

Degradación ambiental y segregación socioespacial.

Los impactos del extractivismo inmobiliario
en las sierras de Córdoba (Argentina)

Denise Mattioli

Doctora en Arquitectura. Investigadora del CONICET
en la Universidad Nacional de Río Negro.
den.mattioli@gmail.com
ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-1315-7288>

Luciana Trimano

Doctora en Comunicación Social. Investigadora del
CONICET en el Centro de Investigaciones y Estudios
sobre Cultura y Sociedad (CIECS). Universidad
Nacional de Córdoba.
lucianatrimano@gmail.com
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5634-8175>



ISSN 1666-6186. Volumen 35 - N.º 35 (Agosto de 2023) Pp. 035-060
Recibido: 16/12/22. Evaluado y aprobado: 24/04/23

<http://dx.doi.org/10.30972/crn.35356771>

Denise Mattioli y
Luciana Trimano

CUADERNO URBANO
ESPACIO, CULTURA, SOCIEDAD

ARTÍCULOS

VOL. 35 - N.º 35
(AGOSTO DE 2023)
PP. 035-060
ISSN1666-6186



Degradación ambiental y segregación socioespacial. Los impactos del extractivismo inmobiliario en las sierras de Córdoba (Argentina)

Resumen

La presente investigación analiza los impactos de la “compulsión urbanizadora” en pequeñas localidades de valor ambiental y paisajístico, atendiendo a las transformaciones territoriales que la especulación inmobiliaria, en alianza con políticas públicas, viene produciendo en dichos escenarios. Estas dinámicas de producción socioespacial, cristalizadas en emprendimientos residenciales, comerciales y turísticos, tienen sus orígenes hace aproximadamente veinte años, y en el contexto de la crisis sanitaria de la COVID-19 se agudizaron. Dicha situación instala preocupaciones y agenciamientos locales en relación con una serie de problemáticas socioambientales que objetivan un proceso calificado de “extractivismo inmobiliario”. A la luz de dos casos etnográficos situados en las sierras de Córdoba (Argentina), se indagan los procesos de degradación paisajística-ambiental y segregación socioespacial que este acontecer imprime en los territorios receptores.

Palabras clave

Extractivismo inmobiliario; degradación ambiental; segregación socioespacial; territorios no metropolitanos.

Environmental degradation and socio-spatial segregation. The impacts of real estate extractivism in the mountain ranges of *Córdoba* (Argentina)

Abstract

The current research analyses the impact of “urbanising compulsion” in small towns of environmental and landscape qualities to address the territorial transformations that real estate speculation, in alliance with public policies, has been producing in these scenarios. These dynamics of socio-spatial production, crystallised in residential, commercial and tourist developments, have their origins approximately twenty years ago and in the context of the COVID-19 health crisis have become more acute. This situation gives rise to local concerns and agendas in relation to a series of socio-environmental problems that objectify a process described as “real estate extractivism”. Based on two ethnographic cases located in the mountain ranges of *Córdoba* (Argentina), we investigate the processes of landscape-environmental degradation and socio-spatial segregation that this event generates in the territories.

Keywords

Real estate extractivism; environmental degradation; socio-spatial segregation; non-metropolitan territories.

Degradação ambiental e segregação sócio-espacial. Os impactos do extrativismo imobiliário nas serras de *Córdoba* (Argentina)

Resumo

Esta pesquisa analisa o impacto da “urbanização compulsória” em pequenas cidades de valor ambiental e paisagístico, levando em conta as transformações territoriais que a especulação imobiliária, em aliança com as políticas públicas, vem produzindo nestas áreas. Esta dinâmica de produção sócio-espacial, cristalizada em empreendimentos residenciais, comerciais e turísticos, tem sua origem há aproximadamente vinte anos e, no contexto da crise sanitária da COVID-19, tornou-se mais aguda. Esta situação dá origem a preocupações e agendas locais em relação a uma série de problemas socioambientais que objetivam um processo descrito como “extrativismo imobiliário”. À luz de dois casos etnográficos localizados nas serras de *Córdoba* (Argentina), investigamos os processos de degradação paisagística-ambiental e de segregação sócio-espacial que este evento imprime nos territórios receptores.

Palavras-chave

Extrativismo imobiliário; degradação ambiental; segregação sócio-espacial; territórios não-metropolitanos.

Introducción

“¿Buscas un lugar para vivir momentos únicos? Monte Alto es lo que estás necesitando. Tener escritura inmediata es tener la tranquilidad de que tu terreno es tuyo en el momento en que decidís cambiar de vida”, promociona el aviso publicitario de un emprendimiento inmobiliario en el valle de Traslasierra. Mientras, un funcionario público del Municipio de Nono explica que “los proyectos inmobiliarios y recreativos bregan por más urbanización y atentan contra el monte”. Frente a ello, no duda en afirmar que “el Plan de Ordenamiento Territorial y la figura de Reserva Natural Protegida son las herramientas utilizadas para ordenar el territorio”. Desde Buenos Aires, una joven se contacta con una arquitecta radicada en La Paisanita, en el valle de Paravachasca y le cuenta: “Viajaré a Córdoba cuando el propietario tenga listos los papeles del lote. Quiero adaptar la filosofía de la permacultura al espacio que adquiriré. Primero voy a limpiar y alambrar y después arrancaré con una huerta”. En contrapartida, en una jornada laboral monte adentro, entre espinitos y quebrachos, un lugareño de Nono llama a sus animales al ritmo de un silbido y relata un sentir que atraviesa a muchos serranos: “La gente que viene de afuera te ve que tenés la ropita rota y ya te quiere comprar con plata”. En consonancia, una

residente que lleva quince años viviendo en La Paisanita describe con desazón —desafiando el comentario del funcionario citado— las problemáticas territoriales más acuciantes: “La falta de planificación de comunas y municipios prioriza el desarrollo del negocio inmobiliario. El valor de la tierra se está tornando muy costoso para los y las trabajadoras”.

El entramado de relatos encarna una diversidad de actores, con intereses disímiles, que confluyen en las regiones bajo estudio. Alocuciones clave para explorar sentidos sobre el territorio y el acceso diferencial a él en un medio donde la belleza del paisaje y la naturaleza —promocionada por la publicidad como forma de vida privilegiada— funcionan como indicadores de los procesos de degradación paisajística-ambiental y segregación socioespacial en las sierras de Córdoba.

La conversión socioterritorial de los valles serranos —cómo así también de otras regiones argentinas que escapan a este análisis— se enmarca en un proceso generalizado de transformación de la naturaleza (SVAMPA & VIALE, 2020) ya no ligado exclusivamente a fines productivos tradicionales (explotación de materias primas y producción de alimentos), sino de captura de sus atractivos paisajísticos. La extensión del modelo de ciudad hacia áreas naturales está supeditada a procesos especulativos de valorización del suelo rural y de obtención de beneficios por parte del sector público y privado (ROLNIK, 2020).

El mercado desarrollador de bienes raíces se ha ocupado de promocionar —sobre todo a partir de la crisis socioeconómica de 2001¹— el patrimonio natural, convirtiéndolo en un activo más para ser incorporado en la fase extractiva. Este marco abrió la puerta al “extractivismo inmobiliario” (PINTOS,

1. Medida gubernamental (“corralito financiero”) que confiscó los depósitos bancarios de la población. Su posterior liberación apuntó a alentar operatorias en el mercado inmobiliario e impulsó la inversión en “ladrillos” como forma segura de conservar ahorros y destino para excedentes empresariales.

Degradación ambiental y segregación socioespacial.

Los impactos del extractivismo inmobiliario en las sierras de Córdoba (Argentina)

2017), fenómeno que explica el altísimo valor que adquieren para la expansión del capital los suelos emplazados en zonas estratégicas de áreas suburbanas, rurales o alejadas de la metrópoli.

Las “movilidades residenciales” (DE ABRANTES & TRIMANO, 2021), junto al establecimiento de la economía del conocimiento, la creatividad y la innovación, fomentan la llegada de distintos perfiles de personas emprendedoras, autónomas o altamente calificadas que comienzan a instalar demandas espaciales específicas, tensionando, por lo general, con costumbres y modos de existencia precedentes. En este contexto, los atributos paisajísticos y ambientales de las localidades serranas se reactualizan.

