

## SPAIN

### Avila – Alterations and construction of a parking lot and new housing in the Plaza de Santa Teresa (the Mercado Grande of Avila)

(abridged translated version of report by ICOMOS Spain)

#### *General frame of reference for this report*

The alterations and construction of parking and housing in the Mercado Grande of Avila have been systematically revised in the light of the criteria set out in international documents, on which the judgements of the National Committee of ICOMOS Spain are based, as well as national and regional documents. The basic texts are:

- Venice Charter, 1964
- Convention on Natural and Cultural World Heritage, 1972
- Operational Guidelines for the above Convention
- Statute of Historic Spanish heritage, 1985
- Charter on the Conservation of Historic Towns and Urban Areas, 1987
- International Charter on Cultural Tourism, 1999
- Statute of Cultural Heritage of Castilla and León

#### *Background and development of the project*

The project for the construction of a parking area and housing in the Mercado Grande of Avila is complex and has been in development for more than ten years, and is connected to a whole series of town-planning changes being carried out in the city.

##### *Extract chronology:*

1993: Architect engaged to make a volumetric study of the property owned by the Caja de Ahorros de Avila (Savings Bank of Avila) at one side of the Plaza de Santa Teresa, and a proposal for new paving.

1994: Two proposals made, including a new street from the Plaza, maintaining traffic in the Plaza, and a parking area for 293 vehicles.

1995: Third proposal, including removal of vehicular traffic from the Plaza by means of an underpass, confirmed as technically possible. The proposal is accepted by the Town Council and the Avila Caja de Ahorros Bank, which so far had taken the initiative. It becomes increasingly clear that the project must be incorporated into the process of review and development of the General Plan and the Specific Plan for the Historic Complex.

1996: The new Mayor gives orders, as suitable, for the inclusion of the alterations to the Plaza de Santa Teresa and the Mercado in the General Plan.

1997–1998: Both of the above plans (1995), with modifications, approved by the Town Council, after study of the legislative framework.

1999: Project for the Plaza del Mercado Grande taken up again, architect chosen for construction of underground parking area. One contrary vote from a Councillor of the United Left Party, who requests an ICOMOS report on the project.

2000: The Municipal Commission approves the project, but at the general session of July the United Left Party warns that it will inform UNESCO, as is obligatory, given the scope of the projected work.

2001–2002: Permit for works granted, with some alterations.

2003: Municipal quantity surveyor approves work, which has now begun, but problems are noted in the Cultural Heritage Report. The architect himself informs members of the Cultural Heritage Commission that he has observed in the plans changes to façades that go beyond the issues considered, and votes against these. He states that professionals in different areas have noted the criteria applicable to work in the area, but no attention has been paid to them. It must be made clear that the modifications to the basic project of 2001 were not sanctioned by any competent public body. Public debate on various parts of the project begins.

A group of six university professors sends a report to the World Heritage Centre of UNESCO, denouncing the project as unsuitable for a site so central to the history of Avila. The United Left and Socialist Workers' parties call for the work to be halted.

UNESCO demands that the project be altered and made suitable for the historic centre of Avila, particularly with regard to the height of surrounding buildings.

#### *Reflections on the Project*

The most general consideration is that the authenticity of the Plaza de Santa Teresa and its surrounding area has been very much compromised. This is particularly serious in that the area and its buildings form part of the zone lying between two sites specifically included in the World Heritage Listing – the city wall and the church of San Pedro – with which the Plaza forms a conceptual historic unit. The Plaza is necessarily part of the 'zone of respect' required in the delimitation of all World Heritage sites, as it forms an area essential to the integrity and authenticity of both of the above sites. The Plaza de Santa Teresa (known as the 'Mercado Grande') is a site of the highest value in the traditional environment of Avila for its inhabitants, as there is no other to be compared with it as the true urban focus of the city.

##### *The process:*

- According to the Directions for the Application of the World Heritage Convention, in all member nations where World Heritage Sites are registered it is obligatory to announce any project of importance (either new work or restoration) which may noticeably affect the values which were the original cause of the listing as soon as it is under consideration and before any decisions are taken that will be difficult to reverse.
- According to the above, there have been serious irregularities in the legal proceedings, not only in the approval of this substantial and now controversial project, but also in the approval of the establishment of norms by the managing body of Avila, such as the General Plan for Urban Planning and the Special Plan for Protection of the Historic Complex of Avila. These include measures relative to the project, which was already in progress before the approval of the said plans.
- The World Heritage Committee of UNESCO was not informed of the project, which, if done, would have avoided all the problems arising from its development.

*The architect:*

We cannot ignore the responsibility of Mr José Rafael Moneo Valés in the inadequacy of the project for the area in question. Any architect must be fully aware of the regulations applying to the site of proposed work. Mr Rafael Moneo is a trained architect, and one of the best known and most reputable Spanish architects, with a great deal of work both within Spain and abroad. For this reason, and the fact of having staff who no doubt assist him, it is unjustifiable that he should make alterations in such basic and unarguable matters as volume, sunlight exposure, arbitrary interpretation of a historic site as a place of memory, respect for environmental values, consideration of sites, the value of the urban landscape, or new constructions in historic cities or the surroundings of monuments - all issues clearly and explicitly discussed in many international charters, as well as in documents produced or accepted by UNESCO.

*Formal considerations:*

- In this project, and regarding the results, Mr Moneo seems to have shown himself to be completely unaware of the background to his project, despite his efforts to establish the contrary in his statement.
- Given the chronology of the project of reform and construction of parking areas and new buildings in the Plaza de Santa Teresa, it may be seen that both the General and Special Plans were adjusted to the project while taking form, rather than the contrary, with incoherent and illogical results. This process, unethical and unsuitable in urban planning, indicates the inflexibility of the operation. It must be emphasised that from the initial stages there was a marked violation of instructions in that the World Heritage Committee was not informed of the changes to the General and Special Plans, as respectively drafted.
- The most serious aspect from the heritage point of view has to do with the loss of central position for the real landmarks of the area: the wall and church of San Pedro, both declared as World Heritage sites. With the construction of the building marked as 'A', the form, the character of the urban landscape and the traditional atmosphere of this basic enclave have been radically changed. There is now a marked imbalance in favour of the new construction and to the detriment of the monuments.
- Apart from its great importance as a monumental site, the Plaza de Santa Teresa undeniably formed part of the environmental values of the area, and of the 'zone of consideration', without which none of the sites can be properly protected, although they were also guaranteed international protection.
- The completely inappropriate typology of building 'A' is totally foreign to the pre-existing urban landscape, and in open contrast to the wall and church of San Pedro and their surrounding constructions. There is a marked visual impact and distortion of the historic surroundings, minimising the scale of the monuments and weakening the powerful visual relationship between San Pedro and the entrance in the wall, with its parapets. The new construction typology is foreign not only to the adjoining buildings, but also to those of the North side of the Plaza, with its architectural rhythm and 19th-century arcades, and its restrained eclecticism. These considerations do not judge or question the quality of the building in isolation, but its unsuitable placement, out of context, in this part of the city of Avila.
- The total height of the building is to be 5 storeys for building 'A' and 3 for the smaller building 'B'. Building 'A' is to be one storey higher than the taller buildings that were demolished.
- The linkage of building plots has been changed without having provided any adequate solution for urban problems.
- Buildings have been demolished, some of undoubted value, at



Avila, Plaza de Santa Teresa (Mercado Grande), on the right new building 'A' with entrance to the parking area

Avila, Plaza de Santa Teresa (Mercado Grande), on the right new building 'A' with entrance to the parking area



least in the general built environment; these were not included in the General Plan of 1986 or in the Special Plan for Protection of the Historic Complex of Avila, but stand between two sites on the World Heritage List and are within the historic complex of Avila defined as a Cultural Interest Site under Spanish legislation. Therefore, being under international protection, they had a degree of protection higher than that to be granted by any national legislation. In such cases the lack of a specific listing does not mean that the individual sites are not protected, as they form part of an environment, the radical change of which, as caused by the construction in the Plaza de Santa Teresa, is inadmissible. The demolition of the buildings, although local or regional legislation appeared to have been observed, constitutes a flagrant violation of the World Heritage Convention and its Operational Guidelines, which, in such a case as this, are standards of a higher rank than internal laws and other legal dispositions.

- The pre-existing slope of surfaces in the surrounding area has been altered. The slope is also a witness to the process of shaping the Plaza, and does not impede the traditional accessibility to it.
- The surface of the Plaza has been uniformly treated, which, combined with the lack of decorative elements, converts it into a 'hard' area, further emphasising the presence of building 'A'. This, according to a considerable number of residents, has caused a loss of 'atmosphere', and does not encourage its use as a place for walking and relaxation.
- The unsuitability of building 'A' is even greater with regard to the convent and parish church of la Magdalena. This stands on a lower level, and seems almost completely overwhelmed by the volume of the new construction, which in this sector becomes not a 'backdrop', but a complete new façade which seeks to strengthen its presence as the principal element from whichever angle one looks at the Plaza, to be seen at street level and, above all, from the parapet of the wall.
- The materials used on the outside of the new buildings are not adapted in texture or colour to those used around them, and furthermore they are brightly coloured, in contrast with the surrounding buildings.
- The tunnel, which has allowed the Plaza to be made a pedestrian precinct, and gives access to the new parking area and the bypass road, is an aggressive intervention, especially from the area of the wall and La Magdalena, although it also stands out when seen from the Plaza de D Claudio Sánchez Albornoz.
- The shadow thrown over the Plaza, particularly by building 'A', is considerably larger than that of the original buildings, because it has absorbed into a single block the variety of previous buildings, and is higher than any of these.
- This has caused a significant public reaction in the city, as during the long cold winters of Avila the Plaza now receives less sunlight and is less comfortable for use.

#### *Regarding proposed uses:*

The presence of parking in a public space should never have arisen for this Plaza for the following reasons:

- Its position in a very important area of the historic complex. Although the Plaza is outside the walls, it is in the centre of the historic framework of Avila, forming part of, and structuring, the suburban fabric. The name 'Mercado Grande' itself shows clearly the significance of this space in the urban environs of Avila.
- It was a place very much involved from an archaeological point of view, as shown by later excavations and the publication of these by the Town Council.

- It is a highly symbolic site, and held in great affection by the town population, not only for its use and the public perception of it, but also in its very name. A comment on its popular name, 'Mercado Grande', has already been made; the official name refers to the best-known figure of the city, Santa Teresa de Avila.
- There is a parking area close by, less than 300 m away, and there is no contention in any document that it is over-used; on the contrary, some commentaries and reports presented in town council meetings speak of under-utilisation.

#### *Other issues:*

Although the authors of this report have not carried out an exhaustive inquiry among the town population about the project, during the fieldwork many residents gave an opinion expressly opposed to the construction of building 'A', and none were in favour of it.

### **Recommendations**

- To urge the Town Council of Avila, the Assembly of Castilla and León, and the Government of Spain, in the future, to inform UNESCO, in the manner required, of all projects relevant to any site on the World Heritage List, and in turn to apply strictly the principles of the Agreement and the Instructions of UNESCO at the time of giving permission for any type of town-planning project.
- To begin a process of thorough revision of the town-planning legislation for the management and conservation of the City of Avila, putting special emphasis on the strict fulfilment of the legislation applicable to the area declared as World Heritage and its zone of consideration. This revision must follow the procedures for consultation of the World Heritage Committee of UNESCO.
- To revise, within the previous process, the cataloguing of the Avila Special Plan, as, in the absence of catalogue listing of properties which should have this, there are signs that the listing was incorrectly carried out, leaving aside important categories, particularly regarding properties which form the urban landscape and traditional environment of Avila (the architecture of surrounding monumental sites, as important for the fabric of the city as the sites themselves, the Plaza de Santa Teresa being a principal example in this regard).
- To revise in detail the approval process for the project dealt with in this report, contrasting its content with regard to the basic project or projects.
- To inform the project architect, D José Rafael Moneo Vallés, of the advisability and relevance of a thorough knowledge of the heritage stipulations that affect a site such as the Plaza de Santa Teresa of Avila, which, as has been mentioned, is the historic zone lying between two monumental sites included in the World Heritage List.
- To call for liability, and assume it on behalf of the relevant bodies, regarding the alteration of alignments, building sites and volumetric measurements of historic sites. It is important to realise that the 19<sup>th</sup>-century configuration of a square may be of the highest socio-urban value in the history of Spanish cities, and a basic element in the understanding and interpretation of the process of shaping a city, and this even though we refer to a city which is substantially valued for its medieval heritage.
- To establish a new project for the reform of the Plaza de Santa Teresa, and buildings 'A' and 'B', which recovers alignments, the arrangement of urban lots, historic volume measurements, typology, texture and colouring of façades, all in harmony with

the character, atmosphere, authenticity and proportions of the square.

- The fact that modifications have been made to part of a historic city at various times, as is the case of the Plaza de Santa Teresa/Mercado Grande, does not imply that *carte blanche* is given to make any change, and to continue transforming it because its previous state was not, or did not seem to us, good enough, or because of the well-worn demands of architects today to be allowed to insert contemporary constructions into historic complexes, destroying their traditional buildings and spaces. The logical and correct move is to establish, from a specific point which is necessarily the time of inscription in the World Heritage listing that experiments shall no longer be made on a site as significant as the Plaza, above all, those which involve new work which will do no more than reopen the city's wounds. This applies especially as today there exist principles and international standards which, as has been adequately explained, try to avoid this continuing in a historic city which has been declared World Heritage, and in the sites affected by this declaration, and their immediate surroundings.
- With this formula the customary level of sun exposure can be restored to the square, an aspect which deeply concerns many residents who use this public space, beyond the questions directly related to heritage issues.
- The new project, as well as restoring to the façades the rhythm of traditional urban building lots, must vary the treatment of the openings in the façade, principally in the wall of building 'A' that faces the square, introducing another design to reduce the excessive number of openings that it now has (144), and restoring the dimensions and proportions of window spaces in the façade of the previous typology the sum of various architectural styles in harmony with the Plaza as a whole, without falling into mimicry or historical pastiche.
- The system of facing the building with red panels is considered entirely inappropriate in relation to its neighbouring monumental environment, and it should be emphasised that there is no precedent of such a colour treatment. The best solution would be to find a material close in texture and colour range to those of the adjacent monuments and the buildings of the area.
- The pedestrian system of the Plaza should also be restructured, eliminating the 'transparency' of design, and promoting the customary routes for stopping and walking on. The program of plantings is poor and not fully integrated, and should also be improved.
- The passage and access to the parking lot and the underground road from the Plaza itself and in front of the wall, should also be eliminated, reorganising the traffic in this sector, so that access to the parking lot will be in the opposite direction, (for both entering and leaving, through the exit) and in one direction, for the safety of the pedestrians at the front of the Plaza and the access to the historic centre, so as to recuperate a more dignified façade to face the wall. The present entrance to the street and the parking lot must be eliminated by means of a planned integration with the surrounding area.
- A traffic study must be made to analyse other possible parking areas, and to evaluate demand and average traffic density at the perimeter of the historic centre.
- The Avila Town Council is strongly advised to show more sensitivity towards all aspects of conservation, restoration and intervention in the architectural and cultural heritage of the city, and particularly towards the opinion of citizens and legally recognised associations regarding the state of conservation and possible operations to be carried out in their heritage.



