



**GOBIERNO
DE LA CIUDAD
DE OBERÁ**

CONCEJO DELIBERANTE DE OBERÁ

RECIBIDO

Nº DE ORDEN 783

EX N° 379

FECHA: 01-12-25 Hs: 10:19

**AL SEÑOR PRESIDENTE
DEL CONCEJO DELIBERANTE
LIC. PABLO ARIEL ULLON**

S / D

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. y por su digno intermedio a los señores Concejales a fin de elevar la **solicitud de excepción a zonificación para la realización de un Fraccionamiento urbanístico** sobre el lote identificado catastralmente como: DEPTO. 13. MUN 55, SECC. 002, CHAC 0000, MZ 000, PARC. 47B y 47C, P.M. N° 101.483 y 101484 respectivamente, para su correspondiente tratamiento.

Se adjunta a la presente, nota de solicitud efectuada por el Director de Desarrollo de Negocios de “Urbanizadora 360” y proyecto de fraccionamiento.

Sin otro particular, saludo a Ud. y por su intermedio a los demás miembros del Concejo, muy atentamente. -

JC.


AB. PABLO A. HASSAN
INTENDENTE
Municipalidad de Oberá

Año 2025 de la Protección Integral para Niñas, Niños y Adolescentes, la Lucha contra el Abuso, la Violencia en Todas sus Formas, los Ciberviolentos, por la Accesibilidad Digital para Personas con Discapacidad, y la Contribución de las Cooperativas a los Objetivos de Desarrollo Sostenible, así como la Concientización y Promoción de la Funga Misionera.



Posadas, 28 de noviembre de 2025

Al Presidente del Concejo Deliberante Oberá

Sr. Pablo Ariel Ullón

S _____ / _____ D

**Ref.: Solicitud de cambio de zonificación para Fraccionamiento
Urbanístico. Oberá, Misiones.**

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted a los efectos de solicitar al Concejo Deliberante, el cual usted preside, un cambio de zonificación para la realización de un Fraccionamiento Urbanístico para lotes residenciales, comerciales y equipamiento productivo.

