**MASTER DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL. UCM**

**LA PLAZA MAYOR DE MADRID Y SU ENTORNO:**

**FORMACIÓN Y EVOLUCIÓN HISTÓRICA. PLANES Y ACTUACIONES DESDE LOS 80. CONDICIONES Y PERSPECTIVAS ACTUALES**

Francisco Pol, Arquitecto

**1. EL TEMA CENTRAL: LA REHABILITACIÓN Y CUALIFICACIÓN DE LA PLAZA Y SUS ENTORNOS DESDE LOS 80 DEL XX.**

La exposición se centrará en los procesos de rehabilitación y cualificación desarrollados desde los primeros 80, enmarcados en el Plan-Programa que entonces dirigí, y que fueron complementándose con sucesivas intervenciones específicas, promovidas en su mayoría por la EMVS (“plan de color” en calle Mayor, pavimentaciones de las nuevas redes peatonales, mejora del zócalo comercial, etc.)

En paralelo, se atenderá al análisis de las modificaciones registradas desde entonces en los usos sociales y económicos, así como en los significados, con especial atención a las implicaciones del acelerado acrecentamiento de los flujos turísticos, las nuevas dinámicas comerciales, la inserción en el cada vez más complejo y activo “sistema de centralidad”, etc.

Se destacarán finalmente las aportaciones e iniciativas realizadas dentro de los eventos del IV Centenario de la Plaza, así como los proyectos en curso (iluminación del recinto, reordenación de la movilidad en Madrid Central, inserción en las directrices del Plan de Calidad del Paisaje Urbano, etc).

Pero, para la adecuada comprensión de estos procesos, será imprescindible asentar esta exposición en una reseña sobre los antecedentes y la evolución histórica del ámbito.

**2. PERSISTENCIAS Y TRANSFORMACIONES A LO LARGO DE LA HISTORIA**

La Plaza Mayor de Madrid, y la morfología y conformación edificada de los entornos que definen el recinto, se presentan hoy como el resultado consolidado de un largo proceso histórico, marcado por las persistencias de los trazados (el propio recinto y la mayoría de las calles y plazuelas de los entornos), las pervivencias de las arquitecturas focales de la plaza (Panadería y Carnicería) y las modificaciones de las edificaciones que configuran el recinto y los tejidos de los entornos.

De ahí el gran interés que ha suscitado en la historiografía urbana y arquitectónica, reflejada en las contribuciones generales de A.Bonet Correa y en las atenciones a aspectos específicos, con las aportaciones de J. Cervera Vera, P.Sica, F. Chueca, P.Monleón, V.Tovar y tantos otros estudiosos, hasta las referencias sintéticas de la Guía COAM o la publicación de 2016 de A. Del Río.

Esos procesos de pervivencias/transformaciones, tanto en los aspectos urbanas como edificatorios, se encuadran fundamentalmente en las siguientes etapas:

-Antecedentes:

-la Plaza del Arrabal, como “lugar de mercado”, realizada en la explanada resultante de la desecación de la “laguna de los Luján”.

-Las características del caserío y de las actividades en el XVI: asentamientos de capas de oficios artesanales, con localizaciones “especializadas”. Los edificios singulares de Panadería (finales XVI) y Carnicería .

-Las ideas de “cuadrar” la plaza del Arrabal, ya esbozadas por Felipe II. La efectiva conformación de la Plaza Mayor a instancias de Felipe III, en el contexto de la “cultura del barroco”, en el deseo de disponer de un espacio “teatro” de celebración y de exhibición de los poderes de la realeza y de la iglesia, y al mismo tiempo de proporcionar un espacio de festividades y diversiones abierto a las capas populares. Pero manteniendo también sus capacidades como lugar de actividad económica, con establecimientos estables y con mercados. La historiografía destaca la complejidad de esas funciones, que distinguirían la Plaza –y en general el *modelo de las plazas mayores españolas*- en relación a las coetáneas *Places Royales* francesas, las plazas de los Paises Bajos, con su focal presenciad de las instituciones municipales, las plazas del barroco italiano, con sus frecuentes protagonismos de templos y de arquitecturas civiles, o de o las plazas *“square”* inglesas.

-La construcción de la plaza, con proyecto de Juan Gómez de Mora, de 1617.

-La definición geométrica y dimensional del recinto, siguiendo proporción aurea. Su constitución como escena edificada regular, en todos los componentes compositivos y detalles (pilastras, huecos y balcones, etc.) pero discontinua, al mantener las “embocaduras” de las calles del tejido anterior que acometían a la plaza.

