

La Planimetría General de Madrid y la ciudad del siglo XVIII

Dolores Brandis*

Con objeto de intercambiar información entre México y España sobre investigaciones de historia urbana, nos ha parecido oportuno dar cuenta de uno de los documentos imprescindibles para el estudio del Madrid dieciochesco, cual es la Planimetría General de Madrid realizada entre 1749 y 1770, así como presentar los trabajos realizados por estudiosos del campo de la historia y de la geografía urbanas que han utilizado dicha fuente, y terminar con una síntesis de los resultados obtenidos en los mismos, los cuales suponen una aportación interesante para profundizar en el conocimiento de la ciudad del siglo XVIII.

Es obligado empezar diciendo que a pesar de que la información que aporta la Planimetría General sobre la ciudad de Madrid es de sumo interés, no ha sido suficientemente explotada hasta hace relativamente poco tiempo. El momento de inflexión se debe a la aparición en 1989, a cargo de Ediciones Tabapress, de una edición facsimilar en un formato que hacía fácil su utilización.¹ Y es que el documento original se compone de seis libros que recogen los planos correspondientes a las 557 manzanas que conforman la ciudad, así como de otros tantos libros con información muy prolija para cada una de ellas.

Tan voluminosa obra no es cómoda de manejar, sobre todo si se pretende explotarla de forma exhaustiva lo que exige, generalmente, acudir fre-

cuentemente a ella. Por otro lado, y aunque existen cuatro ejemplares de la Planimetría (en el Archivo General de Simancas, Archivo Histórico Nacional, Biblioteca Nacional y en el Archivo de la Villa de Madrid) el valor del documento hace que esté celosamente custodiado, lo que añade dificultad a la hora de tener que consultarlo repetidas veces. Por el contrario, la edición de 1989 se presenta en dos volúmenes de cómodo formato, que al haber sido adquiridos por varias bibliotecas, ha hecho más asequible su uso. La facilidad de su manejo y la accesibilidad de la que disfruta ha invitado, y a nosotros en particular, a explotarlo, permitiendo profundizar en el conocimiento de la ciudad del siglo XVIII.

Lo apuntado hasta el momento no es óbice para que con anterioridad algunas obras hayan dado cuenta del documento e, incluso, incorporen en bruto parte de su información, la cual se ha usado posteriormente como fuente por otros investigadores. Éste es el caso de la obra de Miguel Molina Campuzano² que en su valiosa investigación sobre *Planos de Madrid de los siglos XVII y XVIII*, incluye los "resúmenes generales" de los doce libros que comprende la Planimetría, y en donde se incorpora para cada una de las 557 manzanas de la ciudad, la superficie que comprenden, las casas que contienen, así como sus antiguos sitios o parcelas. Otra obra, en este caso contemporánea al documento del XVIII, es el *Plan General de Madrid* de Juan Francisco González de 1766,

* Universidad Complutense de Madrid.

que extrae de la fuente otra información de interés, como es la del número total de ocupantes de las manzanas, y de los conventos, colegios, hospitales, etcétera, que albergan.

Y parte de este material fue explotado, por ejemplo, en nuestra tesis doctoral sin tener para ello que acercarnos al documento original, ya que el nivel de aproximación a la ciudad, la manzana, nos resultaba suficiente en el contexto general de la tesis, mientras que el acudir a la fuente original hubiera supuesto un esfuerzo excesivo e innecesario. Trabajamos, pues, con los antiguos sitios y con las casas, y vertimos en planos a nivel de manzana la dinámica parcelaria, la densidad de la edificación y la superficie media de las casas, con la finalidad de reconocer espacialmente las transformaciones que había experimentado el caserío de la ciudad, así como las características morfológicas que presentaba a mediados del siglo XVIII. El grado de ocupación familiar de las casas, igualmente cartografiado, se obtuvo de la información que aportaba Juan Francisco González.³

Por supuesto que también se acercaron a la Planimetría otros muchos investigadores que, o bien en sus escritos incorporaban los datos más generales que la fuente aportaba, o buscaban directamente en ella la información puntual que precisaban sus estudios sobre fenómenos concretos, ya que esta forma de explotación del documento no resultaba excesivamente engorrosa. Elegimos entre ellos el trabajo de Manuel de Terán⁴ que emplea la información cartográfica que contiene la Planimetría, así como otras variables cualitativas de sumo interés. Terán entresaca de los libros de planos las manzanas que conforman las calles de Alcalá y de Toledo y, a la distribución parcelaria que en éstas se diseña, le incorpora el tipo de propiedad de cada parcela. Así pues, en este estudio se pone de manifiesto otra de las posibilidades que ofrece la fuente, cual es la de permitir el acercamiento cartográfico a gran escala.

Aunque los trabajos que hemos presentado son pocos, sirven para empezar a vislumbrar la riqueza informativa que encierra la Planimetría General de Madrid sobre la ciudad del siglo XVIII. A partir de ahora pasamos a mostrar los resultados habidos en las investigaciones lleva-

das a cabo tras la publicación de la edición de 1989. La exposición la dividiremos en dos partes. En la primera daremos cuenta de una serie de trabajos centrados en presentar el contenido del documento, así como los prolegómenos de su confección, para posteriormente centrarnos en los resultados obtenidos en aquellas que han explotado la Planimetría General de forma exhaustiva, con el objetivo de aportar más conocimientos acerca de la estructura urbana de la ciudad.

Sobre la Planimetría General de Madrid

Van a ser, principalmente, los trabajos de Camarero⁵ y Marín⁶ los que vamos a seguir en lo principal de este punto. Ambos se prepararon para servir de complemento a la edición de la Planimetría de 1989, y fueron incorporados al primer volumen, aunque también se hizo una tirada aparte de los mismos, siendo ésta la que se cita en las notas del final. Sus autores son investigadores del campo de la geografía y de la historia, y especializados en el siglo XVIII. A través de ellos abordamos los asuntos que nos ayudan a entender el contexto político bajo el que se confecciona la Planimetría General, así como lo relativo a la gestación del documento y a las características que presenta.

La elaboración de la Planimetría General de Madrid no fue el resultado de una medida de gobierno aislada, sino de una política global que trata de reformar el sistema fiscal castellano de mediados de siglo, con la pretensión de simplificarlo y transformarlo, ya que las cuestiones hacendísticas y sus fórmulas recaudatorias son un elemento determinante en la acción de los monarcas durante la segunda mitad del siglo XVIII.

La reforma fiscal que se proyecta y acomete afectará a todo el amplio espectro de formas tributarias de que gozaba la Real Hacienda. Entre ellas se encontraba la conocida como "Regalía de Aposento", que será sustituida por la Planimetría, y que, más que un tributo, era una carga personal que consistía, en sus inicios, en la obligación de los vasallos de dar alojamiento al monarca y a su séquito en sus desplazamientos por

el reino. Pero desde el momento en que la Corte se instala en 1561 de forma estable en la villa de Madrid, y con el objetivo de aliviar la Hacienda Real, la regalía será objeto de una regulación específica que dará paso a fórmulas pecuniarias sustitutivas de la obligación de prestar alojamiento, siendo ahora, en 1749, cuando se incluirá, como un ramo más, en el sistema impositivo. Será en la Planimetría General donde se haga constar la sustitución de la prestación de alojamiento material por una contribución en metálico, esto es, la carga, que será proporcional a la renta anual o potencial que generan los inmuebles, aunque se respetan los privilegios de exención de prestar alojamiento que los vasallos habían ido adquiriendo, de muy diversas formas, a lo largo del tiempo.

Por otro lado, se aprecia una íntima relación entre la Planimetría General y el Catastro de todos los pueblos del reino, realizado también por estas fechas, y que constituye el empeño estadístico más importante de la España del Antiguo Régimen.⁷ En él jugó un papel de primer orden el marqués de la Ensenada,⁸ siendo también el propio marqués el que propuso la supresión de la Regalía de Aposento. Así pues, a la vez que se hace la Planimetría para la capital se está confeccionando el catastro; éste, al igual que aquélla, proporciona para otras localidades una abundante información de todas las casas y edificios existentes, sobre los que, igualmente, se fija el valor de la renta para sobre él cargar un porcentaje en concepto de cuota de única contribución, conformando así el impuesto que se debía pagar a Hacienda. En este sentido, el hecho de no tener constancia de la elaboración de un catastro para la villa de Madrid invita a pensar que éste no llegó a confeccionarse, haciendo las veces del mismo la Planimetría General.

