

# 18 EDIFICIOS EN ALTURA

un modelo de transformación del ensanche madrileño

JOSEP OLIVA i CASAS

*Josep Oliva i Casas es arquitecto y urbanista por la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Barcelona, y autor de "La confusión del urbanismo"*

El número de plantas en las ciudades históricas suele ser de cuatro o cinco y los edificios de los ensanches del siglo XIX pueden tener entre cinco y ocho plantas. La expresión "edificios en altura" designa construcciones residenciales o terciarias que sobrepasan claramente esta medida. Aunque su significado exacto se mueve dentro de cierta ambigüedad, podemos fijarlo a partir de unas 10 o 12 plantas con un límite superior de entre 20 y 30, lindante con los rascacielos de menor altura.

No es que se trate de definir con exactitud la altura de este tipo de construcciones sino de fijarnos en una connotación que, comúnmente, lleva adherida esta tipología edificatoria: la idea de bloque-torre aislado. Así pueden exhibir con orgullo su carácter exento en relación con los edificios vecinos más o menos próximos. Esa circunstancia permite que sea visible la fachada completa en el sentido de cubrir la totalidad de las orientaciones, o sea los 360°. Una consecuencia inmediata es que las posibilidades de diseñar las fachadas sean amplias, ofreciendo mucha libertad y grandes oportunidades proyectuales a los arquitectos.

Por otro lado, está la edificación continua, tipo calle corredor, en la que cada unidad constructiva está adosada, a ambos lados, a las construcciones vecinas. De ahí que de las cuatro caras que forman el perímetro, solamente dos de ellas sean visibles (fachada a la calle y fachada posterior) mientras que las otras dos corresponden a las paredes medianeras con las fincas limítrofes. En este caso, se reduce substancialmente la superficie exterior a diseñar de tal forma que el arquitecto se tiene que limitar a estudiar la composición de la fachada a la calle y, en menor medida, la fachada posterior que no suele ser visible desde el espacio público.

La diferencia entre la adopción mayoritaria de bloques-torre o la construcción entre medianeras es notable desde la doble perspectiva arquitectónica y urbanística. En lo que se refiere a la primera, son obvias las ventajas que proporcionan los bloques aislados porque resultan un terreno abonado para mostrar las cualidades de

una buena arquitectura aunque también están expuestas a mostrar las mediocridades en este campo. Realmente, es un arma de doble filo. Dada esta realidad, los buenos arquitectos (y con mayor motivo los arquitectos estrella) es lógico que dirijan sus preferencias hacia este tipo de edificios.

Desde la óptica urbanística, para analizar las ventajas y repercusiones de uno y otro caso (edificación continua o aislada) es oportuno entrar en las dos maneras de enfocar y de entender el hecho urbano. De una parte, está la ciudad mediterránea y, a partir de ella, la construcción teórica de la ciudad pública (terminología de Chueca Goitia), la cual diseña el espacio, es decir, formaliza la calle de tal forma que el papel de la edificación es el de servir de telón de fondo que cierra y define este espacio. De otra parte, está la ciudad "moderna" tanto la racionalista como, de manera especial, la típica ciudad norteamericana (salvo honrosas excepciones) que es el producto de la mentalidad suburbana y del liberalismo imperantes en ese país. En ella, se proyectan los volúmenes construidos y el espacio adquiere un carácter residual y amorfo. La he definido como ciudad doméstica (siguiendo de nuevo a Chueca). Para entendernos, el barrio de Salamanca y las recientes CTBA (Cuatro Torres Business Area). En el primer caso se proyectaron los vacíos (las calles) mientras que en el segundo se han diseñado los llenos (los grandes volúmenes edificables).

El tema de los edificios en altura presenta, pues, fuertes implicaciones urbanísticas. La impresión del ciudadano en su manera de vivir y de percibir el espacio público es muy distinta según se trate de uno u otro modelo. Si las calles están configuradas mediante la colocación continua de edificios aparece, sin mimetismos, el concepto clásico de ciudad el cual, no lo olvidemos porque es importante, favorece la sociabilidad y encamina hacia la complejidad. Si lo que vemos son torres aisladas, en este caso la ciudad se convierte en un asentamiento humano puesto que la calle no existe como tal y la idea de ciudad queda diluida. Aunque no sea la única, el



## HIGH RISE BUILDINGS

The number of storeys in historical cities is usually four or five, and the buildings in the urban expansion areas of the 19th Century usually have between five and eight storeys. The expression 'high rise buildings' designates residential and tertiary constructions which clearly exceed that height. Although its precise meaning varies ambiguously, we can establish it as indicating more than ten or twelve storeys, with an upper limit of somewhere between twenty and thirty storeys, bordering on the size of small skyscrapers.

