

Mariana Giusti | giusti_mariana@hotmail.com
IMHICIHU-CONICET - Instituto Multidisciplinario
de Historia y Ciencias Humanas
FADU-UBA - Facultad de Arquitectura, Diseño y
Urbanismo. Universidad de Buenos Aires
FGH-US – Facultad de Geografía e Historia.
Universidad de Sevilla, España

NATURALEZA Y URBANIZACIÓN EL CASO DEL VALLE DE TRASLASIERRA (DEPARTAMENTO DE SAN ALBERTO, CÓRDOBA , ARGENTINA)

RESUMEN

El presente trabajo aborda dinámicas territoriales asociadas a la presión urbana en áreas rurales, espacios protegidos o de valor paisajístico y ambiental por fuera de ámbitos metropolitanos de la Argentina. La presencia de espacios de valor paisajístico y ambiental, o la existencia de un espacio protegido estimula los procesos de urbanización en las proximidades de los mismos. Dicho desarrollo se encuentra asociado, además, a limitados recursos normativos y a causas extrínsecas determinadas principalmente por la especulación inmobiliaria, por lo tanto, por fuera de las necesidades intrínsecas de los municipios, comunas o poblados.

En el caso de estudio, el Departamento de San Alberto, Comuna de Panaholma (Región del Valle de Traslasierra, Córdoba), la presión urbana es protagonizada por el sector privado, en forma de segundas residencias, complejos turísticos pero también aparece como modelo la urbanización cerrada (UC). Se analizarán las características urbanas de los emprendimientos propuestos, la relación con el contexto, el cambio de usos de suelo y las consecuencias de los mismos sobre el patrimonio territorial, el paisaje y el ambiente. Se utilizará como marco conceptual y metodológico para el análisis de dichos procesos, entre otros, la naturbanización

(Prados, 2009). Al mismo tiempo se plantea la contradicción existente entre las prácticas urbanas reales y los debates globales en “urbanismo sustentable” y “urbanismo ecológico”.

**PALABRAS-CLAVE: PRESIÓN URBANA –
URBANIZACIÓN CERRADA – ÁREAS PROTEGIDAS
NATURBANIZACIÓN**

ABSTRACT

This paper approaches territorial dynamics associated with urban pressure on rural areas, protected spaces or spaces with landscape and environmental value in non-metropolitan areas of Argentina. The presence of landscape and environmental value or the existence of a protected area stimulates urbanization processes in their surroundings. This development is associated also to limited regulatory resources and extrinsic causes determined primarily by real estate speculation, therefore, outside the intrinsic needs of municipalities, communes or villages.

In the case study, the Department of San Alberto, Panaholma (Región del Valle de Traslasierra,

Córdoba), urban pressure is carried out by private sector in the form of second houses, resorts but also with gated communities (UC). Urban characteristics of the proposed projects, its relationship with the context, changing land use and consequences thereof on the territorial heritage, landscape and the environment will be analyzed. For the analysis, we will use, between others, the conceptual and methodology Framework of naturbanization (Prados, 2009). At the same time, it is approached the contradiction between actual urban practices and global debates on “sustainable urbanism” and “ecological urbanism

KEYWORDS: URBAN SPRAWL – GATED COMMUNITIES – PROTECTED AREAS - NATURBANIZATION

INTRODUCCIÓN

En los últimos treinta años, sectores de las poblaciones urbanas de clase media y alta eligen vivir o establecer viviendas secundarias por fuera de los límites de la ciudad y en espacios de valor paisajístico y ambiental. Esta situación, se fundamenta en una serie de variables que pueden presentarse en conjunto o por separado. Para el desarrollo del presente estudio, interesan particularmente: el rechazo al modo de vida de las grandes ciudades; asociado a conceptos como el de inseguridad, la contaminación ambiental, la falta de espacio abierto; la existencia de infraestructura de movilidad que reduce los tiempos de traslado a distancias mayores (autopistas); la existencia de tecnologías que facilitan el trabajo a distancia; la existencia de normativas que permiten y fomentan desarrollos urbanos en dichos ám-

bitos, o la ausencia de normativas que protejan y garanticen la permanencia de las características originales de dichos paisajes.

Este sector social busca en estos espacios características que considera que la “ciudad” ya no tiene, sin embargo, no está dispuesto a renunciar a las prestaciones y los servicios urbanos y los reproduce en el nuevo ámbito urbano-rural. Este fenómeno cíclico de “mutación” trae consigo fuertes alteraciones del territorio.

