

Mar del Plata, 7 de septiembre de 2026

Señor Intendente
Partido de General Pueyrredon
Lic. Agustín Neme
S / D

Ref.: Solicitud de no promulgación de la Ordenanza O-21181 – Expte. H.C.D. 1199-VJ-2025 – Regulación de construcciones mediante contenedores marítimos reutilizados

De nuestra mayor consideración:

El Colegio de Arquitectura y Urbanismo de la Provincia de Buenos Aires – Distrito IX (CAUBA DIX) y el Colegio de Técnicos de la Provincia de Buenos Aires – Distrito V, en representación de sus respectivas/os matriculadas/os y en ejercicio de las atribuciones que les confieren sus respectivas leyes colegiales, se dirigen a Ud. a fin de solicitar formalmente que no se promulgue la Ordenanza O-21181, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante el 27 de agosto de 2026, y que la misma sea devuelta para su revisión y reformulación integral, con la participación de los Colegios Profesionales y demás organismos e instituciones técnicas con competencia en la materia.

Asimismo, solicitamos que el Departamento Ejecutivo ejerza la atribución conferida por el art. 108 inc. 2° del Decreto-Ley 6769/58 y vete la ordenanza dentro del plazo de diez días hábiles contados desde su notificación, devolviéndola al Honorable Concejo Deliberante para un nuevo tratamiento.

La presente solicitud no implica una posición contraria a la utilización de contenedores marítimos como recurso constructivo, ni a la incorporación de nuevas tecnologías, sistemas industrializados o modalidades innovadoras de construcción. Por el contrario, entendemos que la evolución de la industria requiere que las normas municipales acompañen estos procesos, pero dentro de un marco técnico, jurídico y de seguridad adecuado. Lo que se objeta es el modo en que la ordenanza sancionada pretende regular una modalidad constructiva específica, introduciendo excepciones y vacíos que pueden afectar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad y la adecuada delimitación de las responsabilidades profesionales.

La ordenanza modifica, en los hechos, el régimen de construcción de viviendas y otros espacios habitacionales y comerciales del Partido de General Pueyrredon, al habilitar un sistema constructivo específico, crear un permiso especial, exceptuar estándares dimensionales de habitabilidad y delegar en el Departamento Ejecutivo aspectos sustantivos de la regularización de construcciones existentes. Se trata, por lo tanto, de una norma que compromete directamente el núcleo del poder de policía edilicia municipal y materias propias de las incumbencias de arquitectos, ingenieros y técnicos.

Falta de participación y consulta de los Colegios Profesionales

Durante el tratamiento de la iniciativa, los Colegios Profesionales con incumbencia directa en materia de proyecto, dirección, construcción, seguridad y control de las edificaciones no fuimos convocados a participar de su análisis ni se nos solicitó opinión técnica institucional. Tampoco existió, según es de nuestro conocimiento, una instancia suficiente de consulta con las restantes entidades profesionales, empresarias, gremiales o académicas vinculadas al sector.

Una regulación que modifica las condiciones de aplicación del Reglamento General de Construcciones, introduce excepciones a sus disposiciones y establece nuevas responsabilidades para los profesionales intervinientes requiere necesariamente una instancia de participación de las instituciones

técnicamente competentes. Ello no constituye una cuestión corporativa: se trata de incorporar conocimiento especializado para garantizar que las normas que regulan el hábitat y la seguridad edilicia respondan adecuadamente al interés general.

Esta exigencia encuentra sustento en los principios y reglas del ordenamiento urbano-territorial vigente, entre ellos el art. 2 inc. f) del Decreto-Ley 8912/77, los arts. 10, 13, 57 y concordantes de la Ley 14.449 y las disposiciones pertinentes de las leyes colegiales de ambas instituciones, entre otras normas que promueven mecanismos de participación y consulta en materias vinculadas con el desarrollo urbano, la construcción y el hábitat.

Definición y encuadre jurídico de la construcción con contenedores

El art. 2°, bajo el título “Definición”, no define propiamente la construcción con contenedores, sino que pretende establecer cuándo una estructura debe considerarse “bien inmueble”, haciendo depender dicha condición del requerimiento de servicios esenciales.

La calificación de las cosas como inmuebles pertenece al ámbito del derecho civil, materia reservada al Congreso de la Nación por el art. 75 inc. 12 de la Constitución Nacional y regulada, entre otras disposiciones, por los arts. 225 y 226 del Código Civil y Comercial. La Municipalidad puede determinar qué estructuras quedan sometidas a autorización, permiso y control edilicio, pero no resulta necesario redefinir una categoría propia del derecho civil. Si la expresión pretendiera utilizarse únicamente como definición instrumental a los fines de la ordenanza, debería indicarse expresamente para evitar confusión acerca de su ámbito de aplicación.

