

# TERRITORIOS EN PUNTO DE INFLEXIÓN: SENTIDOS Y PRÁCTICAS LOCALES ACERCA DEL DESARROLLO TURÍSTICO EN CHAPADMALAL (COSTA ATLÁNTICA BONAERENSE)<sup>1</sup>

**Mariangel Cacciutto**

Centro de Investigaciones Económicas y Sociales  
Facultad de Ciencias Económicas y Sociales  
Universidad Nacional de Mar del Plata  
Mar del Plata, Argentina.

 0000-0001-7772-8081  
 cacciutto@mdp.edu.ar

## RESUMEN

La pandemia por Covid-19 ha propiciado alteraciones en las motivaciones y requerimientos de la demanda turística. De este modo, algunos territorios han sido revalorizados en sus rasgos característicos cuando favorecen el desarrollo de experiencias o prácticas alternativas en contacto con la naturaleza en entornos con calidad paisajística y ambiental. Estos procesos traen aparejado el crecimiento urbanístico a partir del desarrollo comercial y propician conflictos con los habitantes locales, cuando estos poseen una visión diferente acerca del desarrollo de su territorio y del tipo de turismo deseado.

En línea con lo anterior, esta investigación aborda el caso de Chapadmalal (localidad costera del Partido de General Pueyrredon, Provincia de Buenos Aires) y analiza los sentidos y prácticas vecinales en torno a la gestión del turismo en la localidad, considerando su manifestación actual y potencial. Específicamente se han analizado organizaciones de la sociedad civil, asambleas ciudadanas y colectivos que pertenecen a la localidad, desde un abordaje cualitativo. Se observa que el territorio se encuentra en un punto de inflexión que requiere de la intervención de las políticas públicas y de la academia para fortalecer las iniciativas comunitarias de planificación turística.

## PALABRAS CLAVE

asambleas ciudadanas ▶ Chapadmalal ▶ organizaciones de la sociedad civil ▶ sentidos y prácticas ▶ turismo en base local

<sup>1</sup> El artículo y la investigación de la cual se desprende no hubiera sido posible sin el ejercicio colectivo de reflexión que se genera en los espacios comunitarios de encuentro entre la universidad y la sociedad local.

**TERRITORIOS EN PUNTO DE  
INFLEXIÓN: SENTIDOS Y PRÁCTICAS  
LOCALES ACERCA DEL DESARROLLO  
TURÍSTICO EN CHAPADMALAL  
(COSTA ATLÁNTICA BONAERENSE)**

**Recibido**  
20 de diciembre, 2022

**Aprobado**  
15 de febrero, 2023

**Ayana** Revista de Investigación en Turismo  
**Vol. 3 | N°2 Junio - Noviembre 2023**  
**ISSN 2718- 6717**

**Entidad editora** Instituto de Investigaciones  
en Turismo, Facultad de Ciencias Económicas  
(Universidad Nacional de La Plata)  
La Plata | Buenos Aires | Argentina

**Autora:**  
Mariangel Cacciutto

**DOI**  
<https://doi.org/10.24215/27186717e033>

<http://revistas.unlp.edu.ar/ayana>



## TERRITORIES AT A TURNING POINT: LOCAL SENSES AND PRACTICES ABOUT TOURISM DEVELOPMENT IN CHAPADMALAL

### ABSTRACT

The Covid-19 pandemic has led to changes in the motivations and requirements of tourism demand. In this way, some territories have been revalued in their characteristic features, when they favor the development of experiences or alternative practices in contact with nature in environments with landscape and environmental quality. These processes bring urban growth from commercial development and foster conflicts with local inhabitants, when they have a different vision about the development of their territory and the type of tourism desired.

In line with the above, this research addresses the case of Chapadmalal (coastal town of the Partido de General Pueyrredon, province of Buenos Aires) and analyzes the senses and neighborhood practices around tourism management in the town, considering its actual and potential manifestations. Specifically, civil society organizations, citizen assemblies and groups that belong to the locality, from a qualitative approach. It is observed that the territory is at a turning point that requires the intervention of public policies and the academia to strengthen community initiatives for tourism planning.

### KEYWORDS

citizen assemblies ▶ Chapadmalal ▶ civil society organizations ▶ senses and neighborhood practices ▶ local-based tourism

## TERRITÓRIOS EM UM PONTO DE VIRAGEM OU INFLEXÃO: SENTIDOS E PRÁTICAS LOCAIS NO DESENVOLVIMENTO DO TURISMO EM CHAPADMALAL (COSTA ATLÂNTICA DE BUENOS AIRES)

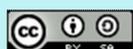
### RESUMO

A pandemia de Covid-19 tem provocado alterações nas motivações e exigências da procura turística. Deste modo, alguns territórios foram revalorizados com base nas suas características, quando favorecem o desenvolvimento de experiências alternativas ou práticas de contato com a natureza em ambientes com qualidade paisagística e ambiental. Estes processos implicam o crescimento urbano a partir do desenvolvimento comercial e geram conflitos com os habitantes locais, quando eles têm uma visão diferente sobre o desenvolvimento de seu território e do tipo de turismo desejado.

Em consonância com o exposto, o artigo apresenta o caso da cidade de Chapadmalal (cidade costeira do Partido de General Pueyrredon, província de Buenos Aires) e analisa os sentidos e práticas de bairro em torno da gestão do turismo na cidade, considerando suas manifestações atuais e potenciais. Especificamente foram analisados/pesquisados referentes de organizações da sociedade civil, assembleias de cidadãos e grupos/coletivos pertencentes à localidade, a partir de uma abordagem qualitativa. Observa-se que o território se encontra em um ponto de inflexão que exige a intervenção das políticas públicas e acadêmicas para fortalecer as iniciativas comunitárias de planejamento turístico.

