



BOLETÍN MUNICIPAL

MUNICIPALIDAD DEL PARTIDO DE VILLA GESELL

Jefatura de Gabinete

**Boletín N° 1761
2 de marzo del 2026**



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell



210

Villa Gesell,

26 ENE 2026

VISTO: El expediente N.º 4124-4524/24 correspondiente al proyecto denominado "LA ESQUINA", promovido por el Fideicomiso La Esquina, mediante el cual se tramita la Evaluación de Impacto Ambiental para un desarrollo de tipo loteo comercial y macrolotes; y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 41 de la Constitución Nacional reconoce el derecho a un ambiente sano y establece el deber de las autoridades de proveer a su protección, bajo los principios de prevención y precautorio;

Que la Ley General del Ambiente N.º 25.675 y la Ley Provincial N.º 11.723 imponen la obligatoriedad de la Evaluación de Impacto Ambiental previa para proyectos susceptibles de degradar el ambiente;

Que en el marco del presente expediente se ha incorporado el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto "La Esquina" (fs. 39/238), el cual contiene la descripción del emprendimiento, la línea de base ambiental, la identificación y valoración de impactos, las medidas de mitigación y el Plan de Gestión Ambiental;

Que conforme surge de las actuaciones, se ha convocado a la Audiencia Pública ambiental correspondiente, instrumentándose las publicaciones legales y garantizándose la instancia de participación ciudadana prevista en la normativa vigente;

Que los resultados de la Audiencia Pública han sido incorporados al expediente y deben ser ponderados por la autoridad ambiental al momento de emitir el acto administrativo definitivo;

Que el proyecto se emplaza en un área comprendida dentro del Plan Director Sud-Oeste del Partido de Villa Gesell, regulado por el Código Urbanístico aprobado por Ordenanzas N.º 3063/21 y 3138/21, convalidado por Resolución Provincial N.º 161/2023;

Que del análisis jurídico-urbanístico efectuado surge que el proyecto resulta urbanísticamente admisible en abstracto, sin perjuicio de que la aprobación urbanística definitiva y la verificación de indicadores tales como FOS, FOT, densidad, alturas y retiros corresponden a las áreas técnicas competentes;

Que la Dirección de Medio Ambiente Municipal, a cargo del Ing. Leandro Ezpeleta, ha emitido informe técnico favorable respecto del Estudio de Impacto Ambiental, recomendando la viabilidad ambiental del proyecto sujeto al cumplimiento de medidas de mitigación y control;

Que corresponde, en consecuencia, emitir una Declaración de Impacto Ambiental favorable con condicionamientos, en los términos de la legislación vigente, sin que ello implique aprobación urbanística ni habilitación para el inicio de obras;

EL INTENDENTE MUNICIPAL, en uso de sus atribuciones:

DECRETA

ARTÍCULO 1º: OTÓRGASE la DECLARATORIA DE IMPACTO AMBIENTAL (DIA)-----
----- FAVORABLE CONDICIONADA al proyecto denominado "LA ESQUINA", promovido por el Fideicomiso La Esquina, a desarrollarse en la parcela cuya nomenclatura catastral es Circunscripción VI, Sección E, Fracción I Parcelas 23A y 24 104, Partido de Villa Gesell, en los términos de la Ley 25.675, la Ley 11.723 y el Decreto Reglamentario N.º 1741/96.-----



ARTICULO 2°: La presente Declaración de Impacto Ambiental se otorga en función del-----
-----Estudio de Impacto Ambiental incorporado al expediente (fs. 39/238), del
resultado de la Audiencia Pública ambiental y del Informe Técnico de la Dirección de Medio
Ambiente Municipal, el cual forma parte integrante de la motivación del presente acto.-----

ARTICULO 3°: Establécense como CONDICIONES OBLIGATORIAS para la vigencia de la
presente DIA las siguientes:

- a) Cumplimiento estricto del Plan de Gestión Ambiental (PGA)
aprobado.
- b) Implementación de las medidas de mitigación y monitoreo
ambiental propuesta.
- c) Aprobación por parte de los organismos competentes de los
sistemas alternativos de provisión de agua potable y tratamiento de efluentes.
- d) Aprobación previa de los proyectos de infraestructura vial, drenajes
y escurrimiento pluvial.
- e) Forestación compensatoria con especies nativas conforme lo
previsto en el EIA.
- f) Monitoreo ambiental periódico durante la ejecución y los primeros
veinticuatro (24) meses de operación.

ARTICULO 4°: Déjase expresamente establecido que la presente Declaración de Impacto
Ambiental:

- a) No implica aprobación urbanística ni convalidación de indicadores
urbanísticos.
- b) No habilita el inicio de obras ni la subdivisión del inmueble.
- c) Queda supeditada al estricto cumplimiento del Código Urbanístico vigente y a
la obtención de las autorizaciones sectoriales correspondientes.

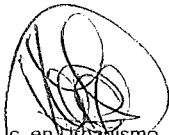
ARTICULO 5°: El incumplimiento de cualquiera de las condiciones establecidas en el-----
----- presente decreto dará lugar a la suspensión o revocación de la Declaración
de Impacto Ambiental, sin perjuicio de las sanciones administrativas, civiles o penales que
pudieran corresponder.-----

ARTÍCULO 9°: AGRÉGANSE al presente como ANEXO I el Informe Técnico Ambiental-----
----- Final de la Dirección de Medio Ambiente (fs.95/96) y como ANEXO II el
Dictamen Jurídico Ambiental de la Secretaría Legal y Técnica (fs 90 a 93), los que forman
parte integrante de esta Declaratoria. -----

ARTÍCULO 10°: NOTIFÍQUESE al proponente, a la Secretaría de Planeamiento,-----
----- Hábitat y Vivienda, a la Dirección de Obras Particulares, a la Dirección de
Medio Ambiente y a las demás áreas municipales competentes, a sus efectos.-----

ARTICULO 11°: El presente decreto será refrendado por el Secretario de-----
----- Planeamiento, Hábitat y Vivienda.-----

