

## *Historia de la planta parcelaria del entorno de la Plaza Mayor madrileña*

Dolores BRANDIS  
Departamento de Geografía Humana. U.C.M.

Es el carácter singular de la Plaza Mayor de Madrid lo que ha motivado desde hace mucho tiempo la profusión de estudios sobre ella vertidos. Estudios muy variados, pues muchas son las procedencias de sus autores: historiadores del arte, de la ciudad, arquitectos, etc. que suponen interesantes y valiosas aportaciones acerca de su génesis, de su significado urbanístico y valores arquitectónicos, de su condición como contenedora de actividades, residentes y acontecimientos. Sin embargo, los geógrafos no están presentes como estudiosos de la plaza madrileña, quizás porque piensan que sobre la Plaza Mayor ya está todo dicho. Y nada más incierto. Al menos eso es lo que nos parece a aquellos que estamos interesados por el paisaje urbano.

Pretendemos, pues, indagar en uno de los elementos del paisaje, cual es la planta parcelaria, y abordaremos la historia del plano parcelario porque se ha demostrado como pieza clave para la interpretación del paisaje urbano, pues no en balde condiciona la amplitud y muchas de las características de la edificación, sino también toda trama urbana carente de planeamiento (Brandis, 1995, 1998). Pero además, la variada gama de tamaños y formas que presentan las parcelas es respuesta al contexto temporal, espacial, social, político, económico y cultural en que se desenvuelve la sociedad y que tanto tienen que decir en la forma que adquiere el paisaje urbano.

En fin, se trata de un estudio cuya última pretensión es la de contribuir al mayor conocimiento de la Plaza Mayor madrileña, donde cada elemento del paisaje tiene un significado presente, pero a la vez histórico y retrospectivo, pues «los legados de las fases urbanas anteriores suponen otras tantas obligaciones que pesan, de distinta forma, sobre el futuro del espacio» (Chaline, 1981, 101).

## 1. LA RESISTENCIA DEL TRAZADO MEDIEVAL A LA REGULARIDAD SETECENTISTA

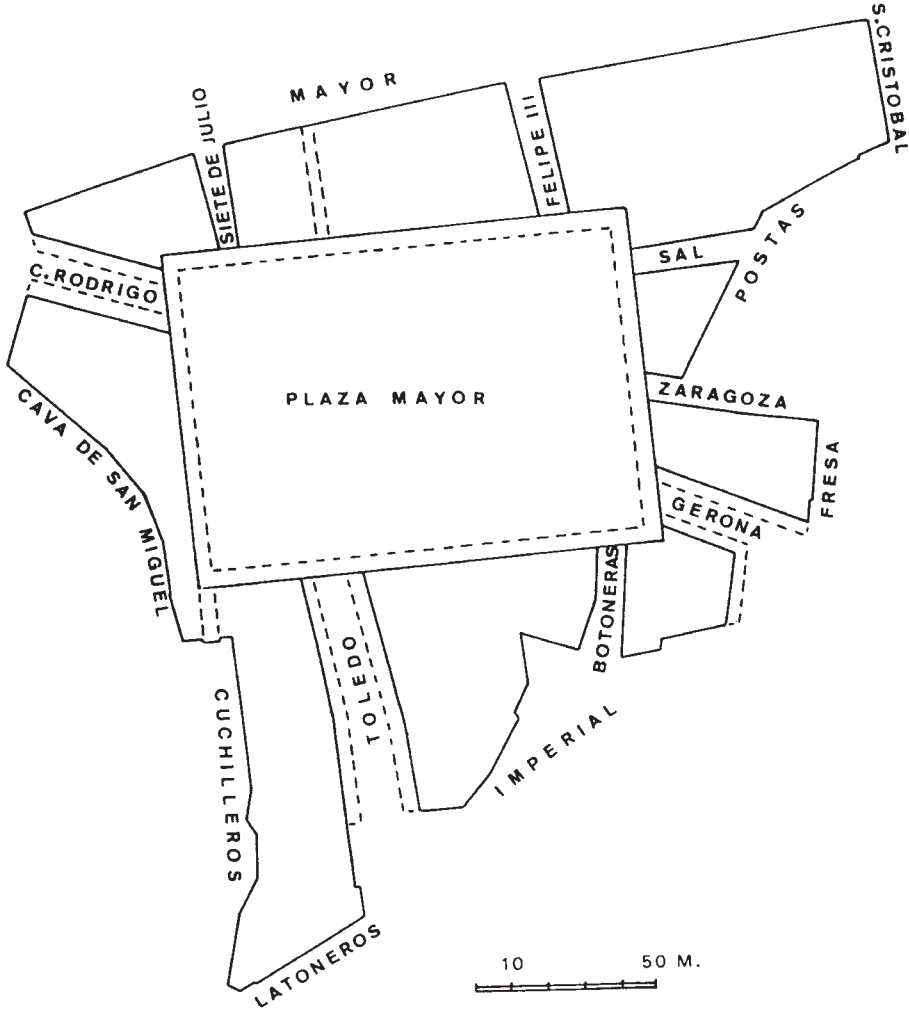
El contraste que se observa entre la regularidad del gran vacío central que conforma la plaza y la irregularidad del entorno edificado, cabe interpretarlo como resultado de la sobreimposición del diseño setecentista a un trazado que tiene su origen en la formación de los arrabales extramuros del recinto medieval. Esta herencia se reconoce en el trazado de los antiguos caminos de Alcalá, Toledo y Atocha que partían de la puerta de Guadalajara, sita en el amurallamiento, y en la Cava de San Miguel y Cuchilleros que seguían el trazado del foso de la muralla. También se observa en algunas calles secundarias que aumentaban los accesos a la plaza, llamada entonces, del Arrabal, y la unían con otros centros de concurrencia. Así, la calle de Felipe III era el camino más corto a la parroquia de San Ginés y la de Zaragoza lo era a la de Santa Cruz. Con el trazado de la plaza, culminado en 1617, se abren nuevas calles que agilizan el acceso a la misma y aumentan su comunicación con el exterior. Surgen las calles de la Sal, enlace directo con el convento e iglesia de San Felipe el Real, la del Arco del Triunfo, en forma de pasaje cubierto, y la de Botoneras, conformándose así el trazado actual del callejero (Figura 1).