### PALAVRAS CHAVE

assembleias cidadãs ▶ Chapadmalal ▶ organizações da sociedade civil ▶ sentidos e práticas ▶ turismo comunitário



## Introducción

Chapadmalal es una localidad menor<sup>2</sup> litoral, ubicada en el sudeste del Partido de General Pueyrredon. Su conformación, entre las décadas del treinta y del cuarenta del pasado siglo, se asocia al objetivo de configurar un nuevo espacio de socialización para la elite porteña que buscaba distinguirse en sus prácticas de ocio al alejarse de Mar del Plata, donde primaba la masificación de la práctica turística (Castillo, 2018; Ares, 2011). Si bien este proyecto inmobiliario quedó en su momento interrumpido, la actividad turística ha estado presente en la localidad desde entonces, y en contexto de pandemia se evidenció un crecimiento significativo de oferta y demanda (Cacciutto y Roldán, 2021).

La localidad está compuesta por seis barrios unidos por el eje vertebrador Paseo Costanero Sur Presidente Illia, que enmarca la ruta 11 desde el Faro de Punta Mogotes hasta la localidad de Miramar (Partido de General Alvarado), el cual posee estatus de reserva turística y forestal municipal (Ordenanza 10.011/95) con un Plan de Manejo (Ordenanza 19.111/09). Por otro lado, ha sido declarado como Yacimiento Arqueológico y Paleontológico Excepcional (Ordenanza 22.325/15). En este espacio se encuentran las Unidades Turísticas Fiscales (UTF), bienes de dominio público, administrados por el estado local y generalmente concesionados a privados para la explotación balnearia y de servicios turísticos complementarios.

En contexto de pandemia, la localidad se ha reconfigurado a partir de movilidades de distinto tipo (migrantes por estilo de vida y turistas provenientes de centros urbanos), teniendo en cuenta que las características intrínsecas del territorio tales como calidad ambiental y paisajística y baja densidad demográfica, atributos que coinciden con los requerimientos de la demanda en la actualidad. Lo anterior se da en sincronidad con un proceso de valorización de la tierra y de atracción de inversiones inmobiliarias que progresivamente han ido en aumento en la zona.

En cuanto a la sociedad local, existen organizaciones de la sociedad civil (en adelante, OSC) y colectivos como modalidades de desarrollo humano que difunden la permacultura, la agroecología, la soberanía alimentaria y la filosofía del buen vivir (*sumaj kawsay*). Por otro lado, se destacan las asambleas ciudadanas vinculadas a conflictos por la privatización del espacio público de playa, la discriminación social y el daño ambiental. Sumado a lo anterior, en 2022 se conformó un foro social de vecinos e instituciones para generar un ordenamiento territorial en base comunitaria.

A partir de un diagnóstico del capital social cognitivo y estructural presente en las mencionadas organizaciones, emergen valoraciones positivas hacia la construcción comunitaria del barrio y la localidad y se observan variados ejemplos de confianza, solidaridad y cooperación. En cuanto al capital social estructural, se evidencia un tejido asociativo denso y dinámico, que busca cubrir las dificultades en la vida cotidiana dado el carácter periférico de la localidad, y hacer frente a conflictos vinculados a la prestación de servicios urbanos y a la apropiación privada del espacio público (Cacciutto, 2022, s/p).

---

<sup>2</sup> Según Ares (2020) una localidad menor se define en función de la cantidad de habitantes. En su estudio, incorpora a localidades del Partido de General Pueyrredon con menos de diez mil habitantes.

En función de lo anteriormente expuesto, el presente artículo tiene por objetivo analizar los sentidos que OSC, asambleas y colectivos de Chapadmalal construyen acerca del desarrollo turístico de su territorio, así como también dar cuenta de las prácticas que se llevan a cabo para hacer frente a las externalidades del modelo actual y materializar propuestas alternativas en base comunitaria<sup>3</sup>.

## Marco Conceptual

Se parte de entender al turismo como una forma particular de expansión del capital<sup>4</sup>. Esta perspectiva busca comprender las transformaciones que se dan en los entornos urbanos a partir del desarrollo de la actividad turística, proceso que se acelera en el caso de “las comunidades receptoras localizadas sobre la costa, ya que la industria turística se apropia de los espacios con alto valor paisajístico para invertir en infraestructura y servicios para satisfacer las necesidades de la demanda” (Aguilar, Palafox Muñoz y Ortiz, 2015, p. 28).

De este modo el capitalismo turístico se define como “un modelo de explotación de recursos paisajísticos y culturales basado en las leyes del mercado, estableciendo el rol de la competencia como motivación de desarrollo y la escasez de controles normativos ambientales y laborales como atracción de inversiones” (Hernández, 2008, p. 372). En este sentido, existen adaptaciones del capitalismo turístico para cada territorio, es así como el modelo que se configura en la CAB podría denominarse capitalismo turístico balneario. Hernández (op. cit.) lo define como “aquel que se desarrolla en el litoral marítimo bonaerense (...) centrado en la explotación del turismo de sol y playa durante la época estival (...) con un continuo avance de la frontera urbana sobre el frente costero, sin planificación ambiental, a causa de la especulación inmobiliaria” (p. 373).

Para aportar a la comprensión de las manifestaciones particulares del capitalismo turístico en la CAB, se introduce el concepto de balnearización, el cual remite a la urbanización del espacio de playa con el objetivo de atender las necesidades de los usuarios-turistas, siendo una de esas modalidades el parcelamiento del espacio para el asentamiento de inversiones comerciales y recreativas, y la consecuente creación de espacios de servicios privados (Mantero, 2006).

En este sentido, se identifican tres etapas referidas a la expansión de la frontera urbana ligada al turismo en la CAB. En primer lugar, la exclusivista (entre fines de siglo XIX y la década de 1940), caracterizada por un turismo exclusivo destinado a las elites porteñas y un desarrollo inmobiliario con estilo arquitectónico que emulaba las villas turísticas francesas. En segundo lugar, la masiva (desde mediados de la década del 40 hasta la actualidad), cuyo hito inicial fue la apertura de los balnearios a la clase obrera y la expansión inmobiliaria a partir de inversión en propiedad horizontal. La tercera es la neoeclusivista, situada en la década de los 90 y caracterizada por nuevas formas de organización del territorio y una reconfiguración de prácticas sociales.

