



# Medianeras

Daniel Kozak y  
Fernando Williams

---

Daniel Kozak es arquitecto por la UBA y PhD in Built Environment por Oxford Brookes University. Es Director del Centro de Investigación Hábitat y Energía CIHE-FADU-UBA; Profesor Titular de la FADU-UBA; Investigador CONICET del Centro de Estudios Urbanos y Regionales CEUR-CONICET; y Profesor Asociado Afiliado en Washington University in St. Louis.

Fernando Williams es arquitecto y Doctor en Historia por la UBA. Se desempeña como docente e investigador en la Universidad Nacional de La Plata y la Universidad Nacional de San Martín, en las áreas de historia y teoría de la arquitectura. Ha dado cursos de posgrado en la UNLP y en Washington University in St. Louis. Ha publicado artículos y libros relacionados con la historia del paisaje, el territorio y la ciudad.

En este artículo, Daniel Kozak y Fernando Williams indagan en una condición que Buenos Aires comparte con muchas otras grandes ciudades pero que aquí ha sido históricamente percibida como un problema: la visibilidad de las medianeras. A través del análisis de diferentes códigos urbanísticos – incluido el actualmente en discusión –, de ejemplos arquitectónicos y de voces celebratorias, reflexivas o detractoras, Kozak y Williams cuestionan el lugar común desde el que la medianera se convirtió en el elemento más denigrante del paisaje urbano, y exploran nuevos modos de entenderla como parte de ese paisaje.

## El maremágnum

“¿Qué dirá un crítico dentro de 200 años cuando examine una fotografía de nuestra ciudad hoy?”, se preguntaba Ezequiel Real de Azúa en las páginas de la *Revista de Arquitectura* de la Sociedad Central de Arquitectos en 1925, lamentándose por la Buenos Aires de su tiempo. “La crítica nos va a dejar muy mal parados”, se respondía, “mientras subsistan las medianeras y el maremágnum en las azoteas”. (1)

Casi cien años más tarde, más o menos en la mitad del plazo que preocupaba al Vice Presidente de la SCA a mediados de la década del 20, el Nuevo Código Urbanístico (NCU) para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires –actualmente en discusión y proceso de validación mediante audiencias públicas–, pareciera estar manifiestamente orientado a remediar esta condición. En la página de difusión del Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte que lo presenta, se anuncia entre los objetivos del nuevo código: “devolver la homogeneidad al tejido urbano de la Ciudad” (2) y en el video de promoción se instruye sobre las “alturas fijas y homogéneas” que resultarán de la nueva normativa. (3)

Para Real de Azúa la visibilidad de las medianeras era parte de una fealdad mayor que incluía todo lo utilitario. Criticaba de este modo “el espectáculo de medianeras lapidarias de tamaños inconmensurables, erizadas de chimeneas y deshollinadores ‘reglamentarios’ de todas formas y gustos”, condensado en la fórmula “el maremágnum en las azoteas”. Resulta interesante, en este sentido, que muy pronto todo ese maremágnum se volvería inspirador para una generación de arquitectos más jóvenes, que encontró en esa parte del edificio un escenario sin igual para poner en evidencia un tipo de estetización de lo utilitario que fue entendido como indicio de modernidad. Y sin embargo, la medianera –podríamos agregar también el patio de aire y luz– nunca experimentó una transformación comparable. Siguió siendo el punto ciego por excelencia, como si el tratamiento que se le daba estuviera anunciando “esto no debe verse”.

Es muy sabido que una de las provocaciones preferidas de Clorindo Testa era celebrar un paisaje de Buenos Aires dominado por las medianeras. (4) Pero, hasta hace relativamente poco, la suya era una voz solitaria; ocasionalmente acompañada por la mirada extrañada de algún visitante empeñado en encontrar belleza en paisajes urbanos desprolijos e incompletos, en las antípodas de los cánones consagrados en los centros históricos de las ciudades europeas.

## Los códigos y sus destiempos

Mientras cursábamos nuestra carrera de grado en la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires (FADU-UBA), entre fines de los 80 y los 90, escuchábamos de nuestros profesores que los principales

problemas urbanos de Buenos Aires devenían del Código de Planeamiento Urbano (CPU) de 1977, y el más visible –o el que parecía más grave– era el de la irregularidad del tejido, que daba lugar a las medianeras expuestas. El ejemplo específico más repudiado era el de las medianeras contiguas a las llamadas “esquinas enanas” –un efecto secundario no contemplado en la aplicación del FOT en los lotes de las esquinas, cuya reducida superficie es típica de la manzana porteña–.

