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Superficie de la parcela</b></td> <td>1</td> <td>50</td> <td>82</td> <td>equivalente á . .</td> </tr> </tbody> </table>						Hectáreas.	Áreas	Metros		Superficie total comprendida por el perímetro	1	54	82		Se descuentan por la parte edificada	0	24	90		Por					<b>Superficie de la parcela</b>	1	50	82	equivalente á . .																				
	Hectáreas.	Áreas	Metros																																														
Superficie total comprendida por el perímetro	1	54	82																																														
Se descuentan por la parte edificada	0	24	90																																														
Por																																																	
<b>Superficie de la parcela</b>	1	50	82	equivalente á . .																																													
<b>MEDIDAS DE LA LOCALIDAD.</b>																																																	
<b>CULTIVOS.</b>																																																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;"></th> <th style="width: 10%;">Hectáreas.</th> <th style="width: 10%;">Áreas</th> <th style="width: 10%;">Metros</th> <th style="width: 25%;"></th> <th style="width: 10%;">Hectáreas.</th> <th style="width: 10%;">Áreas</th> <th style="width: 10%;">Metros</th> <th style="width: 25%;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><i>Cereal</i></td> <td>1</td> <td>50</td> <td>82</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						Hectáreas.	Áreas	Metros		Hectáreas.	Áreas	Metros		<i>Cereal</i>	1	50	82																																
	Hectáreas.	Áreas	Metros		Hectáreas.	Áreas	Metros																																										
<i>Cereal</i>	1	50	82																																														
<b>OBSERVACIONES.</b>																																																	
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;">  <p>El Alcalde,</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Por <i>el propietario firman,</i></p> <p>Los testigos,</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Me conformo con la situación, límites y cabida de esta parcela, en cuya posesión me hallo.</p> <p><i>María Martin Aguado</i></p> <p>El propietario,</p> <p><i>Por D<sup>a</sup> Martin Aguado</i></p> </div> </div>																																																	

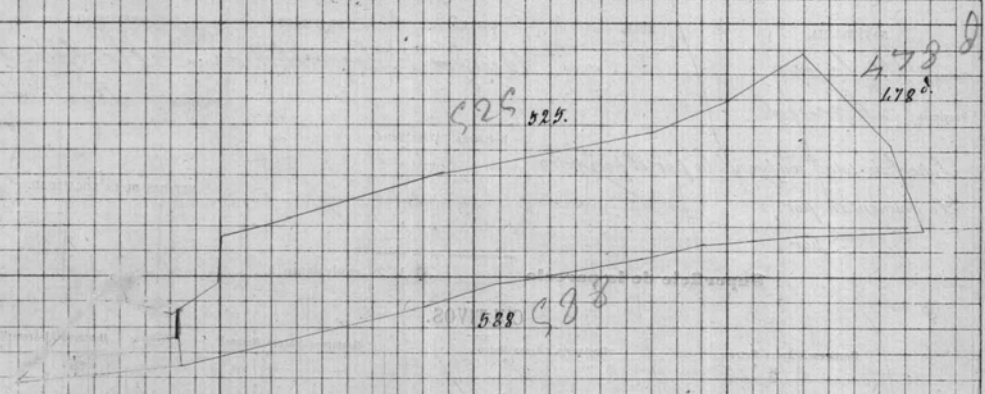


Nº 572

# PLANO DE LA PARCELA.

(Copiado de la hoja N° 22)

Norte



Escala  $\frac{1}{2000} = 0.0005$

Las cuadrículas de líneas finas representan áreas: las de líneas gruesas hectáreas.

Examinado y conforme.  
El Inspector Catastral.

Portales 17. de Mayo de 1922  
El encargado del levantamiento.

Cédula 126. 18 de abril de 1868. Propietario Conde de Gauza.