Además, la Planimetría también puede considerarse un claro antecedente del Registro de la Propiedad Urbana, pues obliga a los propietarios de las casas a entregar copias de las escrituras que les acrediten como tal, así como de todos los documentos que a lo largo del tiempo justificasen su situación con respecto a la carga de aposento. Y es que tal obligación, como ya vimos, podía evitarse, en todo o en parte, por un tiempo o para siempre, comprando el privilegio de exención

por una determinada cantidad en metálico, pero también por servicios prestados a la corona o construyendo de nueva fábrica, según las normas que estipulaban las ordenanzas de edificación de la villa.

Como se puede intuir, múltiples eran las situaciones particulares en que se encontraban las casas madrileñas a la hora de rendir tributo de una u otra forma, lo que hacía sumamente complejo el control de las mismas, y esto daba lugar, en muchas ocasiones, a la elusión del tributo, lo que hacía, en consecuencia, ruinoso la administración de la regalía. Y si añadimos la existencia de muchas casas que no contribuían, como eran las que estaban en manos del clero y de la nobleza, se entiende mejor el carácter recaudatorio que hay detrás de la Planimetría y del catastro.

Con base en esto se realiza el reconocimiento de todas las casas de Madrid, tanto las que se encontraban en buen estado como de las ruinosas, y también de los sitios eriales, pues se intentaba, al tiempo que evitar el impago del tributo, promover la edificación. Se consideraron en la Visita General todas las casas, incluidas las edificaciones tradicionalmente exentas como iglesias y conventos, monasterios y hospitales, así como aquellas que no pagaban ningún canon por haber obtenido privilegios o exenciones. Se abarcó un total de 601 hectáreas de suelo urbanizado que incluía 7,557 fincas agrupadas en 557 manzanas.

En el momento de hacer la visita no se contaba con una cartografía adecuada. Existía el plano de Teixeira, pero era de 1656 y la ciudad había sufrido cambios, no en extensión, pues no se había sobrepasado la cerca de 1625, pero sí internos, ya que muchas nuevas construcciones habían, en ocasiones, alterado su tamaño, por lo que hacer coincidir las casas que dibujaba la perspectiva caballera del plano de Teixeira con las de 1750 era prácticamente imposible, amén de los cambios en el trazado viario que se habían producido en el tiempo que mediaba. Pese a todo, el plano de 1656 sirvió de base para la numeración de las manzanas, que se reconocieron entre 1750 y 1751. El tiempo empleado en recoger la información y documentación de todas las casas se prolongó hasta 1762, pues después de los dos pri-

meros años hubo un periodo de verificación, y dos años más fueron necesarios para la elaboración de los libros definitivos, siendo éstos los que conforman el cuerpo de la Planimetría General.

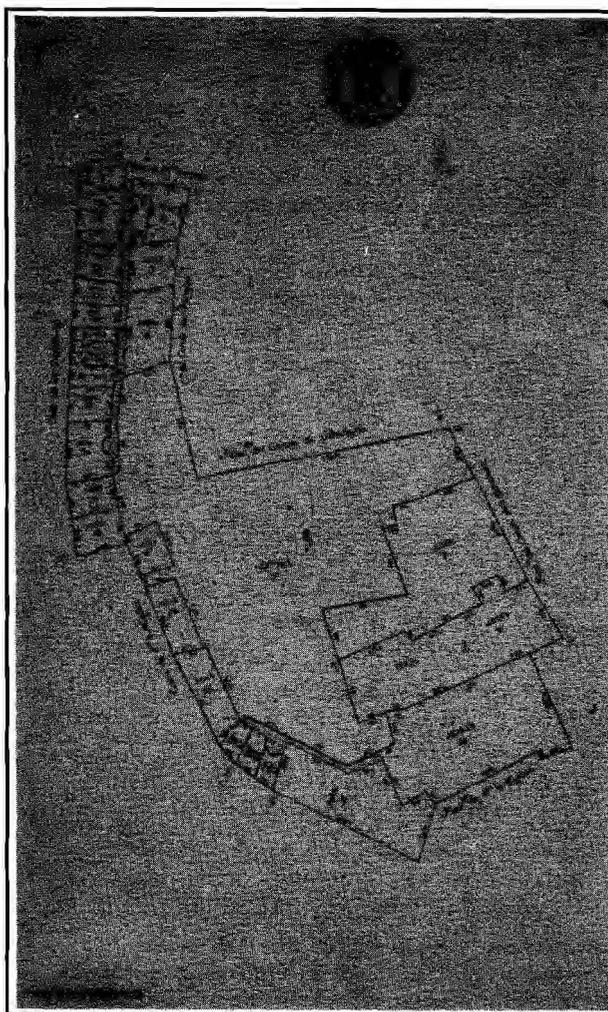
Llegado este momento es obligado apuntar el hecho de que la información que se recoge de cada manzana en la Visita General no se vació totalmente en los libros definitivos de la Planimetría. En lo relativo a la parte cartográfica no hay ninguna diferencia, pues los planos originales se reproducen con total fidelidad. Es la información de las manzanas la que se reduce al hacerse una selección de la misma, siendo ésta la que conforma los libros de asientos. Y a este respecto, echamos en falta algunos datos de sumo interés, como ya apuntaremos más adelante

Pasamos a continuación a comentar el contenido que ofrece la cartografía de las manzanas. Éstas aparecen presentadas en hojas independientes, una para cada manzana, y se dibujan 555, ya que dos de ellas no tienen plano. La unidad de medida empleada es el pie castellano, aunque en cinco manzanas de gran tamaño se utiliza la vara. Las escalas, que acompañan siempre a los planos, son todas lineales y se utilizan seis tipos diferentes con la intención de homogeneizar el tamaño de las representaciones entre sí. En el interior de cada manzana se diseña su distribución parcelaria, identificándose cada parcela o casa fiscal con un número. Dentro de las casas se indica la superficie que posee en pies cuadrados, mientras que las medidas alcanzadas por fachadas, lindes y testerós se consignan en pies lineales. En bastantes ocasiones es frecuente que dentro de las parcelas aparezcan subdivisiones con un trazo distintivo y, aunque representan los antiguos sitios o lotes que las conformaban, no se corresponden exactamente con el número de aquellos que recoge el libro de asientos, pues en muy pocas ocasiones coinciden.

Finalmente, en algunas manzanas se dibujan elementos que se encuentran en su interior, como iglesias y murallas y, ocasionalmente, el nombre de los edificios importantes o de los propietarios de las mayores fincas. Más allá del perímetro de las manzanas se incorpora el nombre de las calles que la ciñen, así como las anchuras que alcanzan en cada tramo de su recorrido, expresadas en

pies castellanos, pudiendo también dibujarse algunos elementos allí instalados como puertas, fuentes o soportales. Cada manzana ocupa una página, apareciendo el número de la misma en el ángulo superior derecho (figura 1). Tras los planos, de cien en cien, se incorporan los “resúme-

Figura 1
Manzana 169



Puede servir de ejemplo de la reproducción de las manzanas en el Libro de Planos. En ella se puede observar, amén de la información que aporta de las parcelas y de las calles, la presencia de la muralla medieval, utilizada como medianería por las casas que a ella se adosan. Fuente: *Planimetría General de Madrid (1750)*. Libro de Planos, edición de 1989.

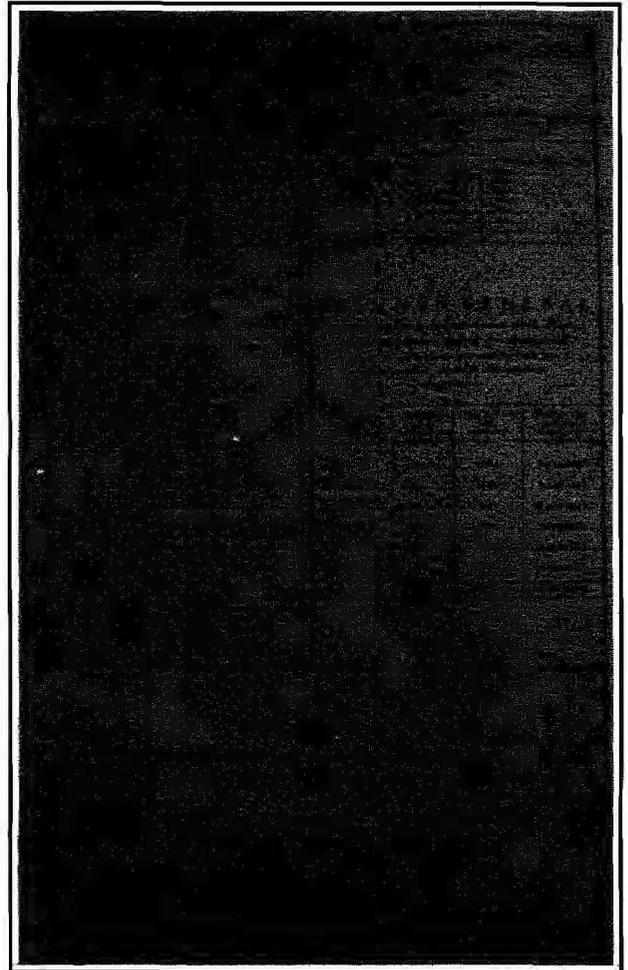
nes" con el número de casas de cada manzana, de sitios y de la superficie que ocupan y, al final, se añade un resumen general (figura 2).