En un momento de repliegue de la planificación urbana, en general, el urbanismo no figuraba entre las principales preocupaciones de los programas de estudio de la FADU de aquellos años. No creemos exagerar demasiado al afirmar que la reflexión urbana en los talleres de Arquitectura se limitaba a la crítica –explícita o por elevación– del código de 1977; al que también se le reprochaba su anacronismo. Con un retraso de una década y media, el CPU trajo en normativas las ideas urbanísticas del Plan Director de Buenos Aires de 1962, fuertemente imbuido de la ideología modernista que promovía una ciudad de “torres en el parque” y autopistas –aunque sin abandonar el modelo del anillo compacto en torno al pulmón de manzana. El CPU fue finalmente aprobado cuando el consenso en los discursos urbanísticos predominantes en el mundo se alineaba en contra del credo modernista –que para Charles Jencks había muerto cinco años atrás, precisamente “el 15 de julio de 1972 a las 3:32” con la demolición del conjunto de viviendas Pruitt-Igoe en St. Louis. (5)

El clima de época de los 80 –cuya inercia continuó con menos fuerza en los 90– puede ilustrarse muy bien a través de las palabras de Marina Waisman en ocasión de la publicación de los trabajos premiados en el concurso *Veinte ideas para Buenos Aires*: “la cultura posmoderna ha perdido la fe en muchas de las ideas que sustentaba la cultura moderna y, consecuentemente, en muchos de los instrumentos de la arquitectura y el urbanismo modernos, entre ellos el Planeamiento Urbano, que parece haber cedido el paso al Diseño Urbano”. (6) Para Waisman, ello implicaba una “sustitución de la concepción global y abstracta de la ciudad por una percepción concreta”, y “la pérdida de vigencia de las soluciones y los modelos universales, y el consiguiente retorno a los valores concretos y tangibles de la arquitectura”. (7)

Para nuestros profesores de la FADU de los 80 y 90, la referencia peyorativa a las medianeras, aquellos execrables paredones, era la puerta de entrada a una crítica más extensa hacia los códigos y tejidos urbanos resultantes. A partir del descrédito del proyecto moderno de sustitución de la ciudad tradicional por una nueva y mejor ciudad moderna –y la constatación de que además de indeseable esa renovación homogénea no ocurriría jamás–, el problema se concentraba en la materializada superposición de diferentes ideas de ciudad, incompatibles entre sí, coexistiendo en

1. Real de Azúa, Ezequiel, “Belleza de conjunto. Las medianeras”, *Revista de Arquitectura* N° 49, Año 11, enero 1925, Sociedad Central de Arquitectos, pp. 22-25.  
2. Ver: <http://www.buenosaires.gob.ar/desarrollourbano/nuevo-codigo-urbanistico>

3. Puede verse en la misma página, o en <https://www.youtube.com/watch?v=68W2Wvclykc&t=2s>, en el minuto 0:40.

4. Ver, por ejemplo, <http://www.lanacion.com.ar/1365872-un-tal-clorindo-y> <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-282443/entrevista-clorindo-testa-para-taller-9>

5. Jencks, Charles, *The language of post-modern architecture*, New York, Rizzoli, 1977. Para una crítica reciente al tratamiento de Jencks al caso de Pruitt-Igoe, ver: <https://www.theguardian.com/cities/2014/dec/10/pruitt-igoe-st-louis-myth-harder-demolish-social-housing-modernism>, <https://www.theguardian.com/artanddesign/2012/feb/26/pruitt-igoe-myth-film-review> <http://www.pruitt-igoe.com/>

6. Waisman, Marina, “Editorial: 20 ideas para Buenos Aires”. *Colección Sumarios*. Vol. 119, p. 2, 1987.

7. *Ibid.*

una misma manzana. (8) Las sucesivas modificaciones al CPU en 1989, 1991 y 2000, operaron en ese sentido como correcciones que reflejaron estas preocupaciones, a través de la introducción de conceptos e instrumentos tales como el “completamiento de tejido”, el “enrase”, las “Áreas de Protección Histórica” (APH), y la Sección 10 “Protección del Patrimonio”, entre otros.

