

ORDENANZA 2713/2025

VISTO

La Ley Nacional Nº 27.613 del año 2021, de promoción al acceso a la vivienda y la inversión en proyectos inmobiliarios.

Las normas argentinas para la construcción del Centro de Investigación de los Reglamentos Nacionales de Seguridad para las Obras Civiles (CIRSOC), que permiten la construcción en acero.

El artículo 58 de la Constitución de la Provincia de Córdoba, que enuncia "Todos los habitantes tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna, la que, junto a los servicios con ella conexos y la tierra necesaria para su asentamiento, tiene un valor social fundamental. La vivienda única es inembargable, en las condiciones que fija la ley".

El Artículo 18 inciso 5 de la Carta Orgánica Municipal, donde reconoce que los habitantes de la ciudad gozan del derecho a una vivienda digna, entre otros derechos fundamentales.

CONSIDERANDO

La creciente oferta de unidades de vivienda y/o comercios en sistemas constructivos transportables y/o la reutilización de contenedores marítimos en nuestra localidad.

La reducción en los tiempos de construcción que permite dar respuesta eficiente en breve lapso de tiempo a la necesidad de espacios habitables para vivienda y/o comerciales.

El acelerado avance alternativas constructivas y las facilidades que ofrece el mercado respecto a la movilidad y traslado de estos tipos de elementos.

La necesidad de ciertos trabajos de carácter temporal que necesitan un espacio habitable de rápida instalación.

La reutilización de contenedores promueve la sostenibilidad al dar una segunda vida a elementos existentes, reduciendo la necesidad de nuevos materiales y disminuyendo los residuos. Se debe mencionar la iniciativa de las tres erres (Reducir, Reutilizar, Reciclar).

Su tratamiento y aprobación, por unanimidad, en Sesión Ordinaria Nº 13 del 21 de mayo de 2025.

POR TODO ELLO:

**EL CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE COLONIA CAROYA
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA**

Artículo 1º.- Definiciones. entiéndase como Contenedor de "tipo marítimo":

- Unidad de transporte estandarizada, generalmente fabricada en acero, diseñada para transportar mercancías por vía marítima, terrestre o ferroviaria. Sus dimensiones están reguladas por normativas ISO 668, 1496, 663, 1161, estas normas garantizan la seguridad y eficiencia para la construcción y

manipulación de los contenedores marítimos. Los contenedores más comunes miden 20' (6.058m) o 40' (12.192m) pies de largo, con un ancho de aproximadamente 8.5 pies (2.438 metros). El "contenedor de tipo marítimo" se puede usar con fines constructivos.

- No se reconoce como contenedor "tipo marítimo" ninguna unidad construida en acero que no cumpla con las especificaciones ISO anteriormente mencionadas, para contenedores marítimos.

Las especificaciones técnicas son parte de la presente y se adjuntan como Anexo I.

- Módulo habitable transportable:

Espacio habitable sólido y duradero, realizado a partir del armazón estructural de acero de un módulo, garantizando una elevada resistencia, una rápida realización y posibilidades ilimitadas de aumento de la superficie útil del edificio. Estos módulos son ensamblados en fábrica y, una vez terminados, son trasladados al lugar de emplazamiento.

- Bien Mueble e Inmueble:

El Artículo 334 del Código Civil define bien inmueble como "Las tierras, edificios, caminos y construcciones de todo género adheridas al suelo". El Artículo 335 define bien mueble como "los que se puedan transportar de un punto a otro sin menoscabo de la cosa inmueble a que estuvieren unidos". Esta dualidad permite considerar contenedores como bienes muebles si no están permanentemente anclados al suelo.

Artículo 2º.- Uso. Autorícese el destino de los Contenedores de "tipo marítimo" con fines constructivos, para los siguientes casos:

1. Como obrador
2. Como depósito y/o comercios temporarios
3. Como construcción permanente

1 - Como obrador:

- Se debe ubicar dentro de los límites del terreno.
- Se permite la utilización de este tipo de unidades como obrador en obras en ejecución.
- Su implantación en el lote dependerá de las condiciones de la obra a realizar.
- En caso de querer conservarlo se debe adaptar a lo indicado para construcciones permanentes.
- En caso de ubicarse en terreno colindante, presentar nota de propietario del mismo autorizando su colocación.

