

“Vivimos de excepciones”. Análisis de un conflicto en torno a la expansión inmobiliaria/turística en Chapadmalal (provincia de Buenos Aires)

“We live on exceptions”: territorial productivity of a conflict around real estate/tourism expansion in Chapadmalal (Buenos Aires province)

Mariangel Cacciutto

Magíster en Ciencias Sociales con mención en Política y Gestión Pública. Cursando el Doctorado en Ciencias Sociales de la Universidad Nacional de La Plata. Grupo Turismo y Sociedad. Centro de Investigaciones Económicas y Sociales. Facultad de Ciencias Económicas y Sociales. Universidad Nacional de Mar del Plata (CIEyS, FCEyS, UNMdP). Funes 3250 (3er nivel, of. 14) (7600) Mar del Plata, Buenos Aires, Argentina, cacciutto@mdp.edu.ar, ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7772-8081>

Recibido: 5 de abril 2024 || Aprobado: 13 de agosto 2024

DOI: <https://doi.org/10.37838/unicen/est.35-2-107>

Resumen

El presente artículo tiene por objetivo analizar un conflicto de proximidad asociado a la expansión inmobiliaria/turística en Chapadmalal (Buenos Aires, Argentina) iniciado en el año 2022. El análisis se realiza desde la perspectiva teórico-metodológica de Patrice Melé, referido a la productividad del conflicto, en su vertiente política y territorial. En este sentido, se emplea un abordaje cualitativo, que incluye observación participante en reuniones vecinales, entrevistas y revisión documental. Los resultados dan cuenta de la conformación de un espacio de expresión, debate y articulación de argumentos y de conformación de una territorialidad asociada a la acción en público, en vínculo con prácticas de vigilancia localizada. La formulación de un proyecto de planificación territorial comunitaria da cuenta del ejercicio de territorialización reflexiva.

Palabras clave: Conflictos de proximidad; Productividad social; Expansión inmobiliaria/turística; Chapadmalal

Abstract

The objective of this article is to analyze a proximity conflict associated with the real estate/tourism expansion in Chapadmalal (Buenos Aires, Argentina) activated in the year 2022. The analysis is carried out from the theoretical-methodological perspective of Patrice Melé, referring to the productivity of the conflict, in its political and territorial aspect. In this sense, a qualitative approach is used, which includes participant observation in neighborhood meetings, interviews and documentary review. The results show the formation of a space for expression, debate and articulation of arguments and the conformation of a territoriality associated with public action, in connection with localized surveillance practices.

The formulation of a community territorial planning project reflects the exercise of reflective territorialization.

Key words: Proximity conflicts; Social productivity;
Real estate/tourism expansión; Chapadmalal

Introducción

El artículo se desprende de una tesis doctoral en curso¹ abocada al análisis de la productividad social de conflictos por la expansión inmobiliaria/turística en Chapadmalal, asentamiento rural urbano costero en el sur del partido de General Pueyrredon (provincia de Buenos Aires). El análisis toma en cuenta los efectos políticos, territoriales y jurídicos de los conflictos (Melé, 2016).

En función de lo anterior, el objetivo del artículo es analizar la productividad política y territorial del conflicto iniciado en febrero de 2022 a partir de una propuesta de modificación del Código de Ordenamiento Territorial (COT) para favorecer y regular inversiones comerciales asociadas al turismo y otras movilidades en la mencionada localidad. La productividad política refiere al efecto de politización a partir del conflicto, es decir cómo los vecinos comienzan a involucrarse en discusiones públicas acerca del bien común, y en este proceso se conectan con otros actores. Esta productividad refiere, entonces, a la modificación del vínculo entre los vecinos y la política y a la generación de efectos en la gestión pública.

Por otro lado, la productividad territorial refiere a la posibilidad que estos conflictos ofrecen de favorecer procesos de territorialización a partir de generar nuevos proyectos de territorio y de visibilizar territorialidades que emergen al calor del conflicto, vinculadas a la acción en público (Melé, 2016).

De este modo se busca dar respuesta a las siguientes preguntas de investigación: respecto de la productividad política ¿cómo se organizaron los vecinos en la acción en público para hacer frente al conflicto en cuestión? ¿Cuáles fueron sus críticas hacia el Estado? ¿Qué estrategias utilizaron para comunicarlas? ¿Qué efectos lograron en la gestión pública?. Respecto de la productividad territorial ¿cómo se evidencia la conformación de una territorialidad en torno al conflicto en los planos material y simbólico? ¿Cómo interviene la apropiación del marco jurídico en esta construcción? ¿Y cómo ingresa la perspectiva ambiental? ¿Cómo se territorializa el proyecto vecinal?

Esta investigación pretende abonar al campo de conocimientos respecto de conflictos en asentamientos de rango menor costeros², donde se conjuga el de-

1 Doctorado en Ciencias Sociales. Universidad Nacional de La Plata.

2 Los asentamientos de rango menor son "núcleos de menor jerarquía dentro de los límites administrativos de un Partido, localizados en los espacios rurales, que aglomeran población por fuera de la cabecera departamental, y cuyo dinamismo es tributario de las lógicas urbano-rurales que animan los territorios donde se inscriben" (Jacinto, 2012, s/p). Estas lógicas incluyen la construcción de representaciones ciudadanas (Pagès y Pélissier, 2000, como se citó en Jacinto, 2012, s/p).

sarrollo inmobiliario, el crecimiento demográfico permanente y temporario³ y la expansión de una oferta turístico-recreativa asociada a un perfil de demanda exclusivo. A su vez, se inserta en una serie de estudios referidos a la acción colectiva vecinal en la Costa Atlántica Bonaerense en torno a conflictos vinculados a la expansión inmobiliaria.

Marco conceptual

En Latinoamérica, los conflictos en zonas urbanas y periurbanas emergen ante una crisis de capacidad de gestión política y deficiencias en la planificación de estos territorios, que permitan conducir la tensión de las lógicas asociadas a la expansión global del capital en la escala local, donde se despliega la vida cotidiana. De este modo, la sociedad civil se activa a partir de las asimetrías de poder y la disparidad de intereses respecto de las apropiaciones del territorio (Sabatini, 1997).

Otro factor interviniente en la activación de los conflictos se asocia a la valorización del ambiente por parte de la sociedad civil, aunque esta valoración pueda formar parte, también, de una estrategia de recuperación del control sobre el espacio vital (Sabatini, 1997; Azuela y Mussetta, 2009). Además, estos conflictos se retroalimentan a partir de una sociedad civil con pensamiento crítico respecto de lo político y lo social y de la democratización del conocimiento favorecidas por el desarrollo de las tecnologías de la información y la comunicación, que van permeando la reflexividad territorial. Como reacción a este dinamismo de la sociedad civil, los gobiernos responden con recelo y falta de apoyo (Sabatini, 1997; Merlinsky, 2013).

Más allá de la enunciación de características que explican la emergencia de conflictos y el despliegue de ciudadanía en las últimas décadas a nivel latinoamericano y mundial, es necesario aclarar que en el enfoque propuesto por las sociologías pragmáticas, operan dos desplazamientos teórico-metodológicos para el análisis de la acción colectiva: por un lado, el análisis se corre de una definición *a priori* por parte del investigador de estructuras económicas, sociales o políticas preconstituidas o de plantear un determinado tipo de racionalidad, y se desplaza hacia los contextos de experiencia de los actores. Otro desplazamiento refiere al sujeto de estudio: el movimiento social como protagonista es reemplazado por las situaciones problemáticas, a partir de las cuales, determinados actores se movilizan en relaciones complejas de cooperación y conflicto (Cefai, 2011).

