



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

3579/25

FECHA DE SANCION: 1 de Septiembre de 2025.-
NUMERO DE REGISTRO: 3452
EXPEDIENTE H.C.D. N°: D15803/25.-

VISTO:

La necesidad de fomentar el desarrollo turístico sostenible en el Partido de Villa Gesell, diversificando la oferta turística, rompiendo la estacionalidad y estimulando inversiones privadas orientadas al aprovechamiento responsable de los recursos naturales subterráneos o con agua de mar, en particular los vinculados al recurso termal y la talasoterapia. Y;

CONSIDERANDO:

Que, desde el inicio de su gestión en 2014, el Intendente Municipal Gustavo Barrera definió como política prioritaria la desestacionalización de la actividad turística, buscando convertir a la ciudad en un destino atractivo durante todo el año, generando nuevas oportunidades de empleo, inversión y desarrollo económico sostenido.

Que, en cumplimiento de dicho objetivo, se trabajó arduamente para jerarquizar las Fiestas locales y los fines de semanas largo.

Que, conjuntamente con ello, desde el año 2014 la Municipalidad contrató a especialistas en recursos hidrotermales para determinar la potencial existencia de aguas termales en el subsuelo geselino, efectuando un Sondeo Eléctrico Vertical (SEV) que arrojó resultados positivos y técnicamente alentadores.

Que, a partir de esa confirmación, se exploraron diferentes alternativas para impulsar el desarrollo termal en el Partido, encontrando como principal obstáculo la imposibilidad de financiar el proyecto con recursos públicos, dada la magnitud de la inversión requerida.

Que, frente a ello, 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 varias fracciones de tierra ubicadas en la zona oeste del partido, quien presentó una propuesta de desarrollo termal sólida, ambientalmente responsable y financieramente viable, sobre bases sólidas y garantizando la sustentabilidad 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 durante gran Parte del año, generando así un impacto económico multiplicador en toda la comunidad.

Que, adicionalmente, el desarrollo del Parque Termal implicará un impulso directo a la segunda industria más importante de Villa Gesell, como lo es la construcción sostenible, generando empleo directo en la obra y empleo indirecto en oficios y servicios asociados, promoviendo estándares de eficiencia energética y cuidado ambiental.

Que, la explotación racional de aguas termales y talasoterapia en el marco del turismo de salud y bienestar representa una oportunidad estratégica para el desarrollo local y regional.

Que, el régimen de inversiones termales y de talasoterapia requiere de un marco jurídico claro, transparente y compatible con la legislación ambiental, hidrogeológica y de ordenamiento territorial vigente.

Que, el Municipio tiene competencia para declarar de interés municipal emprendimientos de esta naturaleza, establecer requisitos técnicos, otorgar beneficios fiscales y establecer mecanismos de control y fiscalización.

Que, resulta imprescindible proteger el recurso termal y marino como bien natural estratégico, asegurar su uso sustentable, y propiciar el desarrollo en armonía con el medio ambiente,

Que, esta ordenanza se articula con la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, la Ley 12.257, la Ley 11.723 y las normativas municipales en materia de planeamiento urbano, gestión de recursos naturales y promoción económica;

Por ello, el Honorable Concejo Deliberante sanciona la siguiente:

O R D E N A N Z A

TÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1º. Declárase de interés legislativo municipal el desarrollo de ----- emprendimientos termales y de talasoterapia dentro del ámbito del Partido de Villa Gesell, en tanto actividades que contribuyen al desarrollo turístico, económico, ambiental y sanitario de la comunidad.



Defínase como “emprendimiento termal” a aquel que crea y desarrolla un negocio o proyecto que utiliza las aguas termales para ofrecer servicios o productor relacionados con el bienestar, la salud y/o turismo.

Defínase como “emprendimiento de talasoterapia” a aquel que crea y/o desarrolla terapias naturales u holísticas vinculadas al agua de mar, algas y barrio marino

ARTÍCULO 2º. La presente ordenanza establece el régimen legal aplicable a todo ----- emprendimiento que:

- a) En predios de propiedad privada, realice perforaciones para el uso de aguas termales con fines turísticos, terapéuticos, recreativos o de bienestar.
- b) En predios de propiedad privada, construya instalaciones para el desarrollo de talasoterapia con fines turísticos, terapéuticos, recreativos o de bienestar.