2.a - Como depósito temporario:

- Se permite la implantación de este tipo de unidades para ser utilizados como depósitos temporarios, siempre que los ordenadores del área permitan el uso de "depósito".
- La permanencia de las unidades será temporaria, por un plazo máximo de (36) treinta y seis meses corridos. Cumplido este plazo, el mismo no será renovable y la unidad debe ser retirada, o adaptada a lo indicado para "Construcciones permanentes" realizadas con este tipo de contenedores o módulos. El tiempo de permanencia será registrado desde la presentación de la primera solicitud.
- La cantidad de unidades a implantar estará sujeta a los ordenadores del área, debiéndose respetar el perfil, retiros, el FOS y FOT establecidos en la misma, así como también el máximo de unidades funcionales. No podrá superar las 5 (cinco) unidades por terreno en planta.

2.b- Como comercio temporario:

- Se permite la implantación de este tipo de unidades para ser utilizados como comercios temporarios, siempre que los ordenadores del área permitan el uso de "comercio" y el uso del mismo no esté destinado a la permanencia de clientes por tiempo extendido, o que, de acuerdo al rubro desempeñado deba

cumplir con requerimientos puntuales que no puedan satisfacer en este tipo de edificación.

- La permanencia de las unidades será temporaria, por un plazo máximo de doce (12) meses corridos. Cumplido este plazo, el mismo no será renovable y la unidad debe ser retirada, o adaptada a lo indicado para “Construcciones permanentes” realizadas con este tipo de contenedores o módulos. El tiempo de permanencia será registrado desde la presentación de la primera solicitud.
- La cantidad de unidades a implantar estará sujeta a los ordenadores del área, debiéndose respetar el perfil, retiros, el FOS y FOT establecidos en la misma, así como también el máximo de unidades funcionales si las hubiese, pero no podrá superar las 5 (cinco) unidades por terreno en planta. En caso de existir otras construcciones en el lote, se deberán tener en cuenta estas para el cálculo del FOS y FOT.

2.2 - Solicitud para la colocación de depósitos/módulos temporarios:

- La solicitud se debe realizar por nota ante la subsecretaría de Obras Privadas o la que en el futuro la reemplace, a través del sistema de previas digitales.

2.3- Documentación a presentar:

- Nota de solicitud de implantación de la unidad temporaria, firmada por el propietario y profesional actuante según modelo de Nota que es parte de la presente como Anexo II.
- Croquis de implantación con carátula reglamentaria, firmado por el propietario y el profesional actuante.
- Planta y corte del depósito con cotas de ancho, largo y altura.
- Una vez pagos los derechos de implantación y aprobados los croquis, se procederá a otorgar el permiso de implantación del depósito.
- Escritura del terreno. y/o Contrato de alquiler en caso de no ser el propietario.
- Certificado eléctrico apto correspondiente (Ersep) según la Ley de Seguridad Eléctrica 10281.
- En caso de requerir instalación de gas natural o GLP (gas licuado propano), debe contar con la aprobación de Ecogas o una auditora autorizada.

3 - Como construcción permanente:

Se permite la construcción de depósitos, locales comerciales, viviendas u otros usos con “Contenedores Marítimos” siempre que cumpla con los ordenadores del área donde se implanten, detallados a continuación: Fos, Fot, perfil, ventilación, CUF e iluminación.

Respecto a viviendas, las superficies mínimas por ambiente estarán reguladas por las medidas de dichos contenedores y la superficie total por departamento. Debe cumplir lo detallado a continuación:

MONOAMBIENTE	27.00m ²
1 DORMITORIO	41.00m ²
2 DORMITORIOS	55.00m ²
3 DORMITORIOS	69.00m ²

Respecto a comercios: la superficie mínima por local será de 14m² y deberá cumplir con todos los requerimientos de la ordenanza de comercio vigente.

3.2 - Documentación a presentar:

La documentación a presentar será la misma que solicita la Ordenanza vigente.