En líneas generales, las motivaciones de los desplazamientos se fundan en el deseo de surcar nuevos proyectos de vida que apelan a redescubrir la naturaleza y compartir en comunidad. Todos valores que la voracidad citadina va extirpando de la cotidianidad: “Me escapé de Buenos Aires, no se puede vivir más allá” (HNM)², suele ser un comentario habitual de los nuevos residentes.

El incremento poblacional —y con ello la expansión de la frontera urbana— produce cambios radicales en los usos de suelo que atentan contra los arreglos productivos locales, los ecosistemas y sus bienes comunes (suelo, agua, aire). A la par, agudiza la polarización social, excluyendo y desplazando, en muchos casos, a los habitantes históricos. Sumado a ello, el turismo (URRY, 2004; PASTORIZA, 2011) es otro agente urbanizador que tiende a dispersar núcleos de población dentro de perímetros dotados de atracción peculiar que luego son reunidos en un sistema regional de tránsito fácil para el visitante (PERALTA, 2018).

De modo que la turistificación (KNAFOU, 1996; TRIVI, 2021), las movilidades residenciales y el accionar del sector inmobiliario acarrear procesos de degradación y segregación que aquí objetivamos en el orden de cuatro marcas materiales interrelacionadas: el establecimiento del urbanismo neoliberal, la mercantilización de la naturaleza, la financiarización de la vivienda y la reconfiguración del modelo productivo regional (VÁSQUEZ, 2017). Desde aquí es posible comprender cómo el incremento de las problemáticas socioambientales (MATTIOLI, 2019; MARTINA ET AL., 2020) dispone un entramado de dinámicas socioespaciales en tensión.

Lejos de asumir un rol pasivo, algunos actores (organizaciones comunitarias, gobiernos locales) de las sociedades receptoras activan agenciamientos en defensa y cuidado, preocupados por la saturación de la infraestructura local y las amenazas al patrimonio paisajístico (MATTIOLI, 2021; MARTINA & DEÓN, 2021). El interrogante de una integrante de la Asamblea Paravachasca convoca a ahondar en la problemática: “La pregunta es cómo queremos vivir; ahí aparece la disputa. Parece que no dimensionamos las consecuencias de la fragmentación de los territorios” (HPM).

Sumada al contexto general, la emergencia sanitaria por *COVID-19* le planteó una encrucijada sustancial al devenir serrano en relación con cómo afrontar la

2. Siglas etnográficas utilizadas: Habitante Nono (HN), Habitante La Paisanita (HLP), Habitante Nono Metropolitano (HNM), Habitante La Paisanita Metropolitano (HLPM), Habitante Nono Lugareño (HNL) y Habitante La Paisanita Lugareño (HLPL).

afluencia poblacional, la demanda espacial y el accionar de empresarios decididos a atenderlo. La coyuntura dejó en evidencia la *insustentabilidad* de las grandes ciudades (SVAMPA & VIALE, 2020), pero también advirtió acerca de cómo los imaginarios territoriales tradicionales se resignificaron: la metrópoli cobró un rostro amenazante y lo no-metropolitano, un cariz de santuario inmunológico (TRIMANO ET AL., 2022).

La gentrificación (KERN, 2022) y su versión rurbana (NATES CRUZ & VELÁSQUEZ, 2019) explican cómo la transformación territorial a gran escala se vale de la generación de novedad para crear nichos de mercado en emplazamientos latentes. Utilizando imaginarios implícitos en los gustos y preferencias de nuevos grupos de habitantes, construyen estrategias comunicacionales (TRIMANO & MATTIOLI, 2023)³, cuyo “poder cultural es ejercido a través de prácticas que comienzan a alterar la apariencia, la función, el valor y el significado de los espacios” (KERN, 2022, p. 56). El *quid* de la oferta inmobiliaria surge de reconocer que en las agendas de muchos metropolitanos “irse a vivir al campo” (NATES CRUZ & RAYMOND, 2007; CARDOSO, 2013) se ambiciona como medio para la realización personal o familiar.

3. En dicha investigación analizamos los discursos del sector empresarial para instalar como nicho de mercado el “vivir en la naturaleza”. Esta producción, en tanto antesala, permitió profundizar en los impactos territoriales que acarrea la especulación inmobiliaria.

4. Número de habitantes de La Pisanita 168 y Nono 2408 (Censo 2010). No se dispone del Censo 2022, pero autoridades locales estiman que actualmente la población de la primera supera los 800 y la segunda los 4500 habitantes. Este número en temporada estival asciende a 3000 y 12.000, respectivamente, lo que multiplica las demandas estructurales locales.

Por lo mencionado, esta investigación procura documentar las transformaciones territoriales que se vienen produciendo en pequeñas localidades con atributos ambientales y paisajísticos. A partir de un trabajo etnográfico, se articulan las experiencias de dos valles serranos: el de Paravachasca, situado al sur provincial, y el de Traslasierra, al oeste de la capital cordobesa. Debido a la distancia que tienen con la ciudad de Córdoba —el primero más próximo que el segundo—, presentan gran potencia analítica por el vigor que viene cobrando, tanto cualitativa como cuantitativamente, el flujo de personas y capitales y, en consecuencia, los cambios en sus estructuras urbanas.

Específicamente relacionamos la experiencia de dos pueblos: la comuna de La Pisanita (Paravachasca) y el municipio de Nono (Traslasierra). Ambas localidades, si bien se entran paisajística, meteorológica y culturalmente en el ecosistema de bosque chaqueño serrano y forman parte del corredor turístico mediterráneo, son portadoras de un proceso de crecimiento sostenido⁴—debido a su localización geográfica y escala territorial— que desata un particular universo socioespacial.

Como se señaló, la distancia física con la metrópoli y el tamaño de cada localidad determinan sus dinámicas socioespaciales. No obstante, el supuesto que guía la pesquisa es que la naturaleza funciona como un constructo social producido y reinterpretado distintivamente por los actores (CARMAN, 2011) que determina vínculos con el entorno. Relaciones que se afirman en un repertorio de especulaciones, motivaciones, trayectorias biográficas y experiencias, que, guiadas por intereses diferentes, cristalizan fronteras sociales y espaciales.

La metodología mixta se sostiene en un trabajo de campo que incluye entrevistas en profundidad a

Degradación ambiental y segregación socioespacial.

Los impactos del extractivismo inmobiliario en las sierras de Córdoba (Argentina)



Figura 1. Mapa de Córdoba con casos de estudio. Fuente: elaboración propia con imágenes de Google Earth

informantes clave, observaciones y recorridos comentados que se completan con fuentes documentales (archivos históricos, estadísticas, censos y análisis de imágenes satelitales)⁵. Para producir una trama completa de las transformaciones territoriales serranas, se proponen dos momentos de análisis: por un lado, aproximarnos al fenómeno del extractivismo inmobiliario a través del relevamiento de diversos procesos de degradación paisajística-ambiental; por otro, realizar un registro de los impactos en materia de segregación socioespacial que este acontecer imprime en los territorios receptores.

El artículo busca, entonces, efectuar sus principales contribuciones dentro del campo de los estudios urbanos y de la movilidad, en la medida en que explora los efectos de la expansión urbana producidos por las movilidades residenciales y turísticas en las regiones bajo estudio. Sin embargo, tomando como

5. Este trabajo se enmarca en el Proyecto de Investigación Científico Tecnológico PICT N.º: 2018-03093 "Herramientas de gestión habitacional para viabilizar procesos de territorialización con perspectiva ecológica", dirigido por Denise Mattioli.