Los desarrolladores inmobiliarios ven en este sector un mercado, transformando el territorio en mercancía, produciendo ciudades híbridas, muchas veces, con carácter de “urbanizaciones cerradas”, grandes loteos vacíos, en medio de espacios rurales, con consecuencias transformadoras no sólo sobre el paisaje como patrimonio, sino también sobre las relaciones sociales precedentes con el agravante de que dichos empen-

dimientos, “grandes planes”, en la mayoría de los casos, nunca llegan a desarrollarse por completo. Estos procesos, vinculados a grandes centros urbanos se traslada se traslada a nuevos territorios no metropolitanos, en zonas rurales de gran paisajístico y ambiental. En este contexto, las medianas y pequeñas ciudades argentinas, por su densidad, escala (en relación a las grandes ciudades y ámbitos metropolitanos), por su condición de subdesarrollo (presupuesto- marco legal- equipamiento -infraestructura) propio de las estructuras periféricas, y por estar en entornos de valor paisajístico, resultan áreas potenciales para la implantación de modelos urbanos especulativos, de alto costo ecológico (modelos dispersos de baja densidad, alto consumo de energía, agua y principalmente suelo). Paradójicamente, por dichas condiciones, son éstas áreas las que conservan la posibilidad de implementación de una planifica-

ción integral que suponga una correcta inserción del crecimiento urbano a partir de la conservación del paisaje y sus recursos.

Existe abundante producción y actividad científica a nivel internacional sobre urbanizaciones cerradas (UC) en ámbitos metropolitanos, lo que avala la relevancia del tema a nivel global y principalmente en América (Blackely & Snyder, 1999- Cabrales Barajas, 2004) pero también en los últimos veinte años en Europa, Asia y África. Dicha producción, aborda principalmente las problemáticas socio-territoriales del modelo en zonas aledañas a las grandes metrópolis (Svampa, 2001- Vidal Koppmann, 2008). No abunda, contrariamente, producción que traslade el análisis de la problemática a pequeñas y medianas ciudades, asentamientos urbanos en áreas protegidas, zonas de transición de parques naturales y la consiguiente afectación y transformación del paisaje como patrimonio.

En la Argentina, el traslado de UC a ámbitos no metropolitanos es un fenómeno que se comienza a desarrollar con gran fuerza desde hace más de diez años, luego de la crisis del 2001, se manifiesta principalmente en los partidos del interior de la provincia de Buenos Aires pero también en otras provincias de fuerte influencia turística como el caso que se analiza en el presente trabajo.

En el ámbito europeo, la “naturbanización” (Prados, 2009), estudia la migración de población a espacios de calidad paisajística y ambiental y el significado que tiene tal fenómeno para dichos espacios. Se focaliza principalmente en ámbitos rurales y en áreas de influencia de espacios naturales, en relación a los cuales, una parte de la población quiere vivir, trabajar y disfrutar del tiempo libre. Procesos similares se dan en territorio argentino, y aunque el modelo urbano utilizado es algo diferente, se trata de un mismo fenómeno de presión urbana, fragmentación de

espacios abiertos, la alteración de los valores identitarios de los paisajes culturales.

HIPÓTESIS DE TRABAJO

- El avance o proliferación del modelo de crecimiento urbano a partir de UC se repite en distintos puntos del país, en lo que representa una adaptación de un modelo suburbano a un medio rural en el cual no solo no existen las condicionantes que dan lugar al modelo en áreas urbanas, sino que se somete al territorio a grandes transformaciones sin sentido lógico, y racionalmente viables.

-Las áreas protegidas resultan, cada vez más, objeto de interés de capitales especulativos cuya actividad y operatoria atenta contra las posibilidades de planificación y gestión del ordenamiento del territorio (interés público)

OBJETIVOS

Estudiar el fenómeno de “presión urbana” a partir de segundas viviendas, complejos turísticos y urbanizaciones cerradas en el Departamento de San Alberto, Región de Traslasierra, de modo de poder elaborar una crítica concisa que sirva de antecedente a futuros aportes. También remarcar los aspectos positivos que podrían estar determinados por la atracción de población y que deberían reforzarse en las normativas y planes: el desarrollo de actividades económicas más sostenibles, la puesta en valor de la actividad agrícola tradicional, la búsqueda de modelos urbanos que fomenten la inclusión de la población, el aprovechamiento sostenible de los recursos y el intercambio entre nuevos y viejos pobladores, situación que las UC y los grandes loteos definitivamente no fomentan.

Los objetivos particulares del presente trabajo son:
- Analizar, comprender y explicar el avance de la urbanización a partir de “loteos” y la proliferación

del modelo de UC en Panaholma, Departamento de San Alberto, Provincia de Córdoba, Argentina.

- Analizar, comprender y explicar las características urbanas y las consecuencias territoriales de los emprendimientos ya existentes, los proyectados y aquellos en vías de desarrollo.