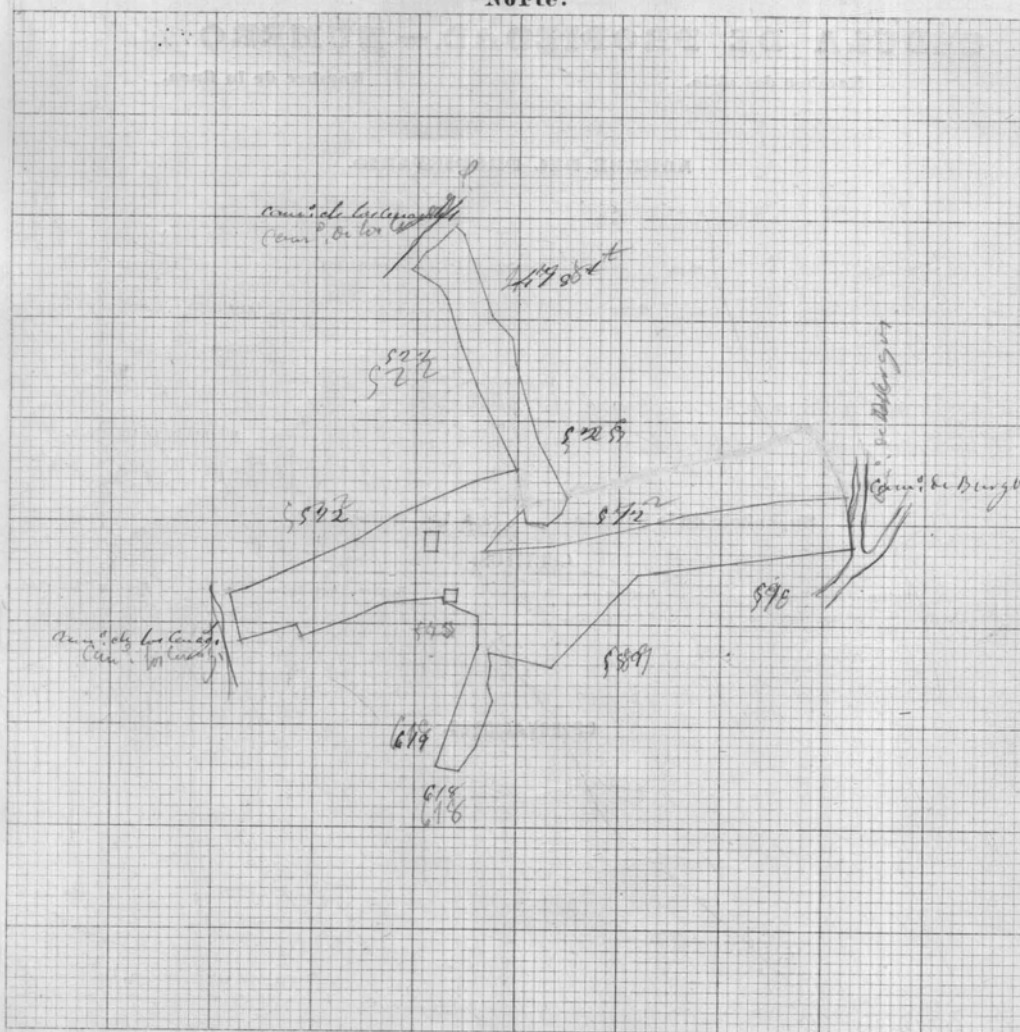
TOPOGRAFÍA CATASTRAL DE ESPAÑA.		1997056																									
PROVINCIA.	AYUNTAMIENTO.																										
Madrid.	Hortaleza.																										
Partido judicial.	Término.																										
Afuera del Norte.	Hortaleza.																										
<b>CÉDULA DE PROPIEDAD.— NÚMERO 126.</b>																											
Nombre del sitio.	Nombre de la finca.																										
<i>Monte de la Mota</i>																											
<b>NOMBRE DEL PROPIETARIO.</b>																											
<i>Gr. Conde de Gauza</i>																											
Lugar																											
Provincia																											
Superficie total comprendida por el perímetro <table border="1"><tr><td>Hectáreas.</td><td>Áreas</td><td>Metros</td></tr><tr><td>6</td><td>17</td><td>65</td></tr></table>			Hectáreas.	Áreas	Metros	6	17	65																			
Hectáreas.	Áreas	Metros																									
6	17	65																									
Se descuentan por la parte edificada <table border="1"><tr><td>"</td><td>3</td><td>80</td></tr></table>			"	3	80																						
"	3	80																									
por <table border="1"><tr><td>"</td><td>"</td><td>"</td></tr></table>			"	"	"																						
"	"	"																									
Superficie de la parcela <table border="1"><tr><td>6</td><td>14</td><td>85</td></tr></table> equivalente á <table border="1"><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>			6	14	85																						
6	14	85																									
<b>CULTIVOS.</b>																											
<table border="1"><tr><td>Hectáreas.</td><td>Áreas</td><td>Metros</td></tr><tr><td>3</td><td>62</td><td>72</td></tr></table>	Hectáreas.	Áreas	Metros	3	62	72	<table border="1"><tr><td>Hectáreas.</td><td>Áreas</td><td>Metros</td></tr><tr><td>"</td><td>"</td><td>"</td></tr></table>	Hectáreas.	Áreas	Metros	"	"	"	<table border="1"><tr><td>Hectáreas.</td><td>Áreas</td><td>Metros</td></tr><tr><td>"</td><td>"</td><td>"</td></tr></table>	Hectáreas.	Áreas	Metros	"	"	"	<table border="1"><tr><td>Hectáreas.</td><td>Áreas</td><td>Metros</td></tr><tr><td>"</td><td>"</td><td>"</td></tr></table>	Hectáreas.	Áreas	Metros	"	"	"
Hectáreas.	Áreas	Metros																									
3	62	72																									
Hectáreas.	Áreas	Metros																									
"	"	"																									
Hectáreas.	Áreas	Metros																									
"	"	"																									
Hectáreas.	Áreas	Metros																									
"	"	"																									
<i>Cereales</i>																											
<i>Huertas</i>																											
<b>OBSERVACIONES.</b>																											
Me conformo con la situación, límites y cabida de esta parcela, en cuya posesión me hallo.																											
Por <i>el propietario firman,</i> <i>Hortaleza 19 de Abril del 68</i>																											
Los testigos																											
El propietario.																											
<i>El encargado</i>																											