-Algunas notas críticas sobre las trazas de Gómez de Mora. Las excesivas alturas de la edificación, en aras de la viabilidad inmediata de las obras, “achatando” las arquitecturas singulares de las Casas de Panadería y de Carnicería. La rutinaria conformación de las fachadas, en sus acabados y sus elementos exteriores (huecos de balcones, cerrajerías, etc.)

-Las actividades de la plaza a lo largo del XVII y XVIII:

-Fiestas de juegos de cañas, toros, etc. Celebraciones de la realeza (con enganalamientos de balcones, ornatos y arquitecturas/tramoyas de otros lugares del centro). Los ominososos Autos de Fé, muy documentados tanto en escritos como en representaciones gráficas…

-Pero con el “telón de fondo” de sus usos persistentes como lugar de mercado y de encuentro, cotidiano y festivo, de la vida popular.

-La reconfiguración de la Plaza, con el proyecto de Juan de Villanueva, de finales del XVIII, desarrollado hasta mediados del XIX.

-Incendio de 1790. Ruina completa del lado oeste.

-Encargo a Juan de Villanueva del proyecto de reconstrucción, de 1791. Su extraordinaria lección, en los marcos del neoclasicismo del momento. Concepción como recinto arquitectónico “cerrado” (englobando las acometidas de las calles) y ajustado a las condiciones de los dos edificios focales (Panadería y Carnicería). Inteligente y sutil proyecto unitario, pero desde el conocimiento de que su realización deberá prolongarse en el tiempo, a través de las sustituciones de los casi cuarenta edificios con fachadas a la plaza. Afortunada presencia de los cultos arquitectos que suceden a Villanueva (López Aguado, C.T.Moreno y J.Sánchez Pescador), que ajustan las diversas actuaciones, hasta la finalización de la escena edificada en 1854.

-Mantenimiento de los usos tradicionales, de mercado y de fiestas. En este último aspecto, fue significativo su abandono como lugar de corridas de toros, con su traslado a la nueva plaza de toros en el entorno de la Puerta de Alcalá.

-Modificaciones a mediados del XIX.

-Colocación de la escultura ecuestre de Felipe III, por iniciativa de Mesonero Romanos, ilustre cronista “costumbrista” y prohombre rígidamente conservador “reaccionario”, como homenaje a la monarquía después de la derrota de las sublevaciones liberales de 1848.

-También con influencia de Mesonero Romanos, conversión de la plaza en *square*  ajardinado, como lugar de recreo mesocrático. Esta conformación, con añadidos diversos, se mantendrá hasta las primeras décadas del XX.

-La plaza y los nuevos sistemas de comunicaciones en la modernización de Madrid: utilización como terminal de tranvías.

-La modificación del recinto en los 20-30 del XX, con proyecto de García Mercada (entonces arquitecto municipal). Supresión de arbolado y ajardinamientos, y soluciones formales modernas, impregnadas por las versiones italianas de continuidad con pautas clasicistas.

-Mantenimiento, en las primeras décadas del XX, de las funciones complejas de la plaza y entornos: nuevos comercios “modernos” junto a persistencias de comercios tradicionales (mundo muy bien descrito por Perez Galdós, entre otros escritores) .Mantenimiento de los usos residenciales. Continuidad de las actividades de mercado, con la presencia descollante de los “mercados de navidad”…

-La plaza, espacio de libre y congestivo aparcamiento, en los primeros 60 (como en otras plazas españolas, Corredera de Córdoba, Valladolid, Salamanca…)

-Transformaciones derivadas de la construcción del aparcamiento subterráneo en los 60, en el proceso de primacía del automóvil.

-Proyecto de regularización de las cubiertas, mediante faldones de cubrimiento de pizarra, con casetones de buhardillas. Intervención acertada, para la consecución de una escena unitaria, “englobando” los anteriores áticos desordenados.

**3. LOS PROCESOS DE DECADENCIA Y DETERIORO DESDE LA POSTGUERRA A LOS 80**

-Deterioro de la edificación (en su mayoría, procedente del XIX, con presencias de edificaciones anteriores en los entornos del sur). Mantenimiento de las deficientes condiciones de habitabilidad de buena parte de las viviendas.

-Crisis de los establecimientos tradicionales. Decrecimiento de las funciones económicas.

-Degradación de los ambientes urbanos de la plaza y los entornos.

