

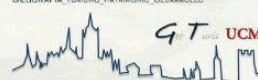
Plan Director de la **Plaza Mayor** de Madrid

Febrero de 2025

Documento Resumen



grupo de operacion
DECOGRAFIA, TURISMO, PATRIMONIO, DESARROLLO



paisaje transversal
escuchar y transformar la ciudad



cultura, turismo
y deporte

MADRID

PLAN DIRECTOR DE LA PLAZA MAYOR DE MADRID, COMUNIDAD DE MADRID

CRÉDITOS

Equipo redactor:

Dirección: Guillermo Acero, Ángela Peralta

Codirección: Alicia Castillo

Urbanismo y participación: María Cobos

Historia y restauración: Daniel Ortiz

Arqueología, Antropología, gestión y legislación cultural: Alicia Castillo, Mercedes Mariano

Arquitectura y patologías: Beatriz Riber, Elisa López, Sofía de Pablo

Turismo cultural: Manuel de la Calle, Carmen Minguez

Planimetría y GIS: Luis Carvajal

Estudio perceptivo y social: Eloisa Perez Santos y Alicia Castillo

Análisis comunicación y creatividad: Landa Hernandez, Cristina Díaz

Paisaje Transversal SLL

Universidad Complutense de Madrid

Grupo de Investigación Gestión del Patrimonio Cultural

Grupo de investigación Patrimonio, Turismo y Desarrollo

Asesoría: Fernando Cobos

Dirección técnica: Ayuntamiento de Madrid

Dirección General de Patrimonio Cultural y Paisaje Urbano

Agradecimientos:

Carlos Esteban Coto. Máster El Patrimonio Cultural en el S. XXI: Gestión e Investigación. UCM y UPM.

Daniel Pedrero Rosón. Máster El Patrimonio Cultural en el S. XXI: Gestión e Investigación. UCM y UPM.

Anne-Catrine Drieman, Maren Rens, Phebe Uytterhoeven, Nora Van Oost, Lander Verstraeten, Viktória Šabová-Estudiantes del la asignatura Cultural Heritage Management in Europe. Grado conjunto en estudios Europeos, especialidad Artes. Alianza de Universidades UNA Europa.

Constanza Segovia, Gloria Pérez Novillo, Constanza Yébenes, Josefina Vargas. Doctorado en Historia UCM.

Álvaro Hernández Gómez. Grado de Arqueología

Carlos Franco y Liliana Ang

María José Rodríguez Relañó

Asociaciones vecinales; entidades sociales, culturales y económicas; vecinas y vecinos de la plaza Mayor; y todas las personas que han colaborado con su experiencia y percepción en la realización de este documento.

Fotografías y planos: Todas las fotografías y planos incluidos en este documento, si no se especifica la fuente, corresponden al equipo redactor.

Febrero de 2025

Objetivos iniciales, ámbito y niveles de estudio

La Plaza Mayor es un Monumento fundamental para contar la historia de la ciudad de Madrid; es, también, una pieza clave en la estructura urbana del centro histórico de la ciudad y en su red de espacios libres; es un lugar simbólico, identitario y representativo para la población local; es uno de los principales recursos turísticos y culturales del municipio; y es también un conjunto residencial y comercial donde viven su día a día vecinos/as, comerciantes y hosteleros/as, algunos/as desde hace mucho tiempo. Para permitir que estas distintas definiciones de la Plaza Mayor convivan, es necesario plantear un modelo diferenciado de gestión social, cultural, turística, entre otras, sobre la base patrimonial integradora que da unidad legal al conjunto, planteando herramientas innovadoras acordes y en combinación con la conservación, protección y salvaguarda de los valores que ostenta y que han de ser resignificados desde la contemporaneidad.

Este Plan Director se centra en el ámbito delimitado BIC y su entorno de protección. Sin embargo, la escala de trabajo y la mirada al ámbito requiere abrir el foco a su contexto urbano y sobre todo, al enfoque basado en personas. Por ello, este trabajo se plantea en tres escalas de análisis espacial y propuestas, así como una cuarta vinculada a la escucha de la ciudadanía entendida en un sentido amplio:

1. **Ámbito BIC.** Se plantea un trabajo detallado, edificio a edificio, en el ámbito declarado BIC. Este ámbito será el que condicione el análisis histórico-arquitectónico y de patologías de la edificación.
2. **Entorno próximo.** Para analizar y proponer sobre las dinámicas urbanas directamente vinculadas con la plaza Mayor se plantea un ámbito continuo pero flexible – con un límite fluido en función de la temática a trabajar– que integra los principales espacios públicos y edificados del entorno de la plaza Mayor.

1. **Centro histórico.** Con el objetivo de comprender la función de la plaza Mayor en su contexto urbano e histórico, se plantea una escala más amplia que integra parte del centro histórico de Madrid y sus tramas patrimoniales.
2. **Percepción social del BIC:** Se han considerado profesionales o representantes de entidades con intereses o responsabilidad directa en el bien, a su comunidad local y visitante.

Estructura del Plan Director

La estructura de este documento responde a los contenidos planteados en el pliego de condiciones técnicas y requerido por la Dirección Técnica del Ayuntamiento de Madrid,

al que se han sumado otros contenidos que el equipo redactor ha considerado de especial interés para un bien como la Plaza Mayor de Madrid.

Aunque el trabajo se ha desarrollado en tres fases consecutivas que han dado lugar a tres documentos independientes de trabajo, el presente documento engloba y reorganiza los contenidos desarrollados buscando facilitar su comprensión.

El Plan Director lo conforman, conjuntamente, los siguientes documentos:

- Documento: Plan Director de la Plaza Mayor de Madrid
- Fichas pormenorizadas
- Planimetría
- Esquema secuencial de propuestas
- Anexos

Compilaciones documentales

Las distintas compilaciones documentales se incluyen en el [Anexo V. Documentación](#), en cuyo índice documental se puede consultar el listado completo de la documentación, que sigue la siguiente organización:

01 Documentación gráfica histórica: planimetría, fotografía, grabados, documentos:

Compendio de documentación histórica consultada para la comprensión de la evolución de la Plaza Mayor.

02 Intervenciones arqueológicas

Listado de documentos obtenidos mediante consulta autorizada por el responsable arqueólogo del uso de parte de los informes arqueológicos presentados en su día a la DG de Patrimonio Cultural y oficina del Español en relación con la *“Restauración y acondicionamiento para implantación de uso terciario hospedaje en la Casa de la Carnicería”*, y mediante la consulta de las actas de la Comisión Local de Patrimonio Histórico que facilitó de manera seleccionada el Ayuntamiento de Madrid.

03 Estudios, análisis específicos y propuestas

Recoge diversos documentos con la Plaza Mayor como objeto tanto sectoriales (iluminación, señalización, accesibilidad, etc.) como integrales (Plan de Calidad, jornadas de debate, etc.)

04 Intervenciones recientes

Documentación consultada para el estudio de la evolución urbana.

05 Legislación

Legislación sectorial vigente consultada para el análisis jurídico en materia de accesibilidad, patrimonio, ordenanzas municipales y planeamiento urbanístico.

06 Expedientes patrimoniales

Expedientes patrimoniales de bienes materiales e inmateriales relacionados con la Plaza Mayor de Madrid.

07 Informes y Planes sectoriales

Recoge diversos documentos cuyo ámbito de estudio es mayor que la Plaza Mayor, pero con incidencia sobre ésta.

Descripción del bien, titularidad y

situación legal

A continuación se recoge una descripción del bien, su titularidad y situación legal de forma general. En las fichas pormenorizadas anexas se especifica la situación de cada parcela.

Identificación, delimitación del bien y de sus ámbitos de protección

- Denominación: Plaza Mayor de Madrid
- Código: (R.I.) - 51 - 0005006-00000
- Fecha de declaración: 20-02-1985
- Fecha Boletín: 26-04-1985
- Coordenadas 25830 UTM Zona 30 - X: 439985,80; Y: 4474104,60

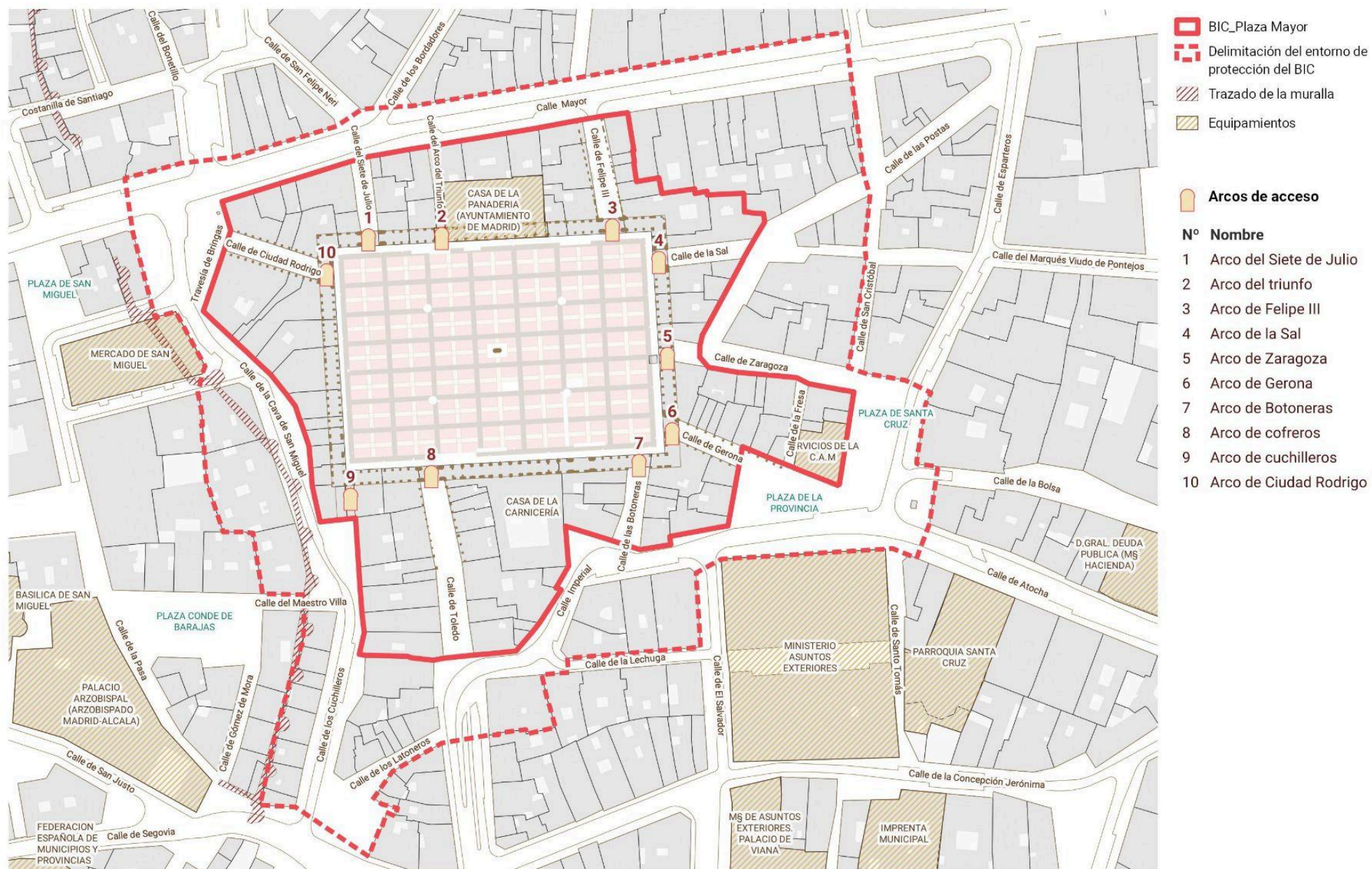
El recinto principal de la plaza Mayor es fácil de delimitar: un gran rectángulo vacío rodeado de edificaciones con una composición de fachadas uniforme. Sin embargo, las fachadas de la plaza Mayor no se pueden estudiar de forma aislada sin los edificios con los que componen una unidad constructiva. Con este mismo criterio, en 1985 se realiza la declaración de Bien de Interés Cultural, incluyendo (casi) todas las edificaciones pertenecientes a las manzanas adyacentes a la plaza y el tramo final de

todas las calles de acceso, estableciendo una delimitación de carácter físico. El ámbito declarado BIC abarca una superficie de 30.233 m2.

En 2018, la Comunidad de Madrid define un entorno de protección, entendiendo que las calles aledañas también forman parte del conjunto monumental; para las nuevas calles y edificaciones afectadas se plantea una protección que regula lo referente a volumetría y materialidad exterior, independientemente de la protección que ya posean por estar declaradas en alguna de las categorías contempladas en la LPCCM, o por su inclusión en el catálogo del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. El entorno de protección abarca una superficie de 57.408 m2.

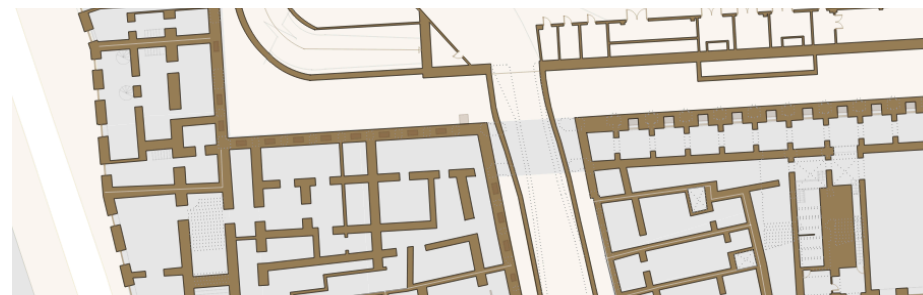
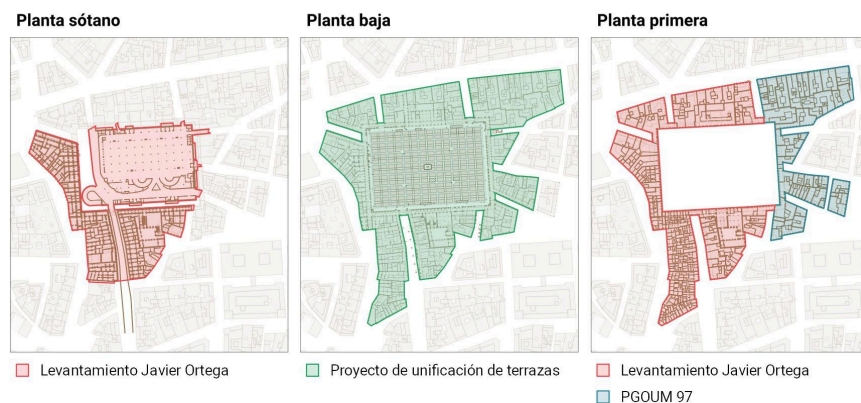
Poco antes, en 2017, la Comunidad de Madrid declaró el monumento ecuestre al Rey Felipe III Bien de Interés Cultural, delimitando su entorno de protección en las fachadas de la Plaza Mayor.

	Superficie total	Superficie libre	Superficie Ocupada (incluye soportales)	Superficie construida (m2)	Número de parcelas	Número de unidades fiscales
Entorno BIC	30.233	13.274	17.005	109.272	91	761
BIC + Entorno Protección	57.408	29.641	27.838	174.575	137	1.208

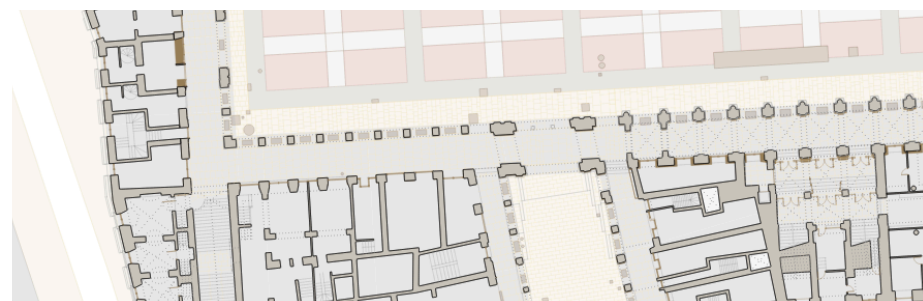


Levantamiento planimétrico

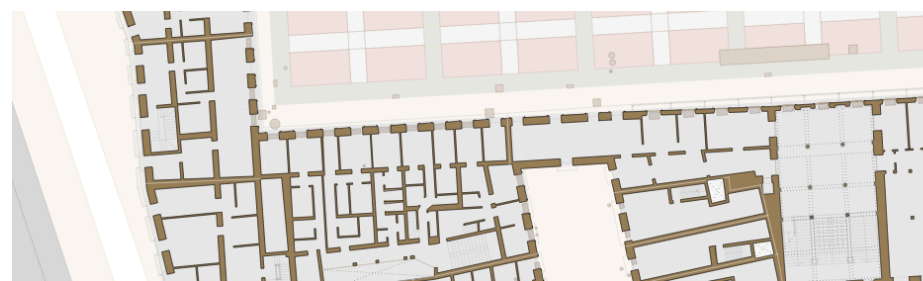
Para la redacción de este Plan Director se utilizan varias fuentes como base para la planimetría detallada de la Plaza Mayor. El levantamiento del profesor de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid, Javier Ortega Vidal, recoge con suficiente detalle el espacio público, así como la distribución interior de parte de las manzanas que conforman la Plaza Mayor. Esta fuente se ha tomado de base para la planta sótano y parte de las manzanas en la planta primera. Para la planta baja, se ha utilizado el proyecto de unificación de terrazas redactado por Paco Pol en 2017, cuya planimetría coincide con la de Javier Ortega en las manzanas occidentales y además incluye las manzanas de la parte oriental. Por último, la planimetría de estas últimas en planta primera se ha tomado de las fichas de ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana, que si bien no muestran el mismo nivel de detalle, representan la distribución interior básica de las viviendas y espacios comunes.



Detalle de la planta sótano



Detalle de la planta baja



Detalle de la planta primera

Análisis de los edificios que conforman el bien:

fichas pormenorizadas

Para facilitar el análisis y la comprensión de los diferentes edificios que conforman el bien, se ha elaborado una serie de fichas pormenorizadas por parcela catastral, que recogen toda la información descriptiva, analítica y propositiva asociada a cada parcela. A continuación se enuncia la información de interés en ellas recogida:

Hoja 1. Información general

- Información general de la parcela obtenida del catastro (Superficie, nº de alturas, uso principal, información de los bienes inmuebles, etc.)
- Titularidad (pública o privada) y situación legal
- Condiciones específicas particulares del Plan General de Ordenación Urbana de 1997

Hoja 2. Descripción del edificio

- Documentación gráfica esquemática (planta y alzado) y descripción del edificio, con detalle de las características de fachadas, basamento y cubierta.

Hoja 3. Estado actual de conservación

- Listado de las licencias de obras y actividad recogidas en CONEX.
- Estado de conservación y principales patologías.

Hoja 4. Actividades, valores y propuestas

- Viviendas de uso turístico registradas en la CAM
- Información de los locales en planta baja.
- Relación de las propuestas y estudios requeridos por el Plan Director.

The image displays four examples of detailed building information sheets (fichas pormenorizadas) for the Plaza Mayor de Madrid, organized into four main sections: General Information, Architectural Drawings, Conservation Status, and Activities/Values/Proposals.

Section 1: General Information (Información General)

- Parcela catastral:** 0442-02-0146-01
- Superficie construida (m²):** 131
- Uso principal:** Residencial
- Uso secundario:** Residencial
- Uso terciario:** Residencial
- Uso cuaternario:** Residencial
- Uso quinario:** Residencial
- Uso sexario:** Residencial
- Uso septenario:** Residencial
- Uso octavo:** Residencial
- Uso noveno:** Residencial
- Uso décimo:** Residencial
- Uso undécimo:** Residencial
- Uso duodécimo:** Residencial
- Uso treceavo:** Residencial
- Uso catorceavo:** Residencial
- Uso quinceavo:** Residencial
- Uso dieciséisavo:** Residencial
- Uso dieciséptimo:** Residencial
- Uso dieciochoavo:** Residencial
- Uso diecinueavo:** Residencial
- Uso veinteavo:** Residencial
- Uso veintíochoavo:** Residencial
- Uso treintaavo:** Residencial
- Uso treinta y unoavo:** Residencial
- Uso treinta y dosavo:** Residencial
- Uso treinta y tresavo:** Residencial
- Uso treinta y cuatroavo:** Residencial
- Uso treinta y cincoavo:** Residencial
- Uso treinta y seisavo:** Residencial
- Uso treinta y sieteavo:** Residencial
- Uso treinta y ochoavo:** Residencial
- Uso treinta y nueveavo:** Residencial
- Uso cuarentavo:** Residencial
- Uso cuarenta y unoavo:** Residencial
- Uso cuarenta y dosavo:** Residencial
- Uso cuarenta y tresavo:** Residencial
- Uso cuarenta y cuatroavo:** Residencial
- Uso cuarenta y cincoavo:** Residencial
- Uso cuarenta y seisavo:** Residencial
- Uso cuarenta y sieteavo:** Residencial
- Uso cuarenta y ochoavo:** Residencial
- Uso cuarenta y nueveavo:** Residencial
- Uso cincuentaavo:** Residencial
- Uso cincuenta y unoavo:** Residencial
- Uso cincuenta y dosavo:** Residencial
- Uso cincuenta y tresavo:** Residencial
- Uso cincuenta y cuatroavo:** Residencial
- Uso cincuenta y cincoavo:** Residencial
- Uso cincuenta y seisavo:** Residencial
- Uso cincuenta y sieteavo:** Residencial
- Uso cincuenta y ochoavo:** Residencial
- Uso cincuenta y nueveavo:** Residencial
- Uso sesentaavo:** Residencial
- Uso sesenta y unoavo:** Residencial
- Uso sesenta y dosavo:** Residencial
- Uso sesenta y tresavo:** Residencial
- Uso sesenta y cuatroavo:** Residencial
- Uso sesenta y cincoavo:** Residencial
- Uso sesenta y seisavo:** Residencial
- Uso sesenta y sieteavo:** Residencial
- Uso sesenta y ochoavo:** Residencial
- Uso sesenta y nueveavo:** Residencial
- Uso setentaavo:** Residencial
- Uso setenta y unoavo:** Residencial
- Uso setenta y dosavo:** Residencial
- Uso setenta y tresavo:** Residencial
- Uso setenta y cuatroavo:** Residencial
- Uso setenta y cincoavo:** Residencial
- Uso setenta y seisavo:** Residencial
- Uso setenta y sieteavo:** Residencial
- Uso setenta y ochoavo:** Residencial
- Uso setenta y nueveavo:** Residencial
- Uso ochentaavo:** Residencial
- Uso ochenta y unoavo:** Residencial
- Uso ochenta y dosavo:** Residencial
- Uso ochenta y tresavo:** Residencial
- Uso ochenta y cuatroavo:** Residencial
- Uso ochenta y cincoavo:** Residencial
- Uso ochenta y seisavo:** Residencial
- Uso ochenta y sieteavo:** Residencial
- Uso ochenta y ochoavo:** Residencial
- Uso ochenta y nueveavo:** Residencial
- Uso noventaavo:** Residencial
- Uso noventa y unoavo:** Residencial
- Uso noventa y dosavo:** Residencial
- Uso noventa y tresavo:** Residencial
- Uso noventa y cuatroavo:** Residencial
- Uso noventa y cincoavo:** Residencial
- Uso noventa y seisavo:** Residencial
- Uso noventa y sieteavo:** Residencial
- Uso noventa y ochoavo:** Residencial
- Uso noventa y nueveavo:** Residencial
- Uso cienavo:** Residencial

Section 2: Architectural Drawings (Documentación Gráfica)

- Planta principal:** Architectural drawing of the main floor.
- Alzado:** Architectural drawing of the building facade.

Section 3: Conservation Status (Estado Actual de Conservación)

- Características volumétricas:**
 - Planta sobre rasante: 7
 - Planta bajo rasante: 1
- Características de las fachadas:**
 - Nº de fachada: 1
 - Material fachada: 1
 - Estado fachada: 1
 - Tipología fachada: 1
 - Material fachada: 1
 - Estado fachada: 1
 - Tipología fachada: 1
- Características de basamento y cubierta:**
 - Nº de basamento: 1
 - Material basamento: 1
 - Estado basamento: 1
 - Tipología basamento: 1
 - Nº de cubierta: 1
 - Material cubierta: 1
 - Estado cubierta: 1
 - Tipología cubierta: 1

Section 4: Activities/Values/Proposals (Actividades, valores y propuestas)

- Actividades:**
 - Actividad principal: 1
 - Actividad secundaria: 1
 - Actividad terciaria: 1
 - Actividad cuaternaria: 1
 - Actividad quinary: 1
 - Actividad sexary: 1
 - Actividad septary: 1
 - Actividad octary: 1
 - Actividad nonary: 1
 - Actividad decary: 1
 - Actividad undecary: 1
 - Actividad duodecary: 1
 - Actividad tredecary: 1
 - Actividad quidecary: 1
 - Actividad sexdecary: 1
 - Actividad septdecary: 1
 - Actividad octodecary: 1
 - Actividad nondecary: 1
 - Actividad vigintary: 1
 - Actividad vigintidary: 1
 - Actividad trigintary: 1
 - Actividad trigintidary: 1
 - Actividad quadrigintary: 1
 - Actividad quadrigintidary: 1
 - Actividad quingintary: 1
 - Actividad quingintidary: 1
 - Actividad sexagintary: 1
 - Actividad sexagintidary: 1
 - Actividad septuagintary: 1
 - Actividad septuagintidary: 1
 - Actividad octogintary: 1
 - Actividad octogintidary: 1
 - Actividad nonagintary: 1
 - Actividad nonagintidary: 1
 - Actividad centenary: 1
- Valores:**
 - Valor principal: 1
 - Valor secundario: 1
 - Valor terciario: 1
 - Valor cuaternario: 1
 - Valor quinary: 1
 - Valor sexary: 1
 - Valor septary: 1
 - Valor octary: 1
 - Valor nonary: 1
 - Valor decary: 1
 - Valor undecary: 1
 - Valor duodecary: 1
 - Valor tredecary: 1
 - Valor quidecary: 1
 - Valor sexdecary: 1
 - Valor septdecary: 1
 - Valor octodecary: 1
 - Valor nondecary: 1
 - Valor vigintary: 1
 - Valor vigintidary: 1
 - Valor trigintary: 1
 - Valor trigintidary: 1
 - Valor quadrigintary: 1
 - Valor quadrigintidary: 1
 - Valor quingintary: 1
 - Valor quingintidary: 1
 - Valor sexagintary: 1
 - Valor sexagintidary: 1
 - Valor septuagintary: 1
 - Valor septuagintidary: 1
 - Valor octogintary: 1
 - Valor octogintidary: 1
 - Valor nonagintary: 1
 - Valor nonagintidary: 1
 - Valor centenary: 1
- Propuestas:**
 - Propuesta principal: 1
 - Propuesta secundaria: 1
 - Propuesta terciaria: 1
 - Propuesta cuaternaria: 1
 - Propuesta quinary: 1
 - Propuesta sexary: 1
 - Propuesta septary: 1
 - Propuesta octary: 1
 - Propuesta nonary: 1
 - Propuesta decary: 1
 - Propuesta undecary: 1
 - Propuesta duodecary: 1
 - Propuesta tredecary: 1
 - Propuesta quidecary: 1
 - Propuesta sexdecary: 1
 - Propuesta septdecary: 1
 - Propuesta octodecary: 1
 - Propuesta nondecary: 1
 - Propuesta vigintary: 1
 - Propuesta vigintidary: 1
 - Propuesta trigintary: 1
 - Propuesta trigintidary: 1
 - Propuesta quadrigintary: 1
 - Propuesta quadrigintidary: 1
 - Propuesta quingintary: 1
 - Propuesta quingintidary: 1
 - Propuesta sexagintary: 1
 - Propuesta sexagintidary: 1
 - Propuesta septuagintary: 1
 - Propuesta septuagintidary: 1
 - Propuesta octogintary: 1
 - Propuesta octogintidary: 1
 - Propuesta nonagintary: 1
 - Propuesta nonagintidary: 1
 - Propuesta centenary: 1

Ejemplo de ficha pormenorizada

Fichas pormenorizadas para la gestión e implementación

Adicionalmente, se ha elaborado un modelo de ficha destinado a la gestión e implementación del Plan Director. Éste contiene, además de la información recogida en las fichas para la elaboración del Plan, una relación de campos a rellenar con la información que se derive del proceso de implementación del Plan, concretamente a través de los estudios propuestos y propuestas recogidos en el apartado 10. Criterios y propuestas de actuación.

La información a ampliar es la siguiente:

- Información relativa a las condiciones de habitabilidad, estructurales, constructivas y de servicios e instalaciones
- Características de las zonas comunes
- Inspección técnica del edificio
- Estado de conservación de edificio y locales comerciales
- Información arqueológica relevante
- Elementos de valor inmaterial

CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Condiciones volumétricas	
Plantas sobre rasante	6
Plantas bajo rasante/cuevas	2
Cuerpos sobre cubierta (*)	Si/No y tipo
Condiciones de habitabilidad (*)	
Patio	Tipo y estado
Estancias sin iluminación natural	Tipo y estado
Barreras arquitectónicas	Tipo
Condiciones estructurales y constructivas (*)	
Cubierta	Tipo/Material
Estructura horizontal	Tipo/Material
Estructura vertical	Tipo/Material
Escalera	Tipo/Material
Condiciones de servicios e instalaciones (*)	
Instalaciones energéticas	Tipo y estado
Suministro y evacuación de aguas	Tipo y estado
Otras instalaciones	Tipo y estado
Espacio instalaciones en cubierta	Tipo y estado
Ascensor	Dimensiones
Certificado energético	Letra
Plan de autoprotección	Si/No

Características de las zonas comunes (*)

Portal	Estado de conservación, elementos de interés...
Escalera	Características constructivas, estado de conservación, elementos de interés...
Patio	Ritmos de huecos, acabado paramento exterior, presencia de máquinas o extracciones...

INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (*)

Fecha de presentación	X
Dictamen	Favorable / desfavorable / sin información
Fecha max. presentación IEE	DD/MM/AA

ESTADO DE CONSERVACIÓN (*)

	Fachada principal	Fachada secundaria
Edificación	Bueno / regular / malo	Bueno / regular / malo
Local comercial	Bueno / regular / malo	Bueno / regular / malo

INFORMACIÓN ARQUEOLÓGICA RELEVANTE (*)

Identificación de elementos arquitectónicos valiosos (escaleras, forjados, muros de carga, patios, etc.)

ELEMENTOS DE VALOR INMATERIAL (*)

Identificación de sucesos cotidianos o históricos, personajes ilustres, etc.

Información a ampliar en la gestión e implementación

Análisis integral

A partir del trabajo de documentación realizado en la fase 1, y de la identificación de los temas claves que afectan a la Plaza Mayor, se plantea el siguiente análisis integral.

La estructura del análisis responde directamente a los contenidos planteados en el pliego de condiciones técnicas y requerido por la Dirección Técnica del Ayuntamiento de Madrid. Sin embargo, se ha considerado oportuno ampliar el análisis en materia de actividad y usos, gobernanza y cohesión social.