METODOLOGÍA Y APROXIMACIÓN AL CONCEPTO DE NATURBANIZACIÓN

Además de la revisión bibliográfica, la metodología empleada se apoya en el marco conceptual y metodológico de la Naturbanización. Se utilizan técnicas de reconocimiento y análisis territorial dirigidas a la identificación, análisis y seguimiento del espacio construido haciendo hincapié en el modelo de UC, las tipologías de implantación territorial utilizadas y la existencia de espacios protegidos o de valor paisajístico y ambiental asociados. Para ello, el análisis propuesto en el presente trabajo se centra en la detección de nuevos loteos y emprendimientos urbanos del tipo “cerrado”, la comparación entre el crecimiento de la población y el crecimiento de la “mancha urbana”. Para dicho análisis se utilizarán ortofotos e imágenes satelitales, cartografía (histórica y de planeamiento), datos cuantitativos provenientes de censos (Instituto Nacional de Estadística y Censos y Dirección General de Estadística y Censo de la provincia de Córdoba), y bases propias a partir de la recopilación de datos en diarios y páginas web de promotores inmobiliarios.

El concepto de Naturbanización según Prados (2009) es una paráfrasis del término Contraurbanización, desarrollado a partir de la década de 1970 en los estudios de autores como Berry (1976, 1978), Fielding (1986) y Champion (1989), quienes señalaban los cambios en los procesos de urbanización de países como Estados Unidos e Ingla-

terra, consistentes según Berry en “un proceso de desconcentración de población” que “implica un movimiento de un estado de más concentración hacia uno de menos concentración” (Champion, 1989:20). Ello se traduciría en la ralentización y reducción del tamaño de las áreas metropolitanas, al tiempo que áreas menos urbanizadas o incluso áreas rurales remotas crecían en población. Esta idea de la contraurbanización guarda cierto paralelismo con los conceptos de rururbanización planteados por I. Cerda, la ciudad lineal de A. Soria y las garden cities de E. Howard, los cuales intentaban propiciar la ordenación de nuevos modelos urbanos desconcentrados como nuevas formas de urbanización (Terán, 1982). Ambas aportaciones pretendían ofrecer una respuesta a la relación “urbanización-ruralización” desde la planificación urbana, en línea con las teorías sobre desarrollo urbano de principios del siglo XX. Siguiendo la propuesta de la contraurbanización de definir y tipificar los procesos centrípetos en la movilidad de la población, el concepto de naturbanización explica cómo la presencia de un espacio natural protegido estimula los procesos de urbanización en las áreas de influencia (Prados, 2009). Por tanto, la naturbanización vincula la traslación o expansión de procesos de pérdida de población en las áreas urbanas y metropolitanas hacia aquellas áreas rurales que cuenten con recursos naturales, ambientales o paisajísticos (Prados y Giusti, 2010).

Dicha situación supone una repercusión territorial ante la llegada de nuevos pobladores en conjunto con nuevas actividades urbanas que deben ser analizadas. Dichos movimientos de población son detonantes de nuevas actividades económicas o de cambios en los usos de suelo, de la base socioeconómica y ecológica sobre el espacio de valor paisajístico y ambiental, que muchas veces contribuye a la degradación de los ecosistemas y

paisajes culturales precedentes (desarrollo turístico, desarrollo agrícola intensivo, actividad constructiva, infraestructuras, servicios, etc.).

La metodología de análisis de la naturbanización supone la utilización de instrumentos periódicos de reconocimiento territorial y bases de datos estadísticas, la evaluación de cambios en los usos de suelo y la incidencia sobre los paisajes culturales. El primer indicador es la llegada de nuevos pobladores a espacios que han perdido población, atraídos por la calidad ambiental así como de nuevos desarrollos urbanos y nuevas construcciones. El segundo, es el cambio en los usos de suelo y las coberturas.

Dichos procesos deben ser estudiados y controlados con el fin de una planificación integral que formule modelos sostenibles para la gestión territorial a partir de una planificación que acote y controle el impacto de la expansión urbana y de los procesos agrícolas sobre el medio rural y natural (Prados, 2009) La naturbanización como marco conceptual permite no sólo la comprensión de los cambios producidos en el medio rural sino también las problemáticas inherentes a las ciudades.

En la Argentina se corroboran procesos similares a los estudiados en Europa en el marco de la Naturbanización, donde, a partir del reconocimiento de áreas de calidad ambiental y paisajística se promueven cambios en las preferencias residenciales de las poblaciones de clase media y clase alta.