-Enquistamiento de los significados de la plaza, con predominio de banales connotaciones “pintorescas”, al margen de los nuevos y dinámicos referentes del centro de Madrid (Sol, Gran Vía, Alcalá…)

**4. EL PLAN-PROGRAMA DE REHABILITACIÓN Y CUALIFICACIÓN DE MEDIADOS DE LOS 80.**

4.1. ***Estrategia y contenidos del Plan Programa.***

El primer Ayuntamiento democrático de Madrid, constituido en 1979, situó entre sus prioridades la rehabilitación del centro y de otras áreas antiguas. Con este objetivo promovió un sistema de medidas de fomento y también de intervención directa, enmarcadas primeramente en recursos económicos municipales, y desde 1983 en los significativos soportes de financiación estatales (configurados por el *D.Ley sobre rehabilitación del patrimonio residencial y urbano*).

Esa estrategia articuló dos grandes líneas: una, dirigida al fomento de la rehabilitación puntual o “difusa” de edificios; y otra, con marcos *integrados*, en áreas con especiales problemas u oportunidades. Esta última línea suponía la elaboración de *planes-programa* de iniciativa municipal, articulando diversos componentes, desde actuaciones en la edificación residencial a intervenciones en espacios libres, escena urbana, usos sociales y actividades económicas, infraestructuras o dotaciones, con soportes de gestión específicos.

El primero de esos *planes/programa* se centró en los barrios populares con graves problemas de degradación (Programa Piloto de la manzana de Cascorro, de 1980). Sus buenos resultados alentaron el desarrollo de esta vía en otras áreas centrales, con problemas de deterioro importantes pero no extremos, y dotadas de valores singulares y altas capacidades de “irradiación” de sinergias: con estos criterios se decidió a mediados de los 80 impulsar un Plan específico para la *rehabilitación integrada* de la Plaza Mayor y su extenso y complejo entorno edificado y urbano.

El ámbito incluía 118 edificios, en su mayoría residenciales (con cerca de 800 viviendas) y con más de 250 locales de actividades económicas (sobre todo comerciales).

El Plan se basó, en primer lugar, en el estudio pormenorizado de las componentes estructurales y constructivas de los edificios, así como de sus configuraciones tipológicas; el análisis de sus problemas de deterioro y de adecuación funcional; la identificación de las características de las viviendas y de sus condiciones de habitabilidad; y el examen de las configuraciones exteriores de los edificios y zócalos comerciales, en sus elementos de valor y también sus aspectos disconformes.

De modo paralelo, se estudiaron las condiciones sociales y económicas de los residentes, así como sus actitudes ante las actuaciones de rehabilitación convenientes (mediante encuestas a los usuarios de las 650 viviendas del ámbito, complementadas con trabajos participativos); los modos de propiedad y tenencia, con especial atención a las situaciones de alquileres de “rentas antiguas”; los fenómenos relativos al arraigo en el área y de nuevas incorporaciones, etc. Se efectuaron similares análisis en todos los locales comerciales y pisos utilizados para actividades no residenciales. Se configuraron a través de estos procedimientos de consulta y de participación unos marcos que permitieron después la modulación específica de las actuaciones necesarias en cada caso.

En segundo lugar, se estudiaron las condiciones del recinto de la plaza (fachadas, pavimentación, alumbrado, elementos disconformes, usos etc.), así como de los espacios libres, infraestructuras, movilidad, etc. en el conjunto del ámbito del Plan.

No cabe en los límites de este resumen detallar las conclusiones de estas diferentes líneas de análisis: pero sí conviene resaltar que, frente a anteriores visiones aproximativas que tendían a considerar esta zona como en relativo “buen estado”, los diagnósticos sobre el estado de conservación de los edificios mostraron que casi un 50% de los edificios se encontraban en situaciones de deterioro medio y un 8% en deterioro extremo (equivalente prácticamente a la “ruina”). En cuanto a las viviendas, sirva el dato de que un 35% no contaba con cuarto de baño completo. Como cabe suponer, la *geografía del deterioro* dibujaba notables diferencias entre las piezas del sur, y algunos puntos del este y oeste, con características en parte similares a las de los barrios populares, y las otras áreas, sobre todo al norte, hacia la calle Mayor, con tipos edificatorios y usos de capas medias y acomodadas.

A partir de esas diferentes líneas de análisis, el Plan-Programa definió, edificio a edificio, y vivienda a vivienda, las actuaciones necesarias para su adecuación, evaluando sus costes de modo desagregado.