Se estructura alrededor de los siguientes apartados, aunque algunos de ellos están muy relacionados entre sí:

- [1] ESTUDIO ARQUEOLÓGICO
- [2] ESTUDIO ARQUITECTÓNICO
- [3] ESTUDIO URBANÍSTICO
- [4] ESTUDIO PATOLÓGICO
- [5] ESTUDIO MEDIOAMBIENTAL Y DEL PAISAJE
- [6] ESTUDIO JURÍDICO
- [7] ESTUDIO RELATIVO A LA GESTIÓN CULTURAL Y GOBERNANZA
- [8] ESTUDIO DE ACCESIBILIDAD
- [9] ESTUDIO DE CONSERVACIÓN PREVENTIVA Y MANTENIMIENTO
- [10] ESTUDIO DE USOS Y ACTIVIDADES
- [11] ESTUDIO DE LA COHESIÓN SOCIAL

[1].3. Diagnóstico de las necesidades arqueológicas

- **Falta de acceso a la información arqueológica** relativa al BIC y su entorno. No se han podido consultar la mayoría de trabajos arqueológicos realizados en la zona objeto de este plan.
- **Arqueología de la arquitectura prácticamente inexistente:** a excepción de Casa de Carnicería, se desconoce la existencia de estudios de paramentos que ayuden a la lectura del edificio y su comprensión histórica. No hay un discurso más allá que el que complementa la contrastación de existencia de inmuebles e infraestructuras ya documentados por fuentes históricas.
- **Escaso valor interpretativo y aparente falta de hallazgos significativos,** el tipo de intervenciones realizadas que han podido conocerse se caracterizan por tener resultados negativos o ser altamente descriptivas y que poco aportan más allá de la contrastación de las fuentes documentales en el mejor de los casos, siendo necesario reforzar la exigencia de seguimientos arqueológicos para todo tipo de intervenciones, cuyos resultados permitan interpretaciones más integrales que complementen, mejoren o cuestionen la lectura histórica y constructiva.
- **Necesidad de construir un discurso arqueológico de yacimiento ciudad-Madrid, que permita contextualizar a la Plaza Mayor en el mismo,** y que fuera acorde a los principios de esta ciencia. La arqueología en Madrid se comporta como una ciencia auxiliar a la historia y la arquitectura, quedando invisibilizada su potencialidad como constructora de conocimiento en base a la materialidad.
- **La inexistencia de una verdadera carta arqueológica de riesgo** que permita un acceso ágil al menos a los cuerpos profesionales que trabajan en la ciudad y también para adoptar nuevos criterios a la hora de intervenir arqueológicamente, según los principales resultados obtenidos en las distintas parcelas urbanas a lo largo de los años, permitiendo centrar los estudios en objetivos arqueológicos tales como conocimientos sobre

materiales, sus procedencias, formas constructivas y estudios de paramentos y la fábrica en general, trabajar registros de arqueología contemporánea, adoptar una perspectiva social en las interpretaciones o conectar distintos tipos de inmuebles por la urbe, como palacios, iglesias, vertebración de la ciudad para separación de clases sociales o grupos culturales, perspectivas de género, etc.

- **Falta de sensibilización, difusión o involucración de la ciudadanía en los valores arqueológicos sobre Plaza Mayor,** como consecuencia de todo lo anterior, la dimensión arqueológica de Plaza Mayor resulta inexistente para habitantes y visitantes, quedando invisibilizada. Los pocos trabajos arqueológicos existentes no son ni siquiera consultables para los y las profesionales de esta ciencia, como se ha podido corroborar a lo largo de estos meses. Esto es contradictorio con el espíritu de la legislación patrimonial y del propio trabajo de los servicios públicos, exigiendo intervenciones para luego no poder ser objeto de difusión sus resultados o simplemente, aquellos restos que quedan conservados, tales como las azulejeras de Casa de Carnicería o las bóvedas de sillería en su interior, solo queden expuestos desde una perspectiva estética como parte de la “decoración” de un hotel de lujo.

[2].3. Diagn3sis arquitect3nica

→ Carencia en la declaraci3n BIC de medidas espec3ficas de protecci3n vinculadas a los valores materiales.
→ Notable arquitectura de la Plaza y de su configuraci3n singular como edificio-fachada que enlaza la edificaci3n del per3metro
→ Estado actual de la Plaza como registro de la evoluci3n hist3rica y constructiva de su arquitectura , objeto de numerosas reformas y transformaciones motivadas por su azotada historia.
→ Valor compositivo vinculado a la configuraci3n y escogidas jerarqu3as de las l3neas horizontales de fachada, ritmo de balcones, arcos y pilastras
→ Configuraci3n del edificio-soportal como transici3n entre la trama irregular de la ciudad tradicional y el espacio vac3o central.
→ Representatividad del esquema de edificio-soportal que lo vincula con otras plazas mayores.
→ Orden de arcos que oculta algunos accesos y contin3a otros dando una imagen interior de orden y sencillez en contraste con la irregularidad de anchos, 3ngulos y posiciones de las calles del entorno.
→ Flexibilidad funcional del espacio- plaza , abierto pero regulado, capaz de acoger una alta diversidad de actividades
→ Diversidad tipol3gica de las edificaciones residenciales , que configuran un mosaico de la historia de la ciudad, desde el s. XVII hasta la actualidad.
→ R3gimen de propiedad de las edificaciones que ha dado lugar a una renovaci3n que ha ido variando y transformando las tradicionales construcciones.
→ Edificio-plaza como oportunidad para la permeabilizaci3n de espacios dotacionales y generaci3n de espacios intermedios de uso colectivo

→ **Carboneras y s3tanos de la edificaci3n:** desconocimiento de la relaci3n espacial.

- **Identificaci3n de elementos de valor material que completan los del BIC:**
- En relaci3n con las fachadas de la plaza: las pilastras de granito en continuidad con las calles porticadas
 - En relaci3n con el vac3o y espacio libre de la plaza: antiguas circulaciones y pasos a trav3s de portales por el interior de las manzanas.
 - En los edificios singulares de la Casa de la Panader3a y de la Carnicer3a: los patios interiores de ambas edificaciones y los murales de la Casa de la Panader3a
 - En las edificaciones de viviendas: cubiertas y azoteas cer3micas hacia el entorno y cubierta uniformadora hacia la plaza
 - Otros elementos singulares: las calles porticadas del entorno, calles originalmente porticadas, locales con entreplanta configuradores del soportal, pavimento de losas de granito, s3tanos y carboneras Fuente de la Plaza de la Santa Cruz y Cruz de puerta Cerrada.

[3].4. Diagnóstico urbanístico

- **Elevados niveles de saturación peatonal en los recorridos principales** vinculados a la actividad turística, aumentados por el impacto de la misma (grandes grupos, tuk tuks, free tours, etc.), especialmente en espacios colindantes (Cava de San Miguel, Calle Mayor).
- **Oportunidad para la generación de recorridos tranquilos vinculados a la actividad cotidiana** en espacios del entorno de la Plaza: Conde de Barajas, Concepción Gerónima, Plaza de Herradores.
- **La Plaza como espacio orientado al tránsito**, escasez de activos que generen permanencia en el espacio.
- **Accesibilidad desde el aparcamiento comprometida** por la falta de itinerarios accesibles y la ausencia de ascensor.
- **Saturación del tráfico en la zona sur del ámbito** (c. Imperial, Cruz de Puerta Cerrada y pza. de Segovia Nueva) por la confluencia de múltiples recorridos motorizados en el entorno.
- **Alto impacto sobre la movilidad peatonal** de los vehículos estacionados en aceras (motocicletas) y la presencia de tuk tuk.
- **Funcionamiento de la plaza como centro de reparto de mercancías**, con alto impacto sobre la conservación del pavimento y bajo nivel de cumplimiento de horarios, que se extiende a las calles aledañas.
- **Oportunidad para la creación de un Hub logístico** en el aparcamiento subterráneo, si bien limitado por diversos condicionantes (gálibo, modelo puerta a puerta de la hostelería, accesibilidad) para el uso por parte de la hostelería
- **Escasez de mobiliario y equipamiento público** que dé servicio al uso en la plaza (baños públicos, bancos, papeleras, sombra, fuentes, etc.)
- **Infraestructuras eléctricas y telefónicas obsoletas**, en desuso o mejorables

[4].6. Diagnóstico del estado actual

Las fachadas de las edificaciones que dan a la plaza cuentan con:

- **Adecuado estado de conservación del revoco** de fachada
- **Deterioro de reparaciones previas:** degradación de las operaciones de reintegración en balcones, basas y líneas de imposta.
- **Pérdida de material y ensuciamiento** en basas de pilastras de **granito**
- **Significativos daños por la acción antrópica debidos a la fuerte presión comercial y turística del ámbito**, especialmente en locales comerciales y entreplantas.
- Presencia arbitraria y degradante de **cartelería y de instalaciones en soportales**.
- Carpinterías de plantas de vivienda con roturas y despintados

Las fachadas de las edificaciones de las calles porticadas cuentan con:

- **Desigual estado de conservación del revoco de fachada**
- **Pérdida de material y ensuciamiento en basas de granito**
- **Significativos daños por la acción antrópica debidos a la fuerte presión comercial y turística del ámbito**, especialmente en locales comerciales y entreplantas.
- Presencia arbitraria y degradante de **cartelería y de instalaciones en soportales**.

- Fisuras generalizadas en soportales

La fachada de Cava de San Miguel cuenta con:

- **Desigual estado de conservación del revoco de fachada**
- **Pérdida de material y ensuciamiento del basamento de granito**
- **Significativos daños por la acción antrópica debidos a la fuerte presión comercial y turística del ámbito**
- Presencia arbitraria y degradante de **cartelería y de instalaciones en el basamento**.
- **Intervenciones deficientes** sobre el basamento original
- Rejerías que han perdido el anclaje al muro soporte.

El resto de edificaciones residenciales cuentan con:

- **Significativos daños por la acción antrópica debidos a la fuerte presión comercial y turística del ámbito**, tanto en locales comerciales como en unidades residenciales.
- Estado desigual de revoco de fachada y granito de plantas bajas
- Faltas en carpinterías
- Presencia arbitraria y degradante de **cartelería y de instalaciones en fachadas**
- En general, **acumulación de daños en locales comerciales:** sustitución de

elementos de valor, lesiones en fachadas, pilastras y soportales, etc.
→ Deterioro del pavimento de la plaza y problemas de accesibilidad derivados de la intensidad de uso y el tráfico de mercancías. Necesaria rehabilitación o reposición.
→ Deterioro del pavimento de las calles porticadas, cegados de rejillas que bloquean la ventilación de los sótanos.
→ Patologías en el subsuelo: necesidad a corto medio plazo de acometer proyecto de rehabilitación del aparcamiento subterráneo, con el consiguiente levantamiento parcial del pavimento de la plaza.
→ Vinculación del estado de abandono a la estructura de propiedad: las tres edificaciones abandonadas y en peor estado (Cava de San Miguel 9, calle Zaragoza 7 y calle Zaragoza, 5) corresponden con inmuebles sin división horizontal.
→ Percepción de impunidad ante la falta de disciplina respecto a intervenciones fuera de normativa y actuaciones lesivas para el patrimonio.
→ Necesidad de completar el estudio externo llevado a cabo con un estudio interior de la edificación que cuente con estudios de caracterización de materiales, estudio constructivo global y estudio estructural. Necesidad de colaboración con comunidades de propietarios/as y administraciones de fincas.
→ Previsión de alta transformación del interior de la edificación residencial y los locales comerciales sin seguimiento adecuado.

[5].4. Diagnóstico del paisaje y el medioambiente

urbano

MEDIO AMBIENTE Y CONFORT
→ Limitada presencia de mobiliario estancial tanto en el espacio de la plaza como en las calles y espacios públicos del entorno.
→ Ausencia de espacios estanciales habilitados para población infantil, mayor u otros usos y perfiles específicos , que limitan su capacidad de dar servicio cotidiano a la población residente.
→ Potencialidad de espacios públicos para la naturalización y la mejora estancial : plaza de las Provincias, calles Postas y Ciudad Rodrigo.
→ Bajo confort climático en el espacio de la plaza derivado de la falta de sombreadamiento, la presencia de salidas de aire del aparcamiento subterráneo si bien con escaso margen de mejora por los condicionantes patrimoniales.
→ Contaminación acústica generada por músicos de calle, la carga y descarga y los grandes eventos, y amenaza de intensificación tras la eliminación de las restricciones a la hostelería en las ZPAE.
→ El deficiente confort climático de la plaza ligado a un escenario de cambio climático con temperaturas cada vez más extremas, puede poner en riesgo la salud de las personas visitantes.
→ Necesidad de identificación de estrategias alternativas para la mejora de la calidad estancial de la plaza : reforma del vallado de la estatua de Felipe II como espacio de banco, mejora del mobiliario en torno a las farolas, compensación mediante espacios del entorno, mobiliario vinculado a la Casa de la Panadería, etc.

PERCEPCIÓN SOCIAL DEL PAISAJE Y PAISAJE CULTURAL

- **Valorar la transformación del BIC Monumento** a otra categoría patrimonial de la legislación o bien realizar una ampliación en sus contenidos y delimitaciones
- **Reconocimiento del valor de los nuevos medios en la construcción de la identidad de la plaza**: necesidad de incorporar en la estrategia la visión de la plaza que se genera a través de los nuevos medios (redes sociales, blogs y plataformas de viajes, etc.)
- **Poca atención a los detalles y particularidades del espacio**: pese al entendimiento de su valor patrimonial, la imagen en medios tiende a ofrecer una mirada generalista, la de la plaza en su conjunto, particularmente como fondo o escenario de fotografías de turistas, deteniéndose poco en elementos o aspectos particulares (placas, historias, murales, detalles arquitectónicos, etc.).
- **Necesidad de reorganizar y repensar el funcionamiento del mercado navideño**. Supone uno de los grandes atractivos de los visitantes de la plaza que, sin embargo, recibe quejas en cuanto a su diseño y, muy especialmente, a las aglomeraciones que se producen. Existe la posibilidad de reflexionar sobre su organización espacial para generar una mejor y mayor distribución del paso de personas.
- **Oportunidad de reconocimiento a través de otras artes y artistas** que se inspiran en Plaza Mayor como la literatura o el cine, como fuentes de proyección interior y exterior que da valor añadido al espacio patrimonial. De hecho, existen algunos hitos a través de carteles o placas conmemorativas, etc. lo cierto es que las narrativas vinculadas a los valores evocativos del sitio no están construidas ni interpretadas.
- **Reconocimiento de valores y bienes inmateriales** que podrían incorporarse al expediente del BIC Plaza Mayor
- **Oportunidad para realizar recursos de interpretación y turísticos sobre narrativas complementarias a los valores del BIC relacionadas con valores y bienes inmateriales que coexisten en la Plaza** y son parte de su identidad.

- **Falta de medidas de salvaguarda** específicas para los bienes inmateriales que hay en Plaza Mayor, siendo necesario el fomento del asociacionismo, celebraciones o mantenimiento de tradiciones que pudieran desaparecer.

PAISAJE Y ESCENA URBANA

- **Alta riqueza y diversidad paisajística en el ámbito:** el espacio-plaza, calle Mayor, soportales, Cava de San Miguel, si bien con impactos derivados de edificación recientes, especialmente en la zona sur.
- **Escena urbana marcada por los arcos y la generación de visuales singulares** tanto del interior de la plaza como del entorno próximo, si bien los valores quedan comprometidos por el elevado impacto de diversos elementos (cartelería, terrazas, etc.)
- **Falta de correspondencia de la delimitación del entorno de protección del BIC con las cuencas visuales efectivas** desde las calles del entorno.
- **Materialidad disonante de elementos** como las vallas de acceso a aparcamiento, rejillas de aparcamiento, etc.
- **Imagen de la plaza condicionada por el estado del paño horizontal:** deterioro del pavimento y alta presencia de rejillas en mal estado y con presencia de residuos.
- **Necesaria mejora del paisaje nocturno mediante la renovación de la iluminación,** compatibilizando la singularidad patrimonial con las limitaciones de contaminación lumínica y la necesidad de descanso de residentes.
- **Generalizada indisciplina en relación a cartelería, publicidad exterior, presencia de productos comerciales** de los locales en espacios públicos y soportales.
- **Experiencias exitosas para la integración paisajística, como el proyecto de ordenación conjunta de terrazas de plaza Mayor,** con potencial de

replicabilidad al entorno.

- **Falta de tratamiento unificado en el diseño del espacio público del entorno de la plaza** (pavimentación, mobiliario) y excesivo “ruido” generado por la multiplicidad de elementos.
- **Necesaria mejora del Paisaje del Infierno,** principal espacio de paisaje degradado que puede generar sensación de inseguridad

[6].6 Diagnósis de las necesidades jurídicas

→	Necesaria coordinación interadministrativa para la futura implementación del Plan Director.
→	Inexistencia de criterios y medidas de protección del BIC Plaza Mayor en la declaración de 1985.
→	Oportunidades para mejorar el conocimiento del bien y su estado a través de los derechos de visita pública regulados por la legislación de patrimonio.
→	Potencialidad de otros bienes declarados o en proceso con capacidad de ser incorporados a los valores de la Plaza Mayor.
→	Adecuación de la legislación urbanística a las necesidades de protección del ámbito y alineación con los valores existentes a través de las distintas determinaciones (Catálogo de Protección y Condiciones particulares, Análisis de la Edificación).
→	El régimen de usos establecido en el planeamiento general vigente no genera barreras significativas a la implantación de actividades, manteniendo al tiempo unas limitaciones adecuadas al caso de Plaza Mayor.
→	Oportunidad para abordar de manera estratégica la implantación de vivienda turística en el centro de la ciudad a través de la MPF 346 , actualmente en desarrollo.
→	Excesiva flexibilidad de la ordenanza de terrazas, incluso con las limitaciones adicionales en espacios de valor histórico , y peligro ante la desaparición de las Zonas Saturadas tras la derogación de la ordenanza de 2022.
→	Falta de recursos para garantizar el cumplimiento de gran parte de las normativas municipales: actividades y obras, músicos de calle, publicidad exterior.

[7].3. Diagnóstico de la gestión y la gobernanza

→ Dificultades de gestión por competencias divididas en diversas cuestiones clave para la calidad del BIC: ◆ Eventos y actos públicos: falta de transparencia de los procedimientos de decisión y gestión de determinados eventos. ◆ Disciplina urbanística y falta de control de las abundantes infracciones que se generan en el ámbito: daños sobre el patrimonio, terrazas, publicidad exterior, exposición de productos en la vía pública y soportales, etc. ◆ Limpieza: diversidad de áreas municipales en función del elemento a limpiar, Comunidades de Propietarios como responsables de soportales y enrejados, establecimientos de hostelería en terrazas, etc. ◆ Mobiliario y elementos en el espacio urbano, con competencias diversas por su condición de espacio público, BIC, etc. ◆ Licencias y Declaraciones Responsables de actividades, obras y otros actos de suelo informados por la Comisión de Patrimonio pero con carencias en su seguimiento posterior.	→ Oportunidad para la generación de Libros del edificio y otras herramientas de gestión para facilitar el desarrollo del Plan Director y de las estrategias.
→ Necesidad de articular espacios de gobernanza que permitan resolver conflictos y posicionamientos divergentes entre agentes y administraciones.	→ Avance del desarraigo, desafección, estigmatización: la población local no acude a la plaza Mayor, salvo en ocasiones puntuales (eventos culturales, mercado navideño). Percepción de haberse convertido en espacio turístico vinculado al turismo de masas.
→ Falta de transparencia y de adecuados canales de comunicación con la ciudadanía en relación a la programación de eventos y los criterios para su aprobación o denegación.	→ Desconocimiento del Bien: déficit de información interpretativa y divulgativa del Bien en el propio espacio.
→ Papel de las comunidades de vecinos/as en la gestión del Bien, adaptación al sistema de administración y organización conjunta.	→ Necesaria difusión de los murales de la Casa de la Panadería, presentes pero desconocidos.
→ Oportunidad para la declaración municipal de Plaza Mayor como Ámbito Singular siguiendo otras experiencias similares (Sol, Parque del Retiro, Madrid Río) que permitan una gestión unificada y eficaz	→ Vinculación de la Plaza Mayor a prácticas culturales de valor religioso e identitario: Fiesta Patronal de San Isidro, la Semana Santa y el Belenismo, este último particularmente vinculado a la plaza.
→ Experiencias previas en el desarrollo de modelos de gobernanza compartida que pueden aplicarse para la gestión futura del BIC.	→ Potencial de incorporación de otros valores inmateriales indirectamente vinculados: Trashumancia, Tauromaquia, Flamenco, Zarzuela, Dieta Mediterránea, Tapas, Entierro de la Sardina
→ Necesidad de articular espacios y procesos de participación que permitan la negociación entre agentes y la puesta en común de intereses contrapuestos.	→ Potencial para el reconocimiento de nuevos patrimonios o valores no reconocidos aún por la oficialidad, los oficios tradicionales y los diversos usos históricos de la plaza que refuercen su sentido de espacio público y la apropiación colectiva del BIC.
	→ Oportunidad para adoptar medidas de salvaguarda, así como de visibilización del patrimonio inmaterial como elementos enriquecedores del valor de la plaza: Semana Santa, Belenes, Real Camino de Guadalupe, Trashumancia
	→ Artistas de calle y nuevas performances: indefinición del papel que generan sobre la identidad colectiva y contemporánea de la plaza diversas actividades (pintores de calle, músicos, personajes de ficción, etc.).
	→ Falta de discursos y orientaciones divulgativas y formativas en general sobre el BIC Plaza Mayor y desorden en los usos y funciones turísticas y residenciales que son necesarias para una adecuada gestión cultural.

8.3. Diagnóstico de las necesidades de accesibilidad universal

→	Elevados niveles de saturación peatonal en los recorridos principales vinculados a la actividad turística, aumentados por el impacto de la misma (grandes grupos, TUCTUC, free tours, etc.), especialmente en espacios colindantes (Cava de San Miguel, Calle Mayor).
→	Oportunidad para la generación de recorridos tranquilos vinculados a la actividad cotidiana en espacios del entorno de la Plaza: Conde de Barajas, Concepción Gerónima, Plaza de Herradores.
→	Falta de elementos para la comprensión del espacio y los recorridos que se desarrollan en Plaza Mayor y oportunidades para integración de sistemas de orientación y señalización peatonal (Leer Madrid).
→	Accesibilidad desde el aparcamiento comprometida por la falta de itinerarios accesibles y la ausencia de ascensor.
→	Alto impacto sobre la movilidad peatonal de los vehículos estacionados en aceras (motocicletas) y la presencia de tuck-tuck.

[9].3 Diagnóstico de las necesidades de conservación y mantenimiento

→	Estado de conservación muy desigual en las edificaciones que forman el conjunto.
→	Adecuado estado de conservación de las fachadas que conforman la plaza , no así en los soportales por efecto de la actividad comercial.
→	Desigual estado de conservación de fachadas de edificaciones exteriores a la Plaza , condicionado por las particularidades de cada edificio y la estructura de propiedad. En general se detecta un mantenimiento deficiente, y un descuido o descontrol en la colocación de instalaciones en fachada.
→	Carboneras y sótanos de la edificación: desconocimiento del estado de conservación
→	Necesario mantenimiento integral del pavimento y el espacio público.
→	Principales riesgos derivados de las condiciones de uso.

[10].4. Diagnósis del uso y la actividad económica y turística

→ Falta de modelo turístico coherente y disparidades de calidad en la oferta (hoteles de cuatro estrellas, tiendas de souvenirs, etc.) que generan una identidad poco clara.
→ Potencial de dinamización económica y revisión del modelo turístico a través de una oferta de calidad fundamentada en ciertos valores inmateriales: gastronomía, música, belenismo, oficios tradicionales.
→ Reconocimiento como valor cultural y patrimonial: la imagen de la plaza en redes y representaciones de cine, literatura y otros medios destaca su importancia como destino turístico y de imagen reconocible de la ciudad.
→ Alta turistificación de los locales comerciales del BIC y de su entorno de protección debido a la presencia y expansión de negocios que ofrecen productos de adquisición preferente por los turistas y por una progresiva orientación del comercio y hostelería más tradicional hacia los visitantes foráneos, debido a su alta presencia en la zona.
→ Tendencia a la concentración de los comercios turísticos en la Plaza y la zona este del BIC , mientras que el comercio tradicional tiende a mantenerse en áreas contrapuestas: límite norte (calle Mayor y alledaños) y límite sur (entorno de las calles Latoneros e Imperial).
→ Elevado peso de la actividad hostelera sin un patrón espacial definido , pero un alto impacto sobre el espacio público por la ocupación de la calle con carteles y, especialmente, los espacios de terraza.
→ Elevada rotación de negocios que, si bien compleja de precisar, se deriva del alto dinamismo del ámbito y la previsible tensión de precios.
→ Valor de los comercios tradicionales que se mantienen en el ámbito como

actividades generadoras de identidad, si bien con tendencia al retroceso por su transformación hacia la oferta turística.
→ Dinámica dentro del comercio turístico por la orientación no solo a la venta de productos sino cada vez más de servicios.
→ Intensidad de uso comercial y hostelero turístico decreciente conforme aumenta la distancia a la plaza.
→ Creciente peso de la actividad relacionada con el alojamiento en el área por la presencia de nuevos hoteles, como el Pestana, y especialmente de las viviendas de uso turístico.
→ Alto dinamismo de la oferta de viviendas de uso turístico, con importante crecimiento en los últimos años y elevada expansión en el área de análisis , si bien resulta difícil cuantificar la oferta exacta por las carencias e imprecisiones de las distintas fuentes.
→ Conversión de vivienda hacia el uso turístico como exponente más claro del proceso del ciclo de turistificación que arranca en 2015 por la mayor rentabilidad de la vivienda de uso turístico sobre el uso residencial y todas las actividades asociadas.
→ Presencia de la actividad turística extendida prácticamente a la totalidad del ámbito , al localizarse en la mayor parte de las parcelas actividad turística de algún tipo: viviendas de uso turístico, hostales o pensiones.
→ Fuerte crecimiento de la oferta de visitas guiadas comercializadas en línea (Free Tours, Tuk Tuk, segway, recorridos en bicicleta...) que ha intensificado notablemente la actividad turística en la Plaza y su entorno.
→ Alta concentración de la actividad turística en el entorno de Cuchilleros-Cava de San Miguel , teniendo una parada en San Miguel para acceder a la plaza Mayor Plaza Mayor.
→ Elevada presencia de comercio informal , intensificando los conflictos de convivencia entre el uso turístico y el residencial.

- **Necesidad de mayores recursos públicos para atender a la intensificación de los servicios** de limpieza, seguridad, vigilancia, control del ruido y venta ambulante.
- **Riesgos de banalización del espacio** vinculados tanto a actividades regladas como no regladas y a su impacto sobre los valores patrimoniales.
- **Espacio receptor de actividades y usos a escala ciudad de alto impacto** (eventos representativos y promocionales, hooligans, etc.)
- **Condición histórica de la plaza como escenario de eventos públicos**, si bien en la actualidad es compartida con otros espacios singulares (Sol, Pza. de Oriente). **Su valor simbólico la convierte en escenario elegido para una gran diversidad de eventos, si bien sus condiciones formales y funcionales no resultan siempre idóneas**
- **Grandes eventos de afluencia masiva**: espacio no preparado para alojar grandes eventos y alta frecuencia de estos a lo largo del año. **Elevada ocupación anual de la plaza por la realización de eventos**, próxima a los 60 días al año
- **Orientación creciente hacia la actividad lúdica y de ocio** y ampliación del espectro potencial de público.
- **Mantenimiento de eventos con valor patrimonial tanto intrínseco** (procesiones, trashumancia) **como vinculado a la Plaza Mayor** (mercado de Navidad, San Isidro, cortejo de los embajadores).
- **Necesidad de establecer un equilibrio entre el potencial apego e identidad que generan los eventos frente al impacto sobre la población residente**, especialmente en el caso de grandes eventos masivos como los conciertos de San Isidro.

[11].5. Diagnosis de la cohesión social

- **Alta diversidad social, de perfiles y colectivos** que habitan y usan la Plaza Mayor, reflejo de su condición de espacio central de la ciudad y de su flexibilidad.
- **Evolución demográfica marcada por el desplazamiento de la población local y su sustitución por población de diferentes puntos del globo.** Elevadas tasas de reemplazo, crecientes en el ámbito del BIC respecto de su entorno, que reflejan un territorio demográficamente muy dinámico.
- **Distribución etaria polarizada y más marcada en el ámbito del BIC respecto al entorno:** elevado porcentaje de adultos tempranos que conviven con población sobre envejecida asentada y baja presencia de población infantil respecto de la media del municipio.
- **Potencial desarraigo de la población residente con la Plaza Mayor** derivado del alto reemplazo, la elevada juventud y la procedencia extranjera.
- **Menores niveles formativos y de renta respecto al Distrito Centro y el conjunto del municipio**, si bien con tendencia al alza en este último en años recientes.
- **Debilidad de la actividad residencial** marcada por el alto porcentaje de viviendas no principales y viviendas en alquiler, predominancia de hogares unipersonales y elevada concentración de la propiedad, probablemente asociado al alquiler turístico y/o temporal.
- **Déficits dotacionales y de servicios públicos** que limitan la presencia de otros perfiles de población y fomentan la salida de población residente.
- **Espacios dotacionales de oportunidad:** sótanos de la Casa de la Panadería, aparcamiento, etc., con capacidad para acoger usos y dar servicio a otros existentes en la plaza.
- **Oportunidades de aplicación de derechos de tanteo y retracto** como

mecanismo para la adquisición pública de bienes que facilite una política de suelo proactiva en espacios altamente tensionados como Plaza Mayor

- **Importante peso de la población flotante en la actividad de la plaza, con una alta diversidad:** trabajadores de restauración y pequeños comercios con raíces en la plaza, trabajadores y comerciantes de origen extranjero, trabajadores de oficinas y servicios, etc.
- **Elevada presencia de personas sin hogar que pernoctan en la Plaza Mayor,** de perfil muy masculinizado, alta trayectoria en situación de calle y que mayoritariamente rechaza los recursos de atención existentes, si bien no se encuentran en situación de vulnerabilidad extrema.
- **Elevada presencia de actividades informales, en su mayoría desarrolladas por personas en situación de vulnerabilidad** diversa (derecho de residencia, económica, idiomática), pero también conformadoras de la identidad de la plaza.
- **Necesidad de incorporación de la población “no oficial” al desarrollo de la Plaza Mayor** (población flotante, personas sin hogar, actividades informales), visibilizando problemas y oportunidades derivados de su presencia y su actividad.
- **Uso cotidiano dual de la Plaza** por parte de los madrileños que no residen o trabajan en la Plaza y su entorno. Un grupo importante sólo está de paso; otro grupo está visitando la Plaza en el marco de un deambular más amplio por el centro de la ciudad. Estos últimos son como turistas en la propia ciudad.
- **Importante afluencia turística en la Plaza,** reconocida externamente como uno de los iconos turísticos de la ciudad. Como tal, es visitada por una buena parte de los turistas nacionales y extranjeros que llegan a Madrid. En general, los turistas perciben positivamente la Plaza y sus atributos, si bien predominan visitas bastante superficiales y empieza a detectarse, sobre todo por los turistas extranjeros, cierta sensación de aglomeración y desorden.
- **Afluencia turística en rápido crecimiento,** lo que supone un previsible incremento de la presión turística y la intensificación del proceso de turistificación, con sus efectos asociados (desplazamiento residencial,

Diagnóstico patrimonial y

conclusiones

En base a los diferentes diagnósticos temáticos se elabora este Diagnóstico Patrimonial, donde se recoge a modo de conclusiones los diferentes valores, elementos o atributos de la Plaza Mayor. El Plan Director, a la hora de definir los valores del BIC, se centra, por una parte, en los **elementos o atributos considerados en la declaración**, pues el objetivo es conservarlos y salvaguardarlos y, por otra, en una **ampliación de los mismos** que es complementaria. Por ello, se enumeran a continuación elementos que en su día no fueron detallados y sólo referidos superficialmente y además, se consideran nuevos o añadidos a los existentes que pueden suponer una resignificación como consecuencia de los cambios o conocimientos históricos, artísticos, arqueológicos socioeconómicos y culturales de las últimas décadas. Esto supone una resignificación parcial que también es acorde a la propia declaración, porque principalmente es sumatoria a los elementos descritos, pero, además, está en consonancia con el discurso de la historia constructiva y de vida de la plaza que se llevó hasta a la contemporaneidad en el expediente y también en esta propuesta..

A su vez, es el mantenimiento de estos elementos que representan los valores del bien patrimonial lo que permitirá su adecuada autenticidad e integridad, que en este momento está afectada con alto grado de vulnerabilidad e incluso de pérdida, en alguno de ellos, como se ha ido viendo a lo largo de este diagnóstico.

Reconocimiento de valores

De manera sintética, el expediente de BIC plaza Mayor define los valores de la plaza centrando su atención en los principalmente históricos y arquitectónicos del sitio, así como en referencia al uso cotidiano y habitado del BIC y como lugar de celebración de eventos.

Por otra parte, el entorno del BIC declarado más recientemente, deja patente que su principal misión es asegurar *“el mantenimiento de los valores ambientales y arquitectónicos que permitan su correcta percepción, contextualización histórica y comprensión, realzando las características intrínsecas del inmueble”*, impidiendo con ello las afecciones negativas de carácter visual o funcional o de cualquier otra índole. En cuanto a los inmuebles que se vean afectados por esta declaración se refiere exclusivamente a la envolvente exterior y, de momento, se mantienen así en esta valoración, si bien parte de los valores inmateriales que se describen también conforman este entorno

Valor arquitectónico

Formal

Se distingue en la notable arquitectura de la Plaza, la conformación del vacío que da lugar al espacio público central y en sus elementos arquitectónicos singulares.

- **Vacío y topografía**

La nueva topografía propuesta por Gómez de Mora da lugar al vacío central de la plaza. El fuerte desnivel existente entre la plaza y su entorno condiciona la arquitectura con grandes diferencias de cota en las edificaciones que

cuentan con fachada a la plaza y a calles traseras, dando lugar a sótanos y distinto número de alturas entre fachadas. El cambio de cota se hace especialmente presente en la bóveda del arco de Cuchilleros.

