



Provincia de Buenos Aires  
Municipalidad de Villa Gesell  
Honorable Concejo Deliberante

**3580**

**FECHA DE SANCION: 1 de Septiembre de 2025.-**

**NUMERO DE REGISTRO: 3453**

**EXPEDIENTE H.C.D. N°: D-15804/25.-**

**VISTO:**

El expediente 2124-1598/25, iniciado el 21 de abril de 2025, en el que se solicita la reconfiguración de zonas para el desarrollo y operación de un parque de aguas termales en dos parcelas del partido de Villa Gesell, cuya nomenclatura catastral es Circunscripción VI - Parcelas 84 y 85; y

**CONSIDERANDO:**

Que, desde el año 2014 se inició una activa búsqueda de inversores privados dispuestos a llevar adelante un Parque Termal en Villa Gesell, manteniendo conversaciones con diversos empresarios y propietarios de grandes fracciones, que en ocasiones anteriores no pudieron concretarse por razones técnicas, financieras o de escala;

Que, en el curso del año 2024 se estableció contacto con el propietario de los lotes que se individualizan catastralmente como Circunscripción VI - Parcelas 82, 83, 84, 85, 86 y 87, quien luego de varias charlas presentó una propuesta de desarrollo termal sólida, ambientalmente responsable y financieramente viable que garantiza la sostenibilidad del proyecto;

Que, el emprendimiento propuesto no viene a competir con la oferta turística existente, sino a complementarla tanto en temporada alta como en temporada baja, sumando un nuevo segmento de visitantes atraídos por experiencias de bienestar, salud y relajación en aguas termales, con beneficios terapéuticos comprobados para afecciones reumáticas, musculares, dermatológicas, así como para la reducción del estrés y la mejora de la calidad de vida;

Que, este nuevo polo turístico permitirá aprovechar la infraestructura ociosa (hoteles, comercios, casas, departamentos, gastronomía) que permanece subutilizada



3580

durante gran parte del año, generando así un impacto económico multiplicador en toda la comunidad;

Que, resulta necesario reconfigurar las zonas en el marco de las disposiciones definidas en las Ordenanzas N° 3063 y 3138, que constituyen el Plan de Ordenamiento Municipal (POM);

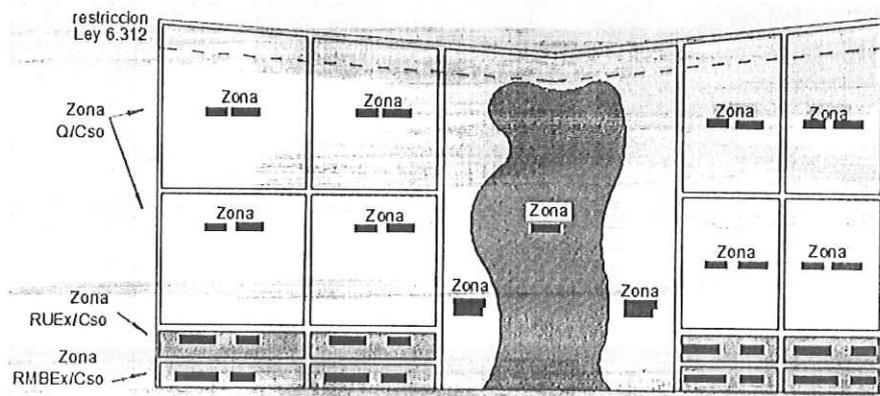
**Por ello, el Honorable Concejo Deliberante sanciona la siguiente:**

### ORDENANZA

**Artículo 1° - Objeto.** Declárase de interés legislativo municipal el desarrollo del emprendimiento termal promovido por la empresa Mundo Grúa S.A., a realizarse en los terrenos de titularidad dominial del proponente, cuya nomenclatura catastral es Circunscripción VI - Parcelas 84 y 85, el que se desarrollará con inversión íntegramente privada, en el ámbito del Partido de Villa Gesell.

**Artículo 2° - Reconfiguración de zonas.** Autorízase la reconfiguración de zonas y etapas propuestas en el expediente 2124-1598/25, conforme a los lineamientos generales del Plan Director Sudoeste, en el marco del Proyecto Particularizado a presentar, tal como se desarrolla en las tablas y gráficos a continuación y que abarca las parcelas cuya nomenclatura catastral es Circunscripción VI - Parcelas 82, 83, 84, 85, 86 y 87.