Las propuestas sobre el recinto de la Plaza se enmarcaron en un programa particularizado, con contenidos de proyecto de ejecución:

-rehabilitación de las fachadas. Conllevó la supresión de los degradados y torpes revocos anteriores, con la realización de los nuevos revocos que hasta hoy se mantienen. El proceso de decisión sobre tratamientos y colores trató de inscribirse en el “ideario” compositivo y estético de Juan de Villanueva, que no pudo expresarse materialmente por el lento proceso de renovación de la plaza, desde inicios del XIX a los años 50 de ese siglo. El proyecto incluyó diversas obras de consolidación de pilastras , restauración de balaustres, molduras, reposición de carpinterías, etc.

-supresión de elementos disconformes en cubiertas.

-nuevos dispositivos para evacuación de pluviales

-mantenimiento de los elementos de alumbrado, con las farolas “fernandinas” heredadas, pero transformándolas en objetos más complejos, con la disposición de basas que proporcionaban elementos de asiento y que al mismo tiempo actuaban como soportes de “didáctica urbana” (con los frisos/respaldo que hilvanaban bajorrelieves en bronce sobre los momentos fundamentales de la historia de la plaza).

-Nuevos frescos de la Casa de Panadería. Encomendados a Carlos Franco, a través de un concurso de ideas entre varios artistas. Iniciativa que en su momento fue polémica desde algunas posiciones ultraconservacionistas, pero que pronto fue reconocida a todos los niveles, desde las esferas artísticas especializadas hasta las opiniones de vecinos y visitantes, con sus inteligentes y hábiles dispositivos iconográficos, entremezclando y reelaborando en claves modernas mitografías cultas e imaginarios de la tradición popular.

-Esquemas-tipo para nuevos frentes de los locales comerciales con características disconformes.

El Plan incluía asimismo un proyecto para el diseño del plano horizontal de la Plaza, sustituyendo al muy desacertado pavimento de mediados de los 60, realizado junto a las obras del aparcamiento subterráneo. Este proyecto no llegó a ser ejecutado, manteniéndose por ello esa pavimentación, cúmulo de errores de trazado y de soluciones constructivas.

Las propuestas del Plan sobre los espacios libres, infraestructuras, movilidad, etc. de los entornos, se centraron sobre todo en:

-La recuperación de la Calle de Toledo, en su devolución a la conformación originaria (retrasando el acceso al aparcamiento hasta su encuentro con la calle Imperial) y adecuación de soportales y adecuación peatonal.

-Actuaciones de adecuación de las calles para tránsitos exclusivos peatonales o compartidos, con proyectos de la WMVS.

4.2. ***Medios de financiación y gestión de las actuaciones sobre la edificación***

Se estableció un sistema de financiación (con préstamos cualificados y subvenciones). En las obras de rehabilitación de edificios las subvenciones se graduaron teniendo en cuenta distintos aspectos: régimen de propiedad (Comunidades de Propietarios o edificios de propiedad única con pisos y locales en alquiler, considerando en este último caso mayores subvenciones para las situaciones de “rentas antiguas”); condiciones socio-económica de los usuarios; tipos de obras, etc. Esas diversas graduaciones implicaban subvenciones que se situaban en un amplio arco, desde el 20% al 50% de los costes. La rehabilitación de las fachadas a la plaza corría a cargo íntegramente del Ayuntamiento.

La gestión de las actuaciones de rehabilitación de edificios, viviendas y locales, fue asumida por un equipo de la EMVS. , con marcos participativos generales y particularizados, de gran eficiencia operativa y logrando amplios consensos en propietarios y usuarios.

**5. LA EVOLUCIÓN RECIENTE Y LAS PERSPECTIVAS ABIERTAS**

5.1. ***Evolución reciente***

Desde finales de los 90 el barrio focalizado por la Plaza, y las áreas cercanas, registraron crecientes procesos de rehabilitación y dinamización, que se reflejan por ejemplo en:

-Las transformaciones de usos en la Gran Vía, acompañadas de actuaciones de rehabilitación o reestructuración: antiguos cines reconvertidos en comercios, nuevos establecimientos comerciales unitarios en plantas bajas y primeras, implantaciones hoteleras, reutilizaciones de anteriores sedes bancarias para usos institucionales, etc.

-Nueva actividad del Teatro Real, reforma de la Plaza de Oriente y de la Plaza de Isabel II, etc.

-Nuevas focalidades de ocio, vinculadas sobre todo al creciente turismo, como el Mercado de San Miguel.

