



CLASE 12: CAPITULO XI: CIMIENTOS, CAPAS AISLADORAS Y MUROS OBRAS QUE AFECTEN A MUROS DIVISORIOS *MEDIANERIA*

1º).- Los cimientos de las paredes, pilares, columnas, etc. serán ejecutados con materiales apreciados para que transmitan al terreno de fundación, presiones uniformes a todo el ancho y largo de los cimientos y su espesor o anchura será necesario para que dichas presiones no excedan la carga de seguridad que sea lícito hacer soportar a dicho terreno de fundación.

Su ejecución será de acuerdo a las reglas de construcción establecidas por cada clase de materiales.-

2º).- Todo cimiento tendrá un espesor superior, por lo menos en quince centímetros (0.15 mts), al del muro o tabique que descansa sobre él.

3º).- Las zapatas de los muros, columnas, pilares, etc. de fachadas podrán avanzar hasta un metro (1,00 mts), fuera de la línea municipal. En caso de ser necesario ocupar mayor espacio fuera de la línea municipal se podrá el caso a estudio de la Secretaria de Obras Particulares y Medio Ambiente, quien aprobará o rechazará a su juicio lo solicitado.-

4º).- La profundidad de los cimientos será de un metro (1,00 mts), para los muros de fachada a contar desde el nivel del cordón de la vereda, a contar desde la superficie del suelo, sean medianeras o simplemente contiguas del mismo, o de diferente propietario, y de cincuenta centímetros (0,50 mts), para los muros restantes. A todos los cimientos se le protegerá contra las infiltraciones.-

En casos especiales en que la naturaleza del subsuelo a las profundidades fijadas en éste artículo inapto para soportar cargas, siendo la capa superior apta para la cimentación, la Secretaria de Obras Particulares y Medio Ambiente, podrá autorizar la ejecución de fundaciones de menor profundidad, pero en ningún caso los cimientos podrán tener una profundidad menor de cincuenta centímetros (0,50 mts).-

5º).- Cuando por causa del peso excesivo que deban soportar los cimientos o por la mala calidad del terreno de fundación, sea necesario sistemas especiales de fundaciones, se deberá presentar a estudio del Secretaria de Obras Particulares y Medio Ambiente un plano detallado de la cimentación acompañando una planilla de cálculo completa.-

6º).- En todos los muros incluyendo las aceras, se colocará al nivel de los pisos, y abarcando todo el ancho y largo de los muros, una capa horizontal aisladora de la humedad, hecha a base de cemento e hidrófugo. También se colocará una capa aisladora vertical, entre la tierra y el parámetro en todos los muros que estén en contacto con el terreno, ya sea por diferencia de nivel entre los edificios contiguos, o por que se trate de muros o sótanos, en casos de muros existentes que carezcan de capa aisladora vertical en su contacto con la tierra, y que sean utilizados para construir locales del lado opuesto se permitirá colocar un revoque impermeable en su reemplazo.

7º).- Los muros de fachadas de cualquier edificio que se construya en el Municipio, se ejecutarán de piedra, ladrillo, hormigón armado, o cualquier otro material incombustible y resistente a juicio del Secretaria de Obras Particulares y Medio Ambiente y en todos los casos dichos materiales será tal que proteja eficientemente los locales de las acciones climáticas y que se pueda revocar o revestir con elementos adecuados para que su aspecto esté de acuerdo con las reglas del arte.



Si el muro se hace de ladrillos varios, éstos serán de máquinas o de los llamados comunes, pero elegidos y sus juntas tomadas con mezcla a base de cemento, y su paramento exterior impermeabilizado. Tratándose de muros de fachadas hecho de piedra o ladrillos asentados en mezcla de cal cemento, su espesor mínimo será de treinta centímetros (0,30 mts), salvo que la Secretaria de Obras Particulares y Medio Ambiente., juzgue que se debe dar mayor espesor o completarse la construcción con vigas, columnas, etc.