Los asientos de las casas contienen más información. De cada casa referenciada en el libro de planos se aportan una serie de datos pero, recordemos, no son todos los que se recogieron en el reconocimiento de las manzanas. Figura el nombre de su propietario en el momento de la visita, lo que permite apreciar la amplia tipología de formas de propiedad del Antiguo Régimen, entre las que se encuentran titulaciones nobiliarias, variadas instituciones eclesiásticas, estatales y concejiles, particulares, etcétera. También se indica el número de los antiguos sitios que la componían y, a este respecto, creemos que éstos no se identifican con ninguna fecha concreta, sino más bien con la situación parcelaria anterior a la de 1750.⁹ De cada uno de los antiguos sitios se da noticia de quién fue su propietario, de la situación que ostentaba con respecto a la carga de aposento, y se indica, en el caso de que ésta estuviese eximida, cuándo y quién lo hizo, así como en qué forma y cuantía y, en caso contrario, se señala el monto de la carga que soportaba. Finalmente se indica en reales la renta anual que producen o debieran producir los alquileres de las casas en el momento de la visita, mientras que la carga que se impone aparece en maravedís (figura 3).

Pero hay otros datos que recogió la visita que no aparecen explícitos en los asientos de las casas. Así, sabemos que en el acta de cada manzana también se hacía explícito para cada casa el número de personas que allí vivía, el uso del inmueble, el número de plantas que tenía, el número de viviendas, el de tiendas y talleres, el nombre de los inquilinos de cada vivienda y el alquiler que pagaba cada uno anualmente. Como se puede apreciar, se trata de una información de sumo interés que permitiría conocer aún con más detalle la ciudad del XVIII. No obstante, si acudimos a la documentación previa a la confección de la Planimetría es posible que podamos obtener dichos datos.

La edición facsimilar de 1989 se acompaña del plano de Tomás López de 1785, en donde aparecen las manzanas numeradas, correspondiéndose éstas con las del documento, por lo que la locali-

Figura 2
Cuadros resumen de las manzanas



Fuente: Planimetría General de Madrid. Libro de Planos, edición de 1989.

zación de las manzanas individualizadas de la Planimetría es sumamente fácil.

Para terminar, queremos reproducir la parte final del trabajo de Marín que resume muy acertadamente la riqueza y bondad de la obra comentada:

la Planimetría no es únicamente un conjunto de planos ni una lista de nombres y propiedades. Es el fresco de una sociedad desaparecida, con unas pautas de compor-

Figura 3
Asiento de la manzana 387

Manzana 387.

3

Empieza a numerarse por la calle Masor, vuelve por la de los Coloreros, cera de mano derecha, vuelve por la de los Bordadores, y la del Arsenal haciendo escuadra hasta la citada calle Masor.

1.º Al Excmo. Sr. Conde de Oñate; se compone de 12 sitios. El 1.º fue de Doña María Ana de Ybarra y Velasco, quien le privilegió sin carga en 7 de marzo de 1614. El 2.º de Feliz Pantoja, quien le compuso sin carga en 30 de octubre de 1589. El 3.º de Doña Cathalina de Perulla. El 4.º de María de Barreda, y herederos de Rodrigo de la Huerta, privilegiado por el Conde de Oñate en 23 de septiembre de 1639. El 5.º de Don Pedro de Arenzana, y Sebastian Yruañez. El 6.º del Carro Mayor; y estos 4 últimos, los compuso sin carga en 19 de junio de 1641 Don Yñigo de Tasis Velez de Guevara, Conde de Oñate. El 7.º de Pedro Ximenez y herederos de Esteban de Barona compuesto sin carga por el Conde de Oñate en 30 de agosto de 1642. El 8.º de Francisco Caja, y Gaspar de Avila, quien le privilegió sin carga en 9 de mayo de 1589. El 9.º de Cathalina Gonzalez, con 7.500 maravedies, sin que goce de exencion. El 10 de Francisco de Bargas con 3.000 maravedies con los que le compuso Vicente Zerño en 9 de junio de 1622. El 11 del licenciado Carlos Martacho, y herederos del licenciado Mollo, privilegiado sin carga por Doña Ana Ruiz en 30 de agosto de 1589; y el 12 de Doña Geronima Ullodio, quien le compuso sin carga en 24 de diciembre de 1589; y las cargas de los sitios 9 y 10 se hallan redimidas por dicho Excmo. Sr. con cedula de 30 de marzo de 1770. (...)
Renta: 36.000 Carga: 0

2. A Doña Dorothea Oñaurri, fue de herederos de Don Juan Antonio Vega, Doña María Antonia y Doña María de Miranda, y Doña Mencía de Montoya, con 3.375 maravedies; y por no gozar de privilegio se la aumentó hasta 8.250 maravedies desde 1.º de enero de 1756 los que redimió la actual dueña con cedula de 15 de enero de 1764. (...)
Renta: 1.000 Carga: 0

3. Al convento de religiosas Trinitarias descalzas de la villa de Elbas, fue de Juan de Mena, quien la liberto de la carga material que tenia por privilegio de 20 de diciembre de 1631; y el corral, que havia en esta se halla compuesto por el licenciado Juan de Mena en 16 de mayo de 1623 sin mas carga que la de los redditos de 150 ducados a censo. (...)
Renta: 5.974 Carga: 1.688

4. A Doña Dorothea Oñaurri, fue de Doña Mencía de Montoya, y Don Francisco de Mena Barrionuevo, quien la privilegió sin carga en catorze de septiembre de mil seiscientos trece. (...)
Renta: 6.540 Carga: 0

5. A Don Antonio Pando, fue de Don Mathias de Gibaja, y herederos de Andrés Mendez, privilegiada sin carga por Don Alonso de Parada y Mendoza, y Doña Geronima de Gibaja, su muger, en 24 de septiembre de 1657. (...)
Renta: 6.500 Carga: 0

6. A Don José de Rada, cura de Palacio a quien se la dejó la Excmo. Sra. Duquesa de Arisco, fue de Juan Maldonado, y Juan Fernandez de Livieta y Doña Gregoria de Vega, quien la privilegió sin carga en 22 de enero de 1636. (...)
Renta: 0 Carga: 0

7. Al Hospital Real de la Corte, fue de Doña Ana Esquivel, y Don Luis Venegas, quien la privilegió sin carga en 5 de marzo de 1618. (...)
Renta: 5.310 Carga: 0

8. A Don Antonio Maria de Cisneros; se compone de 2 sitios. El 1.º fue de Francisco de Soria; y el 2.º del doctor Cornejo, y del mismo Soria, quien los privilegió sin carga en 18 de febrero de 1619. (...)
Renta: 14.237 Carga: 0

9. A Don Juan de la Cruz Diaz, fue de Doña Magdalena Duarte, privilegiada sin carga por Juan Baptista del Corral en 27 de noviembre de 1629. Y hallándose en esta casa incorporados 180 pies sin exencion se les impuso 7 ducados desde 1.º de julio de 1756 que se hallan redimidos por María Theresa Palomino con cedula de diez y ocho de mayo de mil setecientos sesenta y cuatro. (...)
Renta: 3.900 Carga: 0

10. A los regulares de la Compañía de Jesus de la provincia de Toledo perteneció esta casa, fue de Francisco Diez Villapayerna, quien le privilegió sin mas carga que la de los redditos de 300 ducados a censo en 20 de diciembre de 1623. (...)
Renta: 5.780 Carga: 3.375