(Planos de previa y colegiados aprobados con las piezas graficas exigidas en la Ordenanza Vigente y el correspondiente pago de derechos).



En caso de proyecto se debe presentar memoria y detalles constructivos colegiados, de manera tal que, el profesional actuante, será el único responsable, tanto de anclajes y soldaduras, como de la composición de los muros y terminaciones, en caso de ocasionarse cualquier tipo de siniestro.

Además, debe adjuntar la DDJJ del Anexo III.

4 - De la Seguridad:

La construcción con contenedores se rige por la normativa CIRSOC para aceros.

En los estados de cargas se tendrá en cuenta: El sismo, el viento, las cargas por dilatación y todas aquellas que fuesen necesarias y/o requeridas de acuerdo con la función y lugar de implantación.

4.2 - Normativa Específica de Instalaciones:

Es necesario mencionar la obligatoriedad de contar con certificaciones eléctricas (Ersep); y en caso de gas, la aprobación de Ecogas o una empresa auditora autorizada. Además, se adjunta el Anexo IV con especificaciones de seguridad mínimas a tener en cuenta.

Artículo 3º.- De forma. Elévese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, publíquese y archívese.

DADA EN CASA DE LA HISTORIA Y LA CULTURA DEL BICENTENARIO DE LA CIUDAD DE COLONIA CAROYA, EN SESIÓN ORDINARIA DÍA 21 DE MAYO DE 2025.

ANEXO I

Existen diferentes tipos de contenedores, siendo los más utilizados:

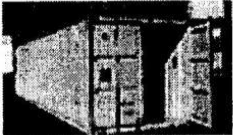
Dry Van: Son los contenedores estándar. Cerrados herméticamente y sin refrigeración o ventilación

High Cube: Contenedores estándar mayoritariamente de 40 pies (12,4 metros) de largo; su característica principal es su sobrealtura de 9.6 pies (2,92 metros)

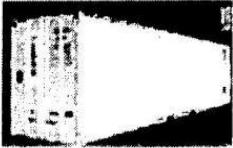
Los tamaños más utilizados a nivel mundial son los equipos de 20 pies (6,10 metros) y 40 pies (12,40 metros) de largo, con un volumen interno aproximado de 32,6 m³ y 66,7 m³ respectivamente.

Tabla de medidas y superficies

Contenedor Estándar tipo Dry Van

Tipo	Medidas	Anchura (m)	Longitud (m)	Altura (m)
	Exterior	2.438	6.060	2.590
	Interior	2.352	5.900	2.390
	Entrada	2.340	-	2.283
20 FT Estándar				
	Exterior	2.438	12.192	2.590
	Interior	2.352	12.030	2.390
	Entrada	2.340	-	2.275
40 FT Estándar				

Contenedor High Cube

Tipo	Medidas	Anchura (m)	Longitud (m)	Altura (m)
	Exterior	2.438	12.192	2.896
	Interior	2.352	12.030	2.695
	Entrada	2.340	-	2.585
40 FT High Cube				

En el caso de tratarse de otros modelos, los mismos serán evaluados por la Dirección de Obras Particulares de la Secretaría de Planificación y Desarrollo Sustentable

ANEXO II

**Solicitud para la implantación de Contenedores como Depósitos y/o Comercios
Temporarios**

Dirección de Obras Privadas y Catastro

Tengo el agrado de dirigirme a Uds. a los efectos de solicitarles tengan a bien autorizar la aprobación, por un plazo de..... De la implantación de..... contenedor/es para uso como depósito temporario.

DATOS DEL PROPIETARIO

Apellido y Nombre.....

Domicilio:.....

Email:.....

Telefono:.....

DATOS DEL PROFESIONAL

Apellido y Nombre:.....

Matricula:.....

Email:.....

Teléfono:.....

ANEXO III

Declaración Jurada de Responsabilidad

Subsecretaria de Obras Privadas

Por medio de la presente doy fe de haber calculado, verificado y diseñado cada uno de los detalles constructivos de este proyecto, siendo total responsable, en caso de ocasionarse algún tipo de accidente o siniestro, ya sea durante la construcción como así también luego de la finalización de obra y por el tiempo que estipula la ley.

