PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

"2026- Año de los Derechos Humanos por la Memoria, la Verdad y la Justicia. A 50 años de la última Dictadura cívico-militar".

083

Villa Gesell, 13 MAR 2026

V I S T O: La resolución dictada por la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires con fecha 5 de marzo de 2026 en autos "Baldo, Héctor Luis c/ Municipalidad de Villa Gesell s/ Inconstitucionalidad Ordenanzas 3063/21 y 3138/21", mediante la cual se mantiene vigente la medida cautelar que suspende la habilitación y ejecución de obras en la franja costera alcanzada por el artículo 142 del Código de Aguas de la Provincia de Buenos Aires (Ley 12.257); el dictamen jurídico emitido por la Secretaría Legal y Técnica de la Municipalidad de Villa Gesell, mediante el cual se analizan los alcances jurídicos de dicha medida cautelar y se recomienda la adopción de pautas administrativas para su implementación; y la necesidad de establecer criterios administrativos objetivos que permitan determinar el alcance territorial de la restricción cautelar y la forma de tramitación de los expedientes urbanísticos vinculados al frente costero; y

C O N S I D E R A N D O:

Que el artículo 41 de la Constitución Nacional reconoce el derecho a un ambiente sano y establece el deber de las autoridades de proteger los recursos naturales y promover su uso racional;

Que el artículo 28 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires reconoce el derecho de los habitantes a gozar de un ambiente sano y establece el deber del Estado de prevenir los efectos nocivos de las actividades humanas sobre los recursos naturales;

Que el artículo 142 del Código de Aguas de la Provincia de Buenos Aires (Ley 12.257) establece la prohibición de efectuar loteos y edificaciones en una franja de ciento cincuenta (150) metros desde la línea de ribera del mar, así como la prohibición de construir sobre médanos que alcancen el mar, aun cuando se encuentren más allá de dicha distancia;

Que la resolución de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires mantiene vigente una medida cautelar que impone a la administración municipal la obligación de abstenerse de autorizar obras o habilitar construcciones dentro de dicha franja costera;

Que corresponde a la Municipalidad adoptar las medidas administrativas necesarias para asegurar el cumplimiento de dicha medida cautelar y garantizar la correcta aplicación del régimen de ordenamiento territorial en el frente costero del Partido de Villa Gesell;

Que el dictamen de la Secretaría Legal y Técnica recomienda la adopción de un reglamento procedimental interno que establezca pautas claras para la aplicación administrativa de la medida cautelar;

Que la adopción de dicho procedimiento administrativo permitirá garantizar el cumplimiento de las decisiones judiciales, brindar previsibilidad jurídica a los particulares y asegurar la continuidad de la actividad administrativa municipal en materia de control urbanístico;

Que la presente medida se dicta en ejercicio de las competencias atribuidas conforme a las disposiciones de la Ley Orgánica de las Municipalidades (Decreto-Ley 6769/58);

Por ello;

EL INTENDENTE MUNICIPAL, en uso de sus atribuciones

R E S U E L V E

ARTICULO 1º: Apruébase el "Reglamento Procedimental para la Aplicación de la---------- Medida Cautelar dictada por la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires en autos 'Baldo, Héctor Luis c/ Municipalidad de Villa Gesell s/ Inconstitucionalidad Ordenanzas 3063/21 y 3138/21'", el cual como ANEXO I forma parte integrante de la presente resolución.----------