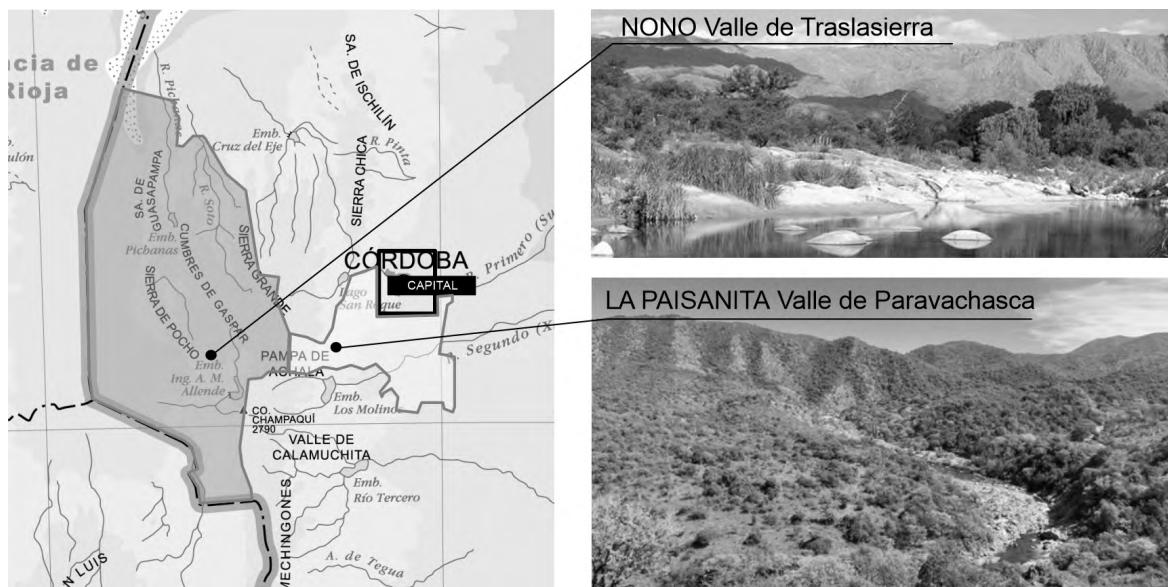


Figura 2. Valles de Paravachasca y Traslasierra Fuente: elaboración propia con base en <http://mapoteca.educ.ar/.files/index.html.1.1.html>

guía las preocupaciones locales, pretende realizar aportes a un campo de conocimiento emergente: aquel enfocado en la vulnerabilidad socioterritorial que se experimenta en las pequeñas aglomeraciones, producto del avance del extractivismo inmobiliario.

¿Qué impactos socioespaciales produce la expansión de la frontera urbana en las territorialidades estudiadas? ¿Qué dinámicas sociales se activan para

contrarrestar dichos impactos? Estos interrogantes guían la indagación para repensar las dinámicas poblacionales y de producción espacial que tienen lugar hoy, no solo en Córdoba, sino en la Argentina contemporánea.

Transformaciones territoriales en Paravachasca y Traslasierra

La “compulsión urbanizadora” (PINTOS, 2017) en pequeñas localidades de la serranía cordobesa viene reconfigurando los patrones de movilidad residencial y de producción espacial. Pese a que cada valle presenta particularidades, de manera general, se observa que el incremento de habitantes⁶ y de la superficie

6. Los últimos censos (1980, 1991, 2001, 2010) exponen que las áreas no metropolitanas crecen, mientras las áreas metropolitanas de las grandes ciudades continúan estancadas.

Degradación ambiental y segregación socioespacial.

Los impactos del extractivismo inmobiliario en las sierras de Córdoba (Argentina)

construida⁷ obedece al desarrollo de infraestructuras viales de integración regional —destinadas al mejoramiento de la circulación y conectividad entre valles y con las principales ciudades capitales— y a los movimientos del sector inmobiliario.

En efecto, el flujo de inversiones públicas y privadas adquirió una fuerza arrolladora, sobre todo a partir de dos hitos históricos contemporáneos: la crisis político-económica de 2001 y la pandemia de *COVID-19* en 2020. Ambos períodos, en tanto bisagra, se figuran como una dupla cíclica que ha impuesto —en veinte años y continúa en ascenso— el ritmo del cambio de las dinámicas socioespaciales serranas.

En el primer caso, tras la crisis político-económica se implementaron medidas para la recuperación de la economía que apuntalaron la industria de la construcción y promovieron las inversiones urbanas (MIGUELTORENA & LINARES, 2018), particularmente en los centros turísticos de montaña (GONZÁLEZ ET AL., 2009). Este es el inicio de un proceso de *turistificación* creciente y de intervención masiva en áreas de bosque nativo de alto nivel de conservación.

El segundo momento —pospandemia— aviva especialmente el interés residencial por estas regiones. En el marco de este renovado imaginario, algunos de los rasgos de la ruralidad y la vida pueblerina que destacaron los medios de comunicación fueron la posibilidad de acceder a viviendas de mayor superficie, al contacto con la naturaleza y el disfrute de un estilo de vida saludable, como lo expresa el fragmento de un periódico local:

La crisis sanitaria movilizó a los mortales de manera integral: cuerpo, mente y espíritu. Eso se refleja en la actividad inmobiliaria. Las familias con hijos

en edad escolar buscan viviendas amplias, donde convivan en armonía una clase virtual y una jornada de teletrabajo con espacios verdes para recrearse. Los jóvenes profesionales y otros perfiles buscan la relación directa con la naturaleza (ALLISIARDI, 2021, párr. 2).

Este hecho no solo reconfigura las temporalidades, identidades y trayectorias históricas de las localidades, sino que las enfrenta con la presión que se ejerce sobre sus capacidades estructurales —dotación de servicios y acceso a equipamientos de uso público—, que se suelen ver desbordadas por las consecuencias de un crecimiento urbano desordenado. El mercado inmobiliario instala nuevas necesidades⁸ espaciales que multiplican las interacciones de oferta y demanda de tierra e inmuebles en general.

Adentrándonos en la descripción de las regiones bajo estudio, el valle de Paravachasca—localizado en el cuadrante sur del Área Metropolitana de Córdoba, Departamento Santa María—presenta un significativo crecimiento demográfico. Su localización próxima a la ciudad y las características del paisaje son los principales factores que influyen en su desarrollo, registrando entre 2001 y 2010 un aumento intercensal del 14,1 % (INDEC, 2010)⁹.

7. Según la Red Nuestra Córdoba (2016), entre 2001 y 2015 la superficie construida del Área Metropolitana creció entre un 64 % y un 781 % con un esquema extensivo, disperso y difuso.

8. Algunos ejemplos: *Lounge* de pesca, circuitos de enduro, canchas de golf y reservas naturales privadas. Tipologías turísticas y residenciales: deco-turismo rural, ecoturismo, *glamping*, *tiny houses*, retiros de reconexión espiritual.

9. La población departamental fue de 98.188 (Censo 2010). Para 2025 se proyectan 129.189 habitantes (Dirección General de Estadística y Censos, DGEyCC).

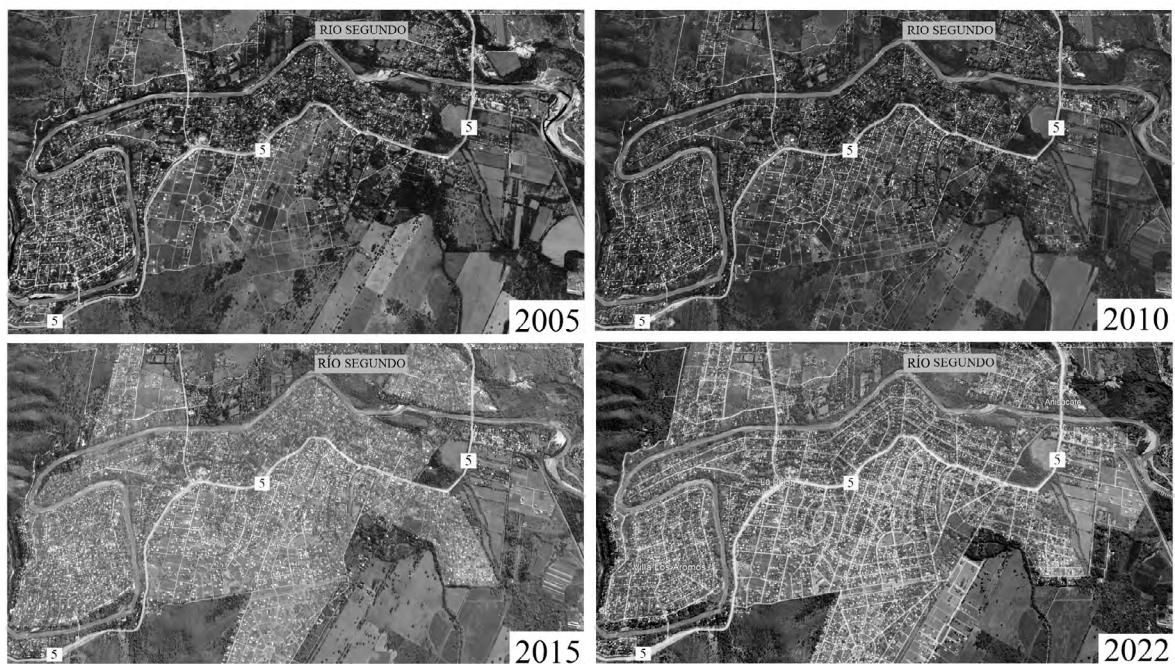


Figura 3. Evolución de la expansión del tejido urbano en Paravachasca. Fuente: elaboración propia con imágenes de Google Earth

La conversión de la antigua RP 5 en autovía en 2012 favoreció los desplazamientos y la comunicación entre regiones, ya que su traza vincula importantes localidades turísticas. El auge vial apuntaló el imaginario de que es posible subirse al auto y estar a ori-

llas del río y la montaña en una hora. Incluso, motivó el aventurarse a planificar un cambio de residencia, ya que la cercanía con Córdoba permite ir y volver durante el día, condición que complementa trabajo y vida en la naturaleza.