En la actualidad, elogios como los de Clorindo Testa a las medianeras de Buenos Aires ya no resultan revulsivos, y el “problema” de la irregularidad del tejido tampoco pareciera desvelar a quienes participan en los debates centrales del urbanismo y los estudios urbanos locales. Sin embargo, la preocupación medular en el NCU –que se presenta como un “código morfológico”–, sintetizada en la consigna “devolver la homogeneidad al tejido urbano de la Ciudad”, aparece otra vez como una respuesta a destiempo, reanimando debates desgastados durante dos décadas.

Cabe aquí también la obvia pregunta acerca de cuándo existió ese mítico momento en el que Buenos Aires fue homogénea, si en verdad la marca fundante de su primera metropolización y lo que caracteriza primordialmente a su tejido urbano es su “homogénea heterogeneidad” (9), oxímoron que explica la repetición tenaz de un tipo de manzana común donde lo que prima es la heterogeneidad (de superficie de lotes, alturas, tipologías y usos de suelo) que, en general, suscita más elogios que rechazos en la crítica especializada contemporánea.

La operación del NCU –tal como se presenta en su última versión– es curiosa. Parte de descreer en las formas abstractas y universales del planeamiento moderno, como el FOT, y en ese sentido está perfectamente alineado con lo que Marina Waisman llamaba la “cultura posmoderna”. Pero reniega de la afinidad por lo heterogéneo e irregular –tan propia del gusto posmoderno que cultivaba Clorindo Testa–, y vuelve a encolumnarse detrás de la misión (imposible) de devolverle la homogeneidad a Buenos Aires; una fuga hacia atrás que en su pulsión homogeneizadora tiene tanto de moderna como de conservadora. Por otra parte, el NCU modifica sustancialmente las reglas de juego en cuanto a las alturas permitidas del mismo modo que lo había hecho el código de 1977. (10)

Algunas zonas en las que bajo la normativa actual puede construirse hasta 13,50 metros (R2BI), por ejemplo, pasarán a tener como tope 22 metros (“Unidad de Sustentabilidad de Altura Alta” del NCU) y otras 10,50 metros (“Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja”). En general, toda la ciudad será rezonificada en un mapa que, en su esencia, no parece tan diferente respecto de los planes directores. En otras palabras, la redefinición y el trazado de los nuevos límites para las denominadas “unidades de sustentabilidad” –que serán tan arbitrarios como lo fueron los de los distritos funcionales del CPU– sumarán un nuevo capítulo en la historia de cambios de normativa, y consecuentemente acentuarán la heterogeneidad. Es cierto que ahora estarán –o seguirán

estando– las herramientas de enrase y completamiento de tejido. Pero estas solo permiten aumentar la altura de los nuevos edificios para igualar a los existentes y fuera de norma. Para las manzanas donde hoy se construyen edificios de hasta cuatro pisos, y que a partir del próximo código –si se aprueba la versión actualmente difundida– quedarán junto a futuros edificios de ocho pisos, no existirán instrumentos de “remediación” para la irregularidad resultante.

Pero, no solo los cambios de códigos explican las alturas desparejas en el perfil urbano de Buenos Aires –entre muchas otras ciudades en América Latina y el mundo–. Según Marcelo Corti, “suele atribuirse esa rapsodia visual a las sucesivas y drásticas alteraciones de la normativa urbana, cuando no a la pecaminosa otorgación de excepciones a esa norma. Pero la verdadera causa debe buscarse en el excesivo optimismo (o más bien, la ausencia de cálculo) en la determinación de los coeficientes de constructibilidad urbana”. (11)

Esta crítica de Corti a las normativas del pasado es extensible al código actualmente en elaboración, que no duda en insistir en “alturas uniformes” y en la continuidad de las fachadas. Lo que Corti plantea es que desde su misma formulación este tipo de regulaciones está condenado al fracaso. Además de acordar con este pronóstico general, podríamos también conjeturar, mediante un ejercicio de la imaginación, sobre los resultados concretos del código actualmente en discusión. Así, como mucho, aún cuando consiguiera estar vigente un buen medio siglo, lo que estas normas conseguirían sería la creación de conjuntos de relativa uniformidad formal dentro de la manzana, lo que modificará cierta topografía de lo construido en algunas áreas de la ciudad pero sin materializar la tan ansiada homogeneidad. En otras áreas, el cambio de alturas, sumado a una rezonificación que ya puede consultarse en el nuevo “plano de edificabilidad, (12) actuará en un sentido inverso al postulado y contribuirá con la irregularidad del perfil construido –particularmente en aquellos sectores en donde se aumentará la altura permitida y que en la última década y media atravesaron un proceso de construcción intenso bajo la normativa aún vigente–.