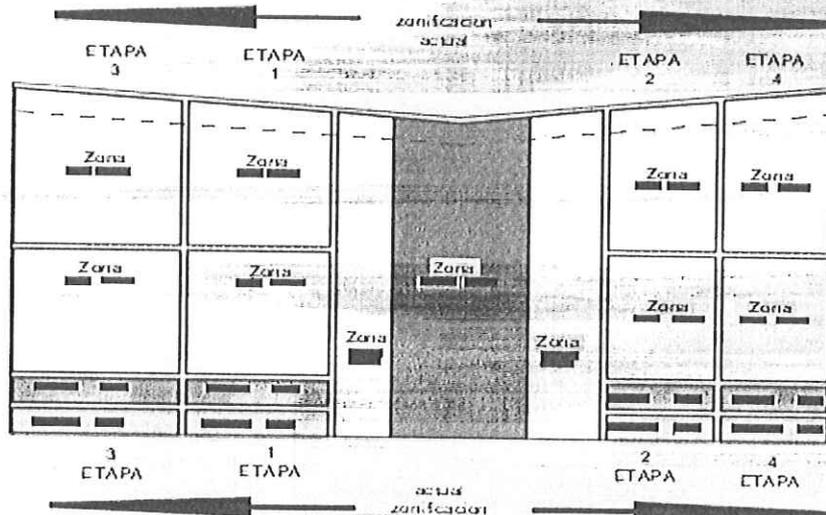
#### 1. Reconfiguración de zonas en Circunscripción VI - Parcelas 82, 83, 84, 85, 86 y 87



#### 2. Reconfiguración de la etapabilidad en Circunscripción VI - Parcelas 82, 83, 84, 85, 86 y 87



3580



3. Tabla con nuevo balance de zonas en Circunscripción VI - Parcelas 82, 83, 84, 85, 86 y 87

	superficie bruta	RFP/Cso (15% bruto)	RyD/Cso (15% bruto)	RMBEx/Cso	RUEx/Cso	Q/Cso	RED VIAL
SUPERFICIE BRUTA PARCELA 82	427.300	-	-	35.730	28.320	314.792	48.458
SUPERFICIE BRUTA PARCELA 83	427.300	-	-	36.941	29.277	312.566	48.516
SUPERFICIE BRUTA PARCELAS 84 y 85	961.425	448.665	473.109	-	-	-	39.651
SUPERFICIE BRUTA PARCELA 86	534.125	-	-	47.546	37.786	393.120	55.674
SUPERFICIE BRUTA PARCELA 87	640.950	-	-	51.226	44.342	483.089	62.294
	2.991.100	448.665	473.109	171.442	139.724	1.503.567	254.593

**Artículo 3°** - La reconfiguración no implica cambio de zonificación, sino la redistribución de las zonas y etapas en las seis parcelas que son objeto de la presente Ordenanza, de modo que, una vez re estructurado el territorio, la potencialidad de uso del suelo para el conjunto de las seis parcelas resulta la misma que en el POM vigente (Ordenanzas N° 3063 y 3138), sólo que en una nueva distribución de zonas y etapas.

En caso de convalidarse la Ordenanza N° 3545, que modifica las Ordenanzas citadas en el párrafo anterior, las zonas ubicadas en las Parcelas 82, 83, 86 y 87 se adecuarán a la zonificación allí propuesta.

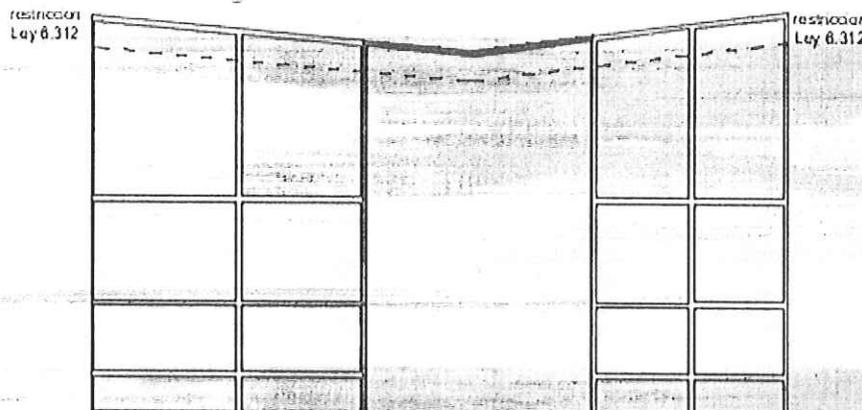
**Artículo 4°** - **Modificación de la red vial.** Apruébese la modificación de la red vial secundaria en las Parcelas 84 y 85, según lo propuesto en el expediente