Avila, building 'A' by Rafael Moneo, rear side

Avila, Plaza de Santa Teresa (Mercado Grande), seen from the town wall



**Long term recommendations**

- Ensure that all applications that take part in the development and control of projects with World Heritage effect, are fully understood, and UNESCO standards are applied, most importantly the text of the Agreement, and the instructions for application. This must be particularly taken into account by the Department of Culture and regional and local institutions.
- We cannot begin on a project and then 'try to make the work fit the standard or standards'.
- It is essential that new architecture is integrated, and harmonises with the monumental surroundings and with the constructed

- urban landscape, and that the residents understand, and accept any intervention in their most significant heritage area.
- The residents' perception of the monumental heritage as their own is as important as the management of their maintenance and conservation by elected authorities.
- In the case of historic cities and other kinds of sites listed as World Heritage, it is necessary that citizens are informed of the values that motivated the listing, and the necessity of conserving them, making them conscious of these values, and thus promoting a public awareness which will allow projects to be carried out in accord with the values of authenticity and integrity of the site in question.



Avila, Plaza de Santa Teresa (Mercado Grande), on the right new building 'A' with entrance to the parking area



Avila, building 'A' by Rafael Moneo, front

Avila, Plaza de Santa Teresa (Mercado Grande) with town wall and arcaded houses, the visual integrity destroyed by the inappropriate scale and typology of building 'A'



Avila, Plaza de Santa Teresa (Mercado Grande), now dominated by building 'A'



## Avila – Reforma y construcción de un aparcamiento y nuevos edificios en la Plaza de Santa Teresa (el ‘Mercado Grande’)

### Marco General de referencia para esta informe

La reforma y construcción de aparcamientos y viviendas en el Mercado Grande de Ávila ha sido objeto de una revisión sistemática a la luz de los criterios de documentos internacionales -que son los que motivan la opinión del Comité Nacional de ICOMOS España- y también nacionales y autonómicos. Los textos fundamentales son:

- Carta de Venecia, 1964
- Convención sobre el Patrimonio Mundial Natural y Cultural, 1972
- Directrices para la aplicación de la antedicha Convención
- Ley de Patrimonio Histórico Español, 1985
- Carta de las Poblaciones y Áreas Históricas, 1986
- Carta Internacional sobre el Turismo Cultural, 1999
- Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León, de 2002.

El artículo 6 de la citada Convención dispone que los Estados parte reconocen que el Patrimonio Mundial situado en el territorio de cualquiera de ellos constituye un patrimonio universal en cuya protección la comunidad internacional entera tiene el deber de cooperar.

En coherencia con lo anterior, los Estados Parte están obligados a reconocer que el patrimonio natural y cultural situado dentro del territorio de cualquiera de ellos constituye un patrimonio mundial en cuya protección la comunidad internacional en su conjunto está obligada a cooperar. Cuando un Estado soberano propone la inscripción de un bien situado en su territorio en la Lista del Patrimonio

Mundial y la obtiene, somete libremente dicho bien al régimen de un tratado y, consiguientemente, reconoce la necesidad de salvaguardar sus valores, incluso mediante la acción internacional si ello resulta necesario. En caso contrario, se quebraría la garantía internacional que supone la existencia de un sistema imparcial de protección colectiva, derivado del acuerdo de los Estados firmantes de la Convención.

Una Convención es un Tratado, en virtud del cual los Estados soberanos prestan su consentimiento para que determinadas materias sean reguladas conforme a lo estipulado en el propio Tratado, cediendo, así, una parte de su soberanía en pro de un beneficio colectivo que estiman superior al que podrían conseguir por sus propios medios.

Todas las obligaciones que los Estados han decidido asumir a través de su capacidad soberana como partes de la *Convención del Patrimonio Mundial* son fruto de una lógica basada en el interés común o general. Por tanto, las obligaciones derivadas de la Convención son obligaciones *erga omnes* (es decir, frente a todos). Obligaciones cuya violación supone no sólo una ofensa respecto al Estado directamente afectado, sino contra todos los miembros de la comunidad internacional que pueden exigir su cumplimiento.

La inscripción de bienes en la Lista del Patrimonio Mundial no responde a ninguna obligación. Son los Estados Parte, como se ha señalado anteriormente, los que la solicitan libremente y, con ello, se someten voluntariamente a lo estipulado en el Tratado que han firmado, es decir, en este caso a la *Convención del Patrimonio Mundial*.

*La Convención de Viena*, de 1969, sobre interpretación de los Tratados es un instrumento de derecho internacional que estipula claramente que ningún Estado puede invocar las normas de su derecho interno para incumplir lo estipulado en un Tratado internacional que ha suscrito.

Por tanto, a la luz de lo expuesto en el párrafo anterior, es preciso tener en cuenta que las **Directrices** para la Aplicación de Convención del Patrimonio Mundial establecen lo siguiente con relación a la solicitud de inscripción de bienes en la Lista del Patrimonio Mundial:

v) *La inscripción de un bien (requiere por parte del)... Estado del que emana la propuesta ... su **compromiso** de protegerlo.*

vi) *Cuando un bien haya sufrido un deterioro que suponga la **pérdida de las características** que habían determinado su inscripción en la Lista del Patrimonio Mundial, se aplicará el procedimiento relativo a la **exclusión eventual del bien de la Lista**... Exclusión ésta, que puede llegar a ser definitiva.*

Tales valores o características que, inexcusablemente, debe ofrecer todo bien, tanto para ser inscrito como para permanecer incluido en la Lista del Patrimonio Mundial, son: poseer un **valor universal excepcional** y respetar las condiciones de **autenticidad e integridad** en las que se basó su inscripción.

La inscripción de un bien en la Lista del Patrimonio Mundial requiere que dicho bien responda al criterio de autenticidad en lo relativo a su concepción, sus materiales, su ejecución o su entorno. Una de las causas que pueden determinar la inclusión del bien en la Lista en Peligro es la ‘pérdida significativa de la autenticidad histórica’, y los planes urbanísticos que pudieran hacer peligrar sus características esenciales.

Refiriéndose a las ciudades históricas, las Directrices agregan que, a causa de la fragilidad del tejido urbano y de la urbanización galopante de las periferias, no podrán considerarse solamente desde un punto de vista abstracto en función del papel que puedan haber desempeñado en el pasado o como símbolos históricos. La organización del espacio, la estructura, los materiales, las formas

Avila Plaza de Santa Teresa (Mercado Grande), San Pedro and building ‘B’



y, de ser posible, las funciones del conjunto deben testimoniar esencialmente la civilización o sucesión de civilizaciones en las que se basa su inscripción en la Lista del Patrimonio Mundial.

Las mismas Directrices, señalan la necesidad de contar con disposiciones legislativas y administrativas que garanticen la protección del conjunto y la de su entorno, previendo incluso un tratamiento apropiado de éste último.

Se exige también que los conjuntos gocen no sólo de una protección jurídica nacional, autonómica -en el caso de España-, provincial y municipal, sino también de mecanismos de gestión adecuados, y de mecanismos de control de la planificación. Se piden igualmente garantías de una aplicación eficaz de esas leyes, así como de esos mecanismos de gestión.

En la sección '**Gestión**'... se determina que los Estados Parte deberán presentar, además de los textos jurídicos que protegen el bien, un **análisis explicativo sobre la manera en que dichas leyes funcionan**.

Por lo que se refiere a la llamada '**zona de respeto**' que debe figurar en el expediente que dio lugar a la inscripción, y que se concibe como un espacio alrededor del bien cuyo uso es restringido a fin de reforzar su protección, no es suficiente que exista un mapa en el que se delimiten sus límites exactos, sino que se hace preciso definir con detalle **las características y la utilización autorizada de dicha zona**.

Por otra parte, ha de tenerse en cuenta que el Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS) es el Organismo encargado por la UNESCO para asesorar a ésta en las cuestiones relativas al Patrimonio Mundial. Y ello, tanto en lo que se refiere al informe de evaluación sobre su posible inscripción en la Lista de bienes de tal categoría, como en los posteriores informes sobre su estado de conservación y gestión cuando los valores que determinaron su inscripción se encuentran amenazados. Por tanto, resulta necesario destacar la importancia que reviste el hecho de que las Cartas y Recomendaciones de ICOMOS sean tenidas en cuenta por los Estados Parte de la Convención.

La Carta de Venecia, documento al que obedece la constitución de ICOMOS, y cuyos postulados se mantienen hoy en día, amplió notablemente la noción de patrimonio en su momento, abarcando en su definición y objetivos tanto al monumento como al conjunto histórico: Así, su artículo 1º dice que: 'La noción de monumento histórico comprende la creación arquitectónica aislada así como el conjunto urbano o rural que da testimonio de una civilización particular, de una evolución significativa, o de un acontecimiento histórico. Se refiere no sólo a las grandes creaciones sino también a las obras modestas que han adquirido con el tiempo una significación cultural'. No cabe, por tanto, entender que los postulados de la Carta de Venecia se refieren sólo a los monumentos aislados y no a las ciudades históricas. Es decir, no se refieren únicamente a criterios de intervención en la restauración de un monumento. El artículo 3º añade que: 'La conservación y restauración de monumentos tiende a salvaguardar tanto la obra de arte como el testimonio histórico', destacando así la importancia de éste último y sentando la base para entender que lo contrario no es una práctica admisible. En su artículo 6º dispone que: 'La conservación de un monumento implica la de un marco a su escala. Cuando el marco tradicional subsiste, éste será conservado, y toda construcción nueva, toda destrucción y cualquier arreglo que pudiera alterar las relaciones entre los volúmenes y los colores, será desechada'. Son criterios de conservación, donde el valor de conjunto queda reflejado en la expresión oficial del artículo 6º 'marco tradicional'. Todo el proceso de gestión del bien, incluyendo su conservación y posible restauración, debe respetar ese marco.

Por lo que se refiere a los usos, el artículo 5º de la misma Carta

dice que: 'La conservación de monumentos siempre resulta favorecida por su dedicación a una función útil a la sociedad; tal dedicación es por supuesto deseable pero no puede alterar la ordenación o decoración de los edificios. Dentro de estos límites es donde se debe concebir y autorizar los acondicionamientos exigidos por la evolución de los usos y costumbres'. Es decir, la Carta no es inmovilista, sino que reconoce claramente que la dedicación de los monumentos y conjuntos históricos a una función útil a la sociedad es deseable, pero añade que los acondicionamientos exigidos por la evolución de los usos y costumbres deben respetar los límites marcados en el propio artículo.

Otros artículos de la Carta de Venecia hacen también referencia a la autenticidad y a la importancia de conservar los valores no sólo estéticos, sino también históricos, y no se opone en modo alguno a que las obras de restauración, cuando un trabajo de complemento resulte indispensable, lleven el sello de nuestro tiempo, pero naturalmente esto no podrá ser interpretado de forma aislada, es decir, sin tener en cuenta lo dispuesto en los anteriores artículos. Así pues, el artículo 9º dice que: 'La restauración es una operación que debe tener un carácter excepcional. Tiene como fin conservar y revelar los valores estéticos e históricos del monumento y se fundamenta en el respeto a la esencia antigua y a los documentos auténticos. Su límite está allí donde comienza la hipótesis: en el plano de las reconstituciones basadas en conjeturas, todo trabajo de complemento reconocido como indispensable por razones estéticas o técnicas aflora de la composición arquitectónica y llevará la marca de nuestro tiempo. La restauración estará siempre precedida y acompañada de un estudio arqueológico e histórico del monumento'. Lo que quiere decir que la restauración se debe basar sobre datos científicos claros, evitando el falso histórico, pero no es de manera alguna 'carta blanca' para destruir todo aquello que se haya añadido al bien en el transcurso de la historia. Por eso, el artículo 11 de la propia Carta, dice: 'Las valiosas aportaciones de todas las épocas en la edificación de un monumento deben ser respetadas, puesto que la unidad de estilo no es un fin a conseguir en una obra de restauración. Cuando un edificio presenta varios estilos superpuestos, la desaparición de un estadio subyacente no se justifica más que excepcionalmente y bajo la condición de que los elementos eliminados no tengan apenas interés, que el conjunto puesto al descubierto constituya un testimonio de alto valor histórico, arqueológico o estético, y que su estado de conservación se juzgue suficiente. El juicio sobre el valor de los elementos en cuestión y la decisión de las eliminaciones a efectuar no pueden depender únicamente del autor del proyecto'. Cuando se habla del respeto a todas las épocas, ello no implica de modo alguno que en nuestro tiempo seamos libres de alterar los bienes libremente. Menos aún en casos de bienes inscritos en la Lista del Patrimonio Mundial. La inscripción se hace al reconocer que un determinado bien, en el estado de integridad y autenticidad en que se halla en el momento de su inscripción, reúne valores universales sobresalientes. Cualquier alteración posterior del bien puede constituir un grave atentado contra dichos valores y conllevar la descalificación del bien como Patrimonio Mundial.

En clara coincidencia con *La Carta de Venecia y otros documentos internacionales citados en este informe*, los valores que determinan la inscripción de un bien en la Lista del Patrimonio Mundial, así como la lectura que ofrecen como documentos históricos, deben ser respetados, y las intervenciones sobre los mismos no deben alterar sus materiales, sus volúmenes y formas, ni las incorporaciones realizadas en todas las épocas. La adaptación a nuevos usos no podrá atentar contra los valores que determinaron la inscripción del bien en la Lista del Patrimonio Mundial, debiendo ceñirse al 'criterio de autenticidad en lo relativo a su concepción, sus materiales y su ejecución', como tal testimonio histórico,

sin que quepan interpretaciones subjetivas respecto al valor de las obras incorporadas en uno u otro período de la historia. Lo contrario representaría vulnerar el compromiso adquirido por el Estado Parte al acreditar, no solo la autenticidad e integridad del bien en el momento de proponer su inscripción, sino su deber de conservar estos valores una vez alcanzada ésta.

En consonancia con lo anterior, ha de tenerse también en cuenta que, según disponen las Directrices para la aplicación de la Convención del Patrimonio Mundial se debe informar a la UNESCO sobre el propósito de 'iniciar o autorizar, en una zona protegida por la Convención, considerables obras de restauración o nuevas edificaciones que pudieran modificar el valor del bien como parte del patrimonio mundial'. Del tenor de las antedichas Directrices se desprende la obligación de informar a la UNESCO del propósito de elaborar un Plan urbanístico en una ciudad inscrita en la Lista del Patrimonio Mundial, como es el caso del proyecto de aparcamientos y viviendas en la plaza de Santa Teresa de Ávila, que puede dar cobertura jurídica a transformaciones de sustantiva y gran envergadura.

Según disponen las Directrices, tal información, destinada a evitar que el valor mundial del bien pueda sufrir modificaciones, debe efectuarse 'lo antes posible, (por ejemplo, antes de redactar los documentos básicos para proyectos específicos)' y - en cualquier caso - 'antes de que se tomen decisiones difícilmente reversibles'.

La Carta Internacional para la Conservación de Poblaciones y Áreas Urbanas Históricas de ICOMOS, tras reconocer, en total sintonía con la *Convención del Patrimonio Mundial y sus Directrices*, el grave problema que supone el hecho de que los núcleos históricos de población se hallen amenazados por la degradación, el deterioro y, a veces, por la destrucción provocada por el desarrollo urbano, establece lo siguiente:

Artículo 1. La conservación de las poblaciones o áreas urbanas históricas sólo puede ser eficaz si se integra en una política coherente de desarrollo económico y social, y si es tomada en consideración en el planeamiento territorial y urbanístico a todos los niveles.

