



ORDENANZA XIV- N° 5

(Antes Ordenanza 3010/21)

ANEXO ÚNICO

REGLAMENTO DE MENSURA PARA LA CIUDAD DE OBERÁ

TITULO I.

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- Requisitos. Todo trabajo de Agrimensura, con o sin modificación del estado parcelario, debe ser ejecutado bajo la responsabilidad y autorizado con la firma de un Profesional con Título Habilitante en las condiciones previstas por la legislación vigente que reglamente el ejercicio de la Profesión de la Agrimensura.

ARTÍCULO 2.- Las personas que, en cualquier carácter, gestionen situaciones, actas, planos o cualquier trámite o documento relacionado con una operación de Mensura o Agrimensura, debe justificar su interés legítimo y presentar la documentación que lo acredite.

ARTÍCULO 3.- El profesional en el desempeño de su cometido, debe ajustarse a la presente reglamentación, a las instrucciones específicas que hubiera recibido y, a las demás disposiciones vigentes en la materia.

ARTÍCULO 4.- Para los casos no previstos en ésta normativa u otras normas municipales, se aplicará la Ley Nacional de Catastro N° 26.209, Ley Provincial de Catastro II - N° 24, Decreto N° 1.107/58, Ley Nacional 26.994 (TITULO V del Código Civil y Comercial, artículos 2.037 al 2.072 y Disposición N° 86/2015 de la Dirección General de Catastro (adhesión provincial a la Ley Nacional del Régimen de Propiedad Horizontal y Prehorizontalidad) y Ley X - N° 5 (antes Ley Provincial N° 415) y cualquier otra reglamentación vigente en la materia.

TÍTULO II.

DE LOS TRÁMITES Y VISACIONES DE LAS MENSURAS

ARTÍCULO 5.- Los trámites administrativos y la toma de conocimiento de antecedentes correspondientes a los trabajos de Agrimensura, deben ser efectuados por el profesional o persona debidamente autorizada por el mismo, bajo exclusiva responsabilidad del Matriculado. Ello no exime al profesional de la obligación de concurrir personalmente cuando sea requerido por la Municipalidad.



ARTÍCULO 6.- Conjuntamente a la solicitud de visación municipal se debe presentar:

- 1) -Fotocopia del Certificado Catastral expedido por la Dirección General de Catastro, o fotocopia del título de propiedad;
- 2) - Libre de deuda municipal respecto a tasa retributiva de inmuebles;
- 3) -Libre de deuda municipal con relación a la deuda que pudieren presentar en carácter de contribución por mejoras;
- 4) -Dos copias del plano firmada por el propietario, apoderado o poseedor y por el profesional actuante;

ARTÍCULO 7.- Para el visado municipal de mensura, el expediente debe ser presentado ante el Departamento de Catastro, debiendo darse participación al Departamento de Planeamiento y Dirección de Obras Públicas cuando se trate de una Ampliación Urbana o Nuevo Centro de Población, y otras áreas municipales que se considere necesaria para el tratamiento y resolución de la cuestión.

ARTÍCULO 8.- En toda iniciación de trámites administrativos referidos a planos de mensura se podrá estampar en los mismos, un sello que tendrá la siguiente descripción sujeto a visado municipal, conforme lo considere la autoridad de aplicación.

ARTÍCULO 9.- Las observaciones o resoluciones sobre las visaciones de los planos o documentación en trámite, deben ser comunicadas al profesional agrimensor solicitante por escrito, fundamentadas y firmadas por el responsable del área municipal correspondiente.

ARTÍCULO 10.- Una vez resueltas las observaciones, éstas se presentan nuevamente con dos copias de los Planos salvando lo observado. En el caso que se aprueben las mismas, la Municipalidad procede a su visación, devolviendo una copia al profesional actuante, para continuar el trámite ante los organismos que correspondan.

ARTÍCULO 11.- Acta de amojonamiento. Plano de construcción. Es obligatorio para el inicio de obra presentar un Acta de amojonamiento, realizado y suscripto por un Profesional de la Agrimensura con todos los mojones georreferenciados, en los siguientes casos:

- 1) Cuando el Plano de Mensura del inmueble en el que se realiza la construcción haya sido registrado con una antigüedad mayor de 10 años;
- 2) Cuando aún teniendo Plano de Mensura registrado no se encuentren colocados debidamente los mojones que definen la parcela;
- 3) Cuando a criterio del Departamento Ejecutivo justifique la realización del mismo fundamentando los motivos.