Aunque las pervivencias del suelo ocupado previo al trazado de la plaza son difíciles de precisar, debido a la ausencia de cartografía por aquel entonces, hay estudios que permiten dibujar parte del perímetro de las manzanas que aparecen en el lugar a finales del siglo XV (Montero Vallejo, 1987), así como fuentes documentales que ayudan a precisar la localización de algunas parcelas en el umbral del siglo XVII (Iñíguez, 1950) (Urgoiti, 1954).

Están datadas instalaciones desde mediados del XV en lo que fueron terrenos de propios que el Concejo se reservó entre la muralla y el arrabal de Santa Cruz. Las construcciones, que bordeaban una zona deprimida que en origen fue laguna y luego muladar, fueron proliferando. Lo codiciado del lugar, al ir adquiriendo centralidad por el crecimiento de la villa hacia el este, propició que algunas casas llegaran a instalarse en el centro de la plaza, y que no desaparezcan hasta 1581, al construirse en el lado norte la Casa Panadería, según el proyecto que hiciese de la plaza Juan de Herrera, e iniciarse también las expropiaciones en el este y sur de la misma. La regularización del lado oeste será más tardía, por la dificultad que entraña el enorme desnivel que existe entre la plaza y la Cava de San Miguel, llevándose a efecto bajo la supervisión de Gómez de Mora en 1617 (Figura 2).

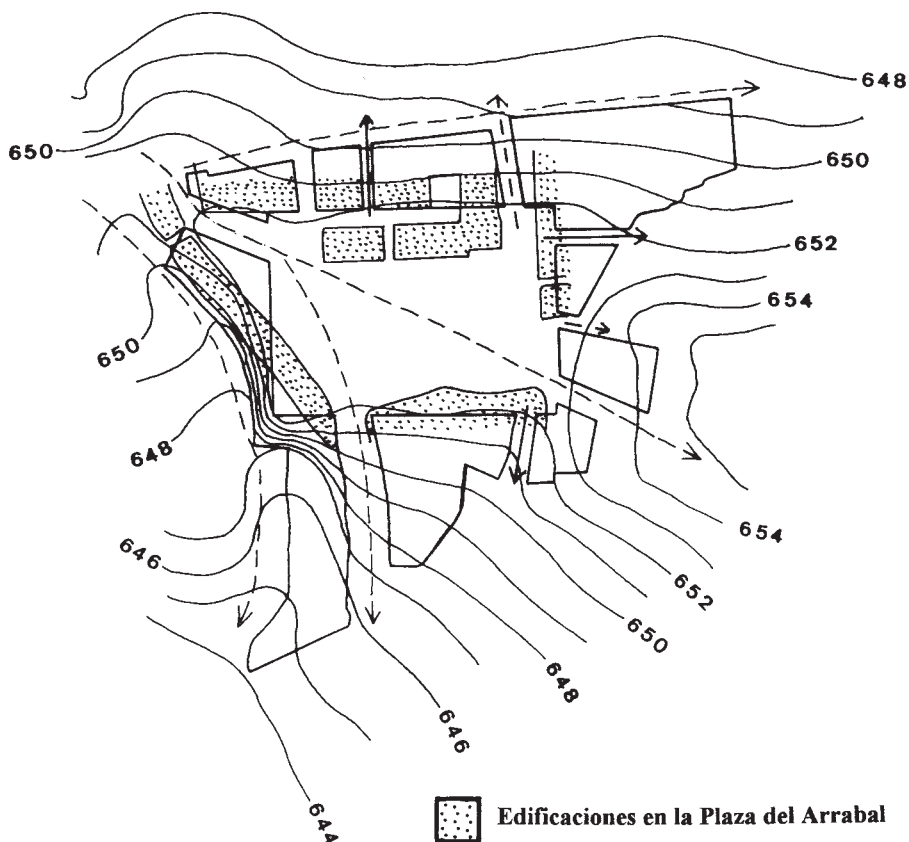
Pero los intentos de reforma de la plaza desde finales del siglo XV van paralelos a toda una serie de disposiciones que, con el objeto de mejorar el en-