Evidentemente, el artículo 1 resalta la importancia de la dimensión 'económica y social' de la conservación del patrimonio. Pero debe pensarse en el desarrollo a largo plazo, hoy entendido como desarrollo duradero o sostenible. Este criterio trasciende a los intereses inmediatos y busca la conservación de todo recurso en función de los derechos de las generaciones futuras a su uso y disfrute. Esto es especialmente importante cuando se trata de bienes del patrimonio mundial.

'Revitalizar' es un término jurídica y técnicamente indeterminado, por lo que no cabe utilizarlo como elemento de justificación de intervenciones contrarias a la protección, porque el sentido de la revitalización, en todo caso, debe guardar relación con las garantías de la conservación. Las actuaciones innovadoras que se sustentan sobre la destrucción de los espacios e inmuebles tradicionales de una ciudad histórica están consideradas como contrarias al concepto más recientemente incorporado a los documentos internacionales, que reclaman la 'sostenibilidad' de las decisiones relacionadas con la conservación y la revitalización. Así, ciertas actuaciones contemporáneas representan la dilapidación de unos bienes comunes en un momento determinado de la historia de una comunidad. Estos conceptos están reflejados en los ocho principios de la conservación de las ciudades históricas Patrimonio Mundial adoptados por la OCPM, como fruto de los trabajos realizados en años recientes. Y cabe recordar que la ciudad de Ávila pertenece a dicha organización.

Lamentablemente, el afán de arquitectos de nuestros días de realizar intervenciones de nuevo cuño, o 'de contraste' que deje su impronta en centros históricos y espacios monumentales ha dado lugar a muchos más ejemplos negativos que positivos. La nueva arquitectura en las ciudades históricas tiene que respetar la tradicional. Y su introducción en los centros históricos no se puede considerar un valor positivo cuando supone la eliminación de los valores que los definen como tales. Especialmente en el caso de bienes que, como Ávila, han sido inscritos en la Lista del Patrimonio Mundial, no se pueden permitir obras que muy bien pueden ubicarse en espacios nuevos en los que nadie podrá discutir ni su valor como obra en sí misma ni su efecto en el entorno, aspectos que sólo el paso del tiempo podrá juzgar en justos términos. El respeto a los valores y la tipología, sin caer en el falso histórico, es fundamental e ICOMOS lo defiende como un principio no opinable.

Las Directrices de la Convención del Patrimonio Mundial, al establecer las características de las ciudades que pueden optar a su consideración como Patrimonio Mundial, dicen: Es difícil evaluar la calidad de las ciudades actuales; sólo la historia permitirá distinguir aquellas que tienen un valor ejemplar para el urbanismo contemporáneo.

Si bien la globalización inunda el planeta con arquitectura contemporánea, cada vez más abundante y homogénea, cabe preguntarse si los países que se sitúan en la verdadera vanguardia de la misma y con los que la competición resultará también cada vez más dura, destruirían la fisonomía tradicional de una ciudad como Ávila si la tuvieran. Las ciudades históricas que conservan su valor característico, su peculiar y distintiva personalidad, van siendo cada vez más escasas y, por tanto, más y más valiosas y apreciadas con el paso del tiempo. Su valor se deriva, no de las inserciones que pueden realizarse en nuevos espacios, sino de la conservación de la integridad y autenticidad propias de un conjunto que se quiere consolidado para su comprensión cultural.

Ante ese tipo de intervenciones, se debe considerar lo que dispone la citada Carta Internacional para la Conservación de Poblaciones y Áreas Urbanas Históricas en los siguientes artículos:

Artículo 2. *Los valores a conservar son el carácter histórico de la población o del área urbana y todos aquellos elementos materiales y espirituales que determinan su imagen, especialmente:*

*la forma urbana definida por la trama y el parcelario;*

*la relación entre los diversos espacios urbanos, edificios, espacios verdes y libres;*

a. *la forma y el aspecto de los edificios (interior y exterior), definidos a través de su estructura, volumen, estilo, escala, materiales, color y decoración;*

b. *las relaciones entre población o área urbana y su entorno, bien sea natural o creado por el hombre;*

c. *las diversas funciones adquiridas por la población o el área urbana en el curso de la historia.*

Y añade que:

Cualquier amenaza a estos valores comprometería la autenticidad de la población o área urbana histórica'.

Está claro que es fundamental que se cumpla el principio del respeto al parcelario y la trama, a las relaciones entre los diversos elementos y los de éstos con el entorno, a la forma y el aspecto exterior e interior de los edificios (estructura, volumen, escala, materiales, color, etc.), y a las funciones adquiridas a lo largo de la historia. Los elementos de carácter contemporáneo han de ser excepcionales y su introducción no debe alterar los antedichos aspectos. Sin embargo, los autores y auspiciadores del proyecto en discusión parecen defender con más ahínco la introducción de ele-

mentos nuevos que la conservación, lo que no se corresponde con el mantenimiento de la autenticidad de los valores universales del bien y, por lo tanto, es contradictorio con lo dispuesto por la Convención del Patrimonio Mundial y sus Directrices. Como se indica más arriba, éstas últimas señalan la importancia que conceden a la organización del espacio, la estructura, los materiales, las formas.

En ese mismo sentido, el artículo 10 de la misma Carta dispone: En el caso de ser necesaria la transformación de los edificios o la construcción de otros nuevos, toda agregación deberá respetar la organización espacial existente, particularmente su parcelario, volumen y escala, así como el carácter general impuesto por la calidad y el valor del conjunto de construcciones existentes’.

Guarda relación con lo anterior, y con la obra llevada a cabo en Ávila que es objeto de este informe, el artículo 12 que establece: ‘La circulación de vehículos debe ser estrictamente regulada en el interior de las poblaciones y áreas urbanas históricas, y las zonas de estacionamiento deberán planearse de modo que no degraden su aspecto ni su entorno’.

En su artículo 9 dice que: ‘La mejora del ‘hábitat’ debe ser uno de los objetivos básicos de la conservación’.

Ciertamente, este artículo es también muy importante, ya que la mejora del hábitat es clave para la conservación. Ese es uno de los grandes retos para todo especialista que realiza intervenciones en un centro histórico: hacer compatible la conservación con la calidad de vida, lo que supone tener en cuenta que la población tiene derecho a conservar aquello con lo que se identifica y siente como suyo.

Finalmente, el artículo 6 de la misma Carta dice que: ‘En caso de que se careciera de un plan de conservación o éste estuviera en estudio, antes de la adopción del plan todas las actividades necesarias para la conservación deberán ajustarse a los principios y métodos de la presente Carta y de la de Venecia’.

La Carta Internacional sobre Turismo Cultural de ICOMOS, al hacer mención del espíritu que la inspira, pone de manifiesto que el concepto de Patrimonio incluye sus entornos, tanto naturales como culturales. Y, tras confirmar que un objetivo fundamental de la gestión del Patrimonio consiste en comunicar su significado, expone que esto implica la responsabilidad de respetar los valores del Patrimonio..., así como los paisajes y las culturas a partir de las cuales se ha desarrollado el Patrimonio.

Al sentar los Principios relativos a la necesidad de que los programas para la protección y conservación del patrimonio faciliten a la comunidad local y al visitante la comprensión y el aprecio de los significados del Patrimonio, especifica, más concretamente, que los programas de interpretación deberían presentar información sobre el entorno físico. Y determina que la protección y conservación de su integridad física y ecológica y de su contexto medioambiental deberían ser un componente esencial en el desarrollo de las políticas sociales, económicas, culturales y turísticas.

Respecto a la infraestructura y los proyectos, especialmente los de desarrollo turístico, la Carta es también muy clara al manifestar que deberían tomar en cuenta... los paisajes naturales y culturales, las características de su biodiversidad, así como los amplios contextos visuales de los sitios con Patrimonio. Deberían utilizarse preferentemente – añade – los materiales propios de cada localidad, y tomar en cuenta los estilos de la arquitectura local y de la tradición vernácula.

Las llamadas a la necesidad de conservar y proteger la autenticidad en el entorno de los monumentos y los conjuntos urbanos, están igualmente presentes en los documentos doctrinales más recientes de ICOMOS, como son los *Principios para el Análisis, Conservación y Restauración de las Estructuras del Patrimonio Arquitectónico*.

Por lo que se refiere a las construcciones tradicionales consis-

tentes en elementos que no posean un valor sobresaliente dentro de un conjunto, como la arquitectura en la que se inscribirían alguno de los edificios tradicionales o decimonónicos desaparecidos en la operación, ya se ha señalado anteriormente que la *Carta de Venecia* dispone en su artículo 1 que: *La noción de conjunto urbano se refiere no sólo a las grandes creaciones sino también a las obras modestas que han adquirido con el tiempo una significación cultural*.

Por último, cabe reseñar que el proyecto de Carta sobre la Interpretación de los Lugares con Patrimonio Cultural (en última fase de estudio para ser aprobada por la Asamblea General de ICOMOS en 2005), recoge los criterios ya establecidos en los documentos anteriormente reseñados. Es interesante destacar que en él se observa la importancia, cada vez mayor, que se concede a la protección y conservación de todos los aspectos que contribuyen a la correcta interpretación de los monumentos y los sitios como parte sustantiva de su integridad y autenticidad, como elementos indispensables para comprender sus valores. El Principio 3.1, relativo al ‘Contexto y Ubicación’, establece lo siguiente:... *Deben tenerse en cuenta todos los aspectos relacionados con el significado cultural y natural del lugar y sus valores, sin resaltar el valor de cualquiera de ellos hasta el punto de excluir a los demás...*

## Fuentes del Informe

### Entrevistas y contactos:

Excmo. Ayuntamiento de Ávila (Excmo. alcalde; secretario municipal; concejal de Urbanismo; M<sup>a</sup> Rosa López Sanchidrián; Grupo de Izquierda Unida).

D. José Rafael Moneo Vallés, arquitecto autor del proyecto, quien contestó a un cuestionario de preguntas por carta y además facilitó, por correo, la Memoria del Proyecto y con posterioridad cinco contactos de fotografía aérea en color (30 x 40) del conjunto, una vez finalizada la obra.

D. Miguel Ángel Vázquez Herrero, arquitecto de la Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Patrimonio de Ávila durante la fase de tramitación administrativa del proyecto.

Asociación Ciudadanos por el Patrimonio Ávila.

### Bibliografía facilitada por el Excmo. Ayuntamiento:

Mercado Grande de Ávila. Excavación arqueológica y aproximación cultural a una plaza. VV.AA. Excmo. Ayuntamiento de Ávila. Área de Urbanismo. 223 pp. Ávila, 2003.

### Información administrativa:

De la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León: Informe sobre construcciones de edificios de viviendas y locales comerciales en la plaza del Mercado Grande de Ávila según proyecto de D. José Rafael Moneo (30 de diciembre de 2003), solicitado en su día por el Comité del Patrimonio Mundial. Está firmado por el Director General de Patrimonio y Bienes Culturales, D. Enrique Saíz Martín y el Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Ávila D. Miguel Ángel García Nieto. Con él se adjunta una publicación sobre el Mercado Grande de Ávila y una serie de anexos:

- Anexo 1: Evolución del Mercado Grande.
- Anexo 2: Estudios previos.

- Anexo 3: Propuesta final.
- Anexo 4: Fotografías.
- Anexo 5: Plano de sombras.
- Anexo 6: Publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila.

Información sobre la plaza del Mercado Grande requerida al Excmo. Ayuntamiento por los representantes del Comité Nacional de ICOMOS España (extracto de la Memoria del proyecto de D. José Rafael Moneo Vallés – julio 2001). Al texto se le adjuntó otro extracto sobre exposiciones públicas del proyecto para el conocimiento de los ciudadanos – artículos publicados entre enero de 2001 a septiembre de 2002 – y un plano acotado de los perfiles de la plaza en el proyecto – julio 2001 –.

Informe de la Comisión Territorial de Urbanismo sancionando el proyecto -28 de junio de 2000-.

Fichas de Seguimiento Administrativo de la Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Patrimonio (del 24 de abril de 2001 a 24 de marzo de 2003, Expdte. OT-74/ 1998-12; Expdte. MU-98/2000-4; Expdte. NP-47/2001-2) y de la Comisión Territorial de Patrimonio, desde el 7 de mayo de 2001 al 29 de abril de 2003.

### Otras fuentes

Información variada – sobre el contenido del proyecto y acciones del grupo de defensa del patrimonio *Ciudadanos por el Patrimonio, Ávila*. Es de destacar la riqueza de documentación cartográfica y fotográfica y el dossier de prensa – de mayo de 2001 a febrero 2004 –. También aportan información sobre otros casos que creen denunciados en la ciudad (destrucción de una villa romana, destrucción del cementerio musulmán medieval, y actuación sobre la casa-palacio de Gaspar Bullón).

Información y transcripción de Actas de Órganos colegiados del Ayuntamiento de Ávila facilitada por el Grupo de Izquierda Unida. A su vez, se facilitó un extenso dossier de prensa.

Trabajo de campo realizado en dos visitas a la ciudad de Ávila. Además de las anotaciones pertinentes se generó un dossier fotográfico de los autores de este informe, de unas 100 fotografías, que también se aporta en formato CD-ROM.

## Antecedentes y desarrollo del proyecto

El proyecto de construcción de un aparcamiento y viviendas en el Mercado Grande de Ávila es un proyecto complejo y cuyo desarrollo, prolongado durante más de diez años, se entronca con toda una serie de cambios urbanísticos que se dan en la ciudad.

A continuación se ofrece un extracto del proceso

**1993** – A finales de este año, D. Jesús Terciado, a la sazón, presidente de la Caja de Ahorros de Ávila -que es propietaria de las casas nº 12, 13 y 14 de la plaza de Santa Teresa o Mercado Grande- encarga al arquitecto D. José Rafael Moneo Vallés un estudio que completase la volumetría de las propiedades que la Caja poseía en el flanco sur de la plaza, así como una propuesta de nuevo pavimento. En dicho año, la ciudad cuenta como instrumento urbanístico su Plan General de Ordenación Urbana de 1986.

**1994** – En febrero se presenta la primera propuesta: una plaza que, manteniendo el tráfico rodado en superficie, eliminaba el desnivel del sector meridional de la plaza y aspiraba a dar más importancia a la iglesia de San Pedro. Se pretende también abrir una nueva calle desde la plaza hasta el llamado ‘Pilón de las Bestias’, fragmentando así los volúmenes. El tráfico rodado en la plaza se mantiene.

Ante esta propuesta, el entonces alcalde, D. Ángel Acebes, sugiere a Caja Ávila que amplíe el ámbito de la propuesta, incluyendo en ésta el resto de parcelas que componen el flanco sur de la plaza, y proyectando un aparcamiento que resolviese, en opinión del ex alcalde, una de las demandas del centro de la ciudad. De esta forma, se presenta una segunda propuesta que, manteniendo el tráfico rodado sobre la plaza, propone un aparcamiento para 293 vehículos con entrada y salida por la Cuesta de Nuestra Señora de Sonsoles.

Es preciso mencionar que durante este período se inicia una importante labor de reflexión y proyección urbanística basada en dos documentos: la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, y la elaboración del Plan Especial de protección del conjunto histórico; documentos que, como se comentará, se concluirán años después aunque la Exposición Pública en fase de Avance se hace de forma conjunta para los dos planes en diciembre de este año.