3580

2124-1598/25, en el marco del Proyecto Particularizado a presentar, tal como se establece en el gráfico a continuación.

### Reconfiguración de la red vial secundaria en Circunscripción VI - Parcelas 84 y 85



**Artículo 5° - Proyecto particularizado en Parcelas 84 y 85.** El Departamento Ejecutivo podrá dar tratamiento y aprobar el proyecto particularizado sobre las Parcelas 84 y 85, con los cambios introducidos en los artículos 2°, 3° y 4° de la presente, siempre que el mismo sea presentado por el propietario y satisfaga los requisitos para cualquier proyecto particularizado en el marco del POM vigente, al que deberá agregarse en este caso, lo siguiente:

- Informe técnico de factibilidad del proyecto termal.
- Pre factibilidad de la Autoridad del Agua.

**Artículo 6° - Plazos.** La reconfiguración de zonas, etapas y red vial que se aprueba en los artículos 2°, 3° y 4° de la presente tendrá una validez de 2 años, prorrogable por única vez por causa justificada. Vencido ese plazo sin que hayan iniciado las obras de perforación del pozo termal y construcción de las instalaciones del parque termal (piletas, vestuarios y servicios anexos), caducará la reconfiguración aprobada.

**Artículo 7° - Obligaciones del desarrollador.** El titular del emprendimiento será responsable de:

- Cumplir con la legislación nacional, provincial y municipal vigente en materia urbanística, sanitaria y ambiental.



Provincia de Buenos Aires  
Municipalidad de Villa Gesell  
Honorable Concejo Deliberante

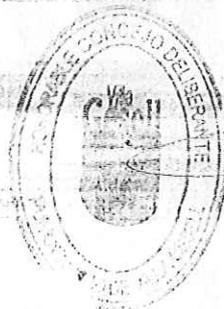
3580

- b) Obtener por su cuenta todos los permisos provinciales correspondientes.
- c) Garantizar el acceso de los órganos de fiscalización municipales a los procesos de obra, uso del recurso termal y funcionamiento del complejo.
- d) Obtener declaración de impacto ambiental y audiencia pública antes del inicio de las obras.

**Artículo 8º - Función de contralor municipal.** La Municipalidad ejercerá las  
----- siguientes funciones de contralor:

- a. Control urbanístico de obras y usos autorizados.
- b. Control ambiental de lo previsto en el Estudio de Impacto Ambiental y el Plan de Gestión Ambiental que surja del mismo.
- c. Fiscalización de seguridad pública y bromatología.
- d. Custodia del cumplimiento de los planes aprobados y su no desnaturalización.---

**Artículo 9º - Comuníquese al Departamento Ejecutivo, publíquese, regístrese y  
----- archívese.-----**



*Edelberto*  
-----  
Honorable Concejo Deliberante  
Municipalidad de Villa Gesell

Villa Gesell, 03 de septiembre de 2025

Promúlguese, cúmplase, comuníquese, dese al registro oficial y archívese.

  
Lic. en Urbanismo  
DUARTE JUAN IGNACIO  
Secretario de Planeamiento  
Habitat y Vivienda  
Municipalidad de Villa Gesell



  
Dr. GUSTAVO N. BARRERA  
Intendente Municipal  
Municipalidad de Villa Gesell

Villa Gesell, 03 de septiembre de 2025

REGISTRADA BAJO EL NÚMERO TRES MIL QUINIENTOS OCHENTA (3580)

  
Lic. en Urbanismo  
DUARTE JUAN IGNACIO  
Secretario de Planeamiento  
Habitat y Vivienda  
Municipalidad de Villa Gesell