TÍTULO II - RÉGIMEN DE PROMOCIÓN

ARTÍCULO 3º. Los emprendimientos que estén comprendidos dentro de esta ----- Ordenanza podrán acceder a los siguientes beneficios:

- a) Exención del pago de tasas municipales de habilitación por un plazo de hasta diez (10) años.
- b) Exención del pago de por inspección de seguridad e higiene por un plazo de diez (10) años.
- c) Exención del pago de tasa municipal de derecho de publicidad y propaganda y derecho de ocupación o uso de espacios públicos por un plazo de diez (10) años.
- d) Exención del pago de tasa municipal de visado de proyecto (titulo XXI) por un plazo de hasta diez (10) años.
- e) Exención del pago de la tasa de servicios urbanos, tasa de promoción turística, tasa de cementerio, tasa por servicios sanitarios, tasa de seguridad, tasa de disposición final de residuos, tasa generadora de residuos, tasa por servicios especiales de limpieza e higiene, tasa para equipamiento de capital fijo en maquinaria vial pesada, tasa por servicios varios, tasa por seguridad en playa, tasa conservación de accesos a zonas sin urbanizar por un plazo de hasta diez (10) años.
- f) Exención del pago de la tasa por contribución al desarrollo urbano (Titulo XXX) y tasa de visado de proyecto particularizado (Titulo XXXI) por un plazo de tres (3) años.
- g) Asistencia técnica prioritaria en trámites ante organismos provinciales.
- h) Incorporación en planes municipales de promoción turística
- i) Inclusión en programas locales de formación de recursos humanos para servicios termales y de talasoterapia.

Las exenciones mencionadas en los incisos A) al E) entraran en vigencia a partir del ejercicio 2025 hasta 2035

Las exenciones mencionadas en el inciso f) entraran en vigencia a partir del ejercicio 2025 hasta el 2027.-----

ARTÍCULO 4º. Los beneficios serán otorgados mediante resolución fundada del ----- Departamento Ejecutivo, previo informe técnico y dictamen de la



Secretaría de Turismo y Secretaría de Planeamiento, Hábitat y Vivienda o quienes cumplan sus funciones en el futuro.-----

TÍTULO III - REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN

ARTÍCULO 5º. Toda persona humana o jurídica interesada en desarrollar un ----- emprendimiento termal privado o de talasoterapia deberá presentar ante el Municipio:

- a) Documentación dominial del predio.
- b) Proyecto técnico del desarrollo a realizar.
- c) Estudio hidrogeológico de la perforación propuesta.
- d) Estudio de impacto ambiental, conforme a la Ley Provincial 11.723 y su Decreto Reglamentario.
- e) Plan de manejo ambiental y de uso racional del recurso.
- f) Seguro ambiental correspondiente.
- g) Permisos de perforación y uso del agua expedidos por la autoridad provincial competente (Autoridad del Agua u organismo que a futuro la reemplace).-----

ARTÍCULO 6º. La solicitud será evaluada por el Departamento Ejecutivo en un plazo ----- máximo de noventa (90) días corridos, contados desde la presentación de la documentación requerida en los puntos a), b) y c). Los puntos d), e), f) y g) serán requeridos oportunamente por el Municipio, a medida que avance el proceso.-----

ARTÍCULO 7º: Créase el “Registro Municipal de Desarrollos Termales y de ----- Talasoterapia”, donde se inscribirán todos los emprendimientos autorizados, con los datos técnicos, ambientales y administrativos relevantes.

TÍTULO IV - USO Y CONTROL DEL RECURSO TERMAL Y DE TALASOTERAPIA.-----

ARTÍCULO 8º. Los titulares de emprendimientos termales o de talasoterapia deberán ----- garantizar:

- a) El uso racional y eficiente del recurso.
- b) La disposición adecuada del agua residual.
- c) La realización de monitoreos periódicos del caudal, temperatura y calidad del agua.
- d) El cumplimiento de las normativas ambientales municipales, provinciales y nacionales.-----

ARTÍCULO 9º: Prohíbese el vertido al medio sin tratamiento previo de aguas termales ----- o de talasoterapia utilizadas, así como la perforación o extracción de agua termal o de mar sin autorización municipal y provincial.-----

TÍTULO V - CONTROL Y FISCALIZACIÓN.-----

ARTÍCULO 10º. La Dirección de Medio Ambiente y la Secretaría de Planeamiento, --- -----Hábitat y Vivienda del Municipio u organismo que en el futuro los reemplace, ejercerán el control permanente sobre los emprendimientos, realizando inspecciones técnicas, sanitarias y ambientales conforme cronograma anual o ante denuncias fundadas.-----



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

ARTÍCULO 11°. Las infracciones al presente régimen serán sancionadas con:
----- a) Multas entre diez mil (10.000) y doscientos mil (200.000)
MULTs.
b) Suspensión preventiva de actividades.
c) Clausura temporal o definitiva.
d) Cancelación de los beneficios otorgados en el artículo 3°
e) Obligación de remediación ambiental a cargo del infractor.-----

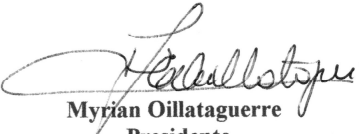
TÍTULO VI - DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 12°. Autorízase al Departamento Ejecutivo a dictar normas reglamentarias,
----- formularios y protocolos técnicos para la implementación del
presente régimen, a promover la reconfiguración de zonas cuando ello sea necesario
para el desarrollo de un proyecto, así como a celebrar convenios con entidades
educativas, organismos provinciales, nacionales y otros municipios.-----

ARTÍCULO 13°. Comuníquese al Departamento Ejecutivo, publíquese, regístrese y
-----archívese.-----


Luciana Macarena G. Merkin
Secretaria
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Gesell




Myrian Oillataguerre
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Gesell

ANEXO I - Formulario Único de Solicitud de Autorización.