ARTÍCULO 12°: Cúmplase, comuníquese, dese al Registro Oficial, publíquese en-----
----- el sitio web institucional a los fines del acceso a la información ambiental
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



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell



210

ANEXO I



210



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Secretaría de Obras y Servicios Públicos
Dirección de medio ambiente

Villa Gesell 12/1/2026

INFORME TÉCNICO AMBIENTAL

Proyecto: Desarrollo Lote Comercial "La Esquina"
Titular: Sr. Alejo Panera
Ubicación: Parcelas 23 y 24 – Partido de Villa Gesell – Provincia de Buenos Aires
Superficie total: 86.160,85 m²
Uso propuesto: Loteo comercial, áreas de servicios, recreación, gastronomía y equipamiento turístico
Instrumento evaluado: Estudio de Impacto Ambiental (EIA) – Julio 2025

OBJETO DEL INFORME

El presente Informe Técnico Ambiental tiene por objeto emitir un pronunciamiento fundado respecto de la viabilidad ambiental del proyecto denominado "Lote Comercial La Esquina", sobre la base del Estudio de Impacto Ambiental presentado ante la Secretaría de Planeamiento de la Municipalidad de Villa Gesell, y en cumplimiento de la normativa ambiental vigente.

MARCO NORMATIVO

El análisis se realizó conforme a la normativa ambiental y urbanística vigente, en particular la Ley General del Ambiente N° 25.675, normativa provincial de Evaluación de Impacto Ambiental, Ordenanzas 3063 y 3138 del Plan de Ordenamiento Municipal del Partido de Villa Gesell y principios de prevención, precaución y sustentabilidad.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

El proyecto contempla el desarrollo de un loteo comercial sobre dos parcelas ubicadas sobre la colectora de la Ruta Provincial N° 11, con accesos planificados y vinculación al corredor turístico hacia Mar Azul.

Se prevé la subdivisión en nueve manzanas, la ejecución de infraestructura vial, drenaje pluvial sostenible, provisión de servicios básicos, áreas verdes y espacios recreativos, con edificaciones de baja altura compatibles con el entorno.

CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL DEL ÁREA

El área de implantación corresponde a un sector ya intervenido, con presencia de infraestructura y actividades antrópicas previas. No se identifican áreas naturales protegidas ni ecosistemas críticos. El entorno presenta aptitud para el desarrollo urbano planificado, de acuerdo al planeamiento municipal vigente.

IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE IMPACTOS

El Estudio de Impacto Ambiental identifica impactos positivos y negativos durante las etapas de construcción y operación.

Impactos positivos:

- Generación de empleo directo e indirecto.
- Ordenamiento territorial y consolidación urbana.
- Mejora de infraestructura y servicios.
- Incremento de la recaudación municipal.
- Valorización urbana y paisajística del área.

Impactos negativos:

- Remoción parcial de cobertura vegetal.



210



- Generación temporal de ruidos, polvo y residuos.
- Alteración del escurrimiento superficial.

Los impactos negativos son de carácter bajo a moderado, temporales, reversibles y mitigables.

MEDIDAS DE MITIGACIÓN Y PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL

El proyecto incorpora un Plan de Gestión Ambiental que contempla:

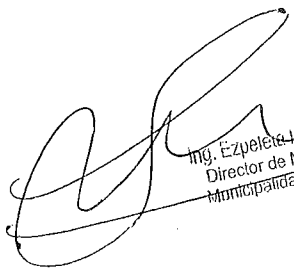
- Conservación de vegetación y creación de corredores verdes.
- Drenaje pluvial sostenible e infraestructura permeable.
- Gestión integral de residuos.
- Control de emisiones, ruidos y polvo.
- Forestación con especies adecuadas.
- Capacitación ambiental del personal.

CONCLUSIÓN

Del análisis integral realizado se concluye que el proyecto es ambientalmente viable, compatible con el ordenamiento territorial y con impactos adecuadamente gestionables.

DICTAMEN

Desde el punto de vista técnico-ambiental, el proyecto "Lote Comercial La Esquina" resulta AMBIENTALMENTE VIABLE, recomendándose la emisión de un PRONUNCIAMIENTO AMBIENTAL FAVORABLE, condicionado al cumplimiento del Plan de Gestión Ambiental aprobado.



Ing. Ezpeleta Leandro Esteban
Director de Medio Ambiente
Municipalidad de Villa Gesell

.....
Ing. Leandro Ezpeleta Mat. Pcial 2295
Director de Medio Ambiente
Municipalidad de Villa Gesell



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

E. 210

ANEXO II



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

210



DICTAMEN JURÍDICO AMBIENTAL

Proyecto "LA ESQUINA"

Proyecto "La Esquina" – Expte. 4124-4524/24

Previo al dictado de la DIA

I. HECHOS Y ANTECEDENTES

1. A fs. 1/2 obra la presentación inicial del fiduciario solicitando factibilidad de agua y acompañando borrador de subdivisión.

2. A fs. 3/27 se agrega la Escritura Pública n.º 57 (Fideicomiso "La Esquina") que instrumenta el desarrollo inmobiliario y la subdivisión propuesta.

3. A fs. 33 y 34 constan pases internos de la Dirección de Obras Particulares y de la Secretaría de Planeamiento.

4. A fs. 35 la Dirección de Obras Sanitarias certifica inexistencia de red de agua corriente en las parcelas involucradas.

5. A fs. 36/37 constan actuaciones sectoriales y alcance documental.

6. A fs. 39 a 238 obra el Estudio de Impacto Ambiental (EIA) completo.

7. El proyecto consiste en un loteo comercial sobre 86.160,85 m² en el acceso a Mar Azul, - intersección entre el acceso principal a dicha localidad y la Ruta Provincial N° 11. La, conformada por dos parcelas, y propone una subdivisión en siete manzanas con apertura de calles internas y provisión de servicios.