Referencias a normas ISO y aptitud edilicia

El art. 2° invoca las Normas ISO 1161. Sin embargo, debe distinguirse entre la aptitud de un contenedor para cumplir la función para la cual fue fabricado (el transporte de cargas) y la aptitud de ese elemento para ser incorporado a una construcción destinada a la permanencia de personas.

La ISO 1161 refiere fundamentalmente a dimensiones y requisitos funcionales y resistentes de los herrajes de esquina e intermedios de los contenedores de la serie 1, destinados, entre otras funciones, al izaje, apilado y sujeción. Otras normas, como ISO 668, ISO 1496 e ISO 6346, también se relacionan con el contenedor como unidad de carga. Ninguna de estas referencias sustituye las exigencias técnicas propias de una edificación destinada a ocupación humana.

Por ello, el cumplimiento de normas relativas al contenedor marítimo no puede considerarse, por sí mismo, certificación de aptitud como componente edilicio para vivienda, oficina, comercio u otros usos permanentes. La normativa debe establecer mecanismos objetivos que permitan acreditar dicha aptitud.

Excepción de los anchos mínimos y afectación de la habitabilidad

El aspecto que consideramos de especial gravedad normativa se encuentra en el art. 3°, que exceptúa el cumplimiento de los “anchos mínimos” con fundamento en que los módulos poseen un ancho interior estándar de 2,35 m.

La excepción resulta imprecisa, pues no identifica con claridad qué disposiciones del Reglamento General de Construcciones quedan desplazadas, para qué clases de locales ni bajo qué límites. Además, establece una excepción especial respecto de estándares de habitabilidad previstos en el Reglamento General de Construcciones (Ordenanza 6997), cuyo art. 3.5.7.2 fija lados mínimos de 2,50

m para locales de unidades de uso de más de dos locales, de 2,80 m para habitaciones de hotelería y de 3,00 m para oficinas y locales de tercera clase.

Existe además una contradicción técnica relevante: el ancho nominal de 2,35 m corresponde al módulo antes de incorporar las aislaciones térmicas, hidrófugas y acústicas y las terminaciones interiores que la propia ordenanza exige en su art. 7 y que deben contemplarse en el marco de la Ley 13.059 de acondicionamiento térmico, reglamentada por el Decreto 1030/10, con remisión a normas IRAM. El ancho libre finalmente disponible será necesariamente inferior y dependerá de la solución constructiva adoptada.

En consecuencia, la dimensión de un producto existente en el mercado no puede convertirse, por sí misma, en fundamento para exceptuar condiciones mínimas de habitabilidad. Si se pretende establecer una solución alternativa, deben fijarse parámetros técnicos verificables que permitan demostrar condiciones equivalentes.

La ordenanza tampoco aborda adecuadamente las alturas mínimas. El contenedor estándar de la serie 1 posee una altura interior del orden de 2,39 m y, luego de ejecutar solado y cielorraso con aislación, puede quedar por debajo del mínimo de 2,40 m exigido para locales de primera clase por el art. 3.5.7.1 del Reglamento General de Construcciones.

Falta de trazabilidad, salubridad y control de contaminación

La ordenanza no establece un régimen de trazabilidad que permita conocer la procedencia, antigüedad, historial de utilización, cargas transportadas, reparaciones, modificaciones o tratamientos a los que haya sido sometido el contenedor.

Esta omisión reviste especial gravedad cuando el elemento se incorpora a espacios destinados a la permanencia de personas. Durante su vida útil, un contenedor pudo haber transportado sustancias potencialmente peligrosas, tóxicas, corrosivas, hidrocarburos, productos químicos u otras cargas capaces de dejar residuos o contaminantes. Asimismo, pueden haber sido sometidos a fumigaciones en tránsito y sus pisos de madera pueden haber recibido tratamientos químicos con plaguicidas.

Antes de admitir su reutilización como componente de una edificación debería acreditarse, como mínimo:

- identificación y trazabilidad del contenedor;
- origen y antigüedad;
- historial de cargas transportadas;
- estado de conservación;
- modificaciones y reparaciones efectuadas;
- ausencia de contaminación;
- procedimientos de limpieza, desinfección y descontaminación, cuando correspondiera;
- aptitud del elemento para su nuevo destino edilicio.

La ausencia de estas previsiones constituye un vacío normativo en materia de salubridad y protección de los futuros usuarios.