ANEXO II - Reglamento Técnico para Perforación, Monitoreo y Tratamiento.



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

ANEXO I –

FORMULARIO ÚNICO DE SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN

Municipalidad de Villa Gesell – Secretaria de Planeamiento, Hábitat y Vivienda y
Dirección de Medio Ambiente.

1. DATOS DEL SOLICITANTE

Nombre o Razón Social:

DNI / CUIT:

Domicilio Legal:

Teléfono:

Correo electrónico:

Representante legal (si corresponde):

2. DATOS DEL EMPRENDIMIENTO

Denominación comercial (si aplica):

Ubicación del predio: Calle / Ruta: N°:

Partida Inmobiliaria:



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

Superficie total del predio (en m²):

Zonificación según Plan de Ordenamiento Territorial:

Actividades propuestas (marcar todas las que se proponen):

☐ Alojamiento turístico

☐ Spa / Termas terapéuticas

☐ Parque recreativo termal

☐ Centro de Talasoterapia

☐ Otros:

3. DOCUMENTACIÓN A ADJUNTAR (adjuntar en formato físico o digital)

Escritura o título de propiedad

Plano de mensura y ubicación del predio

Proyecto técnico del emprendimiento (memoria descriptiva + plano/s)

Proyecto particularizado (si correspondiere)

Estudio hidrogeológico (resumen ejecutivo + certificación profesional)

Estudio de impacto ambiental (EIA)

Plan de Manejo Ambiental (PMA)

Certificado de pre factibilidad emitido por la Autoridad del Agua (ADA) u organismo competente.

4. FIRMA Y DECLARACIÓN JURADA



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

Declaro bajo juramento que los datos consignados en el presente formulario son veraces y que la documentación aportada es auténtica. Asimismo, me comprometo a cumplir con la normativa municipal, provincial y nacional vigente.

Firma del solicitante:

Aclaración:

Fecha:/...../2025

ANEXO II –

REGLAMENTO TÉCNICO DE PERFORACIÓN, MONITOREO Y TRATAMIENTO

I. PERFORACIÓN TERMAL

Las perforaciones deberán realizarse con equipos habilitados, bajo supervisión de profesional matriculado (geólogo o hidrogeólogo).

Toda perforación deberá contar con permiso previo de ADA y constancia de viabilidad técnica.

Se deberá informar profundidad final, caudal y temperatura esperada antes de iniciar la obra.

Se prohíbe la perforación a menos de 150 m de pozos existentes sin autorización especial.

II. MONITOREO DEL RECURSO

Deberá instalarse un caudalímetro y termómetro digital en cada pozo habilitado.



Trimestralmente, el titular deberá presentar un informe firmado por profesional sobre:

- a) Caudal medio extraído
- b) Temperatura media
- c) Análisis fisicoquímico del agua (pH, conductividad, minerales)

En caso de desviaciones o contaminación, se deberá detener preventivamente la extracción.

III. TRATAMIENTO Y USO DEL AGUA

Se deberá diseñar un sistema de circuito cerrado o sistema de disposición segura del agua usada, el que deberá ser aprobado por la Autoridad del Agua de la Provincia de Buenos Aires.

El vertido al subsuelo o superficie requerirá tratamiento previo y aprobación de ADA y Municipio.

Se deberá contar con piletas de decantación, filtros o sistemas equivalentes si el uso genera efluentes complejos.

Se prohíbe el uso para riego, lavado de vehículos o fines industriales.

V. INFRAESTRUCTURA Y SEGURIDAD

Toda instalación deberá contar con señalética clara, cercos perimetrales y acceso controlado.

Los caminos de acceso deberán prever escurrimiento de aguas pluviales.

Toda la infraestructura a construir deberá cumplir con las especificaciones del Plan de Ordenamiento Municipal y Código de Construcción Municipal.

V. CLAUSURA Y CIERRE DEL POZO

En caso de cese de actividad, deberá notificarse al Municipio.

Se exigirá plan de clausura técnica del pozo según normas de ADA y remediación del entorno.-----



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

NOTA DE ELEVACIÓN AL HCD

Villa Gesell, de de 2025

A la Sra. Presidenta

Honorable Concejo Deliberante de Villa Gesell

S / D:

Me dirijo a Ud. con el objeto de elevar para su consideración y tratamiento legislativo el Proyecto de Ordenanza “Régimen de Promoción y Regulación de Desarrollos Termales Privados”, cuyo objeto es establecer un marco normativo local que fomente las inversiones privadas en el uso sustentable del recurso termal en predios particulares del Partido de Villa Gesell.

La norma propone incentivos fiscales, requisitos técnicos claros, mecanismos de control ambiental y un registro específico que permitirá ordenar y dinamizar este tipo de inversiones. El texto cuenta con sus respectivos anexos técnicos y administrativos.

Sin otro particular, saludo a Ud. muy atentamente.



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

Firma:

Nombre y cargo del funcionario/a

Municipalidad de Villa Gesell