- **Simplicidad formal, unidad arquitectónica, geometría y simetría**

La reforma de Villanueva imprime orden y uniformidad a la plaza a través de la edificación-fachada o edificación-soportal, que enlaza los edificios del perímetro.

La simplicidad formal del espacio y la unidad arquitectónica dan lugar a una fachada escenario de un nuevo espacio público abierto y regulado, capaz de acoger funcionalidades diversas en parte no muy alejadas de los usos pasados, así como de incorporar nuevas y variadas actividades.

Las líneas horizontales de fachada, el ritmo de balcones, arcos y pilastras y las escogidas jerarquías en casos, definen la fachada del edificio-soportal que en planta baja recoge las calles que acometen en la plaza, haciendo de transición entre la trama irregular de la ciudad tradicional y el espacio vacío central. El estudiado orden de arcos oculta algunos accesos y continúa otros dando una imagen interior de orden y sencillez en contraste con la irregularidad de anchos, ángulos y posiciones de las calles del entorno.

El conjunto de las calles que forman el conjunto, inseparable física y funcionalmente de ella, mantiene la heterogeneidad de la ciudad en fuerte contraste con la plaza.

- **Elementos arquitectónicos singulares** que ejemplifican los valores formales y arquitectónicos del bien en los siguientes elementos:

1. Espacio libre de la plaza: vacío formado por un plano horizontal, testigo de la topografía propuesta por Gómez de Mora. La percepción del espacio público libre de la plaza está condicionada por los pasos de acceso y zaguanes. El espacio libre de la plaza se prolonga a través de los soportales que rodean la plaza y hacia el interior de la edificación en conexiones existentes en origen, hoy perdidas.

- **Pasos de acceso y zaguanes:** paso intermedio en la secuencia exterior-interior (calle-patio) en una continuidad de la luz-sombra-luz. La incorporación del zaguán en las entradas a la plaza, repite a escala urbana la imagen del zaguán de una casa, de una corrala, de un patio. El zaguán completa morfológicamente el espacio rectangular interior de la plaza.
- **Soportales:** sucesión de espacios de circulación cubierta, perímetros de la plaza y principales calles de acceso. Son soporte de las actividades esporádicas, estar, comercio, vendedores, sellos. Son lugar intermedio entre luz (exterior) sombra (interior). Enmarcan en sombra las siluetas desde la plaza y recortan en luz desde el interior.
- La permeabilidad histórica de la plaza hacia el interior de la edificación: en la planta baja de la Casa de la Panadería a través de sus arcadas en continuidad con el patio interior y en las conexiones a través de los portales que daban a la plaza y que permitían el paso público por el interior de la edificación entre plaza y las calles adyacentes.

2. Fachadas de la plaza: caracterizadas por la unidad formal y arquitectónica a través de sus elementos configuradores:

- Huecos y balcones
- Arcos
- Ritmo de pilastras de granito en continuidad con las calles porticadas
- Cubierta de pizarra uniformadora hacia la plaza con ventanas abuhardilladas

3. Edificios singulares:

- **La casa de la Panadería:** como elemento más notable de la plaza por su mayor ornamentación. Edificio de planta rectangular con patio trasero, que cuenta con un soportal sobre el que se desarrollan tres pisos y un bajo cubierta con buhardillas, limitado en los extremos por dos torreones rematados por sendos chapiteles. Además de las torres coronadas por chapiteles, el balcón del rey y el escudo neoclásico, destacan los murales de su fachada y el patio interior original en conexión con la plaza a través de las arcadas y la plata baja.
- **La casa de la Carnicería,** enfrentada a la casa de la Panadería, reproduce su esquema formal: cuenta con once vanos en cada piso, dispone de un soportal de granito con arcos de medio punto en planta baja, tres plantas revocadas y un bajo cubierta con buhardillas flanqueado por dos torreones rematados por chapiteles

4. Edificios de viviendas que completan el BIC. Se distinguen las edificaciones que dan a la plaza, con la fachada regular que forma parte de la edificación-galería y las edificaciones que completan las manzanas del

ámbito. Estos cuentan con una visible heterogeneidad característica de la trama tradicional madrileña con distintas configuraciones espaciales, desiguales superficies y con cubiertas inclinadas de teja cerámica. Como valor de estos edificios se distinguen:

- Locales comerciales con y sin entreplanta
- Sótanos y carboneras

5. Conjuntos singulares:

- **Escalerilla de piedra-arco de Cuchilleros** como testigo del fuerte desnivel entre el extremo que da a la plaza y la Cava de San Miguel.
- **Cava de San Miguel-basamento de granito** dando lugar al característico perfil de contrafuerte en referencia a las fuertes operaciones topográficas que dieron lugar al vacío central de la plaza.
- **Calles porticadas del entorno**
- **Antiguos soportales** de la calle Mayor

6. Otros elementos

- Pavimento original de la Plaza
- Bóvedas de arista
- Estatua ecuestre
- Fuente de la Plaza de la Santa Cruz
- Placa del 7 de Julio
- Farolas de la plaza y faroles bajo los arcos
- Cruz de puerta cerrada

Tipológico

El esquema de edificación-soportal es el elemento más representativo de la composición general y constituye una característica común entre las plazas mayores que condiciona el funcionamiento del conjunto. En particular en la Plaza Mayor de Madrid, el esquema tipológico de la crujía que da a la plaza se compone de sótano con carboneras, local con entreplanta de baja altura, plantas de piso y bajocubierta abuhardillado con cubiertas de pizarra hacia la plaza y cubierta plana cerámica hacia el interior. Cabe destacar la importancia de esta configuración no sólo por su homogeneidad en la propia plaza, sino por constituir un ejemplo paradigmático que sentó las bases de una tipología que sería replicada y adaptada en numerosas ciudades españolas a lo largo de los siglos.

Las edificaciones de carácter residencial que completan el conjunto representan a modo de mosaico variadas tipologías de la historia urbana de la ciudad, desde el siglo XVII hasta nuestros días.

Valor histórico artístico

Además de los diferentes eventos históricos que tuvieron lugar en ella, la Plaza Mayor, el conjunto de arquitectura civil más importante del Madrid de los Austrias, es testigo mudo del paso del tiempo y registro fiel de su propia evolución, objeto de numerosas reformas y transformaciones motivadas por su azarosa historia. Así pues, desde sus orígenes como plaza arrabalera irregular y mercantil a la actual, regular, áurea y polifuncional, la Plaza Mayor es historia de Madrid, pero también historia de la arquitectura de la ciudad. La plaza está unida a los nombres de insignes arquitectos que le dieron forma y modelaron con el tiempo, como es Juan de Herrera, como máximo responsable de los encargos arquitectónicos del rey; Juan de Valencia,

iniciador de los planes y propósitos, que trabajó también en El Escorial y en el Alcázar de Madrid; Francisco de Mora y su sobrino Juan Gómez de Mora, el verdadero realizador del proyecto; Tomás Román, renovador de la Casa de la Panadería tras el segundo incendio de 1672 y José Jiménez Donoso, arquitecto y pintor que decoró magistralmente, junto a Claudio Coello, el interior del Cuarto Real de tan señalado espacio; y finalmente Juan de Villanueva quien, tras el devastador tercer incendio de 1790, se encargó de su reconstrucción y ordenación final y definitivo de la Plaza y de su entorno, confiriéndoles su aspecto actual, a falta de las intervenciones realizadas en la primera mitad del siglo XIX por los arquitectos municipales que terminarían por cerrar definitivamente los cuatro costados de la plaza. La participación en este espacio de tan relevantes figuras de la historia del arte y de la arquitectura, confieren a la Plaza Mayor un innegable valor histórico y artístico.

Si bien es cierto que el entorno de la plaza se ha ido modificando paulatinamente con el tiempo, con nuevas edificaciones no siempre respetuosas con el patrimonio circundante, también lo es que aún conserva un conjunto importante de arquitectura doméstica característica de Madrid de los siglos XVII, XVIII y XIX fundamentalmente, siendo, por tanto, un fiel reflejo de la evolución de esta tipología arquitectónica con ejemplos muy significativos, por ejemplo, en la calle Mayor.

Al tratarse de un lugar de gran relevancia en la ciudad, es notable el grueso documental que ha llegado hasta nosotros. La documentación histórica, como crónicas, relatos o relaciones de hechos, pero también, y sobre todo, los gráficos como planos, pinturas, dibujos, estampas y fotografías que se han ido generando de la Plaza Mayor a lo largo del tiempo tienen un doble valor. Por un lado, el propio valor histórico que tienen por sí mismos y que forman parte indisoluble de la Plaza mayor. Por otro lado, son fuente inestimable de estudio y abordable desde múltiples ámbitos o

enfoques. Lo que resulta innegable es que el estudio pormenorizado de toda esta documentación permite extraer múltiples conclusiones que pueden ser extrapolables a otros lugares que compartan usos, formas y periodo histórico, generando una metodología de estudio que es enormemente enriquecedora.

Se identifica el valor histórico de las distintas fases constructivas que conforman la arquitectura de la Plaza Mayor. A partir de los análisis históricos de la edificación y del parcelario se determinan diferentes **tiempos arquitectónicos** distinguibles en el parcelario y en los elementos que configuran la edificación. Se identifican determinados muros que probablemente responden a la configuración del parcelario original de Gómez de Mora. Se intuyen partes de la plaza construida por ordenanza y partes construidas de forma directa. Estos elementos estas distintas fases constructivas

Valor arqueológico

Como se ha ido comentando, de los valores arqueológicos de la Plaza Mayor apenas se tiene información, especialmente por falta de estudios y el propio arrase del subsuelo de la plaza. No obstante, esta perspectiva debe incluirse por ser básica para entender la historia del Bien y mejorar la interpretación de cada uno de sus elementos y valores. Es necesario trabajar la interpretación de cada edificio por etapas estratigráficas, así como el reconocimiento de periodos previos en los sótanos y el subsuelo. Además, se debe hacer un esfuerzo por reformular preguntas que ahonden en la perspectiva social y emocional que puede y debe ofrecer la lectura arqueológica, en relación con los usos, funciones y significados de la plaza a lo largo del tiempo.

Valor urbano ambiental

El primer valor urbanístico lo constituye la regularización de la propia plaza por Francisco de Mora, la construcción de un lugar geométrico de proporciones áureas en una trama de la época en la que los espacios urbanos se constituían de manera informal y con geometrías orgánicas. Este deseo de regularidad conlleva a su vez un modelado de la topografía que implicó la creación de un importante talud contenido por los potentes muros de las edificaciones residenciales de la panda oeste, haciendo el proyecto aún más ambicioso y singular y constituyendo un importante esfuerzo de diseño urbano propio de las grandes transformaciones del renacimiento y el barroco.

Un valor indiscutible de la Plaza Mayor viene dado por la configuración del entorno de calles porticadas con soportales adintelados, así como los arcos de entrada. Estas características no sólo refuerzan la singularidad del rectángulo central creando un conjunto armónico, sino que además dotan al espacio de una regularidad formal que desborda el ámbito exclusivo de la Plaza. El origen de estas características se puede atribuir principalmente a la gran reforma urbanística de Villanueva, aunque algunos elementos cuentan con precedentes, como los soportales basados en los antiguos pies derechos de madera y otros se fueron completando con el tiempo, como los arcos de acceso, que se completaron a mediados del S. XIX.

Una característica formal que aporta singularidad a la Plaza Mayor de Madrid está en la yuxtaposición de dos ejes urbanos que la atraviesan: uno morfológico N-S compuesto por la casa de la Panadería, la estatua ecuestre de Felipe III y la Casa de la Carnicería, que responde a una decisión de diseño, y otro diagonal de circulación, que da continuidad a la calle Atocha a través de la calle de Ciudad Rodrigo y es consecuencia de la morfología histórica de la trama urbana basada en la topografía.

Otro de los valores urbanos basados en los ejes de la Plaza está en las cuencas visuales de las calles que desembocan en ella, tanto en la prolongación visual apreciable desde la plaza hacia el exterior como en la configuración de puerta de entrada a la plaza que constituyen los espacios previos a los arcos que enmarcan el espacio interior. A diferencia de otras Plazas Mayores, o de otros espacios públicos emblemáticos de Madrid, las visuales que dan a la plaza no permiten que esta sea reconocible prácticamente hasta que no se superan los arcos de entrada. Esto otorga a la plaza un carácter especial de escenario, de salón, un espacio escondido para quien no la conoce que se desvela solo cuando llegas al mismo.

Derivado de la naturaleza público-privada del BIC, se destila un valor de paisaje urbano cotidiano y vecinal que contrasta con el de espacio monumental. Fruto de la tradición popular de la plaza, perviven aún espacios urbanos que hablan del día a día de la plaza: patios vecinales e interiores de manzana que se pueden llegar a observar desde el espacio público, comercios tradicionales, azoteas irregulares, rincones de uso ciudadano, etc.

Valor simbólico, social y de uso

Plaza Mayor nace como un espacio central de la ciudad con mezcla de usos: institucional-representativo, lúdico-festivo, comercial, residencial y de actividades informales. Esta mezcla se ha mantenido en el tiempo, si bien las actividades que se desarrollan en la plaza se han ido transformando a lo largo del devenir histórico. La mezcla constituye un valor urbano en sí mismo, ya que se trata de un aspecto definitorio de la conformación original de los cascos históricos que además contrasta con la tendencia a la especialización funcional de los tejidos urbanos más contemporáneos. Es más, algunos usos tienen valor patrimonial en sí mismos y están sometidos a distintos regímenes de protección. Es el caso de los comercios

centenarios así como algunos establecimientos de alojamiento y restauración, que se encuentran entre los más antiguos de Madrid. La condición de mercado al aire libre pervive en eventos como los mercados de filatelia y Navidad, e incluso en los artistas a pie de calle. Y la Plaza sigue siendo escenario privilegiado de manifestaciones del patrimonio inmaterial madrileño como las fiestas patronales de San Isidro y la Semana Santa.

Otro de los grandes valores de la plaza es su uso cívico, derivado tanto del uso residencial de sus edificaciones como del carácter simbólico para el conjunto de la ciudadanía madrileña. Así mismo, es un espacio de tránsito desde sus orígenes, sirviendo de distribuidor peatonal para recorridos de diferente carácter y función.

Además del uso de la propia plaza, cabe reseñar el uso residencial de sus edificaciones, el uso institucional de los edificios singulares, Panadería y Carnicería, el comercio en planta baja o el empleo esporádico de sus balcones, históricamente destinados al uso temporal para presenciar eventos (cuyo uso no era exclusivo de los inquilinos, sino que estaban afectados por una servidumbre que obligaba a cederlos a la Mayordomía Real o para ser vendidos como localidades por el Concejo).

El continente edificado y el contenido social y funcional determinan el atractivo urbano de la Plaza, que ha sido y sigue siendo uno de los espacios de referencia del centro de la ciudad. Así lo atestigua la asociación con eventos significativos de la historia madrileña y personajes ilustres, con testimonios a veces reflejados en sus paredes. También da testimonio la ingente producción artística en donde ha quedado plasmada la plaza y su vida, ya sea en obra literaria, pictórica o, más recientemente, fílmica. Y, en clave más popular, la estrecha vinculación entre la población madrileña y su Plaza, como muestran los datos recogidos en los cuestionarios a vecinos/as del barrio y

habitantes del resto de la Comunidad Autónoma. Plaza Mayor es importante para la comunidad local, pero también lo es en una perspectiva externa: es un referente central del imaginario global sobre Madrid y un espacio de uso turístico intensivo. Espacio de prístino valor simbólico, aúna valores sociales vinculados a una comunidad local de alcance metropolitano con valores económicos vinculados a la condición de referente externo de la ciudad e icono turístico.

Elementos del BIC

En base a estos valores y a modo de síntesis, se organizan los elementos descritos a través de los distintos apartados del diagnóstico y sus fichas en el siguiente cuadro sinóptico, marcando cuáles aparecen ya en el expediente, y cuáles son complementarios o se propone añadir.

Dicha cuadro, conformado por varias tablas, es, a su vez, la base para todas las propuestas que se hacen en este Plan Director

Elementos del valor material

Este diagnóstico conclusivo se centra en recoger las conclusiones obtenidas en los apartados donde se ha hecho referencia a los valores materiales, principalmente, [2] ESTUDIO ARQUITECTÓNICO y [3] ESTUDIO URBANÍSTICO.

En la siguiente tabla se organiza la síntesis contemplando la siguiente información en base a la descripción del valor material con la siguiente organización: forma y diseño, materiales y técnicas y situación y entorno. Se añade igualmente información sobre los siguientes puntos:

- Si fueron reconocidos el expediente de declaración del BIC o han sido reconocidos o ampliados durante este diagnóstico.
- Una valoración de su estado de mantenimiento o salvaguarda, señalado como puntuación: 1. Mantenido/salvaguardado, conserva el valor. 2. Vulnerable. 3. Desaparecido o en proceso de desaparición. Se ha señalado en naranja aquellos que están en mayor peligro o requieren especial atención por entenderlos prioritarios para adoptar medidas.

FORMA Y DISEÑO		
Elementos incluidos en el expediente BIC	Elementos complementarios y propuestos Plan Director	Grado de mantenimiento o salvaguarda
Espacio libre de la plaza. Plano artificial, horizontal e independiente de la topografía - Pasos de acceso-zaguanes - Soportales- lugares intermedios de circulación abierta		2
Fachadas de la plaza Regularidad y unidad mediante elementos configuradores: - Huecos - Balcones - Arcos	- Pilastras de granito con continuidad en las calles porticadas - Cubiertas de pizarra uniformadora hacia la plaza - Ventanas abuhardillada de los tejados de pizarra	1
	- Conexiones perdidas a través de las edificación entre la plaza y calles traseras	3
Edificios singulares - Casa de la Panadería (torres, balcón del rey, escudo neoclásico) - Casa de la Carnicería	- Patio interior de la Casa de la Carnicería - Murales de la Casa de la Panadería	2
	- Patio interior perdido de la Casa de la Panadería	3
Edificios de viviendas - Edificios de viviendas con fachada a la plaza desiguales superficies y configuraciones - Edificios de viviendas exteriores a la plaza	- Cubiertas y azoteas cerámicas irregulares de los edificios colindantes - Patios de manzana perceptibles desde el espacio público - Primera crujía: forma y proporción	2
	- Locales comerciales - Sótanos y carboneras	3

Conjuntos singulares - Escalerilla de piedra-Arco de Cuchilleros. Testigo del enorme desnivel - Cava de San Miguel-Basamento de piedra		2
	- Calles porticadas del entorno - Antiguos soportales de la calle Mayor	2
Otros subelementos: - Bóvedas de arista (<i>En soportales e interiores de la edificación: sótanos y núcleos de comunicación</i>) - Estatua - Placas - Farolas de la plaza y faroles bajo los arcos	- Fuente de Plaza Santa Cruz - Cruz de puerta Cerrada	1
	- Pavimento de losas de granito original de los soportales y elementos comunes de edificios residenciales	2

MATERIALES Y TÉCNICAS		
Elementos incluidos en el expediente BIC	Elementos complementarios y propuestos	Grado de mantenimiento o salvaguarda
- Estructuras de madera		1
- Fábrica de ladrillo rojo - Tejados de pizarra - Basamentos de piedra (Cava de San Miguel)		1
	- Pavimento de losas de granito original de los soportales y elementos comunes de edificios residenciales	2/3
- Azulejería (Chapados de azulejos de Cava de San Miguel)	- Revoco rojo (desde 1986 en referencia al ladrillo original) - Revocos con elementos ornamentales pintados (molduras, dinteles, pilastras) - Cerrajería de forja	2

	- Murales de la Casa de la Panadería	
--	--------------------------------------	--

SITUACIÓN Y ENTORNO		
Elementos incluidos en el expediente BIC	Elementos complementarios y propuestos	Grado de mantenimiento o salvaguarda
En función de la delimitación del perímetro del monumento: - Calles de acceso a la plaza: Siete de Julio, Arco de triunfo, Felipe III, de la Sal, Zaragoza, Gerona, Botoneras, Toledo, Escalerilla de Piedra y Ciudad Rodrigo. - Las Plazas: Plaza de la Provincia, Plaza Santa Cruz, San Miguel y Puerta Cerrada - Calles adyacentes: Mayor, S. Cristobal, Postas, Zaragoza, Imperial, Toledo, Latoneros, Cuchilleros, Cava de S. Miguel y Ciudad Rodrigo. - Topografía resultante de la construcción de la planicie de la plaza (Cava de San Miguel)	- Calles del entorno próximo: - Calle Atocha - Contraposición de la trama irregular con la trama regular	1

Elementos de valores simbólico, social y de uso

El tratamiento de los valores simbólicos e inmateriales se ha trabajado en varias facetas para su identificación y diagnóstico, enfocados en este apartado a modo resumen desde la perspectiva de la oficialidad. No obstante, téngase en cuenta que, para aquellos susceptibles de ser considerados valores o bienes inmateriales que aún no están reconocidos bajo categorías legales, debe realizarse un proceso participativo antes de asumirlos como tales, en el que sean sus comunidades portadoras las que decidan sobre la forma definitiva de estos posibles bienes o cómo deben incorporarse en el BIC Plaza Mayor. Dicho proceso debería surgir y facilitarse desde la nueva gobernanza propuesta y requeriría sus propias comisiones o grupos de trabajo para abordarlo en relación con las comunidades portadoras.

Este diagnóstico conclusivo se centra en mostrar la exploración realizada en los apartados donde se ha hecho referencia a los valores, las principales comunidades portadoras o agentes claves asociados a los mismos que han sido identificados y los riesgos de pérdida de estos usos, funciones, tradiciones, etc. Principalmente, en el apartado [7].1. [Análisis de los valores simbólicos](#), pero también en el apartado [5].2 [Percepción social del paisaje](#), [5].3. [Escena urbana e impactos en el paisaje](#), [7].2. [Análisis de la gobernanza](#), en el capítulo [10] [ESTUDIO DE USOS Y ACTIVIDAD](#) y en [11] [ESTUDIO DE LA COHESIÓN SOCIAL](#).

Concretamente, en las tablas siguientes se organiza la síntesis contemplando la siguiente información en base a la descripción del valor simbólico o inmaterial y sus elementos / usos / funciones asociadas. Estos son: residencial, uso comercial tradicional, artistas a pie de calle, conmemorativo y de personajes ilustres, celebraciones lúdico- religiosas, valores de visita o uso turístico, valores evocativos, de

lo prohibido y de tránsito. Se añade igualmente información sobre los siguientes puntos:

- Si fueron reconocidos el expediente de declaración del BIC o han sido reconocidos o ampliados durante este diagnóstico.
- Si están reconocidos en cualquier otro tipo de BIC inmaterial.
- Si se pueden asociar con alguna de las categorías recogidas en el artículo 17 de la Ley de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid (2023). Estos son:
 - A. [Las tradiciones y expresiones orales.](#)
 - B. [La toponimia, como instrumento para la concreción de la denominación geográfica de los territorios.](#)
 - C. [Las artes del espectáculo, en especial la danza y la música, escolanías y coros tradicionales, así como las representaciones y juegos tradicionales.](#)
 - D. [Los usos sociales, rituales, ceremonias y actos festivos.](#)
 - E. [La tauromaquia.](#)
 - F. [Las manifestaciones de religiosidad popular.](#)
 - G. [Los conocimientos y usos relacionados con la naturaleza y el universo.](#)
 - H. [Las técnicas artesanales, tradicionales, industriales, actividades productivas y procesos.](#)
 - I. [El aprovechamiento de los saberes relacionados con la medicina popular.](#)
 - J. [Los aprovechamientos específicos de los paisajes naturales.](#)
 - K. [Las formas de socialización colectiva y organizaciones.](#)
 - L. [La gastronomía, elaboraciones culinarias y alimentación.](#)

- Una valoración de su estado de mantenimiento o salvaguarda, señalado como puntuación: 1. Mantenido/salvaguardado. 2. Vulnerable. 3. Desaparecido o en proceso de desaparición. **Se ha señalado en naranja** aquellos que están en mayor peligro por entenderlos prioritarios para adoptar medidas.
- Finalmente, se marca con asterisco(*) aquellos relacionados con el valor de lo prohibido (actividades informales o irregulares, etc.)

VALOR RESIDENCIAL					
Elementos / Uso y función Expediente BIC	Elementos / Uso y función propuestos Plan Director	Comunidad portadora y otros agentes claves	Patrimonio Inmaterial reconocido	Categoría potencial Art. 17 LPCCM	Grado mantenimiento o salvaguarda
Viviendas		Asociaciones de vecinos Habitantes de Madrid Administración			2/3
Usos comunitarios (sentarse en la plaza, pasear aprovechando luz y sombra, uso de mesas y bancos en los portales y zaguanes)	Cartones y mantas ubicados en los soportales	Vecinos/as (y sus asociaciones) Habitantes de la ciudad Personas sin hogar Administración		K	2/3
Comercios relacionados con productos de consumo diario (mesas, cajas de fruta en soportales. desaparecidos)	Estancos tradicionales	Vecinos/as (y sus asociaciones) Habitantes de la ciudad			3
Servicios administrativos Casa de Carnicería (Alcaldía)/Panadería (Archivo de la Villa)	Desaparecido	Vecinos/as Habitantes de la ciudad Administración			3
	Bares y restaurantes tradicionales (tapas)	Vecinos/as (y sus asociaciones) Habitantes de la ciudad Trabajadores/es hostelería	Dieta Mediterránea Patrimonio Inmaterial UNESCO	D, K, I	2/3

VALOR DE USO COMERCIAL TRADICIONAL					
Elementos / Uso y función Expediente BIC	Elementos / Uso y función propuestos Plan Director	Comunidad portadora y otros agentes claves	Patrimonio Inmaterial reconocido	Categoría potencial Art. 17 LPCCM	Grado de mantenimiento o salvaguarda
Mercado de numismática y filatelia	Mobiliario	Asociación Madrileña de Empresarios de Filatelia, Numismática y Otros Coleccionismos Afines de la Plaza Mayor Aficionados y empresas del coleccionismo Habitantes de la ciudad Visitantes Administraciones		K, H, D	2*
Mercado de Navidad Exposición de Belén	Mobiliario, casetas,	Asociación del Mercado Tradicional Navideño de la Plaza Mayor Empresarios del sector Vecinos (y sus asociaciones) Habitantes de la ciudad Visitantes Administraciones	Belenismo. Manifestación representativa. Estatul	F, H, K	2
Comercio tradicional	Sombrererías, telas, imaginería (figuras religiosas, etc.). Placas o cartelería de comercio tradicional	Asociaciones de comerciantes, en especial de los comercios centenarios. Vecinos/as (y sus asociaciones) Habitantes de la ciudad		D, F, H, K	3
	Bares y restaurantes tradicionales (tapas) Placas o cartelería de restauración tradicional	Gremio de Restauradores de la Plaza Mayor y Madrid de los Austrias Establecimientos de hostelería y trabajadores del sector	Dieta Mediterránea Patrimonio Inmaterial UNESCO	D, K, I	2/3*

		Vecinos/as (y sus asociaciones) Habitantes de la ciudad Visitantes			
	Venta ambulante	Vendedores Habitantes ciudad de Madrid Visitantes		A, K	1*
	Venta romero y lectura de manos	Vendedores Habitantes ciudad de Madrid Visitantes		A, D, K	1*

ARTISTAS A PIE DE CALLE

Elementos / Uso y función Expediente BIC	Elementos / Uso y función propuestos Plan Director	Comunidad portadora y otros agentes claves	Patrimonio Inmaterial reconocido	Categoría potencial Art. 17 LPCCM	Grado de mantenimiento o salvaguarda
Pintores/as	Mobiliario, cuadros o láminas, dibujar, pintar, posar	Habitantes de la ciudad Visitantes		H, D	2*
Músico/as en la calle	Mobiliario, instrumentos, sonidos	Habitantes de la ciudad Visitantes		C, H, D, K	2/3*
Mimos, muñecos, cabra	Disfraces, globos, mobiliario como sillas, altavoces, posados	Habitantes de la ciudad visitantes		A, H, D, K	1*

VALOR CONMEMORATIVO Y DE PERSONAJES ILUSTRES

Elementos / Uso y función Expediente BIC	Elementos / Uso y función propuestos Plan Director	Comunidad portadora y otros agentes claves	Patrimonio Inmaterial reconocido	Categoría potencial Art. 17 LPCCM	Grado de mantenimiento o salvaguarda
Referencias a hechos de carácter histórico y artístico	Placas personajes ilustres, hechos históricos, escenarios relevantes para el arte.	Asociaciones de vecinos, propietarios de los edificios Asociaciones profesionales de las artes y las letras		A	3/3

Referencias a hechos de carácter histórico y artístico	Odónimos: calles oficios tradicionales	Administración		B	2/3
Referencias a hechos de carácter histórico y artístico	Placas conmemorativas de edificaciones desaparecidas	Administración		F,D	2/3
Referencias a hechos de carácter histórico y artístico	Placa de comercio tradicional	Administración Asociaciones de comerciantes		H,L	2/3
Estatua ecuestre	Punto de referencia valor real de la Plaza y significación histórica, refuerzo identidad nacional, posados fotográficos	Habitantes ciudad Visitantes			1

CELEBRACIONES LÚDICO-RELIGIOSAS					
Elementos / Uso y función Expediente BIC	Elementos / Uso y función propuestos Plan Director	Comunidad portadora y otros agentes claves	Patrimonio Inmaterial reconocido	Categoría potencial Art. 17 LPCCM	Grado de mantenimiento o salvaguarda
Cabalgata de Reyes Magos Graderío y recorrido		Habitantes ciudad y visitantes Administraciones		A, D, K	3
	Baile flamenco, infraestructuras móviles en la plaza, locales de venta de entrada, proximidad al BIC última tiendas/fábricas de guitarras españolas y espectáculos flamencos en algunos locales.	Habitantes ciudad y visitantes Administraciones Asociaciones de artistas, profesionales espectáculos y artesanos	Manifestación representativa. Estatal y P. Inmaterial UNESCO	A, C, D, H, K	2/3
	Zarzuela, infraestructuras móviles en la plaza	Habitantes ciudad y visitantes Administraciones Asociaciones de artistas, profesionales espectáculos y artesanos	Manifestación representativa. Estatal	A, C, D, H, K	2/3
	Celebraciones deportivas	Asociaciones o personas afeccionadas al fútbol		D, K	1*

Procesión y cruz de Semana Santa	Pasos, vestuario, música, repostería asociada	Arzobispado, cofradías, parroquias, fieles Vecinos, habitantes ciudad Madrid y visitantes Administraciones	Manifestación Representativa. Estatal	A, C, D, F, H, K	1
	Carnaval, disfraces	Vecinos, habitantes ciudad Madrid y visitantes Administraciones	Manifestación Representativa. Estatal	A, C, D, H, K	
Fiesta patronal de San Isidro	Pasos, vestuario, música	Arzobispado, cofradías, parroquias, fieles Vecinos, habitantes ciudad Madrid y visitantes Administraciones	Hecho Cultural. Comunidad de Madrid	A, C, D, F, H, K	1
	Fiesta patronal de la Almudena: Pasos, vestuario, música, repostería asociada	Arzobispado, cofradías, parroquias, fieles Vecinos, habitantes ciudad Madrid y visitantes Administraciones		A, C, D, F, H, K	

VALORES DE VISITA O USO TURÍSTICO					
Elementos / Uso y función Expediente BIC	Elementos / Uso y función propuestos Plan Director	Comunidad	Patrimonio Inmaterial reconocido	Categoría potencial Art. 17 LPCCM	Grado de mantenimiento o salvaguarda
Reconocimiento de Interés para visita del monumento	Centro de información turística; Fachadas más fotografiadas, compartidas en redes sociales, postales, sellos, etc.; Plaza Mayor como icono turístico de Madrid	Visitantes Administraciones			2

Fiesta de Toros, referencia histórica y documental		Visitantes	Hecho Histórico. Comunidad de Madrid (declaración de índole material)	A, C, D, E, H, K	3*
Comercios tradicionales de uso turístico (venta postales etc.), etc.	Sombrererías, telas, imaginería (figuras religiosas, etc.). Placas o cartelería de comercio tradicional	Asociaciones de comerciantes, en especial de los comercios centenarios. Vecinos/as (y sus asociaciones) Habitantes de la ciudad Visitantes		D, F, H, K	3*