8. Con posterioridad a la presentación del EIA, se dispuso la convocatoria a Audiencia Pública ambiental conforme la normativa vigente, realizándose las publicaciones legales y la instancia participativa correspondiente. -

9. Se deja expresamente señalado que se incorporará el Informe Técnico Final de la Dirección de Medio Ambiente (Ing. Leandro Ezpeleta), antecedente técnico esencial para la motivación del acto (DIA).

II. CUESTIÓN JURÍDICA

Determinar si el proyecto “La Esquina” cumple con los requisitos legales, ambientales y urbanísticos exigidos por la normativa vigente, en particular en lo referido a la regularidad del procedimiento administrativo ambiental y su compatibilidad con el Plan de Ordenamiento Municipal, a efectos de dictaminar sobre la procedencia del dictado de una Declaración de Impacto Ambiental.

III. MARCO NORMATIVO APLICABLE

- Constitución Nacional, art. 41.
- Ley General del Ambiente N.º 25.675.
- Constitución de la Provincia de Buenos Aires, arts. 28 y 36 inc. 5.
- Ley Provincial N.º 11.723 y Decreto Reglamentario N.º 1741/96.
- Decreto-Ley N.º 8912/77.
- Ordenanzas Municipales N.º 3063/21 y 3138/21 (Código Urbanístico de Villa Gesell).
- Resolución Provincial N.º 161/2023 (Expte. EX-2019-03609372-GDEBA-DTAMGGP).
- Ordenanza General 267/80 (procedimiento administrativo municipal).

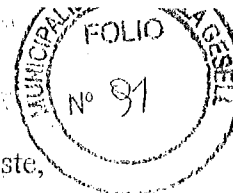
IV. ANÁLISIS JURÍDICO-AMBIENTAL

1. Legalidad del procedimiento ambiental.

El proyecto ha cumplido con la instancia de presentación del Estudio de Impacto Ambiental conforme los arts. 11 y 12 de la Ley 25.675 y la Ley 11.723. Asimismo, se ha convocado a Audiencia Pública, instrumento esencial de participación ciudadana cuya realización y adecuada ponderación constituyen un requisito de validez del procedimiento ambiental.

2. Compatibilidad con el Plan de Ordenamiento Municipal.

210



El inmueble se localiza dentro del ámbito del Plan Director Sud-Oeste, conforme surge del EIA. Los usos propuestos —comercial, equipamiento y logística— resultan en abstracto compatibles con las zonas de planificación especial previstas por el Código Urbanístico aprobado por Ordenanzas N.º 3063/21 y 3138/21.

3. Indicadores urbanísticos.

Del análisis del EIA no surge la fijación concreta de indicadores urbanísticos tales como FOS, FOT, densidad, alturas o retiros. Ello no constituye una irregularidad ambiental, pero sí impone la necesidad jurídica de que, previo al dictado de la DIA, se incorpore un informe expreso de la autoridad urbanística municipal que verifique el cumplimiento de dichos parámetros conforme al Código Urbanístico vigente.

4. Infraestructura esencial.

Conforme constancias del expediente, el área carece de red de agua potable, pero propone y se compromete a dotar la zona, (a su cargo y costo) de una red de agua potable dimensionada y ejecutada para garantizar a cada parcela un nivel piezométrico mínimo de 4 metros y un suministro diario de 150 litros/ habitante. Las zonas residenciales extra urbanas y quintas recreativas, en virtud de su baja densidad bruta podrán ejecutar un sistema alternativo a la red cloacal, toda vez que este resulte aprobado por el ADA.

Esta circunstancia no obsta por sí misma a la viabilidad del proyecto, pero exige que la aprobación de soluciones técnicas alternativas por parte de los organismos competentes, extremo que deberá imponerse como condición.

V. CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN

Por todo lo expuesto, este dictamen jurídico concluye que:

1. El procedimiento ambiental se encuentra válidamente iniciado y sustanciado, con EIA presentado y audiencia pública convocada.

2. El proyecto resulta urbanísticamente admisible en abstracto conforme al Código Urbanístico vigente.

3. No obstante, la legalidad del procedimiento exige, como condición previa al dictado de la Declaración de Impacto Ambiental, la incorporación:

- a) Del Informe Técnico Final de la Dirección de Medio Ambiente.
- b) De un informe expreso de la Secretaría de Planeamiento que verifique el cumplimiento de los indicadores urbanísticos (FOS, FOT, densidad, etc.).
- c) Se imponga como condición para la aprobación del loteo la realización de la infraestructura esencial detallada en el EIA. -

En consecuencia, corresponde desde el área estrictamente legal recomendar, previo cumplimiento de las recomendaciones enumeradas en el ítems V.3.a), b), c), el dictado de una Declaración de Impacto Ambiental FAVORABLE CONDICIONADA, dejando expresa constancia de que la misma no implica aprobación urbanística ni convalida parámetros no verificados, quedando toda obra futura sujeta al estricto cumplimiento del Código Urbanístico vigente.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell



210

92

PROYECTO DE DECRETO

VISTO

El expediente administrativo municipal correspondiente al proyecto denominado "LA ESQUINA", promovido por el Fideicomiso La Esquina, mediante el cual se tramita la Evaluación de Impacto Ambiental para un desarrollo de tipo loteo comercial y macrolotes, y;

CONSIDERANDO

Que el artículo 41 de la Constitución Nacional reconoce el derecho a un ambiente sano y establece el deber de las autoridades de proveer a su protección, bajo los principios de prevención y precautorio;

Que la Ley General del Ambiente N.º 25.675 y la Ley Provincial N.º 11.723 imponen la obligatoriedad de la Evaluación de Impacto Ambiental previa para proyectos susceptibles de degradar el ambiente;

Que en el marco del presente expediente se ha incorporado el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto "La Esquina" (fs. 39/238), el cual contiene la descripción del emprendimiento, la línea de base ambiental, la identificación y valoración de impactos, las medidas de mitigación y el Plan de Gestión Ambiental;

Que conforme surge de las actuaciones, se ha convocado a la Audiencia Pública ambiental correspondiente, instrumentándose las publicaciones legales y garantizándose la instancia de participación ciudadana prevista en la normativa vigente;