-Conformación de Arenal como eje comercial de gran densidad de uso

-Peatonalización de Montera, con su transformación en potente eje comercial y de ocio, en continuidad con Gran Vía y Fuencarral

En el momento actual continúan esos procesos de renovación y reconversión de usos, dirigidos a franjas de demanda de alta capacidad económica (“operación Canalejas”, reconversión de Carnicería y antiguo parque de bomberos para uso hotelero).

La peatonalización de Carretas contribuirá a reforzar esas redes comerciales y de ocio, con su enlace con plaza Benavente. También debemos considerar la extensión de las actividades de ocio (sobre todo hosteleras) en las calles que enlazan el ámbito de la plaza con los tejidos populares del sur (Cavas).

En paralelo, el entorno inmediato de la plaza ha registrado una disminución de sus usos institucionales, por el lamentable traspaso de Carnicería a actividades privadas o el abandono de la antigua Casa de la Villa.

La estrategia de reordenación de la movilidad, con la operación Madrid Central, redundará sin duda en la mejora de las condiciones ambientales de todas esas áreas, pero al mismo tiempo incidirá en el crecimiento de los usos comerciales y de ocio, con el fuerte impulso del crecimiento de los procesos turísticos.

5.2. ***Las indicaciones del Plan de Calidad del Paisaje Urbano***

Este Plan, aprobado en 2009, define una estrategia de actuaciones *integradas* para la mejora de los paisajes del centro, y en particular, de las zonas de la Plaza y sus entornos más amplios, a través de distintos programas:

-Programas ITER. Ordenación y cualificación de ***itinerarios***, entre los que destacan los que tratan de fomentar las continuidades entre los dos grandes espacios verdes de Botánico-Retiro y de Campo del Moro.

-Programas EJES. Propuestas sobre articulación de diseño y tratamientos de tramas peatonales, escena edificada y zócalos comerciales ( eje Quevedo-Pza Benavente).

-Programas AURAs. Sistema articulado Pza Oriente-Bailén-Jardines Sabatini-Debod- Pza.España. Antecedente del proyecto en curso.

-Programa complejo en el área Pza. Oriente/Palacio/Viaducto/Segovia/Vistillas/ San Francisco el Grande. Incluye la cualificación de los espacios libres, hoy de poca calidad o muy degradados de esa zona (“explanada” tras Francisco el Grande, Pza. G. Miró, Vistillas y laderas a Segovia…). Propone una actuación de gran capacidad sinérgica: instalación de un ascensor panorámico en el Viaducto, enlazando así la cota alta del centro con la calle de Segovia. Serviría para el establecimiento de una continuidad de recorridos peatonales o bici hasta el río, Virgen del Puerto y Casa de Campo.

5.3. ***El acrecentamiento de la focalidad de la Plaza, en las actuaciones materiales e “inmateriales” conmemorativas de su IV Centenario.***

Una iniciativa de la sociedad civil, expresada en la creación de la *Asociación de Amigos del IV Centenario de la Plaza Mayor*, logró sumar al Ayuntamiento y a otras instituciones públicas y sectores privados en el desarrollo de una serie de actuaciones de distintos órdenes, todas confluentes en la valorización de la plaza: restauración de fachadas (EMVS), deterioradas por falta de mantenimiento desde los 90, proyecto de iluminación todavía en curso, intervenciones artísticas, encuentros culturales, eventos festivos, etc. Muy probablemente esas atenciones puntuales sirvan para mantener y reforzar en el futuro el papel de la plaza como “lugar de condensación” de las múltiples componentes sociales y culturales de ciudadanos y visitantes.

5.4. ***Nuevas perspectivas, tareas pendientes***

Los numerosos, aunque fragmentarios, debates y análisis sobre los procesos recientes y las tendencias previsibles en esta amplia área del “centro del centro”, apuntan la necesidad de una reflexión sistematizada, como base de una estrategia articulada, que podría expresarse en un Plan Director u otros marcos con capacidades de *integración* de las distintas líneas sectoriales o “temáticas”.

Esos son los retos inmediatos, y que sería muy deseable se inscribiesen en los horizontes de actuación de las políticas públicas, en la nueva etapa de gobierno que se abrirá muy pronto. Los consensos y colaboraciones entre las administraciones alcanzadas en los últimos años, la disponibilidad de acuerdos público-privados, los extensos y densos tejidos de participación ciudadana, la reforzada relevancia dela Plaza en el “imaginario” de la ciudad, permiten prever el positivo desarrollo de esas tareas pendientes.