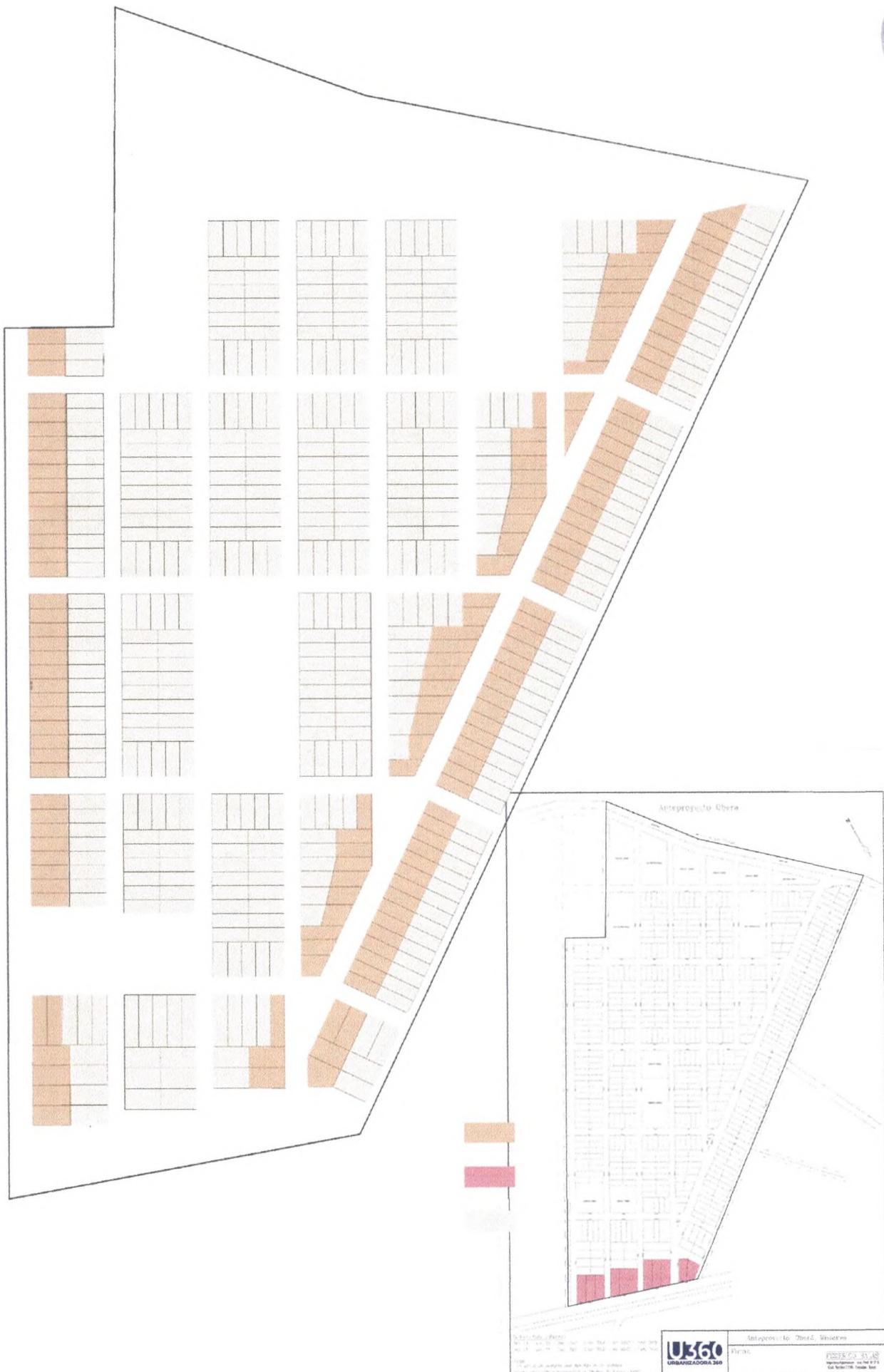
El inmueble a urbanizar está ubicado sobre la Ruta Provincial N°103, frente al Autódromo, determinado catastralmente como Dpto. 13, Mun. 59, Secc. 002, Parc. 47B y 47C.

La realización del fraccionamiento sobre el lote referenciado, cuyo anteproyecto se acompaña a la presente, contará con los servicios necesarios y establecidos por las ordenanzas vigentes del municipio.

A los efectos de llevar a adelante este proyecto se constituyó la figura de un fideicomiso administrado por "**Urbanizadora 360**" (Perteneciente al holding de Grupo Pinhero S.A.S.) cuyo instrumento ponemos a disposición.

Quedando a su disposición, lo saludo atte.

Ing. Juan Emilio Bragado
Director de Desarrollo de Negocios
Urbanizadora 360





EXpte N° 379/2025- Departamento Ejecutivo Municipal-Eleva solicitud de "Urbanizadora 360" solicitud de fraccionamiento de inmueble por vía de excepción.-

Visto el Presente expediente y lo dispuesto en la sesión del Día de la fecha, pasa al Concejo Deliberante en Comisión de OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE.-

Oberá, 02 de Diciembre de 2025



DRA. MARCIA JOHANNA CORREA
SECRETARIA GENERAL
CONCEJO DELIBERANTE
OBERÁ-MISIONES

el concejo **de Oberá**



GOBIERNO
DE LA CIUDAD
DE OBERÁ

Año 2025 de la Protección Integral para Niñas, Niños y Adolescentes
Lucha contra el Abuso, la Violencia en Todas sus Formas, los Ciberbullying
por la Accesibilidad Digital para Personas con Discapacidad y la Ciberseguridad
de las Cooperativas a los Objetivos de Desarrollo Sostenible, así como la
Concientización y Promoción de la Funga Misionera



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
-DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANO-