---

<sup>3</sup> Este artículo se desprende de una ponencia presentada en el X Simposio Internacional y XVI Jornadas de Investigación Acción en Turismo CONDET, llevados a cabo los días 28, 29 y 30 de septiembre de 2022.

<sup>4</sup> Los modos de apropiación del territorio para la reproducción del capital “describen diferentes formas de organizar la apropiación de distintos recursos naturales (como materia, energía o procesos ecológicos), para atender fines humanos, en sus contextos sociales y ambientales” (Gudynas, 2016, p. 101).

Vale detenerse en las características de la etapa neoexclusivista, por tener implicancias directas con el caso de estudio. Es el caso de lo que Hernández (2008) denomina villas balnearias del noreste de la CAB (por ejemplo, Cariló, Mar de las Pampas, Mar Azul, Las Gaviotas, entre otras). En estos territorios el capitalismo turístico-balneario se expande “mediante nuevas prácticas de sociabilidad, la modificación del ambiente costero con elementos naturales, la erosión producto de la sobreforestación para la urbanización, la transformación de las playas en sitios de moda excluyentes y la privatización del recurso paisajístico a través de los barrios privados” (p. 376).

Hernández asimismo señala que algunas características de estas villas balnearias se asemejarían a los pueblos costeros ubicados en el sudoeste bonaerense (por ejemplo, Claromecó, Orense, Reta, entre otros) dada su baja densidad demográfica, su riqueza natural y paisajística y baja densidad de turistas. Sin embargo, presentan diferencias en cuanto a las formas de sociabilidad, en tanto en las villas balnearias habría un fuerte contraste entre los turistas y la comunidad local, que se encontraría separada, incluso, espacialmente; mientras que, en los pueblos balnearios referidos, existe una relación más cercana entre el turista y la comunidad local y una presencia de emprendimientos turísticos de pequeña escala o familiares. En este sentido, según Hernández (op. cit.) los pueblos turísticos del sudoeste bonaerense serían los más adecuados para una configuración de la oferta turística bajo un modelo de desarrollo alternativo de base local.

Ahora bien, en referencia a la configuración del turismo desde una lógica alternativa o contrahegemónica, cabe destacar que este se viene desarrollando a partir de experiencias a pequeña escala; mayoritariamente en ámbitos rurales (Cañada, 2016) aunque también en entornos periurbanos y urbanos (Somoza, 2011). Estas experiencias tienen que ver con la gestión comunitaria de espacios y bienes comunes, y con su capacidad de generar desarrollo endógeno (Hernández, 2008) o sustentable (Johnston, 1995). Desde el punto de vista de la producción social del espacio turístico, la expansión turística debe someterse a las reglas del juego establecidas desde el ámbito local, en base a una ética del respeto por las comunidades de acogida (Roza, 2012).

Se trataría entonces de pasar del turismo anclado en una lógica de la demanda a una lógica de la oferta (Johnston, 1995) que propicie el protagonismo de la sociedad local en su gestión y beneficios. Al respecto, Ruiz Ballesteros (2017) se pregunta “¿Acaso no se pretenden como deseables la agroecología, la pesca artesanal o la ganadería ecológica?” (p. 2). En definitiva, “se trata de insertar la problemática acerca de otro turismo posible, tal como se plantea desde sectores de la economía que vienen trabajando formas alternativas a nivel nacional y local” (Cacciutto, 2022, s/p).

Estas iniciativas pueden agruparse bajo la denominación de Turismo en Base Local (en adelante, TBL) que refiere a la “participación local en la planificación, desarrollo, gestión y reparto de beneficios del turismo” (Ruiz Ballesteros, 2017, p. 3); sin embargo, se trata de un término polisémico en tanto su configuración varía sustancialmente según el contexto.

La configuración de estas iniciativas también difiere en función de la implementación de estrategias planificadas para el desarrollo de este tipo de turismo, contemplando procesos colectivos madurativos y diseños basados en la propiedad y/o usufructo colectivo de los recursos turísticos, y otras iniciativas espontáneas (individuales/ familiares) que se han ido articulando de acuerdo a determinados intereses. A su vez, es común la presencia de agentes de desarrollo externos que brindan asesoramiento, acompañamiento y/o financiamiento, sin perjuicio del carácter endógeno de la iniciativa (Ruiz Ballesteros, 2017). En Argentina estos agentes provienen generalmente de las universidades nacionales, institutos de investigación y desarrollo, áreas del gobierno en distintos niveles administrativos, OSC, agencias de turismo solidarios/responsable, Iglesia y organizaciones internacionales de cooperación al desarrollo.

Uno de los factores clave para el desarrollo del TBL, que permite comprender el éxito o el fracaso de estas iniciativas, tiene que ver con la construcción de comunidad como marco de la acción colectiva. En este sentido, el autor entiende a la comunidad como un proceso, es decir, como la capacidad de acción colectiva que posee una sociedad. De este modo, se explica la comunidad a partir de procesos y prácticas cotidianas “cuya dimensión política y praxeológica resulta de mayor relevancia que la estructural o simbólica (aun incluyéndolas)” (p. 5). En definitiva, “no puede haber turismo de base local sin un proceso paralelo de construcción de comunidad” (id.).

En definitiva, tomando como base el marco de conceptualización precedente, y en función del trabajo de campo realizado en el marco del mencionado proyecto de investigación, particularmente de la indagación de los sentidos y prácticas de los vecinos organizados de Chapadmalal acerca del turismo local, se podrá reflexionar, por un lado, acerca de la singular configuración del capitalismo turístico balneario que detenta la localidad y, por el otro, dar cuenta de su potencialidad para materializar propuestas que se acerquen a un modelo de desarrollo de tipo endógeno (Madoery, 2007)<sup>5</sup>. El estudio se propone diferenciar a Chapadmalal de Mar del Plata (ciudad balnearia del litoral de la CAB y localidad cabecera del Partido de General Pueyrredon) y darle entidad como localidad diferenciada dentro de la CAB.