11. A los Carmelitas descalzos de esta Corte, por representacion de unas monjas de Alcalá que la tenian por posesion prendaria, fue de Francisco Sanchez, y herederas de Astorga con carga material, la que redujo el Sr. Visitador General á 770 reales desde 1.º de enero de 1750 los que redimió Don Manuel Garcia de Tejada con cedula de 29 de noviembre de 1767. (...)
Renta: 2.400 Carga: 0

12. Al convento de monjas de San Pascual Baylon de esta Corte; se compone de 3 sitios. El 1.º fue de Manuel de San Juan con 5.625 maravedies. El 2.º del mismo con 1.500 maravedis, con cuias cargas privilegió ambos el dicho Manuel de San Juan, en 27 de febrero de 1613; y el 3.º del expresado San Juan, y Antonio de Santa Maria Losada, quien le compuso sin carga en 2 de septiembre de 1646. (...)
Renta: 5.110 Carga: 7.125

13. A los padres del oratorio del Salvador del Mundo, fue de Juan Perez de Najera y de Cuterillo, privilegiada sin carga por Christoval Serrano en 29 de agosto de 1633. (...)
Renta: 2.000 Carga: 0

14. A Don Marcos Moreno de Aguilar, fue de Manuel de San Juan, quien la privilegió con 1.500 maravedies en 27 de febrero de 1613. (...)
Renta: 900 Carga: 1.500

15. A las memorias de Don Agustín del Yerro; se compone de 4 sitios. El 1.º fue de Nicolas Vellin, Gabriel Lopez de Espinosa, y el licenciado Bernardo Matienzo con 5.000 maravedies. El 2.º, 3.º y 4.º del mismo Vellin, uno con 1.500 maravedies otro con 3.400 maravedies, y el otro con 7.933, de cuias cargas los liberto el licenciado Don Agustín del Yerro en 18 de noviembre de 1657. (...)
Renta: 1.500 Carga: 0

16. Al convento de monjas Agustinas recoletas de la villa de la Serradilla, fue de herederos de Lope de Vallejo, privilegiada por Doña Luisa de Ysla en 16 de marzo de 1638 con la carga de dar al aposento 2 piezas que estan estimadas en 7.500 maravedies. (...)
Renta: 2.920 Carga: 7.500

17. A Don Josef Joachin de Toro y Mejía; se compone de 3 sitios. El 1.º fue de Juan Garzo, y el doctor Morquecho. El 2.º del convento de la Merced, y Pedro Briones, privilegiados ambos por Don Juan Fernandez Garzo en 16 de enero de 1634. El 1.º sin carga para despues de cumplida la cedula temporal. El 2.º con 50 ducados que tenia; y el 3.º de Don Pedro de Salinas, y herederos de Doña Maria Vismonte, compuesto por Don Juan de Chararria en 25 de junio de 1668 con 600 reales, cuias cargas se hallan redimidas por dicho Don Juan de Chararria con cedula de 27 de agosto de 1670. (...)
Renta: 10.301 Carga: 0

18. Es la iglesia parroquial de San Clodio de esta Corte, visitada en su tenencia, sin tener tenido privilegio alguno, ni presentacion alguna, por haber

Puede servir de ejemplo de la reproducción de la descripción de las manzanas en el Libro de Asientos. Fuente: *Planimetría General de Madrid. Libro de Asientos*, edición de 1989.

tamiento determinadas, la sociedad del Antiguo Régimen, que ha perpetuado unas estructuras físicas en el espacio, la ciudad de Madrid. En definitiva, una vez conocido el proceso de realización de la Visita General y su plasmación documental, importa menos que la formación de la Planimetría se produjera para actualizar una carga tributaria, la Regalía de Aposento, que el hecho de que en ella se da información muy útil para acercarnos a esa sociedad y a los porqués de la permanencia de las estructuras urbanas en el tiempo. Los esfuerzos que hicieron Fernando VI y Carlos III en aras de racionalizar la Hacienda Real nos deparan una fuente documental de primer orden, y deben servir para otro tipo de esfuerzos, los que desde el campo de la historia y desde otras disciplinas se dirijan a explicar el pasado.¹⁰

Madrid en la Planimetría General

Los estudios en torno a la Planimetría General

A partir de aquí daremos cuenta de los estudios que han explotado la Planimetría General de Madrid con el objetivo de profundizar en el conocimiento general de la ciudad del siglo XVIII. Por supuesto que el primero a considerar es Molina Campuzano, pues fue su obra la que, además de descubrirnos, mejor que ninguno, la riqueza del documento, presenta, no sólo una panorámica de la ciudad dieciochesca, sino también los primeros resultados generales sobre la estructura de la propiedad de las casas.

Tras la edición en 1989 de la Planimetría, el geógrafo Tomás Cortizo¹¹ publica una breve nota en la que se explota la información referida a la estructura de la propiedad. Además de aportar resultados generales sobre la misma, representa en dos planos los espacios de la ciudad que obran en manos de la nobleza y de las instituciones eclesiásticas. Aunque en los planos no se diseña el parcelario de la ciudad, el interés de estas imáge-

nes es grande, pues permiten apreciar dónde se localizaban las propiedades de unos y otros, así como la cantidad de suelo que alcanzaban. Por otra parte, Francisco Marín, autor del trabajo sobre el contenido de la Planimetría que ampliamente hemos utilizado en el apartado anterior, ha publicado otros estudios en los que subyace o se impone la información del documento. Y así, cartografía en el nivel de parcela la propiedad de algunas calles,¹² y en el nivel de manzana incorpora a los mayores propietarios de casas.¹³ Este mismo autor, en el segundo de sus trabajos, incluye el plano parcelario de toda la ciudad, pues no en balde su tesis doctoral, en elaboración, versará sobre el Madrid del siglo XVIII.

Nosotros, también en calidad de geógrafos, iniciamos hace años un proyecto de investigación que pretendía reconstruir la historia de la planta parcelaria del casco antiguo madrileño, esto es, de la ciudad histórica que se ve cercada hasta mediados del siglo XIX. El objetivo que nos movía era doble. Por un lado, la necesidad de cubrir un aspecto poco estudiado y fundamental, como es el de las características que el plano parcelario ha ido adquiriendo a lo largo del tiempo y de los procesos que explican su dinámica. En segundo lugar, y desde una perspectiva más actual, se pretendía insistir en la necesidad de preservar hoy, en todo lo posible, el patrimonio histórico de nuestras ciudades, y del que la planta parcelaria es uno de los testimonios que mejor permite reconocer el pasado de la forma de la ciudad, pues no en balde se trata de uno de los elementos más perdurables del paisaje urbano.

Pretendíamos empezar la construcción de la historia del plano de la ciudad a partir del instante en que las fuentes cartográficas se mostrasen fiables y rastrear su dinámica hasta la actualidad, con el fin no sólo de trabajar las visiones sincrónicas que impone la cartografía, y que permiten mostrar las transformaciones que se suceden, sino también descubrir las formas parcelarias heredadas que todavía hoy se reconocen. Tras evaluar las posibilidades y rigideces que imponía la documentación existente para marcar el inicio de la investigación, optamos por partir del momento en que aparecía fielmente acreditada la planta parcelaria de la villa. Y es en este empeño

cuando la Planimetría se convirtió en la fuente imprescindible para poder iniciar el proyecto.

El primer trabajo que vio la luz¹⁴ se centró en investigar los antecedentes de la planta parcelaria que mostraba la cartografía de las manzanas en la Planimetría, lo que permitía, además, interpretar con mayor fundamento las características morfológicas del parcelario dieciochesco. El intento de precisar el dibujo del parcelario con anterioridad al siglo XVIII era imposible, pues aun cuando se disponía de la instantánea de 1656 que aporta la Topografía de Pedro Teixeira, su perspectiva caballera impedía el reconocimiento exacto de las fincas. Sin embargo, la Planimetría ofrecía la posibilidad de conocer en qué medida la planta parcelaria del XVIII era herencia de un diseño anterior o si, por el contrario, era producto de la transformación del mismo. La información que la fuente incorporaba acerca de los antiguos sitios que ocupaban cada una de las fincas, permitía precisar los casos de cambios morfológicos o de permanencias parcelarias. Y eran precisamente éstas, las permanencias, las que, sin lugar a dudas, formaban parte del diseño parcelario anterior al siglo XVIII. Por otro lado, el libro de asientos de la Planimetría daba información sobre la propiedad de las casas así como de los dueños de los antiguos sitios, y esto permitía conocer los agentes urbanos que habían propiciado los casos de cambios morfológicos de la planta de la ciudad.