Oberá, Misiones, lunes, 1 de diciembre de 2025

A LA SECRETARIA GENERAL

DEL CONCEJO DELIBERANTE DE OBERA

MARICIA JOHANNA CORREA

S_____ / _____ D

Me dirijo a Ud. en relación al reciente pedido de Excepción a la Zonificación, referente al Proyecto de Mensura Particular con Unificación y Fraccionamiento de dos inmuebles identificados catastralmente como: **SECCIÓN: 002; MANZANA: 000; PARCELA: 47-B, 47-C; PARTIDA MUNICIPAL N° 101.483, 101.484**. Actualmente ubicados dentro del distrito "Expansión Zona Industrial" (I2), cuya normativa vigente establece una superficie mínima de lote de 5.000 m² (cinco mil metros cuadrados) y un frente mínimo de 50 m (cincuenta metros), y "DISTRITO EQUIPAMIENTO IDUSTRIAL MENOR" (E6), el cual estipula una superficie mínima de lote en 400 m² (cuatrocientos metros cuadrados) con un frente mínimo de 12,50 m (doce metros con cincuenta centímetros).

Se observa que el pedido de cambio de zonificación propone una reorganización, priorizando que los distritos productivos se ubiquen sobre la colectora, y los distritos de uso comercial se ubiquen sobre las avenidas principales, mientras que las áreas residenciales de densidad baja queden contenidas hacia el interior de las manzanas.

En el caso de que el Honorable Concejo Deliberante considere viable avanzar con dicha excepción, lo solicitado propone evitar nuevas zonificaciones mixtas e irregularmente distribuidas, donde cada lote reciba una zonificación específica, definida en función de su ubicación, sus características y frente lindero a la vía correspondiente.

Asimismo, se solicita que la respuesta del Concejo no quede condicionada exclusivamente a lo planteado "según croquis", ya que los croquis presentados forman parte de un proceso preliminar y su configuración podrá variar conforme avance el proyecto general, por el intercambio técnico entre el Departamento Ejecutivo y el solicitante. Se sugiere hacer hincapié en la resolución. En el caso de que el Honorable Concejo Deliberante considere viable avanzar con dicha excepción, que lo solicitado es únicamente el cambio de zonificación.

Se adjunta informe de zonificación.-

Sin más y quedando a su disposición, aprovecho para saludarla con cordial atención.

ARQ. LOPEZ ROCIO MILAGROS
Dirección de Desarrollo Urbano
MUNICIPALIDAD DE OBERÁ

C CONCEJO DELIBERANTE DE OBERÁ
RECIBIDO

Nº DE ORDEN 799
EX N°: Adj. a N° 379-25
FECHA 03-12-25. Hs 9:48



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANO

INFORME DE ZONIFICACIÓN.

Por el presente se constatan los datos de zonificación correspondientes a los siguientes inmuebles:

SECCIÓN: 002; MANZANA: 000; PARCELA: 47-B, 47-C; PARTIDA MUNICIPAL N° 101.483, 101.484.

"I2" Expansión Zona Industrial

Definición: Destinado a albergar industrias con alto grado de molestia, cuya selección y acondicionamiento se encuadrará en la legislación provincial y nacional vigente.

INDICADORES

FOS = 60% (FIS=20%) Superficie mínima lote = 5000.00 m²

FOT = 1 Frente mínimo = 50.00 m

Altura máxima = --- Manzana mínima = 200.00 m

Altura mínima = --- Manzana máxima = 400.00 m

Retiro mínimo L.M. = 7.50 m (centro de Manzana) – 7.50 m (esquina).

"E6" Equipamiento Industrial Menor.

Usos permitidos: PYMES, pequeños talleres, fábricas artesanales, pequeñas artesanías. Comercios mayoristas y depósitos que no generen situaciones de riesgo para la salubridad de la población, o conflictos urbanos en la red vial.

Usos no permitidos: Talleres, Fábricas, Comercios mayoristas y depósitos que generen situaciones de riesgo para la salubridad de la población, o conflictos urbanos en la red vial.