## Metodología

La investigación presentada en este artículo sigue una metodología cualitativa. Se realizaron diez entrevistas semiestructuradas a representantes de OSC, asambleas y colectivos de la localidad y observación participante en asambleas vecinales y en el Foro Social de Chapadmalal (en este último con presencia en los encuentros que se llevaron a cabo en forma quincenal desde marzo a septiembre de 2022). A su vez, se recurrió a fuentes secundarias tales como noticias periódicas, contenido de redes sociales, informes institucionales, entre otros. Los datos fueron analizados mediante matrices construidas manualmente.

Las OSC, colectivos y asambleas ciudadanas contemplados fueron: la Asamblea Luna Roja, la Asamblea Salvemos Paradise, la Asamblea por el Humedal, la Asamblea por los Bienes Comunes Santa Isabel, el Foro Social de Chapadmalal, la OSC Casa del Encuentro, Guardavidas Autoconvocados Reserva Dunícola Sur, la OSC La’Pai y la AVF Playa Los Lobos.

Cabe destacar que la investigación buscó trascender la relación sujeto investigador /objeto investigado y propender hacia un diálogo entre reflexividades, “tomando como punto de partida las localizaciones epistémicas y políticas de la comunidad local y no únicamente intereses académicos o disciplinarios” (Arribas Lozano, 2014, s/p). De este modo, se trata de un proceso de co-construcción de conocimiento, entendido como una práctica colaborativa que implica, a su vez, modificar el sentido del trabajo de campo “que pasa de ser un espacio/tiempo de producción o recolección de datos, anterior y separado del momento del análisis, a ser un espacio/tiempo en el que se despliegan dinámicas colectivas de co-teorización y co-conceptualización” (id.).

---

<sup>5</sup> El desarrollo endógeno implica una visión del desarrollo desde la complejidad, se vincula con la vertiente de las capacidades locales de Sen al dar cuenta de la necesidad de implicar la capacidad creativa y emprendedora de la población local para generar transformaciones económicas y sociales. Se trata de una concepción dinámica y política, en tanto se genera un desplazamiento desde la importancia dada a los factores de desarrollo (como activos estáticos) hacia los actores y la construcción de capacidades territoriales, en un proceso dinámico de continua transformación (Madoery, loc. cit.).

## Resultados

El turismo en Chapadmalal está presente desde sus inicios como urbanización a fines de la década del treinta. En el momento en que Mar del Plata iniciaba una fase de masividad turística, la localidad de Chapadmalal emergía con el objetivo de configurarse como villa balnearia exclusiva. Sin embargo, si bien ese reducto de segundas residencias continúa hasta la actualidad, convive con el turismo residencial de familias de clase media o media baja. De todos modos, cabe destacar que el destino nunca llegó a masificarse. En la década del noventa las concesiones de balearios estilo *resort* (Manantiales Club de Mar) identifican a la localidad con una etapa neoexclusivista; sin embargo, es en los últimos años cuando el neoexclusivismo comienza a presentar mayores signos de materialización espacial, acentuado en contexto de pandemia, durante la cual emergieron nuevas inversiones en oferta turística (sobre todo alojamiento y gastronomía, tanto en los barrios como en los balnearios).

Más allá de la presencia de inversiones vinculadas al segmento exclusivo y de poseer características tales como baja densidad demográfica, riqueza natural y paisajística y una configuración turística no masiva —que lo conectarían con las características de los destinos neoexclusivos expuestos por Hernández (2008)— el análisis realizado en el marco de la investigación en curso da cuenta de factores socioculturales que favorecerían la gestión de una oferta turística en base local.

En las entrevistas se alude a una suerte de despertar de los vecinos, desde hace aproximadamente cinco años, como consecuencia de otorgarle sentido en tanto problemas públicos a las prácticas de avasallamiento de derechos generadas en torno al proceso de balnearización. Esto coincide con las referencias de fuentes secundarias que aluden a un crecimiento turístico que se inició cinco años atrás pero que se acentuó en contexto de pandemia<sup>6</sup>.

Es así como las experiencias de acción colectiva vecinal recientes, referidas al conflicto por la privatización del espacio público de playa, comenzaron en 2016 a partir de la inminente instalación de un emprendimiento productivo de maricultura<sup>7</sup> que se pretendía instalar en la UTF Playa Dorada (conocida como Paradise por los surfistas). Como respuesta, los vecinos conformaron la asamblea ciudadana Salvemos Paradise, y en este marco realizaron una denuncia por la ausencia de consulta pública por parte de los gestores del proyecto y generaron diversas iniciativas de concientización social, logrando instalar el conflicto en los medios de comunicación local<sup>8</sup>. Como resultado de esta acción, se logró cancelar la iniciativa.

Los entrevistados identifican también el conflicto generado en el año 2019 en torno a la venta de parcelas y a la construcción ilegal de cabañas sobre la playa en el espacio circunscripto a las UTF Playa Redonda y Arroyo Seco (concesionadas en ese entonces a la Asociación Civil Ranchomóvil). Los vecinos lograron organizarse en asambleas, realizar denuncias e instalar el conflicto en los medios de comunicación, lo cual derivó en la anulación de la concesión y el desarme de las instalaciones, ordenados por el ejecutivo local<sup>9</sup>.

---

<sup>6</sup> Vd. Palavecino, 22 de enero de 2022

<sup>7</sup> Si bien este proyecto no tiene que ver con la balnearización, los impactos son similares en lo que refiere a la privatización en el acceso a la playa para vecinos y turistas.

<sup>8</sup> Vd. La Capital, 20 de septiembre de 2016.

<sup>9</sup> Vd. *Ibid.*, 26 de enero de 2019.