ARTÍCULO 12.- Excepción. Se establece como excepción a lo requerido en el Artículo anterior los siguientes casos:

- 1) Cuando el inmueble se halla ubicado en la zona identificadas por el Código de Planeamiento Urbano Vigente como: Distrito Central (DC); Distrito Residencial de Alta Densidad (R1); Distrito Residencial de Densidad Media (R2) y Distrito Comercial (E1);
- 2) Cuando las construcciones o ampliaciones sean menores de 12 m² (doce metros cuadrados) de superficie;
- 3) Cuando las construcciones o ampliaciones sean de carácter precario y provisorio;
- 4) Cuando las construcciones o ampliaciones se ubiquen sin afectar las líneas medianeras o municipales;
- 5) Cuando las construcciones o ampliaciones se realicen en planta alta sin sobrepasar los límites de la construcción existente;
- 6) Cuando el plano de mensura referido en los puntos 2 y 3 del artículo 11 contenga una certificación actualizada de que los mojones o cualquier otra marcación empleada para el replanteo aún se hallan emplazados correctamente.
- 7) Toda acta de amojonamiento deberá ser presentada con la visación del Colegio Profesional de Agrimensura de la Provincia de Misiones.

En todos los casos apuntados en este Artículo, con excepción del punto 6, el propietario y el constructor serán solidariamente responsables de todo daño o perjuicio emergente de un replanteo defectuoso..

CAPÍTULO I LOS TRÁMITES

ARTÍCULO 13.- Desde la presentación del Plano de Mensura, la Municipalidad debe expedirse sobre el trámite:

- 1) -En casos de ampliación urbana, en el plazo de veinte (20) días hábiles;
- 2) -En casos de mensuras en zonas urbanizadas, en el plazo es de diez (10) días hábiles;

ARTÍCULO 14.- En caso de observaciones al plano de mensura, una vez comunicado y entregado al profesional las copias de las mismas, el expediente iniciado es retenido en la oficina de Catastro Municipal por el término de cuarenta (40) días hábiles contados a partir de la notificación de las observaciones.

A petición de quien tenga interés legítimo o del profesional actuante y, según consideraciones de Catastro Municipal, se puede otorgar una prórroga por igual término y por única vez.

ARTÍCULO 15.- Archivo. Vencido el plazo establecido por el artículo anterior, sin la comparecencia del Profesional a la prosecución del trámite, el expediente se archiva.



ARTÍCULO 16.- Caducidad. Transcurrido un año desde el archivo del expediente sin que hubiere mediado trámite o reclamo, las actuaciones caducan. Producida la caducidad, se deben iniciar nuevas tramitaciones y expediente, sin que se pueda valer de las actuaciones anteriores.

CAPÍTULO II DE LA VISACION DE MENSURAS PARTICULARES

ARTÍCULO 17.- Medidas de los lotes. Se fijarán medidas mínimas en función de la reglamentación de zonificación vigente.

ARTÍCULO 18.- Plano de prescripción adquisitiva. -El visado de los planos de prescripción adquisitiva, será visado por el área correspondiente del Departamento Ejecutivo, quién podrá adjuntar un informe con las observaciones técnicas que considere pertinentes.

ARTÍCULO 19.- En los casos de lotes que poseen frentes a dos calles no siendo esquina, uno de ellos debe cumplir con la medida mínima de la zona y el frente restante debe cumplir con una medida mínima de cinco (5) metros. Los frentes menores a las medidas mínimas establecidas en las zonas no podrán constituirse en un futuro como frente principal.

ARTÍCULO 20.- El Ejecutivo Municipal tiene la facultad de autorizar mensuras particulares con fraccionamiento en casos específicos, siempre y cuando la solicitud no afecte el espíritu de las reglamentaciones en vigencia, con hasta un 5% de tolerancia en medidas mínimas de frente y medidas mínimas de superficie de lotes.