3 Se realiza una distinción entre habitantes permanentes y temporarios debido a que este territorio es receptor de dinámicas de turismo residenciado (Mantero, 2001), esto es, personas que poseen una segunda residencia en la localidad y suelen alternar, durante el año, estancias más o menos prolongadas entre su lugar de origen y Chapadmalal. Por otro lado, aparecen las tipologías de trabajador remoto y nómada digital, que en este territorio se observan, sobre todo, a partir de la pandemia por COVID-19, con la particularidad de tratarse de personas que buscan combinar el trabajo con experiencias recreativas de contacto con la naturaleza (tales como el *surf*). Estos trabajadores también suelen alternar sus estancias entre Chapadmalal y su lugar de origen (u otros destinos). Lo anterior da cuenta de la necesidad de romper con las categorías duales residente-turista para abrir el análisis a experiencias híbridas. Respecto del vínculo entre turismo y movilidades humanas en el marco de la posmodernidad, se sugiere la lectura de Russo (2016).

Bajo este abordaje, el conflicto se entiende como “cosustancial al funcionamiento de las sociedades y como una forma positiva de socialización” (Simmel, 2010 [1903], como se citó en Melé, 2016, p. 7).

Incluido en este marco, se toma la propuesta teórico metodológica de Melé (2016) para analizar la productividad social de un conflicto de proximidad en las vertientes política y territorial. Los conflictos de proximidad implican una movilización de residentes para mantener el control de su espacio cercano.

En lo que respecta a la productividad política, el conflicto se considera un factor de socialización al facilitar la cohesión, aumentar solidaridades, reforzar identidades de grupo y estimular la innovación y la creatividad (Stamm y Aliste, 2014); así, los conflictos constituyen espaciotiempos (Haesbaert, 2013) que permiten a los vecinos tomar conciencia del funcionamiento del aparato político-administrativo y acercarse a las redes de intereses cruzados en el territorio (Micoud, 2000, como se citó en Melé, 2003), toda vez que multiplica las interacciones entre los participantes.

En el ámbito de la acción en público que se despliega en torno al conflicto, los actores -en el caso analizado, los vecinos- tienden a desarrollar acciones argumentativas ante un público (otros vecinos, el Estado local, inversionistas interesados en la localidad, medios de comunicación, la universidad y habitantes del Partido). El régimen de la acción en público es el más difícil de lograr porque implica juzgar la situación que acontece, construir una crítica que implica generalizar el reclamo en torno a un orden determinado de bien común y convencer a públicos no directamente implicados acerca de la justicia de su demanda (Thévenot, 2019).

En otro orden de ideas, los conflictos de proximidad tienen estrecha relación con el espacio en el que se emplazan y se desarrollan. A su vez, el espacio puede ser un recurso movilizado para justificar ciertas posiciones, lo cual implica “un trabajo colectivo sobre las representaciones de los usos legítimos del espacio y una definición territorial de un espacio a proteger, a preservar de ciertas dinámicas” (Melé, 2003, s/p).

Cabe destacar que en este artículo se toma una concepción que acentúa la dimensión *bottom-up* o desde abajo del territorio (Dorn y Hafner, 2023). En este sentido “el territorio no es solo producido por el estado moderno y las estrategias dominantes que miden y controlan desde arriba; este es resistido, (re)apropiado y (re)definido en el curso de diversas luchas desde la base (Halvorsen, 2019)⁴. Al respecto, Di Meo plantea que, además de una dimensión geopolítica de territorio, orientada a un “movimiento descendente y poderosamente normativo, productor de objetividad, fronteras y reglas, está surgiendo otra, de abajo arriba. Es el resultado de las prácticas individuales (...) pero también del vínculo colectivo forjado por la experiencia y los encuentros de cada individuo” (Di Meo, 2004, p. 201).

En este sentido, la productividad territorial hace referencia a las territorialidades que emergen en torno a la acción en público y que, a su vez, retroalimentan

4 Traducción propia del original en inglés.

territorialidades preexistentes (Stamm y Aliste, 2014); esta territorialidad está caracterizada por el debate en público, por la difusión de modos de conocimiento y de valorización del espacio propias de los vecinos movilizados, y por la transformación de las experiencias cotidianas en saber puesto en juego en la acción colectiva (Melé, 2016).

De este modo, se producen representaciones del espacio residencial en base a determinadas cualidades/valores que pueden justificar su protección y estas son incorporadas a sus argumentos de defensa. Estas argumentaciones incluyen la apropiación del plexo normativo existente (actualización local del derecho) para jerarquizar la existencia de zonificaciones que habilitan determinados usos y apropiaciones del espacio y no otros, e incluyen figuras de preservación ambientales, patrimoniales y paisajísticas, lo cual remite a la calificación jurídica del espacio (Melé, 2016).

En definitiva, a partir del conflicto, los vecinos construyen una acción colectiva mediante una sociabilidad con un arraigo espacial fuerte, que da cuenta de una territorialidad específica. Ahora bien, la territorialidad puede conformar proyectos solidarios con una inscripción espacial, proceso que se denomina territorialización (Melé, 2016; Stamm y Aliste, 2014).

Cabe destacar que esta territorialización puede ser también de tipo reflexiva, en tanto los vecinos posee una conciencia práctica que favorece la adaptación al contexto, y en ese sentido, “debaten información disponible respecto del porvenir del territorio y la necesidad de implementar procesos de participación y seguimiento para intentar reducir las incertidumbres ligadas a las dinámicas urbanas y a los usos de suelo” (Melé, 2016, p. 9).

A continuación, se presentan algunos estudios empíricos que en Argentina inscriben el análisis del conflicto desde la perspectiva teórico-metodológica de la productividad social. En primer lugar, se puede citar a Merlinsky (2013), quien enfoca su análisis en los conflictos ambientales ejemplares de Argentina (plantas de celulosa en el río Uruguay y saneamiento de la cuenca Matanza Riachuelo). De la mencionada obra, se destacan las claves para la construcción de un estudio de caso instrumental, como medio para contribuir al desarrollo de este campo del conocimiento. Resulta relevante para la investigación propuesta, la idea del caso como constructo teórico, expuesto a partir de la implementación del método narrativo.

Por otro lado, Azuela y Mussetta (2009), aplican el análisis de la producción social del conflicto en torno a tres áreas naturales protegidas de México. A su vez, Azuela y Cosacov (2013) aplican el mismo marco de análisis, en este caso para indagar la producción social en torno al conflicto por la construcción de propiedad horizontal en la ciudad de Buenos Aires. De este artículo se rescata la apelación al marco jurídico por parte de las organizaciones vecinales: “hacer cosas con palabras” (Azuela y Cosacov, 2013, p. 157), que posee efectos en tanto forma particular de acción en público.

Otros conflictos analizados desde la productividad social son los vinculados

al desarrollo inmobiliario en la costa del partido de Vicente López (Buenos Aires) (Wertheimer, 2013), en donde se hace hincapié en la generación de conocimiento contra experto y en la democratización del ámbito del saber, en el marco de la construcción del problema público. Este aspecto es considerado en el trabajo de investigación que sustenta el artículo.