8º).- Los muros que separan los edificios contiguos, medianeros mochetas del mismo o diferente propietario, y los patios o interiores se construirán de piedra, ladrillos, hormigón armado o de otro material incombustible y resistente a juicio de la Secretaria de Obras Particulares y Medio Ambiente, debiendo tener un espesor tal que según el material y el sistema de construcción empleados, protejan suficientemente los locales que encierran de las acciones climáticas.

Si los muros que separan las construcciones son medianeros y se ejecutan con materiales que no sean ladrillos o piedra, se solicitará su aprobación al propietario de la finca vecina, en caso contrario, se ejecutarán de ladrillos o piedra de treinta centímetros (0,30 mts), de espesor.

Si el peso de la construcción con sistemas de pilares, columnas o vigas de hierro, u hormigón armado, para que llenen las condiciones de estabilidad y resistencia requeridas. Las columnas de hierro u hormigón armado y sus cimientos no podrán embutirse en los muros medianeros más allá del eje de la misma, salvo en los casos de conformidad de los colindantes, conformidad que deberá ser presentada por escrito a la Secretaria de Obras Particulares y Medio Ambiente y agregadas al expediente respectivo.-

9º).- En los muros medianeros de 0,30 mts se permitirá ejecutar canaletas para embutir caños de obras sanitarias de una profundidad no mayor de 0,13 mts. para canaletas de de humo y ventilación, la profundidad máxima permitida será de 0,07 mts.

En caso de empotramiento de vigas, se permitirá usar todo el ancho del muro, con sujeción a las restricciones establecidas en el art. 2675 del Código Civil.

10º).- No se permitirá construcciones nuevas con mampostería asentada en barro ni su empleo en revoques dentro de la zona delimitada por las calles.

11º).- Cuando se edifique utilizando muros existentes, éstos serán de los mismos materiales y espesores exigidos para los nuevos y deberán hallarse en buenas condiciones de estabilidad y exentos de humedad.-

12º).- Todos los muros se construirán según las reglas establecidas para cada clase de materiales y deberán trabarse entre sí. Se construirá un encadenamiento metálico o de hormigón armado que abarque todas las paredes, encadenamiento que hará arriba de los dinteles de las aberturas del último piso.-

13º).- No se permitirá aumentar la altura de los muros existentes o construir sobre ellos pisos altos, cuando no tengan suficiente solidez a juicio de la Sec. O.P y Medio Ambiente.-

14º).- Las cercas divisorias deberán construirse con albañilería o piedra. Para hacerse de Hormigón Armado, chapas de hierro, o alambre tejido deberá existir convenio entre ambos colindantes. Las altura de estas no podrá ser menor de dos (2) metros, del nivel del terreno más alto.-

15º).- Las cercas divisorias podrán construirse con albañilería de ladrillos de quince centímetros (0,15 m) de espesor mínimo hasta una altura de 2,50 mts trabándose con pilares de 0,30 mts x 0,30 mts de longitud, y en



caso de mayores altura o en casos especiales, se deberá aumentar el espesor de acuerdo a las condiciones de estéticas.-

16º).- En las construcciones destinadas a almacenes, talleres, fábricas, edificios para reuniones públicas (cine, teatros, bibliotecas, museos, etc.), y otros donde haya de proveerse cargas mayores que las usuales, acciones dinámicas, etc., la Sec. O.P y Medio Ambiente, podrá requerir en cada caso, las modificaciones y aumentos de espesor de paredes que a su juicio correspondan para asegurar estabilidad y duración fijando a la sobrecarga mínima que llevarán los muros de tales construcciones a los efectos del cálculo.-

17º).- Los recalces de paredes y cimientos se efectuarán después de un sólido apuntalamiento de aquellas, siempre que sean necesario cuando para el recalce se emplee albañilería de ladrillos o piedra se utilizará mezcla de una parte de Cemento Portland y tres partes de arena.

Los pilares que se ejecuten simultáneamente estarán entre sí por menos diez veces el espesor de la pared recalzada y estos pilares tendrán un ancho no mayor de 1,50 mts.