ARTÍCULO 21.- Únicamente en los casos en que se trate de lotes de veinte (20) metros de frente donde el frente mínimo según la zonificación sea de 12,50 metros, se podrá subdividir en dos lotes de 10 metros de frente cada uno, siempre y cuando la superficie de cada lote resultante alcance la mínima para la zonificación de que se trate.

ARTÍCULO 22.- Pedido de excepción. Los casos de mensuras con fraccionamientos que no se encuadren dentro de la reglamentación, pueden recurrir a excepción. La solicitud será tratada por el Concejo Deliberante que se valdrá de informes y dictámenes técnicos para resolver.

ARTÍCULO 23.- Prohibición de fraccionamiento sin salida. No se puede llevar adelante fraccionamientos donde resulten lotes que no tengan sus límites lindantes a calles o camino público con excepción de lotes a anexar a otros que sí lo posean.



ARTÍCULO 24.- Lotes a anexar. Cuando se trate de lotes a anexar a linderos, se debe presentar el compromiso de anexión al otro lote y se debe realizar la unificación dentro de los seis (6) meses de obtenido el Título de Propiedad.

ARTÍCULO 25.- Tratamiento del lote a anexar. En caso de realizarse una mensura de subdivisión y uno de los predios resultantes sea anexado a otro predio lindero, éste debe ser tratado de la siguiente manera:

- 1) El lote del cual se extraiga el lote debe cumplimentar con todos los requerimientos exigidos por la zonificación vigente, sin contar la superficie que correspondía al lote extraído;
- 2) El lote extraído tributa como baldío, independientemente si tiene construcciones o no hasta tanto se concrete la unificación.

TÍTULO III

AMPLIACIÓN URBANA - NUEVO CENTRO DE POBLACIÓN

ARTÍCULO 26.- Concepto. A los fines de la presente ordenanza, se entiende por ampliación urbana - nuevo centro de población a aquellos proyectos que tienen por objeto extender la urbanización mediante:

- 1) La formación de nuevas manzanas;
- 2) El trazado de nuevas calles o prolongación de calles existentes.

ARTÍCULO 27.- Requisitos de calles. Las calles perimetrales de un fraccionamiento pueden tener la mitad del ancho exigido a fin de dejar al lindero la cesión de la otra mitad, la cual queda automáticamente como zona de no innovar, debiendo la Municipalidad comunicar al propietario del terreno lindante tal situación dentro de los veinte (20) días hábiles luego de registrado el plano de mensura en la Dirección General de Catastro.

ARTÍCULO 28.- Requisitos de Manzanas. Los lados de la manzana deben ajustarse a las medidas máximas y mínimas que se indica en la reglamentación de zonificación vigente.

ARTÍCULO 29.- Requisitos Mojones. En casos de ampliación urbana los mojones de esquina de manzana deberán ser hormigón con las siguientes medidas; 10 (diez) cm. por 10 (diez) cm. por 0.50 metro de alto, debiendo quedar 5 (cinco) centímetros sobre la superficie y deberán estar georreferenciados.

ARTÍCULO 30.- Orientación de calles. Para la orientación de las calles y manzanas se tiene en cuenta los factores climáticos, topográficos y vinculación con los trazados preexistentes o las que el Municipio hubiera definido como vías primarias y secundarias estructurantes de la trama urbana.



ARTÍCULO 31.- Anteproyecto. Para los fraccionamientos de ampliación urbana – nuevo centro de población se debe presentar un anteproyecto, suscripto por un profesional de la agrimensura, donde la Municipalidad evalúa la incidencia futura del sector de la ciudad de acuerdo con el código de planeamiento urbano y el cumplimiento de las ordenanzas vigentes. Este artículo se aplicará en la planta urbana y en las áreas de expansión, de acuerdo a la zonificación vigente.

ARTÍCULO 32.- Devoluciones. Las observaciones al Anteproyecto deben emitirse por escrito, fundamentadas y firmadas por el funcionario responsable del área al profesional actuante y notificándose al interesado.

ARTÍCULO 33.- El ancho mínimo de calles es de quince (15) metros. En caso que por circunstancias especiales correspondan otras medidas, esta situación se resuelve de común acuerdo con las autoridades municipales por vía de excepción.

ARTÍCULO 34.- Se determinará una zona de restricción al dominio, de un ancho mínimo de veinte (20) metros a fin de cumplimentar con las exigencias de la Ley X-Nro. 5 DJM.