A la reducción de los tiempos de traslado, se agrega que entre los años 2012 y 2015 se desató un *boom* constructivo tras la implementación del Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (ProCreAr)¹⁰. Dicho

10. Política pública para mejorar el acceso al hábitat (2012-2015) y Programa Federal Casa Propia y Procrear II (2021 - actualidad). No hay evidencias del fenómeno en los casos estudiados porque generalmente las tierras no tienen títulos perfectos de propiedad.

Degradación ambiental y segregación socioespacial.

Los impactos del extractivismo inmobiliario en las sierras de Córdoba (Argentina)

movimiento se activó en la pospandemia a partir del anuncio de nuevos créditos nacionales para el acceso a la vivienda propia.

El crecimiento de este corredor se explica entonces por una fuerte dinámica de conectividad vial y dependencia físico-funcional con la ciudad de Córdoba —distancias interurbanas entre localidades de 40 a 60 kilómetros— y por una creciente oferta inmobiliaria que se cimienta en su significativo valor paisajístico ambiental. En el último decenio, las localidades que se estructuran alrededor de la RP 5 han registrado un aumento poblacional significativo, como, por ejemplo, Los Aromos, 90 %, Anisacate, 67 % o La Bolsa, 32 %. La Paisanita, por el contrario, es un pequeño poblado desvinculado de la traza vial que, sin embargo, registra el mayor crecimiento: 131 %.

Ubicada al oeste de la provincia de Córdoba, a Traslasierra¹¹ se accede —viajando desde Córdoba— a través del cordón montañoso central de las Sierras Grandes por el Camino de las Altas Cumbres¹² (RP 34). Previamente a su ejecución, la región mantuvo un considerable aislamiento territorial provocado por sus características topográficas y por la distancia con la capital provincial. Recién a partir de los 90, y debido a los atractivos naturales que la caracterizan (sierras, microclima benigno, ríos y paisajes prístinos), comenzó a erigirse como uno de los centros turísticos más destacados a nivel nacional y también como horizonte residencial. Especialmente las localidades de Mina Clavero, Villa Cura Brochero y Nono.

Desde 2001 hasta la actualidad, al igual que en Paravachasca, el modelo económico estacional turístico y residencial comenzó a consolidar un

mercado de tierras y un notable crecimiento urbano con su correspondiente soporte infraestructural de transporte, comunicaciones, servicios y equipamientos. Esto se da, especialmente, en el corredor de la RP 14, jurisdicción San Alberto¹³. Aquí se emplaza una sucesión de localidades que denotan un marcado crecimiento poblacional y urbano materializado en un aumento intercensal departamental del 14,2 %. Los incrementos que se evidencian por localidad son exponenciales: Nono creció un 170 %; Mina Clavero, un 37,62 % y Las Calles, más del 30 %.

Los referentes empíricos reflejan, en líneas generales, cómo la salida de la población de los centros urbanos del país se dirige hacia pequeñas y medianas aglomeraciones con patrimonios naturales valiosos. Para el caso de Paravachasca, gran parte de los movimientos que se despliegan son pendulares (vivir en el pueblo—trabajar en la ciudad). Es decir, no solo presenta una fuerte dependencia con la metrópoli, sino que el modelo de desarrollo urbano-centrista regional lo piensa como apéndice de la ciudad capital. En cambio, en Traslasierra, debido a la distancia con la capital provincial, las personas realizan viajes esporádicos cortando abruptamente su vínculo con ella.

11. Comprende cuatro departamentos, San Alberto, San Javier, Pocho y Minas. Nos concentramos en el primero debido a la problemática estudiada.

12. Primera arteria vial que une Traslasierra con Córdoba. En 1950 el trazado inicia un proceso de modernización en etapas. La construcción se inauguró en 1993 (fuente: Agencia Córdoba Turismo).

13. Población departamental: 37.004 (Censo 2010). Para 2025 se proyectan 47.426 habitantes (DGEyCC).

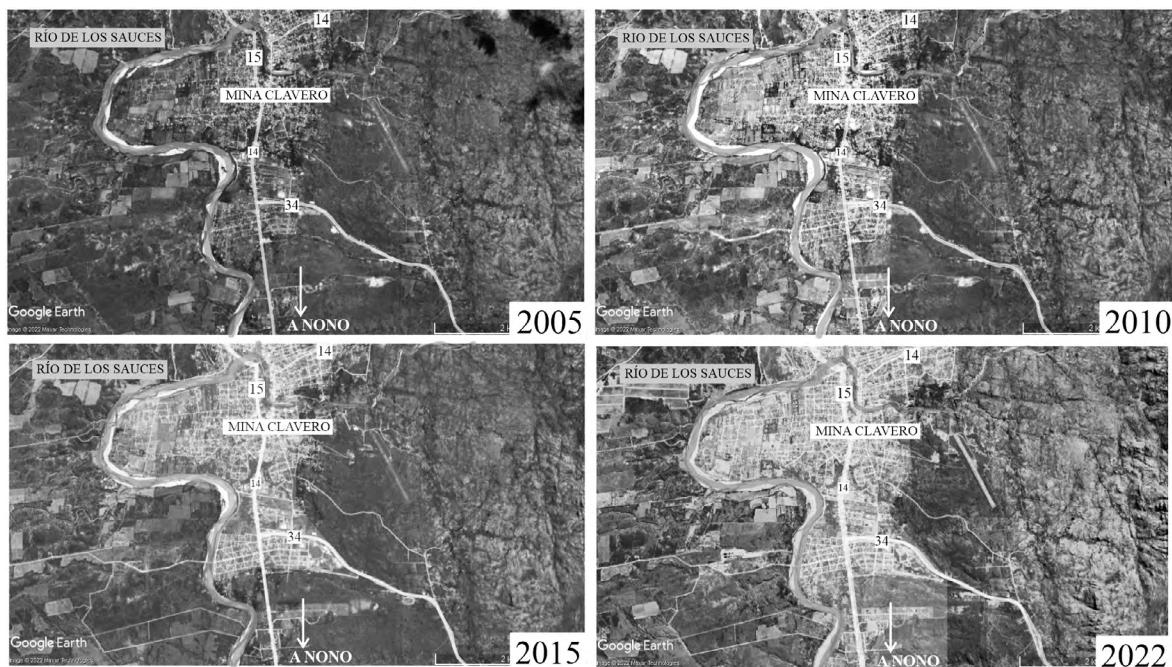


Figura 4. Evolución de la expansión del tejido urbano en Traslasierra. Fuente: elaboración propia con imágenes de Google Earth

La Paisanita, valle de Paravachasca

La Paisanita es un pequeño poblado, que, con los años, se convirtió en un destino privilegiado por su gran atractivo natural. El proceso de subdivisión de las tierras que dio origen al casco central y el trazado de los caminos de acceso data de la década del 40. Estos fueron tiempos de gran actividad turística en la provincia, que alentó la formación de enclaves urbanos en todo el circuito serrano.

Este emplazamiento significó una barrera natural para su desarrollo; además, los únicos dos caminos de ingreso —aún hoy de tierra— suelen anegarse con frecuencia limitando los desplazamientos e impidiendo la comunicación con las localidades cercanas.

