



DICTAMEN DEL ESTAMENTO DE ORGANIZACIONES SOCIALES DEL CONSEJO LOCAL DE TIERRA Y HÁBITAT DE LA PLATA

Ante el proyecto de Plan de Ordenamiento Territorial y Presupuesto 2026

Tras el envío al Honorable Concejo Deliberante de ambos proyectos de ordenanza, nos manifestamos públicamente para hacer conocer nuestros reclamos. Lamentamos enormemente no encontrar por otra vía el eco que durante tanto tiempo esperamos por parte de una administración pese a nuestra constante disposición al diálogo.

Entre los aspectos positivos que reconocemos del Plan encontramos: a) el cuidado por el ambiente y la preservación de las áreas libres de valor ecológico; b) la protección del cinturón flori frutihortícola, continuamente desplazado afectando a tantos trabajadores; d) que se pretenda llevar más construcción a los centros de varias de las localidades.

Pero no podemos dejar de preguntarnos y manifestar:

1. **¿Un plan a 2082 sin un foco en la sociedad?** Detrás de las definiciones físicas no vemos medidas concretas guiadas por objetivos sociales. Nos preguntamos si esta sociedad, partida en dos no necesita más acciones que equilibren la balanza y disminuyan la desigualdad en el territorio. Ni el diagnóstico ni las "operaciones estratégicas" del Plan apuntan a esto.
2. **Un retroceso inadmisibles con la Gestión Democrática que se anuncia en el Plan. Se elimina la Cuenta Especial de Mejoramiento del Hábitat y el Consejo Local de Tierra y Hábitat queda en inanición.** Tras incumplir el compromiso de incluir el Consejo en el COUT y al dejar de convocarlo desde hace meses, se suma que al crear el Fondo de Desarrollo, queda implícitamente anulada la cogestión de los fondos de la Ley de Acceso Justo al Hábitat ya que se entiende que se deroga la Ordenanza 11218/14 conquistada hace más de 11 años. está previsto por Ordenanza desde hace 11 años Acompañamos la creación del Fondo pero en tanto no signifique canibalizar los recursos que establece la Ley, cuyo único destino debe ser el mejoramiento del hábitat popular. Tratándose de un instrumento surgido de la lucha popular y habiéndose dado en instancias anteriores el debate para que no sea eliminada la Cuenta Especial, consideramos que esta nueva iniciativa es un agravio a los acuerdos previos y una decisión regresiva en términos de derechos conquistados.
3. **Nada se sabe sobre el Programa de Integración Socio Urbana.** Es parte de los anuncios en la presentación de la etapa anterior del Plan y es fundamental para abordar integralmente los problemas del hábitat. No solo debe incluir las mejoras en los barrios sino cuestiones estructurales de las zonas en los que se insertan: agua, luz, movilidad justa, mejoras hidráulicas, iniciativas para la salud, la educación, la alimentación y contra la violencia, espacios públicos zonales, habilitación de nuevas oportunidades de vivienda, resolución de grandes problemas ambientales, y oportunidades de trabajo para la economía popular y social.
4. **La forma de captación de los fondos específicos para el hábitat social sigue indefinida.** La forma de calcular la contribución por valorización inmobiliaria reglamentada en la gestión Garro no ha cambiado hasta ahora y reduce a valores simbólicos el impacto de la tasa, contraviniendo el espíritu de la Ley 14.449. En este



Proyecto y en el Código Fiscal hay nuevas redacciones pero nada se aclara sobre la forma de instrumentarlo.

5. **El presupuesto de obra pública no determina afectaciones específicos al mejoramiento del hábitat social.** En julio llevamos al Ejecutivo un plan para dos años para mejoras urgentes en los barrios, sin respuesta. Apuntamos a la crisis sanitaria del agua, las electrocuciones, los puentes, las veredas, la accesibilidad, los mejorados, entre otros temas que no pueden esperar.
6. **El Programa de Lotes con Servicios queda diluido.** El modelo de crecimiento presentado en el Plan desconoce las limitaciones para acceder al techo. Los lotes con Servicios son uno de los instrumentos para contribuir al techo de los platenses pero queda sin incentivos reales para que se concrete en resultados palpables y en plazos urgentes.
7. **El Código invisibiliza partes importantes de la ciudad real.** Los barrios populares no son registrados por el ordenamiento territorial. Algunos directamente son considerados como zona vacía (Reserva Urbana) pero viven miles de familias. Nos preocupa que las concentraciones de barrios de alto estándar sean también invisibles subsumidos en una gigante zona "Periurbano" cuando son enormes pedazos de ciudad consolidada. La ciudad es una sola y nuestro foco son los desequilibrios territoriales.