VALORES EVOCATIVOS					
Elementos / Uso y función Expediente BIC	Elementos / Uso y función propuestos Plan Director	Comunidad portadora y otros agentes claves	Patrimonio Inmaterial reconocido	Categoría potencial Art. 17 LPCCM	Grado de mantenimiento o salvaguarda
	Cine. Planos y tomas generales o de detalles de la plaza (esculturas, arcadas) que permiten visualizar las transformaciones sufridas por la plaza a lo largo de los últimos años (uso de estacionamiento de vehículos, construcción del aparcamiento subterráneo, ejecución de nuevos murales, eliminación de la red de tranvía, cambio de color de fachadas, peatonalización, cambio de cubiertas) y sirven como registro de la vida cotidiana de la plaza (venta ambulante, mercado de filatelia,	Administraciones y empresas o asociaciones profesionales de las artes y las letras Habitantes ciudad y visitantes Centros académicos y de investigación		A, C, H, K	1/2

	terrazas de restaurantes). Las filmaciones destacan también el valor arquitectónico de la plaza y sirven para recrear sucesos históricos.				
Referencia histórico artística y documental	Literatura. Descripciones de la plaza y difusión de sus valores históricos, arquitectónicos y estéticos, así como ilustración de la vida de sus habitantes, personajes notables y de lugares destacados de la historia cotidiana (bares, tabernas, churrerías, tiendas), reforzando la identidad local del espacio. Difusión y narración de sucesos históricos y de las transformaciones arquitectónicas a lo largo de los años, en ocasiones acompañadas de dibujos, ilustraciones o tomas fotográficas.	Administraciones y empresas o asociaciones profesionales de las artes y las letras Habitantes ciudad y visitantes		A, C, H, K	2/3

	RRSS. Visualización a través de tomas fotográficas, videos cortos sobre curiosidades históricas o de lugares de interés, selfies, que registran: estatuas, farolas, visuales del conjunto arquitectónico, placas personajes ilustres, restaurantes, lugares con vistas de la plaza, mercadillo de navidad o escenarios relevantes de la historia local.	Administraciones y empresas o asociaciones profesionales de las artes y las letras Habitantes ciudad y visitantes Comunidad digital		A, C, H, K	2/3
	Documentales digitalizados en archivos digitales de acceso público a través de internet. Archivo y organización de documentos audiovisuales que ilustran los valores arquitectónicos de la plaza, representaciones de hechos históricos y transformaciones sufridas a lo largo del tiempo.	Administraciones y empresas o asociaciones profesionales de las artes y las letras.			2/3

VALOR DE TRÁNSITO					
Elementos/Uso y función Expediente BIC	Elementos/uso y función propuestos Plan Director	Comunidad portadora y otros agentes claves	Patrimonio Inmaterial reconocido	Categoría potencial Art. 17 LPCCM	Grado de mantenimiento o salvaguarda

VALOR DE TRÁNSITO					
	Trashumancia: cruce de ganado por la Plaza. Refuerzo tradición e identidad regional y nacional	Administraciones Asociaciones de defensa de la trashumancia Habitantes ciudad de Madrid Visitantes	Manifestación representativa, Estatal y Patrimonio Inmaterial UNESCO.	A,, D, G, K, I	2/3
Mercado de frutas (desaparecido), comercios bajo soportales como espacios intermedios entre lo público y lo privado Espacio central como eje cruzado en diagonal para cruzar a calles y los soportales son las zonas para circular, protegerse del sol y la lluvia. El espacio de la plaza se organiza sobre dos coordenadas de ejes. Un morfológico N-S compuesto por la Casa de la Panadería, la estatua ecuestre de Felipe III y la Casa de la Carnicería) y otro de circulación que da la continuidad diagonal entre la calle de Ciudad Rodrigo y Atocha-Gerona.	Compra y venta de comercio tradicional Intercambio filatelia y numismática Se identifica como espacio vivo por visitantes y de paso por habitantes Entrada de transportes para abastecer productos, servicios limpieza, seguridad. carterismo	Habitantes ciudad de Madrid Vecinos/as (y sus asociaciones) Visitantes Administraciones Cuerpos de seguridad		K, D	1*

SISTEMA DE GESTIÓN					
Elementos / Uso y función Expediente BIC	Elementos / Uso y función propuestos Plan Director	Comunidad portadora y otros agentes claves	Patrimonio Inmaterial reconocido	Categoría potencial Art. 17 LPCCM	Grado de mantenimiento o salvaguarda
	Sistema de gestión espontánea	Residentes Habitantes de Madrid Visitantes Comerciantes y hosteleros Administraciones Asociaciones			2/3
	Sistema de gestión de facto	Residentes Comerciantes y hosteleros Administraciones			2
	Sistema de cogestión entre la administración y agentes específicos (privados, particulares)	Comerciantes y hosteleros Administraciones Asociaciones			2

Integridad y autenticidad

Según J.M. Coetzee, lo clásico es <<aquello que sobrevive a la peor barbarie, aquello que sobrevive porque hay generaciones de personas que no se pueden permitir ignorarlo y, por lo tanto, se agarran a ello a cualquier precio>>. La Plaza Mayor ha sobrevivido gracias a sucesivas generaciones empeñadas en que no desapareciera a pesar de incendios, guerras o compraventas, convirtiéndola en un clásico y dejándonos en herencia no solo la Plaza sino también la tarea de conservarla.

Autenticidad

Los valores exteriores o visibles públicamente del BIC Plaza Mayor y su entorno mantienen gran parte de su autenticidad con respecto a lo que se describió cuando el bien fue declarado, si bien es cierto que resulta necesario homogeneizar y/o eliminar cartelerías, señaléticas, etc., así como un esfuerzo constante de mantenimiento, ya que presenta problemas comunes a zonas de uso intensivo, muy turistificadas, y patologías como las descritas en este documento y en las fichas pormenorizadas. En cualquier caso, desde esta perspectiva material todo ello es relativamente fácil de recuperar a través de propuestas de este Plan como [02] INTERVENCIONES DE CONSERVACIÓN, RESTAURACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LA EDIFICACIÓN o [11] ACTUACIONES DE TRATAMIENTO URBANO Y ADECUACIÓN PAISAJÍSTICA (ver 10. Criterios y propuestas de actuación).

Más problemático resulta el tema de poder valorar el estado de la arquitectura interior, indisoluble del Bien como conjunto. Será por tanto, otro reto propositivo del plan, ya

que en lo poco que se ha podido analizar, a través de las visitas efectuadas y la revisión de licencias, en algunos casos, tanto el interior de la edificación residencial como los locales comerciales están muy transformados y no hay un seguimiento adecuado con respecto a ello.

Más difícil es la recuperación de parte de sus valores inmateriales, como los usos cotidianos no turísticos que ya prácticamente no se dan en la plaza y sí señalaban en el expediente del BIC. Esto es especialmente significativo en relación al comercio tradicional no turístico (casi residual), a la vivienda (con sólo unas 1.000 personas empadronadas en la plaza), y a la condición de espacio de paseo o disfrute ciudadano (percepción mayoritaria como espacio para turistas). Se mantienen un poco mejor las actividades extraordinarias como celebraciones tradicionales, por ejemplo, la Semana Santa, si bien los eventos se han diversificado y multiplicado en exceso lo que también es un desafío ante la posible banalización del espacio y desconfiguración o desaparición de sus funciones tradicionales. Algunos de ellos, tienen un gran impacto.

Por su parte, debe reseñarse que desde el punto de vista urbano, se conserva la singularidad y representatividad de un espacio céntrico capaz de contar la historia urbana a través de su arquitectura, pese a los cambios funcionales, de uso y arquitectónicos que ha vivido el entorno.

Integridad

Desde el punto de vista de este diagnóstico lo que más pelagra en este momento en la Plaza Mayor es su integridad, debido a que la representación de las características y procesos que transmiten la importancia del bien se están viendo transformados por

los cambios de uso y el exceso de turistificación del espacio: esto esencialmente se percibe en en uso casi exclusivamente turístico del espacio público, la pérdida de habitabilidad, aumento de vivienda turística e incluso instalación del hotel, también en el desproporcionado número de comercios de souvenirs y bares frente a otros establecimientos vinculados a los servicios para las comunidades locales. Esto incluye las terrazas de los restaurantes de la plaza, con mesas y sillas, inexistentes en el momento de la declaración, y del entorno, condicionando las visuales desde y hacia la plaza y la diversidad de usos en el espacio público. En definitiva, está sufriendo las consecuencias de un desarrollo centrado en el turismo y en el uso intensivo, que también se aprecian en la suciedad, problemas de mantenimiento, desafección por parte de las personas locales, etc

En cuanto al espacio arquitectónico, el régimen de propiedad de las edificaciones ha dado lugar a una renovación de las edificaciones residenciales que ha ido variando y transformando el interior tradicional, sin que pudiera realizarse un registro y un seguimiento adecuado.

Las problemáticas derivadas de una gestión y gobernanza compleja, la falta de coordinación entre administraciones, o la toma de decisiones a través de objetivos y fines no siempre alineados con la conservación del patrimonio, complican la labor de documentación e investigación histórica y ponen en riesgo, al mismo tiempo, la salvaguarda de los valores histórico-artísticos.

Asimismo, el desconocimiento que todavía persiste sobre la Plaza Mayor y su historia deja un gran vacío para poder reconocer los valores antes mencionados, y abre **grandes preguntas** a las que se pretende dar respuesta a través de los estudios propuestos en el apartado 10. **Criterios y propuestas de actuación:**

- ¿Cómo devolver o acentuar el sentido de pertenencia y apropiación o recuperación de la Plaza para la ciudadanía, especialmente las personas titulares de derechos y habitantes de la ciudad? ¿Cuáles son las necesidades principales para la vecindad que deben abordarse cuanto antes para evitar su expulsión e incluso acentuar el deseo o posibilitar la opción de poder vivir allí a nuevas personas?
- ¿Cómo mejorar la cohesión social de este espacio y recuperarlo para su uso ciudadano en una conjunción más sostenible con el turístico?
- ¿Cuáles son los elementos originales que se conservan de la plaza mayor? ¿A qué época corresponden cada uno de los elementos que componen el bien? ¿Cuáles son las narrativas históricas-arqueológicas y sociales que merecen estudiarse con más detenimiento para mejorar su comprensión y reforzar sus valores en la contemporaneidad?
- ¿Cómo abordar la salvaguarda del patrimonio inmaterial existente en la plaza y combinarlo con las nuevas visiones, creaciones o transformaciones sociales propias del paso del tiempo?
- ¿Qué impulso y gestión histórica (ordenanzas, construcción directa por el Ayuntamiento, etc.) está detrás de cada elemento de la plaza mayor?
- ¿Cuál es el régimen de propiedad histórico de cada uno de los elementos?
- ¿Son las delimitaciones actuales las más adecuadas para el mantenimiento de la integridad del BIC?

Propuestas de actuación

Propuestas arqueológicas

[e1] ESTUDIO PLANIMÉTRICO E HISTÓRICO PORMENORIZADO Y CLARIFICACIÓN DE FASES CONSTRUCTIVAS

[01] ELABORACIÓN DE CARTA ARQUEOLÓGICA DE RIESGO E IMPULSO DEL ESTUDIO ARQUEOLÓGICO

Propuestas de conservación, rehabilitación y restauración

[c1] CRITERIOS DE TRATAMIENTO DE MATERIALES Y RESTAURACIÓN DE FACHADAS

[c2] CRITERIOS DE RESTAURACIÓN DE ELEMENTOS SINGULARES

[02] INTERVENCIONES DE CONSERVACIÓN, RESTAURACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Propuestas urbanísticas y arquitectónicas

[03] PERMEABILIZACIÓN DEL EDIFICIO-PLAZA

[04] REFORMA DEL APARCAMIENTO Y LA CIRCULACIÓN DEL ENTORNO

[05] PLAN DE USOS

[06] MEJORA DEL CONFORT Y LA HABITABILIDAD DE LA PLAZA MAYOR

Propuestas relativas al estudio patológico

[c3] CRITERIOS PARA LA ELIMINACIÓN DE PATOLOGÍAS

Propuestas medioambientales y del paisaje cultural

MEDIOAMBIENTE

[07] MEJORA DE LA RED DE ESPACIOS LIBRES DEL ENTORNO

[08] GESTIÓN DE RECURSOS Y RESIDUOS

PAISAJE

[c4] CRITERIOS Y RECOMENDACIONES DE COLOR Y MATERIALIDAD

[09] MEJORA DEL PAVIMENTO: RESTAURACIÓN Y UNIFICACIÓN DE LA PLAZA Y EL ENTORNO

[10] ILUMINACIÓN DE LA PLAZA Y SU ENTORNO

[11] ACTUACIONES DE TRATAMIENTO URBANO Y ADECUACIÓN PAISAJÍSTICA

[c5] CRITERIOS DE ADECUACIÓN PAISAJÍSTICA Y ORDENACIÓN CONJUNTA PARA USOS COMERCIALES Y HOSTELEROS

[c6] CRITERIOS PARA LA MEJORA DEL PAISAJE SONORO

Propuestas jurídicas

[12] ACTUALIZACIÓN Y PROTECCIÓN PATRIMONIAL DE LOS VALORES Y ENTORNO DE LA PLAZA MAYOR

[13] BASES PARA LA REDACCIÓN DE LOS LIBROS DEL EDIFICIO

[e2] ESTUDIO DE LA EVOLUCIÓN JURÍDICA Y ADECUACIÓN DEL RÉGIMEN DE SOPORTALES

Propuestas de gestión cultural, cohesión social y gobernanza

GESTIÓN CULTURAL

[14] CONOCIMIENTO, RESIGNIFICACIÓN Y DIVULGACIÓN DEL BIEN Y SUS VALORES

[15] LABORATORIO - ARCHIVO DEL PATRIMONIO VIVO

[c7] CRITERIOS DE APROBACIÓN DE EVENTOS Y ACTIVIDADES

[16] MONITOREO DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA Y ECONÓMICA

[17] PLAN DE MEJORA DE LA CALIDAD DE LA VISITA TURÍSTICA

[18] GESTIÓN DE LA CASA DE LA PANADERÍA - PLAZA COMO EQUIPAMIENTO CÍVICO

COHESIÓN SOCIAL

[19] PROGRAMAS Y RECOMENDACIONES PARA LA MEJORA DE LA COHESIÓN SOCIAL Y LA CONVIVENCIA

[20] PROGRAMAS DE CONSERVACIÓN DE LA VIVIENDA Y LA ACTIVIDAD TRADICIONAL

GOBERNANZA

[c8] CRITERIOS DE COORDINACIÓN, PARTICIPACIÓN Y GOBERNANZA

[21] SISTEMA DE GOBERNANZA Y PARTICIPACIÓN

[22] SEGUIMIENTO DEL PLAN DIRECTOR

[23] CAMPAÑA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA, FORMACIÓN Y CAPACITACIÓN

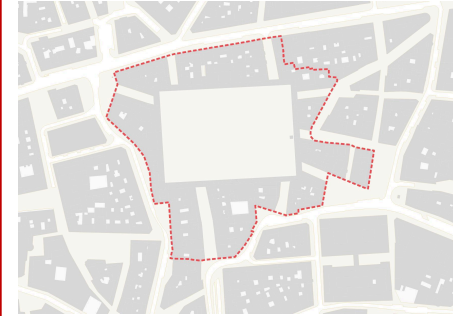
Propuestas relativas a la accesibilidad universal

[24] ACCESIBILIDAD UNIVERSAL Y LEGIBILIDAD

Propuestas de conservación preventiva y mantenimiento

[c9] CRITERIOS DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN PREVENTIVA

[e1] ESTUDIO ARQUITECTÓNICO, HISTÓRICO-ARQUEOLÓGICO Y CLARIFICACIÓN DE FASES CONSTRUCTIVAS

Objetivo: Unificar y clarificar la información sobre la evolución constructiva y el estado actual del conjunto del Bien de Interés Cultural, identificando los elementos de especial relevancia para establecer una protección urbanística más acorde a sus valores patrimoniales.	
Ámbito: 	
Prioridad alta	e1.1; e1.2
Plazo	e1.1; e1.2: Corto e1.3: Medio e1.4: Largo
Presupuesto	145.000€
Propuestas relacionadas	[01] ELABORACIÓN DE CARTA ARQUEOLÓGICA DE RIESGO [13] BASES PARA LA REDACCIÓN DE LOS LIBROS DEL EDIFICIO [15] LABORATORIO - ARCHIVO DEL PATRIMONIO VIVO
Entidad responsable:	Ayuntamiento de Madrid Comunidad de Madrid
Participa:	Asociaciones de vecinos
Resumen de la propuesta de estudio: e1.1 Estudio arquitectónico del interior de las edificaciones del BIC Se realizará un estudio arquitectónico y un levantamiento planimétrico detallado de los edificios, integrando datos de inspecciones técnicas y licencias de obra con visitas e inspecciones, con especial atención a su materialidad, estructura, instalaciones y comportamiento energético. Este análisis servirá de base para las propuestas de restauración, autoprotección, mantenimiento y conservación, así como base para un futuro gemelo digital y estudiará la relación entre edificios vecinos y el parking subterráneo. e1.2 Profundización del estudio histórico y clarificación de fases constructivas Pormenorización por edificios de la evolución constructiva mediante un estudio exhaustivo de fuentes históricas documentales, analizando la evolución de los diferentes elementos (locales comerciales, portales, usos, etc.) para establecer un catálogo detallado. e1.3 Investigación arqueológica, tanto vinculada al subsuelo y la perspectiva espacial, como de arqueología de la arquitectura en base a las conclusiones y valoraciones obtenidas en los puntos previos Propuesta de intervenciones tales como prospecciones, sondeos, excavaciones, catas, lecturas estratigráficas, estudios de carácter espacial, en altura, de materiales, sobre procedencias y usos/función, sistemas constructivos, etc. así como para el establecimiento o aclaración de cronologías en base a todo ello para resolver dudas y profundizar en la interpretación de carácter histórico, arqueológico y social. e1.4 Actualización de las fichas de condiciones específicas particulares del PGOUM97 Actualización de la normativa urbanística de cada finca en función de los valores patrimoniales identificados, garantizando su protección y permitiendo intervenciones compatibles con la autenticidad del BIC. El contenido del estudio pormenorizado deberá incluirse en los libros del edificio descritos en la propuesta [13] BASES PARA LA REDACCIÓN DE LOS LIBROS DEL EDIFICIO , que posteriormente se integrarán en el gemelo digital descrito en la propuesta [15] LABORATORIO - ARCHIVO DEL PATRIMONIO VIVO . Del mismo modo se tendrán en cuenta los resultados del estudio para la elaboración de la propuesta [01] ELABORACIÓN DE CARTA ARQUEOLÓGICA DE RIESGO E IMPULSO DEL ESTUDIO ARQUEOLÓGICO	

[01] ELABORACIÓN DE CARTA ARQUEOLÓGICA DE RIESGO Y DIFUSIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

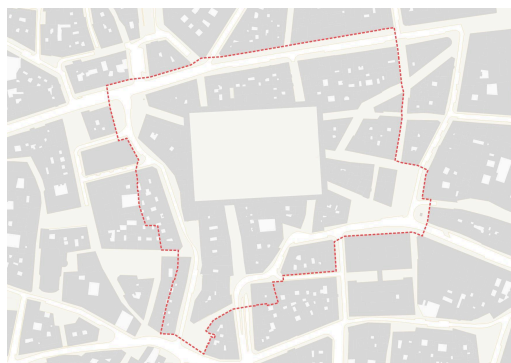
Resumen de la propuesta

1 / 3

Objetivo

Creación de un registro exhaustivo de los elementos históricos y arqueológicos del ámbito y la adopción de medidas de protección, investigación, conservación, integración o difusión de los valores arqueológicos. Servirá como proyecto piloto con el objetivo de ampliar progresivamente al yacimiento ciudad.

Ámbito:



Plazo	01.1: Medio. 01.2; 01.3: Largo
Presupuesto	64.000 €
Propuestas relacionadas	[e1] [13] [14] [15] [18]
Entidad responsable:	Ayuntamiento de Madrid
Participa:	Comisión Local de Patrimonio Histórico

Se consideran aquí las actuaciones en materia de arqueología que se desarrollan en otras propuestas. Se plantean unificadas debido a que se podrían acometer de manera individual en un proyecto específico de arqueología de la Plaza Mayor.

01.1 Conocimiento arqueológico y creación de una herramienta de gestión del patrimonio arqueológico

Los libros del edificio descritos en la propuesta [13] BASES PARA LA REDACCIÓN DE LOS LIBROS DEL EDIFICIO, constituirán la base de datos que integre la información arqueológica obtenida a través de los estudios descritos en [e1] ESTUDIO PLANIMÉTRICO E HISTÓRICO PORMENORIZADO Y CLARIFICACIÓN DE FASES CONSTRUCTIVAS de manera que se puedan planificar intervenciones y actividades con criterios fundamentados en el conocimiento científico y la conservación preventiva. Dicha información se sistematizará también en el gemelo digital descrito en la propuesta [15] LABORATORIO - ARCHIVO DEL PATRIMONIO VIVO. Adicionalmente, esta base de datos referida a las parcelas de edificaciones se ampliará con la información ubicada en el espacio público, cubriendo así todo el Entorno de Protección del BIC.

01.2 Impulso de líneas de investigación de la arqueología social

En la propuesta [15] LABORATORIO - ARCHIVO DEL PATRIMONIO VIVO se propone un laboratorio de ciencia ciudadana que deberá impulsar programas experimentales colaborativos para ahondar en el conocimiento colectivo de la Plaza, con el objetivo de realizar interpretaciones que vayan más allá de la perspectiva arquitectónica y la lectura en términos constructivos o urbanísticos.

01.3 Estrategias de difusión del patrimonio arqueológico, arqueología pública y comunitaria

Para asegurar la sensibilización e involucración de habitantes y visitantes con la perspectiva arqueológica del BIC Plaza mayor, se recogen acciones en la propuesta [14] CONOCIMIENTO, RESIGNIFICACIÓN Y DIVULGACIÓN DEL BIEN Y SUS VALORES y la creación del centro de interpretación y actividades de la propuesta [18] GESTIÓN DE LA CASA DE LA PANADERÍA - PLAZA COMO EQUIPAMIENTO CÍVICO



Fotografía ilustrativa de excavaciones arqueológicas en la cercana Puerta del Sol. 2022. Fuente: Diario.es. Noticia //07/2022

[c1] CRITERIOS DE TRATAMIENTO DE MATERIALES Y RESTAURACIÓN DE FACHADAS

Objetivo: Adecuación de la Plaza Mayor y su entorno, garantizando la conservación, restauración y mantenimiento del conjunto declarado Bien de Interés Cultural	La naturaleza de los tratamientos de restauración de los materiales de fachadas de las edificaciones que conforman la Plaza Mayor requieren de una serie de criterios que se sitúan dentro del marco de criterios establecidos por la CPPHAN y la CLPH. Los criterios propuestos se basan en las recomendaciones definidas en las Cartas Internacionales de Patrimonio promovidas por la Organización de Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO) y el Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS), en los documentos de criterios de restauración promovidos por el Instituto del Patrimonio Cultural de España (IPCE) y documentos normativos de AENOR. Criterios: 1. CRITERIOS Y RECOMENDACIONES DE INTERVENCIÓN EN FACHADAS 2. CRITERIOS Y RECOMENDACIONES EN TRATAMIENTOS DE REVOCOS 3. CRITERIOS Y RECOMENDACIONES EN TRATAMIENTOS DE MATERIALES PÉTREOS 4. CRITERIOS Y RECOMENDACIONES EN TRATAMIENTOS DE MATERIALES METÁLICOS. REJERÍAS, BALCONES Y MIRADORES 5. CRITERIOS Y RECOMENDACIONES EN MATERIALES CERÁMICOS. FACHADAS DE LADRILLO
Justificación: El análisis técnico se desarrolla de manera extendida en el apartado 6.[4] ESTUDIO PATOLÓGICO -Anexo II. Informe de resultados de los cuestionarios: sólo el 36,1% de los vecinos afirman que su vivienda no sufre ningún problema de conservación, el resto refiere sobre todo fisuras o grietas en elementos constructivos (el 16,5%), humedades (9,3%), presencia de roedores u otras plagas (8,2%), mal estado de la carpintería (8,2%) y daños en la fachada (7,2%) y en menor medida aparecen otros problemas como alta permeabilidad sonora en muros colindantes, desprendimientos en paramentos interiores, mantenimiento de puertas de balcones y de fachadas y problemas con el saneamiento.	

[c2] CRITERIOS DE RESTAURACIÓN DE ELEMENTOS SINGULARES

CASA DE LA PANADERÍA

Objetivo:
Puesta en valor de los elementos y edificaciones singulares de la Plaza Mayor.

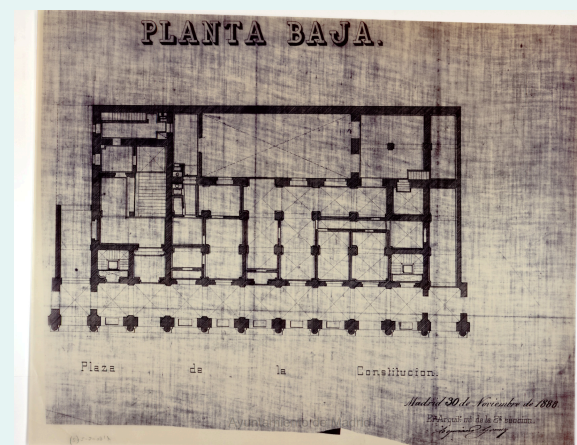
Justificación:
El análisis técnico se desarrolla de manera extendida en el apartado 6.[2].1 Memoria descriptiva de los elementos que conforman la Plaza Mayor

- Espacio libre de la Plaza
- Fachada de la Plaza
- Arcos de la Plaza
- Soportales
- Cubiertas
- Casa de la Panadería
- Casa de la Carnicería
- Cava de San Miguel
- Arco de Cuchilleros
- Calles porticadas
- Calle Mayor
- Plaza de Santa Cruz
- Locales Comerciales
- Pavimento
- Monumento a Felipe III
- Fuente de Orfeo
- Lápida a los Héroes del 7 de julio
- Cruz de Puerta Cerrada

Está situada en el centro de la panda norte, siendo el elemento más notable de la plaza por su mayor ornamentación. Es un edificio de planta rectangular con patio trasero, que cuenta con un soportal sobre el que se desarrollan tres pisos y un bajo cubierta con buhardillas, limitado en los extremos por dos torreones rematados por sendos chapiteles.

El soportal de sillería de granito está formado por once arcos de medio punto apilastrados con columnas semicirculares hacia la plaza. El entablamento cuenta con ménsulas de color claro, las únicas de la plaza. En el centro y en los dos extremos aparecen placas con información histórica. Tras el soportal aparece una segunda arcada cuajada por muros y carpinterías protegidas por rejas. Sus soportales se cubren con bóvedas de escayola, del mismo modo que un tramo del soportal de la plaza entre las calles Zaragoza y Gerona.

El cuerpo medio de la fachada se caracteriza por las pinturas murales realizadas en 1992 por Carlos Franco y por la ornamentación de los recercados, decorados con motivos vegetales. En el centro aparece una banda vertical que enfatiza el eje con un balcón saliente en el que se colocan las banderas (tras las que aparece un recercado más alto que los demás con columnillas en los laterales) y el escudo de armas del rey Carlos II, obra del escultor Barbieri, que ocupa las dos últimas plantas –bajo él se encuentra además una placa identificativa con el texto “PLAZA MAYOR”–. Ya sobre la barandilla de cubierta aparece un segundo escudo realizado en metal.



Levantamiento de Cipriano Gómez, 1888



Fachada de la Casa de la Panadería



Detalle del escudo de Barbieri y pinturas de Carlos Franco

Las torres laterales son idénticas, cuentan con un solo vano por planta, teniendo en la tercera un recercado más adornado. El espacio se cubre con un chapitel de estructura de madera que cobija una campana. De la parte baja de la estructura sale una buhardilla en cada lateral, que en el lado de la plaza cuenta con un reloj. La cubrición de los chapiteles es de pizarra, al igual que el resto de las cubiertas.

En su interior destacan las estancias que conformaron históricamente el Salón Real, en la planta primera o noble, que originalmente estuvo destinada a Cuarto Real, para uso exclusivo de la corona.

[02] INTERVENCIONES DE CONSERVACIÓN, RESTAURACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

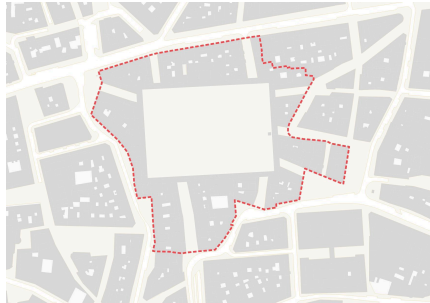
Resumen de la propuesta

1/ 3

Objetivo

Adecuar la edificación que conforma el BIC de la Plaza Mayor, a través de actuaciones de restauración de las fachadas, soportales y, eliminación de patologías detectadas.

Ámbito:



Prioridad alta	02.1 y 02.2.1
Plazo	02.1 y 02.2.1: Corto 02.2.2, 02.2.3, 02.3 y 02.4: Medio
Presupuesto	3.090.000€
Propuestas relacionadas	[e1] ESTUDIO ARQUITECTÓNICO, HISTÓRICO-ARQUEOLÓGICO [13] BASES PARA LA REDACCIÓN DE LOS LIBROS DEL EDIFICIO [09] MEJORA DEL PAVIMENTO [10] ILUMINACIÓN DE LA PLAZA Y SU ENTORNO [23] CAMPAÑA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA, FORMACIÓN Y CAPACITACIÓN
Entidad responsable:	Ayuntamiento de Madrid. EMVS

Los proyectos de intervención se basan en los daños detectados en el bien y recogidos en el capítulo **4 ESTUDIO PATOLÓGICO** que a su vez quedan reflejados por calles de modo global en los planos de patología y con un mayor desarrollo en las fichas por edificación. El análisis llevado a cabo supone una primera aproximación al problema patológico y sirve como imagen general del estado de conservación de las fachadas de las edificaciones que componen el bien cultural de la Plaza Mayor de Madrid. Este análisis permite priorizar y establecer las líneas generales de los proyectos a desarrollar recogiendo una serie de objetivos que deberán matizarse y ampliarse en cada uno de los proyectos de restauración.

El estudio elaborado deberá completarse con el análisis que resulte del estudio del interior de la edificación descrito en **[e1] ESTUDIO ARQUITECTÓNICO, HISTÓRICO-ARQUEOLÓGICO Y CLARIFICACIÓN DE FASES CONSTRUCTIVAS**. El estudio interior de la edificación deberá abordar el análisis constructivo global y estructural por edificación así como los estudios de caracterización de materiales necesarios. La propuesta **[13] BASES PARA LA REDACCIÓN DE LOS LIBROS DEL EDIFICIO** se plantea como una herramienta para integrar la información del estado de la edificación que a su vez registre las intervenciones de rehabilitación y restauración llevadas a cabo.

Una parte significativa de las lesiones detectadas están en relación directa con la actividad de los locales comerciales, destacando las degradaciones relativas a excesiva publicidad, deterioro de las fachadas de los soportales, cegado de las rejillas de ventilación, iluminación inadecuada, presencia de instalaciones y cegado de entreplantas y otras alteraciones sobre elementos de valor de la plaza.