Acerca del análisis de la producción social del conflicto a escala local, Canestraro y Zulaica (2020), parten de este marco para indagar, en forma exploratoria, una serie de conflictos urbanos referidos al acceso al suelo y a la vivienda, al espacio público costero y aquellos de tipo ambiental en el sur de Mar del Plata y su periurbano. En este caso, se enuncia la potencialidad del marco propuesto por Melé y se indica la necesidad de profundizar en el estudio de los distintos conflictos enunciados, cuestión que retoma la tesis en la que se enmarca el presente artículo.

Finalmente, se retoman antecedentes de análisis de conflictos referidos a la expansión inmobiliaria/turística en la costa atlántica bonaerense desde otros marcos: Addino *et al.* (2023) acerca de un proyecto de barrio privado en un sector de la Reserva Natural Provincial Mar Chiquita; en ecosistemas frágiles de Villa Gesell (Hernández, 2020a), y en espacios de reserva natural en Miramar y en Necochea (Hernández, 2020b). Cabe destacar que estos análisis se enmarcan en la geografía crítica y jurídica y apelan al análisis del discurso, la observación directa y la sistematización de fuentes secundarias.

Metodología

El estudio de caso se enmarca en las sociologías pragmáticas. Esta elección tiene su correlato en la recurrencia a métodos de investigación cualitativa con el fin de delimitar los contextos de experiencia de los actores (Cefaï, 2011).

Las fuentes primarias se basan en observación participante y notas de campo realizadas entre febrero y septiembre de 2022, que incluyen la reunión inicial de vecinos con funcionarios del municipio, las reuniones previas a la constitución del Foro Social, las reuniones de comisiones y plenarios, aquellas mantenidas con instituciones y con concejales y la presencia en sesiones del Concejo Deliberante. Al respecto, cabe destacar que la participación de la autora fue doble: por un lado, como observadora participante en calidad de tesista doctoral y, por otro lado, como integrante del Foro Social, en donde colaboró desde su campo de experticia.

En forma complementaria, se recurrió a fuentes secundarias a medida que estas iban emergiendo o bien iban siendo referidas y consideradas por los vecinos en un trabajo de «conocimiento desde abajo» y actualización local del marco normativo a disposición (Melé, 2016). Este proceso de análisis fue facilitado por la presencia de la investigadora en las reuniones del Foro Social y en el grupo de *Whatsapp* vecinal. El contenido de las fuentes secundarias se fue complementando al de las notas de campo y fueron trabajados en un único documento en función de las dimensiones de la productividad social del conflicto.

Estas fuentes refieren a documentos internos de trabajo de las comisiones del Foro Social y aquellos generados para comunicar las propuestas, notas y denun-

cias expedidas a la administración pública y el contenido de redes sociales. A su vez, se indagó en noticias periodísticas en torno al conflicto e instrumentos de política pública vinculados⁵.

Chapadmalal como asentamiento rural urbano costero

Chapadmalal es un asentamiento rural urbano de rango menor (Jacinto, 2012) ubicado en el sur del partido de General Pueyrredon (provincia de Buenos Aires); posee la categoría de distrito descentralizado. Se extiende desde la avenida 515 hasta el arroyo Las Brusquitas y desde la Ruta Provincial N° 11 hasta el camino viejo a Miramar. Posee una superficie total de 200 kilómetros cuadrados. El sector loteado tiene 14 km de extensión adyacente al litoral marítimo (sentido N-S) y entre uno y dos kilómetros de profundidad hacia el oeste, limitando con estancias.

Comprende los barrios: Las Palomas, Los Lobos, Playa Chapadmalal, Santa Isabel, San Eduardo de Chapadmalal, El Marquesado y San Eduardo del Mar enlazados por el eje vertebrador Paseo Costanero Sur Presidente Illia, que enmarca la Ruta Provincial N° 11 desde el Faro de Punta Mogotes hasta la localidad de Miramar (partido de General Alvarado) (Figura 1). La urbanización se conformó a partir del loteo de la Estancia Chapadmalal -perteneciente a la familia Martínez de Hoz- en la década de 1940. En un principio, el sentido del loteo fue constituir una urbanización de servicios asociados a la producción rural exportadora; sin embargo, debido a cambios en el contexto económico, se optó por una urbanización de uso residencial para la elite porteña que buscaba un reducto exclusivo para el disfrute del turismo de sol y playa y sus prácticas diferenciadas de socialización, ante el avance democratizador (y masificador) de las playas de Mar del Plata (Ares, 2020; Castillo, 2018).

Ya en ese entonces se valoraba el entorno de naturaleza agreste, la calidad paisajística y la posibilidad de realizar actividades al aire libre, incluidas las deportivas (Bruno 2004, como se citó en Ares, 2020). La construcción de la Ruta Provincial N° 11 a modo de *parkway*⁶ abonó al proyecto de urbanización (Pastoriza, 2018; Ares, 2020).

El perfil exclusivo de la localidad torció su rumbo a fines de la década de 1940, cuando el Poder Ejecutivo expropió hectáreas de la estancia de los Martínez de Hoz para la construcción del proyecto Unidad Turística Chapadmalal, materialización de la política de turismo social en el primer peronismo (Pastoriza, 2018).

A esto se sumó la inversión privada vinculada a la construcción de hoteles y segundas residencias destinadas a una demanda de clase media (Bruno, 2002, como se citó en Ares, 2020). Estos procesos de introducción de clase media y popular en Chapadmalal retrajeron la atracción de la mencionada *elite* (Ares, 2020), aunque siempre existieron proyectos alineados con una oferta exclusiva⁷.

5 Las fuentes secundarias son referenciadas en el apartado correspondiente al análisis.

6 Forestación paralela a la costa que además de realizar la excepcionalidad del paisaje, permitía fijar las dunas y era soporte para actividades recreativas

7 Durante la última dictadura militar (1976-1983) surgió el proyecto Balneario y Country Club El Marque-

Cabe mencionar que los entornos periurbanos y rural urbanos atraviesan procesos de diversificación, convirtiéndose en espacios multifuncionales a partir de nuevas actividades económicas, así como también nuevas valoraciones y vínculos con el ambiente (Jacinto, 2012; Stamm y Aliste, 2014).

Figura 1. Distrito Descentralizado Chapadmalal y propuesta de modificatoria COT



Fuente: elaboración personal sobre la base de *Google Earth*

En línea con lo anterior, el sector sur del partido de General Pueyrredon “muestra un alto dinamismo que se manifiesta en una alta heterogeneidad de actividades y usos en áreas muy próximas entre sí y presenta desequilibrios socioterritoriales e impactos ambientales de altísima importancia” (Zulaica y Ferraro, 2010, p. 57). En este sentido, en Chapadmalal se observan procesos de expansión urbana, a partir del cambio en el uso de tierras privadas de rural a residencial (barrios privados) o la venta de tierras para emprendimientos inmobiliarios. Lo anterior, sumado a la construcción en lotes que no habían sido ocupados hasta el momento, generó el incremento de la superficie impermeabilizada (Zulaica *et al.*, 2023)⁸ y el aumento del uso urbano residencial y comercial por sobre el rural, sobre todo a partir del año 2021 (Mojica *et al.*, 2023)⁹.