Como queda claro a esta altura, el aumento de la heterogeneidad no es para nosotros un problema en sí mismo. Pero sí lo es el impacto que el cambio de reglas provocará en el valor del suelo, el importante aumento de constructibilidad que se producirá a partir de las modificaciones propuestas, sin una evaluación sobre sus efectos en la estructura urbana y, en general, la incertidumbre que este proceso de cambio producirá. Se argumenta que el incremento de la capacidad construable es consistente con el objetivo de aumentar la población de la C.A.B.A. –que prácticamente ha permanecido estable en torno a los tres millones de habitantes desde mediados de siglo XX. Pero ese argumento es insostenible, ya que si en setenta años la población no ha aumentado mientras se ha multiplicado varias veces el stock edilicio de la ciudad –las estimaciones del incremento de superficie construida es en el orden de las decenas de

8. En un sentido hasta cierto punto equivalente, puede leerse el concepto de “tejido segmentado” de Fernando Diez, en *Buenos Aires y algunas constantes en las transformaciones urbanas*. Buenos Aires, Editorial de Belgrano, 1996.

9. Ver: Kozak, Daniel y Vecslir, Lorena, La “ciudad genérica” en el sur del conurbano bonaerense. El caso de Lanús. En *AREA: Agenda de reflexión en arquitectura, diseño y urbanismo*. Vol. 19, 2013, pp. 27-45.

10. Ver el “Plano de edificabilidad” del Anteproyecto del Nuevo Código Urbanístico (21-3-2017): [http://www.buenosaires.gob.ar/sites/gcaba/files/nuevo\\_codigo\\_urbanistico\\_-\\_plano\\_de\\_edificabilidad.jpg](http://www.buenosaires.gob.ar/sites/gcaba/files/nuevo_codigo_urbanistico_-_plano_de_edificabilidad.jpg)

11. Corti, Marcelo, El paisaje “desparejo” de Buenos Aires, *El País*, 13/01/2016. [http://elpais.com/elpais/2016/01/13/seres\\_urbanos/1452668400\\_145266.html](http://elpais.com/elpais/2016/01/13/seres_urbanos/1452668400_145266.html)

12. Ver nota al pie 10.



millones de metros cuadrados en las últimas décadas— es evidente que un nuevo aumento de superficie construida no tendrá mayor incidencia en este sentido. **(13)** De este modo parecería que tanto el argumento del aumento de la densidad de población como el de la homogeneidad actúan en gran medida como caballos de Troya para validar un nuevo aumento de constructibilidad, el objetivo de fondo.

### Proyectar con las medianeras

Podría pensarse que el desacople entre la formulación de ciertas ideas y su incorporación a la normativa urbana es inherente a la historia de las ciudades desde el momento mismo en que sus edificaciones comenzaron a ser objeto de las más variadas regulaciones. De hecho, en Buenos Aires, el retiro del fondo del lote y la adopción de la tipología torre que propiciaron la conformación del pulmón de manzana a partir de sucesivas modificaciones de la normativa en 1944, 1957 y 1977, **(14)** fueron ideas con las que algunos arquitectos ya habían comenzado a experimentar desde la década de 1930. **(15)**

Parece natural, entonces, que aquello que algunos arquitectos ponen en práctica *avant la lettre* desde la escala arquitectónica se demore en ser debatido, valorado y consagrado como norma en la escala urbana. Sin embargo, resultaría cuestionable que consideráramos estos destiempos como ciclos naturales. A la vez, cabría revisar la longitud de estos ciclos y preguntarse si no es posible reducirlos. En otras palabras, ¿qué nuevas ideas se ponen en práctica actualmente desde la escala arquitectónica, y qué posibilidades existen de que, en función de sus implicaciones urbanísticas, puedan incorporarse a la dimensión de lo normativo?

**13.** Son otras las políticas públicas que deberían implementarse, si el aumento de población en la C.A.B.A. fuera el objetivo central, como promover la activación de las viviendas vacantes (cuya cuantificación también es una tarea pendiente), facilitar el acceso al crédito hipotecario a amplios sectores de la población excluidos del mercado inmobiliario formal, establecer políticas de alquileres subsidiados, entre otras.