El ámbito de actuación de los proyectos de restauración descritos incluyen exclusivamente intervenciones en fachada pero se complementan con otros proyectos que abordan la restauración del pavimento y unificación de instalaciones, la iluminación unitaria del bien, y el control de la actividad de los locales. Estas propuestas son imprescindibles para completar la restauración del bien cultural por su directa relación con parte de las lesiones o riesgos detectados en la edificación.**[09] MEJORA DEL PAVIMENTO: RESTAURACIÓN Y UNIFICACIÓN DE LA PLAZA Y EL ENTORNO, [10] ILUMINACIÓN DE LA PLAZA Y SU ENTORNO, [23] CAMPAÑA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA, FORMACIÓN Y CAPACITACIÓN.**

Los proyectos de rehabilitación de las fachadas de la Plaza Mayor se agrupan por ámbitos con el objetivo de que se desarrollen de manera independiente y sin implicaciones entre ellas, ordenadas de mayor a menor prioridad en los proyectos de:

02.1. Restauración de las fachadas del ámbito de la Plaza

02.2. Restauración de fachadas y soportales de calles porticadas:

02.2.1.Calle Ciudad Rodrigo

02.2.2.Calle Toledo-Portal de Cofreros

02.2.3.Calle Gerona

02.3. Restauración de fachadas de Cava de San Miguel y Arco de Cuchilleros

02.4. Plan de rehabilitación de la edificación residencial. Apoyo a las intervenciones de mejora en materia de: accesibilidad, instalaciones, insonorización, infraestructura verde



Análisis de daños en Cava de San Miguel

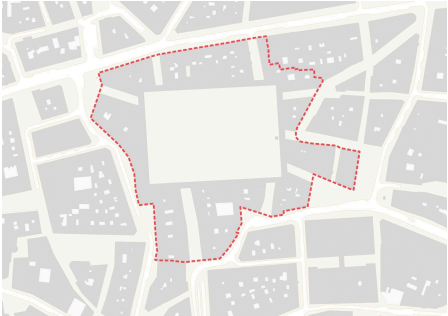


Análisis de daños en Fachadas de la Plaza Mayor



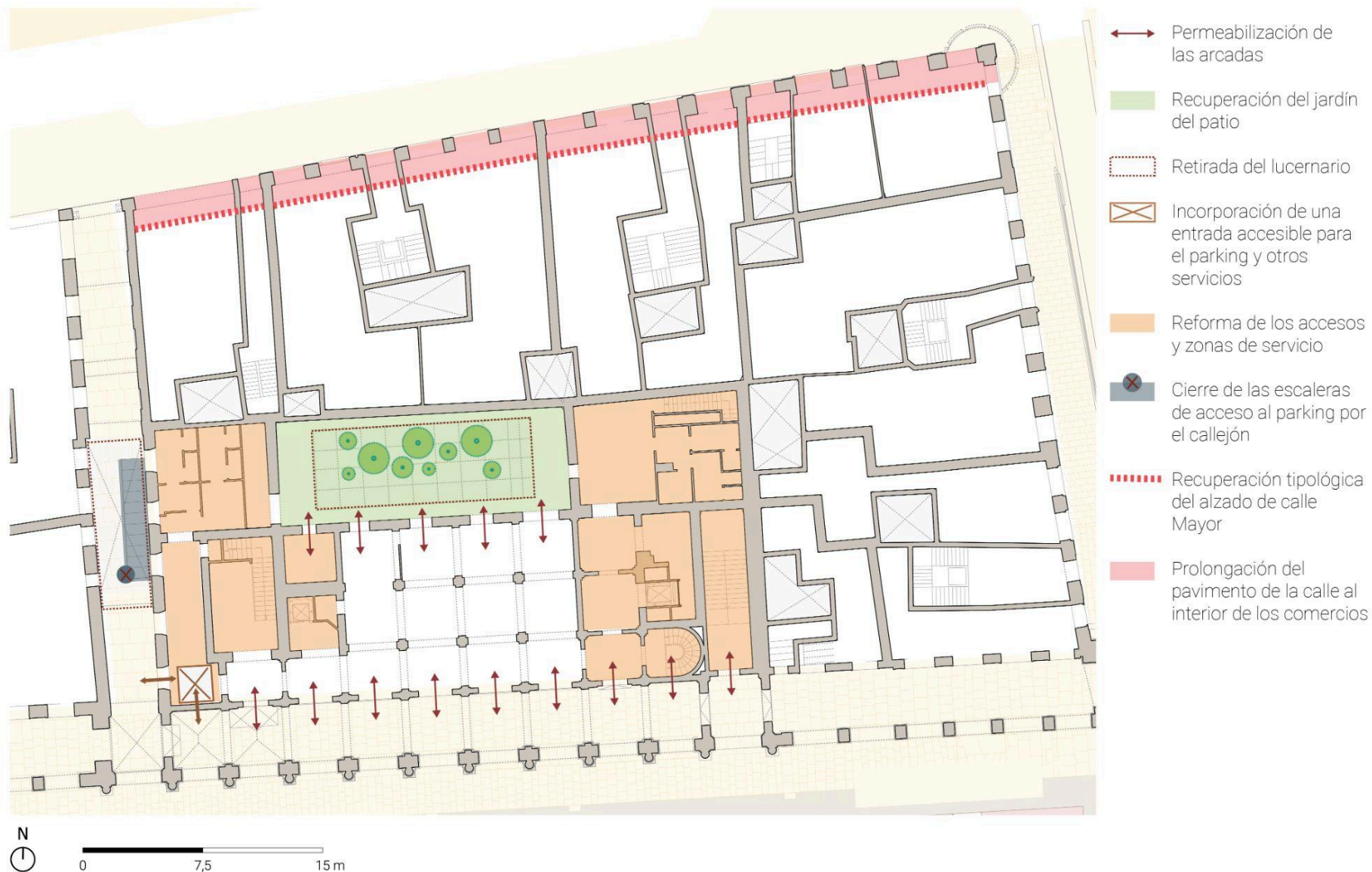
[03] PERMEABILIZACIÓN DEL EDIFICIO-PLAZA

Resumen de la propuesta

Objetivo: Mejorar la relación morfológica y funcional entre el edificio y la plaza y de las conexiones peatonales. Ámbito: 	
Prioridad alta	03.2
Plazo	03.1, 03.2, 03.3: Medio 03.4: Largo
Presupuesto	697.000€
Propuestas relacionadas	[04] REFORMA DEL APARCAMIENTO [18] GESTIÓN DE LA CASA DE LA PANADERÍA [e1] ESTUDIO HISTÓRICO PORMENORIZADO [24] ACCESIBILIDAD UNIVERSAL Y LEGIBILIDAD
Entidad responsable:	Ayuntamiento de Madrid
Participa:	Comunidades de Vecinos Empresa Municipal de Transportes Comerciantes
Resumen de la propuesta: 03.1. Reforma de la Casa de la Panadería. • Recuperación de las transparencias pérdidas: permeabilización de las arcadas de la plaza y reapertura del patio. • Recuperación de la configuración original del vestíbulo y planta baja. • Oportunidad para integrar el ascensor al aparcamiento • Oportunidad para integrar otros servicios 03.2. Integración y adecuación del callejón Arco del Triunfo: • Reforma del acceso al parking. <i>Se repite en la propuesta [04] REFORMA DEL APARCAMIENTO Y LA CIRCULACIÓN DEL ENTORNO</i> • Reintegración del pasaje del Arco del triunfo en la casa de la Panadería como acceso al vestíbulo • Valorar la reapertura del patio 03.3. Recuperación de las huellas de soportales y de los recorridos interiores • Recuperación del alzado de la calle Mayor. • Permeabilización en pavimentos y escaparates 03.4. Redacción de plan de autoprotección y de gestión de riesgos y emergencias en Patrimonio Cultural <i>Esta propuesta está relacionada con:</i> • Conversión de la planta baja de la Casa de la Panadería en un espacio cívico-artístico. • Identificación de recorridos históricos desde la plaza a las edificaciones residenciales, investigados en [e1] ESTUDIO PLANIMÉTRICO E HISTÓRICO PORMENORIZADO Y CLARIFICACIÓN DE FASES CONSTRUCTIVAS	



Permeabilización del Edificio-Plaza

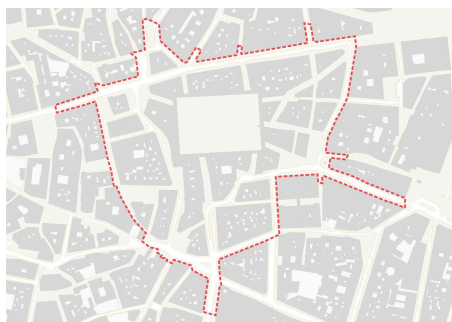


[04] REFORMA DEL APARCAMIENTO Y LA CIRCULACIÓN DEL ENTORNO

Resumen de la propuesta

Objetivo: Utilizar la oportunidad que ofrece el aparcamiento subterráneo para descongestionar el ámbito y mejorar las circulaciones peatonales y rodadas del entorno.

Ámbito:



Prioridad alta	04.1; 04.4
Plazo	04.1, 04.2, 04.4: Corto 04.3, 04.5: Medio
Presupuesto	2.848.000 €
Propuestas relacionadas	[03] PERMEABILIZACIÓN DEL EDIFICIO-PLAZA [08] GESTIÓN DE RECURSOS Y RESIDUOS [09] MEJORA DEL PAVIMENTO [11] ACTUACIONES DE TRATAMIENTO URBANO [24] ACCESIBILIDAD UNIVERSAL
Entidad responsable:	Empresa Municipal de Transportes
Participa:	-Ayuntamiento de Madrid -Madrid Destino

04.1 Integración del HUB logístico para garantizar el cuidado de la plaza y su entorno

- Implantación del hub logístico
- Incluir servicios públicos para la plaza

04.2 Creación de nuevas entradas accesibles peatonales

- 04.2.1 Reforma de la entrada del callejón del triunfo
- 04.2.2 Reapertura de la entrada de calle de la Sal a través de los sótanos y bajos de las edificaciones.
- 04.2.3 Posibilidad de cierre o reconversión de la entrada de la calle de Felipe III
- 04.2.4 Posibilidad de cierre de la entrada peatonal por calle Zaragoza

04.3 Regulación de vehículos estacionados en vía pública

- Creación de zonas específicas y gratuitas para el aparcamiento de motos y otros vehículos de movilidad personal.
- Creación de una zona específica de carga y descarga para vehículos pequeños
- Prohibición de aparcamiento de tuc-tuc
- Regulación de carga y descarga informal

04.4 Integración paisajística del parking

- Tratamiento de vallados
- Rejillas de ventilación

04.5 Pacificación de la calle Imperial

Se propone desviar el tráfico por la calle de El Salvador, cambiando su sentido de circulación. Se permitirá la circulación únicamente de carga y descarga, residentes y huéspedes del hotel de la casa de la carnicería. Desarrollado en **[09] MEJORA DEL PAVIMENTO: RESTAURACIÓN Y UNIFICACIÓN DE LA PLAZA Y EL ENTORNO**

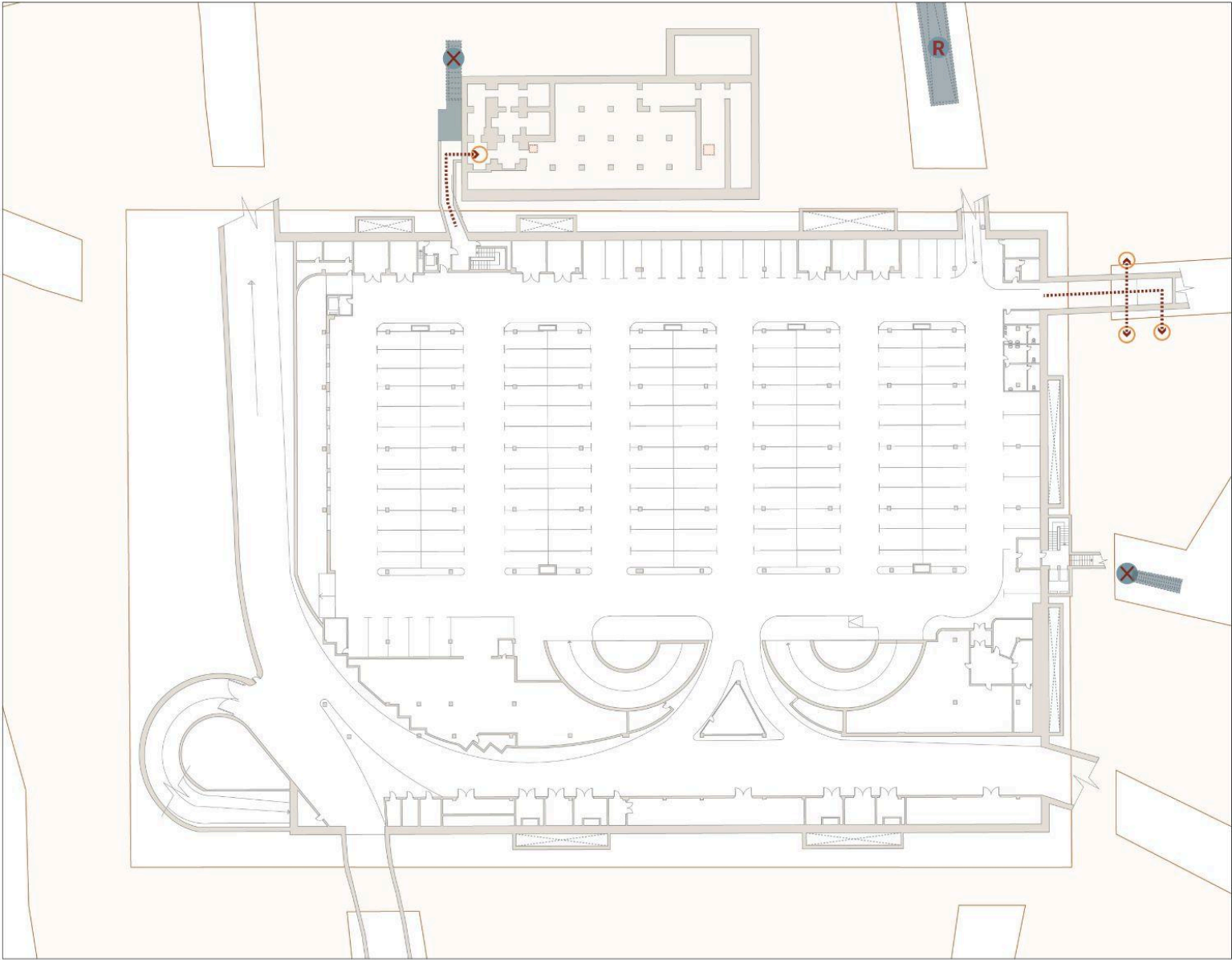
Imagen resumen:



Reformas de los accesos sobre la planta actual

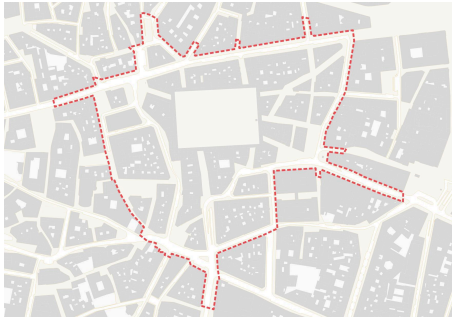
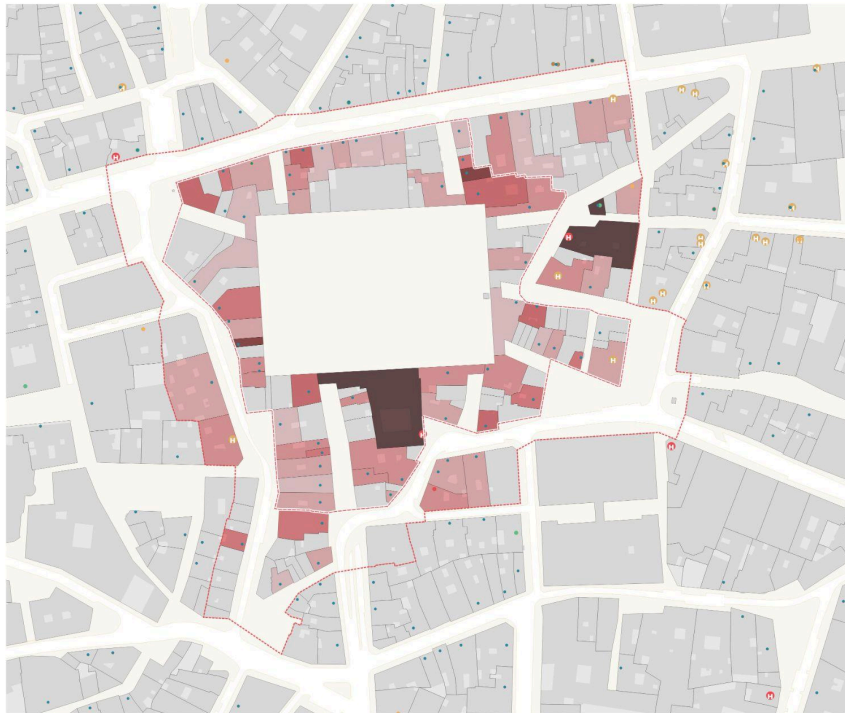
Leyenda

- Accesos a eliminar
- Accesos a reformar
- Posible ubicación de nuevos núcleos de comunicación vertical
- Posibles nuevos recorridos de salida del aparcamiento
- Ubicación de ascensor en plantas superiores



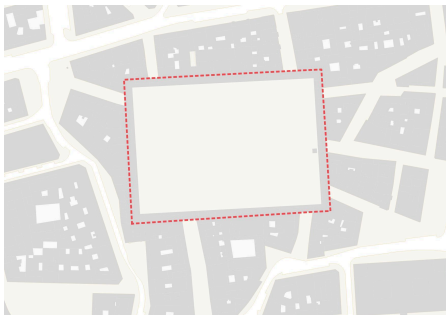
[05] PLAN DE USOS

Resumen de la propuesta

Objetivo: La contención del proceso de turistificación, a efectos de salvaguardar usos y actividades tradicionales y el incremento de la calidad de las actividades orientadas a los visitantes.		A efectos de contener la expansión de la turistificación y propiciar una mejora de la calidad de la visita turística, se propone la elaboración de un Plan de Usos, que aborde la implantación y aplicación de los usos en la edificación y adopte la forma de un plan especial urbanístico.		Imagen resumen:	
Ámbito: 		05.1 Moratoria para la implantación de actividades turísticas o ampliación de las existentes. Hasta la aprobación definitiva del plan de usos, se debería aplicar la suspensión de actos que estén sujetos a licencia o a comunicación previa.		 Índice de turistificación (%) 0 - 10 10 - 20 20 - 30 30 - 40 40 - 50 50 - 90 90 - 100	
Prioridad alta		05.1			
Plazo		05.1, 05.2: Corto 05.3: Medio			
Presupuesto		90.000 €			
Propuestas relacionadas		[16] MONITOREO DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA Y ECONÓMICA [17] PLAN DE MEJORA DE LA CALIDAD DE LA VISITA TURÍSTICA [23] CAMPAÑA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA, FORMACIÓN Y CAPACITACIÓN			
Entidad responsable:		Ayuntamiento			
Participa:		Asociaciones vecinales, asociaciones de comerciantes y/o hosteleros, asociaciones de guías turísticos			
		05.2 Generación de un censo exhaustivo de los establecimientos asociados a actividades económicas. Se desarrolla en [16] MONITOREO DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA Y ECONÓMICA			
		05.3 Redacción de un Plan Especial de Usos de la Plaza Mayor de aplicación en los inmuebles que conforman el Entorno de Protección de la Plaza Mayor: El Plan deberá contener al menos: • Memoria, con referencia a los resultados del análisis y diagnóstico, los objetivos del plan y el modelo de regulación propuesto • Normativa, que incluya aspectos como la clasificación de los establecimientos objetivo de regulación y la definición de los parámetros regulaciones y las condiciones de emplazamiento, tanto generales como por tipo de establecimiento, y la vigencia del plan. • Planos de información y ordenación.			

[06] MEJORA DEL CONFORT Y LA HABITABILIDAD DE LA PLAZA MAYOR

Resumen de la propuesta

Objetivo: Aumentar la funcionalidad y la calidad estancial del espacio-plaza, reforzando las dinámicas sociales y promoviendo un uso más relacional del mismo.		Introducción de nuevos elementos de mobiliario adecuados a los valores patrimoniales y a la alta ocupación en momentos de alta afluencia. 06.1. Instalación de mobiliario permanente en torno a los bancos-farola de la Plaza: creación de segundo arco concéntrico a las farolas-banco actuales. 06.2. Adecuación del perímetro de la estatua de Felipe III: sustitución del vallado por gradas vegetadas y segunda línea de banco. 06.3. Instalación de una “terrazza cívica” en Casa de la Panadería: instalación frente a la Casa de la Panadería y de acuerdo a los criterios del proyecto de ordenación conjunta de las terrazas, sillas y sombra temporal.	Imagen resumen: 
Ámbito: 			
Plazo	06.3: Corto 06.1, 06.2: Medio		
Presupuesto	152.500€		
Propuestas relacionadas	[07] MEJORA DEL ESPACIO PÚBLICO PLAZA MAYOR [8] MEJORA DEL PAVIMENTO [10] ILUMINACIÓN DE LA PLAZA Y SU ENTORNO [18] GESTIÓN DE LA CASA DE LA PANADERÍA COMO EQUIPAMIENTO CÍVICO]		
Entidad responsable:	Ayuntamiento de Madrid.		
Participa:	Comisión Local de Patrimonio Empresa Municipal Madrid Destino (Casa de la Panadería) Mesa de gobernanza		

[c3] CRITERIOS PARA LA ELIMINACIÓN DE PATOLOGÍAS

Objetivo:

Adecuación de la Plaza Mayor y su entorno, garantizando la conservación, restauración y mantenimiento del conjunto declarado Bien de Interés Cultural

El apartado 6.[4] **Estudio patológico** se basa en una inspección visual externa de las fachadas del bien cultural. Del análisis se extrae una aproximación al problema patológico que sirve como imagen general del estado de conservación de las fachadas de las edificaciones de la Plaza Mayor; pero, para tener una visión completa del estado de la edificación, deberá abordarse un estudio constructivo global y estructural por edificación. Para ello se establece, como parte del estudio [e1] **ESTUDIO ARQUITECTÓNICO, HISTÓRICO-ARQUEOLÓGICO Y CLARIFICACIÓN DE FASES CONSTRUCTIVAS**, un análisis interior de la edificación que examinará el estado de las construcciones y servirá de base para completar y precisar las lesiones más frecuentes, los riesgos y las propuestas de conservación, mantenimiento, rehabilitación y restauración.

Cuando para la eliminación de los daños detectados en el bien cultural se actúe sobre los materiales y elementos de fachada, se seguirán los criterios desarrollados en [c1] **CRITERIOS DE TRATAMIENTO DE MATERIALES Y RESTAURACIÓN DE FACHADAS**. Es importante señalar que, en paralelo a la reparación de las lesiones, es prioritario actuar sobre las causas para evitar que éstas sigan produciéndose. En esta línea se establecen los siguientes criterios de eliminación de las patologías de fachada detectadas que complementan los criterios de tratamiento de materiales:

- Las intervenciones se basarán en la toma de datos previa y el estudio de las causas que han originado la lesión.
- Antes de aplicar los tratamientos se llevarán a cabo ensayos de los distintos tratamientos.
- En lesiones causadas por grietas o por desprendimientos en una primera fase se tratará la estabilización del soporte.
- Se efectuará un seguimiento de las grietas con revisión temporal hasta asegurar su estabilización.
- Una vez eliminada la causa, la grieta se rellenará con material homogéneo al de la superficie sobre la que se actúa en caso de los revocos de fachada, sin utilizar puentes rígidos.
- El relleno en estas lesiones se ejecutará respetando la alineación y planimetría del revestimiento original.
- Las grietas en materiales pétreos se colmatarán procurando la máxima penetración, utilizando materiales de composición conocida y compatibles con el soporte.
- Se evitará que el material de relleno se superponga a la superficie de la piedra.
- Para los cosidos de fragmentos de materiales pétreos se emplearán varillas de fibra de vidrio.
- En lesiones originadas por organismos causantes del biodeterioro es importante caracterizar previamente el tipo de alteración y los agentes que la producen, así como las características del soporte.
- Es importante establecer acciones orientadas a prevenir los agentes que causan el biodeterioro y que son una amenaza para el bien, como insectos y aves evaluando el impacto de los sistemas implementados para evitarlos.
- La limpieza se efectuará de forma manual con cuidado de no eliminar pátinas históricas.
- Los tratamientos de consolidación no deberán aplicarse de forma generalizada, siempre tras ensayos previos. No se aplicará sobre elementos húmedos.
- Si se aplicasen hidrofugantes serán compatibles con el consolidante y su aplicación se dará por el exterior, con la superficie seca y transcurridos unos días desde la aplicación del consolidante.

A partir del estudio de daños desarrollado en el apartado 6.[4] **Estudio patológico**, se deduce la relación simbiótica entre algunos de ellos. Del análisis extraemos cómo gran parte de las lesiones son de origen antrópico, originadas por la fuerte actividad turística y comercial y cómo estos daños de origen antrópico dan lugar a una gran parte de las lesiones materiales de las fachadas del ámbito. Así, por ejemplo, las máquinas de instalaciones o cables producen ensuciamiento en la fachada por depósito y lavado diferencial. La cartelera, además del impacto visual que suponen, dan lugar a daños físicos en el soporte sobre el que se anclan. Se detecta un alto número de intervenciones fuera de normativa, que producen una sensación de impunidad en el ámbito que facilita la aparición de nuevas intervenciones degradantes.

Validación técnica:

Desarrollada en el apartado 6.[4]
ESTUDIO PATOLÓGICO

[07] MEJORA DE LA RED DE ESPACIOS LIBRES DEL ENTORNO

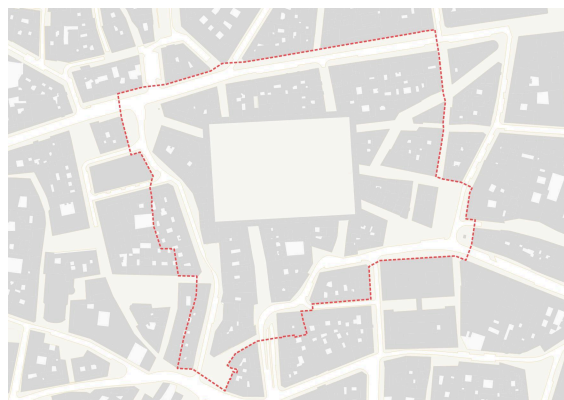
Resumen de la propuesta

1 / 3

Objetivo:

Convertir el entorno de la plaza mayor en un lugar confortable y que permita el uso cotidiano, incluyendo soluciones que reduzcan el efecto de isla de calor.

Ámbito:



07.1 Incorporación de elementos de infraestructura verde:

- Arbolado a suelo en Plaza de las Provincias
- Arbolado a suelo en la Plaza de Puerta Cerrada
- Arbolado a suelo en travesía de Bringas con calle Mayor
- Sustitución de los árboles en mal estado de la calle Mayor
- Rediseño de los maceteros de Cava San Miguel

07.2 Incorporación de elementos de agua:

- Revalorización de la fuente de la plaza de las Provincias
- Introducción de lámina de agua en la Plaza de Santa Cruz (sobre el aparcamiento)
- Reubicación y rediseño de la fuente de la calle Ciudad Rodrigo

07.3 Incorporación de juegos o mobiliario infantil en la Plaza de Santa Cruz

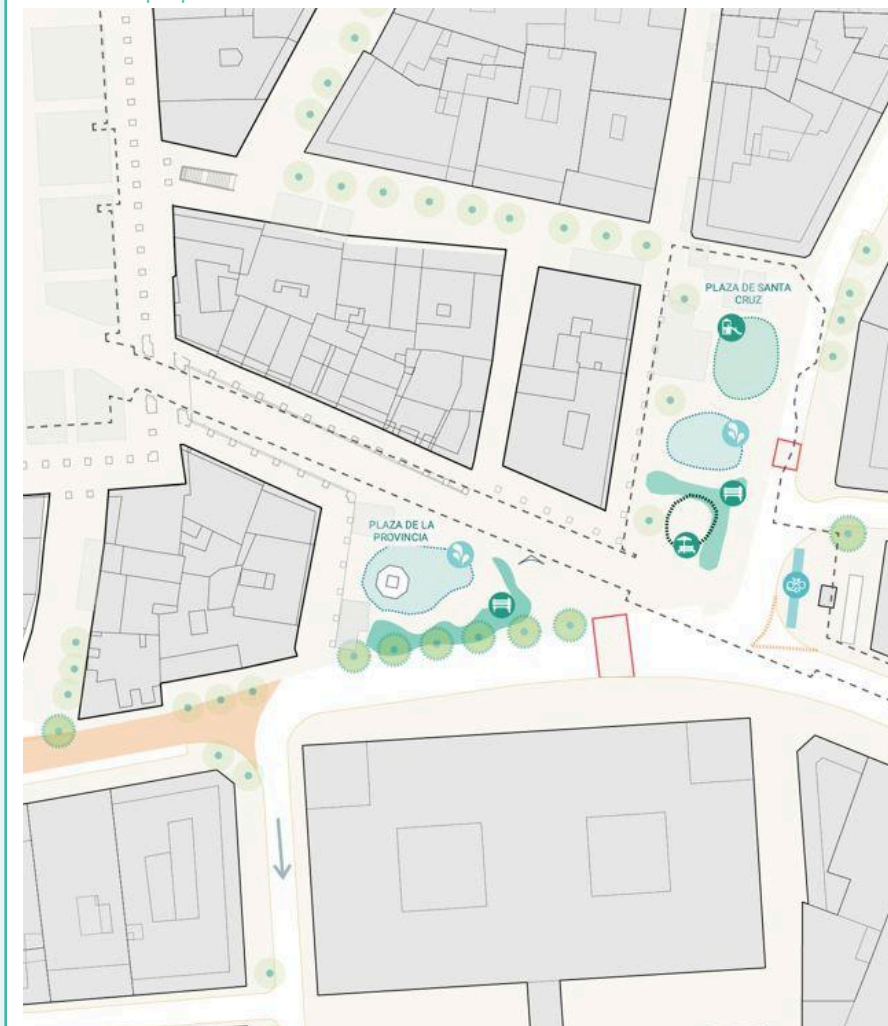
07.4 Incorporación de espacios de estancia y sombra

- Plaza de las provincias
- Plaza de Santa Cruz
- Plaza de Puerta Cerrada
- Cava de San Miguel- arco de cuchilleros

Esta propuesta está relacionada con las siguientes:

- Diseño e instalación de mobiliario urbano específico y homogéneo para todo el entorno de protección. Desarrollado en la propuesta [11] ACTUACIONES DE TRATAMIENTO URBANO Y ADECUACIÓN PAISAJÍSTICA
- Pacificación de la calle Imperial y cambio de sentido de la calle del Salvador. Desarrollado en [09] MEJORA DEL PAVIMENTO: RESTAURACIÓN Y UNIFICACIÓN DE LA PLAZA Y EL ENTORNO

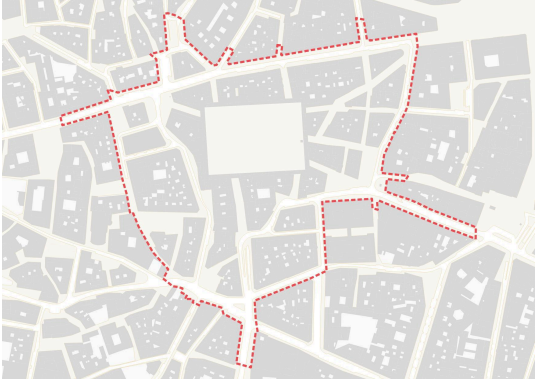
Zoom de la propuesta en Plaza de las Provincias:



Plazo	07.1, 07.2, 07.3: Medio 07.4: Largo
Presupuesto	293.000 €
Propuestas relacionadas	[11] ACTUACIONES DE TRATAMIENTO URBANO Y ADECUACIÓN PAISAJÍSTICA [09] MEJORA DEL PAVIMENTO: RESTAURACIÓN Y UNIFICACIÓN DE LA PLAZA Y EL ENTORNO
Entidad responsable:	Ayuntamiento de Madrid.
Participa:	Comisión Local de Patrimonio Mesa de gobernanza.

[08] GESTIÓN DE RECURSOS Y RESIDUOS

Resumen de la propuesta

Objetivo: Implementar soluciones logísticas y de gestión de residuos que minimicen el impacto sobre el patrimonio y el paisaje de la Plaza Mayor, optimizando la funcionalidad del espacio y garantizando su integración estética y su sostenibilidad en un entorno de alto valor cultural.	
Ámbito: 	
Plazo	08.1.1, 08.1.2, 08.2.2: Corto 08.1.3, 08.1.4, 08.2.3: Medio 08.1.5, 08.2.1: Largo
Presupuesto	889.500€
Propuestas relacionadas	[04] REFORMA DEL APARCAMIENTO Y LA CIRCULACIÓN DEL ENTORNO. [21] CAMPAÑA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA, FORMACIÓN Y CAPACITACIÓN
Entidad responsable:	Ayuntamiento de Madrid. Competencias en Gestión de residuos
Participa:	Comisión Local de Patrimonio Comerciantes y hostelería Propietarios de vivienda de uso turístico

Estudio y desarrollo de iniciativas vinculadas a:

08.1. Reparto de mercancías y carga y descarga:

- 08.1.1 Endurecimiento de la disciplina de horarios de carga y descarga.
- 08.1.1 Coordinación con los principales operadores de paquetería para aumentar el uso del aparcamiento.
- 08.1.1 Limitación de la circulación de los vehículos de mercancías en la plaza.
- 08.1.1 Desarrollo de un estudio logístico del conjunto del Centro Histórico

08.2. Gestión de residuos:

- Campaña de sensibilización con hosteleros, comerciantes y turistas, especialmente con los que se alojan en viviendas y apartamentos de uso turístico.
- Soluciones de integración de contenedores tanto habituales como vinculados a actividades y eventos.
- Estudio de alternativas para la mejora de la gestión de residuos de residentes y comerciantes: recogida selectiva móvil, ampliación del sistema de recogida puerta a puerta del vidrio comercial a otras fracciones, recogida a demanda, sistemas neumáticos.
- Integración de contenedores y reducción de su impacto paisajístico.