A pesar de las similitudes en las motivaciones, el modelo urbano utilizado en Argentina además de los “loteos”, la urbanización cerrada, con una mayor repercusión sobre la transformación del territorio. Se trata de un modelo diferente al de la ciudad tradicional (de herencia europea a partir de la ley de indias), adoptando características similares a las “garden cities o ciudades jardín” (Howard, 1902), a modelos norteamericanos como el “new urbanism” (R. S. Davis; Mc Kenzie,

2004) y de gran semejanza con las “gated communities” norteamericanas (Blackely & Snyder, 1999), desarrolladas en los suburbios de grandes ciudades como Los Ángeles, en la década de 1930. Dichas urbanizaciones se caracterizan por estar localizadas en los suburbios, tener materializados sus límites con un cerramiento o muro perimetral que las separa del territorio contiguo, con fuertes dispositivos de seguridad privada, grandes áreas verdes, muy baja densidad residencial, equipamiento deportivo y social, y en general, un único acceso con control de ingreso y egreso de personas, en general, conectado a una red de autopistas o vías rápidas.

El modelo surge como alternativa habitacional, a partir de una sensación de repulsión al modo de vida en las grandes ciudades, (foco de inseguridad, ausencia de espacios verdes y de ocio, contaminación sonora, visual y ambiental, interacción con la pobreza, entre otros factores). Es muy criticado desde disciplinas como la “sociología” y el “urbanismo” debido a sus consecuencias socio-territoriales asociadas a la segregación y fragmentación territorial, pero también son consideradas por los preceptos de la “ecología urbana” y el “urbanismo sustentable” como de alto costo ecológico por tratarse de modelos difusos de muy baja densidad (de alto consumo de energía, agua y suelo) y fuertemente dependientes del automóvil como medio privado masivo, gran consumidor de suelo y energía. Al mismo tiempo que los diseños utilizados alteran fuertemente los servicios ecológicos al incorporarse lagunas y realizarse grandes movimientos de suelo que alteran los niveles naturales y la consiguiente forestación con nuevas especies (Fernández, Herrero y Martín, 2010). Las UC llegan a la Argentina de forma tardía en relación al resto de Latinoamérica y se localizan en las zonas aledañas a las grandes ciudades. Hace más de diez años dicho fenómeno comienza

a crecer por fuera de los ámbitos metropolitanos en casi todas las provincias argentinas y asociados fuertemente a espacios protegidos o de reconocido valor paisajístico y ambiental, por lo tanto, la existencia de un gran centro urbano de rápido acceso como premisa para la existencia de los mismos pierde valor en dichos contextos.

EL VALLE DE TRASLASIERRA COMO CASO DE ESTUDIO

El Departamento de San Alberto

El Valle de Traslasierra se localiza en la Argentina, Provincia de Córdoba. Está conformado por los Departamentos de Minas, Pocho, San Alberto y San Javier (Figura N° 1). Se caracteriza por su paisaje de serranía, enmarcado por las "Sierras Grandes" y su característica de valle fértil, abundante en recursos hídricos aunque frecuentemente afectado por períodos de sequía, clima de valle (considerado microclima, de carácter "benigno" por sus condiciones confortables de humedad y temperatura).

Estudiaremos puntualmente el Departamento de San Alberto, el cual posee 3.327 Km² y una densidad baja, de 11,1 habitantes por km². A nivel Catastral se divide en siete pedanías (Figura N° 2): Ambul, Carmen, Nono, Panaholma, San Pedro, Toscas y Tránsito. Su cabecera departamental es la ciudad de Villa Cura Brochero en la pedanía de Tránsito. La población total del departamento es de 37.004 habitantes de los cuales 23.406 viven en zonas rurales, 5.427 en zonas rurales agrupadas y 8.171 en zonas rurales dispersas (Censo Nacional de Población y Vivienda 2010, INDEC). Los centros urbanos más poblados son los de Mina Clavero, Villa Cura Brochero (cabecera departamental), San Pedro y Villa Sarmiento.

El departamento, según el Sistema de Información de Biodiversidad, se encuentra dentro de la