**FIGURA 1**  
**Callejero actual del entorno de la Plaza Mayor**



torno, pretenden renovar también el caserío de las travesías. Así, la nueva Junta de Urbanismo, creada en 1590, ordena la alineación de la calle Mayor y propone la sustitución de los pilares de madera por otros de piedra en las plazas y calles que contasen con soportales. También, la Junta de Aposento fomenta la reedificación con las disposiciones que dicta a partir de 1584, y por las que gozarán de exención de huésped por ocho años las casas que se labren

**FIGURA 2**  
**Sobreimposición del trazado de la Plaza Mayor al de la Plaza del Arrabal**

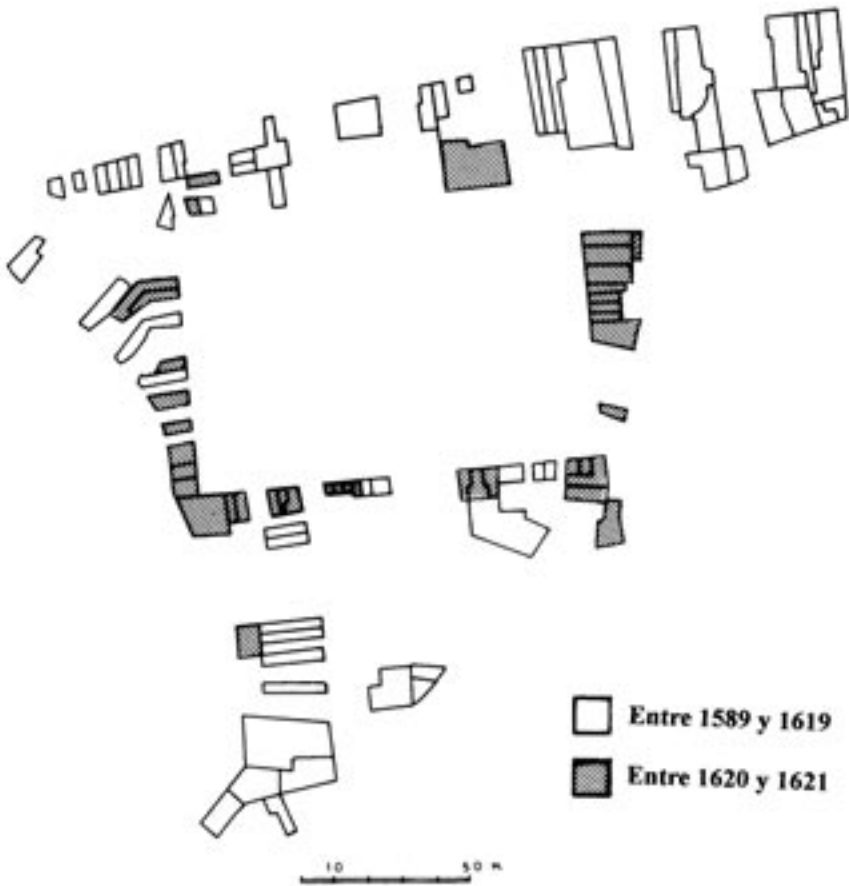


Fuentes: Íñiguez (1950), Urgorri (1954) y Montero (1987).

en la plaza y su entorno de acuerdo a las condiciones que exijan las ordenanzas, llegando a ampliar las exenciones a perpetuidad a cambio de un canon en metálico en 1588. De esta forma, la sustitución del caserío permitía liberarse de por vida de la carga de aposento y hacer rentable el costo de las obras con la obtención de rentas más altas. Pese a todo, el ritmo de la construcción de nuevas casas es lento, persistiendo todavía en 1617 algunas edificaciones antiguas en torno a la plaza, que obligan a la Junta de Obras a notificar a sus dueños la urgencia de su derribo ante el estado de deterioro que presentan (ASA, 1617).