ARTÍCULO 35.- Se debe dejar calle colectora contigua a la Ruta de diez (10) metros como mínimo (Conf. Ley X-Nro. 5 Art. 4) cuando se trate de una urbanización sobre alguna ruta Nacional o provincial pavimentada.

ARTÍCULO 36.- Se dejará un espacio verde por el total de la superficie que se desea fraccionar, preferentemente en una sola parcela, equivalente al 10%. La ubicación será de común acuerdo entre el propietario y la Municipalidad.

A los efectos de la preservación de estos espacios verdes, los interesados podrán recurrir a la figura del Padrinazgo de Plazas, Espacios Verdes, Playones Deportivos.

ARTÍCULO 37.- Se entiende como uso institucional, a efectos del cumplimiento del art. 56 de la Carta Orgánica Municipal, a todos aquellos fines que tienda a satisfacer necesidades comunes de los vecinos de la ciudad y por el cual se afectará esa porción de tierra a criterio del ente municipal. Conforme el artículo 56 de la Carta Orgánica municipal se dejará un espacio mínimo del 5% del total a fraccionar, para uso institucional.

ARTÍCULO 38.- Las presentaciones de nuevos expedientes de mensuras deben tener indicados y geo-referenciados por diversos componentes gráficos y descriptivos la información hidrográfica (EJE DE COMPONENTE) y topográfica con las curvas de nivel y



las pendientes de los márgenes con sus áreas de afectación establecidos como Área Natural a Preservar en la Ordenanza N° 1940.

ARTÍCULO 39.- Cuando se realice una ampliación Urbana, configurando un futuro centro poblado o ampliación de uno ya existente, se exigirá los siguientes requisitos en la presentación del Proyecto (presentado en formato papel y formato digital):

- 1) Un relevamiento Planialtimétrico vinculado a la red de puntos que proveerá la Municipalidad, del sector a fraccionar, con una Planificación futura del total del Lote. de ampliación urbana;
- 2) Deberá contar con un proyecto de red vial, con los perfiles longitudinales de las calles en los alineamientos de cordones cunetas y eje de la calle. Estos serán propuestos por el profesional resultado del análisis de la planialtimetría y aprobados por el departamento de planeamiento;
- 3) Una vez realizada las aperturas de las calles la Dirección de Obras Pública verificará el cumplimiento de lo aprobado, la que deberá expedirse en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles;
- 4) Deberán contar con el proyecto ejecutivo de la infraestructura de desagües pluviales, provisión de agua y energía eléctrica. Si el loteo se encuentra en una zona servida por la infraestructura de cloacas se deberá cumplimentar con los mismos requisitos anteriores. Previendo la anexión de los servicios futuros se podrá solicitar desde el municipio los proyectos de red de gas, fibra óptica, etc. En todos los casos los proyectos estarán aprobados por los organismos competentes;

Por resolución fundada, el requisito de los proyectos mencionados en los incisos precedentes, podrá ser exceptuado por el Departamento Ejecutivo municipal únicamente cuando el fraccionamiento sea de una hectárea o menos y que la misma se encuentre pegada a una zona urbanizada donde el servicio en cuestión se presta de manera concreta.

• Obras de infraestructura. En toda urbanización, una vez aprobado el anteproyecto y previo al visado Municipal del plano de mensura, corresponderá que se realicen obras de:

- 1) Obras Proyectadas en red vial realizadas y aprobadas
- 2) Obras Proyectadas en desagües pluviales realizadas y aprobadas.
- 3) Compromiso de ejecución de obras de infraestructura proyectadas.

El Departamento Ejecutivo Municipal no podrá autorizar nuevos fraccionamientos cuando en un mismo lote agrícola se pueda corroborar que el mismo propietario realizó loteos más pequeños y aún no cuentan los servicios de luz y agua disponibles para su conexión.

ARTÍCULO 40.- Toda persona interesada en la venta de la ampliación urbana, primeramente, debe poseer plano registrado de la Mensura con fraccionamiento por la Dirección General de Catastro de la Provincia de Misiones.



ARTÍCULO 41.- En caso de loteos clandestinos a regularizar, los propietarios o responsables en tal carácter de los loteos y fraccionamientos consumados serán intimados a regularizar la situación en el plazo de tres meses ajustándose a lo mencionado en los artículos de la presente ordenanza.