A tan solo 50 kilómetros de la ciudad de Córdoba, este destino comenzó a resonar en los últimos años entre quienes añoran un descanso asegurado o un pasaporte al relax. La Agencia CÓRDOBA TURISMO (2020, Párr. 1) promociona sus bondades: “Para desconectarse del ritmo de ciudad, La Paisanita

Degradación ambiental y segregación socioespacial.

Los impactos del extractivismo inmobiliario en las sierras de Córdoba (Argentina)

Tabla 1 Años 2001-2010

Población total y variación intercensal absoluta y relativa por departamento y localidades.

DEPARTAMENTO	LOCALIDAD	POBLACIÓN		VARIACIÓN ABSOLUTA	VARIACIÓN RELATIVA (%)
		2001	2010		
Capital	Total departamental	1.284.582	1.329.604	45.022	3,5
Santa María	Anisacate	2.010	3.350	1.340	67
	Villa La Bolsa	753	995	242	32
	Villa Los Aromos	724	1.378	654	90
	La Paisanita	67	155	88	131
	Total departamental	86.083	98.188	12.105	14,1
San Alberto	Mina Clavero	6.855	9.434	2.579	38
	Las Calles	534	700	166	31
	San Pedro	3.314	4.624	1.310	40
	Nono	892	2.408	1.516	170
	Total departamental	32.395	37.004	4.609	14,2

Fuente: INDEC (2010). Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001 y 2010



Figura 5. Portada de ingreso. Fuente: autoría propia

es un refugio de descanso perfecto, inmerso en los paisajes naturales del valle de Paravachasca". En función de esa expectativa, y a pesar de su restringida accesibilidad, ha ingresado en el radar de metropolitanos y de la especulación inmobiliaria.

En los últimos años, comenzaron a afincarse en el pueblo de forma permanente tanto los antiguos propietarios de *chalets* y terrenos del casco central como otros que fueron llegando a partir de nuevos loteos. Si bien en relación con otras localidades del corredor el incremento poblacional se mantiene en números bajos, para la escala originaria representa un alza significativa que pone en jaque las estructuras comunales para afrontar las demandas de sus habitantes.

Nono, valle de Traslasierra

La localidad de Nono (San Alberto), ubicada al pie de las Altas Cumbres y a 155 km de la capital cordobesa, es un arquetipo de las transformaciones

socioterritoriales que impulsa la dinámica turístico-residencial-inmobiliaria. Emplazado sobre la RP 14, este pueblo es elegido por visitantes que buscan tranquilidad y desconexión y por residentes permanentes que apuestan por un cambio de vida en la naturaleza.



Figura 6. Plaza central e iglesia. Fuente: autoría propia

Degradación ambiental y segregación socioespacial.

Los impactos del extractivismo inmobiliario en las sierras de Córdoba (Argentina)

La elección se debe a que la localidad se encuentra inserta en un paisaje natural de ríos y arroyos, bosque serrano y pastizales naturales. Nono, a diferencia de otros pueblos, cuenta con un centro comercial e histórico.

Hasta entrados los años 50, el pueblo conservaba un perfil productivo (agricultura y ganadería, extracción de leña y madera y productos forestales, como miel, recolección de frutos del monte, tabaco y hierbas aromáticas). La expansión turística recién comienza en los años 90, con el advenimiento de los *campings* que “empezaron a traer gente de todos lados” (HNL). Sin embargo, es “en el 2001 que explota turísticamente” (HNL), a partir del apogeo de los complejos de cabañas. Entre 2001 y 2013, las plazas hoteleras de Nono crecieron un 650 % sin ninguna planificación sobre el territorio (CAVALLERO ET AL., 2018).

Dicha situación se implanta como una señal de alerta y preocupación, tanto para la gestión gubernamental local —que comenzó a planear estrategias para regular y ordenar el territorio— como para la comunidad, que empezó a verse desplazada y tuvo que migrar a poblados vecinos en busca de ofertas inmobiliarias accesibles. El impacto sobre los habitantes rurales tradicionales se observa en la reconfiguración del modelo socioproductivo y la venta de sus tierras.

Un dato clave es que el radio municipal recién se estableció en el año 2016. Este acontecimiento habilitó la aprobación en 2018 del Código Urbano y de Edificación (ORDENANZA 993/18) para incorporar a dicha normativa el Ordenamiento Territorial (OT) (ORDENANZA 1026/2018; CAVALLERO ET AL., 2018). Este instrumento de gobernanza y planificación permitió empezar a regular el uso del suelo y la ocupación del territorio de acuerdo con criterios ambientales, económicos y sociales.

Las normativas aplicadas —iniciativa de la actual gestión municipal— tuvieron como antecedente el gran crecimiento que venía experimentando el pueblo. A las problemáticas previas, se le agregan nuevas, vinculadas, sobre todo, con el crecimiento poblacional, el déficit habitacional y la contención de la mancha urbana.

Expresiones de la degradación paisajística-ambiental

Las marcas del modelo de desarrollo hegemónico: problemáticas socioambientales

Una de las problemáticas a las que se enfrentan las localidades serranas es gestionar sosteniblemente sus territorios. En este sentido, la intervención estatal emerge como una arena de tensiones en sus distintas escalas gubernamentales exponiendo una “geometría de poder” (MASSEY, 2008) entre las decisiones aplicadas desde la escala nacional y provincial sobre aquellas que se toman a nivel local.

Un ejemplo de estas geometrías gestionadas “desde arriba” son los grandes proyectos de infraestructuras destinados a la integración regional¹⁴ que irrumpen en los territorios con el polémico objetivo de mejorar la calidad de vida de los habitantes. Se trata, generalmente, de obras viales que pretenden agilizar el tránsito turístico y la circulación de materias primas. Estas decisiones, aplicadas de manera arbitraria, confrontan con miradas “desde abajo”

14. Obras de la Red de Acceso a Córdoba (RAC) realizadas a través de políticas públicas de gestión mixta con aportes de la Provincia y de la Empresa Caminos de las Sierras o la Iniciativa para la Integración de la Infraestructura Regional Suramericana (IIRSA).

que poseen esa praxis del estar ahí para agendar impactos específicos sobre ideas de desarrollo y progreso para las localidades.

En Nono, uno de los retos para la gestión local en el ámbito vial es el Nuevo Trazado de la RP 34, que uniría las localidades de Mina Clavero y Villa Dolores. El proyecto —aunque está paralizado— fue aprobado por la Legislatura de la Provincia de Córdoba sin previa consulta al Municipio, que no acuerda con su implementación porque “divide al pueblo en dos” — en palabras de un funcionario nonense— y afecta regiones de bosque nativo catalogadas como zona roja y amarilla (LEY DE BOSQUES N.º 9814; CAVALLERO *ET AL.*, 2018).

En Paravachasca, desde el año 2021, se encuentra en construcción la ampliación y extensión de la autovía RP 5¹⁵. Esta obra despertó un fuerte cruce de opiniones entre los habitantes y reavivó la movilización social en defensa del territorio. Quienes alienan la iniciativa argumentan que la autovía es vital para descomprimir el alto nivel de tránsito. Quienes difieren plantean el impacto socioambiental de la mega obra enfatizando que “cuando circulas por la ruta no se ve el monte sino una tierra arrasada, un desierto y ya están desapareciendo escorrentías y vertientes de agua” (HPM).

Las infraestructuras viales —ligadas a la expansión de la frontera inmobiliaria y agropecuaria— funcionan como columnas vertebrales para la expansión urbana. Son mecanismos de captura de tierras rurales para crear loteos que avanzan

sobre áreas de protección ambiental (remanente de bosque), productivas (aledañas a campos) o grises (sin jurisdicciones específicas). Un funcionario municipal de Nono sostiene que dicha situación “abrió la puerta al oportunismo de emprendimientos que utilizaron la usucapión y el diferimiento fiscal para valerse del territorio”. A la vez, expresa la dificultad para afrontar estos escenarios:

Es muy difícil para el Estado ir en contra del mercado inmobiliario. El Municipio hoy no tiene tierras fiscales para espacios verdes o viviendas sociales, ya que son todas privadas. Años atrás nadie planificó la necesidad de estos espacios porque vivíamos en un lugar totalmente natural.