Imagen resumen:



[c4] CRITERIOS Y RECOMENDACIONES DE COLOR Y MATERIALIDAD

Objetivo:

Dotar a la Plaza Mayor y su entorno de una coherencia y armonización cromática y material general en los distintos elementos que la componen, tanto del espacio público como del privado.

Los criterios y recomendaciones de color y materialidad que se proponen a continuación parten de una lectura conjunta de las diferentes propuestas e intervenciones desarrolladas en la Plaza Mayor a lo largo de su historia, pasada y reciente. En cualquier caso, se seguirán los criterios recogidos en las distintas propuestas de este Plan Director, y las recomendaciones y buenas prácticas del Plan de color (2008).

PARAMENTOS

- Los colores de la fachada se basarán en los criterios descritos en el apartado [c1] CRITERIOS DE TRATAMIENTO DE MATERIALES Y RESTAURACIÓN DE FACHADA de este Plan Director.
- Cuando la intervención sobre el revoco sea completa y no de reparación, el color a emplear en las fachadas será el original (resultante de los estudios o catas que se realicen), o en su caso el correspondiente a la época de construcción del edificio o el dominante de la zona definida en la que se encuadra el edificio según los ámbitos definidos en el Plan de Color, debido a que las fachadas de los inmuebles deben buscar continuidad y armonía en los aspectos cromáticos y de textura.
- El color del material de acabado de la fachada no podrá afectar negativamente ni a la estética ni al entorno en donde se ubique el inmueble.
- El color de las medianerías será el original o en su caso en color blanco o tonos claros de forma que no supongan un impacto visual negativo para la percepción y comprensión de los bienes.
- Se buscará la adecuación cromática y material de las distintos entornos paisajísticos recogidos en el Plan de Color (2008)
 - Fachadas de la plaza Mayor: revoco rojo, salvo en el caso de la Casa de la Panadería, en la que se conservarán las pinturas murales.
 - Fachadas de la calle Mayor: revocos color pastel.
 - Fachadas de las calles de acceso porticadas: revocos acabados a martilina ocre.
 - Fachadas de Cava de San Miguel y Cuchilleros: revocos a la madrileña alternando tonos tierras
 - Fachadas de las edificaciones del entorno: (rescatar plan de color)
 - Fachadas de puerta cerrada y entorno sur: enfoscados pintados y ladrillo visto
 - Fachadas Plaza de la Santa Cruz y entorno este: enfoscados pintados en colores claros
- Se buscará el contraste entre los paramentos (rojos, ocre y tierras) con los recercados, relieves y voladizos en tonos más claros (piedra y beige).

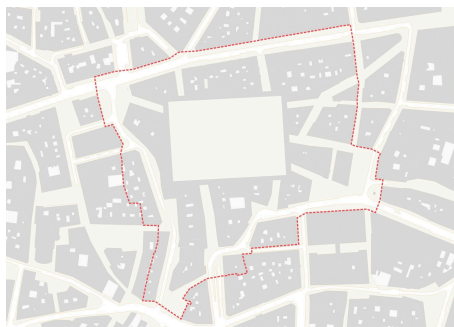
[09] MEJORA DEL PAVIMENTO: RESTAURACIÓN Y UNIFICACIÓN DE LA PLAZA Y EL ENTORNO

Resumen de la propuesta

1 / 3

Objetivo: Mejorar el confort, la accesibilidad y la calidad paisajística de la Plaza y el entorno.

Ámbito:



Prioridad alta	09.1, 02.2.1, 09.2.3
Plazo	09.1, 09.2.1: Corto 09.2.2, 09.2.3, 09.2.4: Medio
Presupuesto	09.1A: 2.311.000 € 09.1B: 2.111.000 € 09.2: 975.800 €
Propuestas relacionadas	[04] REFORMA DEL APARCAMIENTO Y LA CIRCULACIÓN DEL ENTORNO [06] MEJORA DEL CONFORT Y LA HABITABILIDAD [07] MEJORA DE LA RED DE ESPACIOS LIBRES DEL ENTORNO, [09] MEJORA DEL PAVIMENTO [11] ACTUACIONES DE TRATAMIENTO URBANO Y ADECUACIÓN PAISAJÍSTICA [24] ACCESIBILIDAD UNIVERSAL Y LEGIBILIDAD
Entidad responsable:	Ayuntamiento de Madrid
Participa:	Comisión Local de Patrimonio Mesa de gobernanza

09.1 Mejora del pavimento de la plaza.

- OPCIÓN A. RESTAURACIÓN DEL PAVIMENTO ACTUAL Y MEDIDAS DE CONSERVACIÓN
- OPCIÓN B. SUSTITUCIÓN DEL PAVIMENTO
- CRITERIOS A APLICAR:
 - Impermeabilización de la cubierta del aparcamiento
 - Reubicación del centro de transformación
 - Colocación de arquetas que promuevan y faciliten el carácter multifuncional de la plaza
 - Materialidad adecuada para zonas con gran tránsito peatonal y CyD
 - Banda de pavimento accesible

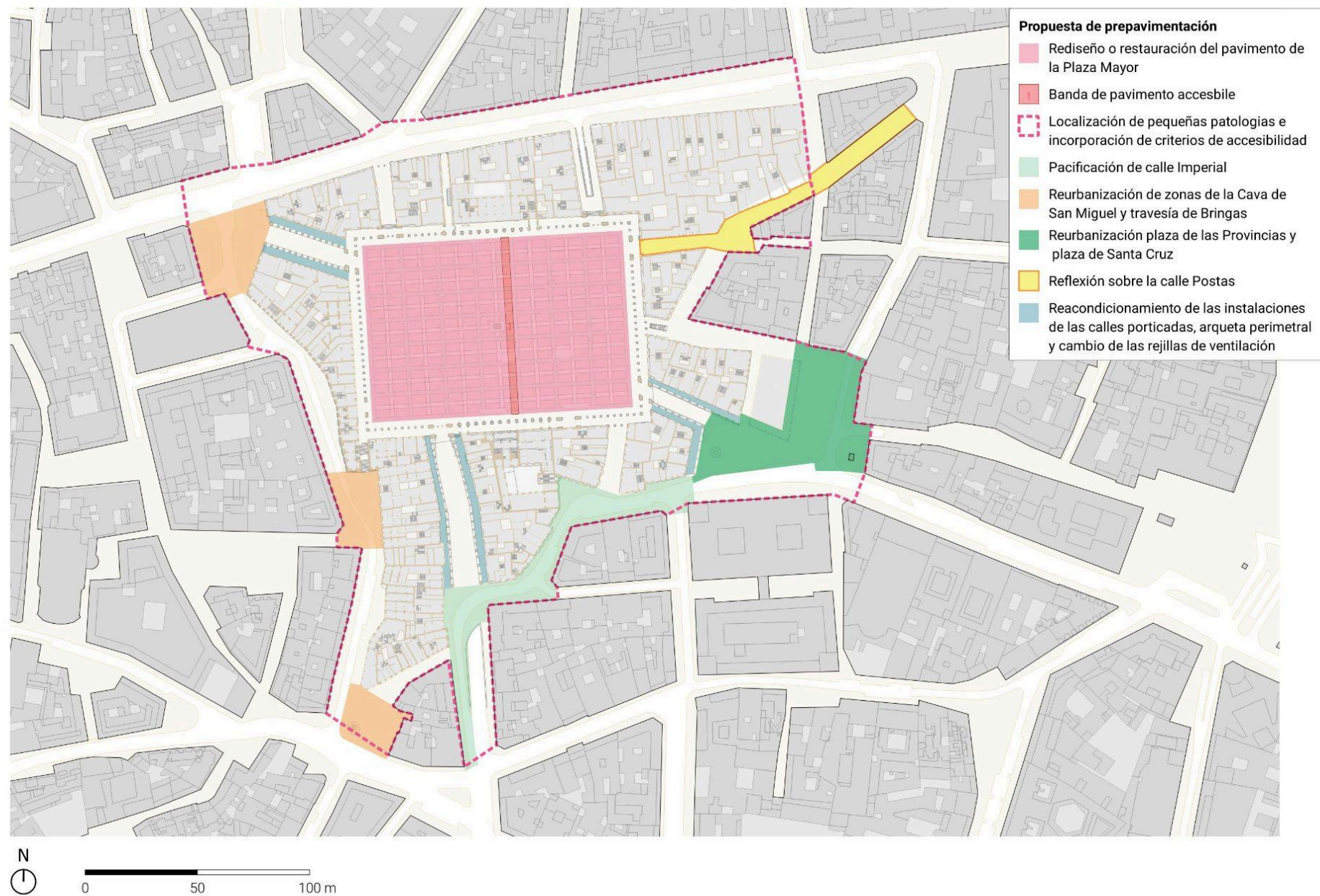
09.2 Mejora del pavimento del entorno

- 09.2.1 Reacondicionamiento de las instalaciones de las calles porticadas, arqueta perimetral y cambio de las rejillas de ventilación: Sobre las calles Toledo, Gerona y Ciudad Rodrigo
- 09.2.2 Localización y reforma de pequeñas patologías en el entorno e Incorporación de criterios de accesibilidad
- 09.2.3 Pacificación y reurbanización de la calle Imperial - final de calle Toledo.
- 09.2.4 Reurbanización de zonas aledañas
 - de la Cava de San Miguel y travesía de Bringas(Zona de la Puerta de Guadalajara, Arco de Cuchilleros, Plaza de Cruz de Puerta Cerrada)
 - Plaza de las provincias y plaza de Santa Cruz
 - Reflexión sobre la calle Postas

Imagen resumen:



Propuesta de mejora del Pavimento



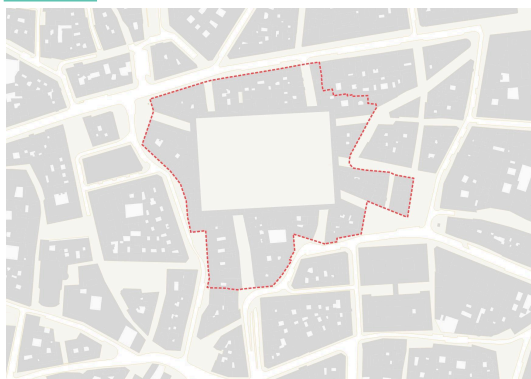
[10] ILUMINACIÓN DE LA PLAZA Y SU ENTORNO

Resumen de la propuesta

1/3

Objetivo: Ofrecer una lectura del paisaje nocturno de la plaza como conjunto y sin estridencias, integrando el alumbrado público y privado y poniendo en valor su carácter de espacio patrimonial.

Ámbito:



Impulsar el proyecto de iluminación ornamental de la Plaza Mayor, redactado por la empresa INTERVENTO en el año 2017 ([adjunto en el Anexo V - 03](#)), mediando con los comercios privados y valorando su reformulación si fuese necesario.

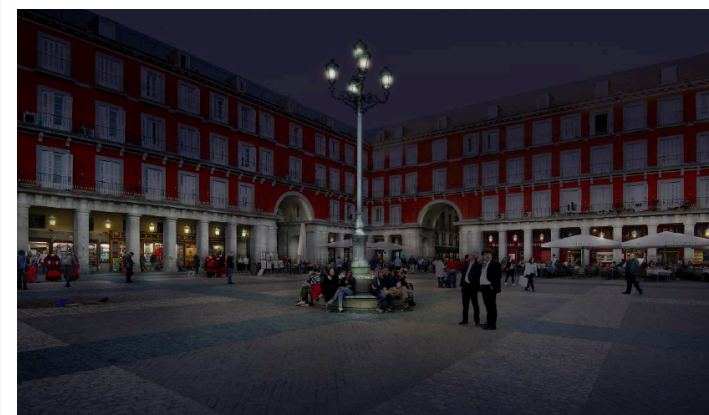
10.1 Revisión y ejecución del proyecto de iluminación ornamental de la Plaza

- Revisión participativa del proyecto existente
- Iluminación específica de la casa de la Panadería y la casa de la Carnicería.
- Iluminación del monumento ecuestre desde las farolas existentes y de su peana desde abajo
- Instalación específica para las fachadas de las viviendas particulares, valorando si incluir la propuesta de iluminación dinámica, que contó con poco respaldo ciudadano.
- Luminaria continua en la primera cornisa para destacar todos los elementos pétreos e iluminación en los arcos de acceso.
- Iluminación desde las farolas existentes de sus propios postes y basamentos que permita la lectura de los grabados.
- Desplazamiento de los faroles de los soportales (actualmente en el dintel) hacia el interior y reducción de la intensidad.
- Uniformización de las soluciones de iluminación de los locales de la plaza.

10.2 Ampliación del proyecto de iluminación a las calles de acceso porticadas (C/Toledo, C/Ciudad Rodrigo y C/Gerona)

10.3 Diseño armónico de alumbrado navideño para el conjunto del ámbito

- Se propone sustituir el diseño del alumbrado navideño actual (simulando velas), que impide preservar su imagen diurna, mezcla temperaturas de color y en general no responde a los valores patrimoniales de la Plaza.



Plazo	10.1, 10.2, 10.3: Medio
Presupuesto	1.028.456€
Propuestas relacionadas	[06] MEJORA DEL CONFORT Y LA HABITABILIDAD DE LA PLAZA MAYOR [23] CAMPAÑA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA, FORMACIÓN Y CAPACITACIÓN
Entidad responsable:	Ayuntamiento de Madrid.
Participa:	Asociación de vecinos de la Plaza Mayor Mesa de gobernanza

[11] ACTUACIONES DE TRATAMIENTO URBANO Y ADECUACIÓN PAISAJÍSTICA

Resumen de la propuesta

Objetivo

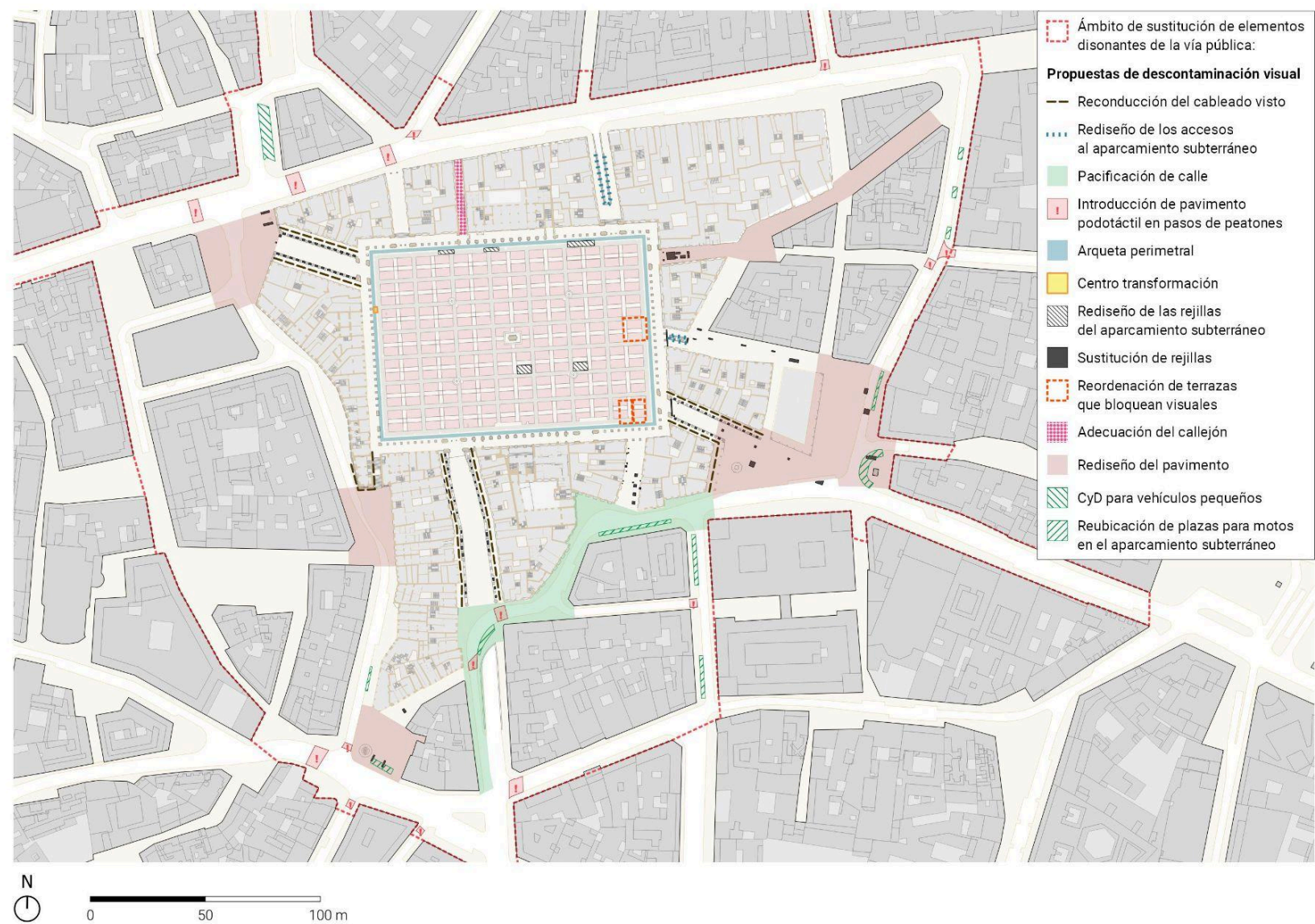
Dignificar y armonizar la imagen urbana de la Plaza Mayor, eliminar impactos negativos en el paisaje y mejorar la legibilidad y apreciación de Bien.

Ámbito:



Prioridad alta	11.1	Esta propuesta es, en parte, un compendio de las actuaciones que se han desarrollado en otras propuestas, se plantean aquí unificadas ya que podrían acometer de manera individual en un proyecto específico de la mejora del tratamiento urbano y adecuación paisajística que recoja todas las actuaciones de eliminación de impactos negativos: 11.1. Retirada o sustitución de elementos disonantes de la vía pública: señales de tráfico de gran tamaño, señales de vigilancia, unificación de señalética, cajas de luz, cableado o infraestructuras obsoletas, publicidad en elementos urbanos. 11.2. Diseño e instalación de mobiliario urbano específico y homogéneo para todo el entorno de protección. Algunos de los criterios y ubicaciones para el nuevo diseño de mobiliario se desarrollan en la propuesta [07] MEJORA DE LA RED DE ESPACIOS LIBRES DEL ENTORNO y el tratamiento del vallado de aparcamiento se desarrolla en la propuesta [04] REFORMA DEL APARCAMIENTO Y LA CIRCULACIÓN DEL ENTORNO 11.3. Adecuación de instalaciones: Reacondicionamiento de las instalaciones de las calles porticadas e instalación de una arqueta perimetral. Las propuestas que tienen que ver con la reforma del pavimento se desarrollan en la propuesta [09] MEJORA DEL PAVIMENTO: RESTAURACIÓN Y UNIFICACIÓN DE LA PLAZA Y EL ENTORNO. Las propuestas que tienen que ver con la edificación privada, como la retirada y/o sustitución de infraestructura obsoleta y el mantenimiento y adecuación de la antena comunitaria, se integran en la propuesta [02] INTERVENCIONES DE CONSERVACIÓN, RESTAURACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. Los impactos de instalaciones como aires acondicionados, ya recogidos por la norma urbanística, se trabajan en la propuesta de disciplina urbanística [23] CAMPAÑA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA, FORMACIÓN Y CAPACITACIÓN 11.4. Sustitución de las rejillas de ventilación: de los bajos de los locales por las rejillas diseñadas por la empresa Ferrovial para el centro de la plaza, y de las rejillas del parking. Desarrollado en la propuesta [09] MEJORA DEL PAVIMENTO: RESTAURACIÓN Y UNIFICACIÓN DE LA PLAZA Y EL ENTORNO y [04] REFORMA DEL APARCAMIENTO Y LA CIRCULACIÓN DEL ENTORNO 11.5. Reordenación de terrazas de hostelería en el ámbito BIC: Se reubicarán las terrazas que bloquean las visuales y se propondrá la unificación de todas las terrazas del ámbito. Se seguirán los criterios establecidos en: [c3] CRITERIOS PARA LA ELIMINACIÓN DE PATOLOGÍAS y [c5] CRITERIOS DE ADECUACIÓN PAISAJÍSTICA Y ORDENACIÓN CONJUNTA PARA USOS COMERCIALES Y HOSTELEROS Además, esta propuesta tiene que ver con: + Integración y adecuación del callejón del Arco del Triunfo [03] PERMEABILIZACIÓN DEL EDIFICIO-PLAZA + Pavimentación del entorno de la plaza [09] MEJORA DEL PAVIMENTO: RESTAURACIÓN Y UNIFICACIÓN DE LA PLAZA Y EL ENTORNO + Regulación de vehículos estacionados en vía pública - Zona de carga y descarga (no estacionamiento) para vehículos pequeños (motos de paquetería, tuktuks). Desarrollado en la propuesta [04] REFORMA DEL APARCAMIENTO Y LA CIRCULACIÓN DEL ENTORNO - Creación de zonas específicas y gratuitas para el aparcamiento de motos y otros vehículos de movilidad personal. Desarrollado en la propuesta [04] REFORMA DEL APARCAMIENTO Y LA CIRCULACIÓN DEL ENTORNO + Disciplina urbanística y sensibilización: publicidad de locales comerciales, aires acondicionados, publicidad en elementos urbanos Desarrollado en la propuesta [23] CAMPAÑA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA, FORMACIÓN Y CAPACITACIÓN
Plazo	11.1, 11.3, 11.4: Corto 11.2, 11.5: Medio	
Presupuesto	126.600€	
Propuestas relacionadas	[02] [04] [07] [09] [23]	
Entidad responsable:	Ayuntamiento de Madrid	
Participa:	EMT, EMVS, Asociaciones de vecinos, comerciantes y hosteleros Mesa de Gobernanza	

Imagen resumen:



[c5] CRITERIOS DE ADECUACIÓN PAISAJÍSTICA Y ORDENACIÓN CONJUNTA PARA USOS COMERCIALES Y HOSTELEROS

Objetivo:

Garantizar la preservación y valorización del patrimonio histórico y el paisaje cultural de la Plaza Mayor y su entorno BIC, mediante la ordenación y armonización de terrazas, locales comerciales y elementos auxiliares, promoviendo intervenciones que respeten la integridad visual, funcional y estética del espacio urbano y su uso sostenible.

Validación técnica:

El análisis del apartado 6.[2].1.1. *Descripción histórico artística* señala el alto nivel de transformación que han sufrido los locales comerciales, así como la pérdida del comercio tradicional y, con este, de parte de los valores históricos del BIC.

Validación social:

El estudio de percepción social realizado muestra además que los servicios de bares y terrazas son a menudo excesivos, y señalan la saturación turística y hostelería, la comercialización excesiva la invasión de tiendas de souvenirs y la pérdida de la identidad local debido al turismo

Criterios:

1. ORDENACIÓN DE TERRAZAS EN EL BIC.

- Dentro de la plaza:
 - Se garantizará, tanto en las concesiones vigentes como en las futuras concesiones de terrazas, el respeto de los espacios de acceso a la plaza, manteniendo al menos un ancho libre igual al de los pasos y arcos de acceso.
 - Se reordenarán las terrazas frente a los arcos de las calles Zaragoza y Botoneras, que actualmente obstruyen la visibilidad y el tránsito hacia dichas calles.
- Fuera de la plaza:
 - Se garantizará la liberación de los pasos hacia los arcos de acceso a la plaza.
 - Las solicitudes de autorización de terrazas deberán incluir un estudio sobre las visuales hacia la plaza, evaluando el impacto visual y adoptando soluciones que minimicen dicho impacto.
 - En las solicitudes deberá también garantizarse la capacidad de almacenar el mobiliario en el interior del local, conforme al artículo 12, letra h), de la Ordenanza de Terrazas y Quioscos de Hostelería y Restauración (30 de julio de 2013).
 - No se permitirá el adosamiento de las terrazas a las estructuras y elementos del BIC, especialmente a los soportales.
 - Se prohibirá el uso de paramentos, fachadas o elementos constructivos del BIC como soporte para cartelería informativa o publicitaria de los establecimientos comerciales.

Estos criterios serán de aplicación en las futuras autorizaciones de terrazas, así como en los proyectos de ordenación conjunta -ya sean los nuevos que se elaboren en el futuro (ver [11] ACTUACIONES DE TRATAMIENTO URBANO Y ADECUACIÓN PAISAJÍSTICA) o en la revisión del proyecto vigente de ordenación de las terrazas de la Plaza-.

2. ORDENACIÓN DE LOCALES COMERCIALES Y PAISAJE COMERCIAL

- De manera, general, serán de aplicación los criterios descritos en la propuesta [c2] CRITERIOS DE TRATAMIENTO DE MATERIALES Y RESTAURACIÓN DE FACHADAS, en relación al tratamiento de revocos, empleo de colores, materiales pétreos, carpinterías e instalaciones.
- De manera particular, el estudio de soluciones de tratamiento de locales comerciales y del paisaje comercial adoptará criterios orientados a:
 - Carpinterías y escaparates:
 - Las carpinterías de los locales, incluyendo las empleadas en escaparates, serán preferentemente de madera, priorizando el uso de colores oscuros y en acabado mate.
 - Se promoverá la recuperación de escuadrías y divisiones originales tanto de carpinterías como de escaparates, y se evitará su modificación o sustitución a excepción de actuaciones de restauración y reposición a su estado original.

[c6] CRITERIOS PARA LA MEJORA DEL PAISAJE SONORO

Objetivo:

Garantizar la protección acústica del entorno patrimonial de la Plaza Mayor, reduciendo el impacto sonoro y asegurando el bienestar de la población.

La naturaleza de los impactos acústicos identificados en la Plaza Mayor requiere, para su eliminación, de la aplicación de una serie de criterios en los procedimientos de autorización de las diferentes actividades generadoras de dichos impactos negativos. Complementariamente, en la propuesta [23] **CAMPAÑA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA, FORMACIÓN Y CAPACITACIÓN** se recogen algunas actuaciones concretas orientadas a la mejora del paisaje sonoro.

Criterios:

1. ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN LA VÍAPÚBLICA

- Se garantizará el cumplimiento de la Instrucción 1/2021, que establece la prohibición de actuaciones de músicos de calle en la Plaza Mayor y el uso de sistemas de amplificación o megafonía.
- Se extenderá la prohibición de sistemas de amplificación y megafonía a actividades como visitas turísticas y otras similares, para garantizar la reducción del impacto acústico en el entorno patrimonial.

2. ACTIVIDADES PUNTUALES

- La autorización de eventos en la Plaza Mayor estará condicionada a la evaluación de los niveles sonoros, los horarios y la frecuencia de los mismos. Se valorará asimismo su pertinencia en el contexto del conjunto de actividades anuales de la plaza, evitando la recurrencia de actividades molestas para la población residente.
- En eventos con elevada incidencia acústica, el promotor deberá presentar un proyecto acústico que determine los niveles de ruido generados y las medidas correctoras necesarias.
- Durante la realización de eventos deberán instalarse sistemas medidores de ruido con displays visibles para concienciar y permitir un control dinámico del nivel acústico.

3. ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES

- Queda prohibida la instalación de aparatos reproductores de imagen y/o sonido, tales como equipos de música, altavoces, televisores, sistemas informáticos, karaokes u otros dispositivos similares en el exterior de los establecimientos comerciales.

4. OBRAS Y SERVICIOS MUNICIPALES

- En los contratos y licitaciones de servicios municipales (limpieza, recogida de residuos, etc.) se exigirá el uso de maquinaria de baja emisión sonora. Las ofertas deberán incluir información detallada sobre la potencia acústica o emisión sonora de los equipos en condiciones de funcionamiento normal.

Justificación y base:

En el estudio de percepción social realizado mediante cuestionarios a la población, se puso de manifiesto que las quejas principales de los vecinos de la Plaza Mayor se relacionan principalmente con el ruido y la masificación. El ruido constante de los músicos callejeros, los conciertos, y la masificación de turistas y eventos son las principales quejas. La plaza puede volverse muy ruidosa y abarrotada, lo que afecta a los vecinos y trabajadores de la misma que pasan la mayor parte de su tiempo en ella.

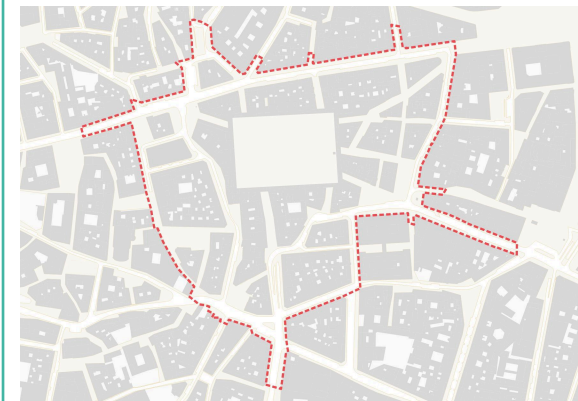
[12] ACTUALIZACIÓN Y PROTECCIÓN PATRIMONIAL DE LOS VALORES Y ENTORNO DE LA PLAZA MAYOR

Resumen de la propuesta

1/ 3

Objetivo: Actualización del reconocimiento de los valores del BIC identificados para protegerlos, promoverlos y/o recordarlos.

Ámbito:



Plazo	12.1, 12.2: Largo
Presupuesto	30.000€
Propuestas relacionadas	[e1] ESTUDIO PLANIMÉTRICO E HISTÓRICO PORMENORIZADO Y CLARIFICACIÓN DE FASES CONSTRUCTIVAS [21 SISTEMA DE GOBERNANZA Y PARTICIPACIÓN] [01] ELABORACIÓN DE CARTA ARQUEOLÓGICA DE RIESGO E IMPULSO DEL ESTUDIO ARQUEOLÓGICO
Entidad responsable:	Comunidad de Madrid (Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español)
Participa:	Ayuntamiento de Madrid

El diagnóstico del Plan Director termina con un **diagnóstico patrimonial y conclusiones donde se plasma el reconocimiento de valores de la Plaza Mayor**, recuperando los elementos o atributos recogidos en el expediente de declaración BIC y ampliando los mismos a través del análisis realizado.

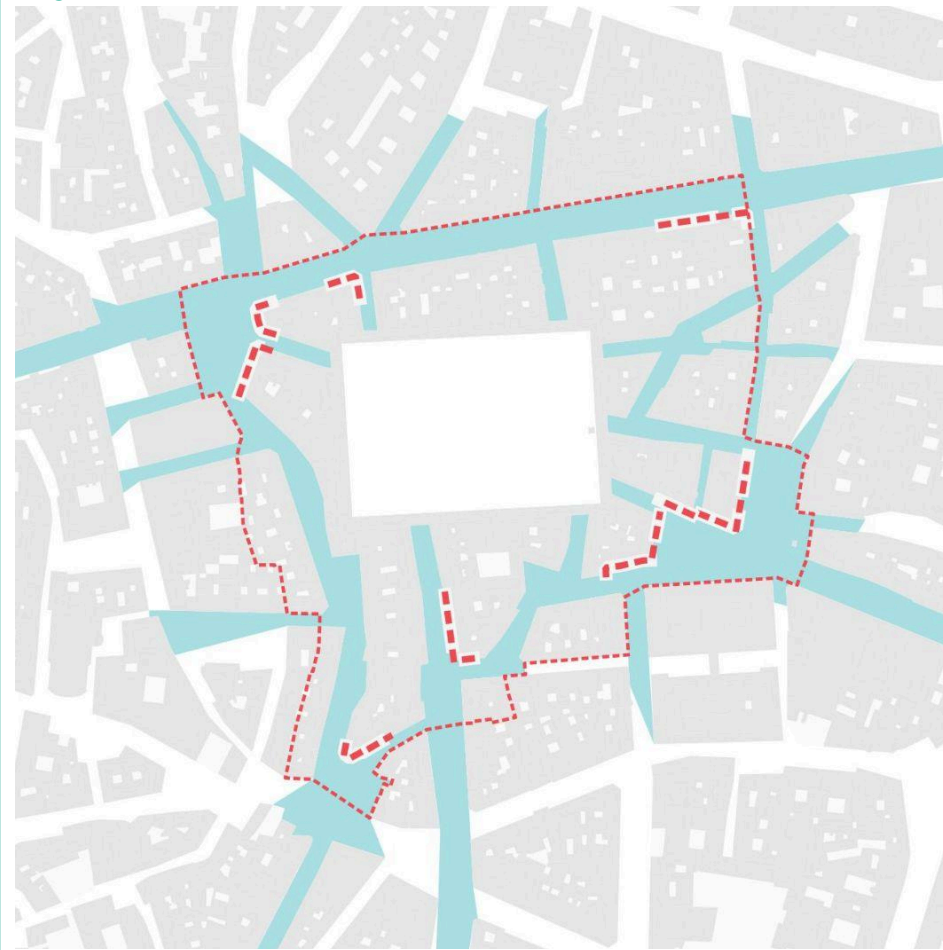
12.01 Actualización de valores patrimoniales

Es oportuno plantearse la necesidad de dar soporte legal al reconocimiento de los valores efectuado en el marco de este Plan Director. Esto se podría realizar en una primera fase con la aprobación del Plan Director y a posteriori, una vez realizados los estudios imprescindibles que plantea el plan, realizar una actualización de la Declaración BIC y su entorno de protección.