Los entrevistados identifican un hito ocurrido hacia finales de 2019 que derivó en la caída de una concesión que privaba desde hacía quince años el acceso al espacio público de playa de un tradicional balneario que remite a la identidad Chapadmalal: Luna Roja. El hito en cuestión, ocurrido el 20 de diciembre de 2019, fue la destrucción del memorial de la masacre de Luna Roja sito en la entrada del balneario homónimo (UTF Playa Bonita)<sup>10</sup>. Ante este hecho, los vecinos se organizaron traccionados también por familiares de víctimas de la masacre y por el colectivo Faro de la Memoria<sup>11</sup>.

A esta denuncia se sumó aquella por la construcción ilegal de cabañas y vertido de desechos cloacales en el Arroyo Lobería; así el conflicto escaló hasta llegar a medios de comunicación locales y se logró la clausura municipal del balneario en plena temporada de verano 2020 durante 11 meses hasta que la firma adjudicataria fue reemplazada por otra. El conflicto derivó en la conformación de la asamblea ciudadana Luna Roja, activa hasta la actualidad y con mayor trayectoria en la localidad en lo que respecta a conflictos por la apropiación —y contaminación— del espacio público de playa. A fines de 2022, el conflicto fue elevado a juicio oral convirtiéndose en un hito en el acceso a los procesos de administración de justicia por parte del accionar colectivo.

Es de señalar que la primera asamblea se dio en plena temporada en el espacio público de playa del balneario Luna Roja, recuperado como consecuencia de medir el perímetro correspondiente según normativa. A esta iniciativa se sumaron residentes y turistas que frecuentaban el balneario (ver Figuras 1 y 2). Cabe destacar que la acción de denuncia por vía judicial se complementó con acciones vinculadas al reacondicionamiento del acceso público al balneario (reforestación con vegetación nativa, señalética referida a observación de aves jornadas de limpieza), dando lugar a una hibridación entre una vertiente legal de denuncia de conflicto y una vertiente asociada a la imaginación y construcción del territorio en función de sus concepciones y experiencias de vida.

Figuras 1 y 2  
ACCIÓN COLECTIVA ASAMBLEA LUNA ROJA. ENERO 2020



<sup>10</sup> Vd. *Ibid.*, 26 de enero de 2019.

<sup>11</sup> El Colectivo Faro de la Memoria tiene sede en el predio conocido como La casa del Faro (Barrio Faro Norte de la Ciudad de Mar del Plata), donde funcionó la Escuela de Suboficiales de Infantería de Marina y un Centro Clandestino de Detención durante la última dictadura cívico militar. El colectivo tiene varios objetivos más allá de rescatar y preservar la memoria de lo acontecido. Cumple diversas funciones sociales y trabaja en forma articulada con la Asociación Vecinal de Fomento del barrio y con otras asambleas ciudadanas del Partido de General Pueyrredón. Sitio web: <https://www.facebook.com/Colectivo-Faro-De-La-Memoria-1397058827263638/>.

Figura 2



Fuente: Fan Page Asamblea Luna Roja  
<https://www.facebook.com/AsambleasdeVecinosyVecinasdelSur>

Figura 3



Fuente: Portal MDP YA  
<https://www.mdpya.com.ar/protesta-de-vecinos-y-turistas-en-luna-roja/>

En marzo de 2020, la declaratoria de pandemia por Covid-19 y el decreto de Aislamiento Social, Preventivo y Obligatorio (ASPO) a nivel nacional (Decreto 260/20) generó una interrupción de las actividades de socialización y de uso del espacio público; sin embargo, esta condición no privó a los vecinos de la asamblea del ejercicio de una actividad de vigilancia localizada (Melé, 2016). De este modo, la actividad continuó a pesar del contexto restrictivo y permitió avanzar en la fundamentación de demandas hacia el accionar ilegal de la concesión correspondiente a la UTF Arroyo

Lobería (Manantiales Club de Mar). Las denuncias, en vigencia en la actualidad, se refieren a conflictos similares (ausencia de bajada pública a la playa, contaminación del Arroyo Lobería, construcciones implantadas en áreas prohibidas, actos discriminatorios).

En cuanto al turismo, los entrevistados son conscientes de los impactos que este genera aunque distinguen entre el turismo en tanto actividad económica y las consecuencias de su configuración a nivel local. De este modo el accionar de las asambleas no está basado en la no aceptación del turismo en la localidad, sino en un ejercicio de ciudadanía más amplia que implica el involucramiento en la defensa de derechos colectivos que se ven menoscabados cuando no se cumple el plexo normativo que regula la actividad económica. En cuanto a los impactos del turismo en la actualidad, reconocen que acarrea el crecimiento urbano no planificado que se está dando en este momento, aunque también las posibilidades de que la actividad se de en el marco de un modelo de desarrollo alternativo.

A su vez, en el año 2021 se logró materializar el proyecto Reserva Natural Arroyo Lobería en el espacio autogestivo recuperado en UTF Arroyo Lobería, atendiendo a la Ordenanza municipal 21.524 (licitación pública de Manantiales Club de Mar) donde se determina que “será de obligatorio cumplimiento el mantener durante todo el año la totalidad de las áreas de esparcimiento, instalaciones y equipamiento y uso público en perfectas condiciones de uso” (Art. 43) y “potencializar el uso de espacios a favor de las actividades públicas y comunitarias, con especial atención a las demandas de los barrios colindantes” (cláusula particular 1.2). La falta de cumplimiento de esta normativa es recuperada por la asamblea Luna Roja para fundamentar la propuesta autogestiva en la cual realizan actividades educativas y recreativas, y en donde se inserta el turismo como modo de educación no formal acerca de prácticas sociales comunitarias y de sostenibilidad ambiental<sup>12</sup>.