Lo enunciado conecta con procesos de densificación a partir del exponencial crecimiento demográfico (permanente y temporario): los datos del censo 2010 indican una población total de 4.300 habitantes (Ares, 2020) pero varias fuentes entrevistadas consideran que ese número aumentó considerablemente¹⁰. En estos procesos ha influido el Programa Nacional de Acceso a la Vivienda Pro.Cre.Ar (a

sado; en la década de 1990, el resort Manantiales Spa de Mar, mientras que en contexto de postpandemia se consolidaron emprendimientos gastronómicos y de alojamiento en balnearios (Luna Roja, RCT–Casa Pampa) y en los distintos barrios, destinados a un segmento ABC1 (Cacciutto, 2024).

⁸ De este modo, en el periodo 2010-2020, en el caso del Corredor Sur (donde se encuentra la zona objeto de estudio) la superficie impermeabilizada fue de un 83,1%, mientras que la cifra a nivel Partido fue de un 64,25% respecto del año 2010 (Zulaica *et al.*, 2023).

⁹ A partir del 2021 se registra una extensión de los suelos urbanos sobre los suelos destinados a otro uso, sobre todo en los barrios Playa Los Lobos, Playa Chapadmalal y Colonia Chapadmalal (o San Eduardo de Chapadmalal) (Mojica *et al.*, 2023).

¹⁰ El delegado municipal afirmó “calculamos que deben estar residiendo durante el año unos 18.000 habitantes. Y estimamos que desde la pandemia hasta ahora se radicaron 3.000 personas” (Firpo, 2023)

partir de 2013) y migraciones por estilo de vida que atrajeron nuevos residentes procedentes de Mar del Plata, Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) y el conurbano bonaerense, las que se acentuaron en contexto de pandemia (Cacciutto y Roldán, 2022; Mojica *et al.*, 2023).

Sin embargo, cabe destacar que Chapadmalal no es un asentamiento consolidado en lo que respecta a disponibilidad de redes de infraestructura y servicios: el tendido eléctrico se encuentra saturado, no hay infraestructura de agua, cloacas o gas, y existen deficiencias en servicios urbanos como transporte público y recolección de residuos. Respecto del empleo, se trata de una localidad prestadora de servicios asociados al turismo y a las segundas residencias. También es de importancia el sector primario en su rama agropecuaria. Los empleos suelen ser de baja cualificación, temporales e informales (Ares, 2011). Dada la expansión de la inversión inmobiliaria, el rubro construcción ha cobrado mayor relevancia en los últimos años.

Por último, es importante mencionar que “al mismo tiempo que se favorece cierto crecimiento demográfico-habitacional (...) lo local cobra fuerza y propone desafíos a la reproducción del poder” (Ares, 2011, s/p). Esto se evidencia a partir de la presencia de organizaciones de la sociedad civil, colectivos vecinales y asambleas ciudadanas de las cuales emergen valoraciones positivas hacia la acción colectiva, que buscan cubrir las dificultades en la vida cotidiana dado su carácter periférico, y hacer frente a conflictos territoriales de diverso tipo (Cacciutto, 2023). Tal como se plantea en un documento generado por los vecinos a raíz de la activación del conflicto analizado:

Ante las necesidades acá está viva y presente la solidaridad, porque entendemos los barrios como una comunidad, y a los problemas no como asuntos privados sino colectivos, generando diálogos, foros, encuentros y soluciones colectivas volcadas a lo público como un derecho de los pueblos. (Vecinos de zona sur buscan [...], 2022)

El conflicto por la modificatoria COT y la normativa de regulación de cabañas de alquiler

En febrero de 2022, referentes de la gestión del gobierno local del partido de General Pueyrredon se reunieron con comerciantes de la localidad de Chapadmalal para comenzar a trabajar en un proyecto de modificatoria de indicadores del COT en ese distrito, incluyendo una regulación para alojamientos turísticos de tipo cabaña. En específico, se buscaba modificar la zonificación del frente costero ubicado entre el arroyo Lobería y el arroyo Seco, pasando de residencial (R7) a comercial (C4)¹¹ (Figura 1). Por otro lado, se buscaba habilitar el uso del suelo para cabañas/departamentos de alquiler y realizar un censo y un registro

11 R7: área urbana en zona adyacente al litoral marítimo del Partido, localizada en función de la Ruta Provincial N° 11, destinada a uso residencial dominante de radicación de población turística. C4: franja frentista a avenida destinada a la localización de usos urbanos centrales, a escala de zonas residenciales de baja densidad con viviendas individuales, según Ordenanza (13.231/2000, Cap. VI).

de los emprendimientos existentes.

Algunos vecinos, al enterarse de esa reunión y del hecho de que no habían sido convocados, solicitaron por intermedio de la Asociación Vecinal de Fomento (AVF) del barrio Playa Los Lobos, una reunión abierta. Esta reunión se realizó en la sede de la AVF el 25 de febrero de 2022. Allí, además del secretario de gobierno, estuvieron presentes representantes de otras áreas municipales y el delegado municipal del Distrito Chapadmalal.

En esa ocasión, la comisión directiva de la AVF expuso las problemáticas que afectan a Chapadmalal, y que tienen que ver con servicios deficientes de salud, educación, transporte público, energía eléctrica, recolección de residuos, entre otros. También se hizo alusión a la seguridad vial, a la calidad de los espacios públicos y se planteó la problemática referida al modelo de desarrollo turístico que se viene configurando en la zona en los últimos años.

En consecuencia, solicitaron generar una mesa de trabajo mixta, con presencia de vecinos, gobierno local, universidad y otras organizaciones pertinentes, para trabajar en una modificatoria COT con consenso amplio. El secretario de gobierno se comprometió a generar esta mesa, aunque resaltó su preferencia por espacios de trabajo acotados para ganar dinamismo en la gestión.

Atento a la urgencia de las circunstancias, los vecinos organizaron una nueva reunión en formato asambleario. En esta ocasión, se retomaron los borradores del proyecto de ordenanza que ya estaban circulando, y se debatieron en profundidad las implicancias de estos cambios en el ordenamiento territorial local. Al respecto, los vecinos eran conscientes de que no podrían frenar el crecimiento urbano y el desarrollo inmobiliario/turístico; en este sentido, algunos se reconocieron como parte de ese «problema» en tanto integraban las nuevas olas de habitantes atraídos por la posibilidad de tener vivienda propia y un estilo de vida diferente al de la ciudad. En definitiva, coincidieron en la necesidad de planificar este crecimiento para poder darle un cauce y mitigar sus impactos.

Productividad social de conflicto en torno a la expansión inmobiliaria/turística en Chapadmalal

En el mencionado encuentro, los vecinos conformaron el Foro Social Chapadmalal (en adelante FS), en tanto espacio multisectorial para tratar las problemáticas urgentes de la localidad, generar una propuesta de modificatoria del COT consensuada con los vecinos y una planificación del territorio por ellos deseado, que incluyera un diagnóstico y soluciones respecto a aspectos críticos, desde una visión multidimensional (Figura 2). Se constituyeron las comisiones de trabajo referidas a diseño territorial, agua, agroecología, y comunicación, y se consideró el turismo como problemática transversal a ellas. Se planteó una dinámica de reuniones semanales (una en comisión y otra en plenario en formato asambleario).