**1995** - En febrero se presenta un nuevo estudio ya más pormenorizado, tercera propuesta, para atender la sugerencia del alcalde del año anterior, ampliada a otros aspectos. Así, en este estudio se elimina el tránsito rodado en la plaza mediante un paso inferior que, utilizando la misma vía de acceso del aparcamiento desde la Cuesta de Nuestra Señora de Sonsoles tuviera salida a la plazuela de Don Claudio Sánchez Alborno. Un mes más tarde se presentan los planos de este proyecto que confirman la posibilidad técnica de este paso, teniendo en cuenta las condiciones topográficas.

En abril, el Ayuntamiento acuerda suspender de forma cautelar el otorgamiento de licencias de edificación y demolición en una serie de enclaves del término municipal mientras se resolvía el proyecto de revisión del Plan General, y en junio se presenta una versión ya más completa de la llamada en este informe *tercera propuesta*. En ella se ajustan superficies, se establecen las entradas y salidas de peatones y se definen con mayor precisión los volúmenes. El proyecto fue aceptado por la Corporación Municipal y por la Caja de Ahorros de Ávila, institución que hasta entonces había llevado la iniciativa. A partir de este momento se hace cada vez más patente la necesidad de incorporar el proyecto al proceso de revisión y elaboración del Plan General y el Plan Especial del Conjunto Histórico (PGOUAV y PEPCHAV respectivamente).

**1996** – A mediados de 1996 se renueva la corporación municipal, al frente de la cual se sitúa la alcaldesa D<sup>a</sup> Dolores Ruiz Ayúcar. Ésta da las órdenes oportunas para que el Plan General incluyese la reforma de la Plaza de Santa Teresa o del Mercado Grande.

**1997** – El Ayuntamiento de Ávila aprueba inicialmente el 7 de marzo el Plan General de Ordenación Urbana – PGOUAV – y el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Ávila – PEPCHAV-, y los somete a información pública. No obstante, muy poco después, a la vista de la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, que declaró inconstitucional gran parte del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el Ayuntamiento acuerda, con fecha 14 de abril de 1997, suspender el acuerdo de aprobación inicial para analizar el nuevo marco legislativo.

A los pocos meses, tras introducir una serie de modificaciones para adaptar el Plan a la legislación urbanística en vigor, se acuerda, de nuevo, la aprobación inicial de los documentos urbanísticos antes reseñados y la celebración del trámite de información pública en el pleno municipal de 9 de junio. Al final del verano, el 20 de septiembre, se produce la suspensión de licencias en todo el término municipal.

**1998** – El 2 de febrero, PGOUAV y PEPCHAV se aprueban provisionalmente por el Ayuntamiento, y el 30 de abril la misma institución acuerda la aprobación de los textos refundidos de ambos documentos en los que se recogen las prescripciones de todos los

informes y alegaciones que había suscitado. Ya en junio, se recibe en la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, el expediente completo de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, del que se separa el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, toda vez que su aprobación definitiva compete al Ayuntamiento de Ávila (de conformidad con el artículo 35.2.a) de la Ley del Suelo de 1976, en relación con el artículo 5 del Real Decreto Ley 16/1981).

Reunidas la Ponencia Técnica de la Comisión de Urbanismo de Castilla y León (20 de julio de 1998) y la Comisión de Urbanismo de Castilla y León (29 de julio de 1998), se acordó informar favorablemente la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, con una serie de modificaciones. Solventados todos los obstáculos, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio aprueba el PGOUAV el 19 de octubre (BOCYL, 27-X-98). Por su parte, el PEPCHAV recibe la aprobación definitiva el 9 de noviembre (BOCYL, 3-XII-98).

**1999** – En julio toma posesión de la nueva alcaldía D. Agustín Díaz de Mera y García Consuegra. Se retoma el proyecto de la plaza del Mercado Grande y convoca un concurso para la construcción de un aparcamiento subterráneo y la remodelación de la Plaza de Santa Teresa. El concurso se resuelve a favor del arquitecto D. José Rafael Moneo Vallés, quien procedió a poner al día los estudios realizados desde 1993, redactando un Plan Especial de Reforma Interior (para la UE 76/1 del PGOUAV) y un Estudio de Detalle (para el ARI nº 9 del PEPCHA). Así, esta que puede ser denominada cuarta propuesta se enmarca ya en el contexto de la legalidad urbanística reciente de la ciudad aunque, no obstante, tanto PGOUAV como PEPCHA ya habían sido redactados con el pie forzado de esta intervención.

En septiembre, al explicarse el '*Contrato de asistencia y consultoría para la redacción del proyecto y dirección facultativa de la obra de remodelación y construcción de un aparcamiento subterráneo en la Plaza de Santa Teresa (El Grande) de Ávila*', el concejal de Izquierda Unida Sr. González Suárez manifiesta su voto contrario al mismo en la Comisión de Gobierno del día 8 del mes antedicho, solicitando un informe de ICOMOS sobre el proyecto.

**2000** – El 6 de abril de 2000 la Comisión Municipal de Gobierno acuerda aprobar inicialmente los trámites del proyecto para la plaza, pidiendo el preceptivo informe vinculante de la Comisión Territorial de Urbanismo y la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. Poco después de dos meses, el 14 de junio de 2000, la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural informa favorablemente y dos semanas más tarde, el 28 de junio de 2000, la Comisión Territorial de Urbanismo hace lo propio.

El 28 de julio de 2000, el Pleno Corporativo del ayuntamiento aprueba definitivamente el PERI y el Estudio de Detalle del Mercado Grande, promovidos a iniciativa municipal, siendo alcalde-presidente D. Agustín Díaz de Mera y García Consuegra. En este pleno se produce de nuevo una importante disensión del grupo municipal de Izquierda Unida, especialmente en lo referente a la construcción del aparcamiento, y desde este grupo se conmina a enviar el proyecto a UNESCO dada la envergadura del mismo y la obligación de comunicar a dicho Organismo cualquier intervención de cierto calibre.

**2001** – El 1 de marzo la Junta de Compensación del Mercado Grande solicita licencia para realizar las obras y se remite el proyecto (en fase de Proyecto Básico) para su aprobación por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural; ya que, aunque aprobado el PEPCHA, se trata de un espacio afectado por los entornos de dos Bienes de Interés Cultural (la muralla y la iglesia de San Pedro). El 20 de marzo el propio D. Rafael Moneo explica, en

conferencia-exposición pública, los contenidos del proyecto, y el 7 de mayo de 2001 la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León acuerda aprobar el proyecto básico en todos su extremos salvo en algunas cuestiones relativas exclusivamente a los materiales. El dictamen de esta Comisión entra en el Ayuntamiento el 1 de junio.

El 16 de agosto se presenta el proyecto de ejecución por los promotores, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León el 31 de julio de 2001.

El 22 de octubre de 2001 la Ponencia Técnica de Medio Ambiente y Urbanismo del Ayuntamiento de Ávila informa favorablemente la solicitud de licencia de obras. Al mes siguiente, el 15 de noviembre de 2001, y tras realizar una modificación sugerida por su Ponencia Técnica en relación con la eliminación del casetón de los ascensores, la Comisión Territorial de Urbanismo de la Junta de Castilla y León da su visto bueno al proyecto y el día 30 del mismo mes de noviembre, mediante Decreto de Tenencia de Alcaldía, se concede la licencia de obras.

**2002** – Durante este año se aprueba un proyecto reformado en dos ocasiones (27 de junio y 21 de noviembre) en lo que respecta a construcción del aparcamiento y la reforma de la plaza de Santa Teresa y se debaten las condiciones de adjudicación de la concesión del aparcamiento.

**2003** – Las obras obtienen el 27 de enero de 2003 el visto bueno del aparejador municipal quien emite informe de inspección, haciendo constar que la obra, ya muy avanzada, se ajusta a lo reflejado en el proyecto.

No obstante, los problemas en relación con el conjunto del proyecto se recrudecen en varias instancias a partir de ese momento.

### ***Problemas registrados en la Ponencia y Comisión Territorial de Patrimonio Cultural***

El 22 de enero, la Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural eleva a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural un informe en el que señala cómo la mayoría de sus miembros considera la propuesta presentada por el equipo redactor del proyecto de viviendas y aparcamientos como inadecuada en relación con los materiales; cuestión que estaba sin resolver desde hacía casi dos años.

Ante este informe de la Ponencia Técnica, la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural acuerda el día 30 girar visita a las obras y tras la recepción de nueva documentación el día 18 de febrero cita a D. Rafael Moneo, por petición de este arquitecto, para la explicación de la propuesta el día 24 de marzo. Una vez que éste realiza su exposición, el presidente de la Ponencia Técnica defiende que se utilicen materiales no considerados en el Plan Especial atendiendo a su *carácter singular*.

Es particularmente interesante la intervención del arquitecto Ponente en esta reunión, ya que, sin consentimiento del presidente, lo que ya indica un ambiente enrarecido, entrega documentación a los restantes miembros de la ponencia e informa sobre los siguientes puntos:

- Información variada sobre la ficha de seguimiento administrativo del proyecto, listado cronológico de las últimas actuaciones del expediente, copia de la memoria y carátulas de los planos de la propuesta, fotografías en color del estado actual de la obra y su propio informe.
- Señala que se han observado en el proyecto cambios que van más allá de los materiales cuestionados. Así, hay diferencias entre el proyecto básico autorizado por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural el 7 de mayo de 2001 y la documentación presentada a nivel informativo el 18 de febrero. Los cam-

bios afectan a las fachadas en el número de huecos, dimensiones y emplazamiento; aumento de volumen en los vuelos cerrados y variaciones en cornisas. Además, y eso parece aún más grave – con lo que sería de gran interés contrastar fuentes – señala que hay diferencias entre el proyecto básico original presentado el 7 de mayo de 2001 y el aportado al Servicio que está a su cargo con fecha 14 de febrero de 2003. Las diferencias, inexplicables en un proceso correcto por cuanto que no se había aceptado ningún reformado sobre el proyecto básico original, se establecen en relación con el número de huecos, dimensiones, emplazamiento, volumen de vuelos cerrados, variaciones en cornisas y en las alturas y volúmenes de las cubiertas.

- Por otro lado, también considera inadecuada la propuesta de acabados del edificio A – el que tiene una mayor altura.

A pesar de estas cuestiones, y a instancias del presidente de la Ponencia, que señala que el único objeto a debatir se centra en los elementos exteriores en razón de lo que en su día – 7 de mayo de 2001 – prescribió la Comisión, la Ponencia aprueba autorizar la propuesta con el **único voto en contra** del arquitecto Ponente. Éste realiza un voto particular que se reproduce a continuación ya que expresa de forma clara que a lo largo del proceso existieron profesionales de distinta responsabilidad – concejales, técnicos urbanísticos... – que recordaron los criterios con los que debía intervenir en el sector y, a pesar de ello, no se les escuchó:

*Existen dos elementos arquitectónicos que son fundamentales y del mayor valor en la conformación de la Plaza: La Iglesia de San Pedro y la Muralla, debiendo estar supeditada toda actuación dentro de la Plaza a la preservación de estos dos elementos, en sí mismos y en su entorno, con su percepción visual, evitando competencias con nuevos edificios, tanto en colores, materiales, texturas y escala comparativa. Todo ello es con el fin de que no resulten alterados sus valores, pues se consideran obras en sí mismas acabadas, depuradas por el paso de los siglos, que no necesitan alteraciones intrínsecas, ni en su entorno y que únicamente es necesario conservarlas. Partiendo de estas premisas y analizando el impacto visual de la Propuesta presentada, acentuada al estar desarrollada en el lado mayor que une los dos Monumentos dentro del conjunto, se produce un fuerte desequilibrio en la Plaza a favor de la Propuesta y en perjuicio de los dos Monumentos, con repercusiones de minimizar en escala con los nuevos edificios, alteración en la percepción de sus colores, materiales y textura actuales, producido todo ello por la fuerte competencia de los edificios de la Propuesta, pasando a ocupar los dos Monumentos una escala inferior y la percepción, secundaria, en el conjunto de la Plaza a favor de los edificios de la Propuesta. Por todo lo expuesto se considera que no es adecuada la propuesta con las modificaciones producidas en relación al proyecto básico autorizado, ni en los acabados exteriores.*

Es importante insistir en que las modificaciones producidas en relación con el proyecto básico autorizado en mayo de 2001, caso de ser ciertas las palabras del arquitecto Ponente – y no hay indicios que las pongan en duda – no han sido sancionadas por ningún Órgano competente ni antes ni después de esta reunión de la Ponencia Técnica.

La Comisión Territorial de Patrimonio Cultural asumió el informe de la Ponencia Técnica y, sin hacer ninguna alusión a las cuestiones del arquitecto Ponente acordó, el 29 de abril, autorizar la propuesta presentada con las variaciones que recogía con dos pequeñas intervenciones relacionadas con la eliminación de una escalera y un trastero y la división de un ventanal en varios huecos, y, dado que la consideran una ‘actuación singular’, y basándose

se en lo que permiten el Plan Especial de Reforma Interior y el Estudio de Detalle, se resuelven y especifican los acabados exteriores de los inmuebles respecto al tipo y textura del granito y los materiales de carpintería.

### **Repercusiones del proyecto en el cabildo municipal abulense y en la vida de la ciudad**

A principios de 2003, con las obras de los nuevos edificios muy avanzadas, próximas a alcanzar el nivel máximo de cubrera – cinco alturas –, entre la opinión pública de Ávila se desata la polémica sobre su adecuación al entorno, y ésta es asumida por la oposición política del Ayuntamiento, y no sólo por el grupo de Izquierda Unida como había sucedido hasta entonces, y otras iniciativas ciudadanas, incluida las de dos sindicatos. Además, surgen también en la ciudad algunas críticas respecto al deterioro de los materiales utilizados en el pavimento de la plaza, que era ya accesible a los ciudadanos desde el verano anterior.

Una de las iniciativas más importantes, por las repercusiones que tendrá pocos meses después, es la de un grupo de seis profesores universitarios liderada por D. Serafín de Tapia que se dirigen por escrito fechado el 28 de enero al director del *Centro del Patrimonio Mundial* de UNESCO, y en el que denuncian la inadecuación del proyecto a un lugar tan sensible dentro del entramado histórico abulense.

Los grupos de *Izquierda Unida* y del *Partido Socialista Obrero Español* llevan al pleno municipal de 31 de enero, como asunto de urgencia, la presentación de una moción conjunta sobre los edificios en construcción. Se acepta la inclusión del asunto, pero la moción es rechazada. Es de interés destacar que en la moción se recuerda la necesidad de aplicar el texto de la *Convención* y otros documentos, como la *Carta Internacional para la Conservación de Poblaciones y Áreas Urbanas Históricas*. Se trata de una moción argumentada y bien basada, en la que se propone paralizar las obras del edificio más alto de los proyectados por D. José Rafael Moneo Vallés (edificio A), solicitar informes – entre ellos de ICOMOS – y rebajar la altura del edificio construido aplicando para ello soluciones de valoración y permuta.

A principios de febrero, y tras unirse los dos sindicatos más representativos de España – Comisiones Obreras CC.OO. y la Unión General de Trabajadores UGT –, se produce una manifestación ciudadana contraria a la construcción del inmueble – día 3 – que reunió entre 1.000 y 2.000 personas según la prensa local, cifra considerable para una población como Ávila.

Ante la dimensión urbana que adquiere el asunto, se presenta de nuevo en el pleno municipal de 25 de abril como asunto de urgencia una nueva moción, a la que acompañan de un número no especificado en las actas de firmas de ciudadanos, de los partidos *Izquierda Unida* y *Partido Socialista Obrero Español*; aunque en este caso se limitan a pedir un acuerdo sobre paralización de las obras y rebajar la altura del edificio A. En esta ocasión se desestima incluso la incorporación del asunto por vía de urgencia.