Por otro lado, y ante el notable incremento de la oferta y la demanda turística, en marzo de 2022, el municipio pensó en modificar el Código de Ordenamiento Territorial (Ordenanza 13.231) en la zona para poder habilitar los emprendimientos comerciales que se estaban instalando y favorecer nuevas inversiones de este tipo. En línea con esto, se buscó reglamentar la construcción de alojamientos de tipo cabaña. Un borrador de ambas iniciativas llegó a manos de los vecinos y estos, a través de la Asociación Vecinal de Fomento del barrio Los Lobos, pidieron la conformación de una mesa de trabajo integrada por el municipio y vecinos de la localidad. Ante la falta de respuesta del municipio, decidieron conformar un Foro Social en el marco del cual se está trabajando en una propuesta de modificatoria del COT comunitariamente consensuada y en un plan de desarrollo territorial a largo plazo.

El Foro Social se encuentra conformado por vecinos de la localidad provenientes del vecinalismo clásico o fomentismo (participación en Asociaciones Vecinales de Fomento)<sup>13</sup> o con participación en organizaciones de la sociedad civil, colectivos y asambleas ciudadanas. También participan vecinos que poseen emprendimientos productivos y otros que se han visto atraídos por encontrar una solución colectiva al problema de la expansión urbana y sus impactos en el estilo de vida local. Más allá de que las temáticas que se desarrollan en los distintos encuentros son variadas y algunas veces responden a la coyuntura, el conflicto principal que organiza la acción está dado por la puja de intereses respecto a la concepción del territorio, sobre todo a partir de los cambios acelerados en el contexto actual.

---

<sup>12</sup> Vd. Parque público Reserva Natural Arroyo Lobería: [bit.ly/3won9SG](http://bit.ly/3won9SG)

<sup>13</sup> Las asociaciones (o sociedades) de fomento tienen su origen en Argentina a finales del s. XIX, conforman primigenias formas de asociación civil en Argentina; su origen lo constituye es el agrupamiento de vecinos afectados por problemas comunes que se asocian para hacerles frente y defender sus intereses (Filmus, 1997). En su concepción originaria pueden definirse como una especie de vecinalismo de petición hacia el estado (Ouvina, 2008).

Para generar una propuesta acerca de lo que ellos denominan “la Chapadmalal que queremos” y que se pueda comunicar al resto de los vecinos de la localidad y al municipio, se conformaron comisiones de trabajo sobre temas considerados como estratégicos por la comunidad: planificación urbana, agua, producción agroecológica y turismo, considerado este último como un eje transversal al resto. En esta propuesta intervienen vecinos con competencia en los temas mencionados, aunque la participación es totalmente abierta y cuenta con la presencia de investigadores y extensionistas de la Universidad Nacional de Mar del Plata.

Más allá de la importancia de articular con la universidad, cabe destacar que los vecinos no descansan en el asesoramiento externo de especialistas, sino que ellos mismos utilizan distintos instrumentos de la política de los que disponen para fundamentar su propuesta. Es así como, por ejemplo, se están valiendo de las directrices del Programa de Certificación de Alojamientos Turísticos Sustentables (Disposición OPDS 1/09) para pensar en una propuesta de regulación de cabañas comunitariamente consensuada, que tenga en cuenta el Factor de Ocupación del Suelo (FOS) adecuado, sobre todo, en función de la disponibilidad hídrica, la cual es restringida según consta en el Mapa de Disponibilidad del Agua Superficial y Subterránea de la Autoridad del Agua (ADA)<sup>14</sup>.

Si bien los documentos no han sido finalizados, ya existen antecedentes de acercamiento al ejecutivo local por parte del Foro; en primer lugar, a partir de una nota firmada por los vecinos exigiendo detener el avance de la modificatoria del COT sin antes contar con el debido proceso participativo vecinal, y en segundo lugar, a partir de una nota que fundamenta el rechazo a la habilitación por excepción que permitiría el desembarque de la franquicia Antares en el barrio Playa Chapadmalal (Walker, 2022), conflicto por el cual se inició su judicialización. Nuevamente, aquí se da cuenta de la convivencia de una vertiente de denuncia y otra vertiente creativa referida a la construcción colectiva del territorio imaginado. Lo anterior permite que los vecinos participen identificándose con alguna de las dos propuestas, o ambas, lo cual le otorga al espacio participativo una identidad heterogénea.

El debate en torno a la modificatoria del COT y el inminente arribo de la franquicia gastronómica permitió reflexionar, a instancias del Foro Social, acerca de la identidad de Chapadmalal y el modelo de desarrollo socio productivo deseado (dentro del cual se inserta el turismo). Cabe destacar que los integrantes del Foro son conscientes del crecimiento urbano, al que consideran una “máquina imparable”, pero coinciden en la necesidad de planificar este crecimiento, y en su rol como actores protagónicos en este proceso (ver Figuras 3 y 4).

---

<sup>14</sup> Información disponible en <https://www.ada.gba.gov.ar/mapa-de-disponibilidad/>

Figuras 3 y 4  
FORO SOCIAL: DIFUSIÓN EN REDES SOCIALES



Fuente: Foro Social Chapadmalal

En línea con lo anterior, los integrantes del Foro también son conscientes de que la modificación del COT para la instalación de franquicias en la zona da como resultado la homogeneización del paisaje urbano, de las prácticas de consumo y de recreación de residentes y turistas. En este sentido hay un consenso de que Chapadmalal no puede convertirse en otro Cariló, sino que debe conservar los rasgos identitarios de la localidad y que permiten que se siga diferenciando de Mar del Plata y otros centros balnearios de la Costa Atlántica. Es así como consideran que su idiosincrasia de pueblo con mar, con un entorno agreste de calidad ambiental y paisajística, debería resguardarse de cualquier intento de homogeneización del espacio y de las prácticas.