Que los resultados de la Audiencia Pública han sido incorporados al expediente y deben ser ponderados por la autoridad ambiental al momento de emitir el acto administrativo definitivo;

Que el proyecto se emplaza en un área comprendida dentro del Plan Director Sud-Oeste del Partido de Villa Gesell, regulado por el Código Urbanístico aprobado por Ordenanzas N.º 3063/21 y 3138/21, convalidado por Resolución Provincial N.º 161/2023;

Que del análisis jurídico-urbanístico efectuado surge que el proyecto resulta urbanísticamente admisible en abstracto, sin perjuicio de que la aprobación urbanística definitiva y la verificación de indicadores tales como FOS, FOT, densidad, alturas y retiros corresponden a las áreas técnicas competentes;

Que la Dirección de Medio Ambiente Municipal, a cargo del Ing. Leandro Ezpeleta, ha emitido informe técnico favorable respecto del Estudio de Impacto Ambiental, recomendando la viabilidad ambiental del proyecto sujeto al cumplimiento de medidas de mitigación y control;

Que corresponde, en consecuencia, emitir una Declaración de Impacto Ambiental favorable con condicionamientos, en los términos de la legislación vigente, sin que ello implique aprobación urbanística ni habilitación para el inicio de obras;

POR ELLO: EL INTENDENTE MUNICIPAL DEL PARTIDO DE VILLA GESELL

DECRETA:

ARTÍCULO 1º: Declárase ambientalmente viable el proyecto denominado “LA ESQUINA”, promovido por el Fideicomiso La Esquina, otorgándose la DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (DIA) FAVORABLE CONDICIONADA, en los términos de la Ley 25.675, la Ley 11.723 y el Decreto Reglamentario N.º 1741/96.

ARTÍCULO 2º: La presente Declaración de Impacto Ambiental se otorga en función del Estudio de Impacto Ambiental incorporado al expediente (fs. 39/238), del resultado de la Audiencia Pública ambiental y del Informe Técnico de la Dirección de

Medio Ambiente Municipal, el cual forma parte integrante de la motivación del presente acto. α3



210

ARTÍCULO 3º: Establécense como **CONDICIONES OBLIGATORIAS** para la vigencia de la presente **DIA** las siguientes:

- a) Cumplimiento estricto del Plan de Gestión Ambiental (PGA) aprobado.
- b) Implementación de las medidas de mitigación y monitoreo ambiental propuestas.
- c) Aprobación por parte de los organismos competentes de los sistemas alternativos de provisión de agua potable y tratamiento de efluentes.
- d) Aprobación previa de los proyectos de infraestructura vial, drenajes y escurrimiento pluvial.
- e) Forestación compensatoria con especies nativas conforme lo previsto en el EIA.
- f) Monitoreo ambiental periódico durante la ejecución y los primeros veinticuatro (24) meses de operación.

ARTÍCULO 4º: Déjase expresamente establecido que la presente Declaración de Impacto Ambiental:

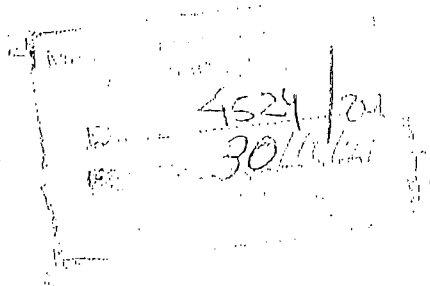
- a) No implica aprobación urbanística ni convalidación de indicadores urbanísticos.
- b) No habilita el inicio de obras ni la subdivisión del inmueble.
- c) Queda supeditada al estricto cumplimiento del Código Urbanístico vigente y a la obtención de las autorizaciones sectoriales correspondientes.

ARTÍCULO 5º: El incumplimiento de cualquiera de las condiciones establecidas en el presente decreto dará lugar a la suspensión o revocación de la Declaración de Impacto Ambiental, sin perjuicio de las sanciones administrativas, civiles o penales que pudieran corresponder.

ARTÍCULO 6º: Notifíquese al interesado, regístrese, comuníquese a las áreas
municipales competentes y archívese.

Ing. Ezpeleta Leandro Esteban
Director de Medio Ambiente
Municipalidad de Villa Gesell

Dr. MARTINO MARCELO HORACIO
Secretario de Asesoría
Legal y Técnica
Municipalidad de Villa Gesell





PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell



211

Villa Gesell,

26 ENE 2026

VISTO: El expediente N.º 4124-4804/24, el Estudio de Impacto Ambiental (EIA) y Plan de Gestión Ambiental (PGA) del proyecto particularizado "Colonia de las Pampas" a desarrollarse en la Parcela 104, Circunscripción VI, Partido de Villa Gesell; el Decreto Municipal N.º 1901/2025 de convocatoria a Audiencia Pública; el acta y desgrabación de la Audiencia Pública celebrada el 16/12/2025; los dictámenes legal y técnico-ambiental emitidos por los órganos competentes; y el marco normativo aplicable (CN art. 41; Ley 25.675; Ley 11.723; Decreto 1172/03; Ley 12.257; Decreto 3202/2006; DL 8912/77; y normativa municipal vigente); y

CONSIDERANDO:

Que el ambiente constituye un bien colectivo tutelado constitucionalmente (art. 41 CN), imponiendo a las autoridades el deber de prevenir el daño ambiental y asegurar el uso sustentable del territorio;

Que la Ley 25.675 establece los principios de prevención y precaución, y consagra la participación ciudadana y el acceso a la información ambiental, complementados por el Acuerdo de Escazú (Ley 27.566);

Que la Ley 11.723 regula el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental y establece que la Declaratoria de Impacto Ambiental debe fundarse en el dictamen de la autoridad ambiental y considerar, en su caso, las recomendaciones emanadas de la audiencia pública;

Que el Decreto Provincial 3202/2006 fija presupuestos mínimos específicos para la aprobación de proyectos urbanísticos en la zona atlántica bonaerense, imponiendo protección de médanos y exigencia de servicios por red pública, resultando de aplicación prioritaria al caso por la localización litoral del Proyecto;