12.02 Reconocimiento de un entorno paisajístico y valoración de los límites y entorno del Bien

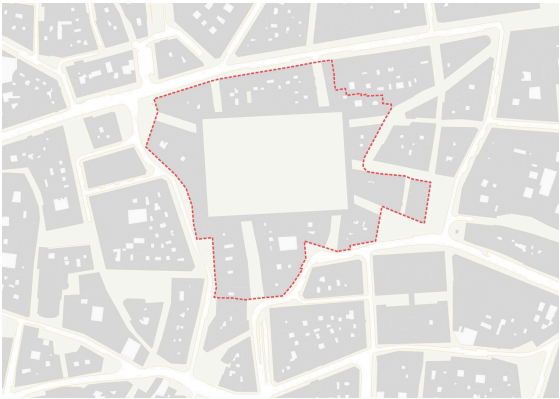
- Nuevo entorno de protección paisajística.
- Valoración del límite del BIC y su entorno de protección

Imagen resumen:



[13] BASES PARA LA REDACCIÓN DE LOS LIBROS DEL EDIFICIO

Resumen de la propuesta

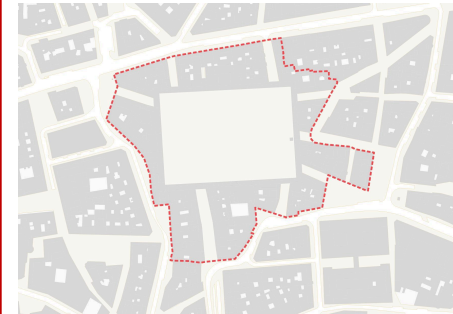
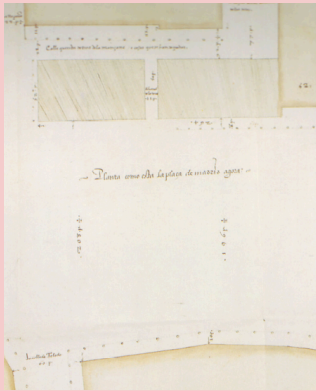
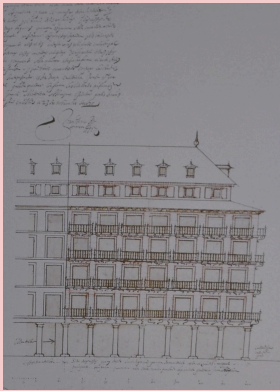
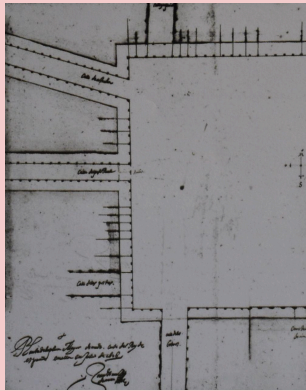
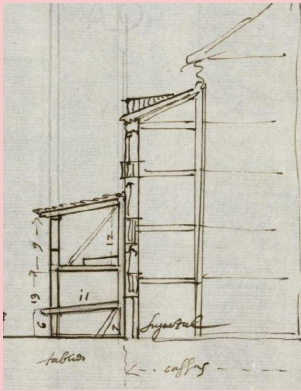
Objetivo Impulsar la redacción de los libros del edificio como un instrumento que permita profundizar en el conocimiento del patrimonio, clarificar las actuaciones necesarias para su mantenimiento y conservación, coordinar las intervenciones y facilitar su seguimiento.	
Ámbito: 	
Plazo	13.1, 13.2, 13.3: Medio 13.4: Largo
Presupuesto	218.250 €
Propuestas relacionadas	[e1] ESTUDIO HISTÓRICO PORMENORIZADO Y CLARIFICACIÓN DE FASES [01] ELABORACIÓN DE CARTA ARQUEOLÓGICA DE RIESGO [15] LABORATORIO - ARCHIVO DEL PATRIMONIO VIVO
Entidad responsable:	Ayuntamiento de Madrid,
Participa:	Mesa de gobernanza, COAM, Comunidades de propietarios

Creación de un sistema unificado (no vinculante) para la redacción de los libros del edificio del BIC que atienda a las particularidades de su carácter patrimonial. Esto permitiría: • Facilitar a los propietarios la redacción de este documento a partir de un modelo estandarizado por la administración y válido para la solicitud de posibles ayudas a la rehabilitación. • Poner en común el conocimiento de las técnicas constructivas de los edificios que conforman el BIC, así como las soluciones más adecuadas para su conservación y rehabilitación. • Clarificar la normativa aplicable, los estudios requeridos por el Plan Director previos a cualquier intervención y los elementos de valor patrimonial de cada inmueble que se detecten en el estudio [e1] ESTUDIO HISTÓRICO PORMENORIZADO Y CLARIFICACIÓN DE FASES. Será necesario partir de los trabajos elaborados hasta la fecha, tanto en el marco de este Plan Directos (Fichas Pormenorizadas) como en estudios previos (se recomienda consultar las fichas del Plan de Color y las fichas elaboradas para el proyecto de Adecuación Arquitectónica de la Plaza Mayor y su Entorno). Las actuaciones programadas son: 13.1. Diseño de un sistema articulado para la redacción de libros del edificio en la Plaza Mayor 13.2. Programa de mediación, campaña de difusión de los libros del edificio y acompañamiento a comunidades vecinales para su redacción 13.3. Sistema digital para el seguimiento conjunto y actualización de los libros del edificio 13.4. Apoyo a la redacción de libros del edificio, planes de autoprotección y salvaguarda de las edificaciones residenciales	
--	--

Imagen resumen:



[e2] ESTUDIO DE LA EVOLUCIÓN JURÍDICA Y ADECUACIÓN DEL RÉGIMEN DE SOPORTALES

Objetivo: Clarificar la propiedad y evolución del régimen de los soportales para facilitar su gestión		Descripción del estudio:				
Ámbito: 		e3.1 Estudio de la evolución jurídica Está demostrado que la plaza mayor siempre tuvo este tipo de arquitectura, ya que los soportales aparecen representados antes de la regularización de la plaza, cuando aún era la plaza del Arrabal, aunque no sabemos la altura. También hay escritos que demuestran que los pilares y basas eran de propiedad privada, ya que en 1491, con las "Ordenanzas de la Policía urbana " se ordena a los privados el cambio de los pilares de madera por unos acabados en piedra. Clarificar si estos pilares se construyen dentro o fuera de la propiedad privada requiere de un estudio pormenorizado de las ordenanzas por las que se crearon las primeras versiones de la Plaza mayor, a partir de los diseños de Franciso de Mora y Juan Gomez de Mora. La siguiente etapa constructiva a estudiar pormenorizadamente será la sucesiva al tercer incendio, cuando Juan de Villanueva diseña la plaza mayor tal y como la conocemos. En ese momento se rebajan un piso todas las edificaciones y queda por esclarecer si ese espacio de soportal fue ganado al espacio público o ya era el espacio que ocupaban los soportales anterior al incendio. Por último, se analizará la justificación del Tribunal Supremo que en 1951 lo ratifica como privado, expuesto en la conferencia de Aguinaga: "La plaza también es el soportal. Con los soportales lo privado se hace público. El soportal es la generosidad del propietario del inmueble que cede parte de su patrimonio para el uso público, para resguardo de la lluvia, para eludir la intemperie, para el paseo tranquilo. Es tan real esa servidumbre de lo privado a lo público que, por sentencia del Tribunal Supremo de 1951, quedó establecido que el espacio de los soportales no pertenece al Ayuntamiento sino a los propietarios de las fincas", este fragmento está sacado de la conferencia que realizó Aguinaga E.:(2006), "La Plaza Mayor de Madrid" en II Jornada de debate sobre la Plaza Mayor y su entorno. Comunidad de Madrid, Madrid, pp. 66-72				
Plazo	e2.1: Corto e2.1: Medio					
Presupuesto	30.000 €					
Propuestas relacionadas	[e1] ESTUDIO PLANIMÉTRICO E HISTÓRICO PORMENORIZADO Y CLARIFICACIÓN DE FASES CONSTRUCTIVAS					
Entidad responsable:	Ayuntamiento de Madrid					
Participa:	Comunidad de Madrid					
						
		1581. Planta de la Plaza del Arrabal antes de la reforma. Juan de Valencia	1620. Casa del Mayorazgo de Luján (calle Nueva con Plaza Mayor) Juan Gómez de Mora	1626. Juan Gomez de la Mora. Planta de la Plaza Mayor.	1644. tablaos para la fiesta del Corpus en la Plaza Mayor. Juan Gomez de la Mora	1791. Proyecto de reconstrucción Juan de Villanueva

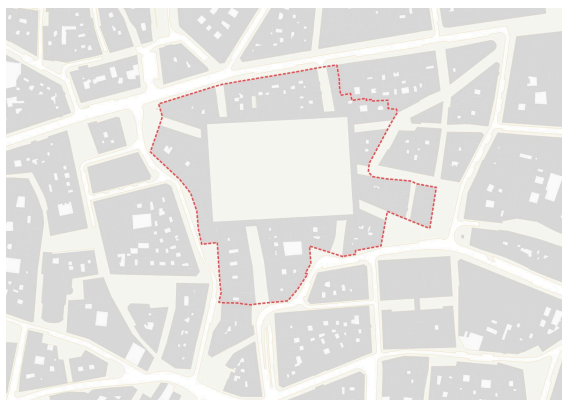
[14] CONOCIMIENTO, RESIGNIFICACIÓN Y DIVULGACIÓN DEL BIEN Y SUS VALORES

Resumen de la propuesta

1/3

Objetivo: Crear un espacio integral de interpretación y divulgación en la Plaza Mayor que combine una exposición permanente con actividades dinámicas para la población local y visitantes, promoviendo el conocimiento del patrimonio material e inmaterial de la plaza. Sensibilizar y formar en valores del sitio.

Ámbito:



Prioridad alta	14.1
Plazo	14.1, 14.2, 14.3, 14.4: Medio 14.5: Largo
Presupuesto	380.000€ 14.1. 200.000€ 14.2. 40.000€ 14.3. 100.000€ 14.4. 40.000€
Propuestas relacionadas	[e1][01][03][14][15][18][17]
Entidad responsable:	Ayuntamiento de Madrid.
Participa:	Mesa de gobernanza

Resumen de la propuesta:

14.1. Espacio de interpretación etnográfico/contemporáneo en la propia plaza: Uso de la planta baja y/o sótanos de casa de la panadería.

Exposición permanente de interpretación y divulgación de los valores patrimoniales y contemporáneos de la Plaza Mayor, en diálogo con un programa regular de actividades de interés para la población local y visitante, desde una perspectiva innovadora y actualizada del patrimonio material e inmaterial. Desarrollado en la actuación [18] [GESTIÓN DE LA CASA DE LA PANADERÍA - PLAZA COMO EQUIPAMIENTO CÍVICO](#)

14.2. Visitas guiadas a la Plaza Mayor por agentes municipales, dirigidas a la población local

14.3. Difusión de los murales de la Casa de la Panadería que pese a ser una pieza de enorme valor artístico e histórico, son muy desconocidos.

14.4. Diseño de imagen y relato y creación de contenido específico

- Para los agentes de la plaza

- Para espacios fuera de la misma

- Para la herramienta digital de conocimiento y divulgación definida en la propuesta [15] [LABORATORIO - ARCHIVO DEL PATRIMONIO VIVO](#)

14.5 Sensibilización y divulgación para el conocimiento de la obra a mantener

Una vez terminadas las obras de restauración o rehabilitación, se trabajará para que usuarios, propietarios e instituciones, reconozcan los valores de la arquitectura intervenida y sean partícipes de su rehabilitación y mantenimiento, prolongando así la vida útil del conjunto de edificios que forman el BIC.

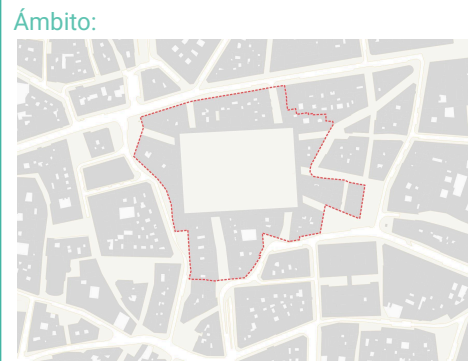
Imagen resumen:



[15] LABORATORIO - ARCHIVO DEL PATRIMONIO VIVO

Resumen de la propuesta

Objetivo:
Rastreo y puesta en valor de los valores de la Plaza Mayor como contenedor de elementos de valor material y de innumerables relatos que forman parte de su patrimonio inmaterial.
Actualización continua de discursos y valores de la Plaza que contribuyan a la valorización del bien sobre la base del conocimiento colectivo y complejo.

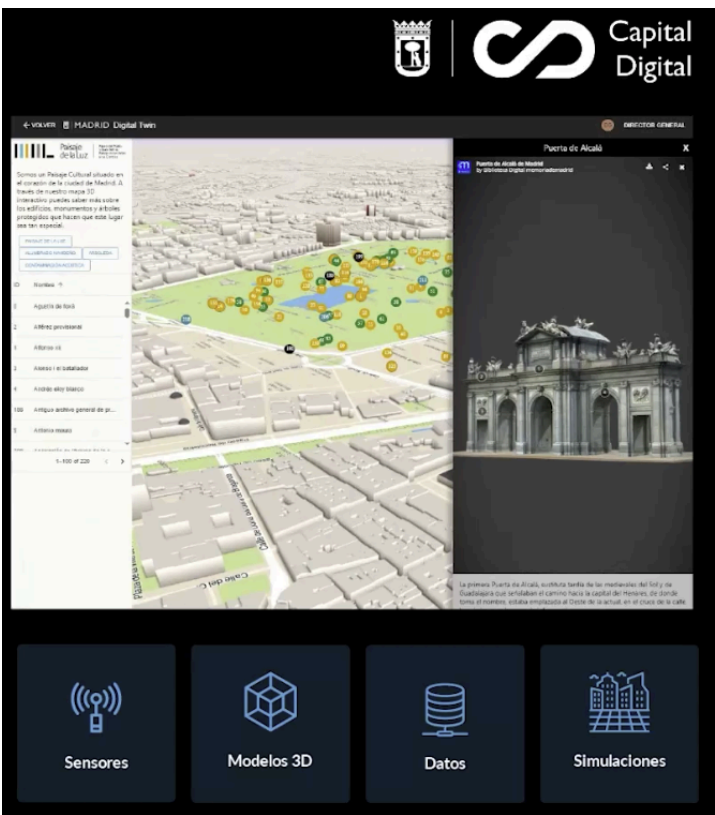


Plazo	15.1, 15.2: Medio
Presupuesto	740.000€ 15.1. 540.000€ 15.2. 200.000€
Propuestas relacionadas	[01] ELABORACIÓN DE CARTA ARQUEOLÓGICA DE RIESGO E IMPULSO DEL ESTUDIO ARQUEOLÓGICO, [17] INTERPRETACIÓN, CONOCIMIENTO Y DIVULGACIÓN DEL BIEN Y SUS VALORES [13] BASES PARA LA REDACCIÓN DE LOS LIBROS DEL EDIFICIO, [12] ACTUALIZACIÓN Y PROTECCIÓN PATRIMONIAL DE LOS VALORES Y ENTORNO DE LA PLAZA MAYOR
Entidad responsable:	Ayuntamiento de Madrid
Participa:	Mesa de gobernanza

15.1. Herramienta digital de conocimiento y divulgación.
Creación de una herramienta para la identificación, reconocimiento y protección del valor material e inmaterial de los edificios que componen la plaza. A través de esta herramienta se podrá rellenar la información de las fichas pormenorizadas por parcela que serán entregadas a las comunidades de vecinos, que será la base para la redacción de los libros del edificio. La herramienta tendrá tres partes integradas en un mismo sitio web gestionado por el ayuntamiento de Madrid:

- **Plataforma de ciencia ciudadana** para recoger singularidades de la historia de la Plaza y sus edificios.
- **Gemelo digital**, preferiblemente en formato BIM que recoja toda la información de las características constructivas de los inmuebles que componen el Bien y que esté alineado con el Gemelo Digital de la ciudad de Madrid.
- **Archivo digital**. Poniendo a disposición de forma clara y ordenada la distinta documentación histórica y de valor patrimonial de la Plaza Mayor, incluyendo aquella plantada en este Plan Director y los estudios que de él se derivan.

15.2. Laboratorio de ciencia ciudadana. Impulso de programas colaborativos en el espacio cívico de la Casa de la Panadería propuesto en la actuación [18] **GESTIÓN DE LA CASA DE LA PANADERÍA - PLAZA COMO EQUIPAMIENTO CÍVICO** como parte de las acciones de participación y divulgación ciudadana del proyecto [21] **SISTEMA DE GOBERNANZA Y PARTICIPACIÓN**



[c7] CRITERIOS DE APROBACIÓN DE EVENTOS Y ACTIVIDADES

Objetivo:

Garantizar la compatibilidad de los eventos periódicos y ocasionales, así como de los usos permanentes en el espacio público de la Plaza Mayor con la conservación y salvaguarda de sus valores patrimoniales, culturales y sociales, minimizando impactos negativos y evitando actividades que distorsionen su imagen.

Justificación y base:

Como se recoge en el apartado 6.[10].3. *Actividades y eventos temporales*, la Plaza Mayor se concibió como espacio escénico y los eventos siguen siendo un componente esencial en su funcionamiento. En conjunto, dotan de centralidad urbana a la Plaza y en algunos casos incrementan su valor como bien patrimonial urbano. No obstante, también pueden actuar como un vector de deterioro del tejido edificado, banalizar la experiencia patrimonial y turística de la Plaza e impactar negativamente en la calidad de vida de los vecinos. Por ello es necesario establecer una modulación de eventos y actividades que consiga un equilibrio entre los distintos intereses implicados.

Criterios:**1. EVENTOS PERIÓDICOS Y OCASIONALES**

- **Priorizar el desarrollo de los eventos de relevancia patrimonial y/o que doten de valor a la Plaza Mayor sobre aquellos espectáculos de ubicación indistinta en el tejido urbano.**
- **Potenciar el criterio de salvaguarda patrimonial en el proceso de aprobación de los eventos y sus condiciones de desarrollo.**
- Establecer un **sistema estandarizado de evaluación del impacto de los eventos.**
- **Potenciar el papel de la Comisión Local de Patrimonio**
- Se atenderá a las **directrices establecidas en el apartado de [c6] CRITERIOS PARA LA MEJORA DEL PAISAJE SONORO en lo relativo a los eventos**
- Establecer un **programa de eventos destinados a los vecinos y residentes**
- Generar una **agenda de eventos Plaza Mayor** accesible a toda la ciudadanía

2. USOS PERMANENTES EN EL ESPACIO PÚBLICO

- Se atenderá a las **directrices establecidas en el apartado de [c6] CRITERIOS PARA LA MEJORA DEL PAISAJE SONORO en lo relativo a los usos permanentes del espacio público** (visitas guiadas, tuk tuk, bicicletas turísticas, músicos de calle, etc.), a saber:
- Se atenderá a las **determinaciones propuestas para el Plan de Mejora de la Calidad de la Visita Turística**, en especial a lo referido a la **regulación y control de los flujos de visitantes en visita organizada**

[16] MONITOREO DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA Y ECONÓMICA

Resumen de la propuesta

Objetivo: Seguimiento de usos y actividades en la Plaza y su entorno que ayuden a: 1. Determinar la incidencia de las dinámicas de los procesos socioeconómicos en la salvaguarda del Bien; y 2. Establecer los umbrales de referencia en las dimensiones clave de la capacidad de carga turística.		Resumen de la propuesta: Establecimiento de un sistema de monitoreo de los usos y actividades de la Plaza Mayor y su entorno de protección que permita determinar la sostenibilidad urbana, patrimonial y turística de los procesos en curso. Incluye las siguientes actuaciones: 16.1. Diseño e implantación sistema de indicadores de sostenibilidad (simples y complejos). 16.2. Programa de encuestas a usuarios de Plaza Mayor. 16.3. Sensorización Plaza (monitorización digital). 16.4. Análisis de capacidad de carga turística , en sus componentes analítico, evaluativo y propositivo.
Ámbito: 		
Prioridad alta	16.4	
Plazo	16.4: Corto 16.1, 16.2, 16.3: Largo	
Presupuesto	285.000€	
Propuestas relacionadas	[05] PLAN DE USOS [17] PLAN DE MEJORA DE LA CALIDAD DE LA VISITA TURÍSTICA [20] PROGRAMAS DE CONSERVACIÓN DE LA VIVIENDA Y LA ACTIVIDAD TRADICIONAL [05] PLAN DE USOS	
Entidad responsable:	Ayuntamiento de Madrid	
Participa:	Asociaciones vecinales Hostelería y comerciantes Mesa de gobernanza Centros de I+D	

Imagen resumen:

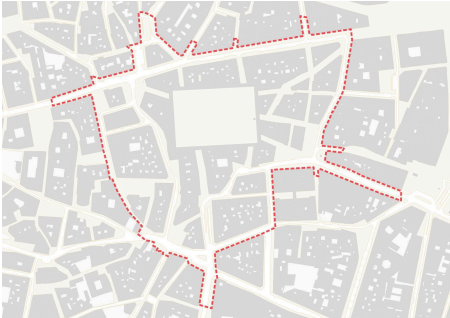


[17] PLAN DE MEJORA DE LA CALIDAD DE LA VISITA TURÍSTICA

Resumen de la propuesta

Objetivo: Propiciar una mejora en la experiencia turística aumentando los niveles de calidad en la prestación de los servicios relacionados con la visita.

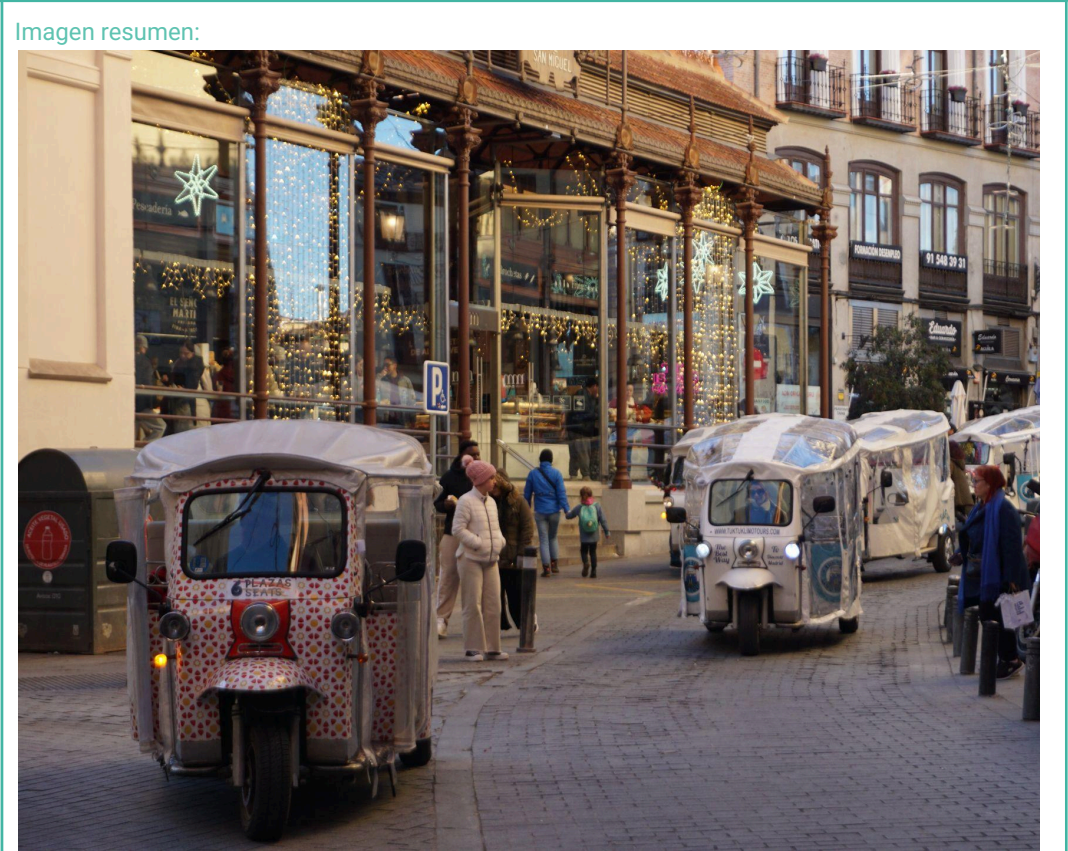
Ámbito:



Plazo	17.1, 17.3: Corto 17.2, 17.4: Medio
Presupuesto	171.000 €
Propuestas relacionadas	[16] MONITOREO DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA Y ECONÓMICA [21] SISTEMA DE GOBERNANZA Y PARTICIPACIÓN, [14] CONOCIMIENTO, RESIGNIFICACIÓN Y DIVULGACIÓN DEL BIEN Y SUS VALORES, [08] GESTIÓN DE RECURSOS Y RESIDUOS
Entidad responsable:	Ayuntamiento de Madrid
Participa:	Asociaciones vecinales, asociaciones de guías turísticos, asociaciones de empresas de servicios turísticos (transporte, etc.).

Resumen de la propuesta:
A efectos de propiciar una mejora de la experiencia turística, se propone la elaboración de un **Plan de Mejora de la Calidad de la Visita Turística**, que comprende una serie de medidas de distinto tipo centrada en la actividad de las empresas de información turística y el propio visitante:

- 17.1. Regulación y control de los flujos de visitantes en visita organizada.
- 17.2. Código de buenas prácticas de visita turística.
- 17.3. Conformación de un relato turístico específico.

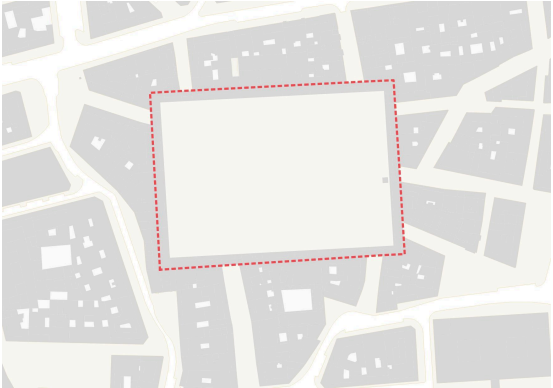


[18] GESTIÓN DE LA CASA DE LA PANADERÍA - PLAZA COMO EQUIPAMIENTO CÍVICO

Resumen de la propuesta

Objetivo: Convertir la Casa de la Panadería en un espacio dinamizador y de gestión de la actividad en la Plaza, favoreciendo su uso cívico y recuperando el interés de la ciudadanía de Madrid en la misma.

Ámbito:



Plazo	18.2, 18.3: Corto 18.1: Medio
Presupuesto	660.000€
Propuestas relacionadas	[03] PERMEABILIZACIÓN DEL EDIFICIO-PLAZA [6] MEJORA DEL CONFORT Y LA HABITABILIDAD DE LA PLAZA MAYOR, [14] CONOCIMIENTO, RESIGNIFICACIÓN Y DIVULGACIÓN DEL BIEN Y SUS VALORES [15] LABORATORIO-ARCHIVO DEL PATRIMONIO VIVO
Entidad responsable:	Ayuntamiento de Madrid.
Participa:	Madrid Destino

18.1. Reconversión de la Casa de la Panadería en un equipamiento cívico-artístico de interés tanto turístico como para la ciudadanía de Madrid en diálogo constante con la plaza y como recurso nodal para su gestión.

A partir de la obra descrita en la propuesta [03] PERMEABILIZACIÓN DEL EDIFICIO-PLAZA, incluyendo:

- Apertura de un espacio de interpretación etnográfico/contemporáneo en la planta baja y/o sótanos de casa de la panadería, de la propuesta .[14] CONOCIMIENTO, RESIGNIFICACIÓN Y DIVULGACIÓN DEL BIEN Y SUS VALORES
- Espacio de encuentro físico vinculado al proyecto de Archivo vivo de la propuesta [15] LABORATORIO - ARCHIVO DEL PATRIMONIO VIVO

18.2. Programa regular de actividades de interés para la población local.

18.3. Gestión regular de la actividad de la plaza

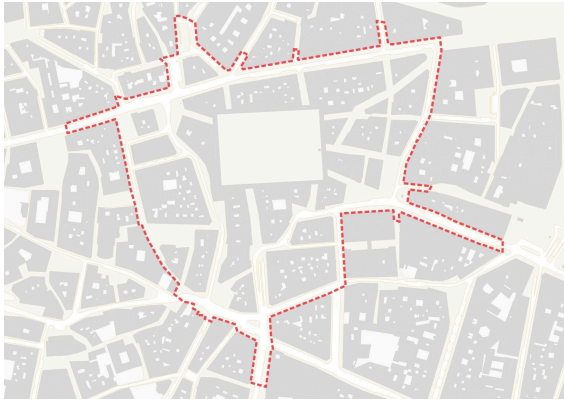
- Gestión de la terraza cívica descrita en la propuesta [06] MEJORA DEL CONFORT Y LA HABITABILIDAD DE LA PLAZA MAYOR
- Baños públicos
- Custodia de elementos temporales que se coloquen sobre el espacio público durante programas, campañas e iniciativas.



[19] PROGRAMAS Y RECOMENDACIONES PARA LA MEJORA DE LA COHESIÓN SOCIAL Y LA CONVIVENCIA

Resumen de la propuesta

1/ 3

Objetivo: Mejorar la convivencia entre todos los actores que forman parte del día a día de la Plaza Mayor, y favorecer su uso como espacio cívico y de encuentro social.		19.1. Recomendaciones para mejorar la convivencia y favorecer el bienestar de las personas en situación de calle. Buscando reforzar y cuidar la labor a largo plazo de la Dirección de Inclusión Social y Samur Social para la ciudad de Madrid,. 19.2. Programas para mejorar la convivencia y relación con los agentes que desempeñan actividades económicas itinerantes y/o informales en el espacio público. 19.3. Programas para la dinamización vecinal.
Ámbito: 		
Plazo	19.1: Corto 19.2, 19.3: Medio	
Presupuesto	330.000 €	
Propuestas relacionadas	[21] SISTEMA DE GOBERNANZA Y PARTICIPACIÓN	
Entidad responsable:	Ayuntamiento de Madrid.	
Participa:	Todos los agentes	

[20] PROGRAMAS DE CONSERVACIÓN DE LA VIVIENDA Y LA ACTIVIDAD TRADICIONAL

Resumen de la propuesta

1/ 3

Objetivo: Fomentar el equilibrio sostenible entre usos comerciales, residenciales y turísticos en la Plaza Mayor, preservando su patrimonio histórico, revitalizando la actividad tradicional y mejorando la calidad de vida de los residentes.



Prioridad alta	20.2
Plazo	20.2, 20.3: Corto 20.1: Medio
Presupuesto	2.180.000€ 20.1. 1.200.000€ 20.2. 40.000€ 20.3. 940.000€
Propuestas relacionadas	[21] SISTEMA DE GOBERNANZA Y PARTICIPACIÓN [16] MONITOREO DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA [14] CONOCIMIENTO, RESIGNIFICACIÓN Y DIVULGACIÓN DEL BIEN Y SUS VALORES
Entidad responsable:	Ayuntamiento de Madrid.
Participa:	Comisión Local de Patrimonio, Mesa de gobernanza Comerciantes y comercios tradicionales Departamento con competencias en turismo

Programas que garanticen la protección de los usos tradicionales, tanto los residenciales, como los comerciales de carácter tradicional y de proximidad. Para ello se plantea:

- 20.1. Adquisición de locales en la Plaza y entorno:** ejercicio del derecho de tanteo y retracto para adquisición de locales, convocatoria para nuevas actividades emprendedoras mediante contratos de precio limitado, actividades de dinamización.
- 20.2. Regulación de la vivienda turística:** estudio de capacidad de carga, implicación en la nueva regulación municipal de vivienda turística, prohibición de concesión de nuevas licencias.
- 20.3. Actuaciones de apoyo y dinamización del comercio tradicional y de proximidad:** programas alineados con el Plan de apoyo y reactivación del comercio minorista de Madrid 2020 – 2023 (comunicación, digitalización, dinamización de comercios centenarios, programas colaborativos, asesoría, subvenciones).