Pero, para sacar el máximo partido a estos resultados desde el punto de vista geográfico, era necesario poder apreciarlos en su vertiente espacial, para lo cual se hacía indispensable disponer de una cartografía a una escala adecuada. Así que, ante la falta de un plano parcelario que abarcara la totalidad de la ciudad, hubo que confeccionarlo pudiendo, de esta forma, incorporar la información de la Planimetría.¹⁵ Entre los principales datos vertidos en los planos destacamos los que permitieron aproximarse a la conformación del parcelario de mediados del siglo XVIII. En uno se reflejaron las parcelas que perduraban de un diseño anterior, por no haber experimentado cambios morfológicos, así como aquellas otras que sí se transformaron distinguiendo, en este caso, si los procesos se debían a la agrega-

ción de antiguas parcelas o, por el contrario, a la segregación de otras más grandes. En otro plano se dio cuenta de la propiedad de las parcelas dieciochescas que surgieron por la unión de varias, ya que la agregación aparecía como el proceso más común en la dinámica parcelaria anterior al siglo XVIII. De esta forma se pudieron apreciar con detalle cuáles habían sido los agentes impulsores de las transformaciones parcelarias.

El segundo trabajo del proyecto¹⁶ se centró en la propiedad del caserío y en el valor de las casas. Se cartografiaron las parcelas que obraban en manos de la nobleza, del clero, de la administración y de los particulares. Se profundizó en las características de dichas propiedades, aportando resultados cuantitativos tras el cruce de múltiples variables (tipos de propiedad, número de casas, superficie de las mismas, renta que generaban, etcétera). También se confeccionó un plano de rentas que venía a expresar el valor económico de la ciudad, pues en él se muestra la distribución de la riqueza que proporcionan las casas para los propietarios del suelo urbano, lo que pone de manifiesto la diferenciación interna que mostraba la ciudad desde el punto de vista económico.

Acabamos de presentar el tercero de los trabajos¹⁷ en el Segundo Simposio Internacional que se celebró en la ciudad de México en septiembre del año 2000, y que es la continuación del que tuvo lugar el año anterior. Aunque en este caso la temática elegida versó sobre los "cambios y permanencias en el plano parcelario del Madrid decimonónico", por lo que se hace recaer el protagonismo en el siglo XIX, el plateamiento dinámico que se incorpora obliga a tener muy en cuenta la información de la Planimetría, ya que nuestra preocupación se centra en las transformaciones que soporta la planta de la ciudad entre 1750 y 1874, tanto su trama urbana como su parcelario.

El cotejo del parcelario del siglo XVIII, ya elaborado desde el primer trabajo de la serie, con el plano parcelario de Ibáñez Ibero de 1874, permitió reconocer al detalle los cambios habidos en la planta. Pero también, al disponer de la propiedad de las casas en 1750, se pudo evaluar en su justa medida el papel que jugaba en el

proceso de transformación morfológica el tipo de propiedad del caserío sujeto a cambio. Y es que, entre los factores que de forma más contundente facilitaron las alteraciones llevadas a cabo en la ciudad, se encuentran las disposiciones políticas encaminadas a conseguir el desmantelamiento general de la propiedad privilegiada que caracterizaba el periodo final del Antiguo Régimen. Los resultados de los cambios habidos en la planta de la ciudad aparecen cartografiados en el trabajo, pudiéndose apreciar las características formales que adopta la trama afectada así como el nuevo parcelario.

Una vez comentadas las investigaciones que utilizan la Planimetría para establecer consideraciones generales sobre la ciudad y visto el procedimiento utilizado que las hace posible, pasamos a mostrar de forma sintética cuáles han sido los resultados más significativos. Para ello, creemos que la mejor manera de presentarlas es dejando que la ciudad se erija, ahora, en la protagonista.

La ciudad de Madrid a la luz de la Planimetría General

La ciudad a mediados del siglo XVIII se mantiene en el espacio comprendido dentro de la última cerca, la de 1625. Más allá se encuentran una serie de fincas de gran tamaño y de variados usos, como son el Real Sitio del Buen Retiro, el monasterio de san Jerónimo, el convento y olivar de Atocha, la posesión del Príncipe Pío, el Campo del Moro, la Casa de Campo, el Palacio Real, etcétera. Dentro de la cerca se conserva la trama urbana acuñada hasta el siglo XVII, significándose al oeste el primitivo e irregular recinto medieval, y rodeándolo se dibuja el trazado caminero plasmado en calles radiales que llegan hasta la cerca de 1625.

La planta parcelaria y el caserío. El caserío de la ciudad aparece apretado, pues con el tiempo se han ido ocupando los espacios vacíos, las huertas y los jardines, pero aún quedan los que se encuentran dentro de los conventos y de las grandes fincas localizadas en los bordes de la ciudad. Y aunque las casas han ido elevando las alturas, especialmente en los sectores de mayor centra-

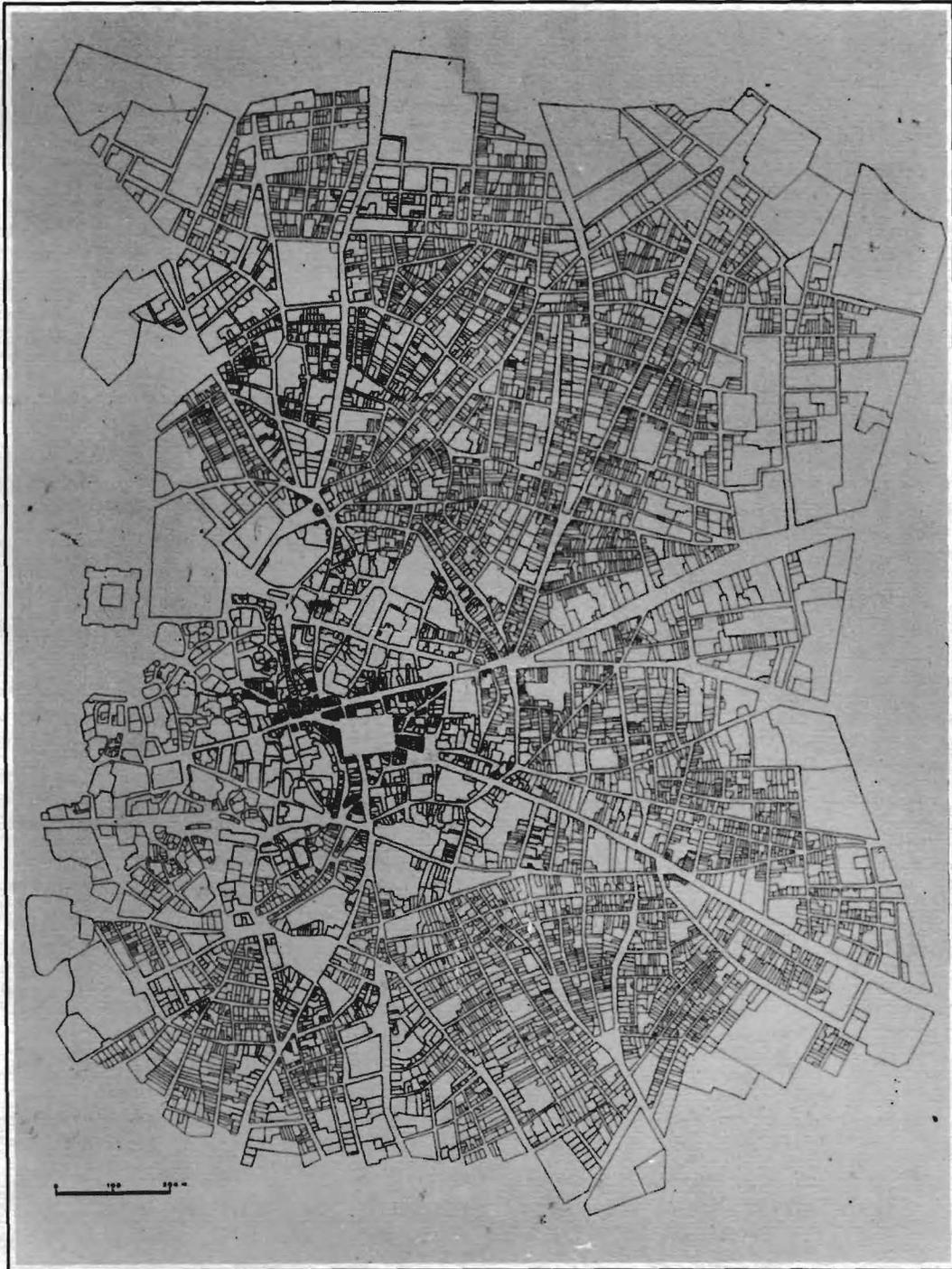
lidad, todavía son mayoría las de una y dos plantas (figura 4).