RECLAMAMOS:

- **No eliminación** y plena implementación de los instrumentos y ámbitos de participación conquistados.
- **Consideración** de los barrios populares en el ordenamiento territorial (casi 20% de la población), atendiendo a la realidad de que La Plata es la ciudad con más villas y asentamientos del país.
- **Programas detallados y viables** para la Integración Socio Urbana en todos sus aspectos
- **Recursos genuinos** ampliados con una parte de la partida para Obras Públicas para superar carencias elementales con participación de las empresas de la economía popular y social en la ejecución.
- **Redistribución efectiva** de rentas inmobiliarias con destino al hábitat social en el marco de la ley.
- **Acceso real** a las posibilidades de construir un techo para los nuevos hogares de menores recursos que se forman cada año.



PROPONEMOS

1. **Estrategias.** Definir una sexta "Estrategia Territorial" en el artículo 14 (Título 2, Cap 3 del núcleo estratégico) definida como "Reequilibrio de las condiciones residenciales", incluyendo la Integración Socio Urbana y la creación de oportunidades para el techo de los sectores más desfavorecidos, entre otros principios de justicia territorial.
2. **Gestión del Fondo de Desarrollo.** Incluir como artículo 41 (Anexo 4 de Instrumentos de Gestión) que en tanto se trate de recursos destinados a la mejora del hábitat social, el Consejo Local creado por Ordenanza 11.218, cuya vigencia queda ratificada por la presente ordenanza, será ámbito de consulta y planificación.
3. **Programa de Integración Socio Urbana:** a) Designar como Zonas de Promoción del Hábitat Social (Sección IV de la Ley 14.449) los Barrios Populares reconocidos, y establecer un mecanismo para su actualización sin necesidad de ordenanza convalidada; b) Agregar las Zonas en el Plano 8 de Determinación de Distritos; c) Disponer en el capítulo de cláusulas transitorias un plazo de 180 días para formular con participación del Consejo Local un primer programa a 4 años incluyendo las acciones para mitigar el riesgo hídrico en barrios populares.
4. **Valorización Inmobiliaria:** a) Unificar las dos redacciones. (Anexo 4, Instrumentos de Financiamiento, y la del Código Fiscal según Ordenanza Fiscal y Tributaria 2026); b) Dejar establecido que las tasaciones serán realizadas teniendo en cuenta los valores de mercado, c) se realice una nueva estimación de los ingresos previstos para el ejercicio 2026 que fueron establecidos en solo 151 millones de pesos, como nueva base para la planificación.
5. **Otros recursos.** Establecer en el Título 9 del Código, Cap 2 "Transferencias y compensaciones urbanísticas", art 286 la creación de la "Compensación por Inversión en el Hábitat Social" que habilite a quienes realicen una inversión concreta a ampliar los metros cuadrados autorizados en las mismas áreas receptoras de la transferencia de indicadores en bienes patrimoniales. El cálculo puede determinarse considerando un coeficiente de 1,5 del monto invertido en forma directa (o depositado en el Fondo), traducido como cantidad de metros cuadrados de suelo en la zona receptora considerando valores reales
6. **Ejecución de obras públicas.** Incorporar el Plan de Emergencia presentado por las organizaciones del Consejo Local al Sr. Intendente por intercesión del Sr. Arzobispo de La Plata como anexo informativo del Presupuesto 2026. El mismo incluye también recursos para la asistencia a las familias para emergencia en el estado de sus viviendas.
7. **Mecanismos para producción de suelo de interés social.** a) Incluir en el Anexo 4, Fondo de Desarrollo, agregar la aplicación de las facultades del capítulo V de la Ley 14.449 para movilización del suelo ocioso; b) Determinar en el citado capítulo de "Estrategias Territoriales" una meta anual estimada por los próximos cinco años de producción de suelo necesario para el techo de un 10% de los hogares que se conforman cada año según las proyecciones estadísticas disponibles (unas 750 viviendas/año en 2022) con localizaciones adecuadas, accesibles y bien servidas; d) Encomendar al Ejecutivo reelabore el Plano de Zonificación desafectando de las zonas de reserva urbana (RU) al menos el 60% del suelo necesario en base a tal cálculo para los próximos cinco años; e) Encomendar vía Decreto en plazo de 90 días se formule un plan operativo para facilitar la meta de producción.



8. **Barrios ARCA y PROCREAR** a) En las cláusulas transitorias derogar el inciso d) del artículo 62, parágrafo 2 de la Ordenanza 12.638 que incorpora en el Programa de Tratamiento Administrativo de Loteos Irregulares e Ilegales los proyectos de producción social con fondos del estado nacional (FISU). b) Agregar como Art. 77 de la misma ordenanza que tales emprendimientos, al igual que los barrios con vivienda del crédito Procrear quedan encuadrados bajo los parámetros urbanísticos que le dieron origen, quedando habilitadas como Zonas de Promoción del Hábitat Social (ZPHS)