



**G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S**  
2016-Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina

**Disposición**

**Número:**

Buenos Aires,

**Referencia:** EE N° 2016-13636460-MGEYA-DGROC - Muros Privativos Contiguos a Predios Linderos -

---

**VISTO:** El Código de la Edificación de la Ciudad de Buenos Aires, la Ley N° 5460, los Decretos N° 363/GCBA/2015 y N° 383/GCBA/2015, el Expediente Electrónico N° 2016-13636460-MGEYA-DGROC y el Artículo 5.8.9 “Muros privativos contiguos a predios linderos” del Código de la Edificación, y

**CONSIDERANDO:**

Que por Expediente Electrónico N° 2016-13636460-MGEYA-DGROC se presenta la Cámara Industrial de Cerámica Roja, solicitando la aprobación del elemento constructivo “Ladrillo hueco cerámico portante de 12cm de espesor” para la realización de muros privativos contiguos a predios linderos.

Que del análisis de la cuestión planteada resulta necesario aclarar el alcance e implementación del Artículo 5.8.9 del Código de la Edificación, en virtud de la practica continua que se puede visualizar en los difrentes casos que se presentan de ejecución de muros contiguos a predios linderos de 0,15m o mayores espesores en esta Dirección General.

Que la norma precitada estipula que: *“Los muros privativos contiguos a predios linderos pueden construirse en reemplazo de los muros divisorios y solamente pueden ser utilizados por el Propietario del predio en el cual están emplazados.*

*Los muros privativos contiguos a predios linderos no deben contener conductos en su espesor. Sin embargo puede instalarse tubería para agua corriente, gas, electricidad y calefacción siempre que:*

- *Se embutan en canaletas de no más que 0,05 m de profundidad ni rebasen la mitad del espesor del muro.*
- *La tubería se coloque al fabricarse el muro. En los muros privativos contiguos a predios linderos no pueden ejecutarse cortes, rebajos, canaletas después de construido.*

*Un muro privativo puede ejecutarse de 0,15 m de espesor en ladrillos macizos comunes o con otros materiales o espesores. En todos los casos debe cumplirse con los siguientes requisitos:*

- a. *Tener una resistencia a la rotura o al pandeo no menor que 20 Kg/cm<sup>2</sup> referida a la sección transversal total del muro;*
- b. *Tener una resistencia al impacto de una carga de 50 Kg como mínimo, aplicada en caída libre, desde una altura de 1,00 m en el medio de sus luces reales;*
- c. *Tener una conductibilidad térmica no mayor que  $K = 1,95$ ;*
- d. *Tener una absorción sonora o amortiguación acústica no inferior a 40 db;*
- e. *Tener una resistencia al paso del fuego similar a la de un muro de ladrillos macizos comunes de 0,15 m de espesor revocado en los dos paramentos;*
- f. *Tener una protección hidrófuga adecuada.*

*Para erigir un muro privativo contiguo a predio lindero se debe previamente presentar una memoria descriptiva del sistema adoptado que merecerá la aprobación previa de la Dirección. La memoria no es necesaria cuando el sistema haya sido aprobado según lo establecido en "Sistemas y materiales de construcción e instalación" debiendo en tal caso citarse la resolución respectiva.*

*El Propietario que edifique en un predio lindero a otro que tiene un muro privativo construido de acuerdo con el presente artículo, debe asegurar la estanqueidad de la junta entre ambos muros y evitar los efectos de la humedad.”.*

Que según surge del registro RE-2016-13638328-DGROC ubicado en el orden 3 de las actuaciones de marras, se presentan informes y detalles constructivos de ensayos realizados por el INTI (Instituto Nacional de Tecnología Industrial) en donde se demuestra que los ladrillos cerámicos portantes de 12 cm de espesor cumplen con los requerimientos establecidos en el citado artículo 5.8.9.