La escala de repercusiones sigue en aumento cuando en la reunión del Comité del Patrimonio Mundial, celebrada en París entre el 30 de junio y el 5 de julio, surge, y se recoge en su acta la preocupación por el impacto del proyecto y su repercusión en la autenticidad de Ávila como integrante de la Lista del Patrimonio Mundial. UNESCO exige que se corrija el proyecto, se adecue al centro histórico de Ávila, y que se remita documentación pertinente antes del 1 de febrero de 2004.

El asunto se lleva a un pleno municipal extraordinario el 11 de septiembre en el que se tratan varios temas sobre el patrimonio abulense, especialmente el de la plaza de Santa Teresa. Se trata de

un debate largo y de fuerte enfrentamiento y que no termina con ningún acuerdo, sino que es una mera muestra ante el pleno de la posición de los distintos grupos municipales sobre el asunto. En el mismo, el concejal de *Izquierda Unida* Sr. González Suárez se hace eco del debate suscitado en todas las escalas (municipal, regional, estatal e internacional) y pide al pleno que considere la necesidad de llevar a cabo lo solicitado por UNESCO paralizándolo cautelarmente la obra; que se negocie la reducción de alturas y que se difunda esta actuación, para que en los ámbitos local y nacional se reponga la imagen de Ávila. El concejal Sr. Blanco Rubio del *Partido Socialista Obrero Español* se pronuncia en la misma línea, aunque este partido nunca se opuso a la construcción del aparcamiento subterráneo. El concejal Sr. Monforte, entre otras consideraciones, declara que el *Partido Popular* enviará todos los informes que requiera UNESCO, de hecho refiere que ya se está trabajando en él, y que cumplirá lo que desde esa institución se exija, aunque reseña *'que estamos ante algo tan subjetivo -ante la valoración del proyecto- como puede ser el gusto y la estética, si el edificio es alto o bajo, si los volúmenes se ajustan a esa concepción estética o no'*.

En diciembre se termina el informe de la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León sobre las construcciones de edificios de viviendas y locales comerciales en la plaza del Mercado Grande de Ávila solicitado por el Comité del Patrimonio Mundial.

## Consideraciones sobre el proyecto

La consideración más general es la de que la autenticidad de la plaza de Santa Teresa, y también su entorno – especialmente en la alledaña parroquia de la Magdalena – ha sido muy alterada. Esto es especialmente grave por cuanto este ambiente y sus inmuebles forman parte de un espacio comprendido entre dos bienes específicamente inscritos en la Lista del Patrimonio Mundial como son la muralla de la ciudad y la iglesia de San Pedro. Por lo que respecta al primero de ellos, dicho espacio afecta precisamente a una parte tan importante del mismo como es la *Puerta del Alcázar* que es la más emblemática de cuantas posee la muralla-. Además, la Plaza de Santa Teresa constituye una unidad conceptual histórica con ambos bienes, en especial la *Puerta del Alcázar*, siendo no sólo un espacio abierto para la contemplación de la muralla y su grandiosidad, sino también la antesala de ingreso a la antigua ciudad. Necesariamente la Plaza de Santa Teresa está incluida en la 'zona de respeto' exigida en la delimitación de todos los bienes del Patrimonio Mundial, superando en este caso cualquier connotación despectiva que pretenda atribuirle un valor secundario, puesto que constituye un espacio de carácter esencial para la integridad y autenticidad de los dos bienes.

Por otra parte, también desde el punto de vista tradicional, la Plaza de Santa Teresa, conocida como el 'Mercado Grande', es un espacio del más alto valor ambiental para los habitantes de Ávila. Incluso puede considerarse que esta plaza cumple, de forma consuetudinaria a lo largo de los tiempos, las funciones de plaza mayor en Ávila por cuanto que no existe ninguna otra que pueda equipararse, ni siquiera en el interior de las murallas, como verdadero foro urbano desde el punto de vista morfológico, funcional o social.

### Respecto al proceso:

- De acuerdo con las Directrices para la Aplicación de la Convención del Patrimonio Mundial, es obligación preceptiva de

todo Estado Parte en cuyo territorio se hallan bienes inscritos en la Lista del Patrimonio Mundial, informar sobre todo proyecto importante (sea obra nueva o de restauración) que pueda afectar sensiblemente a los valores que motivaron la inscripción, desde que se halle en fase de idea. Tal información, como se ha señalado en la primera parte de este informe, debe efectuarse lo antes posible, por ejemplo, antes de redactar los documentos básicos y, en cualquier caso, antes de que se tomen decisiones difícilmente reversibles.

- Por lo antes dicho, existe una grave irregularidad en el procedimiento legal seguido no sólo para la aprobación que está ahora en controversia de esta obra sustantiva, aunque circunscrita a un escenario urbano concreto, sino para la aprobación de los instrumentos normativos de la gestión de Ávila, como son el Plan General de Ordenación Urbana – PGOUAV – y el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Ávila – PEPCHAV –, más aún cuando en ellos se incluyen medidas relativas a hacer viable el proyecto, que ya estaba siendo impulsado aún con anterioridad a la aprobación de los citados planes (desde el año 1993, tal como se deduce del propio informe facilitado por la Junta de Castilla y León y otros documentos administrativos consultados).
- Tampoco se envió al Comité del Patrimonio Mundial de la UNESCO el proyecto, paso que habría ahorrado todos los problemas derivados de su desarrollo.
- Existen algunas dudas no fácilmente identificables a partir de la documentación disponible que señalan la alteración de algunos elementos del proyecto a lo largo de su proceso de aprobación que convendría estudiar más en profundidad en lo que respecta a la aprobación del proyecto de ejecución básico – o básicos – presentado.

### Respecto al autor del proyecto:

- No se puede obviar la responsabilidad de D. José Rafael Moneo Vallés en la inadecuación del proyecto al espacio en cuestión. Cualquier arquitecto ha de conocer perfectamente las reglas que rigen en el espacio sobre el que se realiza una propuesta. La normativa que desarrollan los planes generales, planes especiales de reforma interior y estudios de detalle – entre otras figuras – es básica, pero también lo es el conocimiento de las obligaciones derivadas de la pertenencia de un espacio a ámbitos especiales, como la propia Lista del Patrimonio Mundial.
- D. Rafael Moneo no es un arquitecto sin formación, al contrario, se trata de uno de los más reconocidos y prestigiosos arquitectos españoles; con una profusa obra dentro y fuera de España. Por este motivo, y por la presencia de un estudio que sin duda respalda al arquitecto, no es justificable que introduzca modificaciones en cuestiones tan básicas – y no opinables – como cambios de volumetría, soleamiento, interpretación arbitraria del espacio histórico como lugar de la memoria, respeto de los valores ambientales, contemplación de los bienes, el valor del paisaje urbano, o cómo intervenir en nuevas edificaciones en ciudades históricas o en entornos de monumentos, cuestiones todas ellas presentes, de forma clara y explícita, en numerosas cartas internacionales, además de en los textos propios o aceptados por UNESCO.

### Respecto a los aspectos formales:

En este proyecto, y a tenor de los resultados, el Sr. Moneo parece haberse manifestado, como arquitecto, completamente ajeno al

entorno donde se inscribe su proyecto, a pesar de sus esfuerzos por convencer de lo contrario en la redacción de la Memoria.

Dada la cronología de realización del proyecto de reforma y construcción de aparcamiento y nuevos edificios en la plaza de Santa Teresa, se observa que tanto el Plan General como el Plan Especial se han ajustado al mismo a medida que ambos tomaban forma proyectual y no al contrario, lo que resulta incoherente e ilógico. Esta actuación, carente de ética e inapropiada en el desarrollo del planeamiento urbano, indica la naturaleza perentoria de la obra. Las nuevas obras, en cualquier ciudad, deben adecuarse a la normativa urbanística existente y no que ésta se reforme o se redacte *ex novo* para adaptarse a las características de la obra a construir, como es el caso que nos ocupa. Cabe reiterar que desde las etapas iniciales se estaba cometiendo *otra notable irregularidad* al no informar debidamente al Comité del Patrimonio Mundial sobre las modificaciones del Plan General y del Plan Especial, en sus redacciones respectivas.

El aspecto más grave, desde el punto de vista patrimonial, tiene que ver con la pérdida de protagonismo de los verdaderos hitos monumentales del ámbito: la muralla y la iglesia de San Pedro, ambos declarados Patrimonio Mundial. Actualmente, el único elemento que sobresale en la plaza es el edificio denominado 'A' y no precisamente por su adecuación arquitectónica al entorno. Con su construcción, tanto la forma, como el carácter del paisaje urbano y la atmósfera tradicional de este enclave básico del entramado histórico de Ávila, que constituye el marco histórico de emplazamiento de ambos monumentos así como el nexo de unión física y eje visual entre los mismos, han sido radicalmente transformados. Se ha producido un grave desequilibrio, en el conjunto de la plaza, a favor de la nueva edificación y en perjuicio de los monumentos que, con la nueva solución, se minimizan, empujando su impronta histórica. Esto constituye un daño ingente a los valores de autenticidad e integridad, fundamentales para acreditar los méritos necesarios del bien a la hora de solicitar su inscripción en la Lista del Patrimonio Mundial e, igualmente, a la hora de mantenerla.

Además, y con independencia de la mayor relevancia monumental, tanto de la muralla como de la iglesia de San Pedro, la Plaza de Santa Teresa, con su configuración en el momento de producirse la declaración como Patrimonio Mundial y los edificios que existían en el área afectada, formaba necesariamente parte indiscutible de los valores ambientales propios y de la 'zona de respeto', sin la cual ambos bienes directamente afectados por tal declaración no se pueden proteger adecuadamente; y, por lo tanto, gozaban también de unas garantías de protección internacional en cuanto a su ulterior tratamiento y conservación, respaldadas por el compromiso adquirido por el Estado Parte.

La tipología, absolutamente inapropiada, de la nueva edificación 'A', por su excesivo volumen, traza de fachada unitaria frente al ritmo fraccionado del parcelario anterior, dimensionado y distribución de huecos (144 vanos en una fachada de 53 m), cubierta plana, textura, cromatismo, etc. resulta totalmente extraña al paisaje urbano preexistente, y en abierto contraste con los monumentos de la muralla y de la iglesia de San Pedro, así como con su entorno edificado. El nuevo diseño y configuración de la plaza ayudan también a la potenciación de la imagen del nuevo edificio proporcionando así un fuerte impacto visual y una distorsión del entorno histórico, minimizando la escala de los monumentos y atenuando, con ello, el imponente diálogo visual entre San Pedro y la Puerta de la muralla, con su adarve. La nueva tipología edificatoria planteada, nada tiene que ver con la arquitectura a la que ha sustituido, ni con la del resto de la ciudad histórica y resulta ajena, no solo respecto a los monumentos colindantes, sino también a los edificios situados en el flanco Norte de la plaza con su ritmo arquitecto-

tónico y sus soportales decimonónicos, con su eclecticismo contenido. El nuevo edificio, intempestivo en su volumen, forma y cromatismo, al minimizar los monumentos proporciona una fuerte distorsión visual en su entorno histórico y difícilmente puede dialogar nunca armónicamente con ellos en ese contexto, ni en escala ni por historia, si no es estableciendo una competencia arquitectónica desigual. Con estas reflexiones no se juzga ni se cuestiona la calidad del edificio como pieza o ejercicio arquitectónico aislado, sino su ubicación inadecuada, fuera de contexto en este sector de la ciudad de Ávila.

La altura máxima de la edificación se decide que sea de cinco plantas para el edificio mayor - 'A' - y de tres para el más pequeño - 'B' -. En este sentido, el edificio 'A' viene a tener una planta más que los edificios más altos que fueron derribados. De hecho, la cubierta horizontal del nuevo edificio parece coincidir con la cumbre de los antiguos, de tejado a cuatro aguas, pero aprovechando y macizando el hueco ofrecido por el desnivel que existía entre dicha cumbre y las cornisas. En todo caso, se ha producido un aumento de altura en la fachada que da a la plaza, donde la elevación de rasantes del suelo en el borde meridional ha provocado también una sustancial alteración de su histórico desnivel topográfico.

Las alineaciones han sido modificadas para dar una pretendida mayor monumentalidad a la relación entre la muralla y la iglesia de San Pedro, retranqueando en algo más de cuatro metros el edificio 'B'. Esta alineación es injustificada, ya que la relación entre esos dos monumentos no necesitaba de ninguna intervención, la nueva calle que sesga la única parcela en dos programas arquitectónicos bien diferentes no resuelve ningún problema de accesibilidad a la plaza, y la panorámica geográfica del valle Ambles a que se refiere la Memoria es una utopía naturalista hiperbolizada. Contrariamente a lo pretendido, la monumentalidad de la muralla y la iglesia de San Pedro se han visto afectadas. La muralla tenía un protagonismo mayor que las edificaciones antes existentes y, sin embargo, ahora presenta una imagen referencial considerablemente disminuida por la presencia del nuevo edificio 'A' que, como se ha dicho, ha aminorado las posibilidades de apreciación de este bien en su auténtica escala y sabor ambiental.

La trama parcelaria histórica se ha alterado, sin que el resultado haya servido para solucionar de forma adecuada ningún problema perentorio o urgente de la ciudad. Y se ha hecho agrupando, mediante el sistema administrativo de la ejecución urbanística en una Junta de Compensación, cinco parcelas distintas, consiguiendo, así, incrementar, tanto la superficie útil final, como el volumen, dado que en el contexto abulense, el PGOU permite unos increíbles e inaceptables '3,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>' de edificabilidad.

- El objetivo de las actuaciones era abordar la intervención de un área dividida en dos formas de ordenación-intervención. La primera, calificada como Área de Rehabilitación Integrada (ARI nº 9), incluida en el Plan Especial, y la Unidad de Ejecución UE 76/1, incluida en el Plan General y en el Especial.
- Los objetivos descritos para la ARI 9 eran: mejorar la imagen de la fachada Sur de la Plaza de Mercado Grande; reactivar los usos comerciales, institucionales y residenciales de la manzana; dotar de aparcamiento al área del 'Mercado Grande'; reducir el impacto negativo del tráfico en superficie, con la creación de un paso subterráneo; estudiar la reordenación visual del eje San Pedro-Puerta del Alcázar.
- Los objetivos del la UE 76/1: reordenar la fachada Sur de la Plaza del 'Mercado Grande', *sustituyendo ruinas y edificación poco adecuada al entorno*; creación de una vía pública que conectara la plaza con la calle Pílon de las Bestias.
- La manzana nº 6 estaba formada por cinco edificaciones de distintos usos (fincas 12, 13, 14 (EDIFECA S.L.), y 15-16 (parti-

culares), con una superficie real privada de 1.938 m<sup>2</sup> (red viaria municipal de 110 m<sup>2</sup>) y construida de 6.394 m<sup>2</sup>.