Responsabilidad profesional y necesidad de certificación previa

El art. 7° exige una memoria técnico-descriptiva suscripta por un “profesional responsable”, quien debe garantizar, entre otros aspectos, las condiciones de habitabilidad, seguridad, soluciones constructivas, aislaciones, instalaciones y seguridad estructural. La intervención profesional resulta correcta y

necesaria; sin embargo, la norma no precisa título habilitante, incumbencias, matriculación ni visado en los Colegios respectivos, conforme al régimen profesional aplicable.

Tampoco distingue adecuadamente entre proyecto, dirección y representación técnica, ni establece con claridad la necesidad de cálculo estructural conforme a los reglamentos CIRSOC para anclajes, fundaciones y modificaciones del esquema resistente del contenedor.

Existe aquí una cuestión de fondo: el profesional que interviene en el proyecto y dirección no ha tenido control sobre la fabricación original del contenedor ni sobre las condiciones a las que fue sometido durante su vida útil. Tampoco necesariamente posee información sobre las cargas transportadas, esfuerzos, modificaciones, reparaciones, daños ocultos, tratamientos superficiales o químicos y procesos de corrosión.

No resulta razonable transferir al profesional actuante la obligación de garantizar integralmente la aptitud de un producto preexistente cuya fabricación, trazabilidad e historia ocurrieron fuera de su control. La responsabilidad profesional debe comprender aquello que se encuentre bajo su incumbencia (proyecto, cálculo, adecuación, ejecución y control), sin confundirse con la certificación de un producto industrial preexistente.

Por ello, debería establecerse un procedimiento de evaluación y certificación que permita acreditar objetivamente, antes de su incorporación a una obra, aspectos tales como:

- resistencia y estabilidad;
- comportamiento estructural;
- resistencia y reacción al fuego;
- comportamiento frente a la corrosión;
- estanqueidad;
- comportamiento higrotérmico;
- aislación térmica;
- aislación acústica;
- durabilidad;
- condiciones de salubridad;
- compatibilidad de materiales;
- seguridad de las modificaciones realizadas sobre la estructura original.

De esta manera, el profesional podría intervenir sobre un sistema cuya aptitud básica se encuentre previamente acreditada, sin que ello implique transferirle responsabilidades que correspondan al fabricante, proveedor, propietario o certificador del elemento.

Condiciones ambientales y durabilidad en General Pueyrredon

Si bien el art. 7° contempla las aislaciones térmicas, hidrófugas y acústicas y prevé medidas de protección contra la corrosión, especialmente en zonas con influencia del frente costero, no establece parámetros técnicos objetivos que permitan determinar cuándo un contenedor transformado en espacio habitable cumple efectivamente con esas exigencias.

La mera presentación de una memoria descriptiva no reemplaza la necesidad de establecer estándares verificables. Esta cuestión adquiere especial relevancia en el Partido de General Pueyrredon, donde determinadas condiciones ambientales —humedad, ambiente salino y exposición a la corrosión— exigen especial atención.

La utilización de una envolvente metálica originalmente concebida para el transporte requiere soluciones específicas respecto de puentes térmicos, condensaciones, aislaciones, protección anticorrosiva y durabilidad, que deberían encontrarse debidamente reglamentadas.

Seguridad estructural y modificaciones del contenedor

El art. 6° establece que los contenedores deberán estar adecuadamente anclados para garantizar su estabilidad y seguridad, admitiendo plateas, pilotes de hormigón armado u otros sistemas equivalentes. Si bien el anclaje es una condición necesaria, no resulta suficiente para determinar la aptitud estructural del conjunto.

La incorporación de aberturas, cortes, uniones, soldaduras, refuerzos, perforaciones y otras modificaciones puede alterar significativamente el comportamiento estructural original del contenedor. Los cortes de paneles para generar vanos, en particular, pueden afectar un sistema resistente que depende de la integridad de sus cerramientos.

La normativa debería establecer criterios claros de verificación del contenedor modificado y del conjunto estructural resultante, incluyendo proyecto, cálculo, ejecución, inspección y documentación técnica, con intervención profesional conforme a las incumbencias correspondientes.

Regularización de construcciones existentes

El art. 8° faculta al Departamento Ejecutivo a establecer el plazo para que las construcciones existentes “regularicen su situación”, pero no determina qué construcciones quedan comprendidas, bajo qué condiciones técnicas se admitirá la regularización, qué fecha de corte resulta aplicable ni qué verificaciones de seguridad, salubridad y habitabilidad deberán superarse.

Así formulada, la disposición deja en manos del Departamento Ejecutivo la definición posterior de aspectos sustantivos que deberían encontrarse establecidos por la propia ordenanza, generando incertidumbre tanto para la Administración como para profesionales y administrados.