We are not trying to define precisely the height of this type of building but rather to pay attention to the connotation that this type of building commonly has: the idea of the isolated tower block. In this sense it can proudly display its individualistic character in relation to all the buildings in its immediate and not so immediate surroundings. This circumstance allows the whole facade to be visible from every direction, all 360°. One immediate consequence is the greater scope for designing the facade, which offers a great deal of liberty and numerous project opportunities to the architect.

On the other hand, there are the continuous buildings, like a corridor street, in which each built unit is attached on either side to the neighbouring constructions. Therefore of the four sides that mark the perimeter only two of them are visible (the front wall and the back wall) while the other two are adjoining walls. In this case the exterior surface to be designed is so reduced that the architect is limited to creating the composition of the facade that faces the street, and to a lesser degree, the rear facade, which is not usually visible from public spaces.

The difference between the adoption of tower blocks in most cases and the construction with party walls is notable from the dual architectural and urban development perspective.

In relation to the former, the advantages afforded by isolated blocks are obvious, because they are fertile ground for displaying the qualities of good architecture although they are also likely to expose mediocrity in this area. In reality, it is a double edged sword. Given this reality, it is logical that good architects (and even more so the star architects) prefer this type of building.

From the viewpoint of urbanism, in order to analyse the advantages and the repercussions of both types (continuous or isolated buildings) it is appropriate to go into the two manners of focussing and understanding the urban reality. On one side, there is the Mediterranean city, from that comes the theoretical construction of the public city (the terminology of Chueca Goitia), which designs the space, that is to say, it formalizes the street in such a way that the role of the buildings is to serve as a backdrop which encloses and defines the space. In contrast we have the 'modern' city, both the rationalist, and in a special way, the typical North American city (with one or two honourable exceptions) which is the product of the suburban mentality and the free market ideas that prevail in that country. In this situation the constructed volumes are projected and the space acquires a residual and amorphous character. I have defined it as a domestic city (once again following Chueca).

So there can be no misunderstanding, we are referring to areas like the Barrio Salamanca district (in Madrid) and the recent CTBA (the Four Towers Business District). In the former the spaces (the streets) were projected while in the latter it is what fills the space that has been projected (the large constructed volumes).



binomio espacio/volumen (o vacío/lleño) deviene una característica esencial que identifica cada modelo.

¿Nos podemos imaginar, por ejemplo, que en el barrio de Salamanca desaparecieran las edificaciones continuas actuales y fueran substituidas por construcciones en altura desperdigadas dentro de las manzanas?

Por motivos urbanísticos, apuesto por la no construcción de edificios aislados como norma generalizada para planear la ciudad. Globalmente lo veo así pero eso no impide que, al mismo tiempo, deba matizar ese criterio general de oposición a usar, indiscriminadamente, el instrumento de los edificios exentos en el paisaje urbano. Y es que la ciudad es demasiado compleja para aplicar a rajatabla una característica que, no obstante, forma parte de los valores urbanos.

En efecto, dentro de la trama urbana no solamente es aceptable sino también conveniente que existan ciertos edificios aislados e, incluso, marquen la pauta en alguna de las grandes vías entendidas como avenidas-escaparate y con dosis de monumentalidad. Las condiciones serían que estén estratégicamente situados en el tejido a consecuencia de un análisis global previo y que posean carácter. Así, cumplen dos funciones urbanas: 1) actuar de hitos-de acuerdo con las ideas de K. Lynch-que sirven de puntos de orientación y de referencia y 2) aportar imágenes muy visibles e identificables. En algunos casos, incluso pueden llegar a ser emblemáticas. En la ciudad tradicional, tenemos el ejemplo de las catedrales que podían cubrir esos dos frentes, aparte de la función religiosa. A otro nivel, los que también pueden llevar a cabo este mismo cometido son ciertos edificios de equipamiento de volumetría y fachada muy específicas o un monumento escultórico que, por definición, es una pieza única.

En la comparación entre los modelos, hay que reconocer que aparecen dos aspectos que juegan a favor de la construcción de edificios aislados. El primero es que proporciona una buena

dosis de espectacularidad, sobre todo cuando la arquitectura es de calidad y/o presenta fachadas atrayentes. El segundo se refiere al sello de modernidad del que gozan las volumetrías exentas, especialmente cuando se trata de edificios acristalados de oficinas. Sin embargo, nótese que, en ambos casos, la valoración positiva por parte de muchas capas de población se basa en la pura imagen sin un trasfondo sólido y consistente puesto que, insisto, va en contra del valor añadido inherente al concepto de ciudad. Es sobrevalorar la forma pero con una debilidad de fondo. Al lado de esas características de espectacularidad y modernidad (aunque sea banal), la visión de la calle corredor difícilmente puede competir porque nos retrotrae a la ciudad histórica con su etiqueta de solución urbana superada. Sin embargo, su espíritu es perfectamente actual y con proyección de futuro al adecuarse muchísimo mejor que su alternativa a los requerimientos de la ecología.