Nº 524, 588, 574,  
573 y 587.

# PLANO DE LA PARCELA.

(Reducido de la hoja Nº 21 y 22)

Norte.



Escala  $\frac{1}{5000} = 0.0002$

Las cuadrículas de líneas finas representan áreas: las de líneas gruesas hectáreas.

Examinado y conforme.

El Inspector Catastral.

*Modulera / San José de 1908*

El encargado del levantamiento.

Cédula 589. 3 de abril de 1868. Propietarios herederos de Crispulo Martín.

**TOPOGRAFÍA CATASTRAL DE ESPAÑA. 1997580**

PROVINCIA, Madrid AYUNTAMIENTO, Hortaleza

Partido judicial, Colmenar Viejo Término, Hortaleza

**CÉDULA CATASTRAL. — NÚMERO** 589

Nombre del sitio, Cerro Tamarit Nombre de la finca, \_\_\_\_\_

**NOMBRE DEL PROPIETARIO.**

Herederos de Crispulo Martín

Lugar \_\_\_\_\_  
Provincia \_\_\_\_\_

	Hectáreas.	Áreas	Metros
Superficie total comprendida por el perímetro	2	74	05
Se descuentan por _____			
por _____			
<b>Superficie de la parcela</b>	<b>2</b>	<b>74</b>	<b>05</b>

**CULTIVOS.**

Hectáreas.	Áreas	Metros	Hectáreas.	Áreas	Metros	Hectáreas.	Áreas	Metros	Hectáreas.	Áreas	Metros
<u>Grat</u>	2	74	05								

**OBSERVACIONES.**

Por no sabe el propietario firman, \_\_\_\_\_

Los testigos, \_\_\_\_\_

Me conformo con la situación, límites y cabida de esta parcela, en cuya posesión me hallo.  
Hortaleza de Madrid

El Alcalde, \_\_\_\_\_

Nº 589

589

# PLANO DE LA PARCELA.

(Copiado de la hoja Nº 22)

22

PROVINCIA

Términos

Partido Judicial

Norte.

CEPULA CATASTRAL - NUMERO

588 Hapin

588

588

588

588

Partido de Burgos

Escala  $\frac{1}{2,000} = 0.0005$

Las cuadrículas de líneas finas representan áreas: las de líneas gruesas hectáreas.

Examinado y conforme.

El Delegado Catastral

Hostaleres 3 de Abril de 1902

El encargado del levantamiento.



**TOPOGRAFÍA CATASTRAL DE ESPAÑA.**

1996982

**PROVINCIA.**  
Madrid.

**AYUNTAMIENTO.**  
Hortaleza.

**Partido judicial.**  
Afuera del Norte.

**Término.**  
Hortaleza.

**CÉDULA DE PROPIEDAD. — NÚMERO** 53.

**Nombre del sitio.**  
Charca Humana

**Nombre de la finca.**  
\_\_\_\_\_

**NOMBRE DEL PROPIETARIO.**  
D. Guillermo Castro Aguado

Lugar \_\_\_\_\_  
Provincia \_\_\_\_\_

	Hectáreas.	Áreas	Metros
Superficie total comprendida por el perímetro	1	84	97
Se descuentan por _____			
Por _____			
<b>Superficie de la parcela</b>	<b>1</b>	<b>84</b>	<b>97</b>