TÍTULO IV:

FRACCIONAMIENTOS CON COMPONENTES HÍDRICOS

ARTÍCULO 42.- Prohíbese la proyección de caminos e inmuebles en zonas de nacientes, manantiales, cuerpos de agua, humedales, bañados y sus áreas de afectación.

ARTÍCULO 43.- En las nuevas urbanizaciones, y en las situaciones que una propiedad sea atravesada por un componente hídrico, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- 1) solicitar informe técnico al área de saneamiento y tratamientos de cuencas urbanas (o la que en el futuro la reemplace) con miras a dictaminar sobre los metros necesarios correspondientes a la zona de protección teniendo en cuenta el estudio de la cota de inundación para una recurrencia de 100 años;
- 2) Como mínimo se debe dejar una franja de zona de protección paralela a la misma respetando lo establecido por la Ordenanza N° 1940 sobre Programa de recuperación y protección de arroyos y cauce de aguas de la ciudad de Oberá, además debe poseer un mínimo para propiciar lo establecido por la Ley XVI - N° 53 D.J.M. Pudiendo el interesado recurrir al pedido de excepción ante el Concejo Deliberante para situaciones particulares analizadas en el informe técnico mencionado.

ARTÍCULO 44.- Se podrá computar la Zona de Protección hasta un 70% de la superficie a afectarse a áreas verdes, no imponiéndose un máximo, en caso que la superficie sea superada por el porcentaje previsto.

ARTÍCULO 45.- En nuevos centros de población o ampliaciones urbanas en los que se presenten componentes hídricos se podrá proyectar calles paralelas a las líneas de zona de protección en ambos lados de los márgenes de dichas zonas, propiciando un desarrollo urbanístico equilibrado con el medio ambiente y delimitando el área de protección.

ARTÍCULO 46.- Se podrá proyectar sobre causes únicamente en los lugares que requieran un cruce vehicular o peatonal debido a la intersección de las calles.

TÍTULO V

MULTAS



ARTÍCULOS 47.- Las inmobiliarias o propietarios o quienes actúen en representación al publicar la subdivisión de que se trate deben consignar con exactitud y veracidad, respetando la terminología de la Ordenanza, la aprobación de los trámites respectivos en la Municipalidad, en caso de incumplimiento serán pasibles de una multa de 100 a 1000 UF (Unidades Fijas determinadas en la Ordenanza General Tarifaria vigente), teniendo como parámetro de valoración de la multa el tamaño del loteo.

ARTÍCULO 48.- Quien venda Inmuebles sin contar para ello con el correspondiente Plano de Mensura registrado por la Dirección General de Catastro de la Provincia de Misiones, sin perjuicio de las aplicaciones de responsabilidades que pudieran corresponder por otras leyes, es pasible de una multa equivalente al 100 % de la valuación Fiscal del total de la parcela objeto del fraccionamiento ilegal.

ARTÍCULO 49.- En caso de no cumplir con lo dispuesto en el artículo 46, el propietario de predio resultante de un fraccionamiento que es anexado a otro predio lindero, será pasible de una multa de 100 a 1000 UF.

ARTÍCULO 50.- Las agencias Inmobiliarias que sean reincidentes por tres (3) veces por infracciones de la misma naturaleza establecidas en los artículos precedentes, además de las multas correspondientes, serán sancionadas con la clausura del local por el término de seis (6) meses a un (1) año.

ARTÍCULO 51.- Todo acto que publicite nuevas urbanizaciones, subdivisiones o loteos, deberá describir en el mismo, número de expediente municipal y de inscripción del plano municipal aprobado.

ARTÍCULO 52.- Para el caso de incumplimiento de lo establecido en el artículo anterior y en el supuesto que se publicite un loteo, fraccionamiento o subdivisión sin tener el plano aprobado por la autoridad municipal y sin perjuicio de las responsabilidades que pudiera recaer por aplicación de la ley de Defensa del Consumidor N°24241, de Lealtad Comercial y otras que pudieren corresponder, la autoridad de aplicación deberá:

- 1) Hacer cesar inmediatamente dicha publicidad.
- 2) Aplicar multas de 20 U.F al propietario del loteo.