La sede física de reunión fue rotando con el objetivo de poder convocar a vecinos de los barrios, dada la extensión del Distrito. Estas reuniones se llevaron a cabo en la Asociación de Fomento Playa Los Lobos, en establecimientos priva-

dos asociados a la actividad turística y en espacios públicos tales como plazas y playas. A su vez, se invitó a especialistas para que pudieran dar su opinión respecto de posibles líneas de acción.

Figura 2. Asamblea Foro Social



Fuente: Observatorio Paseo Costanero Sur (2022)

Cabe destacar la presencia de vecinos con distintas profesiones (arquitectos, biólogos, sociólogos, médicos, docentes, artistas, entre otras), que traían a los encuentros sus conocimientos especializados. A su vez, otros vecinos han aportado su experiencia en la conformación de asambleas ciudadanas, asociaciones vecinales de fomento, cooperadoras y otros espacios vecinales. También han estado presentes productores y comerciantes locales interpelados por el crecimiento urbano y la expansión de franquicias, tal es el caso de productores de cerveza artesanal, prestadores de servicios de alojamiento turístico, productores agroecológicos y artesanos.

Una vez conformado el FS, la primera estrategia de acción en público fue solicitar una reunión con el delegado del Distrito Chapadmalal. En esa ocasión, presentaron una nota donde se enunciaban las consecuencias del modelo de desarrollo que se venía materializando en la localidad y las características identitarias que estaban siendo impactadas por este modelo y que se acentuarían con la modificatoria COT. La nota fue respaldada por 454 firmas de vecinos y circuló también en redes sociales. Algunos portales de noticias locales hicieron eco de esta reunión y de la problemática subyacente (Walker, 2022a).

Como consecuencia de la acción en público y su eventual costo político, se logró frenar el avance de la redacción del borrador de normativa. Sin embargo, con el correr de las semanas, se comenzó a percibir la ausencia de voluntad política para constituir una mesa multisectorial; de todos modos, los vecinos avanzaban en su trabajo en comisiones.

Respecto de los indicadores del COT, se consideró que no era necesario generar un nuevo Distrito Central (C4) sobre la primera línea de la costa, sino que era más conveniente ampliar el sector Central ya existente en el barrio Playa Chapadmalal (actualmente la zona con mayor densidad comercial), respetando la morfología del territorio en cuestión, para lo cual se pensaron indicadores urbanísticos apropiados para evitar incrementar la densificación. Por otro lado, demandaron la habilitación de comercios minoristas en los barrios con uso residencial exclusivo, en tanto fuesen de primera necesidad para los vecinos alejados del área comercial.

En cuanto a las cabañas, la propuesta fue regularizar las existentes a partir de incorporar directrices de sostenibilidad y eficiencia energética en base a lo especificado por el otrora Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible (OPDS) y la Secretaría de Turismo de la Provincia de Buenos Aires (Disposición 01/2009). Por otro lado, establecer indicadores más restrictivos de FOS y FOT.

Se trabajó en un documento diagnóstico a partir de una matriz FODA (fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas) y en propuestas en los ejes de diseño territorial, agua y agroecología. Cada comisión organizó un documento que luego se unificó en una propuesta. En paralelo, la comisión comunicación estuvo trabajando en un documental comunitario para difundir en redes sociales los aspectos críticos de la localidad, así como también aquellos que hacen a su identidad, y de esta manera sensibilizar a otros vecinos de la localidad y a la población del partido de General Pueyrredon acerca del conflicto en cuestión.

Acerca de la productividad política

El conflicto generó un efecto de socialización política en el Distrito, coordinando a los vecinos en torno a la acción en público. De este modo el FS se constituyó en un actor político colectivo. Tal como plantea Melé (2016) se trata de un espacio en el cual los vecinos definen aquello que consideran bienes comunes en su territorio y articulan su defensa, planteando los límites de lo aceptable respecto de su uso. Esto se evidencia en los debates generados en las reuniones, en cuanto al tipo de desarrollo deseado para su localidad.

Las críticas hacia el proyecto de modificatoria COT/regulación de cabañas aludían a la falta de una planificación integral del territorio, incorporando la dimensión ambiental y sociocultural. En este sentido, respecto de lo ambiental, la implementación de la modificatoria COT generaría presión sobre el recurso hídrico subterráneo que se encuentra en un estado crítico (Autoridad del Agua de la Provincia de Buenos Aires, s.f.), contaminación de las napas de agua por vertidos y afectación a la flora y la fauna. En lo sociocultural, provocaría daño a

emprendimientos locales por la eventual implantación de capitales exógenos y afectación del estilo de vida y la cultura local.

Cabe destacar que, mientras algunos vecinos veían en el FS un espacio de pensamiento crítico respecto del devenir del territorio y de construcción de tejido social, otros consideraban fundamental «salir del barrio» para conectar las demandas con la agenda pública e incidir en la política. De este modo, se debatían estrategias para hacer llegar sus argumentos a los funcionarios, desde vías administrativas, reuniones y diálogo directo en el palacio municipal, búsqueda de respaldo en otras instituciones, conexión con portales de noticias y eventuales repertorios de protesta.

A modo de ejemplo, ante la inminente instalación de una franquicia gastronómica de origen marplatense que sería aprobada por vía de excepción, el FS se organizó para frenar su aprobación y logró juntar firmas, incluyendo aquellas estratégicas de vecinos y comercios linderos a la parcela donde se instalaría el emprendimiento comercial. Como parte de la estrategia, además de ingresar la nota administrativa al municipio, pidieron la palabra en la sesión de Comisión de Obras y Planeamiento del Concejo Deliberante, para dar a conocer su punto de vista respecto del avance del crecimiento comercial en la zona, y el tipo de desarrollo deseado; retomaron el escrito inicialmente enviado al Delegado del Distrito Descentralizado y lo comunicaron vía mail a los concejales de los distintos bloques, en las redes sociales de las asambleas del distrito (Observatorio Ciudadano del Paseo Costanero Sur, 2022) y tuvo eco en la prensa local (Walker, 2022a). A su vez, con algunos concejales sensibles a las demandas vecinales, se dialogó en forma personal (Walker, 2022b).

Los argumentos que esgrimió el FS para evitar la aprobación de la franquicia cervecera tenían que ver, sobre todo, con la priorización de las economías locales, la seguridad (expedir alcohol a la vera de una ruta) y la homogeneización de centros comerciales/turísticos a partir de la presencia de franquicias que diluyen la autenticidad del territorio¹².

Otro aspecto referido a la productividad política tiene que ver con los impactos generados por la acción colectiva en la gestión pública. En este sentido, el proyecto de modificatoria COT que contaba con el apoyo de inversionistas privados del Distrito se pudo frenar (no así la habilitación de comercios por excepción). Por otro lado, las distintas instancias de intercambio con concejales y en sesiones del Concejo Deliberante, reforzaron la percepción de los funcionarios, de encontrarse frente a una sociedad local organizada, con un tejido social denso, con tradición asamblearia y conocimientos técnicos, con redes con el sector académico y otras organizaciones culturales y científicas que opondrían resistencia a la implantación de cierto modelo de centro comercial turístico asociado a un consumo de franquicias y marcas comerciales exógenas.

¹² Cabe destacar que, más allá de la organización interna del FS y el seguimiento de procesos administrativos y estrategias comunicacionales para frenar el proyecto, el Concejo Deliberante aprobó la excepción.

