



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

Año 2025 de la Protección Integral para Niñas, Niños y Adolescentes, la Lucha contra el Abuso, la Violencia en Todas sus Formas, los Ciberdelitos, 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.



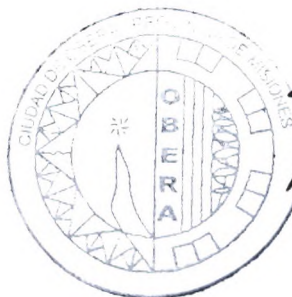
Oberá, Misiones, 28 de noviembre de 2025.-

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

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**" (Pertenece 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  
OBERA-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 Ciberdelitos  
por la Accesibilidad Digital para Personas con Discapacidad, y la Cooperación  
de las Cooperativas a los Objetivos de Desarrollo Sostenible, así como  
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 OBERÁ

MARCIA 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 m<sup>2</sup> (cinco mil metros cuadrados) y un frente mínimo de 50 m (cincuenta metros), y "DISTRITO EQUIPAMIENTO INDUSTRIAL MENOR" (E6), el cual estipula una superficie mínima de lote en 400 m<sup>2</sup> (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

CONCEJO DELIBERANTE DE OBERÁ

RECIBIDO

N° DE ORDEN 499  
EX N° Ad. N° 379-25  
FECHA 03-12-25 Hc 948



## 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 = <b>60%</b> (FIS=20%)  | Superficie mínima lote = <b>5000.00 m<sup>2</sup></b> |
| FOT = <b>1</b>  | Frente mínimo = <b>50.00 m</b>                        |
| Altura máxima = ---   | Manzana mínima = <b>200.00 m</b>                      |
| Altura mínima = ---   | Manzana máxima = <b>400.00 m</b>                      |
| Retiro mínimo L.M. = <b>7.50 m</b> (centro de Manzana) – <b>7.50 m</b> (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 m <sup>2</sup> |
| 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**

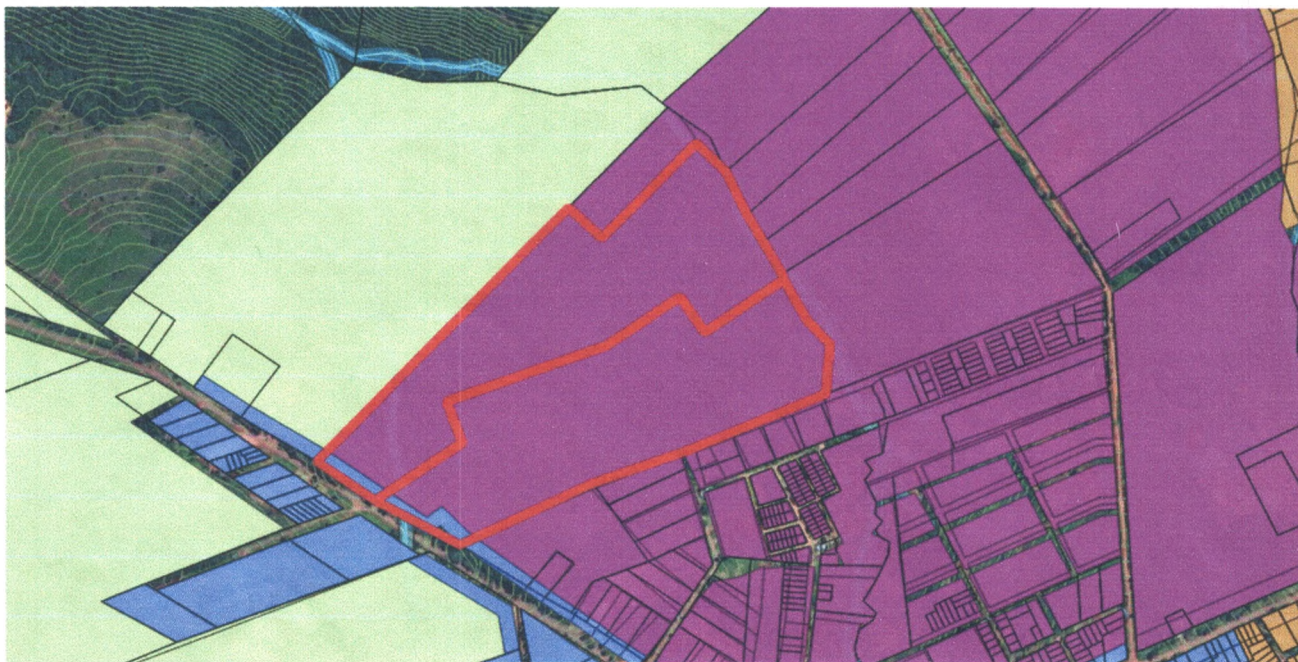
POSIBLE AFECTACIÓN A RED DE MEDIA-ALTA TENSIÓN: **SI**

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





## CROQUIS DE UBICACIÓN



## AFECTACIÓN A COMPONENTE HÍDRICO



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