La especulación inmobiliaria también se hace presente en La Paisanita: “El negocio de los loteos es imparable. Cuidar los recursos locales es para muchos una pérdida de oportunidades para hacer negocios”, sostiene un referente local. Así se avanza con urbanizaciones en zonas protegidas o en áreas de riesgo ambiental, como costas de río, laderas, cerros o sierras, lo que potencia la fragmentación y destrucción de ecosistemas de vida natural (redes de vida de plantas y animales).

La problemática hídrica es una constante que se extiende sobre toda la geografía serrana. La falta de redes cloacales, el incremento de los desmontes para la creación de caminos y terrazas a nivel, la impermeabilización de suelos, la pérdida de patrimonio arqueológico, los incendios forestales, la contaminación, entre otros aspectos, vienen afectando seriamente la dinámica hídrica.

En respuesta, las comunidades locales aúnan esfuerzos por el agua reclamando su calidad de

¹⁵. Se trata de la extensión que unirá Alta Gracia con Villa Ciudad América. Pese a que se interpusieron medidas legales para evitar que la traza afecte el bosque nativo, la obra está en ejecución.

Degradación ambiental y segregación socioespacial.

Los impactos del extractivismo inmobiliario en las sierras de Córdoba (Argentina)



Figura 7. Problemáticas socioambientales. Fuente: autoría propia

bien común vital para la reproducción de la vida. Se denuncian obras ilegales para el suministro de barrios privados, riego de canchas de golf o la construcción de redes viales en curso. En relación con ello las consignas que trazan las organizaciones locales son: “El agua es para los pueblos y no para las autovías”; “El agua de tu canilla sale del monte”.

Tanto en La Paisanita como en Nono, la expansión urbana de los ejidos locales supuso una presión im-

portante sobre sus respectivas cuencas hídricas. En La Paisanita, en palabras de un técnico de la zona, la situación es crítica:

Lograr el abastecimiento de agua para toda la población es un problema terrible. La única fuente de captura es un caño que se desprende del acueducto del dique La Toma que pasa por la portada del pueblo. Es una instalación precaria no diseñada para alimentar la demanda actual.

En este mismo pueblo, la venta de lotes es desregulada: “Los dueños de los campos lotean sus tierras como una oportunidad de negocio, pero no pueden ofrecer servicios de luz y agua. Esto es un problema para la comuna que no puede garantizar ese suministro” (HLPL).

El caso de Nono, si bien presenta una realidad similar a La Paisanita, en términos de normativas y regulación, difiere. El testimonio del director de Planeamiento Urbano espeja este acontecer:

Antes del OT se podía comprar un campo, lotear y vender las parcelas aun sin ofrecer ningún servicio. Para la Municipalidad, que tenía que receptor las demandas de la gente, esto era un problema. Hoy tenemos una legislación donde a partir del décimo lote o cuando hay una apertura de vía, el loteador tiene que ofrecer obligatoriamente infraestructura de servicios.

Esta es una de las diferencias más significativas que presentan los casos de estudio y que emerge como hallazgo de investigación. Nono, debido a su escala, sí dispone de ordenanzas donde el Municipio tiene potestad para ordenar el territorio. En cambio, pueblos tan pequeños como La Paisanita, debido a que carecen de capacidades técnicas para asumir estas regulaciones y han experimentado el crecimiento de manera repentina, se enfrentan a retos urgentes en relación con la construcción de un horizonte político territorial.

Espacialidades a medida: mercantilización de la naturaleza serrana

Luego de la pandemia de *COVID-19* la movilidad residencial se convirtió en una pieza angular

para comprender la voraz incidencia del mercado de bienes raíces en las nuevas configuraciones urbanísticas y los modos de habitar los territorios.

Los cambios socioterritoriales de La Paisanita son advertidos con preocupación por los pobladores: “La gente que llega de la ciudad arrasa con los terrenos que compra. Es extraño, dicen que vienen a reconectarse con la naturaleza, pero en realidad traen un pedazo de ciudad al ámbito rural” (HLPL). Otro entrevistado percibe una situación similar, pero es optimista: “A los turistas que vienen por temporada no les importa nada. Pero los que se instalan permanentemente van comprendiendo la importancia del cuidado del ambiente y se involucran en acciones concretas” (HLPL).

Aun cuando prima el deseo de “escapar de la locura urbana”, prevalece un sentido de lugar arraigado a la urbanidad que se traduce en las formas de apropiarse e intervenir el espacio. Una habitante de Nono satiriza dicho acontecer: “La gente de la ciudad quiere los espacios que ve en *Instagram*: el parqucito de golf, un *deck* con trampolín al río, la casa moderna con vistas o el refugio en el medio del bosque. ¡Ah!, pero siempre con *wi-fi*” (HNL).

El sentido de lugar tamizado por las experiencias urbanas fomenta nuevas espacialidades selectivas: bares de cerveza artesanal, almacenes veganos, *food trucks*, fiestas electrónicas, tiendas naturistas, escuelas alternativas, centros para retiros y experiencias de sanación, etc. Se trata de emprendimientos en los que el paisaje se convierte en una amenidad más de la mercancía ofrecida. La preocupación de un habitante de Nono lo refleja: “¿Qué queremos tener? ¿Una réplica del conurbano bonaerense acá? Listo, entonces sigamos como estamos que vamos bien”.

Degradación ambiental y segregación socioespacial.

Los impactos del extractivismo inmobiliario en las sierras de Córdoba (Argentina)

De lo anterior se desprende la dificultad de los gobiernos locales para controlar la ejecución de obras privadas. Un funcionario de La Pisanita comparte las dificultades para la gestión pública: “Replican acá la ciudad y nos exigen recolección diaria de basura, delimitación de veredas, asfalto en las calles... Eso es imposible, somos pocas personas a cargo de la gestión y contamos con escasos ingresos”. Para el caso de Nono, la implementación del OT permitió mitigar el avance indiscriminado de obras que traen

consigo desmontes, incendios forestales, entre otros aspectos que impactan en el territorio.

Rasgos de la segregación socioespacial no metropolitana

Financiarización de la vivienda y segregación autoinducida

Hemos advertido que las movilidades residenciales y turísticas se vienen convirtiendo en un factor de



Figura 8. Mercantilización de la naturaleza. Fuente: autoría propia

estratificación, segmentación, exclusión y expulsión socioespacial. Aquí recuperamos como problemática empírica la financiarización de la vivienda para dar cuenta de un tipo de segregación autoinducida relativa al movimiento de los sectores de mayores ingresos.

La lógica mercantil que impregna los territorios evidencia que los actores no tiene la misma posibilidad de acceso a la tierra, tampoco a la misma calidad de infraestructura y servicios y —ni hablar— a las amenidades presentadas por el discurso publicitario. En este sentido, un vecino nacido y criado en Nono comenta: “Recién ahora que notamos que cada vez llega más gente la gobernanza local comenzó a tomar cartas en el asunto”. Este fenómeno, interpretado como una marca territorial de la ampliación de las brechas sociales, revela que la capacidad de escoger el lugar de residencia, hoy, está condicionada por los precios del suelo y de la vivienda impuestos por el sector inmobiliario.

En estas condiciones, la población lugareña, más vulnerable en materia económica, se ve forzada a residir allí donde los precios son más asequibles. Esto los impulsa a mudarse hacia poblaciones alejadas o áreas que disponen de menos servicios y/o accesibilidad. La reflexión de un lugareño nonense encuadra el problema: “Nací y me crié en Nono, amo mi pueblo; pero a la hora de hacer mi casa tuve que irme a otro lado. El costo de la tierra no me permitió adquirir un lote”. Dicha alocución es ratificada por un habitante histórico de La Paisanita: “Ahora nos quejamos del precio de las viviendas. Durante años no se vendió ni una casa, pero ahora que hay oportunidad de vender a buena plata solo se piensa en hacer negocios con las personas de afuera del pueblo”.

A la par, otro habitante que se afincó hace veinte años en Nono, propietario de un complejo de

cabañas turístico que —en pandemia— convirtió en residencia permanente, reflexiona sobre su situación económica atada al arrendamiento local:

No me alcanza para vivir con el alquiler que cobro; y para ser sincero, me llama mucha gente de Buenos Aires que quiere venirse a vivir “al valle”; a ellos les puedo cobrar mucho más de lo que puede pagar la gente de acá.