- Las superficies de cesiones eran, sobre rasante, de 356,72 m<sup>2</sup> (258,31 m<sup>2</sup> de privada y 98,41 m<sup>2</sup> de pública) y bajo rasante – parking – de 1.510,70 m<sup>2</sup>.
- Según reza en la propia Memoria facilitada por el arquitecto, la planta del edificio de la parcela 1 sería el resultado de unir las parcelas nº 2, 3 y 4 del *Proyecto de Actuación Mercado Grande* con superficies 674 m<sup>2</sup>, 226 m<sup>2</sup> y 140 m<sup>2</sup>, respectivamente. La superficie de construcción es de 1.040 m<sup>2</sup> para dicha parcela 1, y de 652 m<sup>2</sup> para la nº 2. El frente abierto es de 54 m de longitud. Frente a las Murallas aparece una fachada de 9 m sobre la rampa de acceso al paso; una fachada de 53 m en la calle de bajada al Pilón y otra de 28 m sobre el nuevo. En realidad las dos parcelas mencionadas son sólo una, que al estar fracturada por una nueva calle, introduce una confusión en la apariencia externa del proyecto (dos edificios).
- El proyecto contempla la apertura de una nueva calle, fragmentando el cosido de la nueva parcela en dos piezas. El bloque más pequeño, junto a San Pedro se retranquea 4 m.

Con respecto a la superficie máxima edificable:

- La superficie máxima edificable para el conjunto formado por las dos parcelas se obtiene aplicando un desproporcionado aprovechamiento tipo de 3,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (fijado por el planeamiento general también para este entorno monumental, lo cual es inaceptable, carente de lógica y un grave error urbanístico en ciudades monumentales como Ávila) a la superficie total de 2.048 m<sup>2</sup>, tras la suma de las parcelas, resultando un valor final de 7.168 m<sup>2</sup>.
- Además, la ocupación es del 100 % sobre la superficie neta definida.

Se han derribado edificios, algunos – según el archivo fotográfico histórico – de indudable valor, al menos, ambiental; arquitecturas todas que no estaban incluidas en ningún catálogo (ni en el Plan General de 1986, ni en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Ávila – PEPCHA) pero que, encontrándose en el espacio comprendido entre dos bienes inscritos en la Lista del Patrimonio Mundial (además de estar incluidos en el conjunto histórico de Ávila declarado Bien de Interés Cultural según la legislación española), y formar conceptualmente parte de una unidad ambiental con éstos, queda sumamente claro que estaban protegidos como zona de su entorno. Por lo tanto, gozaban de un grado de protección superior al que le pueda otorgar cualquier norma interna, al estar protegidos internacionalmente. En esos casos, la falta de catalogación singularizada no significa que los bienes en sí mismos no estén protegidos, pues forman parte de un ambiente cuya alteración radical, como es la provocada por las obras de la Plaza de Santa Teresa, es inadmisibles. Y, en todo caso, si se piensa realizar cualquier tipo de intervención en ellos es preceptivo informar ‘antes de redactar los documentos básicos’, como ya se ha indicado, al Comité del Patrimonio Mundial de tal proyecto. El derribo de los edificios, aun cuando aparentemente se hayan cumplido normas locales o autonómicas, constituye una violación flagrante de la Convención del Patrimonio Mundial y sus Directrices, que en el caso de este tipo de bienes son normas de mayor rango que las leyes y demás disposiciones de carácter interno.

Se han alterado las rasantes existentes en el ámbito. La rasante es también un testigo histórico del proceso de conformación de la plaza y no constituía un obstáculo para la tradicional accesibilidad a la plaza.

La plaza ha sido objeto de un tratamiento uniforme de su superficie, lo que, unido al hecho de que se encuentra casi totalmente falta de elementos decorativos, la convierte en una plaza

‘dura’, resaltando aún más la presencia del edificio ‘A’. Esto, a juicio de un importante número de ciudadanos, le hace perder calidad ambiental y no favorece su uso como lugar de paseo y de solaz descanso.

Aunque las críticas ciudadanas siempre enfatizan sobre la influencia del edificio ‘A’ en la plaza de Santa Teresa, conviene destacar que la inadecuación del mismo es mucho mayor en todos los sentidos sobre el vecino convento y parroquia de la Magdalena, justo en el flanco sur. Éste, en una cota inferior aparece completamente asfixiado por el volumen de la nueva construcción, que en este sector se comporta no como ‘trasera’ sino como una auténtica nueva fachada, buscando reforzar el protagonismo de su presencia, desde cualquier ángulo en que se aborde la contemplación de la plaza, circunstancia ésta que se aprecia tanto al nivel de la calle como, sobre todo, desde el adarve de la muralla.

Los materiales utilizados en el exterior de los nuevos edificios no se adecuan, en textura y color, a los utilizados en el entorno, adoptando, además, una coloración llamativa que contrasta con la de los inmuebles que los rodean. La argumentación utilizada para su elección, basada en el carácter singular del proyecto, tampoco justifica su inclusión, máxime si se tiene en cuenta que se está proyectando sobre un conjunto histórico en el que tiene que actuarse con visión global armonizadora.

El túnel, que ha permitido la peatonalización de la plaza, el acceso al nuevo aparcamiento y el paso circunvalatorio de los vehículos, es una intervención agresiva, especialmente desde el entorno de la muralla y la Magdalena, aunque también resulta importante, si se analiza desde la plaza de D. Claudio Sánchez Albornoz.

La sombra proyectada sobre la plaza, especialmente por el edificio ‘A’, es considerablemente superior a la que proyectaban los edificios originales, a causa de que la fachada de dicho edificio ‘A’ - que ha absorbido en un solo bloque la diversidad de edificaciones antes existentes y procedido a homogeneizar la altura - es superior, en ese frente sur, a la que tenían cualquiera de las fachadas de los edificios a los que ha sustituido, tal como se desprende del esquema planimétrico que se nos ha facilitado. La condición de soleamiento de la Plaza a lo largo de los meses de un año, donde la inclinación sobre el plano de la eclíptica de 23 1/2° (solsticios de invierno y verano, y equinoccios de primavera y otoño), marca ángulos de soleamiento bien distintos, según estaciones, es una característica climática que no se resuelve en absoluto con la información mínima de planimetría del ángulo de radiación facilitada (Anexo V de la Memoria, cálculo de sombras para el 21 de septiembre, situada la altura del sol a las doce).

Este aspecto ha creado un importante estado de opinión en la ciudad por cuanto que el clima de Ávila, de inviernos largos y fríos, impone unas condiciones de uso menos confortables de la plaza al menguar la insolación que recibe.

### **Respecto a los usos propuestos:**

El uso de aparcamiento en un espacio público es una cuestión que nunca debió de plantearse en esta plaza por:

- Situarse en un espacio muy significativo del conjunto histórico. Aunque se trate de una plaza extramuros, se encuentra localizada en el centro del entramado histórico de Ávila, formando parte, y estructurando, el tejido de arrabal. La propia denominación de *Mercado Grande* da buena cuenta del significado de este espacio en el entorno urbano abulense.
- Era un lugar muy comprometido desde el punto de vista arqueológico, tal y como demostraron las excavaciones posteriores y

la publicación realizada por el Excmo. Ayuntamiento, a tal efecto.

- Es un espacio simbólicamente muy notable y querido para la población. No sólo por su uso y percepción, sino también por la propia denominación. La popular, *Mercado Grande*, ya se ha comentado; la oficial se corresponde con el personaje más reconocido original de la población: *Santa Teresa de Ávila*.
- Existe un aparcamiento muy próximo, a menos de 300 metros y no se argumenta en ningún documento que esté sobrecargado; al contrario, algunos comentarios e informes presentados en los plenos municipales hablan más bien de infrautilización.

### Otras cuestiones

Aunque los autores de este informe no han realizado una encuesta exhaustiva entre la población sobre el proyecto, sí que han conocido durante la elaboración de los trabajos de campo la opinión expresa de muchos ciudadanos contraria a la construcción del edificio 'A' – y ninguna a favor –.

## Recomendaciones

### Básicas:

- Instar al Ayuntamiento de Ávila, a la Junta de Castilla y León y al Gobierno Español para que, en lo sucesivo, se remita a UNESCO en la forma que prescribe la normativa todo proyecto de relevancia en cualquier bien inscrito en la Lista del Patrimonio Mundial; y, a su vez, para que apliquen con rigor los principios de la *Convención* y las *Directrices* de UNESCO a la hora de sancionar cualquier tipo de proyecto urbanístico.
- Iniciar un proceso de revisión profunda de los instrumentos de planificación de la gestión y conservación de la Ciudad de Ávila, poniendo especial énfasis en el estricto cumplimiento de las normas aplicables al área correspondiente al bien declarado Patrimonio Mundial y su zona de respeto. Esta revisión deberá realizarse cumpliendo los procedimientos de consulta al Comité del Patrimonio Mundial de la UNESCO.
- Revisar, dentro del proceso anterior, la catalogación del Plan Especial de Ávila, por cuanto que, a la vista de la ausencia de catalogación de inmuebles que debieron contar con ella, hay indicios de que la catalogación se ha hecho de forma incorrecta, dejando al margen categorías importantes, especialmente en lo que respecta a inmuebles en los que descansa el paisaje urbano y el ambiente tradicional de Ávila (arquitecturas de entornos monumentales, tan importantes para el tejido de la ciudad como las propias piezas de relevancia histórica monumental, siendo la plaza de Santa Teresa paradigmática en ese sentido).
- Revisar detalladamente el proceso de aprobación del proyecto de ejecución de la obra objeto de este informe, contrastando su contenido respecto al proyecto básico – o proyectos básicos –.
- Informar al autor del proyecto, D. José Rafael Moneo Vallés, sobre la conveniencia y aplicación de un buen conocimiento de los condicionantes patrimoniales que afectan a un espacio como la plaza de Santa Teresa de Ávila que, como se ha dicho, es el entorno histórico consolidado entre dos monumentos incluidos en la *Lista del Patrimonio Mundial*.
- Pedir responsabilidades, y asumirlas por parte de los Órganos pertinentes, respecto a la alteración de alineaciones, parcelas y volúmenes históricos, así como por la desaparición de algunos de los inmuebles originales. Es importante asumir que la configuración decimonónica de una plaza puede ser un valor

sociourbano de primera categoría en la historia de las ciudades españolas, y una parte básica en la lectura e interpretación del proceso de conformación de la ciudad, y esto aunque estemos en una ciudad en la que se valora de forma sustancial su patrimonio medieval.

- Establecer un proyecto nuevo de reforma de la plaza de Santa Teresa y de los edificios ('A' y 'B') que recupere alineaciones, ritmo parcelario, volúmenes históricos, tipología, materiales, textura y cromatismo de fachadas acorde todo ello con el carácter, atmósfera, autenticidad y proporciones que históricamente ha tenido la plaza. Al mismo tiempo, se cuidarán los entornos de la muralla e iglesia de San Pedro, y se prestará especial atención al flanco sur de la Magdalena. Para su realización, se tomarán todas las medidas correctivas aplicables al caso, con el fin de restituir los volúmenes históricos, demolición de estructuras y cualquier otra necesaria para recuperar, en la medida posible, la espacialidad, las proporciones y el ambiente tradicionales. De esta manera se podrá demostrar, al menos, un interés por acercarse al nivel de autenticidad e integridad que, dentro de su evolución histórica, tenía el bien en el momento de su consagración internacional, que es cuando tal autenticidad se define.
- El hecho de que se hayan dado modificaciones a lo largo de diversos períodos de la historia en parte de una ciudad histórica, como es el caso de la Plaza de Santa Teresa o del Mercado Grande, no implica que por ello se dé carta blanca para hacer cualquier tipo de intervención en ella y seguir transformándola porque lo anterior no fuera – o así nos lo parezca – suficientemente bueno. O por esa manida demanda del arquitecto contemporáneo para que se le permita incrustar, a toda costa, obra actual en entornos históricos destruyendo sus edificios y espacios tradicionales. Lo lógico y correcto es establecer que a partir de un determinado momento – que tiene que ser necesariamente el de la inscripción en la Lista del Patrimonio Mundial –, se dejen de hacer experimentos en un espacio tan significativo como la plaza, sobre todo aquellos que implican nuevas obras que no hacen sino abrir y revivir las heridas que tiene la ciudad. Especialmente cuando hoy en día existen unos principios y una normativa internacional que, como se ha explicado suficientemente, tratan de evitar que esto siga sucediendo en una ciudad histórica que ha sido declarada Patrimonio Mundial y, más aún, en los bienes afectados por tal declaración y su entorno inmediato.
- Con esta fórmula se recuperarán, además, los niveles de insolação habituales en la plaza: un aspecto que, más allá de las cuestiones directamente relacionadas con el patrimonio, preocupa profundamente a muchos ciudadanos en la vivencia de ese espacio común.
- En el nuevo proyecto, junto a la recuperación en las fachadas del ritmo de la parcelación tradicional, debería variarse el tratamiento de los huecos – principalmente en el lienzo del edificio 'A' que mira a la plaza – introduciendo otro programa que mitigara el excesivo número de vanos existentes (144) y recuperara las dimensiones y proporción de huecos de la tipología anterior – suma de varias arquitecturas diferentes –, en armonía con el conjunto de la plaza, en su frente, sin entrar en mimetismos y falsos históricos.
- El sistema de revestimiento con aplacados en color rojo se considera del todo inapropiado con relación al entorno monumental más próximo, y cabe destacar que no existe ningún antecedente de semejante programa cromático en el mismo. La solución más adecuada sería buscar un material más acorde con la textura y con la paleta de colores de los monumentos adyacentes y de los edificios de dicho entorno.

- Reestructurar el sistema de peatonalización de la plaza, eliminando el diseño diáfano de espacios y fomentando los recorridos de estancia y paseo – y no sólo de paso – por ella. Del mismo modo, el programa de manchas de vegetación establecido es pobre y no proporciona una adecuada integración. Debe enriquecerse.
- Eliminar el paso y acceso al parking y a la calle subterránea desde la propia plaza y por delante de la muralla, reorganizando el tráfico en este sector, de forma que el acceso al aparcamiento sea en sentido contrario (de entrada y salida, por la propia salida) y de una sola dirección, para salvaguardar del tráfico deambulatorio frente a la Plaza y el acceso al centro histórico, y así recuperar una fachada más digna hacia la muralla. El acceso actual a la calle y al aparcamiento deberá eliminarse, realizando un tratamiento urbanístico de integración con el entorno.
- Que se plantee un estudio de tráfico que analice otros posibles aparcamientos disuasorios y evalúe demandas e Intensidad Media de Tráfico de los perímetros del Centro histórico.
- Se recomienda muy vivamente al Ayuntamiento de Ávila ser más sensible con todos los aspectos que se refieren a la conservación, restauración e intervención en el patrimonio arquitectónico y cultural de la ciudad y, en especial, con la opinión de los ciudadanos y asociaciones legalmente reconocidas, respecto al estado de conservación y a las posibles intervenciones a realizar o que se hacen en su patrimonio.