En este sentido, de las reuniones del Foro emergen ideas vinculadas a la conformación de un “territorio auténtico” y un modelo de desarrollo de tipo endógeno, en el cual cobren protagonismo las capacidades y saberes locales. En esta concepción del territorio, hay un consenso acerca de un modelo en base a la producción agroecológica a partir de un sistema de huertas urbanas. En línea con lo anterior, están a favor de la práctica turística y de la actividad derivada, aunque ponen el foco en el turista en tanto consumidor y la necesidad de sensibilizarlo respecto de cuestiones ambientales (particularidades del ecosistema local, manejo de residuos, entre otros) y acerca del consumo de productos locales, lo cual los acerca a la conceptualización de turismo responsable. Por otro lado, la valoración ambiental que poseen los vecinos y sus proyectos vinculados a senderos autoguiados en espacios de reserva, la reforestación con plantas nativas, la observación de aves, la protección de un humedal, entre otras actividades, los acercan también a la modalidad de ecoturismo, la cual emerge explícitamente en el Foro.

## Reflexiones finales

En primer lugar, los estudios que refieren a la configuración o modelo de desarrollo turístico en la Costa Atlántica Bonaerense no han considerado, hasta el momento, a Chapadmalal como localidad. Es así como el artículo buscó, en principio, deslindar a Chapadmalal de Mar del Plata para poder habilitar un análisis diferenciado, atendiendo a sus rasgos característicos.

De este modo, y en función del trabajo de campo realizado en el marco de un proyecto de investigación referido, y particularmente de la indagación de los sentidos y prácticas de los vecinos organizados acerca del turismo local, se identificó que la localidad presenta en la actualidad características que se asocian al neoxclusivismo y que el contexto de pandemia ha acentuado a partir del desembarco de inversiones en oferta de alojamiento y/o gastronomía, proceso que es alimentado también por el imaginario construido a partir de los principales medios nacionales de prensa.

Más allá de lo anterior, la localidad posee rasgos que permitirían activar un proceso de gestión de la oferta turística en base local, características que la literatura abordada ha identificado en los denominados pueblos balnearios localizados en el sudoeste de la Costa Atlántica, pero que también se han constatado en esta localidad menor del Partido de General Pueyrredon. En primer lugar, existen en la localidad componentes socioculturales dados por la presencia de un tejido asociativo denso y dinámico que ejerce vigilancia ciudadana respecto de los impactos del turismo, toda vez que, en su vertiente creativa, piensa y propone acciones encausadas hacia el desarrollo de un modelo turístico endógeno.

En referencia al TBL, emergen posibilidades en vínculo con el desarrollo de propuestas agroecológicas y permaculturales tales como: comercio justo, producción artesanal, tiendas de cercanía, conexión entre productores y propuestas gastronómicas a partir del sistema Km. 0<sup>15</sup>, la generación de senderos para visitar emprendimientos productivos agroecológicos, entre otras. A su vez, las propuestas que emergen referidas a la autogestión de espacios públicos y la constitución de cooperativas vecinales también dan cuenta de una sensibilidad hacia la gestión comunitaria de bienes comunes (la playa, la reserva, el humedal) y de servicios turísticos. Todo lo anterior da cuenta de las posibilidades que presenta el territorio de Chapadmalal como laboratorio para pensar (y materializar) un turismo alternativo desde el punto de vista de la gestión de la oferta (Johnston, 1995), dentro del Partido de General Pueyrredon y fuera de Mar del Plata.

Es importante destacar que actualmente el territorio se encuentra en un punto de inflexión: el avance de inversiones que conjugan turismo y desarrollo inmobiliario —basados en la comercialización del paisaje y el acceso a prácticas turísticas y de estilos de vida diferenciales— acarrear un crecimiento urbanístico no planificado y la materialización del modelo turístico hegemónico en su vertiente neoxclusiva; sin embargo, los componentes físicos y socioculturales que permiten configurar una propuesta endógena, están también presentes. Esta puja es facilitadora de conflictos y requiere de la presencia estatal. En este sentido, la comunidad local solicita que el estado intervenga a partir de la planificación estratégica con criterios de sostenibilidad. Ante la ausencia de la presencia estatal, han tomado el compromiso de diseñar una planificación territorial desde la base, lo cual los posiciona como caso paradigmático de estudio y de acción.

---

<sup>15</sup> “El concepto de venta de productos agroalimentarios kilómetro 0 corresponde a la comercialización de alimentos en el mismo lugar donde se obtienen o elaboran, particular circunstancia que en primer lugar favorece el valor agregado y simultáneamente contribuye a fomentar la producción local. Está claro que una de las más importantes ventajas competitivas para el elaborador o productor es la reducción de costos derivados del traslado y la logística (...) Por otra parte, la promoción de los alimentos de estación y la venta directa al consumidor son relevantes para conformar o consolidar el turismo local” (Mazzei, 2014).

El estado actual de un destino balneario que no siguió las etapas clásicas, a pesar de las décadas transcurridas desde su inicio (hace casi un siglo) nunca llegó a masificarse y en donde conviven tanto rasgos neoexclusivos como aquellos que lo acercan a un pueblo balneario (pueblo con mar) con segundas residencias, debe ser abordado en su complejidad. Para esto, se apela a iniciativas de gobernanza que podrían emerger de programas públicos a nivel nacional (MINTUR) que buscan aplicar criterios de sostenibilidad y requieren de la asistencia del gobierno y la sociedad local para activarse. En este sentido, es de suma importancia la presencia territorial de la universidad nacional en tanto actor local el cual, por intermedio de la investigación-acción y la extensión, podría y debería actuar como asesor técnico y nexo coordinador.