ARTICULO 2°: Dispónese que la Secretaría de Planeamiento, Hábitat y Vivienda---------- en coordinación con el Departamento de Catastro, deberá proceder:

a) Determinar cartográficamente la franja de 150 metros de restricción donde aplica la medida cautelar para el frente costero consolidado.----------

b) Dicha franja comprenderá el frente costero de las localidades de Villa Gesell, Mar de las Pampas, Las Gaviota y Mar Azul.----------

c) En la localidad de Colonia Marina, para la habilitación de cualquier construcción en dicha zona deberá contarse previamente con demarcación de línea de ribera emitida por la Autoridad del Agua (ADA) y prefactibilidad hidráulica emitida por el mismo organismo, en la cual deberá constar la restricción a las construcciones desde la línea de ribera.----------

d) En el frente costero urbanizable, para la habilitación de cualquier urbanización y/o construcción en dicha zona deberá contarse previamente con demarcación de línea de ribera emitida por la Autoridad del Agua (ADA) y prefactibilidad hidráulica emitida por el mismo organismo, en la cual deberá constar la restricción a las construcciones desde la línea de ribera.----------

ARTICULO 3°: Establécese que los expedientes urbanísticos o constructivos---------- vinculados con inmuebles ubicados en el frente costero deberán tramitarse conforme a los criterios establecidos en el reglamento aprobado por el artículo 1° de la presente.----------

ARTICULO 4°: °: Establécese que, cuando un expediente resulte alcanzado por la---------- franja costeracomprendida por la medida cautelar, la autoridad municipal deberá abstenerse de otorgar permisos de obra o autorizar la ejecución material de construcciones en dicha franja de 150 metros, sin perjuicio de la sustanciación de actuaciones administrativas preliminares o informativas.----------

ARTICULO 5°: Hágase saber a los interesados que, en caso de no compartir la---------- interpretación administrativa adoptada por el municipio respecto del alcance territorial o material de la medida cautelar, podrán solicitar ante la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires la aclaración o delimitación del alcance respecto de su proyecto específico.----------

ARTICULO 6°: Dispónese la publicación de la presente Resolución en el Boletín---------- Oficial Municipal y su comunicación a la Fiscalía de Estado de la Provincia de Buenos Aires y a la Autoridad del Agua (ADA), a los efectos de su conocimiento institucional.----------

ARTICULO 7°: Encomiéndese a las áreas técnicas competentes la incorporación---------- de la delimitación de la franja costera prevista en el artículo 142 del Código de Aguas al Sistema de Información Geográfica (GIS) municipal, a fin de garantizar su correcta aplicación en la tramitación de expedientes urbanísticos y de obras particulares.----------

ARTICULO 8º: Cúmplase, comuníquese, dese al Registro Oficial y archívese.------

MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL
DEPARTAMENTO DE DESPACHO

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

ANEXO I

REGLAMENTO PROCEDIMENTAL PARA LA APLICACIÓN DE LA MEDIDA CAUTELAR SCJBA EN EL FRENTE COSTERO

ARTÍCULO 1° - Objeto. El presente reglamento tiene por objeto establecer el procedimiento administrativo para la aplicación de la medida cautelar dictada por la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires en autos "Baldo, Héctor Luis c/ Municipalidad de Villa Gesell s/ Inconstitucionalidad Ordenanzas 3063/21 y 3138/21", en relación con la franja costera alcanzada por el artículo 142 del Código de Aguas de la Provincia de Buenos Aires (Ley 12.257).

ARTÍCULO 2° - Determinación de la franja costera. La Secretaría de Planeamiento, Hábitat y Vivienda en coordinación con el Departamento de Catastro, procederá a:

a)Determinar cartográficamente la franja de 150 metros de restricción donde aplica la medida cautelar para el frente costero consolidado;

b)Dicha franja comprenderá el frente costero de las localidades de Villa Gesell, Mar de las Pampas, Las Gaviota y Mar Azul.

c)En la localidad de Colonia Marina, para la habilitación de cualquier construcción en dicha zona deberá contarse previamente con demarcación de línea de ribera emitida por la Autoridad del Agua (ADA) y prefactibilidad hidráulica emitida por el mismo organismo, en la cual deberá constar la restricción a las construcciones desde la línea de ribera.

d)En el frente costero urbanizable, para la habilitación de cualquier urbanización y/o construcción en dicha zona deberá contarse previamente con demarcación de línea de ribera emitida por la Autoridad del Agua (ADA) y prefactibilidad hidráulica emitida por el mismo organismo, en la cual deberá constar la restricción a las construcciones desde la línea de ribera.

e)La delimitación resultante será incorporada a la cartografía urbanística municipal.