Aquí se pueden revisar algunas alternativas ensayadas durante los últimos años. Por un lado aquellas orientadas a enmascarar la medianera, tal como enseñó a hacerlo Mario Roberto Álvarez. Cuando las dimensiones del lote lo permitieron, Álvarez realizó un tipo de operación que puede denominarse solución “Panedile”, **(16)** que consistió en reducir el volumen de la “torre” exenta que el código promovía y flanquearla con cuerpos más bajos que se recostaban sobre las medianeras existentes y las ocultaban. Se trató de una solución sin precedentes que incorporó dentro de un mismo lote los dos modelos de ocupación de la manzana contemplados por las normativas vigentes: el de las torres y el del anillo continuo en torno al pulmón de manzana. Otra operación destacable es la que Álvarez realizó sobre una medianera expuesta hacia el atrio urbano que en la esquina de Paraná y Sarmiento oficia de acceso al Centro Cultural Gral. San Martín. Alojando allí una serie de espacios de servicio y una delgada galería de arte desarrollada en tres niveles, dio forma a un artefacto de proporciones inéditas, a medio camino entre un edificio en altura y un muro medianero. La misma ambigüedad es atribuible a la nueva cara hacia el atrio, compuesta de una serie planos que se solapan entre sí pero que comparten un mismo tratamiento superficial: su geométrica modulación es propia de una fachada pero su carácter ciego la convierte en una rémora de la medianera que acaba de ser enmascarada. Otras alternativas proyectuales, en lotes menos excepcionales, se permiten jugar con su contundencia, dotándola de una nueva entidad en la composición de una fachada, tal como puede verse en el Edificio Juana Azurduy 1635 (2014) del Estudio BAAG o en el Edificio Güemes (2009) de Gerardo Caballero y Maite Fernández.

De algún modo, estas estrategias proyectuales están en línea con lo postulado desde la reformulación de las normativas,

**14.** Diez, Fernando *op. cit.*, pp. 104-113.

**15.** Ver por ejemplo la *Maison Garay* de Jorge Kalnay, construida en 1936, entre otros casos.

**16.** El Panedile, construido entre 1964 y 1969 en un generoso lote de la Avenida del Libertador al 3700, fue el primer edificio donde se puso en práctica esta solución. En años subsiguientes fue implementada en al menos dos oportunidades.

desde donde se establece que "(...) toda medianera expuesta que se encuentre visible desde la vía pública o los espacios públicos interiores, deberá presentar un tratamiento estético y/o arquitectónico".<sup>(17)</sup> En este sentido, se ha producido un cambio interesante respecto de la normativa vigente, ya que se reconoce la entidad de la "medianera expuesta", pero al mismo tiempo no existe certeza sobre lo que significa exactamente su "tratamiento estético y/o arquitectónico".

Los códigos anteriores, signados por aquel "excesivo optimismo" que señalaba Corti, consideraron siempre a la medianera como un muro destinado a dividir espacios interiores de dos edificios contiguos. La mayoría de las previsiones legales y normativas incluidas en los capítulos de "medianería" actúan en esa dirección. Pero, ¿qué sucede cuando en un porcentaje elevadísimo esa situación de contingencia se vuelve permanente y la medianera expuesta a la intemperie subsiste por largos periodos de tiempo o durante toda la vida útil del edificio? En ese estado de contingencia perenne no solo se limitan innecesariamente las posibilidades de mejorar la iluminación y ventilación natural de los espacios detrás de los muros ciegos, sino que quedan sin resolver problemas constructivos y de aislación térmica. La gran mayoría de los muros medianeros que se construyen en Buenos Aires son de 15 centímetros nominales, de ladrillo común macizo (cuando cumplen las normas actuales del Código de Edificación) o de ladrillo hueco, como ha sido la práctica más usual reciente. En cualquiera de los dos casos, el coeficiente de transmitancia térmica es muy elevado. Es decir, las medianeras así construidas dejan pasar muy rápidamente el calor de los espacios interiores calefaccionados hacia el exterior en invierno, y en verano dejan que el calor exterior ingrese muy rápidamente al interior. Además, en invierno –y especialmente cuando están orientadas al sur–, son paredes muy frías y húmedas (como efecto de la condensación) y proclives a desarrollar hongos, entre otras patologías. En grandes superficies, son también habituales las filtraciones como consecuencia de grietas en los revoques, lo que agrava aún más los problemas anteriores. Si se pudiera agregar una

capa de aislación térmica de 4 o 5 centímetros, la resistencia al paso del calor de los muros se triplicaría. Pero hacerlo no es simple bajo las normativas actuales, que aún mantienen los criterios de muro simple macizo prescritos por Vélez Sarsfield en el Código Civil de 1869. Existe también un problema económico en la medianera: que la legislación la consagre como contingente implica, para la mayoría de los desarrolladores inmobiliarios, que no debe gastarse en ella ni un centavo más de lo que cuesta el mero cerramiento. En suma, en la tradición local, la medianera no suele considerarse como parte de la envolvente proyectada de los edificios.