Estas disposiciones, orientadas a estimular la sustitución del caserío y a conseguir la traza regular de la plaza, fueron aprovechadas por algunos propietarios, especialmente los de las calles de Mayor y Toledo que eran las de mayor tránsito, y así se entiende que buen número de casas se renovararon por estas fechas. Por el contrario, el caserío que da fachada a la plaza se resiste, en parte motivado porque el diseño uniforme de las fachadas encarece las obras, por lo que para estimular su terminación se concede en 1620-21 privilegio perpetuo sin carga en metálico a las casas de la plaza que faltasen por levantar, disposición que fue bien acogida por los propietarios (Figura 3). Del

**FIGURA 3**  
**Parcelas construidas entre 1589 y 1621**



Fuente: Planimetría General de Madrid (1750).

resto del espacio ocupado en estos momentos no tenemos certidumbre de sus lindes parcelarias, pues se privilegiaron con posterioridad, teniendo que esperar a la aproximación que nos permite la perspectiva caballera del plano de Teixeira de 1656.

En definitiva, de la superposición del diseño regular de la plaza al trazado previo sólo resultó el alineamiento de la fachada de las manzanas que la conformaban, perviviendo en el resto el viario arrabalero medieval. Éste, contactaba con la plaza de forma asimétrica, a veces con trazo sinuoso y con diferentes anchos, presentando al suroeste desniveles considerables. No se corrigió, pues, el trazado caminero, aunque la edificación del entorno pretendió disimular esta realidad, y así Gómez de Mora labró pasajes cubiertos en las calles de Toledo, Sal, Arco del Triunfo, Botoneras y Zaragoza, con una arquitectura que intentaba asemejarse a la de la plaza; más tarde Villanueva en 1790 simularía mediante arcos falsos la falta de simetría de las calles afluentes (Bonet, 1967, 1978).