ARTÍCULO 3° - Clasificación de expedientes. Los expedientes vinculados con proyectos urbanísticos o constructivos ubicados en el frente costero serán clasificados en:

a) Expedientes ubicados fuera de la franja cautelar.

b) Expedientes ubicados dentro de la franja cautelar.

c) Expedientes con situación territorial o técnica dudosa.

ARTÍCULO 4° - Tramitación de expedientes fuera de la franja cautelar. Cuando el inmueble se encuentre fuera de la franja de protección establecida por el artículo 142 del Código de Aguas, el expediente continuará su tramitación conforme al procedimiento urbanístico ordinario.

ARTÍCULO 5° - Expedientes dentro de la franja cautelar. Cuando el inmueble se encuentre dentro de la franja alcanzada por la medida cautelar:

a) no podrán otorgarse permisos de obra;

b) no podrá autorizarse la ejecución material de construcciones;

c) podrán sustanciarse actuaciones administrativas preliminares o informativas que no impliquen autorización efectiva de obras.

ARTÍCULO 6° - Expedientes en situación dudosa. Cuando existan dudas respecto de la ubicación del inmueble o la aplicación del régimen del artículo 142 del Código de Aguas, deberá requerirse informe técnico de la Autoridad del Agua.

ARTÍCULO 7° - Notificación a los interesados. Cuando un expediente resulte alcanzado por la medida cautelar, deberá notificarse al propietario y al profesional interviniente que la suspensión del trámite o de la autorización de obra se funda en la medida cautelar dictada por la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires según Resolución del 5 de marzo de 2026, en autos "Baldo, Héctor Luis c/ Municipalidad de Villa Gesell s/ Inconstitucionalidad Ordenanzas 3063/21 y 3138/21".

ARTÍCULO 8° - Solicitud de aclaración judicial. Los interesados que no compartan la interpretación administrativa adoptada por el municipio respecto del alcance territorial o material de la medida cautelar podrán solicitar ante la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires la aclaración o delimitación de su alcance respecto del proyecto específico.

MODELO DE NOTIFICACIÓN A PROPIETARIOS Y PROFESIONALES INTERVINIENTES

Dirección de Obras Particulares
Ref.: Expediente Nº .....
Se notifica al Sr./Sra. ....., en su carácter de propietario/a del inmueble identificado catastralmente como ....., y al profesional interviniente ....., que el trámite del expediente de referencia se encuentra alcanzado por la medida cautelar dictada por la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires mediante la Resolución del 5 de marzo de 2026, en autos "Baldo, Héctor Luis c/ Municipalidad de Villa Gesell s/ Inconstitucionalidad Ordenanzas 3063/21 y 3138/21".
En virtud de dicha medida judicial, la Municipalidad se encuentra impedida de otorgar permisos de obra o autorizar la ejecución de construcciones dentro de la franja costera comprendida por el artículo 142 del Código de Aguas de la Provincia de Buenos Aires.
En consecuencia, el trámite del presente expediente queda suspendido en lo que respecta al otorgamiento de autorización de obra, hasta tanto se modifique o se deje sin efecto la medida cautelar mencionada. Esto incluye también a aquellos casos en que se hubieran otorgado permisos de obra basados en el dictamen de la Asesoría Legal de fecha 19/12/2023 según expediente 2124-6743/23, en virtud de la Resolución de la Suprema Corte del 8 de noviembre de 2023.
Se hace saber asimismo que, en caso de no compartir la interpretación administrativa adoptada respecto del alcance de la medida cautelar en relación con el proyecto presentado, los interesados podrán solicitar ante la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires la aclaración o delimitación de su alcance respecto del caso concreto.

Villa Gesell, ... de ..... de 2026.