

# *El Senado y Cámara de Diputados de la provincia de Buenos Aires sancionan con fuerza de Ley 4739*

**Artículo 1.-** En toda la costa marítima o fluvial que se encuentre dentro de la jurisdicción provincial, con excepción de las zonas del partido de General Pueyrredón, denominadas Playas de los Ingleses, Chica, La Perla y Punta Mogotes, queda prohibida la edificación destinada a vivienda, entre la avenida costanera y el mar o ríos navegables.

El Poder Ejecutivo sólo permitirá el emplazamiento de obras complementarias para los clubs, hoteles y pesca, que sean de beneficio común, siempre que no afecten el régimen hidráulico, ni la seguridad, estética y el libre tránsito.

**Artículo 2.-** Entre Mar del Plata y Miramar, cuando la distancia del camino a la costa sea mayor de cien metros, el Poder Ejecutivo podrá autorizar construcciones en los terrenos que, dentro de esa zona, se destinen a la venta, sometiéndolas a un plan de urbanización adecuado a la naturaleza del paraje y que no perjudiquen la vista panorámica del lugar.

**Artículo 3.-** Todo el que levante una construcción frente a cualquier camino costanero que se encuentre dentro de la jurisdicción provincial, deberá dejar, dentro de su respectivo lote, entre el edificio y el camino, una franja mínima de cinco metros destinada a jardín y arbolado. Sobre ésta vertical límite, la altura de la fachada no podrá exceder de diez metros, descontando pendientes de techos y chimeneas. La altura de la edificación, podrá ser aumentada siempre que quede comprendida dentro del ángulo límite de 45 grados que se forma entre la recta que pasa por la saliente del primer cuerpo con la horizontal.

**Artículo 4.-** A partir de la promulgación de la presente ley, en todo fraccionamiento con frente a las avenidas costaneras del mar y del río, que se someta a aprobación del

Poder Ejecutivo, los lotes deberán ser de quince metros de frente por lo menos. Las oficinas públicas rechazarán todo proyecto que contravenga esta disposición.

**Artículo 5.-** En el partido de General Pueyrredón, sin perjuicio de lo establecido en los artículos anteriores, todo edificio que se construya con frente a las Explanadas Norte y Sur y a los caminos al Faro y a Miramar, deberá ser de piedra y ladrillo, solos o combinados, en la parte visible de sus muros de fachadas, con techos de fuerte pendiente de teja o pizarra, con o sin terrazas -tipo chalet o cottage-, dentro de un estilo adecuado y en concordancia con las condiciones especiales del lugar.

**Artículo 6.-** El Poder Ejecutivo y las municipalidades respectivas, podrán concertar acuerdo sobre el trámite que deba darse a las solicitudes de edificación con frente a las avenidas costaneras, a fin de que, sin perjuicio de la intervención que les corresponde a estas últimas de acuerdo con la Constitución y la Ley número 4.687, se de intervención en el expediente formado con cada proyecto a la Dirección de Arquitectura de la Provincia, para que se expida en lo concerniente al cumplimiento de las prescripciones pertinentes de esta ley.

**Artículo 7.-** Autorízase al Poder Ejecutivo para disponer de la tierra pública adyacente a la Explanada Sur de Mar del Plata -considerada sobrante entre la antigua y la actual traza de dicha avenida-, ya sea para regularizar el trazado de ésta o para permutarla o venderla privadamente a los propietarios linderos.

**Artículo 8.-** Para determinar el valor de los terrenos a vender o permutar, se constituirá, en cada caso, una comisión compuesta del intendente municipal del partido, el director general de Rentas y el jefe de la Oficina de Tierras Públicas de la Provincia.

**Artículo 9.-** Las enajenaciones se efectuarán sobre la base del ochenta por ciento de la valuación fijada por los funcionarios designados por el artículo anterior, quedando facultado el Poder Ejecutivo para determinar las condiciones de venta, plazos para el pago, oportunidad de la escrituración y, demás requisitos que juzgue conveniente establecer.

**Artículo 10.-** Facúltase al Poder Ejecutivo para expropiar los inmuebles de propiedad privada, que se declaran de utilidad pública, en caso de que algún propietario, cuyo título de origen fiscal acuse frente a la Avenida Costanera o Explanada no estuviere

conforme con la permuta o compra de los sobrantes a que se refiere el artículo 7 y cuestionara el mantenimiento de su ubicación con el carácter de frentista.

**Artículo 11.-** Los sobrantes fiscales que no fueran solicitados en compra o permuta por los propietarios linderos, dentro de los ciento veinte días de la promulgación de la presente ley, serán enajenados en subasta pública, cumpliéndose, en caso necesario lo dispuesto en el artículo anterior.