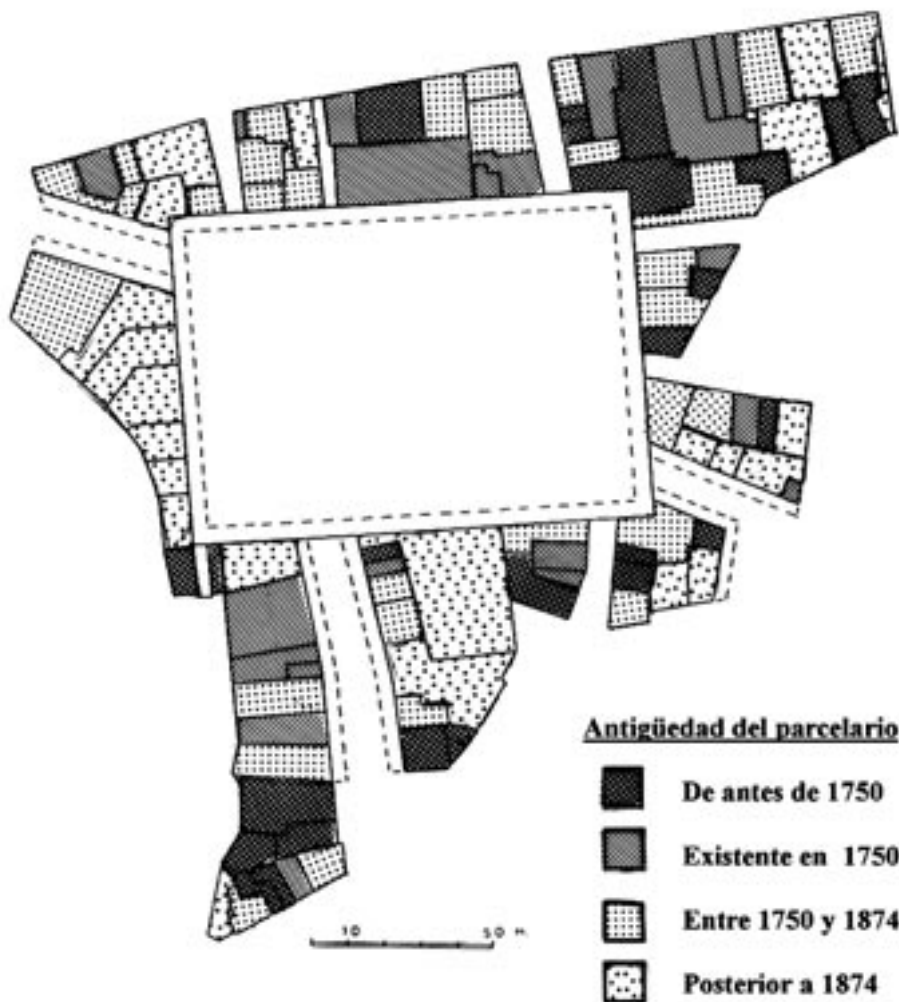
## 2. UN PARCELARIO DE ACTIVA Y COMPLEJA DINÁMICA

El plano parcelario actual es producto tanto de la dinámica que se desarrolla desde el siglo XVII como de la resistencia de estructuras anteriores y que todavía se reconocen. La conjunción de fenómenos de cambios y de permanencias que inciden a lo largo de todo el proceso de constitución del diseño parcelario, permiten entender la variada gama de tamaños y formas que presentan hoy las parcelas.

Las herencias parcelarias existentes desde hace más de un siglo se identifican en dos tercios de las fincas, siendo numerosas las que se remontan al siglo XVII en correspondencia con lo antiguo de la ocupación. Pero quizás lo que sorprenda sea apreciar parcelas cuyo diseño responde a la dinámica más actual, bien por agregación o segregación de parcelas, pero sin producir la sustitución del caserío. Se trata, por un lado, de fusiones de fincas que se han resuelto con obras de reestructuración interna, esto es, abriendo huecos en las medianerías interiores para su comunicación, modificando las cubiertas y retocado las fachadas. Pero también, por otro lado, han sido las reformas exteriores en las fachadas y cubiertas de varias parcelas que, al recibir un tratamiento uniforme, enmascaran la permanencia de la anterior distribución (Figura 4).

La morfología que presentan las parcelas sólo puede ser interpretada a la luz de la dinámica que ha tenido lugar a lo largo del proceso. El parcelario de menor superficie se corresponde con la situación más antigua, en la que la atomización de las fincas, salvo excepciones, es lo generalizado en consonan-

**FIGURA 4**  
**Antigüedad del parcelario en 1999**



*Fuentes:* Planimetría General de Madrid (1750). Plano de Ibáñez Ibero (1872-74) y Plano Parcelario de 1999.

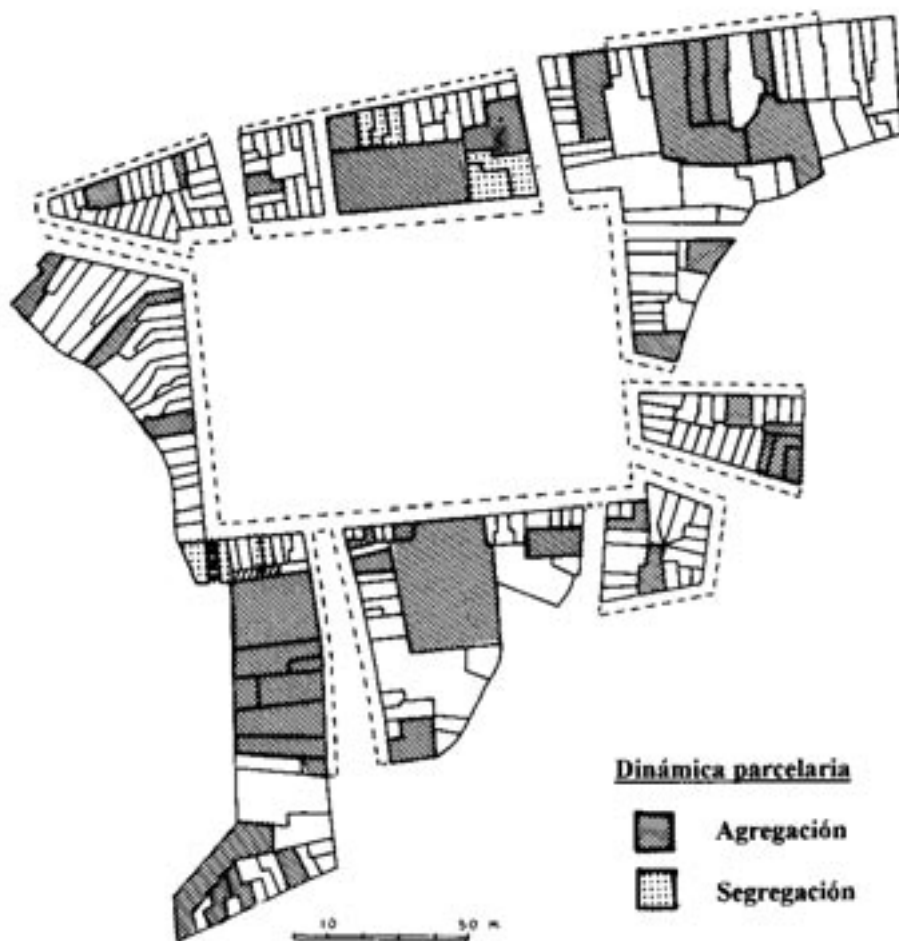
cia con su origen de arrabal extramuros y con los altos precios del suelo alcanzados al adquirir centralidad por la construcción de la Plaza Mayor. Así, se estipula en 1617 como superficie mínima exigida para las casas que se labrasen en la plaza, y que quisieran acogerse a la exención de aposento, la de 15 por 75 pies (80 metros cuadrados), sin embargo, se certifican casas de menores superficies que obtuvieron el privilegio (Corral, 1973). Por otro lado, en la forma que adoptan algunas parcelas se puede reconocer el trazado caminero, de estrecha línea de fachada y desproporcionada profundidad, que imponen las vías principales.