#### **De fondo:**

- Instar a todas las instancias que participan en la elaboración y sanción de proyectos con influencia en el Patrimonio Mundial para que conozcan y desarrollen la normativa de UNESCO, fundamentalmente el texto de la *Convención* y de las *Directrices* para su aplicación. Esto debe ser especialmente tenido en cuenta por el Ministerio de Cultura, pero también, y no con
- menos importancia, por las instituciones autonómicas y locales competentes en materia de cultura – consejerías, delegaciones provinciales, comisiones de patrimonio, gerencias de urbanismo... – , alcanzando también a todos los responsables en la elaboración de proyectos, especialmente a los arquitectos. No se puede proyectar y luego ‘tratar de adecuar la obra a las normas o las normas a la obra’. Para conseguir y desarrollar un buen proyecto es necesario que exista un buen conocimiento previo de toda la normativa aplicable (incluida, naturalmente, la internacional) y que ésta se cumpla.
- Los proyectos en centros históricos no pueden ser entendidos como propuestas arquitectónicas aisladas o piezas al margen del conjunto urbano y del contexto social en el que se desarrollan. Es esencial que las nuevas arquitecturas se integren y armonicen con los entornos monumentales y con el conjunto urbano construido y que la población entienda, acepte y asuma cualquier intervención que se produzca en sus ámbitos patrimoniales más significativos. Intervenir con proyectos pretendidamente buenos, o que se presume que se valorarán mucho en el futuro por el perfil de su autor, pero que el grueso de la población actual no entiende – y este proyecto es a todas luces paradigmático de eso –, resulta una fórmula harto extendida hoy en día pero realmente antidemocrática de gestionar las ciudades históricas. Ese tipo de conducta no puede justificarse con el renombre de un determinado autor.
- Que los ciudadanos sientan como propio el patrimonio monumental y sus entornos es tan importante como pueda serlo la propia gestión de su mantenimiento y conservación por parte de los gestores políticos.
- Es necesario que en el caso de las ciudades históricas y de otro tipo de bienes inscritos en la Lista del Patrimonio Mundial se informe debidamente a los ciudadanos sobre los valores que motivaron dicha inscripción y la necesidad de conservarlos, sensibilizándoles para ello, y fomentando así una conciencia pública que haga viable la realización de proyectos acordes con los valores de autenticidad e integridad del bien del que se trate.

## The Special Protection Plan for Laguna as a very serious threat

The Special Protection Plan for La Laguna was provisionally approved by decree of the municipal council of this city, with a view to its final approval in December 2004. Its implementation represents a very serious threat and the elimination of the heritage features that were the basis for the outstanding universal value leading to inclusion of La Laguna on the World Heritage List.

### *General considerations on the protected area*

It is necessary to comply strictly with the commitment acquired before the UNESCO with regard to the delimitation of the 'zone of respect' (buffer zone surrounding or contiguous to the core zone) included in the dossier submitted for inscription of La Laguna on the World Heritage List, which cannot be altered, and much less reduced, unilaterally by the Special Protection Plan (SPP). It would be necessary to submit such a proposal for consideration by UNESCO and run the risk of it losing its status as World Heritage.

An adequate plan for conservation and management of the landscape is lacking. Neither the General Urban Development Plan approved after inscription nor the Special Protection Plan include regulations on the conditions for the buffer zone that take into account the needs of the heritage city which has seen both its internal and external landscape context altered. This is especially grave in a city that is an example of a 'city-territory', whose boundaries encompassed the entire valley reaching as far as the nearby mountains.

### *Considerations on the historic urban design of La Laguna – volumes, lot division, town houses*

Starting from an erroneous prior analysis of the population data and the application of standards specific to a newly created urban development area, a method was devised for applying construction coefficients (a method unrelated to special urban planning criteria used in the field of conservation) that results in a generalised increase in the maximum construction area by means of the expression 'movement of building area'. The new plan allows an increase in building volume to a much larger volume than that currently existing (changing from a coefficient of usable building area of 1.3 to 1.7, or a 30% increase), permitting a 24% increase in the number of housing units. This represents a grave alteration of the historic building volumes as well as an unacceptable overbuilding of the area declared World Heritage.

As a result of the above, building heights above those of currently existing buildings are allowed, virtually condemning single-storey buildings, which still have a certain presence in some parts of the historic city of La Laguna, to disappear. Furthermore, the Plan also allows generalised encroachment of courtyards and gardens, covering the former and occupying the latter with newly created volumes described as a new building type.

The Plan permits certain alignments and changes in ground levels and, above all, a grave alteration in the historic lot division of La Laguna by means of a complex system based on unacceptable criteria which would permit aggregations of lots and, more importantly, segregations of lots in practically all blocks of the historic city. The team drafting the Special Plan aims for their ideal lot division to prevail over the currently existing lot division, which is the one that is actually obligatory to protect.



Capilla de la Cruz de los Plateros, C/San Juan (10-03-2002), Antes de modificación de la manzana en el ámbito del Bien Cultural.



Capilla de la Cruz de los Plateros, C/San Juan (03-11-2002), Modificación de la manzana en el ámbito del Bien Cultural.

Calle de San Juan (10-03-2002), Antes de modificación de la manzana en el ámbito del Bien Cultural.



The list of protected buildings is precarious and there are abundant contradictions in the lists of buildings that should be protected. It does not respect the commitments to protect outstanding buildings acquired before the UNESCO in the dossier attached to the request for inscription of La Laguna on the List of World Heritage Sites (see attached document for a description of the notable reductions in protection proposed in the PEPRI – Special Plan for Protection and Inner City Renovation). Neither is protection afforded for the numerous houses – ‘*casas terreras*’ dating from the late 19<sup>th</sup> and early 20<sup>th</sup> centuries – which should be preserved not only as simple atmosphere-lending elements, but also as genuine exponents of the traditional vernacular architecture of La Laguna.

Based on the above, it can be concluded that:

- There are multiple repetitions among the 591 buildings included on the list of protected buildings (they are listed on their respective streets as different from those occupying corners);
- There are 8 proposals for deletion of listed buildings whose justification is highly inadequate;
- There are 117 deletions of listed buildings which are not cited;
- There are 33 buildings listed as ‘Atmosphere Level 2’, which are operations of facadism;
- There are 498 buildings listed as ‘Atmosphere Level 1’, which have not been assigned a building type according to the dossier.

The plan does not provide adequate guarantees concerning some of the traditional unchanging features of the town house, particularly with regard to the use of two and four-sided pitched roofs and maintenance of the open courtyard. It should also reinforce the obligation to use traditional materials and prevent the use of improper cladding materials, as well as revealing the original stonework as a decorative element of the facade. It also fails to mention the necessary preparation of a colour chart for La Laguna.

### ***Considerations on permitted uses***

The term ‘revitalisation’ is used as a justification for a series of actions that only represent the support of the public institutions for urban development operations which in a later phase will result in the sale of residential building types inappropriate to historic city centres (semi-detached houses, apartments, studios...). This, judged by previous studies, will lead in all certainty to unjustified over-development and transformation of the historic city centre, as has already occurred in other Spanish cities, into an area better suited for obtaining high returns on real estate investments than for serving as a place of high heritage quality.

The special plan does not establish effective measures to curtail a foreseeable disproportionate development of commercial activities and other types of services in the historic centre.

### ***Considerations on public spaces, accessibility and parking areas***

Several of the most representative public spaces of the city are redesigned, modifying their shape, structure and character.

The policy for creating pedestrian networks and setting the boundaries for non-motorised private traffic is highly deficient and very far from the approaches and achievements of other European and Spanish cities.

The minimum requirements for parking areas are inadequate for dwellings, offices and business premises and the potential



Calle de San Juan (03-11-2002), Modificación de la manzana en el ámbito del Bien Cultural.

impact of uncontrolled construction of underground parking garages in the area of the old town houses of the city is especially worrying, owing to the geotectonic conditions of the site on which they are built.

### ***Considerations on management of urban planning in the historic centre of La Laguna during the process of drafting of the Special Protection Plan***

For the duration of the period of administrative processing of the Special Protection Plan, it was agreed that the drafting team would report on all municipal licenses that are later submitted for their approval by the Canary Island Heritage Commission (as indicated in the contract signed with this team). Although the city council assures the contrary, and according to said agreement a real and necessary suspension of licenses has not occurred during the period of drafting of the Special Protection Plan, numerous urban development actions subject to approval under the scope of the plan have been authorised.

A considerable number of buildings included in the dossier have been hollowed out and some have been demolished. Alignments have also been modified in some cases.

## El Plan Especial de Protección de la Laguna como amenaza muy grave

El Plan Especial de La Laguna ha sido aprobado provisionalmente por decreto de la Alcaldía de esa ciudad, con vistas a su aprobación definitiva el diciembre 2004. Su puesta en vigor representa una amenaza muy grave y la desaparición de los rasgos patrimoniales que se acreditaron como fundamento de su valor universal excepcional y a los valores por los que La Laguna fue incluida en la Lista del Patrimonio Mundial.

### *Consideraciones generales respecto al área protegida*

Es preciso observar escrupulosamente el compromiso adquirido ante la UNESCO en lo que se refiere a la delimitación de la "zona de respeto" (zona tampón o poligonal de respeto) incluida en el expediente de solicitud de inscripción de La Laguna en la Lista del Patrimonio Mundial, que no puede ser alterada, y mucho menos disminuida, unilateralmente por el Plan Especial de Protección (PEP). Sería necesario someter tal propuesta a consideración de la UNESCO y arriesgarse a perder la condición de Patrimonio Mundial.

Falta planificar la adecuada conservación y el tratamiento del paisaje. Ni en el Plan General aprobado después de la inscripción, ni en el Plan Especial de Protección se regulan condiciones para el área de respeto que tengan en cuenta las necesidades de la ciudad patrimonial, que ha visto modificado su contexto paisajístico tanto exterior como interior. Esto es especialmente grave en una población ejemplo de ciudad-territorio cuyos límites alcanzaban todo el valle hasta alcanzar las montañas próximas.

### *Consideraciones respecto al entramado histórico de La Laguna – volúmenes, parcelario, caserío*

De un análisis previo erróneo de datos de población y de la aplicación de unos estándares propios de un polígono de actuación de nueva creación, se deduce el método de aplicar unos coeficientes de edificabilidad (técnica ajena al planeamiento especial en la materia de la conservación) que provocan un incremento generalizado de la edificabilidad mediante la expresión „movimiento de la edificación“. El nuevo plan admite un aumento de volumetría mucho mayor que la existente (pasa del 1,3 de aprovechamiento al 1,7, lo que supone un 30 % más), permitiendo incrementar en un 24 % el número de viviendas. Esto supone una grave alteración de los volúmenes históricos, así como macizar de forma inaceptable la zona declarada Patrimonio Mundial.

Como consecuencia de lo anterior, se permiten unos aumentos en las alturas de los inmuebles y que condenan prácticamente a la desaparición a los edificios de una sola planta, todavía con cierta presencia en algunas zonas de la ciudad histórica de La Laguna. Además, el Plan también permite de forma muy generalizada la invasión de patios y huertas, cubiertos los primeros y ocupadas las segundas mediante volúmenes de nueva creación descritos como una nueva tipología

El plan permite alterar algunas alineaciones, rasantes y, sobre todo, admite una grave alteración del parcelario histórico de La Laguna mediante un sistema complejo y con criterios inadmisibles que permitirían las agregaciones – sobre todo-y-también – las segregaciones en prácticamente todas las manzanas de la ciudad histórica. Se pretende que el parcelario ideal del equipo redactor del Plan Especial prevalezca sobre el parcelario real, que no es otro que el que realmente es obligado proteger.



Modificación de alineación prevista en PEP y ya aprobada por el Cabildo Insular, C/San Antonio, Situación actual (julio 2004).



Modificación de alineación prevista en PEP y ya aprobada por el Cabildo Insular, C/San Antonio (julio 2004), Vista desde la Plaza de la Concepción (Plaza del Dr. Olivera).

Propuesta de proyecto-tipo según el PEP, C/Herradores (19-03-2004).





Modificación de alineación prevista en PEP y ya aprobada por el Cabildo Insular, C/San Antonio, Cartel anunciador del Ayuntamiento (julio 2004).

Dstrucción de galería y eliminación de patio del Colegio de los Jesuitas (después Universidad de San Fernando, hoy Real Sociedad Económica de Amigos del País (16-09-2004).



El catálogo de edificios protegidos es precario y surgen abundantes contradicciones en los listados de inmuebles que deben ser protegidos. No respeta los compromisos de protección de edificios singulares adquiridos ante la UNESCO en el expediente que acompañó a la solicitud de inscripción de La Laguna en la Lista del Patrimonio Mundial (ver documento anexo en el que se detallan las notables reducciones en la protección propuestos en el PEPRI). Tampoco protege las numerosas casas terreras de finales del siglo XIX y primeros decenios del XX, que deben ser conservadas no como simples elementos ambientales, sino como exponentes genuinos de la arquitectura vernácula tradicional de La Laguna.

De todo lo anterior se deduce que:

Entre los 591 inmuebles incluidos en listado de edificios a proteger hay múltiples repeticiones (se citan en sus respectivas calles como diferentes de los que ocupan esquinas)

- Hay 8 propuestas de descatalogación cuya justificación es muy deficiente;
- Se producen 117 descatalogaciones reales no citadas;
- Se admiten 33 catalogados en nivel "Ambiental 2", que son operaciones de fachadismo;
- Hay 498 catalogados en nivel "Ambiental 1" sin asignación de tipología conforme al Expediente.

El plan no asegura convenientemente el respeto a algunas de las invariantes tradicionales en el caserío, especialmente en lo que respecta al uso de cubiertas a cuatro y dos aguas y el mantenimiento del patio abierto. También debería reforzar la obligación de utilizar materiales tradicionales e impedir la presencia de aplacados inadecuados, así como el descubrimiento de la piedra como elemento decorativo de la fachada. Tampoco hace alusión a la necesaria elaboración de una carta de color para La Laguna.

### **Consideraciones respecto a los usos permitidos**

La palabra „revitalización“ se utiliza como justificación de un conjunto de actuaciones que solamente representa el apoyo de las instituciones públicas a operaciones inmobiliarias de las que se desprenderá una fase ulterior de venta de tipologías residenciales no propias de centros históricos (adosados, apartamentos, estudios...). Esto, a juzgar por los estudios previos, conducirá con toda seguridad a su injustificada masificación y a su conversión, como

Dstrucción de galería y eliminación de patio del Colegio de los Jesuitas, después Universidad de San Fernando, hoy Real Sociedad Económica de Amigos del País (21-11-2004).



ya ha sucedido en otros centros históricos españoles, en espacios más preparados para rescatar altas plusvalías de las inversiones inmobiliarias que para servir de lugares de calidad patrimonial.

El plan especial no establece medidas efectivas que acoten el desarrollo previsiblemente desmesurado de las actividades comerciales y de otro tipo de servicios en el centro histórico.

### ***Consideraciones respecto a los espacios públicos, la accesibilidad y los aparcamientos***

Varios de los espacios públicos más representativos de la ciudad son re proyectados modificando su forma, su estructura y su carácter.

La política de crear redes peatonales y acotar el tráfico privado no motorizado es muy deficiente y se encuentra muy lejos de los planteamientos y logros de otras ciudades europeas y españolas.

No son adecuadas las obligaciones mínimas de aparcamientos para viviendas, oficinas y locales comerciales y, sobre todo, es muy preocupante el posible impacto de la construcción desmedida de aparcamientos subterráneos en el conjunto del caserío de la ciudad dadas las condiciones geotectónicas del emplazamiento sobre el que ésta se asienta.

### ***Consideraciones respecto a la gestión urbanística del centro histórico de La Laguna durante el proceso de redacción del Plan Especial de Protección***

Durante el período que ha durado la tramitación del Plan Especial de Protección se ha convenido que el equipo redactor contratado sea el que informe a nivel municipal todas las licencias que después son remitidas para su aprobación por la Comisión Insular de Patrimonio (según consta en el contrato firmado con dicho equipo). Aunque desde el Ayuntamiento se asegura lo contrario, y de conformidad con dicho acuerdo no se ha producido una real y necesaria suspensión de licencias durante el período de redacción del Plan Especial de Protección, sino que se han autorizado numerosas actuaciones sujetas a aprobación en el ámbito del plan.

Se ha procedido a llevar a cabo un buen número de vaciados en edificios incluidos en el expediente presentado para la inclusión de La Laguna en la Lista del Patrimonio Mundial y a algunos derribos, así como a modificar las alineaciones en algún caso.