En este sentido, se abre con el NCU una oportunidad a partir de la inclusión del apartado "Medianeras", en la sección "Tratamiento de muros expuestos", donde se establece que "transitoriamente se podrán admitir vanos y ventanas con una altura superior a 1,80 metros de la última planta del lote lindante".<sup>(18)</sup> Se habilita así la posibilidad de reconocer los casos –que no son de ningún modo excepcionales– en que puede tratarse a la medianera como otra fachada. Sin embargo, en un sistema burocrático que tantas veces ha sido cuestionado por su discrecionalidad y por las sospechas –y los casos probados– de corrupción, resulta controvertible que se incluya también en el mismo apartado la siguiente clausula: "En caso de dudas sobre el tratamiento aplicado podrá solicitarse al Consejo que se expida".<sup>(19)</sup> Sería deseable que las normativas fueran lo suficientemente específicas para limitar así las posibles arbitrariedades en las aprobaciones de los proyectos y las ocasiones que pudieran devenir en hechos de corrupción.

Respecto de las alternativas estéticas que pueden reconocerse en la contundencia de las medianeras existentes –y cuando las probabilidades de que se construya un edificio adyacente limitan las opciones de tratarlas como fachadas–, aparecen desplegadas distintas estrategias en las que la medianera es tratada como un lienzo. Las tramas rectilíneas de las buñas que Álvarez acostumbraba a tallar en algunas medianeras servían de fondo para figuras inesperadas como la cúpula de la catedral metropolitana o el plateresco perfil del Teatro Cervantes. También, pueden pensarse aquí casos internacionalmente consagrados, como el jardín vertical de la *Caixa Forum Madrid* de Herzog & de Meuron proyectado y construido en la primera década de este siglo, o los murales de los modernistas mexicanos de las primeras décadas del siglo pasado. Pero también en un sinnúmero de murales *street art* –y en este sentido Buenos Aires, como San Pablo, es considerada una ciudad de referencia–, y en prácticas arquitectónicas también presentes en nuestro medio que incorporan la medianera a la envolvente mediante algún tratamiento específico, como extender sobre ella ciertas líneas o materiales que organizan la fachada.

Existe también la posibilidad de homologar la medianera a la tapa parietal del edificio placa. Así tanto en situaciones en las que el edificio está exento como en aquellas en las que no lo está, esa "tapa" juega muchas veces de medianera.



17. Ver Anteproyecto del Nuevo Código Urbanístico, 21-3-2017 (p. 119), [http://www.buenosaires.gob.ar/sites/gcaba/files/anteproyecto\\_cu-21-3-17\\_sin\\_prologo.pdf](http://www.buenosaires.gob.ar/sites/gcaba/files/anteproyecto_cu-21-3-17_sin_prologo.pdf)

18. *Ibid.*

19. *Ibid.*

Es el caso del Edificio de Figueroa Alcorta 3024 de Wladimiro Acosta proyectado en 1942 o el de Las Heras 1703 de Mario Roberto Álvarez construido cuarenta años después. En esta línea, para los arquitectos modernistas, en ocasiones las medianeras se convierten en elementos cuya contundencia juega en contrapunto con las fachadas.

Aun cuando valdría la pena hacerlo, no pretendemos, en el breve espacio de este artículo, desplegar un repertorio de los diferentes tratamientos de que fueron objeto las medianeras, más o menos arquitectónicos, más o menos pictóricos, más o menos paisajísticos. Sí nos importa trascender la incomodidad que motoriza la búsqueda de estas diferentes soluciones y acercarnos a las raíces de la medianera como problema, raíces que son fundamentalmente estéticas.

Tanto su eliminación del paisaje urbano a fuerza de normativas, como su “arquitecturización” se basan en el amplio consenso de que la medianera es un problema, no solo por ser la cara visible de la criticada heterogeneidad del tejido urbano, sino, simplemente, por considerársela fea. Suena algo superficial, pero es necesario admitirlo: aquello que Real de Azúa no podía valorar estéticamente hace casi cien años hoy sigue siendo objeto de vergüenza, no solo por parte de los arquitectos. Puede hablarse, en este sentido, de un lugar común: la fealdad de la medianera es un diagnóstico ampliamente compartido. (20)

Una vez más, no hay espacio suficiente para dar cuenta de la larga historia de la formación de este lugar común. Pero sí para explorar brevemente los modos en que se ha conseguido eludirlo, desactivándolo así como obstáculo de nuestra percepción.