En relación con el acceso al suelo y la vivienda, también se observa una geometría de poder entre los que llegan y los que estaban. Los metropolitanos, al tener su economía atada a la gran ciudad, se convierten, sin proponérselo, en agentes gentrificadores (KERN, 2022). Esto porque el parámetro para medir el costo de la renta empieza a estar determinado por la economía urbana. Una lugareña de La Paisanita lo plantea:

Antes era más fácil alquilar. Ahora se comparan los valores de Córdoba y Buenos Aires, no solo de los alquileres, sino de los sueldos. Lo mismo ocurre con el precio de los terrenos, la gran especulación del dólar hace imposible afrontar un alquiler o proyectarse en un espacio propio.

En concreto, los metropolitanos se concentran allí donde pueden celebrar la belleza del paisaje y la distinción social que habilita el acceder a un repertorio de amenidades (vista al río o las montañas, cercanía a la sierra, tranquilidad y seguridad). A este proceso de segregación autoinducida —también denominado “las trampas de la naturaleza” (CARMAN, 2011)— se le contraponen el devenir de los habitantes autóctonos, que, debido a presiones coyunturales, tienden a vender sus tierras a sabiendas de que no podrán acceder más a ellas. La preocupación local es generalizada: “Nos están desplazando de nuestro

Degradación ambiental y segregación socioespacial.

Los impactos del extractivismo inmobiliario en las sierras de Córdoba (Argentina)

pueblo, cada día llega más gente de la ciudad a comprar terrenos, y los que nacimos acá nos quedamos sin nuestra tierra” (HNL). “El perfil de residentes del pueblo va cambiando, basta ver los autos estacionados en las entradas a los *chalets*” (HLPL).

En relación con la vivienda, la presión es ejercida por los privados tanto en la modalidad de residencias permanentes como de complejos turísticos. La dinámica suscitada por la estacionalidad de cada temporada estival es otra arena de tensiones que arrastra impactos negativos para la población estable. Estos no solo padecen la suba de los arrendamientos, sino que se ven amarrados a la inseguridad y el trajín que implica el alquiler temporario y su arbitrario tiempo de locación. La oferta de alquileres turísticos supera ampliamente a la destinada a vivienda quedando sujeta a un espiral de aumentos constantes. Una conocedora de la realidad nonense cuenta: “El problema es que no hay casas para habitar permanente. Los propietarios te dicen ‘te alquilo de marzo a noviembre’, y después tenés que andar buscando dónde mudarte porque necesitan la casa para el turismo”. Asimismo, una agente inmobiliaria de Paravachasca retrata la apremiante problemática:

“La oferta es variada para la compraventa de lotes, no así para los alquileres, que están en un escenario complejo: mucha demanda y poca oferta”.

La especulación inmobiliaria se traduce no solo en una barrera de acceso habitacional, sino que deja al descubierto el desmantelamiento concreto y simbólico de la vivienda como derecho humano y bien público y su transmutación como mercancía y activo financiero. Más aún, si como afirma MANUEL CASTELLS (1976) la segregación puede ser leída también en términos de jerarquía, es posible nombrar que la polisémica y porfiada llegada del progreso muestra una “rivalidad por la autoridad simbólica” (THOMPSON, 1995, p. 93) de los territorios que se habitan y comparten.

Mercado del trabajo y segregación estructural

Otro elemento sobre el que se levanta la segregación socioespacial es el mercado de trabajo y el cambio del modelo productivo regional. En este apartado se registra la expulsión de la sociedad receptora en términos estructurales.



Figura 9. La naturaleza como refugio privilegiado. Fuente: autoría propia

Los locales explicitan cómo las actividades ancestrales han ido desapareciendo o se han limitado a producciones familiares y artesanales de unidad minifundista (SALINARDI, 2006). Tanto para el caso de Traslasierra como para Paravachasca, el modelo monoprodutivo estacional turístico arrasa con los saberes y prácticas vernáculos relacionadas con las actividades específicas de campo. Estas formas de existencia suponen una traba para la extracción de rentas del suelo (JANOSHKA, 2002).

“El turismo es el promotor de que los lugareños hayan abandonado sus actividades ancestrales; es

imposible criar animales en campos fraccionados por la venta de propiedades”, nos dice un peón rural de Traslasierra. A la par, un vecino nacido en La Paisanita argumenta con angustia: “Ahora muchos lugareños venden sus tierras porque rinde más lotear que producir”.

Las fuentes de empleo suscitadas por la estacionalidad turística se reducen, para los habitantes permanentes, a la construcción y el servicio doméstico. A ello se agregan las preocupantes condiciones laborales que genera esta dinámica: precariedad y variabilidad de los puestos de trabajo, flexibilización laboral



www.delcampe.net

aspersmeteor

Figura 10. La ruralidad nonense. Fuente: Postal (1979), digitalizada por: www.delcampe.net

Degradación ambiental y segregación socioespacial.

Los impactos del extractivismo inmobiliario en las sierras de Córdoba (Argentina)

y salarios magros. En palabras de un trabajador lugareño de Nono: “Los complejos de cabañas no son de gente local, sino de inversores de afuera que solo les interesa hacer su negocio los cuarenta y cinco días que dura el verano. El turismo es extractivo y empobrecedor”. En sintonía, una informante de La Paisanita brinda un panorama del mercado laboral: “Los locales que viven del turismo son pocos. Trabajan en la construcción o en la comuna haciendo mantenimiento de calles o recolección de basura. Cuando termina la temporada o buscás una changa o te quedás sin trabajo”.

La compleja situación en la que se ven sumergidos los trabajadores lugareños abre la pregunta por la identidad territorial, y así lo confirma el testimonio de un transerrano: “Habría que empezar a recuperar los saberes tradicionales para volver a ser eso que somos, porque con el turismo no tenemos nada que ver”. En otras palabras, los proyectos impulsados por los intereses del mercado inmobiliario impregnan el paisaje de los pueblos serranos de un fenómeno de polarización social que da como resultado la “celebración del gueto” (SENNETT, 2011) en enclaves de elite, y su contracara: la expulsión de los habitantes locales de su propio pueblo.

Reflexiones

Esta investigación analizó los impactos de la “compulsión urbanizadora” en pequeñas localidades de la serranía cordobesa, poniendo el acento en las transformaciones territoriales que la especulación inmobiliaria, en asociación con políticas públicas, viene produciendo en dichos contextos. Estas dinámicas de producción socioespacial, objetivadas, sobre todo, en emprendimientos residenciales y tu-

rísticos, tienen sus orígenes hace aproximadamente veinte años, pero advertimos que en el escenario pospandemia se agudizaron.

Con todo esto, las sierras de Córdoba se convirtieron definitivamente en el nicho de mercado privilegiado para la especulación y en sitios ideales para desplegar todo un sistema de captura de rentas extraordinarias. Los cambios en los usos del suelo (rural-productivo y turístico-recreativo y residencial), el aumento de su valor y el de la vivienda y la mutación de la fisonomía local evidencian de manera ominosa de qué forma los territorios con atractivos naturales se convierten en cómplices de estrategias de mercado que los vuelven selectivos. Observamos entonces que la producción socioespacial dominante apunta la espacialidades y formas de vida antitéticas que forjan “dinámicas socioespaciales en tensión”.

Desde la potencia que encontramos en los estudios urbanos y móviles, esta investigación exploró un tema novedoso para la agenda académica local: la fragilidad socioterritorial que experimentan las pequeñas aglomeraciones, debido al avance del extractivismo inmobiliario. Lo hizo desde la perspectiva de actores situados. Es decir, desde la voz de aquellos que soportan las consecuencias de un modelo destructivo en las territorialidades que habitan.

A partir de dos casos etnográficos —y utilizando como marco de lectura hallazgos de investigación previos (TRIMANO & MATTIOLI, 2023)—, en esta pesquisa nos enfocamos en los brazos instrumentales a partir de los cuales opera el extractivismo inmobiliario en Nono y La Paisanita. En ambas localidades es notorio cómo el crecimiento demográfico y la expansión urbana vienen generando procesos de degradación paisajística-ambiental y segregación socioespacial.