Que el procedimiento sustanciado en el expediente acreditó publicidad del EIA, acceso a la información y realización de Audiencia Pública el 16/12/2025, con incorporación de sus constancias;

Que los dictámenes legal y técnico-ambiental concluyen en la viabilidad ambiental condicionada del Proyecto, recomendando el dictado de una DIA favorable condicionada con cláusulas operativas de control, monitoreo y habilitación por etapas;

Que corresponde dictar el acto administrativo ambiental en resguardo del interés público, incorporando condiciones de cumplimiento, fiscalización, sanción, suspensión y caducidad ante incumplimientos, conforme el principio de responsabilidad ambiental (Ley 25.675) y el poder de policía municipal;

Por ello,

EL INTENDENTE MUNICIPAL, en uso de sus atribuciones:

DECRETA

ARTÍCULO 1º: OTÓRGASE la DECLARATORIA DE IMPACTO AMBIENTAL (DIA)-----
----- FAVORABLE CONDICIONADA al proyecto particularizado "Colonia de las Pampas", a desarrollarse en la parcela cuya nomenclatura catastral es Circunscripción VI, Parcela 104, Partido de Villa Gesell. -----



ARTICULO 2°: Apruébense el Estudio de Impacto Ambiental (EIA) y el Plan de Gestión Ambiental (PGA) obrantes en el expediente, los que se integran al presente por remisión y resultan obligatorios para el proponente, contratistas y/o subcontratistas.

ARTICULO 3°: La presente DIA queda sujeta, como condiciones esenciales, a la acreditación, demarcación y respeto estricto de: (a) línea de ribera determinada por la Autoridad del Agua; (b) franja de protección de costa conforme art. 142° de la Ley 12.257.

ARTICULO 4°: Prohíbese la remoción, forestación, atravesamiento por calles o interrupción de los médanos de la primera cadena. Los accesos peatonales a playa deberán resolverse exclusivamente mediante pasarelas desmontables elevadas por encima de los médanos, sin interrumpir el desplazamiento natural de la arena, conforme art. 7 inc. g del Decreto 3202/2006.

ARTICULO 5°: No podrán otorgarse habilitaciones de obra ni de uso para etapas que carezcan de servicios de provisión de agua potable y desagües cloacales por red pública, con planta de tratamiento y vuelco a receptor seguro, aprobado por la ADA, conforme art. 7 inc. e del Decreto 3202/2006. Queda prohibida toda solución individual de efluentes no autorizada por la autoridad competente.

ARTICULO 6°: Monitoreo y reportes. El proponente deberá implementar un Plan de Monitoreo Ambiental (obra y operación) con indicadores, puntos de muestreo y periodicidad, y presentar reportes trimestrales durante obra y semestrales durante operación ante la Dirección de Medio Ambiente, sin perjuicio de los requerimientos adicionales que ésta disponga.

ARTICULO 7°: Fiscalización. La Dirección de Medio Ambiente queda facultada para realizar inspecciones, requerir información, ordenar medidas correctivas y disponer la suspensión preventiva de actividades ante riesgo o incumplimiento, en el marco del poder de policía y la normativa vigente.

ARTICULO 8°: Sanciones, suspensión y caducidad. El incumplimiento total o parcial de las condiciones de la presente DIA habilitará la aplicación de sanciones, la suspensión inmediata de obras y/o actividades y, en caso de gravedad o reiteración, la declaración de caducidad de la DIA, sin perjuicio de las acciones de recomposición, daños y perjuicios y responsabilidades administrativas, civiles y penales que pudieren corresponder.

ARTÍCULO 9°: AGRÉGANSE al presente como ANEXO I el Informe Técnico Ambiental Final de la Dirección de Medio Ambiente (fs.371/372) y como ANEXO II el Dictamen Jurídico de la Secretaría Legal y Técnica (fs 364 a 368), los que forman parte integrante de esta Declaratoria.

ARTÍCULO 10°: NOTIFÍQUESE al proponente, a la Secretaría de Planeamiento, Hábitat y Vivienda, a la Dirección de Obras Particulares, a la Dirección de Medio Ambiente y a las demás áreas municipales competentes, a sus efectos.

ARTICULO 11°: El presente decreto será refrendado por el Secretario de Planeamiento, Hábitat y Vivienda.

ARTÍCULO 12°: Cúmplase, comuníquese, dese al Registro Oficial, publíquese en el sitio web institucional a los fines del acceso a la información ambiental 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



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell



211

ANEXO I



Villa Gesell 12/1/2026

DICTAMEN TÉCNICO-AMBIENTAL

Ref. EXPEDIENTE N.º 4124-4804/24

PROYECTO: "COLONIA DE LAS PAMPAS"

PARCELA 104, CIR. VI – PARTIDO DE V.G.

I. VISTO

El Expediente N.º 4124-4804/24; el Estudio de Impacto Ambiental (EIA) y Plan de Gestión Ambiental (PGA) presentados por el proponente; el Decreto Municipal N.º 1901/2025 y constancias de publicidad; el acta y desgrabación de la Audiencia Pública del 16/12/2025; y la normativa ambiental vigente aplicable (Ley 11.723, Ley 25.675, Ley 12.257, Decreto 3202/2006, DL 8912/77 y normativa local).

II. CONSIDERANDO

Que el Proyecto se emplaza en ambiente litoral marítimo-costero de alta sensibilidad geomorfológica;

Que el art. 142 de la Ley 12.257, que rige en esta zona, fija la distancia de resguardo de las construcciones a la línea de ribera;

Que el Decreto 3202/2006 fija presupuestos mínimos específicos para proyectos urbanísticos en la zona atlántica bonaerense, imponiendo resguardo de médanos y exigencia de servicios (art. 7);

Que el EIA identifica impactos principalmente en etapa de obra (movimiento de suelos, apertura vial, instalación de redes), caracterizándolos como localizados, temporales y mitigables, y propone medidas específicas en el PGA;

Que corresponde asegurar, desde la autoridad ambiental municipal, la verificabilidad del PGA mediante indicadores, responsables, cronograma por etapas y reportes periódicos;

Que la Audiencia Pública se desarrolló con normalidad y sin objeciones técnicas sustantivas, quedando incorporadas sus constancias al expediente;

III. EVALUACIÓN TÉCNICA

1) Medio físico y costero. Se requiere demarcación y respeto estricto de: (i) línea de ribera (ADA); (ii); y franja de protección de costa conforme Ley 12.257, adoptando el ancho mínimo normativo de 150 metros.