En conjunto, predomina el caserío de escaso tamaño, no superando los 800 metros cuadrados el 92 por ciento de las fincas. Sin embargo, éstas no llegan a cubrir ni la mitad de la superficie de la ciudad, ocupándola el resto parcelas de mayores dimensiones. Éstas se encuentran en el antiguo recinto medieval, mientras que en el entorno de la Plaza Mayor el caserío se densifica, pues al ser el sector de mayor dinamismo comercial, el precio del suelo aumenta y las casas reducen su tamaño y elevan su altura. Más allá aparece un caserío más variado, donde se entremezclan las casas grandes y las pequeñas, las altas y las bajas. Por último, en los bordes se aprecian las grandes fincas que encierran en su interior huertas y jardines.

Esta heterogeneidad que muestra el caserío diecichesco en lo formal, así como su peculiar distribución en lo espacial se debe, fundamentalmente, a la presencia en la villa de los estamentos nobiliario y eclesiástico. Éstos han sido los únicos con capacidad económica e institucional para conformar las grandes fincas, mientras que las más pequeñas pertenecen, por lo general, a propietarios particulares. En efecto, desde que en 1561 la corte se instala definitivamente en la villa, la nobleza y el clero van a estar presentes ocupando grandes casas señoriales y conventos. La nobleza se localizará, al principio, en el recinto medieval, cerca del castillo, para ya, en el siglo XVIII, instalarse también en el borde oriental, ámbito cercano al palacio del Buen Retiro, donde reside Carlos III mientras se levanta su nueva residencia sobre el antiguo castillo medieval.

Los conventos se dispersan por toda la ciudad, pues han ido fundándose conforme crecía el caserío. Gran parte de todas las fincas de gran superficie son producto de la agregación de otras muchas más pequeñas, las propias del pueblo llano, pues salvo la fundación de algún convento en terrenos vacíos, el resto se ha sobrepuesto al parcelario popular de menor tamaño. Así, esta dinámica no sólo alteró la estructura parcelaria heredada, al provocar la desaparición de más de 5,000 antiguos sitios a lo largo de dos centurias,

Figura 4
Plano parcelario de mediados del siglo XVIII



Fuente: Elaborado a partir de la Planimetría General de Madrid. Libro de Planos, edición de 1989.

y su conversión en poco más de un millar de nuevas parcelas, sino también la estructura de la propiedad, pues el 45 por ciento de las agregaciones, y especialmente aquellas de las que resultó el parcelario de mayor tamaño, corrieron a cargo de la nobleza y el clero. Se corrobora, pues, cómo el tipo de propiedad determina, en gran medida, la morfología parcelaria.

Sin embargo, lo que más llama la atención en la planta de la ciudad dieciochesca es el considerable número de formas heredadas que permanecen desde finales del siglo XVI. Se trata de parcelas de pequeño tamaño que conforman manzanas de particulares formas y que, en combinación con la red de caminos y los sucesivos cerramientos, protagonizaron el diseño original de la planta de la ciudad. Y es que el desarrollo espacial de la villa no se vio frenado de forma contundente hasta la barrera de 1625 pues, aunque se levantaron varias cercas desde su fundación en el siglo IX, las construcciones extramuros fueron una constante en el proceso de crecimiento. Parte del trazado viario es fiel testigo de este proceder, especialmente el que se identifica con los antiguos caminos radiales que partían de las puertas de los sucesivos recintos. Pero también lo es el que resulta de algunos tramos de cercas que progresivamente fueron derribados y que se traducen en calles semicirculares, así como el que aparece tras apoyarse las casas en las fábricas de cerramiento, utilizadas como medianería trasera, y cuyos frentes de fachada conforman las vías de acceso que posteriormente se transformarán en calles.

Finalmente, en los amplios espacios que median entre el trazado caminero principal, al que se adosan las casas conforme se produce el crecimiento urbano, van surgiendo calles y manzanas que configuran una trama compleja. Ésta aparece condicionada por imperativo de las distancias que se interponen entre el trazado radial previo y, también, por la topografía que, en algunos casos, invita a adaptarse a las curvas de nivel. Así pues, la instalación de casas de reducida línea de fachada, y que utilizan la medianería trasera común a dos parcelas, es la que protagoniza, en lo general, el diseño original de la planta de la ciudad que todavía se reconoce en el siglo

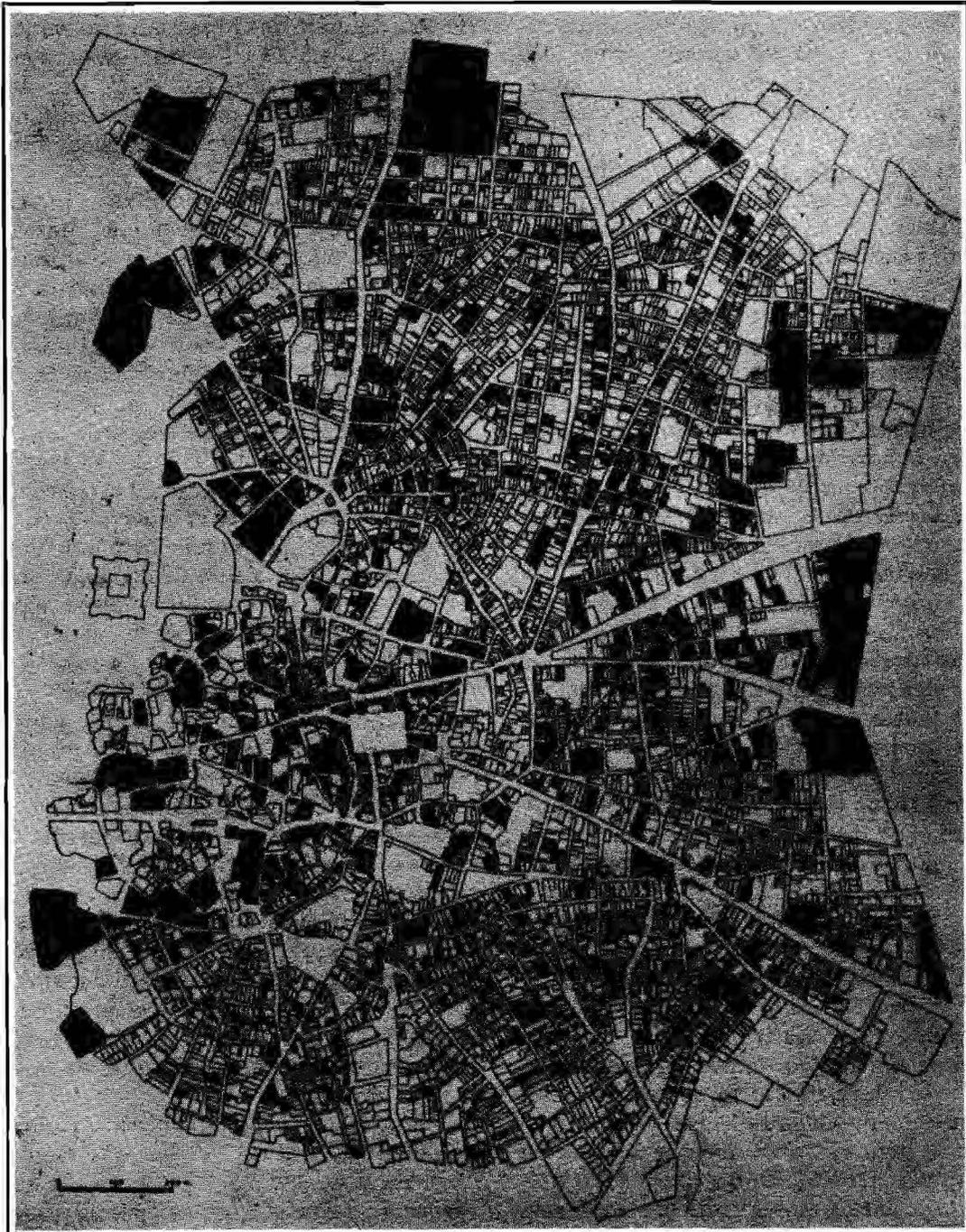
XVIII. En efecto, de los 11,416 antiguos sitios sobre los que descansa el parcelario dieciochesco, más de la mitad se identifican en el plano, o dicho de otra manera más expresiva si se quiere, la planta del siglo XVIII reproduce en más de sus tres cuartas partes el parcelario heredado, poniéndose en evidencia su perdurabilidad a lo largo del tiempo, por lo menos desde finales del XVI.