Figura 1- Delimitación del área de estudio Fuente: Elaboración propia

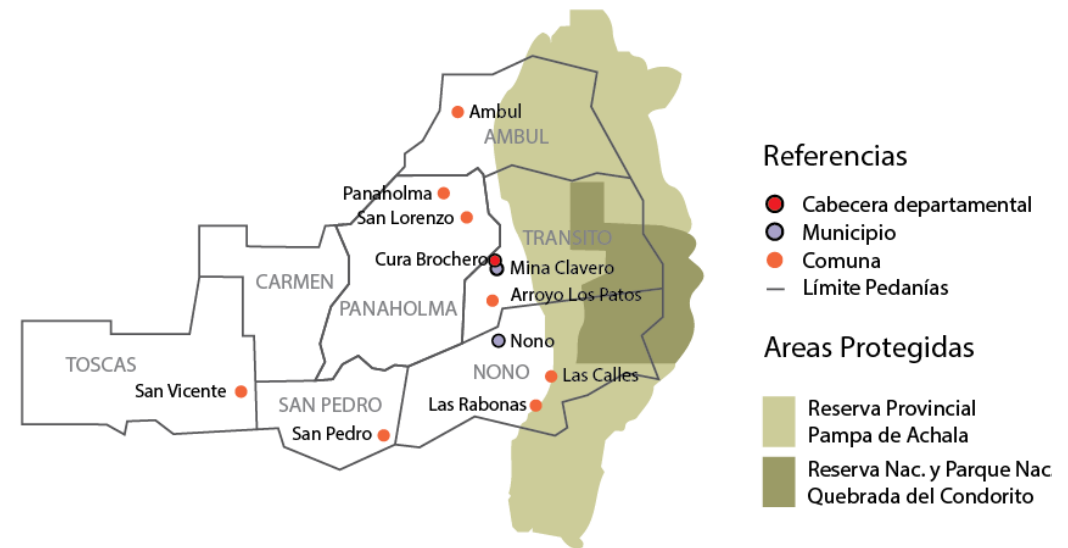


Figura 2- Departamento de San Alberto, división en pedanías y espacios protegidos Fuente: Elaboración propia

Eco-Región “Chaco Seco”, y como puede observarse en la Figura N° 2, con una gran cantidad de espacio protegido, comprendido por: La Reserva Hídrica Provincial de Pampa de Achala creada en 1999 bajo decreto provincial 361/99 (Total de 146.000 Ha.)¹ y el Parque Nacional Quebrada del Condorito creado en 1996 bajo la Ley Nacional 24.749/96 (Total de 37.344 Ha.)², en conjunto, conforman los espacios protegidos más importantes en tamaño de la provincia de Córdoba (el más importante se encuentra en Mar Chiquita, al Noroeste de la provincia).

La actividad económica principal es el turismo, actividad de fuerte estacionalidad, la cual se concentra sólo unos meses al año (entre diciembre y marzo y durante fines de semana largo o fechas festivas). Esto supone para el Departamento un fuerte crecimiento y decrecimiento de población y actividades y servicios en determinadas épocas del año.

Otras actividades económicas, de valor secundario, son la actividad ganadera (caprinos, ovinos, mulares, equinos y bovinos), principalmente al norte del departamento en la zona correspondiente a la Pampa de Pocho, y en menor escala que la anterior, la actividad agrícola (maíz y soja).

PUEBLO DE PANAHOLMA Y EMPRENDIMIENTO “SOLARES DE PANAHOLMA”

El pueblo de Panaholma, se encuentra aproximadamente a 16,8Km. hacia el norte de Villa Cura Brochero, en la pedanía de Panaholma. A diferencia de otros pueblos del Departamento, no se accede de forma directa desde la Ruta Provincial 15, ya que existe una derivación desde la misma de aproximadamente 6 kilómetros asfaltados, otra

1 Reserva Provincial compartida con los Departamentos cordobeses de Calamuchita, Cruz del Eje, Punilla y San Javier.

2 Parque Nacional compartido con los Departamentos cordobeses de Punilla y Santa María

Pedanía	Municipio(M) o Comuna	1991**	2001**	2008*	2010**		
					Total	Rural dispersa	Urbana o rural agrupada
PANAHOLMA	PANAHOLMA	140	77	617	273	137	136
	SAN LORENZO	654	746	1029	1045	923	122
TOTAL Departamento	-	25.104	32.395	37.185	37.004		

Cuadro 1- Población del departamento de San Alberto 1991/2001/2008 y 2010 **Fuente:** Elaboración propia (*DGEC Córdoba e **INDEC)

forma de acceso es a partir de la ruta 14, con camino de ripio.

Se trata de una población muy pequeña al borde del Río Panaholma, tiene una extensión aproximada de diez manzanas entorno a la plaza central. En ella, se localiza la Parroquia “Nuestra Señora del Rosario” construida bajo la dirección del Cura José Gabriel Brochero³. Las manzanas más consolidadas se encuentran cercanas a la Plaza (Figura N° 3). Posee los servicios básicos: destacamento policial, sede comunal, escuela provincial y algunos comercios y oficina de turismo, sala de primeros auxilios y cementerio.

El pueblo posee balnearios naturales con playas de arena y aguas mesotermales⁴. Frente al pueblo está el cordón montañoso de las Sierras Grandes, configurando un área de gran valor paisajístico y ambiental. La actividad económica principal es la explotación de los atractivos turísticos, destacándose la actividad balnearia sobre el río Panaholma. Con gran afluencia de turistas en temporada alta, muchas de las viviendas construidas son de alquiler, y en conjunto con Campings y recreos conforman la oferta del pueblo. Durante temporada turística

3 El Cura Brochero, “Cura Gaucho”. Persona de gran importancia en toda la Región de Traslasierra. Beatificado en el año 2013 que vivió entre 1840-1914. Así como construyó la Capilla fue propulsor del desarrollo del pueblo de Panaholma.