Descrito este panorama, se puede formular la siguiente pregunta: ¿es posible diseñar a la vez el vacío y el lleno, o sea dar forma al espacio y visibilizar las arquitecturas en su totalidad? El arquitecto R. Bofill lo señaló refiriéndose a Nueva York. Efectivamente, en Manhattan se conjuga la definición del espacio (las calles son continuas con muchos tramos de altura edificatoria muy discreta) con la singularización de numerosas arquitecturas. A la vez que se modelan las calles, se hacen visibles las cuatro fachadas de los rascacielos. Hay que reconocer que esta solución es aplicable a una escala menor y, de hecho, hay realizaciones de este tipo.

La cuestión de fondo se plantea en los siguientes términos: o se prioriza la globalidad (que es la ciudad) en detrimento de un gran protagonismo de la arquitectura o bien se da preferencia a los elementos constituyentes (que son las arquitecturas) pero a costa de perder valores genuinamente urbanos.

En resumen, el dilema radica entre "hacer ciudad" o exhibir edificios. Bueno, siempre nos quedará el recurso de echar mano del sistema Manhattan...

The subject of high rise buildings presents strong implications for urban development. The impression that the citizen gains through their way of living and perceiving the public space varies greatly depending on which model is employed. If the streets are formed by the continuous placement of buildings then, without mimicry, the classical concept of the city appears, which favours sociability and sets us on the path to complexity, -an important fact which we should not overlook. If what is visible is isolated towers then the city becomes a human settlement given that the streets do not exist as such and the idea of the city is watered down. Although it may not be the only one, the binomial space/volume (or empty/full) becomes an essential characteristic that identifies each of these models.

Could we imagine, for example, the Barrio Salamanca without the current day continuous buildings, but with high-rise constructions scattered throughout the blocks of streets?

For reasons of urban development, as a general norm I support the non-use of isolated buildings for planning a city. This is how I see it on the whole, but this does not mean that at the same time, I should not qualify this general criteria of opposition to the indiscriminate use of this device of the building which stands out from the urban landscape. The city is too complex to apply to the letter this criteria which does, however, form a part of urban values.

In effect, it is not only acceptable, but also convenient, for a number of isolated buildings to exist within the urban fabric, they even establish the guidelines in some of the large thoroughfares which we see as display avenues and which contain an element of monumentality. The conditions should be that they are strategically placed within the weave as a result of a prior overall analysis, and that they show character. In this way they fulfill two urban functions: 1) they act as landmarks (in accordance with the ideas of K. Lynch) that serve as reference and orientation points, and 2) they contribute very visible and identifiable images. In some cases, they can even become emblematic. In traditional cities, we have the example of cathedrals which fulfill both of these functions, as well as the religious one. On another level, this can also be achieved by certain buildings of a very particular size and appearance or a sculptural monument, which is by definition a unique work.

In the comparison between these models, we have to accept that two aspects appear which work in favour of constructing isolated buildings. The first one is that they provide a good degree of the spectacular, above all when the architecture is of high quality, and/or it has appealing facades. The second, is connected to the stamp of modernity which these disconnected volumes enjoy, especially when dealing with glass office blocks. However, please note that in both cases the positive evaluation by many sectors of the population is based on the pure image without any solid consistent background, given that these buildings go against the inherent additional value of the concept of the city. It overvalues the form and there is a weakness in relation to the background. Apart from these characteristics of the spectacular and modernity (even if it is banal), the vision of the corridor street finds it difficult to compete against these characteristics because it takes us back to the historical city with its label of being an urban solution which has been surpassed. However, its spirit is perfectly contemporary, and it has scope for the future because it adapts itself far better to environmental requirements than does the alternative.

Having described this panorama, we can ask the following question; is it possible to design both the space and the volumes that occupy it? That is, to give shape to the space and also to visualise the architecture completely? Ricardo Bofill, the architect, pointed this out when referring to New York. Indeed, in Manhattan the definition of space (the streets are continuous with many discreet stretches of high rise buildings) is combined with the distinction of certain architectures. At the same time that they are modelling the streets, they leave the four facades of the skyscrapers visible. We must recognise that this solution can be applied on a smaller scale, and there have in fact been schemes of this sort.

The underlying question is set out in the following terms; we either have to prioritise the whole (which is the city) in detriment to a greater prominence for the architecture, or we have to give preference to the constituent elements (the architecture) at the expense of losing genuinely urban values.

In summary, the dilemma lies between 'making a city' or showing off buildings. Well, we could always fall back on the option of making use of the Manhattan system...