## Referencias

Aguilar, A., Palafox Muñoz, A. y Ortiz, J. S. A. (2015). El turismo y la transformación del paisaje natural. *Noésis: Revista de Ciencias Sociales y Humanidades*, 24(47), 19-20. <https://doi.org/10.20983/noesis.2015.12.2>

Ares, S. E. (2020). El otro territorio. *Transformaciones sociodemográficas y género de vida en las localidades menores de la provincia de Buenos Aires. El caso del partido de General Pueyrredon* [Tesis de doctorado, Universidad Nacional de Quilmes]. <http://ridaa.unq.edu.ar/handle/20.500.11807/2275>

Ares, S. E. (2011). Espacio de vida cotidiano, espacio vivido y territorio en Chapadmalal, Partido de General Pueyrredon [Tesis de maestría, Universidad Nacional de Quilmes]. <http://ridaa.unq.edu.ar/handle/20.500.11807/109>

Arribas Lozano, A. (2014). Lógicas emergentes de acción colectiva y prácticas colaborativas de investigación: Apuntes para una antropología junto y con los movimientos sociales. *Gazeta de Antropología*, 30 (1). <http://dx.doi.org/10.30827/Digibug.30775>

Cacciutto, M. (2022). Sentidos y prácticas vecinales acerca del desarrollo turístico en Chapadmalal (Buenos Aires). (Ponencia). *X Simposio Internacional y XVI Jornadas de Investigación-Acción en Turismo*, CONDET 2022, Mar del Plata, Argentina. <https://nulan.mdp.edu.ar/id/eprint/3775/>

Cacciutto, M. y Roldán, N. G. (2021). Turismo y comunidad residente en el contexto Covid-19: el caso de Chapadmalal (Partido de General Pueyrredon, provincia de Buenos Aires). (Ponencia). *Segundo Congreso Internacional de Investigación en Turismo e Identidad. Nuevas miradas interdisciplinarias, científicas e innovadoras en contexto de pandemia*, Mendoza, Argentina. <http://nulan.mdp.edu.ar/id/eprint/3593/>

Cañada, E. (2016). La articulación del turismo rural comunitario como factor de éxito. *La experiencia de la asociación ACTUAR en Costa Rica*. (Conferencia) *Smart Tourism Congress*, Barcelona, España.

Castillo, R. (2018). La estancia Chapadmalal y la urbanización costera sur. (Ponencia). *VI Jornadas de Arqueología e Historia de las Regiones Pampeana y Patagónica*. Mar del Plata, Argentina.

Filmus, D. (Coord.), Arroyo, D. y Estébanez, M.E. (1997). *El perfil de las ONG's en Argentina*. FLACSO. <https://biblio.flacsoandes.edu.ec/libros/10287-opac>

Gudynas, E. (2016). Modos de producción y modos de apropiación, una distinción a propósito de los extractivismos. *Actual Marx/Intervenciones*, 20, 95-121.

Hernández, F. M. (2010). *La neoexclusividad turística en el litoral marítimo bonaerense: nuevas prácticas, nuevos escenarios, nuevos paisajes*. ( Ponencia). VI Jornadas de Sociología de la UNLP. La Plata, Argentina.

Hernández, F. M. (2008). Hacia un modelo de desarrollo turístico alternativo en los pueblos balnearios del Sudeste Bonaerense. *Boletín geográfico*, (31), 367-388.

Johnston, A. M. (1995). *A critical review of alternative tourism: full fare tourism? A case study of Mundo Maya*. [Tesis doctoral, University of British Columbia].

La Capital (2016, 20 de septiembre). Vecinos del sur se manifestaron contra el proyecto de maricultura del INIDEP. <https://www.lacapitalmdp.com/vecinos-del-sur-se-manifestaron-contra-el-proyecto-de-maricultura-del-inidep/>

La Capital (2019, 26 de enero). Rancho Móvil. *El negocio clandestino de vender exclusividad frente al mar*. <https://www.lacapitalmdp.com/rancho-movil-el-negocio-clandestino-de-vender-exclusividad-frente-al-mar/>

Madoery, O. (2007). *Otro desarrollo: El cambio desde las ciudades y regiones*. UNSAM EDITA.

Mantero, J. C. (2006). Urbanización y balnearización del litoral atlántico. En I. F. Isla y C. A Lasta (Eds.) *Manual de manejo costero para la Provincia de Buenos Aires* (pp. 167-204). EUDEM. <http://hdl.handle.net/11336/118457>

Mazzei, L. (2014). En el kilómetro cero. *Revista Alimentos Argentinos*, 62 (pp. 54-56). <https://alimentosargentinos.magyp.gob.ar/HomeAlimentos/Publicaciones/revistas/nota.php?id=157>

Melé, P. (2016) ¿Qué producen los conflictos urbanos? En I. F. Carrión y J. Erazo (coords.) *El derecho a la ciudad en América Latina, Visiones desde la política*. (p.127-158). <https://doi.org/10.2307/j.ctvt6rm0z.10>

Ouviña, H. (2008) Las asambleas barriales y la construcción de lo 'público no estatal': la experiencia en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En B. Levy y N. Gianatelli (Comps.), *La política en movimiento: identidades y experiencias de organización en América Latina* (pp. 65-102). CLACSO.

Palavecino, D. (2022, 22 de enero) Chapadmalal. ¿Por qué se convirtió en el nuevo paraíso de los jóvenes en la costa?. *La Nación*. <https://www.lanacion.com.ar/sociedad/chapadmalal-por-que-se-convirtio-en-el-nuevo-paraiso-de-los-jovenes-en-la-costa-nid22012022/>

Rozo, E. (2012). La producción de los territorios turísticos. *Algunas reflexiones desde las categorías de modernidad y posmodernidad*. *Revista de ciencias sociales, segunda época* 21, 67-22.

Ruiz Ballesteros, E. (2017). Claves del turismo de base local. *Gazeta de Antropología*, 33(1).

Somoza, A. (2011). Por un turismo urbano participativo. (*Folleto*). *Red de Turismo Comunitario Barrio Sur y Palermo*. Montevideo, Uruguay. [https://issuu.com/lizobando/docs/t\\_urbano\\_participativo](https://issuu.com/lizobando/docs/t_urbano_participativo)

Walker, C. (2022, 31 de mayo) Polémica excepción: crece el rechazo a la apertura de la cervecería Antares en Chapadmalal <https://elmarplatense.com/2022/05/31/polemica-excepcion-crece-el-rechazo-a-la-apertura-de-la-cerveceria-antares-en-chapadmalal/>