Las parcelas que datan del siglo XVIII son producto, en parte, de agregaciones con el objeto de aumentar las menguadas superficies de las preexistentes, proceso de actuación sobre el parcelario heredado que es muy común en las ciudades europeas a partir del Renacimiento. A mediados de siglo, en unos momentos en que la plaza y las manzanas que la enmarcan disfrutaban de la máxima centralidad, se registra un total de 240 fincas que proceden de 293 antiguas parcelas, habiéndose ampliado considerablemente la superficie de algunas al fusionarse con las colindantes. Destacan por su tamaño las dos casas consistoriales, la Casa Panadería en el lienzo norte y la Casa Carnicería en el del sur. Y aunque se detecta la segregación de algunas fincas, la pervivencia del parcelario más antiguo es aun notoria, y de ahí que más de las tres cuartas partes de las fincas no superen los 100 metros cuadrados (Figura 5).

Mayor representación tienen las parcelas que resultan de los acontecimientos habidos a lo largo del XIX al cambiar de manos muchas propiedades tras la desvinculación de los títulos y mayorazgos y la desamortización de los bienes eclesiásticos. Pero antes, también contribuye al cambio la reforma que soporta la plaza por el incendio de 1790 y que destruye en su totalidad el lienzo oeste y parcialmente el del sur, momento a partir del cual se adopta el proyecto de Juan de Villanueva, incorporándose un nuevo diseño arquitectónico para la totalidad de la plaza y algunas travesías. De nuevo hay propietarios que se muestran reacios a la reedificación por el alto costo que suponen las nuevas fachadas, lo que provoca la intervención del Ayuntamiento que compra algunas parcelas, las fusiona y levanta casas más grandes, consiguiendo de esta manera ampliar la superficie de las fincas. La desvinculación de los títulos y mayorazgos y las desamortizaciones que se suceden a lo largo del siglo, posibilitan la compra de fincas y la agregación de muchas de ellas con el fin de conseguir casas más grandes. Así pues, en la dinámica parcelaria sigue predominando la tendencia a la ampliación de las fincas, perdiéndose entre 1764 y 1874 aproximadamente 104 parcelas, en su mayoría de pequeño tamaño y disminuyendo, en consecuencia, la representación de las de menor superficie a algo más de la mitad (Figura 6).