**Artículo 12.-** Facúltase al Poder Ejecutivo para adquirir por compra, permuta o negociación, los edificios levantados con frente a la Explanada en contravención con las disposiciones precedentes, y en caso necesario para que proceda a su expropiación, a cuyo efecto se declaran de utilidad pública.

**Artículo 13.-** El producido de la venta de los sobrantes fiscales de las explanadas, se destinará, en primer término, a cubrir los gastos que ocasione el cumplimiento del artículo anterior.

**Artículo 14.-** De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1, se permitirá la construcción de edificios para hoteles, confiterías, balnearios y negocios afines en las Playas de los Ingleses, Chica, La Perla y Punta Mogotes de Mar del Plata, quedando facultado el Poder Ejecutivo para otorgar concesiones y firmar contratos de arrendamiento con sujeción a las normas siguientes:

- a) No acordar nuevas concesiones en los terrenos actualmente libres de edificación.
- b) Dar preferencia a los actuales concesionarios que estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones.
- c) Exigirles compromiso formal, bajo pena de inmediata caducidad de la concesión, de introducir las modificaciones necesarias en los edificios en concordancia con las disposiciones de esta ley.
- d) Conceder plazos de arrendamientos hasta diez años, que el Poder Ejecutivo podrá prorrogar por otros diez, en aquellos casos en que se hubieren cumplido estrictamente las condiciones impuestas por esta ley, y en un todo de acuerdo con la antigüedad y volumen de la obra existente y el monto de las

modificaciones que los concesionarios deban introducir en los edificios para hacer viable el otorgamiento de la nueva concesión.

- e) Traspaso del edificio en propiedad a la Provincia una vez terminado el plazo del contrato o incurrido el concesionario en la caducidad de sus derechos.
- f) Fijación del precio de arrendamiento anual y preferencia del concesionario a un nuevo contrato en calidad de inquilino.
- g) Inamovilidad del concesionario durante el tiempo contractual, siempre que no existan causas para decretar la rescisión del contrato.
- h) Fijación de un estilo libre para edificar dentro de las especificaciones del artículo 3, en cuanto se refiere a material y altura del edificio. Este se centrará, con respecto al lote, dejando jardines en sus frentes al mar y a la Explanada. Exceptúanse los hoteles existentes y aquellas otras construcciones que, por la exigüidad de las dimensiones del terreno no admitan la reducción de la obra sin grave perjuicio para el concesionario. No se permitirá que los techos, en su altura máxima, sobrepasen el nivel de la Explanada. Se implantarán dispositivos especiales o se adoptará el sistema de combustión que asegure la eliminación del humo en las chimeneas. Toda modificación al edificio, posterior a la firma del contrato, deberá ser estudiada previamente por la Dirección de Arquitectura y aprobada por el Poder Ejecutivo.
- i) Las concesiones para construcción de edificios destinados actualmente a balnearios o viviendas particulares, no se renovarán, para ese fin, una vez vencido el primer contrato de ocupación.

**Artículo 15.-** A los efectos del cumplimiento del artículo anterior concédese un plazo de cuatro meses a los concesionarios actuales, para que presenten a la aprobación del Poder Ejecutivo, los planos de reforma a introducirse en sus respectivos edificios, de acuerdo con las prescripciones de esta ley y las instrucciones especiales que, en cada caso, impartirán las oficinas técnicas. El concesionario que no cumpla esta disposición, perderá todo derecho al nuevo contrato y el Poder Ejecutivo decretará la caducidad de la concesión y el inmediato desalojo de los lotes.

**Artículo 16.-** A los efectos de determinar los precios, plazos de los contratos y demás condiciones, facúltase al Poder Ejecutivo para nombrar una comisión integrada por los directores de Geodesia y Catastro, de Arquitectura, el jefe de la Oficina de Tierras Públicas y un representante de los concesionarios.

**Artículo 17.-** El Poder Ejecutivo queda facultado a expropiar, con destino al camino costanero, poblaciones balnearias y urbanización, los terrenos comprendidos entre la Vía del Ferrocarril del Sud y la Playa de Punta Lara, desde el Arroyo "Zanjón" y una zona hasta de doscientos metros de ancho en el litoral del Río de la Plata, colindante con el camino ribereño Punta Lara-Quilmes, terrenos que se declaran de utilidad pública.

Una vez establecida la superficie exacta a expropiar y fijado el monto correspondiente a precios e indemnizaciones, el Poder Ejecutivo requerirá de la Honorable Legislatura los fondos necesarios para cubrir las indemnizaciones que correspondan y los gastos respectivos.

**Artículo 18.-** Deróganse la ley de fecha 4 de marzo de 1915 -número 3.591- y todas las disposiciones que se opongan al cumplimiento de la presente.

**Artículo 19.-** Comuníquese al Poder Ejecutivo.