4 Aguas de entre 35 y 45 grados

alberga visitantes permanentes y de día, mientras que durante el resto del año se trata de un pueblo más bien poco poblado.

Cuenta con 136 habitantes de carácter urbano (INDEC, 2010). Como puede observarse en el Cuadro N°1, existe una gran diferencia entre el Censo de 2008⁵ (Censo Provincial), el cual arroja una población total de 617 habitantes (incluyendo la población rural), y el dato del Censo Nacional 2010, el cual arroja un total de 273 habitantes (137 del ámbito “rural disperso” y 136 de “zonas urbanas” o “rural agrupada”). La tasa de crecimiento entre 2001 y 2010 es de un 254,54%, con una tasa de crecimiento anual del 28%. Podemos observar también la pérdida de población registrada entre el Censo del año 1991 y 2001.

El proyecto “Solares de Panaholma” es un emprendimiento de origen privado. Se promociona, bajo la tipología comercial de “Barrio de Montaña” o “Villa Turística”. El nuevo loteo, “aprobado y registrado catastralmente” (información que hemos podido constatar aunque por medios informales) ⁵ No hemos encontrado un justificativo para la diferencia de dato entre 2008 y 2010, el censo de 2008 se realizó el día 27 y 28 de agosto mientras que el de 2010 fue en el mes de octubre. Podría explicarse la existencia de población turística pero para la época (fuera de las vacaciones de invierno), no sería un justificativo suficiente. Por otro lado, los totales a nivel departamento no arrojan una diferencia tan grande entre 2008 y 2010.

Pedanía	Municipio(M) o Comuna	Area urbana o Rural agrupada	2010**									UC
			Población			Vivienda			Hogares			
			Total	Rural dispersa	Urbana o rural agrupada	Total	Rural dispersa	Urbana o rural agrupada	Total	Rural dispersa	Urbana o rural agrupada	
PANAHOLMA	PANAHOLMA	-	273	137	136	139	62	77	64	39	25	Solares de Panaholma
	SAN LORENZO	-	1045	923	122	332	295	37	256	251	5	-

Cuadro 2- Población, Vivienda y Hogares en el Departamento de San Alberto (2010) **Fuente:** Elaboración propia (INDEC, Web emprendimientos) ⁷



Figura 3- Contradicciones urbanas y aérea de Panaholma **Fuente:** Imagen tomada por la autora, marzo 2013 + Web de venta de lotes.



4, N° 5 y N° 6, una ampliación del suelo urbano a partir de loteos de entre 600 y 2400 m², equivalente en superficie a más de 10 veces el actual pueblo de Panaholma.

El proyecto completo (Figura N° 6), supone la incorporación de aproximadamente 500 lotes (318 residenciales, 95 lotes comerciales y 86 que figuran vendidos del tipo comercial y residencial) a esto, debe sumarse un sector de 100 hectáreas para la localización de un “country” o “barrio cerrado”, un gran sector en elevación para la localización de hoteles “zona de lomas” y un área delimitada como “sector destinado a parcelamiento residencial” de los cuales no se especifican las características ni cantidad de lotes. Las zonas comerciales se localizan en la calle de acceso al pueblo, y entorno a dos plazas proyectadas de iguales características a la existente, pero de mayor tamaño.

Los lotes más próximos al pueblo, de menor tamaño en relación a los existentes, se encuentran vendidos, y muchos de los caminos planificados se encuentran en ejecución como puede observarse en la Figura N° 4 correspondiente a la situación actual del pueblo.

En cuanto al espacio público, además de las dos plazas que hemos mencionado, se planifica una costanera y algunas áreas verdes, de estas, desconocemos las características físicas y espaciales, tratándose sólo de una zonificación.

En el cuadro N° 2 podemos observar que las viviendas de origen urbano superan en un 67% la cantidad de hogares censados, lo que demuestra la existencia de una gran cantidad de viviendas “desocupadas” o de “fin de semana”. La relación entre viviendas y hogares de origen “rural disperso” es de más de 1 vivienda por hogar, mientras que la relación entre viviendas y hogares de origen “urbano o rural agrupado” es de más de 3 viviendas por hogar.

males), se localiza de forma contigua al pueblo existente (Figura N° 4 y N° 5), sobre un predio de 230 hectáreas en terrenos que originalmente eran rurales y pertenecientes a un único dueño. Supone, como puede observarse en las Figuras N° 4, N° 5 y N° 6, una ampliación del suelo urbano a partir de loteos de entre 600 y 2400 m², equi-

⁶ Vivienda: Espacio donde viven personas, éste se halla separado por paredes u otros elementos cubiertos por un techo, y sus ocupantes pueden entrar o salir sin pasar por el interior de otras viviendas. Las viviendas pueden haber sido construidas o adaptadas para ser habitadas o bien se utilicen con ese fin la noche de referencia del Censo. Hogar: persona o grupo de personas que viven bajo el mismo techo y comparan los gastos de alimentación. (INDEC)

valente en superficie a más de 10 veces el actual pueblo de Panaholma.