Falta de integración con el régimen normativo vigente

Desde el punto de vista de la técnica legislativa, la ordenanza crea un régimen especial paralelo que no se integra adecuadamente al Código de Ordenamiento Territorial ni al Reglamento General de Construcciones. En lugar de incorporar o modificar las disposiciones pertinentes de esos cuerpos normativos, se limita a establecer remisiones generales y una excepción dimensional aislada.

Este descalce normativo puede generar incertidumbre en la Dirección de Obras Privadas, en los profesionales y en los administrados, especialmente en una materia en la que el Municipio ha seguido históricamente criterios de codificación y actualización de sus normas edilicias.

Hacia una regulación integral de los sistemas constructivos industrializados

La problemática que la ordenanza intenta abordar es real y actual. Sin embargo, entendemos que la respuesta normativa no debería limitarse a los contenedores marítimos reutilizados. La evolución de la construcción incorpora sistemas tridimensionales, panelizados, prefabricados, construcción en seco y otras tecnologías no tradicionales.

Por ello, resulta conveniente avanzar hacia un marco general para la incorporación de sistemas constructivos industrializados, modulares y no tradicionales, cualquiera sea su tecnología, siempre que acrediten condiciones adecuadas de seguridad, habitabilidad, salubridad, durabilidad y aptitud técnica.

Una regulación de estas características permitiría fomentar la innovación sin establecer ventajas o excepciones para un producto determinado y, al mismo tiempo, garantizaría igualdad de condiciones entre los distintos sistemas constructivos.

Por todo lo expuesto, solicitamos al Señor Intendente:

1. Que disponga la no promulgación y/o veto la Ordenanza O-21181, en ejercicio de la atribución conferida por el art. 108 inc. 2° del Decreto-Ley 6769/58, dentro del plazo de diez días hábiles contados desde su notificación, devolviéndola al Honorable Concejo Deliberante con las observaciones correspondientes.
2. Que, en subsidio, para el supuesto de no compartirse la procedencia del veto total, se evalúe el veto parcial de los arts. 2°, 3° y 8°, por concentrar aspectos particularmente problemáticos del texto sancionado.
3. Que la ordenanza sea remitida nuevamente al Honorable Concejo Deliberante para su revisión y reformulación integral, con carácter previo a su entrada en vigencia.
4. Que se convoque a una mesa de trabajo con los Colegios y Consejos Profesionales con incumbencia en la materia, cámaras empresarias, entidades gremiales del sector, universidades y organismos técnicos municipales, a fin de elaborar una regulación técnicamente fundada e integrada al Código de Ordenamiento Territorial y al Reglamento General de Construcciones.
5. Que cualquier futura regulación contemple mecanismos objetivos de trazabilidad y certificación de aptitud técnica de los contenedores o módulos reutilizados, incluyendo origen, antigüedad, historial de cargas, estado de conservación, ausencia de contaminación, tratamientos y reparaciones.
6. Que se establezcan requisitos verificables de seguridad estructural, protección contra incendios, habitabilidad, salubridad, aislación térmica y acústica, comportamiento higrotérmico, protección anticorrosiva, durabilidad y estanqueidad, así como criterios para evaluar las modificaciones efectuadas sobre las estructuras originales.
7. Que se delimiten con precisión las responsabilidades del fabricante, proveedor, propietario, certificador y profesionales intervinientes, garantizando que la responsabilidad profesional se corresponda con las incumbencias y con aquello que efectivamente se encuentre bajo su control.
8. Que se evalúe la elaboración de un régimen integral para los sistemas constructivos industrializados, modulares y no tradicionales, evitando regulaciones fragmentarias que establezcan excepciones particulares sin una fundamentación técnica suficiente.

La adopción de estas medidas permitirá alcanzar una normativa moderna, técnicamente sustentable y compatible con los procesos de innovación que atraviesa la industria de la construcción, sin resignar los estándares de seguridad, habitabilidad y salubridad que deben regir toda política pública vinculada al hábitat.

Ambas instituciones colegiales manifiestan su plena disposición para participar de las instancias de análisis y elaboración de una normativa superadora, poniendo a disposición de las autoridades municipales el conocimiento, experiencia y aporte técnico de sus profesionales.

Sin otro particular, saludamos al Señor Intendente con nuestra mayor consideración.

MMO Diego Sebastián Haag
Presidente Colegio de Tecnicos
de la Prov. Bs.As. – Distrito V

Arq. Diego Domingorena
Presidente Colegio de Arquitectura y
Urbanismo de la Prov. Bs.As. – Distrito IX