2) Médanos de primera cadena. Se impone prohibición de remoción y/o atravesamiento por calles; accesos mediante pasarelas desmontables elevadas (art. 7 inc. g, Decreto 3202/2006).

3) Servicios y efluentes. Condicionar habilitación a la disponibilidad efectiva de agua potable y desagües cloacales por red pública, con tratamiento y receptor seguro (art. 7 inc. e, Decreto 3202/2006).

4) Monitoreo. Exigir plan de monitoreo con parámetros y periodicidad para: estabilidad dunícola, transporte eólico de arena, vegetación, fauna, calidad de agua subterránea, residuos y ruidos; con reportes trimestrales durante obra y semestrales en operación.

5) Gestión de obra. Implementar manual de buenas prácticas: control de polvo, ruidos, horarios, circulación, acopios, derrames, gestión de residuos, señalización y seguridad.

IV. CONCLUSIÓN TÉCNICO-AMBIENTAL

En virtud del análisis técnico efectuado, y sujeto al cumplimiento estricto del EIA y PGA, y a la incorporación en la DIA de los condicionamientos específicos de la Ley 12.257 y de la normativa hídrica aplicable, esta Dirección concluye que el Proyecto resulta AMBIENTALMENTE VIABLE en forma CONDICIONADA.

V. RECOMENDACIÓN

Recomiéndase el dictado de una DECLARATORIA DE IMPACTO AMBIENTAL FAVORABLE CONDICIONADA, con condicionamientos operativos y fiscalizables.

211



Villa Gesell,

Ing. Leandro Ezpeleta –
Director de Medio Ambiente
Municipalidad de Villa Gesell


Ing. Ezpeleta Leandro Esteban
Director de Medio Ambiente
Municipalidad de Villa Gesell

.....
Ing. Leandro Ezpeleta Mat. Pcial 2295
Director de Medio Ambiente
Municipalidad de Villa Gesell



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell



211

ANEXO II



211



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

DICTAMEN LEGAL

VILLA GESELL 13 DE ENERO DE 2026

Ref. EXPEDIENTE N.º 4124-4804/24

PROYECTO: "COLONIA DE LAS PAMPAS"

PARC. 104, CIR. VI - VILLA GESELL

I. HECHOS Y ANTECEDENTES RELEVANTES

1. Tramita por ante la Municipalidad de Villa Gesell el Expediente N.º 4124-4804/24, iniciado a instancia del proponente, referido al proyecto particularizado "Colonia de las Pampas", a emplazarse en la Parcela 104, Circunscripción VI, Partido de Villa Gesell (en adelante, el "Proyecto").

2. Obra agregada al expediente el Estudio de Impacto Ambiental (EIA) presentado por el proponente (fs. 24 a 316), con Plan de Gestión Ambiental (PGA), documentación técnica complementaria y antecedentes sectoriales.

3. Mediante Decreto Municipal N.º 1901/2025 se dispuso la convocatoria a Audiencia Pública, la publicación y puesta a disposición del EIA, y la apertura del registro de participantes, conforme el procedimiento de la Ley 11.723.

4. La Audiencia Pública se celebró el 16/12/2025, labrándose acta, nómina de asistentes y desgrabación, incorporándose las constancias pertinentes al expediente.

5. La Parcela 104 se localiza en ambiente litoral marítimo-costero, alcanzado por el régimen provincial específico de protección de costa y médanos, con demarcación de línea de ribera y restricciones al dominio público hídrico a cargo de la Autoridad del Agua (ADA).

II. CUESTIÓN JURÍDICA

Determinar si: (a) el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) observado por el Municipio cumple con el bloque constitucional, convencional, legal y reglamentario aplicable; (b) el EIA y el PGA resultan suficientes, razonables y controlables para sustentar una Declaratoria de Impacto Ambiental (DIÁ) favorable condicionada;

. OBJETO DEL DICTAMEN

Por ello el presente dictamen tiene por objeto analizar en profundidad la legalidad ambiental del Estudio de Impacto Ambiental (EIA) del proyecto a desarrollarse en la Parcela 104, evaluar su adecuación al bloque normativo ambiental integrado (Nación – Provincia – Municipio), y armonizar expresamente el Decreto Provincial 3202/2006 con las Ordenanzas Municipales 2092 y 2104 y el Plan de Ordenamiento Municipal (POM),

III. MARCO NORMATIVO

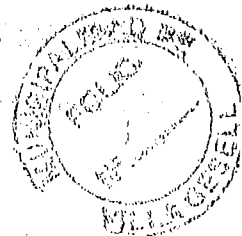
A) Constitución Nacional: art. 41 (derecho al ambiente sano; deber de preservación; recomposición como prioridad).

B) Tratados: Acuerdo de Escazú (Ley 27.566): acceso a la información ambiental, participación pública y acceso a la justicia.

C) Nación: Ley 25.675 (Ley General del Ambiente): principios de política ambiental (prevención, precaución, participación, progresividad y responsabilidad) y deber de información.



211



D) Provincia de Buenos Aires: Ley 11.723 (Evaluación de Impacto Ambiental y Declaración de Impacto Ambiental); Decreto reglamentario 1172/03; Ley 12.257 (Código de Aguas, art. 142 – restricciones por franja ribereña); y normativa específica de costa atlántica: Decreto 3202/2006 (presupuestos mínimos para aprobación de proyectos urbanísticos en zona atlántica, con protección de franja costera, médanos y exigencia de servicios).