MEDIDAS DE LA LOCALIDAD.  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

equivalente á : \_\_\_\_\_

**CULTIVOS.**

Hectáreas.	Áreas	Metros	Hectáreas.	Áreas	Metros	Hectáreas.	Áreas	Metros	Hectáreas.	Áreas	Metros
<u>Cereal</u>	<u>1</u>	<u>84</u>	<u>97</u>								

**OBSERVACIONES.**  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



Por \_\_\_\_\_ el propietario firman,  
Los testigos, \_\_\_\_\_

Me conforme con la situación, límites y cabida  
de esta parcela, en cuya posesión me hallo.  
Hortaleza 2 de Abril de 1968

El Alcalde, \_\_\_\_\_ El propietario, \_\_\_\_\_  
Correos de Hortaleza

Nº 590

# PLANO DE LA PARCELA.

(Reducido de la hoja Nº 22)

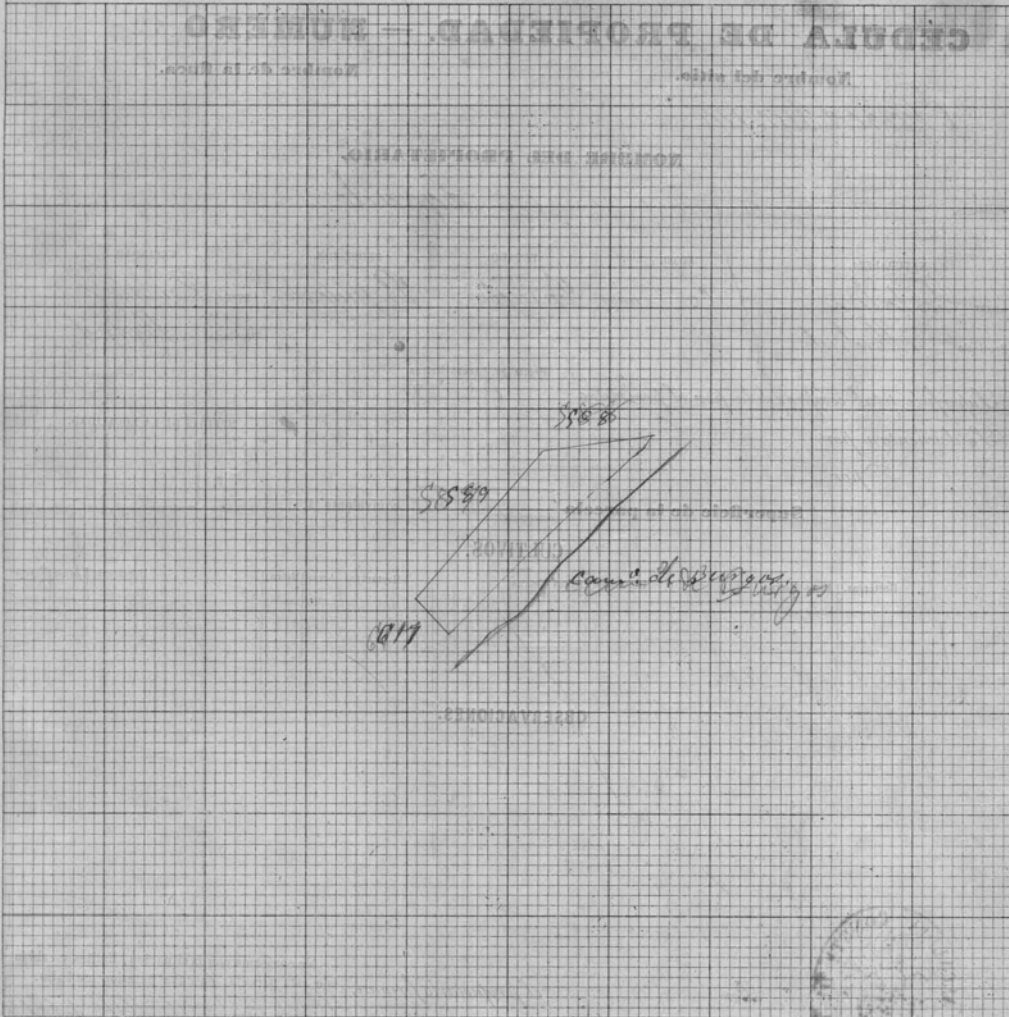
AYUNTAMIENTO.

PROVINCIA.

Termino.

Termino Judicial.

Norte.



Escala  $\frac{1}{5000} = 0.0002$

Las cuadrículas de líneas finas representan áreas: las de líneas gruesas hectáreas.

Examinado y conforme.

El Inspector Catastral.

Verdaderia 2ª de Abril de 1960

El encargado del levantamiento.