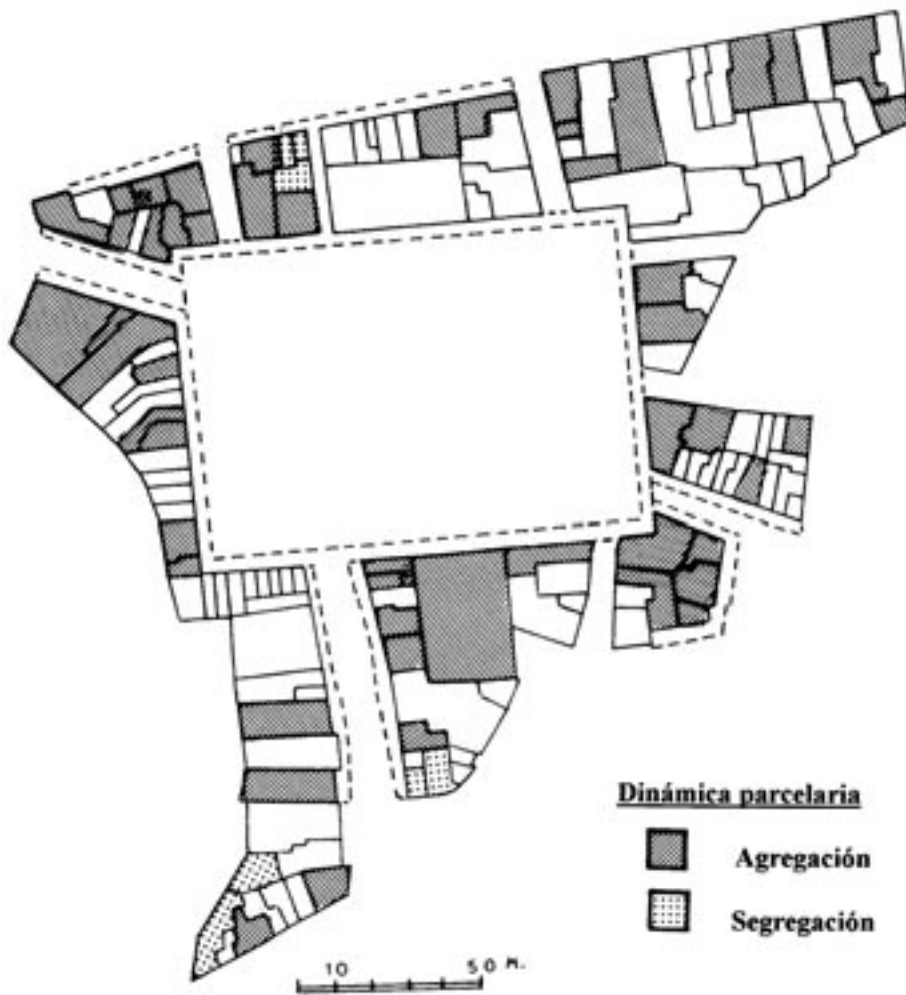


**FIGURA 5**  
**Resultado de la dinámica parcelaria en 1750**



Fuente: Planimetría General de Madrid (1750).

**FIGURA 6**  
**Dinámica parcelaria entre 1750 y 1874**



Fuente: Planimetría General de Madrid (1750) y Plano de Ibáñez Ibero (1872-74).

En los últimos ciento veinticinco años los cambios en las lindes parcelarias son mucho menores. La pérdida de centralidad que experimenta la Plaza Mayor tras la remodelación de la Puerta del Sol en 1854, por la que se erige en el nuevo centro de la ciudad, se deja sentir en la dinámica transformadora. Pese a todo, se producen agregaciones de fincas, perdiéndose 38 parcelas, casi todas de pequeñas superficies, lo que de nuevo hace descender las más pequeñas a una cuarta parte (Cuadro 1). Es a mediados del siglo XX cuando se produce la última alteración en el parcelario que, además, se acompañó del cambio de la alineación en la confluencia de la calle de Cuchilleros con la de Latoneros. Por otra parte, a partir de entonces las manzanas de la plaza caerán dentro de Planes de Protección (Brandis, 1993) que aseguran la perma-

**CUADRO 1**  
**Superficie de las parcelas en 1750, 1874 Y 1999**

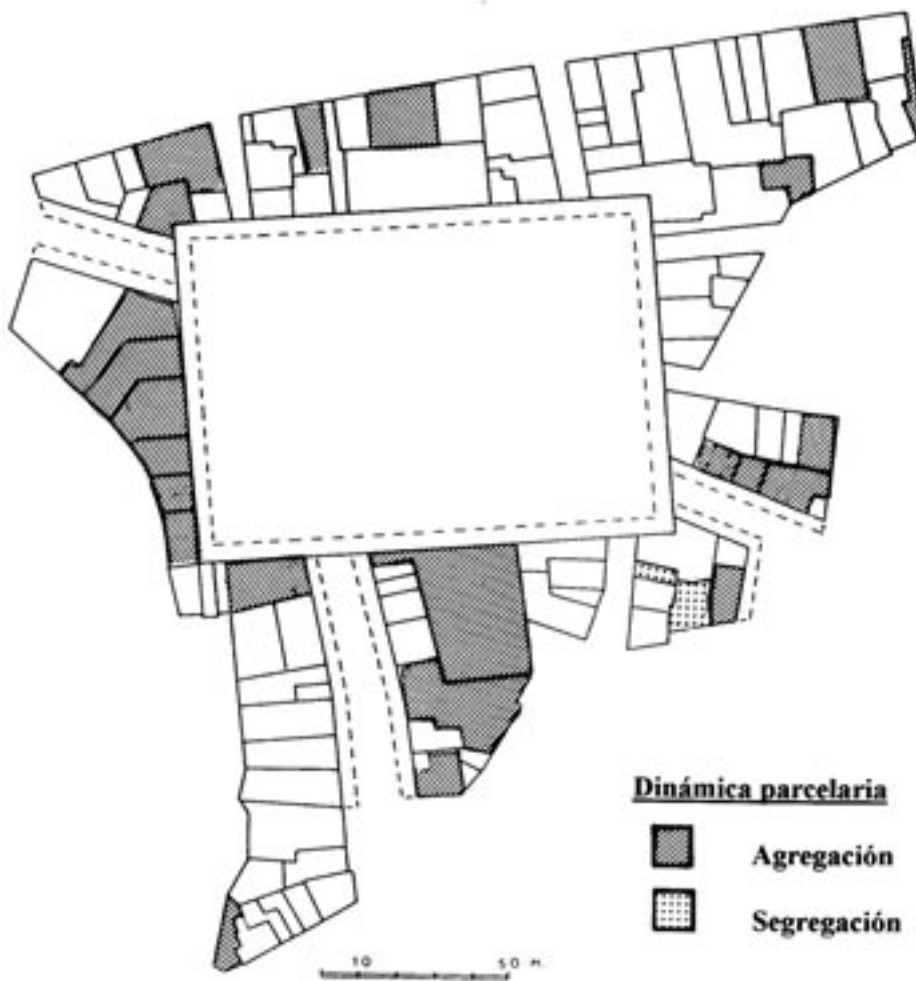
<i>Superficie</i>	<i>1750</i>		<i>1874</i>		<i>1999</i>	
	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>Parcelas</i>	<i>Parcelas</i>	<i>%</i>	<i>Parcelas</i>	<i>%</i>
-100		194	79	57	25	25
100-249		35	43	31	42	42
250-499		6	11	8	27	27
500 y más		5	4	3	5	5
<b>Total</b>		<b>240</b>	<b>137</b>	<b>100,0</b>	<b>99</b>	<b>100,0</b>