Acerca de la productividad territorial

La productividad territorial refiere a la apropiación simbólica y material que realizan los vecinos que se articulan en torno al conflicto respecto del territorio que habitan, en el marco de un fortalecimiento de territorialidades preexistentes y de conformación de una territorialidad en torno a la acción en público. En este sentido, la apropiación simbólica implica procesos de nominación y valorización del espacio, mientras que lo material da cuenta de un ejercicio de vigilancia localizada (Melé, 2016).

Respecto de la nominación del espacio, un primer ejercicio en el FS fue definir y mapear los límites del territorio que estaría sujeto a la planificación y a la propuesta de uso de suelo comunitariamente consensuada (Figura 3). De este modo, «el Chapadmalal que queremos»¹³ fue un territorio representado a partir de reconocer un entorno físico espacial, una trayectoria histórica y unas manifestaciones identitarias comunes.

Figura 3. Imagen del trabajo de la comisión de diseño territorial



Referencia: (a) en formato manual y; (b) en formato digital

Fuente: Comisión Diseño Territorial Foro Social

Otros debates referidos a la nominación del espacio tenían que ver con la complejidad de su carácter rural-urbano. En este sentido, los vecinos que se reunieron en la comisión de diseño territorial estuvieron dialogando con aquellos articulados por la agroecología, para poder consensuar los sentidos de la planificación: mientras algunos buscaban plasmar ideas propias de una lógica urbana, la comisión de agroecología buscaba dar fuerza al carácter rural de Chapadmalal como «territorio Agroecológico» y planificar en consecuencia.

En este sentido, se plantearon las limitaciones del COT en la actualidad para poder desarrollar agricultura urbana y se enunciaron casos paradigmáticos, tales como la normativa de la ciudad de Rosario (Santa Fe). También se realiza-

¹³ Refiere a una expresión que emergió en las reuniones para distinguirse de los procesos de territorialización asociados a la expansión de negocios del sector inmobiliario/turístico.

ron propuestas de uso de los 1.000 metros de amortiguación que existe entre el límite de las estancias y la urbanización de los barrios¹⁴.

Respecto de la valorización del espacio, Melé (2016) plantea que los vecinos movilizados identifican cualidades del espacio residencial en juego que constituyen representaciones que son promocionadas para defender su posición, a través de diversas estrategias. Estas representaciones del espacio, en principio, fueron debatidas en las comisiones y plenarios del FS. En este sentido, se generaron contrapuntos entre la territorialidad que se fue configurando en Chapadmalal a partir de la expansión inmobiliaria/turística y aquella que se fue conformando en torno a otras concepciones de la vida, retroalimentadas por la acción colectiva en el marco del conflicto¹⁵.

En la nota presentada al delegado municipal, acompañada por las 454 firmas de vecinos en ocasión de alertar sobre los impactos de la inminente modificatoria COT, se deja entrever su valoración del territorio, al enunciar palabras tales como ruralidad, tierra fértil, huertas, adobe, parsimonia, espacios verdes, familias, baja densidad poblacional, tranquilidad, artesanías, música, teatro, muralismo, peñas, fiestas populares, fútbol barrial, comunidad, tejido social, resiliencia y soluciones colectivas (Vecinos de zona sur buscan [...], 2022).

Melé (2016) también hace mención a procesos de apropiación del plexo normativo y otros instrumentos políticos, y su vinculación con el conflicto en cuestión, lo cual se denomina actualización local del derecho. La apropiación local de los instrumentos de la política se observa en la incorporación de normativa y planificaciones estratégicas existentes en distintas escalas¹⁶ en la propuesta de indicadores COT y en la planificación comunitaria. Por otro lado, este plexo normativo es empleado para elaborar reclamos y justificar demandas¹⁷. A su vez, en los reclamos de los vecinos emerge una valoración del territorio en términos ambientales. Estas referencias también se encuentran presentes en los documentos de modificatoria COT y en la planificación comunitaria, así como también en las notas presentadas a la gestión pública.

En referencia a lo anterior, se alude a la necesidad de preservar el ecosistema a partir de posibles figuras de protección ambiental, tales como paisaje protegido. A su vez, en un documento síntesis de la planificación, se enuncia como objetivo general “Preservar el alto valor socio ambiental del territorio, y dinamizar

14 Esto último en función de lo planteado en la Ordenanza Municipal 18.740/2008, Art. 1, que prohíbe la utilización de cualquier producto químico y/o biológico de uso agropecuario y/o forestal dentro del radio de 1.000 metros a partir del límite de las plantas urbanas.

15 Cabe destacar que el sector inmobiliario y turístico también valora estos atributos y los incluye en sus proyectos, incluso portales de noticias incorporan estas valoraciones en los contenidos vinculados a inversiones (Cacciutto *et al.*, 2022).

16 A saber: Decreto Ley 8.912/1977; Ley 12.257/1999; Ordenanza 6.997/1987; Ordenanza 18.740/2008; Ordenanza 22.325/2015; Organismo Provincial de Desarrollo Sostenible (OPDS, 2018); Municipio de General Pueyrredon (2013).

17 Esto se observa en las notas presentadas al delegado Municipal respecto de la modificatoria COT, al Concejo Deliberante para frenar la aprobación por excepción de la empresa Neipa Chapa SA y al secretario de Gobierno para solicitar inspección de cartelería en vía pública.

de manera sostenible su potencial para actividades de recreo y de producción agroecológica, beneficiando a la población permanente y al desarrollo turístico ecomprometido¹⁸ (Foro Social, 2022).

En cuanto al ejercicio de vigilancia localizada como forma de materializar la territorialidad, esta se observa desde el momento inicial, cuando los vecinos intentaron acceder a la reunión pautada por el secretario de gobierno exclusivamente con los comerciantes; tal como planteó uno de ellos: *"pudimos acceder a tener una reunión abierta gracias a poner la oreja detrás de la puerta"*.

También se observa en la comunicación a través de grupos de Whatsapp del FS donde constantemente se alerta acerca de terrenos cercados, cartelería de obras privadas asociadas a lo comercial en sitios no habilitados, tala de árboles, extracción de arena en la playa, fumigaciones, entre otras actividades. Por otro lado, a instancias del FS, algunos vecinos realizaron un relevamiento de cartelería publicitaria antirreglamentaria en espacios públicos del Distrito que afectaban la calidad paisajística y, en algunos casos, la seguridad. Posteriormente confeccionaron una nota al municipio que en la que exigían inspección y regularización¹⁹. Por otro lado, se observa en el ejercicio de revisar el orden del día en las sesiones del Concejo Deliberante, para conocer de antemano el tratamiento de obras privadas por excepción²⁰.

Reflexiones finales

En el marco del presente artículo se enunció un conflicto de proximidad asociado a la expansión inmobiliaria/turística en un asentamiento rural urbano litoral ubicado en el sur del partido de General Pueyrredon, con el objetivo de analizar sus efectos políticos y territoriales.

En este sentido, la conformación del FS Chapadmalal como espacio de expresión y debate y de articulación de argumentos en contraposición a la modificatoria COT, enlaza con la productividad política. Este actor colectivo se conformó en forma inmediata a partir del tejido asociativo existente en la localidad y permitió propiciar debates en torno a los procesos por los que estaba atravesando el territorio, así como también estrategias de acción que les permitiera «salir del barrio» y lograr la atención de un determinado público conformado por funcionarios, sector privado, académicos, prensa, otros vecinos de Chapadmalal y habitantes del Partido.