La propiedad de las casas. Ya se ha puesto de manifiesto el grado de dependencia de la dinámica más transformadora con los estamentos de poder que han ido instalándose en la ciudad y acumulando inmuebles, de forma que a mediados del XVIII la estructura de la propiedad urbana está fuertemente polarizada en favor de las clases privilegiadas. Así, la nobleza y el clero llegan a detentar el 58 por ciento de la superficie edificada, mientras que el resto del espacio, algo más de un tercio, es de propiedad particular, y el 6 por ciento restante se lo reparten la corona y el ayuntamiento. Y aunque los particulares son dueños del 56 por ciento de las casas, son pocas las que sobrepasan los 300 metros cuadrados, estando las grandes parcelas, en general, en manos de los estamentos privilegiados.

La propiedad vinculada de títulos y mayorazgos destaca sobre todo por la gran cantidad de suelo que ocupa, 71 hectáreas, y que suponen cerca de la cuarta parte de la superficie edificada (figura 5). Aunque la nobleza no ostenta gran número de casas, 766, esto es, sólo el 10 por ciento del total de la villa, por el hecho de estar, por lo general, localizadas en los espacios privilegiados —recinto medieval, calles de Alcalá y Carrera de San Gerónimo, Paseo del Prado y de Recoletos— y contar con unas dimensiones nada desdeñables, devengan a sus propietarios interesantes beneficios, recibiendo en concepto de rentas cerca de una cuarta parte de las que genera la ciudad.

Por otro lado, al ser muchos los titulares de la nobleza, un total de 217, los que cuentan con casas en la ciudad, así como también los mayorazgos, que son 113, no se aprecia una notoria concentración de la propiedad en pocas manos. De modo que, aun estando los duques del Infantado entre los dueños del mayor número de

Figura 5
Propiedades de la nobleza a mediados del siglo XVIII



El color negro refleja la superficie ocupada por las parcelas que son propiedad de la nobleza. *Fuente:* Elaborado para este artículo a partir de la *Planimetría General de Madrid. Libros de Planos y Asientos*, edición de 1989.

casas, 14, así como entre los que reúnen más superficie edificada, cerca de medio millón de pies cuadrados, e igualmente siendo los que perciben el monto de rentas mayor, 93,000 reales anuales, en ninguno de los casos los duques destacan entre los demás propietarios con título, pues no llegan a ostentar ni el 2 por ciento de las casas o de las rentas, ni el 5 por ciento de la superficie edificada.

El clero, con sus 2,500 casas, es el mayor propietario de suelo urbano, con casi el 40 por ciento del mismo (figura 6). Esta alta representación superficial se debe principalmente a que entre las propiedades se encuentran las fábricas conventuales del clero regular, todas ellas de grandes superficies. Pero también cuenta con casas de menor tamaño, e incluso de muy pequeñas dimensiones, que tienen en alquiler y de cuyas rentas se beneficia. Es el clero regular el que tiene mayor número de casas, 1,091, el 45 por ciento de las del estamento, y aunque se distribuye este patrimonio entre los 65 conventos instalados en la villa, son 14 los que concentran más de la mitad de las casas, obteniendo cada uno rentas superiores a los 50,000 reales anuales. Destaca entre ellos la Compañía de Jesús, tanto por el número de casas poseídas, como por la renta que le proporcionan.

El clero secular posee muchas menos fincas, en total 89. Además, el papel de las quince parroquias madrileñas como propietarios de casas es muy limitado, ya que más de la mitad de las fincas pertenecen a iglesias ubicadas fuera de la villa. Existe, además, toda una serie de instituciones piadosas o caritativas, vinculadas a una determinada parroquia o convento, que tienen adscritas casas a su nombre aunque no sean de su plena propiedad. Son un total de 659 casas, donadas por particulares para ser tuteladas y administradas especialmente por cofradías y congregaciones, debiendo éstas dedicar la renta que generan los alquileres a fines piadosos o benéficos.

Finalmente, para el clero institucional, también los estipendios de misas y capellanías a los que estaban adscritas otras muchas casas, cerca de 600, suponían ingresos importantes para su economía. Eran inmuebles en renta donados por particulares para ser tutelados por el clero, con

el fin de que el cobro de los alquileres se empleara en celebrar en su memoria misas de difuntos. Estas casas recaían especialmente en las parroquias, pero también en las comunidades de regulares, llegando a constituir el 45 por ciento de los ingresos de algunos conventos.

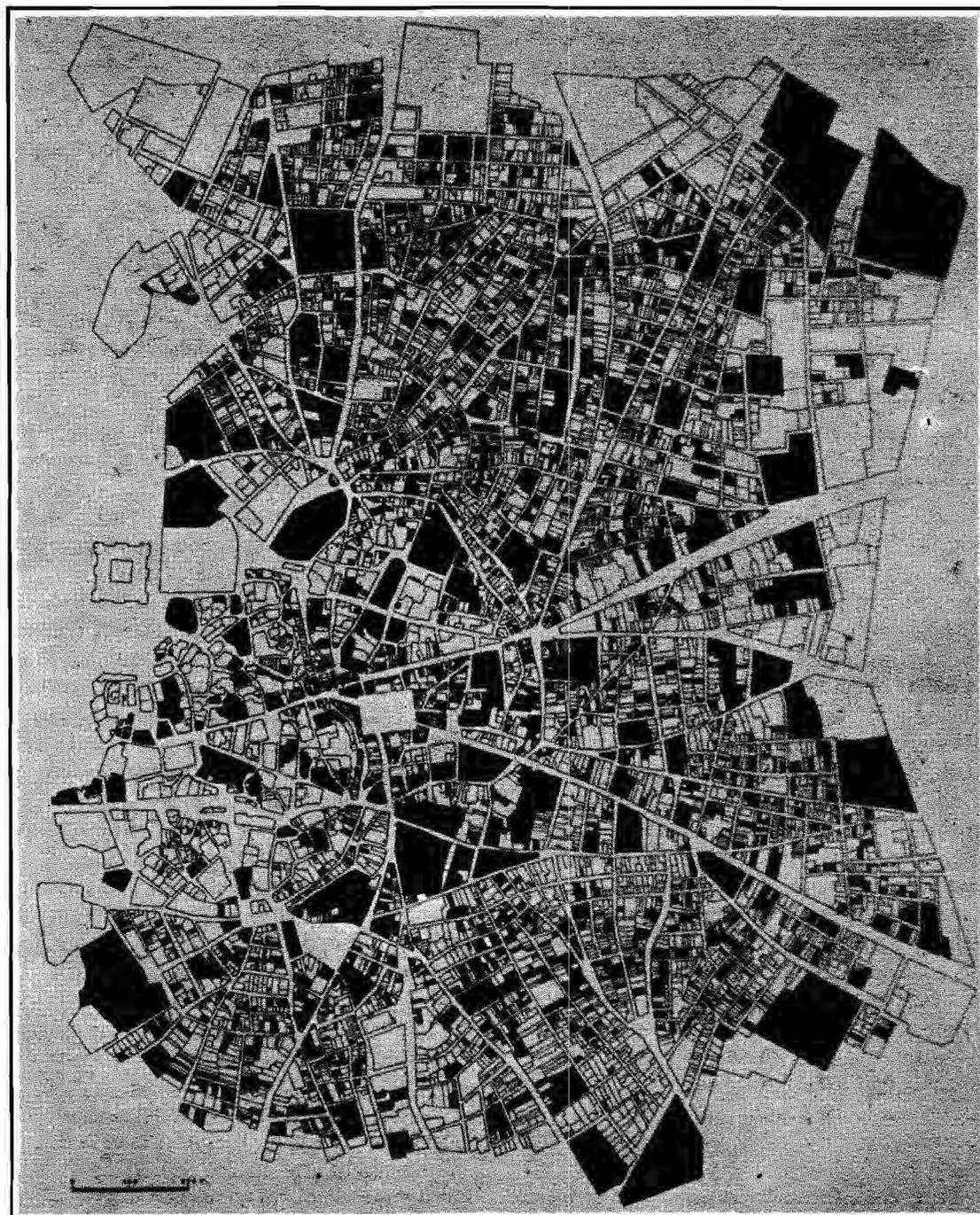
Las propiedades que están a nombre de la corona, el ayuntamiento o de establecimientos de titulación pública son pocas, aunque en total ocupan una superficie nada desdeñable, pues buena parte de las fincas que acogen a establecimientos públicos son de gran tamaño. Casi la mitad de las casas están adscritas a la casa real —reales cárceles, real hospedaje, real pósito, real hacienda, etcétera—; otras lo están a distintos establecimientos públicos —hospitales generales, hospicio, incluso, colegios públicos, etcétera— siendo la villa de Madrid la que cuenta con menor número de propiedades —reposito, matadero, casa carnicería, casa panadería, etcétera—. Pero todos estos titulares, igualmente, son dueños de casas en renta que les generan sustanciosos ingresos, ya que presentan una localización bastante céntrica.