18º).- Podrá permitirse arrimar canteros para plantas a un muro divisorio, siempre que se interponga un revestimiento impermeable y de suficiente resistencia mecánica que impida todo daño al muro.

No se permitirá arrimar a las medianeras, materiales que puedan causar humedad u otro perjuicio.

Queda prohibido:

a).- Construir o establecer canchas de pelotas, o de bochas en las líneas divisorias de las propiedades, aunque estas sean del mismo dueño.

b).- Colocar máquinas, artefacto o instalación, que produzcan trepidaciones, ruidos, golpes o daños a los muros divisorios, así como instalar contra estos muros, tanque automático, guías de ascensores o montacargas.

c).- Todo aquello que está específicamente determinado en el Código Civil sobre restricciones al domicilio.-

19º).- Los muros exteriores e interiores tendrán un espesor mínimo de 0.30 mts y 0.15 mts para mampostería de ladrillo común, y de 0.24 mts y 0.12 mts respectivamente para mampostería de ladrillos prensados huecos.

20º).- Los cimientos de los muros de los sótanos, tendrán una profundidad mínima de 0.30 y los muros de elevación, un ancho que se calculará teniendo en cuenta las cargas verticales, y el empuje de las tierras si lo hubiera.-

21º).- Ningún medianero podrá abrir ventanas o troneras en pared medianera, sin consentimiento del condominio.-

22º).- El dueño de una pared (muro divisorio), contigua a finca ajena, puede abrir en ella ventana para recibir luces a tres metros de altura, del piso de la pieza a que quiera darse luz con rejas de hierro, cuyas barras no dejen mayor claro que tres pulgadas, dimensiones máximas por ventana 20 cm alto x 40 cm largo y como máxima podrá colocarse una sola lucera para habitación.

a).- Estas luces se constituyen una servidumbre y el dueño de la propiedad contigua, puede adquirir la medianería de la pared y cerrar las ventanas de luces, siempre que edifique apoyándose en la pared medianera.-

23º).- El que goza de la luz por ventanas abiertas en la pared, no tiene derecho a impedir que en el suelo vecino se levante de la medianería.-



24º).- No se pueden tener vistas sobre el predio vecino, por medio de ventanas, balcones y otros voladizos, a menos que intermedie una distancia de tres metros de la línea divisoria.-

a).- Esta prohibición no comprende la existencia de aberturas, a menos distancia de la línea divisoria, siempre que no den lugar a tales vistas y conforme a la siguiente norma:

b).- Para locales de 1ra y 3ra categoría es decir los considerados habitables y dependencias, con ventanas sobre predio vecino a distancia mínima de 1,20 mts y conforme al Art. 24º, a).-

c).- Para locales de 2º categoría o no habitables con ventanas sobre predio vecino, a distancia mínima de 0,60 mts y con sujeción a la restricción del Art. 24º a).-

d).- Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas, sobre propiedades vecinas, sino hay sesenta centímetros de distancia a la línea divisoria.-

e).- Las distancias que prescriben los artículos anteriores se cuentan desde el filo exterior de éstas, donde las haya, y para las oblicuas, desde la línea divisoria de las propiedades linderas.-

25º).- El que edifica primero en un lugar aún no cerrado entre paredes puede asentar la mitad de la pared que construya sobre el terreno del vecino, con tal que la pared sea de ladrillos, hormigón o piedra, hasta la altura mínima de 2,00 metros y su espesor entero no exceda de 0,45 mts.

a).- Un muro es medianero y común de los vecinos de los predios contiguos, que lo han hecho construir a sus costas, en el límite separativo de los dos predios.-

b).- La pared es medianera cuando habiendo pertenecido las dos heredades a un mismo dueño y encontrándose la pared asentada por mitades en ambas fincas, no declaró en la escritura traslativa de dominio que pertenecía a uno solo de ellos, aunque uno de los dos estuviese edificado y el otro no, y en la escritura otorgada a quién adquiere la parcela edificada se expresase que se le transmitía la propiedad del inmueble "con todo lo en él edificado, cercado, plantado y demás adherido al suelo".

c).- La medianería puede adquirirse por prescripción treintaenal.

