

PROYECTO ORDENANZA N.º

Viedma
25 de Julio de 2025.

ANTECEDENTES:

Están dados por el expediente N° 201.111-4-24 del registro del Poder Ejecutivo Municipal, y los Planos con Expediente 200.191-A-16 Permiso N° 078-16, Expediente 201.847-A-12; Expediente 200910-A-13-Permiso N° 242/13.

FUNDAMENTOS:

Que la Asociación ex alumnos de Don Bosco solicita un permiso para la construcción de un colegio de nivel primario en la parcela ubicada en el Boulevard Ituzaingó (esquina Misiones Salesianas), en la parcela 18-1-B-004-16.

Que la parcela en la cual se pretende construir la escuela se encuentra zonificada por Código Urbano (Ord. N.º 2945) como Residencial 2 (R2), implica que el carácter de la zona es el de "residencial exclusivo" con posibilidad de incorporar servicios mínimos, de menor escala, anexos a vivienda propia y de muy bajo impacto en el entorno.

Que el Código Urbano mediante el Capítulo 3º, define el carácter de la zona de la siguiente manera:

"R2 RESIDENCIAL

Art. 1: Carácter: Residencial uso predominante vivienda individual y/o colectiva con o sin servicios profesionales anexos a la vivienda propia. Tejido urbano abierto que se materializa con retiro de frente, espacio verde en aceras, límite de altura y bajos coeficientes de ocupación y edificación."...

Que por esta razón, en la zona se prevén factores de ocupación y de edificación bajos, baja densidad de ocupación del suelo, incluyendo módulos de estacionamiento dentro del lote para minimizar el impacto en el entorno. Se prevén retiros de frente, de fondo y se estipula una altura máxima de edificación de 2 plantas, para dar como resultado un tejido abierto.

Que los usos admitidos en la zona son limitados para conseguir como resultado un barrio exclusivamente de residencial, sin actividad comercial que genere concurrencia de público y tránsito vehicular la actividad comercial admitida es únicamente oficina o estudio anexo a vivienda, y algunas actividades de servicios o comerciales de impacto menor y de pequeña escala.

Que en la grilla de usos comerciales y servicios no se prevé la incorporación de escuelas de nivel primario o secundario en tal zonificación por ser incompatible con el uso residencial exclusivo.

Que en la actualidad el colegio primario funciona en el edificio contiguo, perteneciente a la iglesia, el cual alquilan y no pertenece a la Asociación ex Alumnos de Don Bosco. El proyecto propone la construcción de un edificio en el terreno de su propiedad, donde ya funcionan jardín de infantes y colegio secundario. Con la necesidad de contar con un establecimiento propio, la Asociación propone construir una superficie de 4.191,50 m² que se desarrolla en 2 plantas, en un terreno de su propiedad.

Que analizando el sector en cuestión, se observa lo siguiente respecto al predio de los Hermanos Salesianos y su entorno: el entorno inmediato se encuentra zonificado y consolidado como residencial exclusivo de baja densidad. En los predios que originalmente pertenecían a la institución religiosa Salesiana, histórica y actualmente funciona la actividad escolar en sus distintos niveles de educativos (jardín, primario y secundario)

Que en el inmueble en cuestión y volcados sobre el sector frentista al boulevard, existen establecimientos educativos, según se describen a continuación:

Jardin de Infantes: funciona en el edificio ubicado en la esquina, en la parcela 18-1-B-004-16, propiedad: Asociación ex alumnos de Don Bosco. Los planos fueron aprobado a construir por 482 m² cubiertos. (Expediente 200.191-A-16-Permiso N° 078-16). El uso Conforme a Código Urbano. Tiene 4 salas (aulas).

Escuela Primaria: funciona en un sector del edificio de la iglesia, perteneciente a la Asociación Civil Religiosa Institución Salesiana. Parcela 18-1-B-004-17. Propiedad: Asociación Civil Religiosa Institución Salesiana. Lso planos están presentados como un "relevamiento" del sector donde funciona la escuela por un total de 1.993,81 m². Es un "uso no conforme a Código Urbano, no obstante, no posee obra irregular.

Escuela Secundaria: funciona en un edificio en el mismo predio que el jardin. Parcela 18-1-B-004-16, propiedad de la Asociación ex alumnos de Don Bosco. No hay registro de planos de obra a construir, consta un plano de relevamiento por 2.267 m². Es un "Uso No Conforme" a Código Urbano. Como observación se debe destacar que, a pesar de no existir registros de planos de obra con "permiso de construcción" aprobados, registrarse el inmueble mediante un "relevamiento" del edificio existente y ser un uso no conforme, no posee antecedentes de "obra irregular".

* Que teniendo en cuenta dichos antecedentes, se infiere que el proyecton generaría una modificación sustancial o impacto en la dinámica de la zona ya que todos los niveles educativos se desarrollan en la actualidad en ambos predios.

Que se advierte que actualmente existe una conflictividad que se genera en el tránsito vehicular, en los horarios de llegada y salida de los establecimientos Y que en razón de ello, en el proyecto presentado por Asociación ex alumnos del Don Bosco la conflictividad vial y de tránsito masivo en horas pico se atenuaria proyectando y manteniendo el acceso a los establecimientos por el Boulevard Ituzaingó. La calle lateral al proyecto, Misiones Salesianas es una calle angosta, por ello se evita el acceso por la misma.

Que se presentan las prefactibilidades de servicios correspondientes, y la Asociación tiene pleno conocimiento de las obras de infraestructura adicionales que deberá realizar para desarrollar el proyecto.

Por ello:

EL CONCEJO DELIBERANTE DE VIEDMA
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA:

ARTICULO 1º: Autorizar con carácter de excepción la construcción de un edificio destinado a establecimiento escolar, en la parcela ubicada en el Boulevard Ituzaingó esquina Misiones Salesianas, parcela 18-1-B-004-16.

ARTÍCULO 2º: Establecer que el único acceso al establecimiento deberá proyectarse por el Boulevard Ituzaningó.

ARTÍCULO 3º: Registrar, comunicar, cumplido, archivar.