En relación con la degradación paisajística-ambiental, se observó cómo la ejecución de infraestructuras viales, el incremento de la superficie construida y la intensificación productiva atentan contra los ecosistemas y sus bienes comunes (suelo, agua, aire). El paisaje de las localidades se va domesticando y adquiriendo connotaciones cada vez más urbanas, fruto de la creciente mercantilización de sus recursos naturales.

En cuanto a la segregación socioespacial, retratamos la trama cómplice entre mercado inmobiliario, sec-

tores de altos ingresos y políticas públicas y postulamos dos problemáticas empíricas: la segregación autoinducida, utilizando como clave de lectura la dimensión financiarización de la vivienda, y la segregación estructural, que trae consigo mutaciones del modelo productivo regional.

El contexto en materia socioambiental es crítico. Resulta urgente y desafiante construir agendas y horizontes de gestión colectivos que procuren el bien común territorial.

Referencias bibliográficas

- Agencia Córdoba Turismo** (2022, 10 de agosto). <https://www.cordobaturismo.gov.ar/localidad/la-paisanita/>
- Allisiardi, M.** (2021, 4 de mayo). Los laberintos de las operaciones inmobiliarias. *La Voz del Interior*. <https://clasificados.lavoz.com.ar/nota/4398333/laberintos-de-operaciones-inmobiliarias>
- Cardoso, M.** (2013). Contraurbanización en el sistema urbano argentino. El rol de los pueblos grandes en el Área Metropolitana de Santa Fe. En: *Programa Nacional. Olimpiada de Geografía de la República Argentina*. Universidad Nacional del Litoral.
- Carman, M.** (2011). *Las trampas de la naturaleza. Medio ambiente y segregación en Buenos Aires*. Fondo de Cultura Económica.
- Castell, M.** (1976). *La cuestión urbana*. Siglo XXI.
- Cavallero, L.; Mari, N. & Carranza, C.** (2018). *Ordenamiento Ambiental de Bosques y Ecosistemas Asociados para el Desarrollo Sustentable en el ejido del Municipio de Nono, Traslasierra, Córdoba (Argentina)*. INTA.
- De Abrantes, L. & Trimano, L.** (2021). Entre motivaciones y efectos. Hacia un registro móvil del movimiento residencial en la Argentina contemporánea. *Cadernos Metròpole*, 23(50), 127-153. <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2021-5005>
- Dirección General de Estadísticas y Censos** (2022, 3 de mayo). *Territorio*. <https://estadistica.cba.gov.ar/>

Degradación ambiental y segregación socioespacial.

Los impactos del extractivismo inmobiliario en las sierras de Córdoba (Argentina)

- González, R.; Otero, A.; Nakayama, L. & Marioni, S.** (2009). Las movilidades del turismo y las migraciones de amenidad: problemáticas y contradicciones en el desarrollo de centros turísticos de montaña. *Revista de Geografía Norte Grande* (44), 75-92. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022009000300004>
- INDEC** (2010). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas*. <https://www.indec.gob.ar/indec/web/Nivel4-Tema-2-41-135>
- Janoshka, M.** (2002). El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. *Revista Eure*, Vol. XXVIII, N.º 85. <https://www.eure.cl/index.php/eure/issue/view/106>
- Kern, L.** (2022). *La gentrificación es inevitable y otras mentiras*. Godot.
- Knafou, R.** (1996). Turismo e territorio. Por uma abordagem científica do turismo. En A. Rodrigues Balastrieri (Org.), *Turismo e Geografia. Reflexões teóricas e enfoques regionais* (pp. 62-74). Hucitec.
- Nates Cruz, B. & Raymond, S.** (2007). *Buscando la naturaleza. Migración y dinámicas rurales contemporáneas*. Anthropos.
- Nates Cruz, B. & Velásquez López, P.** (2019). Gentrificación rururbana. Estudios territoriales en la Florida (Manizales-Villamaría) y Cerritos (Pereira) Colombia. *Territorios*, 41, 143-170.
- Martina, E.; Barri, F. & Deón, J.** (2020). Desarrollo urbano en las Sierras de Córdoba: consecuencias y resistencias en un territorio hidrosocial en disputa. *Quid* 16, 14, 187-214.
- Martina, E. & Deón, J.** (2021). Ordenamiento territorial comunitario. Experiencias comunes habitando “El Montecito” desde espitemo-estesis serranas en Argentina. *Área*, 27(2), 1-16.
- Massey, D.** (2008). Geometrías internacionales del poder y la política de una ciudad global: pensamientos desde Londres. *Cuadernos del Cendes*, 25(68), 115-122. http://ve.scielo.org/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1012-25082008000200007
- Mattioli, D.** (2019). Lo común en cuestión: breve reflexión sobre las transformaciones espaciales contemporáneas en las sierras de Córdoba. *Vivienda y Ciudad*, 6, 1-13.
- Mattioli, D.** (2021). La dimensión socio-ecológica en procesos de territorialización serranos. En Marengo, C. (Ed.), *Transformaciones urbanas y políticas públicas. Reflexiones para una agenda de investigación en hábitat* (pp. 93-104). Editorial de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Córdoba.
- Migueltoarena, A. & Linares, S.** (2018). Mercado del suelo urbano y producción del espacio residencial en la ciudad de Tandil, Argentina. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 12(23). <https://doi.org/10.11144/Javeriana.cvu12-23.msup>
- Ordenanza N.º 993/18.** *Código Urbano y de Edificación*. https://nono.gob.ar/wp-content/uploads/2020/08/CODIGO-URBANO-Y-DE-EDIFICACION-DE-NONO-MODIF-2019_liv.pdf
- Ordenanza N.º 1026/2018.** *Modificación Ord.993. Código Urbano Nono*. <https://nono.gob.ar/wp-content/uploads/2020/08/1026-MODIF.-ORD-993-CODIGO-URBANO.pdf>
- Pastoriza, E.** (2011). *La conquista de las vacaciones. Breve historia del turismo en Argentina*. Edhasa.
- Peralta, C.** (2018). *Urbanización y redistribución espacial de la población de la provincia de Córdoba 1914-2010*. [Tesis doctoral inédita]. Universidad Nacional de Córdoba.

- Pintos, P.** (2017). Extractivismo inmobiliario y vulneración de bienes comunes en la cuenca baja del río Luján. En Vasquez Duplat, A. (Comp.), *Extractivismo urbano: debates para una construcción colectiva de las ciudades* (pp. 23-39). Rosa Luxemburgo.
- Red Nuestra Córdoba** (2016). Una agenda para el área metropolitana de Córdoba. <https://www.nuestracordoba.org.ar/sites/default/files/Una%20agenda%20metropolitana%20de%20C3%B3rdoba-1.pdf>
- Rolnik, R.** (2020). *La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. El Colectivo.
- Salinardi, J.** (2006). *Córdoba y Traslasierra. Integración y disgregación. Reseña histórica de la ocupación del territorio de Córdoba*. Lerner.
- Sennett, R.** (2011). *El Declive del Hombre Público*. Península.
- Svampa, M. & Viale, E.** (2020). *El colapso ecológico ya llegó. Una brújula para salir del (mal)desarrollo*. Siglo XXI.
- Thompson, E.** (1995). *Costumbres en común*. Grijalbo.
- Trimano, L.; De Abrantes, L. & Greene, R.** (2022). Gestión de la pandemia a múltiples escalas: tensiones entre centro y periferia. *Bitácora Urbano Territorial*, 32(II), 199-212. 10.15446/bitacora.v32n2.99215
- Trimano, L. & Mattioli, D.** (2023). “Vivir en la naturaleza”. Movilidad residencial y extractivismo inmobiliario en las sierras de Córdoba (Argentina). *Territorios*, (48), 1-26. <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.12319>
- Trivi, N.** (2021). Destinos turísticos serranos, entre la expansión y la defensa de los bienes naturales. Desafíos para el ordenamiento territorial en Nono y Traslasierra (Córdoba, Argentina). *Revista de Geografía*, (30), 0-20. <https://ojs2.fch.unicen.edu.ar/ojs-3.1.0/index.php/estudios-socioterritoriales/article/view/1241>
- Urry, J.** (2004). *La mirada del turista*. Universidad de San Martín de Porres.
- Vásquez, A.** (Comp.). (2017). *Extractivismo urbano. Debates para una construcción colectiva de las ciudades*. Rosa Luxemburgo.