El proyecto “Solares de Panaholma” es un emprendimiento de origen privado. Se promociona, bajo la tipología comercial de “Barrio de Montaña” o “Villa Turística”. El nuevo loteo, “aprobado y registrado catastralmente” (información que hemos podido constatar aunque por medios informales), se localiza de forma contigua al pueblo existente (Figura N° 4 y N° 5), sobre un predio de 230 hectáreas en terrenos que originalmente eran rurales y pertenecientes a un único dueño. Supone, como puede observarse en las Figuras N°

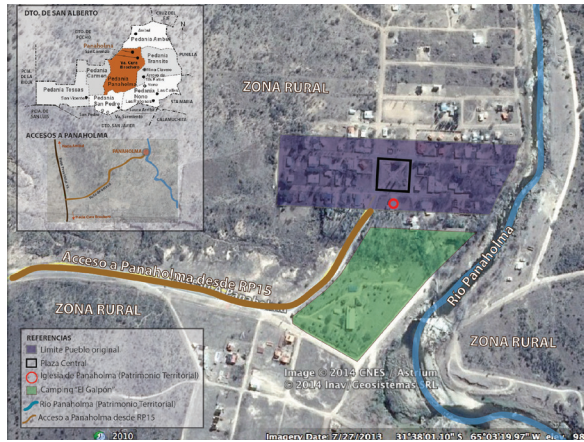


Figura 4- Situación Actual del Pueblo de Panaholma **Fuente:** Elaboración propia, base google Earth y página web emprendimiento



Figura 5- Proyecto para Panaholma: “Solares de Panaholma” **Fuente:** Elaboración propia, base google Earth y página web emprendimiento



Figura 6- Emprendimiento Completo “Solares de Panaholma” **Fuente:** Elaboración propia, base google Earth y página web emprendimiento

El proyecto “Solares de Panaholma” es un emprendimiento de origen privado. Se promociona, bajo la tipología comercial de “Barrio de Montaña” o “Villa Turística”. El nuevo loteo, “aprobado y registrado catastralmente” (información que hemos podido constatar aunque por medios informales), se localiza de forma contigua al pueblo existente (Figura N° 4 y N° 5), sobre un predio de 230 hectáreas en terrenos que originalmente eran rurales y pertenecientes a un único dueño. Supone, como puede observarse en las Figuras N° 4, N° 5 y N° 6, una ampliación del suelo urbano a partir de loteos de entre 600 y 2400 m², equivalente en superficie a más de 10 veces el actual pueblo de Panaholma.

El proyecto completo (Figura N° 6), supone la incorporación de aproximadamente 500 lotes (318 residenciales, 95 lotes comerciales y 86 que figuran vendidos del tipo comercial y residencial) a esto, debe sumarse un sector de 100 hectáreas para la localización de un “country” o “barrio cerrado”, un gran sector en elevación para la localización de hoteles “zona de lomas” y un área de-

limitada como “sector destinado a parcelamiento residencial” de los cuales no se especifican las características ni cantidad de lotes. Las zonas comerciales se localizan en la calle de acceso al pueblo, y entorno a dos plazas proyectadas de iguales características a la existente, pero de mayor tamaño.

Los lotes más próximos al pueblo, de menor tamaño en relación a los existentes, se encuentran vendidos, y muchos de los caminos planificados se encuentran en ejecución como puede observarse en la Figura N° 4 correspondiente a la situación actual del pueblo.

En cuanto al espacio público, además de las dos plazas que hemos mencionado, se planifica una costanera y algunas áreas verdes, de estas, desconocemos las características físicas y espaciales, tratándose sólo de una zonificación.

Las características del paisaje y la tranquilidad son objeto de promoción del emprendimiento como puede observarse a continuación:

...“Este proyecto se ubica en un lugar con un excepcional entorno y un inmejorable crecimiento

de oportunidades y desarrollo, en una zona amparada bajo la ley de fomento turístico N° 7232, con importantes beneficios para el inversor que se dedique a la actividad”...“el objetivo principal es la urbanización de sus tierras con un fuerte espíritu por la promoción, explotación, desarrollo y racionalidad de sus recursos para la actividad turística”...“Venga y sea parte de esta atractiva Villa Turística en el Valle de Traslasierra”⁶...