INDICADORES

FOS = 70% (FIS 15%) Superficie mínima lote = 400.00 m²

FOT = 1 Frente mínimo = 12.50 m

Altura máxima = 10.00 m Manzana mínima = 60.00 m

Altura mínima = --- Manzana máxima = 200.00 m

Retiro mínimo Línea Municipal = ---

SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA

Capacidad Eléctrica Instalada: **MEDIA**

Red Cloacal: **NO**

Red de Agua Potable: **NO SE ADVIERTE**

Cordón-cuneta: **NO**

Pavimento: **Asfalto sobre Ruta Provincial N° 103.**

Transporte Público de Pasajeros: **SI.**

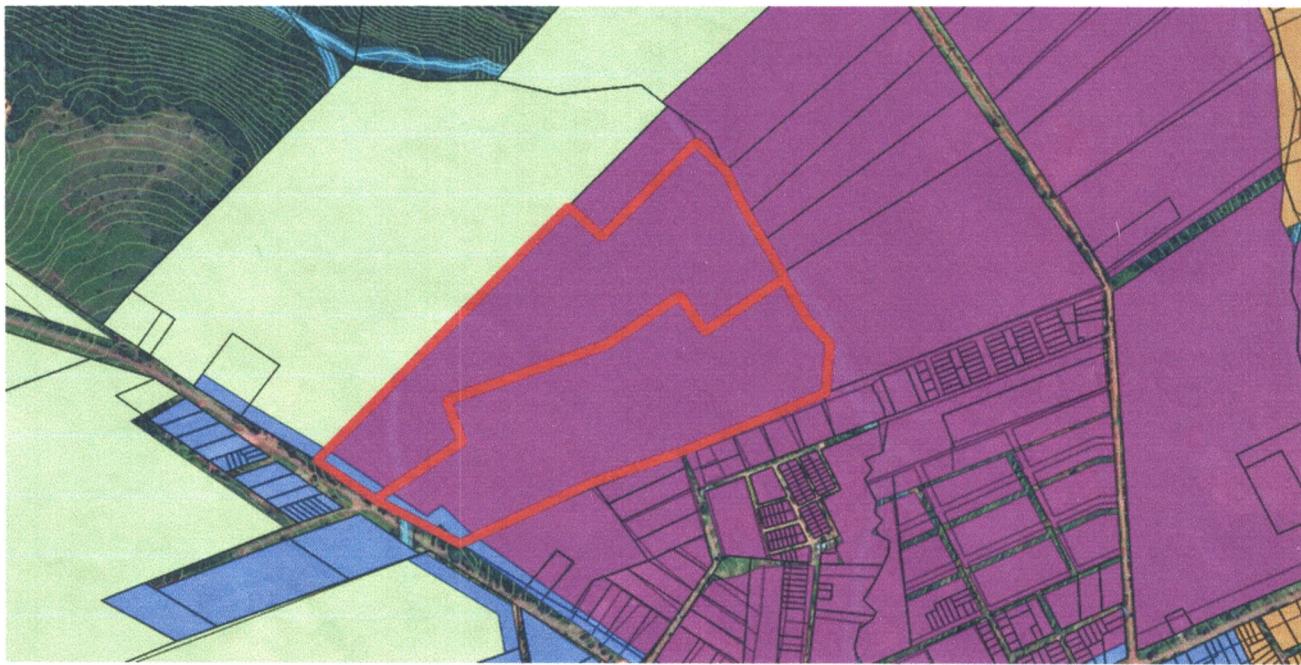
POSIBLE AFECTACIÓN A COMPONENTE HÍDRICO: **SI**

POSIBLE AFECTACIÓN A RED DE MEDIA-ALTA TENSIÓN: **SI**

ARQ. LOPEZ ROCIO MIGLROS
Dirección de Desarrollo Urbano
MUNICIPALIDAD DE OBERÁ



CROQUIS DE UBICACIÓN



AFFECTACIÓN A COMPONENTE HÍDRICO



ARQ. LOPEZ RODÓ MIRAGRO
Dirección de Desarrollo Urbano
MUNICIPALIDAD DE OBERÁ