18 Respecto de la propuesta de ordenamiento territorial, se pensó en zonificaciones que incorporen cordones verdes, un biopolo, producción agroecológica y viviendas sustentables. Respecto de los flujos de circulación, se pensó en una «Chapadmalal para ser caminada», aprovechando bordes de arroyos y frente costero, mejorando la conectividad entre barrios a partir de los cruces de arroyos y realizando nuevas trazas para evitar la circulación por ruta (Foro Social, 2022).

19 La nota ingresada por los vecinos no se visualiza en digesto municipal. Sin embargo, los vecinos observaron que cartelería publicitaria de enormes proporciones que hacía tiempo se encontraba ubicada en sitios antirreglamentarios, por ejemplo, en la franja fiscal a la vera de la Ruta provincial N° 11, fue retirada.

20 Los ejemplos de vigilancia localizada son varios y aquí solamente se mencionan algunos.

La visión y propuesta de uso del territorio que emerge con la planificación comunitaria en el marco del FS es una forma de materializar la territorialidad, junto con el ejercicio diario de vigilancia localizada vecinal, en tanto intento de controlar su espacio vital. Lo anterior enlaza con un poder que no es el de tipo coercitivo, sino que proviene de una legitimidad dada por habitar el lugar y el respeto de cierta idiosincrasia, y por una autoridad moral de búsqueda de cumplimiento del marco normativo en orden a un bien común.

Como consecuencia, se ha conseguido frenar el avance de la modificatoria COT, aunque no así algunas aprobaciones de establecimientos comerciales por vía de excepción. Cabe destacar que la planificación comunitaria no llegó a comunicarse al Estado. En octubre de 2022 se dejaron de realizar las reuniones, aunque hubo una reactivación para el tratamiento de un nuevo conflicto dado por el proyecto de uso agroecológico de tierras fiscales propuesto por el Movimiento de Trabajadores Excluidos (MTE) en la zona comprendida entre Colonia Chapadmalal y El Marquésado (conflicto que quedó por fuera del presente análisis). Las razones de la discontinuidad de este espacio son múltiples, algunas podrían ser el desgaste de la participación voluntaria ante la priorización de actividades del «tiempo obligado» y la ausencia de una estrategia de direccionamiento del proyecto.

Tal como se constata en la investigación realizada, los conflictos de proximidad producen efectos que remiten a la constitución de actores políticos atravesados por su adscripción espacial, lo cual da cuenta de territorialidades en disputa en función de los sentidos de apropiación del espacio, que se territorializan a partir de un proceso de reconocimiento y valoración. En este caso, la planificación colectiva no pudo materializarse, por lo que la territorialización en torno a un proyecto político (que remite a una intencionalidad de vida en el territorio) quedó en suspenso, aunque en la actualidad existen iniciativas atomizadas que carecen de articulación.

También puede decirse que el FS fue un espacio de territorialización de tipo reflexivo a partir del debate en público y de la difusión de modos particulares de conocer y valorar el territorio, en los que se enlazan conceptos como bienes comunes, paisaje y patrimonio.

Cabe destacar que la expansión urbana en Chapadmalal sigue avanzando en múltiples frentes: construcción/instalación de viviendas en diversos formatos para residentes permanentes, temporarios y «semis», emprendimientos turísticos, barrios cerrados, enlace directo por calle de circunvalación para un más rápido acceso hacia/desde CABA.

Las territorialidades alternativas también son apropiadas por aquella hegemónica: el sector inmobiliario las capta y comunica en formato de *amenities*: se invita a invertir en una localidad que ofrece una comunidad solidaria, que ama y protege su territorio, mientras que el nuevo barrio cerrado ofrece la vivencia de una comunidad *surfera* con huerta agroecológica incluida. ¿Los vecinos? lo saben, pero para ellos existe también «otra Chapadmalal». Más allá de sus implicancias en la generación de conocimiento en un campo específico, el presente artículo es

la sistematización escrita de un proceso que inició cuando los vecinos decidieron pasar de la esfera doméstica a la del debate y argumentación en público.

Referencias

- Addino M. S., Bazterrica, M. C., Di Bona, V. y Hernández, F. M. (2023). Mar Chiquita, conflicto grande. Extractivismo inmobiliario, reservas naturales y movimientos socioambientales. En P. Pintos y S. Astelarra. (Coords.), *Naturalezas neoliberales. Conflictos en torno al extractivismo urbano-inmobiliario* (pp. 310-345). Ed. El Colectivo.
- 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]. Argentina. <http://ridaa.unq.edu.ar/handle/20.500.11807/109>
- 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]. Argentina. <http://ridaa.unq.edu.ar/handle/20.500.11807/2275>
- Autoridad del Agua de la Provincia de Buenos Aires (s.f.). *Mapa de Disponibilidad de Uso del Acuífero Libre*. <https://ada.gba.gov.ar/mapa-de-disponibilidad/> [acceso marzo de 2022].
- Azuela, A. y Cosacov, N. (2013). Transformaciones urbanas y reivindicaciones ambientales: en torno a la productividad social del conflicto por la construcción de edificios en la Ciudad de Buenos Aires. *EURE*, 39(118), 149-172.
- Azuela, A. y Mussetta, P. (2009). Algo más que el ambiente: conflictos sociales en tres áreas naturales protegidas de México. *Revista de Ciencias Sociales*, 1(16), 191-215.
- Cacciutto, M. (2023). Territorios en punto de inflexión: Sentidos y prácticas locales acerca del desarrollo turístico en Chapadmalal (Costa Atlántica Bonaerense). *Revista Ayana*, 3(2), 1-16.
- Cacciutto, M. (2024, 30 de enero). Disputas en torno a espacios y sentidos del turismo: el caso de la asamblea Luna Roja en Chapadmalal, Argentina. *Alba Sud*. <https://www.albasud.org/noticia/es/1658/disputas-en-torno-a-espacios-y-sentidos-del-turismo-el-caso-de-la-asamblea-luna-roja-en-chapadmalal-argentina>
- Cacciutto, M. y Roldán, N. (2022). Reconfiguraciones turísticas en contexto de Pandemia. Implicancias para la sociedad local en un destino de la Costa Atlántica Bonaerense (Argentina). *Gestión Turística*, 37, 88-116.
- Cacciutto, M., Roldán, N. G. y Corbo, Y. A. (2022, del 17 al 18 de noviembre). *Imágenes y conflictos asociados a Chapadmalal (Argentina) como destino turístico post pandemia* [Resumen extendido]. ATLAS Latin America Conference. Bogotá, Colombia.
- Canestraro, M. L. y Zulaica, L. (2020). Transformaciones recientes y conflictos urbanos hacia el sur de Mar del Plata. *Vivienda y Ciudad*, (7), 192-213.