26º).- Toda pared o muro que sirva de separación de dos edificios se presume medianera, en toda su altura, hasta el término del edificio menos elevado. La parte que pasa la extremidad de ésta última construcción, se reputa que pertenece exclusivamente al dueño del edificio más alto, salvo la prueba en contrario, por instrumento público, privado o por signos materiales que demuestren la medianería en toda altura de la pared, o de aquellas, no existe ni en la parte del edificio cualquiera sea la naturaleza de la obra.-

27º).- En el conflicto de un título que establezca la medianería y los signos de no haberla, el título es superior a los signos.-

28º).- Los condóminos de un muro medianero están obligados en la proporción a sus derechos, a los gastos de reparaciones o reconstrucciones a que hubiere lugar.-

29º).- En casos de reconstrucciones ordenada por la Municipalidad, de muros medianeros, debido a deterioros producidos por exceso de carga, en obra que en general afecten al muro divisorio, pagará únicamente la reconstrucción el vecino responsable del deterioro, aún cuando este afecte la totalidad de la pared.

No así en el caso de deterioros causados por la acción del tiempo de cuyos gastos de reparación serán soportados por partes iguales entre ambos vecinos.-



ACTIVIDAD CLASE 12: CAPITULO XI: CIMIENTOS, CAPAS AISLADORAS Y MUROS OBRAS QUE AFECTEN A MUROS DIVISORIOS *MEDIANERIA*

En caso de su proyecto, TENGA presente los siguientes artículos

2º).- Todo cimiento tendrá un espesor superior, por lo menos en quince centímetros (0.15 mts), al del muro o tabique que descansa sobre él.

6º).- En todos los muros incluyendo las aceras, se colocará al nivel de los pisos, y abarcando todo el ancho y largo de los muros, una capa horizontal aisladora de la humedad, hecha a base de cemento e hidrófugo. También se colocará una capa aisladora vertical, entre la tierra y el parámetro en todos los muros que estén en contacto con el terreno, ya sea por diferencia de nivel entre los edificios contiguos, o por que se trate de muros o sótanos, en casos de muros existentes que carezcan de capa aisladora vertical en su contacto con la tierra, y que sean utilizados para construir locales del lado opuesto se permitirá colocar un revoque impermeable en su reemplazo.

15º).- Las cercas divisorias podrán construirse con albañilería de ladrillos de quince centímetros (0,15 m) de espesor mínimo hasta una altura de 2,50 mts trabándose con pilares de 0,30 mts x 0.30 mts de longitud, y en caso de mayores altura o en casos especiales, se deberá aumentar el espesor de acuerdo a las condiciones de estéticas.-

24º).- No se pueden tener vistas sobre el predio vecino, por medio de ventanas, balcones y otros voladizos, a menos que intermedie una distancia de tres metros de la línea divisoria.-

a).- Esta prohibición no comprende la existencia de aberturas, a menos distancia de la línea divisoria, siempre que no den lugar a tales vistas y conforme a la siguiente norma:

b).- Para locales de 1ra y 3ra categoría es decir los considerados habitables y dependencias, con ventanas sobre predio vecino a distancia mínima de 1,20 mts y conforme al Art. 24º, a).-

c).- Para locales de 2º categoría o no habitables con ventanas sobre predio vecino, a distancia mínima de 0,60 mts y con sujeción a la restricción del Art. 24º a).-

d).- Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas, sobre propiedades vecinas, sino hay sesenta centímetros de distancia a la línea divisoria.-

e).- Las distancias que prescriben los artículos anteriores se cuentan desde el filo exterior de éstas, donde las haya, y para las oblicuas, desde la línea divisoria de las propiedades linderas.-

Actividad:

1. Realice un plano de fundación donde marcara los espesores de muros, respetando las medidas establecidas por la normativa de construcción.
2. Ilustre con fotografías, para ejemplificar los artículos de este capítulo.