### Por entre / encima de / hacia / de frente a / junto con las medianeras: la mirada

Admitir la existencia de este lugar común y reconocer las raíces estéticas de este supuesto problema conduce a reflexionar sobre el modo en que miramos las medianeras. Hay algo que va más allá de la fealdad en estos paredones ciegos sobre los que el tiempo se encarga de ir dejando todo tipo de huellas (rajaduras, descascamiento del revoque y de la pintura, chorreaduras, etc.). Considerarlas como aquello que no debe ser visto y al mismo tiempo confrontarse permanentemente con su extendida y repetitiva presencia y con el tamaño descomunal de sus superficies puede resultar una experiencia perturbadora, tal como lo era en su momento para Real de Azúa. Pero también puede conducir a reconocer el sinsentido de seguir excluyéndolas disimuladamente de nuestro campo de visión.

Para Corti, impugnar a la medianera como problema es una invitación a mirarla con nuevos ojos. (21) La buena noticia es que no tendremos que hacerlo por primera vez. Desde que comenzaron a proliferar a fines del siglo XIX, para pintores y fotógrafos las medianeras no han pasado inadvertidas.

Pío Collivadino, a quien puede considerarse uno de los pintores más sensibles a las transformaciones que experimentó



Buenos Aires en su primera metropolización, comenzó a incluir medianeras en sus pinturas en un proceso en el que ocasionalmente consiguieron ganar el centro de la escena. En algunos casos, las medianeras incluso proporcionaron un nuevo fondo –un cielo metropolitano– en contra del cual retratar edificios y objetos de tamaños más convencionales y por lo tanto menos difíciles de representar que los desproporcionados paredones linderos.

La historia del modo en que la medianera ha sido mirada tiene en el trabajo del fotógrafo Horacio Coppola uno de los capítulos más relevantes. En rigor de verdad, la nueva mirada que proponen sus fotos se despliega no solo sobre este elemento específico del espacio urbano sino sobre la ciudad entera, y lo hace a partir de una actualización del arte fotográfico con la que Coppola entró en contacto durante su formación en la Bauhaus. No es difícil detectar las profundas implicancias de esa actualización en los asuntos de sus vistas y en el modo en que eran representados, y no sería del todo arriesgado afirmar que Coppola cambió con sus fotografías el modo en que puede mirarse a Buenos Aires y por extensión a la ciudad moderna en general. Como ha señalado Adrián Gorelik, la novedad consistió en el juego vanguardista implícito en “composiciones rigurosas de objetos bastardos”, reconociéndose justamente al de las medianeras, como el “motivo que muestra paradigmáticamente esa operación”. (22)

A contramano de una mirada que prefiere reparar únicamente en las arquitectónicas fachadas –compartida no solo por arquitectos sino por un amplio público–, Coppola incurre en la provocación de mirar por encima de las cornisas para encuadrar aquello que aún merece ser escondido.

20. Ver por ejemplo las primeras escenas del film argentino “Medianeras” (Gustavo Taretto, 2011).

21. Corti, Marcelo, *op. cit.*

22. Adrián Gorelik, “Vanguardia y Clasicismo, Los Buenos Aires de Horacio Coppola y Facundo de Zuviria”, *Coppola + Zuviria*, Buenos Aires, Lariviere, 2006, p. 14.



Medrano esq. Bartolome Mitre © Estate of Horacio Coppola, cortesía Galería Jorge Mara - La Rucha, Buenos Aires, 2017

Para quienes por entonces se volvieron capaces de reconfigurar el mundo de lo visible a partir del elementarismo de la línea y el plano, las medianeras se volvieron objetos de sumo interés, hecho que explica que hayan ocupado exactamente el centro de muchas de las composiciones de Coppola. Su carácter neto, sus bordes rectos, las grandes superficies monocromáticas fueron usadas por el fotógrafo como contraste de la proliferación de antenas, chimeneas y tanques, rescatando a la medianera del “maremágnum” y usándola como telón de fondo o contrapunto respecto no solo de todo aquello que coronaba desordenadamente las azoteas, sino también de un conjunto de objetos emparentados y también “bastardos”—cables, postes, carteles— que colonizaba regularmente el paisaje de la calle.