Que a modo de cita es dable destacar que en dichos informes se indica la resistencia al fuego de varios muros, compuestos con diferentes ladrillos de cerámica roja, los cuales poseen una resistencia al fuego mayor a los 90 minutos,

Que para el caso del elemento constructivo propuesto por la parte presentante, como también para otros materiales que se propongan utilizar, y a los efectos de dar celeridad a los procedimientos que requieran la implementación de la norma en cuestión (Artículo 5.8.9 del Código de la Edificación), resulta procedente que los muros privativos contiguos a predios linderos de 0,15m o espesores mayores, queden autorizados con el registro de los permisos de obra correspondientes o con el registro de los planos conforme a obra respectivos, ello con la sola declaración jurada del profesional y propietario de que dichos muros cumplen los requisitos exigidos por la norma, en cuanto a resistencia a la rotura o al pandeo, al impacto, conductibilidad térmica, absorción sonora o amortiguación acústica, resistencia al paso del fuego y protección hidrófuga adecuada, lo cual deberá estar detallado en todos los planos a registrar y en una memoria descriptiva que servirá de declaración jurada en los casos que corresponda su aplicación.

Que además los muros divisorios contiguos a predios linderos de 0,15m o espesores mayores no podrán sobrepasar los ejes divisorios de predios que delimitan la parcela en donde se ejecuten y podrán ser de ladrillos macizos comunes o con otros materiales, como ser ladrillos de máquina, prensados, cemento, silicio calcáreo o de hormigón.

Que la presente medida se dicta en uso de las facultades que le fueran conferidas por la Ley N° 5460 y los Decretos N° 363/GCBA/2015 y N° 383/GCBA/2015.

Por ello,

## **EL DIRECTOR GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO**

### **DISPONE**

Artículo 1°.- Estipúlase que la ejecución o la subsistencia de muros privativos contiguos a predios linderos de 0,15m o espesores mayores, en lugar de los muros divisorios, quedará autorizada con el registro del permiso de obra o conforme a obra correspondientes, siempre y cuando dichos muros cumplan con los requisitos técnicos establecidos en el Artículo 5.8.9 “Muros privativos contiguos a predios linderos” del Código de la Edificación, en cuanto a resistencia a la rotura o al pandeo, al impacto, a la conductibilidad térmica, a la absorción sonora o amortiguación acústica, a la resistencia al paso del fuego y a la protección hidrófuga adecuada, conforme lo expuesto en el exordio.

Artículo 2°.- Hágase saber que a los efectos determinados en el Artículo 1° de la presente, el profesional interviniente y el propietario deberán declarar en planos a registrar que el muro divisorio contiguo a predio lindero cumple con los requisitos exigibles, los cuales deberán ser detallados en memoria descriptiva,

pudiéndose utilizar ladrillos macizos comunes o con otros materiales, como ser ladrillos de máquina, prensados, cemento, silicio calcáreo, de hormigón, o de hormigón celular o alveolar.

Artículo 3°.- Autorízase la ejecución de muros privativos contiguos a predios linderos de 0,15m o espesores mayores, en lugar de los muros divisorios, en las obras que actualmente se encuentren en construcción, con permiso de obra otorgado y con un estado de avance de mampostería en ejecución, a pesar de que en los planos registrados se hayan proyectados muros divisorios de 0,30m, siempre y cuando dichos muros sean de ladrillos macizos comunes o con otros materiales, como ser ladrillos de máquina, prensados, cemento, silicio calcáreo o de hormigón, y cumplan con los requisitos técnicos establecidos en el Artículo 5.8.9 “Muros privativos contiguos a predios linderos” del Código de la Edificación, en cuanto a resistencia a la rotura o al pandeo, al impacto, a la conductibilidad térmica, a la absorción sonora o amortiguación acústica, a la resistencia al paso del fuego y a la protección hidrófuga adecuada.

Artículo 4°.- Hágase saber que la autorización conferida en el Artículo 3° de la presente, se concede sólo bajo exclusiva responsabilidad solidaria del profesional interviniente en carácter de director de obra y del propietario de la obra.

Artículo 5°.- Hágase saber que en ningún caso los muros divisorios contiguos a predio lindero de 0,15m o espesor mayor podrán sobrepasar los Ejes Divisorios de Predios de la parcela en donde se ejecuten.

Artículo 6°.- Regístrese. Publíquese en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires. Póngase en conocimiento a la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras y a los Consejos Profesionales correspondientes. Cumplido, archívese.