Aunque son los particulares los que poseen algo más de la mitad de las casas, alrededor de 4,000, éstas ocupan una superficie que no llega al 40 por ciento del total del espacio construido de la ciudad. Las casas suelen ser pequeñas y sólo algunas, las localizadas en los bordes, destacan por su mayor superficie. Generalmente, sus titulares sólo disponen de una casa, que comparten con los inquilinos, de ahí que las rentas que perciben por ellas sean relativamente bajas.

El valor del espacio construido. El monto de los alquileres que producen las casas puede servir de aproximación al valor del espacio construido, ya que el plano de rentas da fe de la distribución de la riqueza que genera la ciudad para los propietarios de los inmuebles, poniéndose de manifiesto la diferenciación interna que ésta presenta desde el punto de vista económico.

Los valores máximos se encuentran en el interior de la ciudad, alcanzándose en la Plaza Mayor los precios más altos. Le siguen los inmuebles de la Puerta del Sol, lugar hacia donde se está desplazando progresivamente la centralidad. Más allá, sólo casas que dan fachada a viarios amplios, así como las instaladas en algunas plazas, ven elevar

Figura 6
Propiedades del clero a mediados del siglo XVIII



El color negro refleja la superficie ocupada por las parcelas que son propiedad del clero. *Fuente:* Elaborado para este artículo a partir de la *Planimetría General de Madrid. Libros de Planos y Asientos*, edición de 1989.

sus rentas. Conforme los espacios se alejan del centro de la ciudad descienden los valores, encontrándose los más bajos en los bordes de la misma.

La transformación de la ciudad del siglo XIX. La ciudad heredada soportará a lo largo del siglo XIX una transformación morfológica de gran envergadura que afectará a su trama urbana y a su parcelario. Entre los cambios de la trama destaca la apertura de numerosas plazas y de algunas calles que contribuirán a esponjar la ciudad. Por su parte la planta parcelaria sufre cambios, principalmente al dividirse las grandes fincas en lotes edificables y, en menor medida, al agruparse varias parcelas para construir inmuebles más grandes. En esta dinámica participan fundamentalmente las propiedades que obraban en manos de la nobleza y del clero, pues serán las disposiciones dictadas durante la primera mitad del siglo XIX, encaminadas a desmantelar la propiedad privilegiada del Antiguo Régimen, las que facilitan las transformaciones llevadas a cabo en la ciudad. En efecto, las sucesivas desamortizaciones eclesiásticas y la desvinculación de las propiedades nobiliarias posibilitarían que las propiedades de ambos estamentos entraran en el mercado.

Y así, muchos antiguos conventos y grandes fincas de la nobleza se parcelaron en numerosos

lotes que fueron vendidos. En otras ocasiones se compraron varias casas y el nuevo dueño agregó las parcelas para construir sobre un solar de mayor tamaño. Por supuesto que también se producen cambios en parcelas que obraban en manos de particulares, pues otros muchos factores que se dieron cita en aquellos momentos fomentaron la construcción de nuevos inmuebles, valga citar la subida de los alquileres, la aplicación de los planes de alineación viaria o las posibilidades que daban las ordenanzas municipales para aumentar la altura de los inmuebles.

En resumen, la Planimetría General, fiel radiografía de la ciudad dieciochesca, es, en palabras de uno de los más importantes especialistas en historia urbana, el geógrafo Francisco Quirós, un documento fundamental para la historia y la geografía urbanas del Madrid del XVIII. Y este mismo autor, al dar noticia de la edición de 1989 de la Planimetría, añadía lo siguiente: "Para terminar, quisiera hacer una breve referencia a un problema que hasta ahora ha presentado el trabajo sobre la Planimetría, y que no ha desaparecido: la inexistencia de un plano parcelario de conjunto."¹⁸ Esperemos que nuestra aportación haya contribuido en algo a subsanar dicho problema.

Notas

¹ *Planimetría General de Madrid*, Madrid, Ediciones Tabapress, 1989, 2 vols., sin paginar

² Miguel Molina Campuzano, *Planos de Madrid de los siglos XVII y XVIII*, Madrid, Instituto de Estudios de Administración Local, 1960.

³ Dolores Brandis, *El paisaje residencial de Madrid*, Madrid, Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, 1983.

⁴ Manuel de Terán, "Dos calles madrileñas: las de Alcalá y Toledo", *Estudios Geográficos*, 84-85, Madrid, 1961, pp. 375-476.

⁵ Concepción Camarero Bullón, "La Planimetría General de Madrid en el contexto de las políticas de conocimiento del espacio y de reforma fiscal", en Antonio López Gómez *et al.*, *Estudios en torno a la Planimetría General de Madrid, 1749-1770*, Madrid, Ediciones Tabapress, 1989, pp. 41-80.

⁶ Francisco Marín Perelló, "Planimetría General de Madrid y Regalía de Aposento", en Antonio López Gó-

mez *et al.*, *Estudios en torno a la planimetría General de Madrid*, Madrid, Ediciones Tabapress, 1989, pp. 81-111.

⁷ El Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria junto con la editorial Tabapress han editado en la colección Alcabala del Viento, las Respuestas Generales del Catastro de Ensenada de buen número de pueblos y ciudades castellanas.

⁸ Carlos Calvo Alonso, "El Catastro de Ensenada. Proyecto de única contribución en la Corona de Castilla", en Antoni Segura i Mas, *El Catastro de España, 1714-1906*, Madrid, Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, Ministerio de Economía y Hacienda, 1988, pp. 89-133.

⁹ Dolores Brandis, "El proceso de conformación de la planta parcelaria del Madrid del siglo XVIII", *Catastro*, 21, Madrid, 1995, pp. 64-76.

¹⁰ Francisco Marín Perelló, *Planimetría General...*, *op. cit.*

¹¹ Tomás Cortizo Álvarez, "La propiedad eclesiástica

y nobiliaria en Madrid, en 1774”, *Ería*, 27, Oviedo, 1992, pp. 75-80.

¹² Francisco Marín Perelló, “La morfología del casco en la edad moderna: ejes y plazas”, en *Madrid, Atlas histórico de la ciudad. Siglos IX-XIX*, Madrid, Fundación Caja de Madrid/Lunberg Editores, 1995, pp. 94-103.

¹³ Francisco Marín Perelló, “Propiedad y precio del suelo en el Antiguo Régimen”, en *Madrid. Atlas histórico de la ciudad. Siglos IX-XIX, op. cit.*, pp. 112-117.

¹⁴ Dolores Brandis, “El proceso de conformación...”, *op. cit.*

¹⁵ En estos momentos desconocíamos la existencia del plano parcelario elaborado por Francisco Marín, pues la publicación de su trabajo coincide en el tiempo con la del nuestro. Por otra parte, el plano de Marín publicado pre-

senta una impresión que no hubiese permitido su posible utilización como base cartográfica.

¹⁶ Dolores Brandis, “La propiedad urbana del Madrid del siglo XVIII según la Planimetría General”, en *Continuidades y rupturas urbanas en los siglos XVIII y XIX; un ensayo comparativo*, Primer Simposio Internacional, Ciudad de México, 1999, en prensa.

¹⁷ Dolores Brandis, “Cambios y permanencias en el plano parcelario del Madrid decimonónico”, ponencia presentada en el Segundo Simposio Internacional sobre *Continuidades y rupturas urbanas en los siglos XVIII y XIX; un ensayo comparativo*, septiembre del 2000, ciudad de México.

¹⁸ Francisco Quirós, “La Planimetría General de Madrid del siglo XVIII”, *Ería*, 22, Oviedo, 1992, pp. 194-195.



Encuentro entre Cortés y Moctezuma. Enconchado. Miguel y Juan González, 1698. Serie de la conquista de México. Museo de América.