*Fuente:* Planimetría General de Madrid (1750), Plano Parcelario de Ibáñez Ibero (1872-74) y Plano Parcelario (1999).

nencia del caserío y, por ende, del parcelario, pudiendo certificar el fin de sus transformaciones (Figura 7).

En definitiva, la utilidad que el análisis de la cartografía a gran escala tiene para la interpretación del paisaje urbano es obvia. Además, la comparación de planos parcelarios de distintas fechas permite no sólo identificar y situar cronológicamente las fincas que componen las manzanas de la Plaza Mayor, sino también registrar al detalle las modificaciones que soporta la planta a lo largo del tiempo. Pero será a la luz de toda la serie de factores de muy variada índole que se suceden donde encontramos las claves de la interpretación de la variada gama de tamaños y formas que presentan hoy las parcelas.

**FIGURA 7**  
**Dinámica parcelaria entre 1874 y 1999**



Fuente: Plano de Ibáñez Ibero (1872-74) y Plano Parcelario de 1999.

## BIBLIOGRAFÍA

- (ASA) ARCHIVO SECRETARÍA AYUNTAMIENTO (1617): *Expediente 1-2-39*.
- BONET CORREA, A. (1967): «El Plano de Juan Gómez de Mora de la Plaza Mayor de Madrid de 1636», *Anales del Instituto de Estudios Madrileños*, Madrid, IX, pp. 15-53.
- (1978): «Plaza Mayor», *Madrid*, I, Madrid, Espasa Calpe, pp. 41-60.
- BRANDIS, D. (1993): «La recuperación del Centro Histórico de Madrid. El ejemplo de la Plaza Mayor», CABRALES BARAJAS, F. (Compilador). *Espacio urbano, cambio social y geografía aplicada*, Guadalajara (México), Universidad de Guadalajara, 243 pp., pp. 147-174.
- (1995): «El proceso de conformación de la planta parcelaria del Madrid del siglo XVIII», *CATASTRO*, Madrid, n.º 24, pp. 64-76.
- (1998): «Historia y planta de la ciudad», en CABRALES BARAJAS, F. / LÓPEZ MORENO, E. (Compiladores). *La ciudad en retrospectiva*, Guadalajara (México), Universidad de Guadalajara, 405 pp., pp. 325-347.
- CHALINE, C. (1981): *La dinámica urbana*, Madrid, Instituto de Estudios de Administración Local, 218 pp.
- CORRAL, J. DEL (1973): «Las calles de Madrid de 1624», *Anales del Instituto de Estudios Madrileños*, Madrid, vol. IX, pp. 643-690.
- IÑIGUEZ ALMECH, F. (1950): «Juan de Herrera y las reformas en el Madrid de Felipe II», *Revista de Bibliotecas, Archivos y Museos*, Madrid, n.º 59-60, pp. 3-108.
- MONTERO VALLEJO, M. (1987): «De la laguna a la Plaza Mayor, la plaza del Arrabal», *Anales del Instituto de Estudios Madrileños*, Madrid, XXIV, pp. 203-215.
- URGORRI CASADO, F. (1954): «El ensanche de Madrid en tiempos de Enrique IV y Juan II. La urbanización de las cavas», *Revista de Bibliotecas, Archivos y Museos*, Madrid, vol. XXIII, pp. 3-63.