Pero la del telón no fue la única estrategia usada por Coppola. En sus composiciones, las medianeras se utilizaron también para encuadrar y recortar un área más acotada de la vista, oficiando muchas veces como planos que determinaban la dirección de la mirada. En una estrategia radicalmente opuesta que derivaba de su enfrentamiento con la medianera y de la consecuente eliminación de la tercera dimensión, los muros se tornaron planos abstractos, lo que acercó sus composiciones a experimentaciones más propias de la pintura de aquella época.

Los atributos de las medianeras eran especialmente valorados cuando se miraba a los edificios desde atrás y aún mejor en escorzo, tal como enseñó a hacerlo Le Corbusier en 1929 quien, a diferencia de Real de Azúa, aborrecía las fachadas a lo Vignola. Así, desde ese ángulo prohibido, las medianeras daban forma a volúmenes rectilíneos y mayormente blancos que se arrojaban unos a otros sombras igualmente rectas. Resulta interesante reparar hasta qué punto estas primeras lecturas modernas y modernizantes de Buenos Aires dependieron de las detestadas medianeras.

23. Corti, Marcelo, *op. cit.*

## Hacer las paces con las medianeras

Las nuevas miradas propuestas por Coppola desde la década de 1930, permitirían explicar que Testa pudiera elogiar provocativamente a la medianera. Clorindo la valoraba no solo como elemento en sí mismo sino también como lienzo sobre el que los distintos propietarios de un mismo edificio producen diferentes tipos de operaciones, dando lugar a las fachadas más insospechadas. La desprejuiciada y amistosa acogida que Testa dio a la medianera no está del todo desconectada de una celebración de la heterogeneidad del tejido urbano a la que se entregó en sus últimas obras. El Centro Cultural Recoleta en principio y más decididamente el Centro Cultural Konex pueden verse como una lúdica colección de fragmentos de ciudad con sus diferentes alturas, formas y colores. Y también con sus medianeras. Que Testa haya hecho las paces con ellas puede considerarse un indicio de un ajuste profundo de su imagen de Buenos Aires, caracterizable por fin como “ciudad de las medianeras”. Por otro lado, su celebración de la heterogeneidad, no ya del problema urbanístico del tejido, sino de una más general y constitutiva heterogeneidad, invita a trascender los problemas esencialmente visuales con los que han sido asociadas las medianeras y a ponderar la efectividad con la que éstas funcionan como líneas de corte, organizando la yuxtaposición no solo de edificios de distinta altura y tamaño sino también de una multiplicidad fenomenal de lenguajes arquitectónicos. Si lo más representativo y posiblemente lo más atesorable de Buenos Aires estriba justamente en esa multiplicidad, no tiene sentido seguir insistiendo con el argumento de la homogeneidad. Digámoslo sin rodeos: ya es tarde para seguir apostando por la homogeneización, no solo es materialmente imposible, sino también estéticamente anacrónico.

Con razón Corti se pregunta si no es hora de dar de baja al “problema de las medianeras” (23) y, siguiendo a Borges, recuerda que un “demérito de los falsos problemas es el de promover soluciones que son falsas también”. (24) En el caso de las políticas públicas, otro importante demérito de los “falsos problemas” es que distraen y restan recursos para la resolución de los problemas verdaderos que el Estado debe abordar inexorablemente. Ello importa especialmente en Buenos Aires, ciudad en la que una jurisdiccionalidad territorial decimonónica dificulta pensar y abordar sus problemas desde una escala decididamente metropolitana.

En suma, las medianeras visibles no son un problema *per se*, y el perfil urbano irregular y la falta de homogeneidad de Buenos Aires no son problemas en absoluto. Las medianeras expuestas pueden ser problemáticas cuando son una de las causas principales de la falta de eficiencia energética en edificios a partir de la baja capacidad de aislación térmica de sus envolventes, cuando promueven deficiencias constructivas y ambientales. La heterogeneidad del perfil construido de Buenos Aires, por otro lado, solo puede leerse como problema para un observador sesgado por cánones válidos en otras ciudades, que busca ver en Buenos Aires una ciudad que no es, y que nunca ha sido.

24. La cita de Borges sigue: “A Plinio (*Historia natural*, libro octavo) no le basta observar que los dragones atacan en verano a los elefantes: aventura la hipótesis de que lo hacen para beberles toda la sangre que, como nadie ignora, es muy fría.” Borges, Jorge Luis, *Otras inquisiciones* (1952), *Obras completas*, 1923-1972, Buenos Aires, Emecé Editores, 1974, p. 653.