Imagen resumen:



[c8] CRITERIOS DE COORDINACIÓN, PARTICIPACIÓN Y GOBERNANZA

Objetivo:

Garantizar una gestión integral, participativa y sostenible de la Plaza Mayor que promueva la corresponsabilidad entre agentes y salvaguarde sus valores culturales, históricos y sociales, adaptando su conservación y uso a las necesidades contemporáneas

Justificación y base:

- Anexo II. Informe de resultados de los cuestionarios

Según el **estudio de percepción social** realizado, se ha detectado una carencia en la participación activa de la ciudadanía en la gestión de la Plaza Mayor. Ni los visitantes ni los vecinos perciben este espacio como un lugar donde su implicación tenga un papel relevante. Además, se evidencia una **falta de transparencia** en cuanto a la titularidad público-privada de la Plaza, ya que la gran mayoría de los encuestados desconoce cómo se estructura dicha titularidad y su influencia en el uso y gestión del entorno y qué entidades son

1. CRITERIOS DE COORDINACIÓN Y GESTIÓN INTEGRAL

2. CRITERIOS DE GOBERNANZA Y PARTICIPACIÓN

3. CRITERIOS DE COMUNICACIÓN Y DIVULGACIÓN

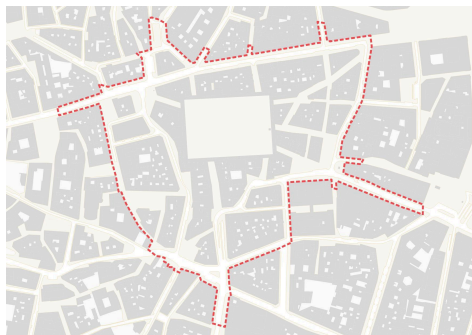
[21] SISTEMA DE GOBERNANZA Y PARTICIPACIÓN

Resumen de la propuesta

1/3

Objetivo: Consolidar la Plaza Mayor como un referente de conservación patrimonial mediante una gobernanza transparente, participativa y sostenible que preserve sus valores históricos y culturales.

Ámbito:



Prioridad alta	21.1, 21.2, 21.3, 21.4
Plazo	21.2, 21.4: Corto 21.1, 21.3, 21.5: Medio
Presupuesto	420.000 €
Propuestas relacionadas	[c12] [22] [20]
Entidad responsable:	Ayuntamiento de Madrid
Participa:	Comisión Local de Patrimonio Agentes sociales y económicos. Sector profesional. Mapa de agentes

Resumen de la propuesta:

Establecimiento de un sistema de gestión integral del Bien que garantice la operatividad de las actuaciones y facilite la coordinación, participación y comunicación con todos los agentes implicados. Requerirá de:

21.1. Declaración de la plaza mayor como ámbito singular

21.2. Impulso del Plan Director: implicación de Áreas de Gobierno y organismos, asignación de recursos humanos y presupuestos, solicitud de información a entidades competentes y elaboración de instrucción de criterios

21.3. Creación de una Unidad de Gestión Integrada vinculada a los departamentos con competencias en Espacio Público y Patrimonio.

21.4. Mesa de Gobernanza. Equipos multidisciplinares con expertos, agentes públicos y privados

21.5. Acciones de participación y divulgación ciudadana.

21.6. Colaboración y transferencia con otras plazas mayores

Imagen resumen:

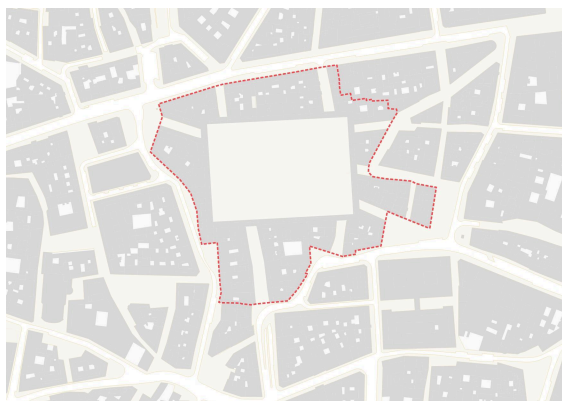


[22] SEGUIMIENTO DEL PLAN DIRECTOR

Resumen de la propuesta

Objetivo. Garantizar un seguimiento transparente, eficiente y adaptable del Plan Director, permitiendo evaluar su implementación, medir su impacto y comunicar los resultados de manera clara para fomentar la confianza y la participación activa de todos los agentes implicados.

Ámbito:

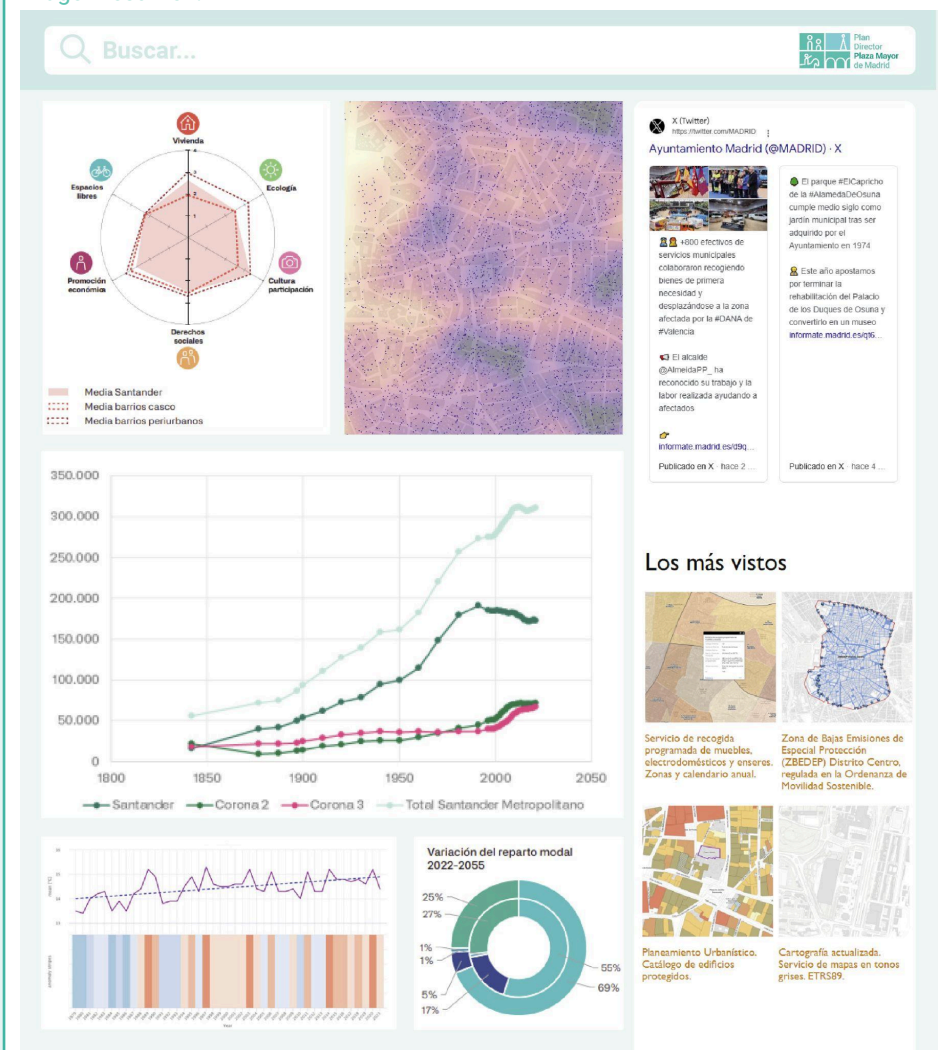


Creación de un sistema de indicadores de seguimiento del Plan Director que permita evaluar el estado de desarrollo del mismo, medir los impactos generados, establecer los ajustes necesarios y garantizar la transparencia de las inversiones realizadas. Para ello se plantea:

22.1. Creación de un cuadro de mando: sistema de indicadores de seguimiento del Plan Director.

22.2. Elaboración de informe anual de seguimiento: evaluación del estado del PD, cálculo de indicadores.

Imagen resumen:



[23] CAMPAÑA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA, FORMACIÓN Y CAPACITACIÓN

Resumen de la propuesta

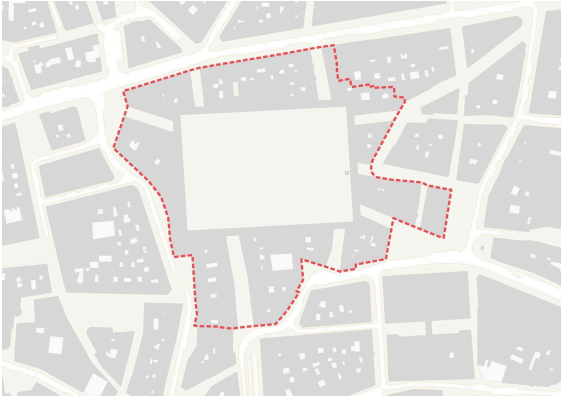
Objetivo: Mejorar la calidad paisajística comercial de la Plaza a través de la cohesión social. Ámbito: 	
Prioridad alta	23.1, 23.3
Plazo	23.1, 23.3: Corto 23.2: Medio
Presupuesto	23.2: 20.700 € 23.3: 14.000 €
Propuestas relacionadas	[15 BASES PARA LA REDACCIÓN DE LOS LIBROS DEL EDIFICIO] [21] SISTEMA DE GOBERNANZA Y PARTICIPACIÓN [05] PLAN DE USOS
Entidad responsable:	Ayuntamiento de madrid
Participa:	- Junta de Distrito - Asociación de hosteleros y comerciantes - Mesa de Gobernanza
23.1 Persecución de las infracciones de la disciplina urbanística Se debe promover una campaña que sancione las infracciones de la disciplina urbanística -En usos comerciales: • Cartelería ubicada incorrectamente • Exposición de productos de venta <i>Todas las infracciones de usos comerciales se encuentran recogidas de manera pormenorizada en las fichas de cada edificio del Plan Director.</i> -En usos residenciales: • Aparatos de aire acondicionado • Casetas y pequeñas edificaciones en cubierta -En los eventos y actividades en el espacio público 23.2. Guía del paisaje comercial Se plantea la realización de un estudio para definir soluciones de tratamiento para fachadas y escaparates en los locales comerciales del BIC y su entorno. 23.3 Campañas de divulgación y capacitación La campaña debe generar un sentimiento de valorización del patrimonio, conservación y apropiación del espacio, así como proporcionar herramientas y referencias. - Divulgación de la campaña y píldoras de capacitación - Formación a agentes de la Plaza Mayor - Normativa e infracciones - Valor histórico de los comercios - Sensibilización sobre la contaminación acústica - Taller de diseño colaborativo, creación de nuevas referencias y desarrollo de proyectos o guías de ordenación.	

Imagen resumen:



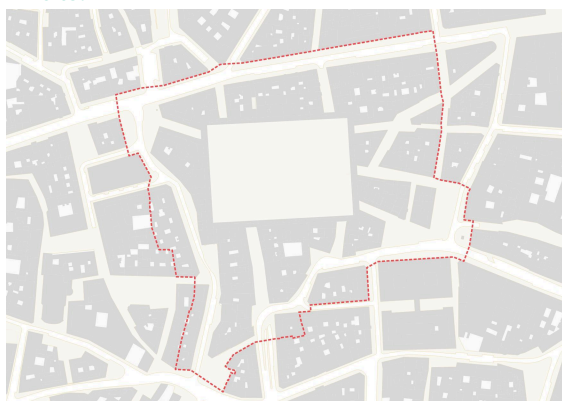
[24] ACCESIBILIDAD UNIVERSAL Y LEGIBILIDAD

Resumen de la propuesta

1/3

Objetivo: que la visita y entendimiento de la plaza mayor tenga un acceso igualitario para todas las personas

Ámbito:



Plazo	24.1: Corto 24.02: Largo
Presupuesto	24.02: 87.500€
Propuestas relacionadas	[09] [03] [04] [11]
Entidad responsable:	Ayuntamiento de Madrid
Participa:	Junta de distrito Empresa Municipal de Transporte

24.01 Integración de medidas para favorecer la accesibilidad y la reducción de barreras:

La reducción de barreras y mejora de los recorridos accesibles se realiza gracias a distintas actuaciones recogidas en las siguientes propuestas:

24.1.1 Pavimentos de la plaza y el entorno, según la propuesta [09] MEJORA DEL PAVIMENTO: RESTAURACIÓN Y UNIFICACIÓN DE LA PLAZA Y EL ENTORNO

- Valorar la incorporación de una banda de pavimento accesible cruzando la plaza en la propuesta
- Incorporación de pavimento podotáctil en el entorno.
- Resolución de pequeñas patologías: se han identificado hundimientos, resaltos, faltas y discontinuidades en todo el ámbito

24.1.2 Reforma de los accesos al parking, Desarrollado en la propuesta [03] PERMEABILIZACIÓN DEL EDIFICIO-PLAZA y [04] REFORMA DEL APARCAMIENTO Y LA CIRCULACIÓN DEL ENTORNO

- Nuevas entradas accesibles en el callejón del triunfo y calle Sal. Posibilidad de cerrar la entrada Felipe II y Zaragoza.
- Rediseño de los vallados para dejar más sección de calle.

24.2.3 Regulación de vehículos estacionados en vía pública, según la propuesta [09] MEJORA DEL PAVIMENTO: RESTAURACIÓN Y UNIFICACIÓN DE LA PLAZA Y EL ENTORNO

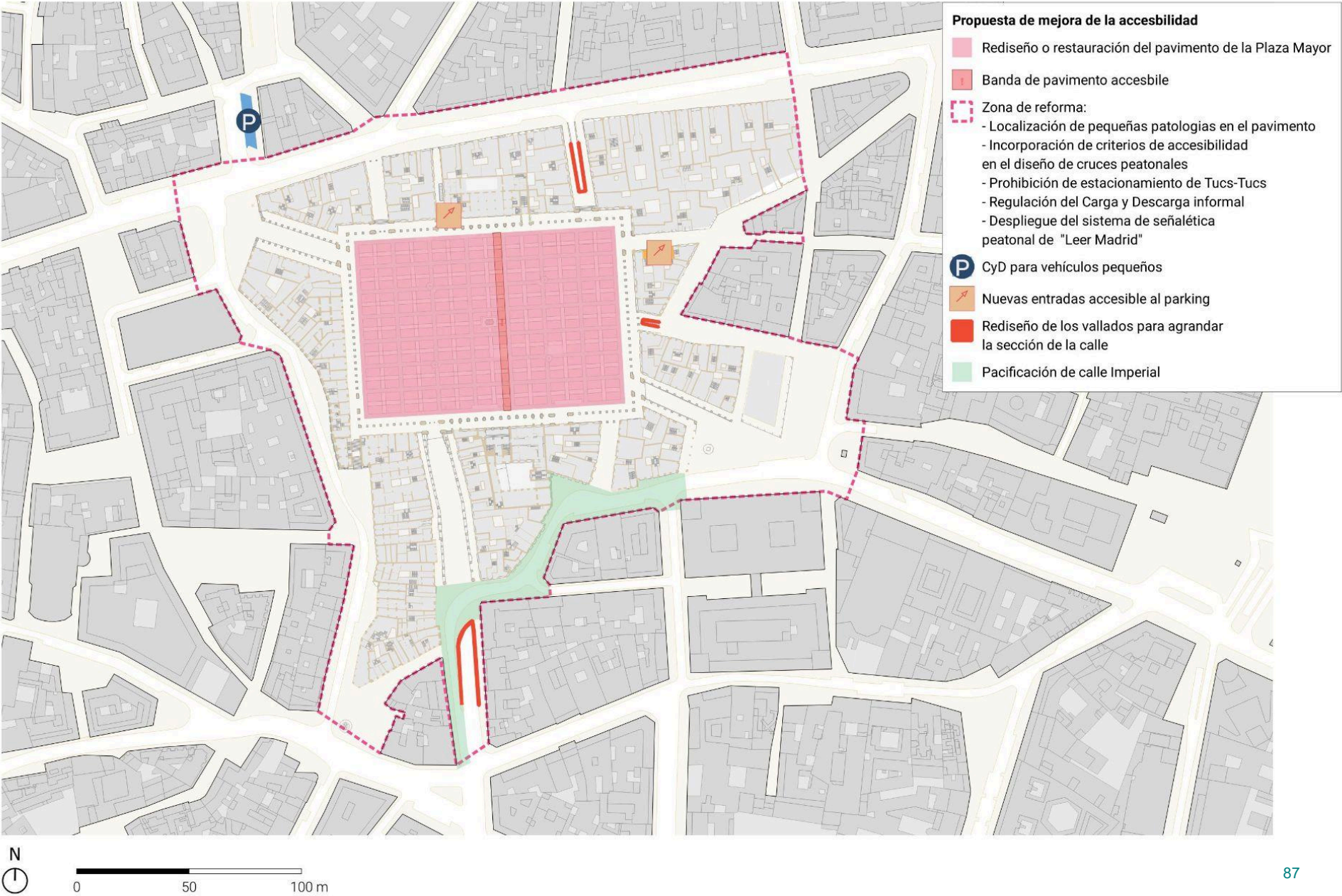
- Se propone habilitar una zona de aparcamiento de motocicletas dentro del parking
- Creación de una zona específica de carga y descarga en la Plaza Comandante de las Morenas
- Prohibición de aparcamiento de tuc-tuc en todo el ámbito de protección
- Regulación de carga y descarga informal

24.1.4 Pacificación de la calle Imperial, lo que mejora los pasos estrechos de la calle Toledo, Desarrollado en la propuesta [04] REFORMA DEL APARCAMIENTO Y LA CIRCULACIÓN DEL ENTORNO

24.02 Despliegue del sistema de señalética peatonal “Leer Madrid” en la Plaza Mayor y su entorno, en articulación con otros espacios del centro de Madrid.

Implementación de un sistema de señalización inteligente para favorecer la accesibilidad cognitiva y el acceso cultural al Bien, una vez retirados todos los elementos disonantes de la vía pública, propuesta desarrollada en [11] ACTUACIONES DE TRATAMIENTO URBANO Y ADECUACIÓN PAISAJÍSTICA

Propuesta de mejora de la accesibilidad



[c9] CRITERIOS DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN PREVENTIVA

Objetivo:

Evitar y minimizar el deterioro del conjunto BIC estableciendo criterios y directrices que faciliten por parte de usuarios, propietarios e instituciones el seguimiento, control y minimización de los riesgos de deterioro que afectan al BIC o que pueden hacerlo en un futuro.

La complejidad asociada a la propiedad de los elementos que configuran el BIC y a las competencias de los agentes involucrados en su conservación se presenta como un obstáculo en términos de mantenimiento y conservación del conjunto. Frente al enfoque habitual del mantenimiento orientado hacia la reparación de daños, se propone un mantenimiento preventivo y planificado utilizando como herramientas las fichas y el libro del edificio.

La redacción de los libros del edificio, propuesta desarrollada en [13] BASES PARA LA REDACCIÓN DE LOS LIBROS DEL EDIFICIO, se presenta como una iniciativa orientada a los usuarios de la edificación, a través de la que sistematizar el trabajo y las labores de mantenimiento. Se plantean como parte del libro del edificio unas fichas por edificación que recogen toda la información existente del inmueble y que disponen un calendario programando las operaciones de mantenimiento. Esta documentación facilitará a los usuarios las labores de conservación y mantenimiento del edificio; sirviendo también para trasladarles los valores de la edificación de la que son usuarios, orientado a favorecer el cuidado de la arquitectura a través del conocimiento y la valoración de los elementos patrimoniales.

c9.1. CRITERIOS GENERALES DE BUEN USO Y CONSERVACIÓN PREVENTIVA

Se establecen a continuación los criterios generales para el correcto uso del edificio.

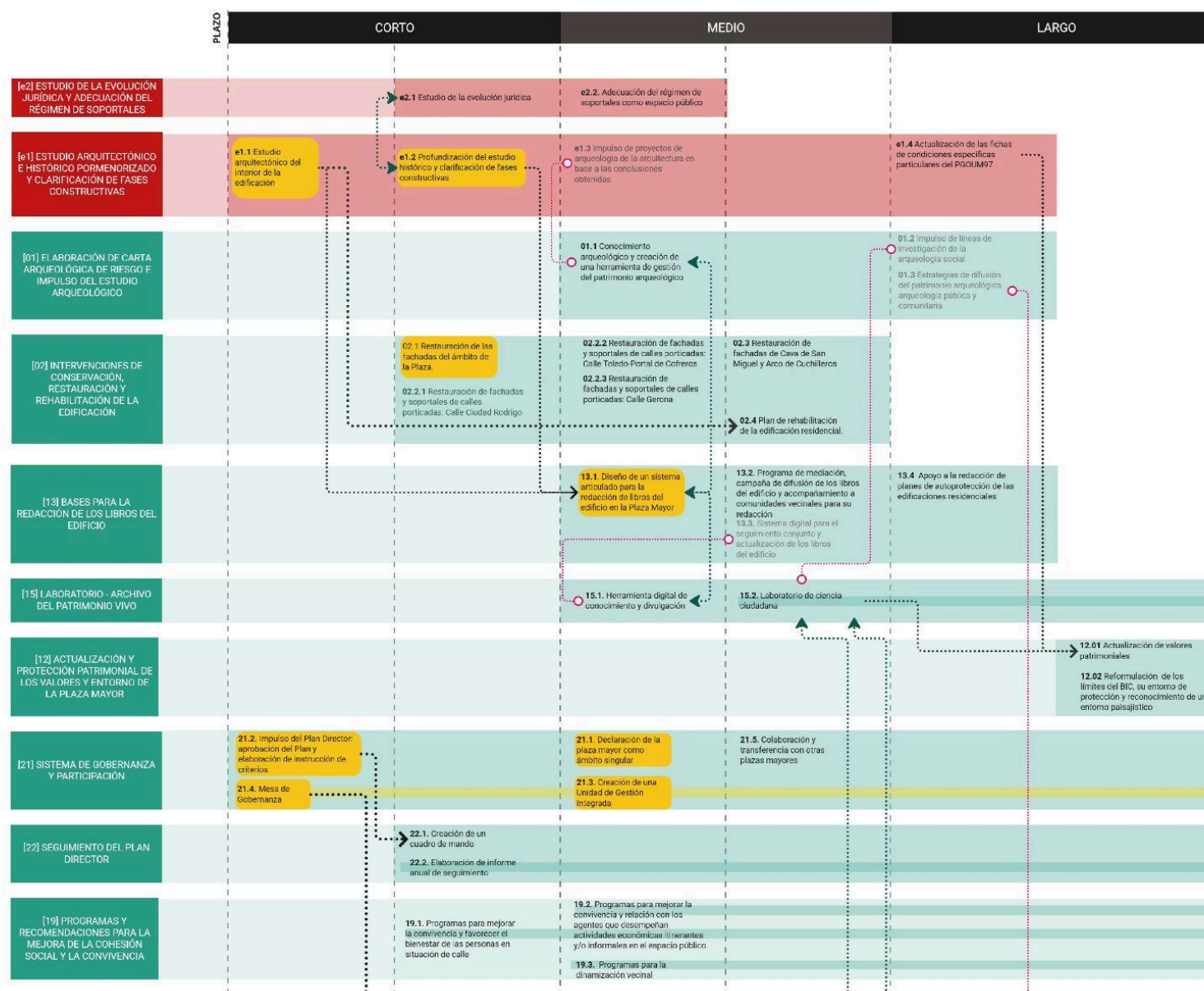
Justificación y base:

- Anexo II. Informe de resultados de los cuestionarios:

Según el estudio de percepción social realizado mediante cuestionarios a la población, sólo el 36,1% de los vecinos afirman que su vivienda no sufre ningún problema de conservación, el resto refiere sobre todo fisuras o grietas en elementos constructivos (el 16,5%), humedades (9,3%), presencia de roedores u otras plagas (8,2%), mal estado de la carpintería (8,2%) y daños en la fachada (7,2%) y en menor medida aparecen otros problemas como alta permeabilidad sonora en muros colindantes, desprendimientos en paramentos interiores, mantenimiento

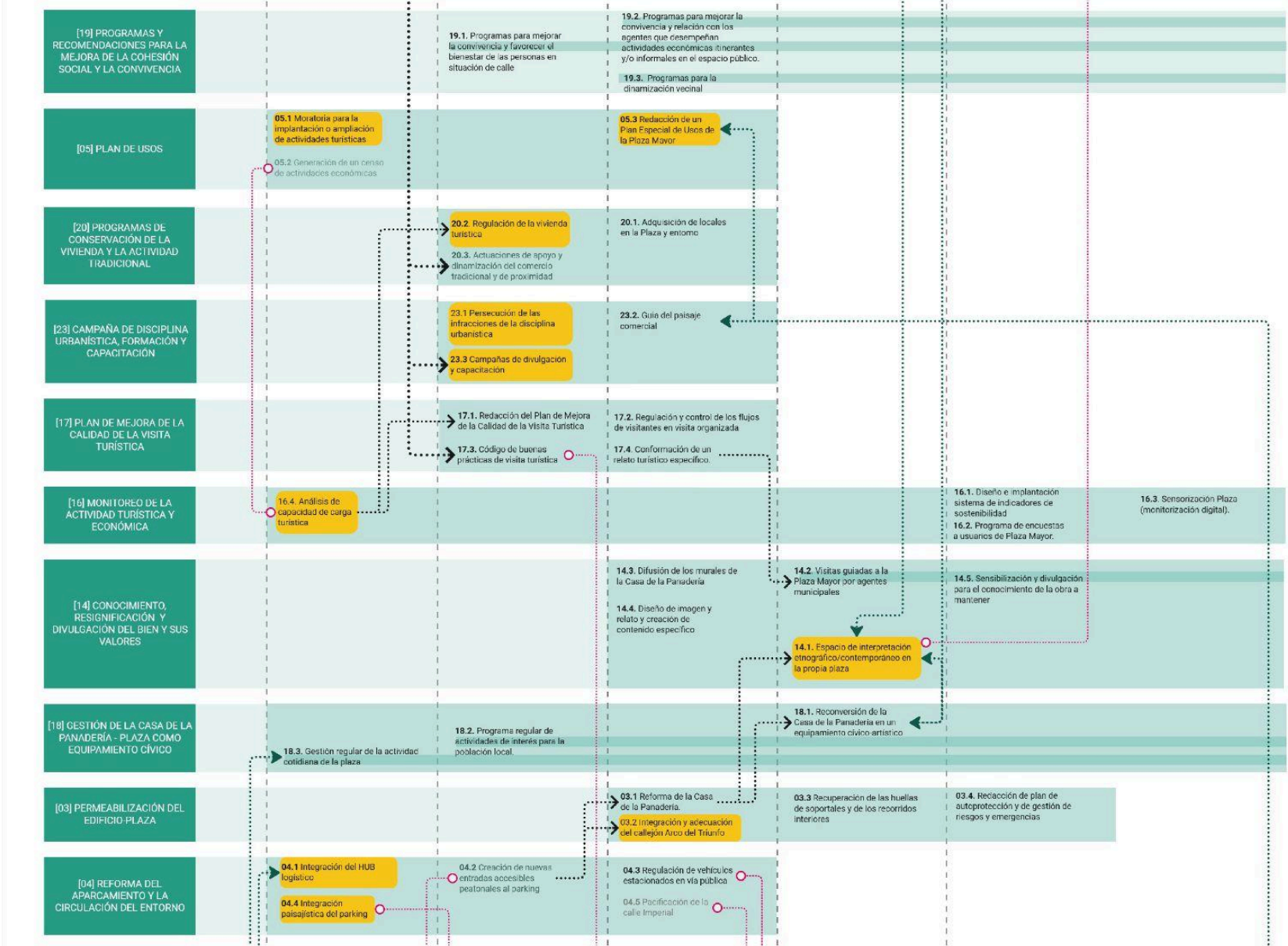
9.2. PROGRAMA DE MANTENIMIENTO

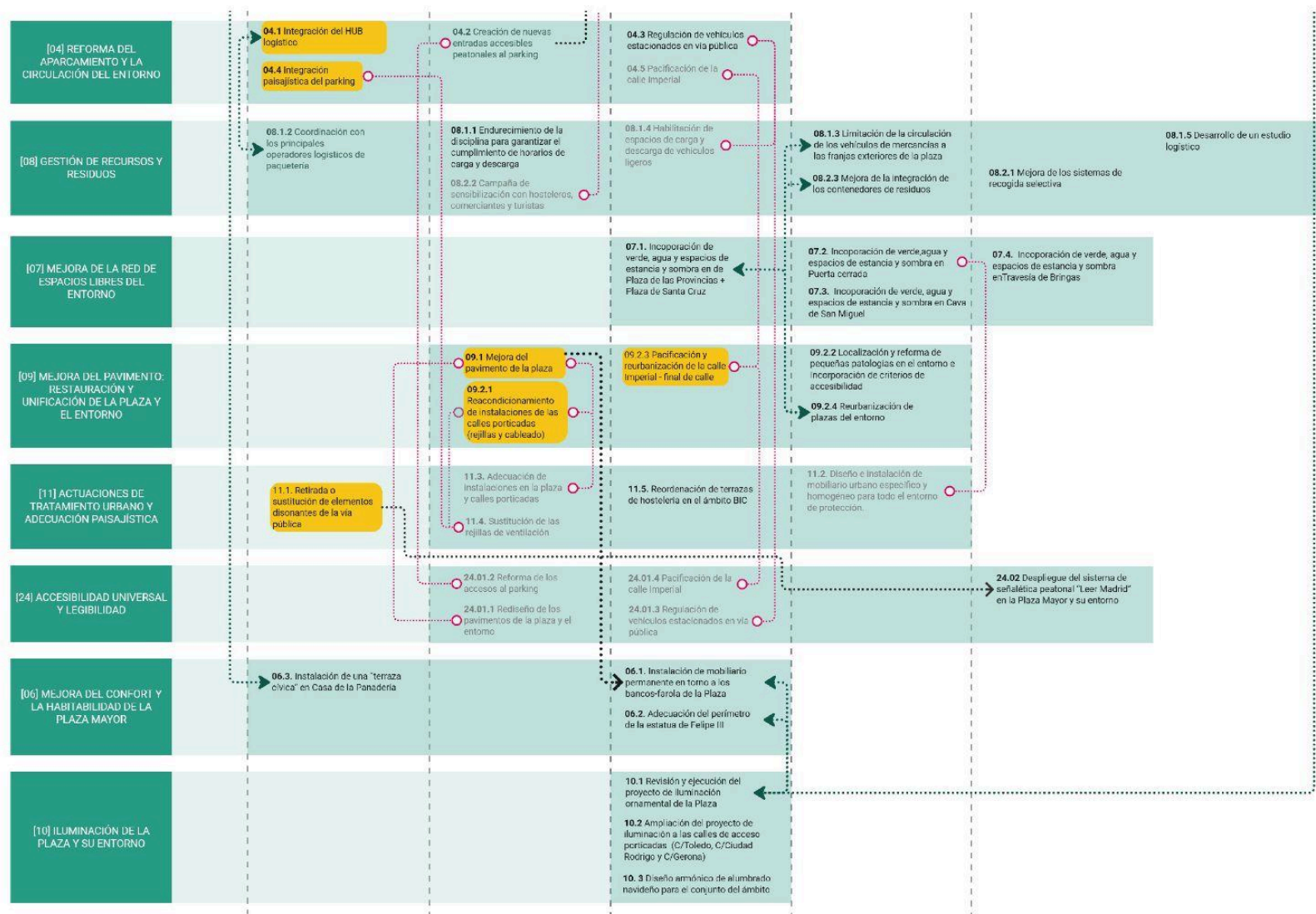
9.3 CRITERIOS PARA LA ELIMINACIÓN DE ELEMENTOS LESIVOS



LEYENDA

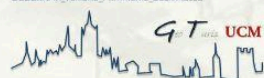








Organismo de Investigación
GEOGRAFÍA, TURISMO, PATRIMONIO, DESARROLLO



paisaje transversal
escuchar y transformar la ciudad



cultura, turismo
y deporte

MADRID