E) Competencia municipal y ordenamiento territorial: Decreto-Ley 6769/58 (Ley Orgánica de las Municipalidades) y Decreto-Ley 8912/77 (Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo), en cuanto resulten aplicables al trámite local.

F) Normativa y planeamiento local: Ordenanzas N.º 2092/17 y 2104/17, mediante las cuales la Municipalidad de Villa Gesell adhirió al Decreto 3202 con alcance limitado al frente costero consolidado. Plan de Ordenamiento Municipal (POM) y normativa urbanística vigente; Decreto Municipal N.º 1901/2025 y demás actos del procedimiento.

ESTÁNDARES DOCTRINARIOS Y JURISPRUDENCIALES RELEVANTES (CONTROL DE LEGALIDAD)

1. Corte Suprema de Justicia de la Nación (CSJN). En materia ambiental, la CSJN ha enfatizado: 1.1 la centralidad de la prevención y la recomposición (Fallos 331:1622, “Mendoza”);

1.2 la exigencia de procedimientos idóneos de evaluación previa y participación pública (Fallos 332:663, “Salas”); y

2. Doctrina. Se adopta el criterio mayoritario según el cual la EIA no es una mera formalidad sino una “técnica procedimental de decisión” que exige información suficiente, razonabilidad y trazabilidad de la motivación (Lorenzetti, Cafferatta, Hutchinson, entre otros).

V. ANÁLISIS JURÍDICO-

V.1. COMPETENCIA MUNICIPAL Y COMPETENCIA AMBIENTAL

La Municipalidad, como autoridad ambiental local en el marco de sus competencias, se encuentra habilitada para sustanciar el procedimiento de EIA y emitir la DIA respecto de proyectos de incidencia local, sin perjuicio de las competencias concurrentes de autoridades provinciales (ADA y demás organismos sectoriales). La validez del acto final exige, por ello, compatibilizar la decisión municipal con: (a) las restricciones hídricas y de costa del Código de Aguas y normativa ADA; y (b) los presupuestos mínimos específicos del Decreto 3202/2006 para la franja litoral marítima bonaerense.

V.2. REGULARIDAD PROCEDIMENTAL

De las constancias obrantes surge: presentación del EIA; publicidad y acceso; convocatoria formal a Audiencia Pública; celebración y documentación de la audiencia; e incorporación de sus constancias al expediente. En particular, la Ley 11.723 prevé que la DIA debe fundarse en el dictamen de la autoridad ambiental y, en su caso, en las recomendaciones emanadas de la audiencia pública, lo que impone una respuesta expresa y razonada a las cuestiones relevantes ventiladas.

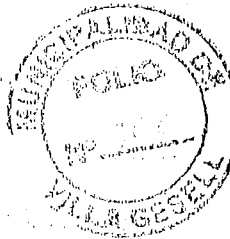
Conforme Escazú y la Ley 25.675, la autoridad debe asegurar trazabilidad documental: (a) qué información se puso a disposición; (b) cómo se desarrolló la participación; y (c) de qué modo se consideraron (o fundadamente se descartaron) las observaciones. Este dictamen integra dicha exigencia mediante un apartado específico de contestación (infra V.4).

V.3. SUFICIENCIA DEL EIA Y PGA:

El EIA incorpora caracterización del medio físico, biótico y antrópico, identificación y valoración de impactos y medidas de mitigación, y un PGA operativo. Las medidas del PGA son: específicas; medibles/verificables; con responsables; con cronograma por etapa; y con



211



régimen de reportes y auditoría, de modo que la DIA sea un acto controlable (no meramente declarativo).

Atento la localización litoral, el parámetro rector no es sólo el art. 142 del Código de Aguas, sino el Decreto 3202/2006, que fija presupuestos mínimos para aprobaciones urbanísticas en la zona atlántica, incluyendo: franja mínima de protección de costa, resguardo de médanos de la primera cadena, y exigencia de agua potable y desagües cloacales por red pública, con tratamiento y receptor seguro (art. 7). En consecuencia, la DIA debe incorporar condiciones expresas de cumplimiento del Decreto 3202/2006,

V.4. CONTESTACIÓN FUNDADA DE OBSERVACIONES Y CUESTIONES

EMERGENTES DE LA AUDIENCIA PÚBLICA

Sin perjuicio del carácter consultivo y no vinculante de la Audiencia Pública, corresponde dar respuesta expresa y fundada a los núcleos temáticos relevantes que suelen concentrar el riesgo litigioso en proyectos litorales: (i) franja costera, médanos y dominio público hídrico; (ii) biodiversidad; (iii) compatibilidad urbanística; (iv) infraestructura sanitaria y riesgo sobre aguas subterráneas.

a) Sistema costero, médanos y restricciones hídricas. El Proyecto debe ajustarse simultáneamente al art. 142 del Código de Aguas (Ley 12.257) y al Decreto 3202/2006

En respuesta a ello debo decir que el Decreto Provincial 3202/2006 fue dictado en el marco del Decreto-Ley 8912/77, con el objeto de establecer parámetros mínimos para la aprobación de nuevos núcleos urbanos y ampliaciones urbanas en la franja atlántica bonaerense, priorizando: la protección del sistema dunícola, la integridad del frente costero, y la provisión adecuada de servicios básicos.

Este Decreto Provincial no se trata de una norma de aplicación automática e indiferenciada, sino de una norma de ordenamiento territorial condicionada por el planeamiento local y subordinada a la adhesión de los gobiernos locales (art. 8).-

La Municipalidad de Villa Gesell no adhirió de manera plena e irrestricta al Decreto 3202/2006, sino que lo hizo con limitaciones expresas, mediante las Ordenanzas 2092 y 2104, circunscribiendo su aplicación: exclusivamente al frente costero consolidado, conforme a la realidad urbanística local y al POM vigente.