Propuesta de proyecto-tipo según el PEP, C/Herradores (19-03-2004).



## **Report on town-planning intervention in the Historic Town Complex of Cáceres, World Heritage City**

Cáceres was declared a Historic-Artistic Town Complex by decree on 21 January 1949, ratified by the orders of the General Board of Fine Arts in 1965, extended from its previous limits by resolution of the National Administration on 18 November 1982 (Official Bulletin of State 26 November) and adopted as the protection perimeter according to the Special Plan for the Protection and Restoration of the Architectural Heritage of the City of Cáceres (1990), now in force.

The Ribera del Marco is the tectonic trench which defines the southern frontage of the historic-artistic town complex: Old City, World Heritage (1986) and the extramural quarters of the Historic Centre (Fuente Concejo – XIV, Mira al Río, San Roque and San Francisco). These were identifiably urban from the 13th century, with the presence of kitchen gardens in use, a watercourse from the Marco, proceeding from the Calerizo water-storage, old tanneries, and wash-houses for wool.

Despite the deposit of heritage material, juxtaposed and superimposed, the Marco riverbank area has been considered by municipal agencies from the 16th century onwards as the poor, dirty and neglected 'backroom' of Cáceres, in contrast with the splendid western facade of the Plaza Mayor.

The first attempt at integrated management was proposed in 1981 by the editors of the Special Plan for the Interior Restoration of the Ribera del Marco (Sector CCH-30-1; this was in development of the General Town Planning Project of 1975), in which I took part as a member of the G-2 team, without any administrative involvement regarding the integrated restoration, included in the planning process by subsequent Councils, with the inevitable result of deterioration in material, social aspects, function and environment.

In December 2003 an editorial team under my direction produced for the Ministry of the Arts the Report on the State of Conservation of the Old City of Cáceres, World Heritage, (Edition 2), making use of the protection policies formulated from 1986 to 2003, according to the instructions issued by the World Heritage Convention. For the protection of the Ribera del Marco, we consider it necessary to propose to ICOMOS the establishment of a non-urbanised surrounding zone, to include all of the symmetrical slopes of the Sierra de la Mosca (northern, eastern and western sides), as far as the Virgen de la Montana Sanctuary, the vantage point for panoramic views towards the historic centre, so as to be included in the new Special Plan for Protection of the Historic Site, which is to be revised.

Ignoring the previous determinations, the Cáceres Town Council has decided to introduce, in the framework of revision of the present general urban plan, the Ronda Este Interior project, a road of 10 metres in width and high traffic capacity to direct the flow of vehicles (15,000 vehicles per day) between the east and west of the city along the Ribera del Marco tectonic trench (Fuente Concejo-Mira al Río-San Francisco). This would involve the demolition of the San Francisco bridge, to be replaced by a roundabout, the encroachment upon and restriction of the protection perimeter of the Historic Complex, by means of the expropriation and destruction of 12 residential buildings which are introduced into the complex with a degree of environmental protection in the technical index of the Special Plan, as well as the considerably increased impact on, and contamination of all kinds, of the area proposed for protection: the destruction of kitchen gardens, the modification of



Ribera del Marco, Cáceres, with the World Heritage Old City in the background



Ribera del Marco, Cáceres, with the World Heritage Old City in the background

water courses and overflow channels at the side, reducing the amount of space for pedestrians, playing fields and tourist routes.

To carry out the said project, which affects the decisions of the Special Protection Plan for Heritage Protection, now in force, the Town Council modifies them exactly as it wants. This is without accepting that very probably a professional archaeological study made beforehand would bring to light the route of the Roman Via de la Plata in dealing with the Ribera del Marco area of Cáceres.

Once again the Municipal Corporation has ignored the instructions of the World Heritage Convention regarding the heritage area of Old Cáceres, as given in the ICOMOS Assessment report of December 2003. This allowed the interests of concrete construction to prevail, to the detriment of the legitimate interests of the residents and the urban community.

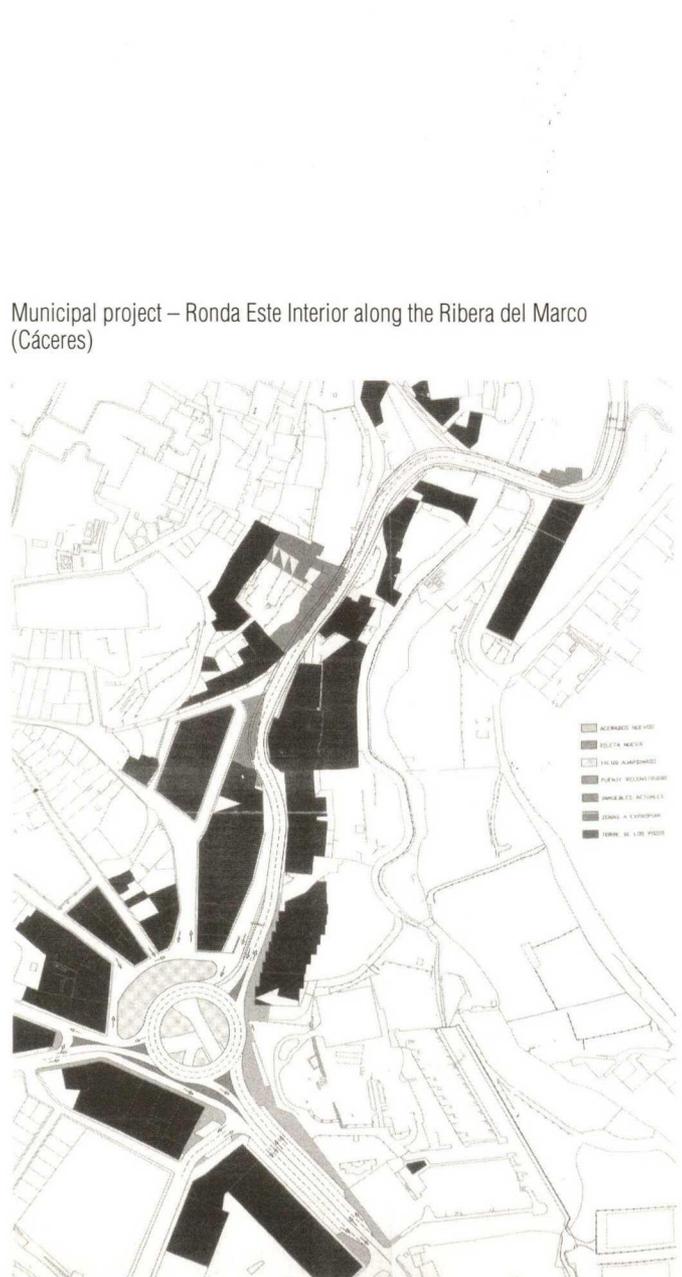
If the town-planning contradictions were not enough, the Ronda Este Interior project, to be financed by European Union funding under the pretext of the rehabilitation and enlargement project for the garden of the old Jewish quarter, will eventually turn into an operation of traffic reform and access, in a city which hopes to be a European Cultural Capital in 2016.

In August 2004 the political majority in the Town Council approved, in plenary session, the Fuente Concejo-Mira al Rio-San Francisco project, fixing the imminent commencement of public works and demolition for the month of October 2004.

Confronted by this threat to our heritage, I informed the Board of Management of ICOMOS Spain of this (Madrid, general session of 16 July 2004). At the end of July 2004 I sent to María Rosa Suárez-Inclán Ducassi, President of ICOMOS Spain, a detailed report including the Ronda Este Interior Project, allegations, photographs, media reactions to the alarm arising among the Ribera del Marco neighbourhood associations and professionals in Cáceres involved in heritage matters, grouped in the citizens' association 'Save the Ribera del Marco'.

For all the reasons given, as a resident of the city of Cáceres, as a professor of the University of Extremadura, and as Vice-President of ICOMOS Spain, with the approval of the Presidency of the National Spanish Committee of ICOMOS, I wish to request from the international directive bodies of ICOMOS urgent protection. This in the face of imminent danger, for the heritage city of Old Cáceres (World Heritage), for its historic and artistic town complex and for the surrounding protective area of Ribera Del Marco.

Professor Antonio-J. Campesino Fernández  
Vice-President, ICOMOS Spain



Municipal project – Ronda Este Interior along the Ribera del Marco (Cáceres)

## Informe sobre Intervención Urbanística en el Conjunto Histórico de Cáceres, ciudad del Patrimonio Mundial

Que el Conjunto Histórico-Artístico de Cáceres fue declarado por Decreto de 21 de enero de 1949, ratificado por las Instrucciones de la Dirección General de Bellas Artes de 1965, ampliado en sus límites preexistentes por Resolución de la Administración estatal de 18 de noviembre de 1982 (BOE de 26 de noviembre) y asumido como perímetro de protección del vigente *Plan Especial de Protección y Rehabilitación del Patrimonio Arquitectónico de la Ciudad de Cáceres* (1990).

Que la Ribera del Marco es la fosa tectónica que define la fachada de mediodía y delimita el perímetro oriental del Conjunto Histórico-Artístico: Ciudad Vieja, Patrimonio Mundial (1986) y barrios extramuros del Centro Histórico (Fuente Concejo – XIV –, Mira al Río, San Roque y San Francisco) que contienen las señas urbanas de identidad desde el siglo XIII, con presencia de huertas en explotación, curso de agua del Marco procedente de la cubeta cárstica del Calerizo, antiguas tenerías, lavaderos de lana...

Que, pese al depósito de contenidos patrimoniales, yuxtapuestos y superpuestos, la Ribera del Marco viene siendo interpretada por los gestores municipales desde el siglo XVI como la trastienda pobre, sucia y abandonada de Cáceres, en contraste con la fachada noble occidental de la Plaza Mayor.

Que el primer intento de ordenación integral fue propuesto en 1981 por los redactores del *Plan Especial de Reforma Interior de la Ribera del Marco* (Sector CCH-30-I, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de 1975), de cuyo equipo G-2 formé parte, sin materialización política alguna de los contenidos de rehabilitación integrada, insertos en el planeamiento, por parte de las sucesivas Corporaciones con el lógico resultado de deterioro morfológico, social, funcional y ambiental.

Que en diciembre de 2003, un equipo redactor bajo mi dirección, elaboró para el Ministerio de Cultura un *Informe sobre el Estado de Conservación de la Ciudad Vieja de Cáceres, Patrimonio Mundial* (Formulario II), valorando las políticas de protección arbitradas desde 1986 hasta 2003, en aplicación de las Directrices de la Convención del Patrimonio Mundial. Para la protección de la Ribera del Marco, entendimos necesario proponer a ICOMOS el establecimiento de un entorno sin urbanizar, que abarcara toda la vertiente simétrica de la Sierra de la Mosca (laderas norte, este y oeste) hasta el Santuario de la Virgen de la Montaña, mirador obligado de protección de vistas y perspectivas hacia la Ciudad Monumental, al objeto de que fuera asumido por el nuevo Plan Especial de Protección del Centro Histórico, a punto de revisión.

Que el Ayuntamiento de Cáceres, haciendo caso omiso a las determinaciones anteriores, decide en el marco de revisión del vigente Plan General de Ordenación Urbana, introducir el Proyecto de Ronda Este Interior, un vial de 10 metros de anchura y alta capacidad de tráfico para la canalización del flujo de vehículos (15.000 veh./día), entre el oeste y este de la ciudad por el fondo de la fosa tectónica de la Ribera del Marco (Fuente Concejo-Mira



Aerial view of the eastern edge of the Historic-artistic Town Complex, closely associated with the Almohad fortification which delimits the intramural area of the Old City of Cáceres (World Heritage, 1986), in the urban sector of Ribera del Marco. The intention of the Ronda Este Interior project, as conceived by the municipal government, is based on the destructive cutting of this medieval ring-road by a ten metre wide road. This breaks into the historic town-complex and takes land at the perimeter, demolishing the small modest dwellings at the edge, under environmental protection, and risks the precarious stability of the 12<sup>th</sup> century Almohad outer wall and the olive grove of the old Jewish quarter. It also destroys the necessary surrounding protection area of the Ribera del Marco with a highly polluting traffic route.

al Río-San Francisco), lo que implicará la destrucción del puente de San Francisco, sustituido por una rotonda, la invasión y restricción del perímetro de protección del Conjunto Histórico, mediante la expropiación y derribo de 12 viviendas de borde, insertas dentro del Conjunto con grado de protección ambiental en las fichas técnicas del Plan Especial, así como la multiplicación de impactos y agresiones contaminantes de todo tipo sobre el entorno previsto de protección: arrasamiento de huertas, modificación de acuíferos y escorrentías de ladera..., en detrimento del espacio peatonal, de ocio lúdico y paseo turístico.

Que para la ejecución del citado Proyecto, que afecta a las determinaciones del vigente Plan Especial de Protección del Patrimonio, el Ayuntamiento las modifica puntualmente a su antojo, sin querer aceptar que, muy probablemente, un estudio arqueológico profesional previo sacará a la luz el trazado de la Vía de la Plata romana en su discurso cacereño por la Ribera del Marco.

Que, una vez más, la Corporación Municipal hace caso omiso a las Directrices de la Convención del Patrimonio Mundial, relativas al respeto del entorno patrimonial de la Ciudad Vieja de Cáceres, contenido en el Informe de Evaluación de ICOMOS, de diciembre de 2003, haciendo prevalecer los intereses de los agentes del hormigón en detrimento de los legítimos de los residentes y de la colectividad urbana.

Que, por si las contradicciones urbanísticas no fueran suficientes, el Proyecto de Ronda Este Interior, que se financia con Fondos Europeos bajo el pretexto de Proyecto de Rehabilitación y

Ampliación del jardín de la Judería Vieja, acabará desarrollándose como operación de Reforma de Tráfico y Accesibilidad, en una ciudad que aspira a ser Capital Cultural Europea en 2016.

Que la mayoría política que gobierna el Ayuntamiento ha procedido a la aprobación en Pleno, durante el mes de agosto de 2004, del Proyecto de Fuente Concejo-Mira al Río-San Francisco, fijando el inminente comienzo de obras y derribos para el próximo mes de octubre de 2004.

Ante la agresión patrimonial antedicha, procedí a informar a la Junta Directiva de Icomos-España (Madrid, Junta Ordinaria de 16 de julio de 2004) y a enviar, a finales del mes de julio de 2004, a Dña. María Rosa Suárez-Inclán Ducassi, Presidenta de ICOMOS-España, un profuso dossier con el *Proyecto de la Ronda Este Interior*, alegaciones, imágenes y repercusiones periodísticas de la alarma social desencadenada entre las Asociaciones de Vecinos de la Ribera del Marco y entre los profesionales cacereños comprometidos con el patrimonio, agrupados en el Foro y Plataforma Ciudadana "Salvemos la Ribera del Marco".

Por todo lo expuesto, como ciudadano cacereño, como Catedrático de la Universidad de Extremadura y como Vicepresidente de ICOMOS-España, con el Visto Bueno de la Presidencia del Comité Nacional Español de ICOMOS, tengo a bien SOLICITAR, de los directivos internacionales de ICOMOS el amparo urgente ante la inmediata agresión al patrimonio de la Ciudad Vieja de Cáceres (Patrimonio Mundial), a su Conjunto Histórico-Artístico y al entorno de protección de la Ribera del Marco.

Prof. Dr. Antonio-J. Campesino Fernández  
(N.I.F. 11682881-P)  
Vicepresidente de ICOMOS-España