DATOS DEL PROFESIONAL

Apellido y Nombre:.....

Matricula:.....

Email:.....

Teléfono:.....

FIRMA DEL
PROFESIONAL

ANEXO IV

Especificaciones mínimas estructurales.

Normas de Seguridad Estructural

Resistencia a Cargas: Los contenedores marítimos están diseñados para soportar grandes cargas, especialmente en las esquinas, donde el bastidor vertical asume el esfuerzo de compresión de los elementos apilados. Un contenedor de 40' HC (High Cube) tiene una carga máxima aproximada de 26,540 kg y una carga permitida apilada en las esquinas de hasta 192.000 kg.

Refuerzos Estructurales: Cualquier modificación en la estructura original del contenedor, como cortes o aperturas de huecos, compromete su integridad y requiere refuerzos. Estos refuerzos, generalmente soldados de tubo de acero a la estructura principal, deben justificarse adecuadamente. Se deben apoyar los contenedores siempre en los bulbos de las esquinas y utilizar conectores.

Comportamiento Estructural: Es imprescindible hacer una revisión del comportamiento estructural de los contenedores. Aplicar cargas en cualquier punto que no sean las esquinas, sin tomar las medidas necesarias, puede suponer un grave riesgo en la capacidad de la estructura, y esta mala praxis puede suponer graves accidentes.

Evaluación y Refuerzo: Se debe requerir una evaluación exhaustiva de la integridad estructural del contenedor antes de su uso, considerando su historial de carga y posibles daños. Las modificaciones estructurales, como la apertura de huecos, deben ser justificadas mediante cálculos estructurales y reforzadas con perfiles de acero soldados. Los refuerzos deben diseñarse para redistribuir las cargas y mantener la capacidad portante del contenedor.

Cimentación: La cimentación debe ser adecuada al tipo de suelo y al diseño de la construcción. Se recomienda una losa de cimentación para asegurar un apoyo continuo de la estructura. Los bulbos de las esquinas deben apoyarse correctamente para evitar fallos estructurales.

Uniones: Las uniones entre contenedores deben realizarse mediante soldadura y/o conectores mecánicos. Las soldaduras deben ser continuas y protegidas contra la corrosión.

Materiales Reciclados: Se debe priorizar el uso de contenedores reutilizados y materiales reciclados en la construcción.

Eficiencia Energética: Se recomienda implementar sistemas de ahorro de energía, como paneles solares y sistemas de recolección de agua de lluvia. La orientación de los contenedores y el uso de colores claros, pueden reducir la demanda energética.

Gestión de Residuos: Se recomienda minimizar los residuos durante la construcción y la reutilización de materiales.

Aislamiento Térmico y Acústico

Aislamiento Térmico: Se debe asegurar un correcto aislamiento térmico para evitar la conductividad del acero y la corrosión. Se recomienda el uso de espuma de poliuretano proyectada en el interior para evitar condensaciones.



Instalaciones Eléctricas, Sanitarias y de Gas

Certificación: Se debe contar con un certificado eléctrico (Ersep) y, en caso de instalaciones de gas, la aprobación de Ecogas o una empresa auditora autorizada.

Generalidades: Las instalaciones sanitarias se realizarán como en cualquier construcción tradicional, y darán cumplimiento a la normativa de Obras Sanitarias de la nación.

Ventilación e Iluminación Natural

Huecos: Los porcentajes de huecos para ventilación e iluminación no suponen ningún problema al utilizar contenedores, ya que se pueden abrir los huecos necesarios siempre que se apliquen los refuerzos correspondientes.

Tratamiento de Superficies

Protección contra Corrosión: Los contenedores deben ser pintados con resinas de alta resistencia química y dureza mecánica, como resinas epoxy, cloroc auchos, vinílicos acrílicos.

Inspección: Si el contenedor es reutilizado, es posible que haya puntos del cerramiento que hayan sufrido golpes, principios de oxidación e incluso de corrosión. Antes de realizar cualquier actuación sobre ellos que puedan tapar los problemas, se debe realizar una inspección, y subsanar estos inconvenientes.