Esta adhesión limitada constituye un ejercicio legítimo de la autonomía municipal en materia de ordenamiento territorial (arts. 123 CN y Decreto-Ley 8912/77), y no vulnera la jerarquía normativa, ya que: no elimina el estándar provincial, sino que lo adecuó a un contexto urbano ya consolidado. Por ello no corresponde trasladar automáticamente al presente proyecto las distancias de 250 o 300 metros previstas en el Decreto 3202 porque dichos parámetros están pensados para: nuevos núcleos urbanos, o ampliaciones urbanas en áreas no consolidadas y la Parcela 104 se inserta en un continuo urbano costero consolidado, conforme: el POM vigente, infraestructura existente, trazado vial y servicios.

Ello surge claramente por cuanto la propia Municipalidad limitó la aplicación del Decreto 3202, evitando interpretaciones expansivas que resultarían irrazonables y desproporcionadas. Aplicar automáticamente los 250/300 m en este contexto implicaría una desnaturalización del bloque normativo, generando un efecto regresivo sobre el ordenamiento territorial local y exponiendo el acto a nulidad por exceso reglamentario.

En el caso bajo análisis, rige plenamente el art. 142 de la Ley 12.257 (Código de Aguas), que establece una franja de restricción de 150 metros desde la línea de ribera, sin perjuicio de: la



211



determinación técnica de dicha línea por la Autoridad del Agua, y las restricciones adicionales que pudieran surgir del planeamiento local.

La ADA cumple un rol central y concurrente en la materia, en tanto determinó la línea de ribera mediante Resolución específica, establece condicionamientos técnicos vinculantes, y asegura la protección del dominio público hídrico.

Del análisis del EIA y del proyecto surgen que respetan dichas normativas con el alcance dado en la normativa de adhesión municipal.-

b) Flora y fauna. El EIA contempla relevamientos y medidas de manejo y compensación. A efectos de prevención, la DIA debe imponer: rescate/trasplante cuando corresponda, limitación de desmonte, señalización de áreas de resguardo, y monitoreo de fauna durante obra, con parada preventiva ante hallazgos no previstos (principio precautorio, art. 4º Ley 25.675).

c) Compatibilidad urbanística. La viabilidad ambiental se integra con el planeamiento: la DIA debe dejar expresamente establecido que la autorización ambiental no suple, ni sustituye, los permisos urbanísticos y constructivos, y que la ejecución queda sujeta a la obtención de factibilidades y convalidaciones sectoriales exigibles, en especial las vinculadas a trazas, cesiones, espacios verdes y equipamiento, conforme DL 8912/77 y normativa local.

d) Infraestructura sanitaria y protección de acuíferos. El Decreto 3202/2006 exige que las nuevas urbanizaciones cuenten con servicios de agua potable y desagües cloacales por red pública, con planta de tratamiento y vuelco a receptor seguro (art. 7 inc. e). En consecuencia, la DIA debe establecer como condición de habilitación (i) la acreditación de factibilidad de redes; (ii) la prohibición de soluciones individuales no autorizadas; y (iii) un plan de

monitoreo de napas, con parámetros, puntos y periodicidad, a cargo del proponente y bajo fiscalización municipal.

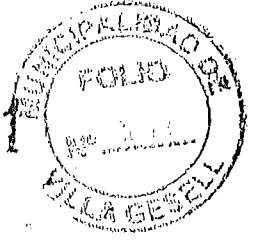
V.5. RECOMENDACIONES

Se recomienda que la DIA incorpore, como mínimo, los siguientes condicionamientos y salvaguardas:

- 1) Cumplimiento estricto del EIA y PGA aprobados, que se integran por referencia como parte del acto.
- 2) Demarcación en plano georreferenciado y en campo de: línea de ribera (ADA) y franja de protección de costa conforme Art. 142° de ley 12.257, sin intervención edilicia ni vial en dicha franja.
- 3) Prohibición de remoción/atravesamiento de médanos de primera cadena; accesos a playa únicamente mediante pasarelas peatonales desmontables elevadas (art. 7 inc. g, Decreto 3202/2006).
- 4) Servicios: acreditación de agua potable y desagües cloacales por red pública, con tratamiento y receptor seguro, aprobado por la ADA, como condición de habilitación (art. 7 inc. e, Decreto 3202/2006).
- 5) Plan de monitoreo ambiental (obra y operación): viento/arena, estabilidad dunícola, vegetación, fauna, calidad de agua subterránea, residuos, ruidos y tránsito, con reportes trimestrales al Municipio.
- 6) Cláusula de fiscalización y acceso: obligación de permitir inspecciones, entregar informes y facilitar información pública ambiental (Escazú; arts. 16 a 21 Ley 25.675).



21



7) Régimen de sanciones, suspensión, caducidad y revocación: el incumplimiento de condiciones habilita suspensión inmediata de obras, recomposición y, en caso de gravedad o reiteración, caducidad de la DIA.

VI. CONCLUSIÓN JURÍDICA

El Estudio de Impacto Ambiental cumple con los requisitos exigidos por los arts. 11, 12 y 13 de la Ley 11.723, conforme surge de la descripción integral del proyecto (fs. 24 a 58), la caracterización ambiental del medio físico y biótico (fs. 119 a 196), la identificación y evaluación de impactos (fs. 215 a 244), y el Plan de Gestión Ambiental (fs. 273 a 300), obrantes todos en el EIA agregado a fs. 24 a 316 del expediente.

Por las razones expuestas, y condicionando la decisión a la incorporación expresa de los recaudos indicados, se concluye que el procedimiento administrativo ambiental resulta regular y conforme a derecho; que el EIA y el PGA aportan información suficiente para una decisión preventiva; y que no se advierten impedimentos jurídicos para el dictado de una DIA favorable condicionada, con cláusulas operativas de cumplimiento y fiscalización, particularmente en lo relativo al Decreto 3202/2006.

VII. RECOMENDACIÓN

Se recomienda el dictado de una DECLARATORIA DE IMPACTO AMBIENTAL FAVORABLE CONDICIONADA para el Proyecto, incorporando en el decreto respectivo las condiciones y salvaguardas consignadas (supra V.5).-

Dr. MARTINO MARCELO HORACIO
Secretario de Asesoría
Legal y Técnica
Municipalidad de Villa Gesell