- 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.
- Cefaï, D. (2011). Diez propuestas para el estudio de las movilizaciones colectivas. De la experiencia al compromiso. *Revista de Sociología*, (26), 137-166.
- Decreto-Ley 8.912 de 1977 (1977, 24 de octubre). *Ley de ordenamiento territorial y uso del suelo*. Gobierno de la provincia de Buenos Aires. Boletín Oficial: 18.639. <https://normas.gba.gob.ar/ar-b/decreto-ley/1977/8912/1102>
- Di Méo, G. (2004). Une géographie sociale dans le triangle des rapports hommes, sociétés, espaces (A social geography in the triangle of the relationships between men, societies, spaces). *Bulletin de l'Association de géographes français*, 81(2), 193-204.
- Disposición 01 de 2009 (2009, 19 de enero). *Por el cual se aprueba el Programa de Certificación de Alojamientos Turísticos Sustentables y se establecen las normas de categorización ambiental de alojamientos turísticos de la provincia de Buenos Aires*. OPDS PBA
- Dorn, F. M., & Hafner, R. (2023). Territory, territoriality and territorialization in global production networks. *Población y sociedad*, 30(1), 40-61.
- Firpo, J. (2023, 11 de enero). Chapadmalal: la fórmula que lo convirtió en el destino de moda con opciones de \$ 2000 a U\$S 200 la noche. *Clarín*. <https://bit.ly/4frt7YO>
- Foro Social (2022). *Planificación Eje Verde*. Documento inédito.
- Haesbaert, R. (2013). Del mito de la desterritorialización a la multiterritorialidad. *Cultura y representaciones sociales*, 8(15), 9-42.
- Halvorsen, S. (2019). Decolonising territory: Dialogues with Latin American knowledges and grassroots strategies. *Progress in Human Geography*, 43(5), 790-814.
- Hernández, F. M. (2020a). Estudio geográfico de un litigio judicial: Un caso en Villa Gesell (Provincia de Buenos Aires). *Geograficando*, 16(1).
- Hernández, F. M. (2020b). Demoliendo hoteles. Conflictos territoriales y ambientales en Miramar y Necochea. *Boletín Geográfico*, 42(2), 83-107.
- Jacinto, G. (2012). Vínculos urbano-rurales y construcción de nuevas territorialidades en asentamientos de rango menor. *Mundo Agrario*, 12(24).
- Ley 12.257 de 1999 (1999, 9 de febrero). *Código de aguas*. *Legislatura de la provincia de Buenos Aires*. Boletín Oficial 23.756. <https://www.argentina.gob.ar/normativa/provincial/ley-12257-123456789-0abc-defg-752-2100bvorpyel/actualizacion>
- Melé, P. (2003). Introduction: conflits, territoires et action publique. En P. Melé, C. Larrue, M. Rosemberg (Coords.), *Conflits et territoires*. Presses universitaires. <https://books.openedition.org/pufr/1827?lang=es>
- 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* (pp.127-158). UNAM.

- Merlinsky, M. G. (Ed.). (2013). *Cartografías del conflicto ambiental en Argentina*. Ciccus.
- Municipio de General Pueyrredon (2013). *Plan Estratégico Mar del Plata 2013-2030*. https://issuu.com/mgp-mardelplata-batan/docs/01_baja_issu
- Mojica, M., Garzo, P. e Isla, F. I. (2023). Surgimiento y evolución de las villas balnearias al sur del partido de General Pueyrredon, Argentina. *Revista Universitaria de Geografía*, 32(2), 72-110.
- Observatorio Ciudadano del Paseo Costanero Sur (2022, 25 de mayo). *Vivimos de Excepciones* [Fotografía]. Facebook. <https://onx.la/16435>
- Ordenanza Municipal 13.231 de 2000 (2000, 30 de marzo). Municipalidad del partido de General Pueyrredon. <https://basenormas.concejomdp.gov.ar/normas/show/normas/12277>
- Ordenanza Municipal 18.740 de 2008 (2008, 10 de septiembre). Concejo Deliberante del partido de General Pueyrredon <https://www.mardelplata.gob.ar/documentos/gestionambiental/ordenanza%2018740%20agroquimicos.pdf>
- Ordenanza Municipal 22.325 de 2015 (2015, 13 de agosto). *Declárase al Partido de General Pueyrredon como Yacimiento Paleontológico excepcional al poseer un patrimonio paleontológico de un valor científico-cultural inestimable*. Concejo Deliberante del partido de General Pueyrredon. <https://www.concejomdp.gov.ar/biblioteca/docs/o22325.pdf?v=e7fbe5a75aa7a9ebfe4e94b124380e44>
- Ordenanza Municipal 6.997 de 1987 (1987, 4 de diciembre). Municipalidad del Partido de General Pueyrredon.
- Organismo Provincial de Desarrollo Sostenible (2018). *Plan de Compromiso Ambiental. Guía de Prácticas Sustentables para Alojamientos Turísticos*. https://www.ambiente.gba.gob.ar/ATS/GUIA_PCA_ATS_2018.pdf.pdf
- Pastoriza, E. M. (2018). Memoria obrera y turismo. Las vacaciones populares durante el Primer peronismo. *Pasado Abierto*, 4(8), 115-140.
- Russo, A. P. (2016). Las nuevas fronteras del estudio del turismo: retos conceptuales y epistemológicos. *Revista CIDOB d'Afers Internacionals*, (113), 15-32.
- Sabatini, F. (1997). Conflictos ambientales y desarrollo sustentable de las regiones urbanas. *EURE*, 22(68), 77-91.
- Stamm, C. y Aliste, E. (2014). El aporte de un enfoque territorial al estudio de los conflictos socio-ambientales. *Revista F@ro*, 2(20), 66-78.
- Thévenot, L. (2019). *La acción en plural: una introducción a la sociología pragmática*. Siglo XXI.
- Vecinos de zona sur buscan frenar el avance de negocios privados (2022, 31 de marzo). *MDP YA*. <https://www.mdpya.com.ar/vecinos-de-zona-sur-buscan-frenar-el-avance-de-negocios-privados/>
- Walker, C. (2022a, 26 de marzo). Suma rechazos el cambio del COT en Chapadmalal. *El Marplatense*. <https://elmarplatense.com/2022/03/26/suma-rechazos-el-cambio-del-cot-en-chapadmalal/>

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

Wertheimer, M. (2013). "Una cátedra de conocimiento popular" El conflicto ambiental como transformador de lo social. *Theomai*, (27-28), 115-127.

Zulaica, L. y Ferraro, R. (2010). Crecimiento urbano y transformaciones territoriales en el sector sur del periurbano marplatense. *Huellas*, 14, 53-77.

Zulaica, L., Canestraro, M. L. y Mujica, C. (2023). La expansión urbana de Mar del Plata. Análisis de algunos datos recientes sobre dinámicas socioterritoriales y demográficas. *Cuadernos del ISTE C*, (2), 1-15.

Mariangel Cacciutto es docente investigadora a tiempo completo (UNMdP). Formación de grado: Licenciada en Turismo (UNMdP). Posgrado: Maestría en Ciencias Sociales con orientación en Política y Gestión Pública (UNQ). Tema de tesis referido a gobernanza en la implementación de programas de gestión asociada a nivel local. Actualmente, formación doctoral (tesis en ejecución, Doctorado en Ciencias Sociales, UNLP), se abordan conflictos vinculados a la apropiación turística de los territorios y modalidades alternativas de gestión del turismo, desde un abordaje complejo que parte del entrelazamiento de campos disciplinares. Grupo Turismo y Sociedad. Centro de Investigaciones Económicas y Sociales. Facultad de Ciencias Económicas y Sociales. Universidad Nacional de Mar del Plata (CIEyS, FCEyS, UNMdP). Funes 3250 (3er nivel, of. 14) (7600) Mar del Plata, Buenos Aires, Argentina, cacciutto@mdp.edu.ar, ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7772-8081>