...“En Solares de Paholma existe una reserva y un parque natural de unas 16 hectáreas, que son servidas por los arroyos y vertientes naturales creadas para la recreación y la conservación de las diferentes especies de fauna y flora autóctona de la zona”...“Gracias a este proyecto se han creado obras urbanísticas importantes, en las que se trabaja desde hace 18 años. Son diferentes los complejos turísticos, comerciales y recreativos

⁶ Promoción del Emprendimiento “Solares de Panaholma”, recuperado en mayo de 2014, del link: http://www.elinmobiliario.com/argentina/desarrollos/sierras_de_cordoba/barrios_de_montana/solares_de_pannaholma/solares_de_pannaholma_7645.html

que existen en la zona. Todas las obras e iniciativas se hacen bajo el compromiso de cuidar el medio ambiente, empleando tecnología sustentable

Sin embargo, son los mismos valores identitarios del paisaje los que se verán afectados en un pueblo que, como hemos descrito posee muy poca población y su proyección no justificaría una ampliación urbana de estas características. Según el proyecto completo se prevee un aumento de población de más de 2000 habitantes, (considerando un hogar tipo compuesto por entre 3 y 4 personas), y sin tener en cuenta el sector destinado al “country” del cuál no tenemos el dato de cantidad de lotes ni el sector destinado a futuro parcelamiento residencial.⁷

REFLEXIONES FINALES

Hemos detectado en el Pueblo de Panaholma la existencia de una fuerte presión urbana a partir del proyecto privado “Solares de Panaholma”. La mayoría de las viviendas del pueblo ya consolidado son destinadas al turismo o como segundas residencias, por lo que no existiría una presión ejercida por la población local en relación a la necesidad de vivienda ni tampoco en función del registro de un crecimiento exponencial de la población que justifique el aumento de más de 2000 personas con más de 500 lotes, un country, hoteles, etc.

El gran valor paisajístico y ambiental del pueblo de Panaholma, constituye en sí la principal atracción para la actividad turística que confluye en el sitio, y es dicha actividad la que sostiene en gran parte la economía de la Región. No puede este valor transformarse en el motor de un proyecto inmobiliario que signifique a la larga, la pérdida de ese mismo valor, y en consecuencia un sinsentido.

⁷ Promoción del Emprendimiento “Solares de Panaholma”, recuperado en junio de 2014 del link: <http://www.porconocer.com/argentina/solares-de-panaholma-en-villa-de-traslasierra.html>

Se trata de un proyecto ambicioso, semejante a un “masterplan” para lo que podría ser el futuro desarrollo de una población; sin embargo, se trata de un emprendimiento completamente privado, para el cual se puede vislumbrar un desarrollo muy lento, pero que a la vez reviste una notable para el privado, el cual, con una intervención económica mínima obtiene el rédito económico de la venta de lotes originariamente rurales a valor de suelo urbano o “urbanizable”⁸.

El proyecto incorpora también dentro de la zonificación la tipología de UC, lo que revela cómo el modelo es forzado y llevado a nuevos territorios, a casi cualquier condición de contexto, en el caso del presente trabajo, asociado a un pueblo de menos de 140 habitantes.

La presión urbana que hemos analizado encuentra su motivación principal en la valoración del paisaje y el ambiente, en la tranquilidad propia del ámbito rural, de “lo agreste” y es allí, donde contradictoriamente el propio desarrollo posterior terminará afectando las características iniciales. Las actividades rurales tradicionales que se han realizado en el Valle de Traslasierra son gradualmente marginadas por la presión urbana producto de la actividad turística y la especulación inmobiliaria. El paisaje cultural y el patrimonio territorial, se ve afectado.

Del caso de Panaholma no hemos tenido registro de la normativa urbana de la comuna lo que justificaría la existencia de una planificación y gestión del territorio en manos del sector privado, sin embargo, la Constitución de la provincia de Córdoba (26 de abril de 1987 y su reforma de 2001), determina en su artículo 69 (sobre el planeamiento) que el Estado Provincial orienta las

⁸ Actualmente existen a la venta lotes residenciales de 600m² a 22.500 dólares estadounidenses y lotes comerciales a 40.000 . Haciendo un cálculo muy grosero el emprendedor inmobiliario, de vender la totalidad de lotes, estaría ganando más de 10.000.000 de dólares estadounidenses.

actividades económicas conforme a los principios enunciados en la Constitución, y que en esos mismos principios figuran los siguientes artículos de especial importancia para el análisis que estamos realizando.

El Artículo 58 (sobre la vivienda) determina que la política habitacional de la provincia se rige por los siguientes principios:

1. Usar racionalmente el suelo y preservar la calidad de vida de acuerdo con el interés general y las pautas culturales y regionales de la comunidad.

2. Impedir la especulación.

3. Asistir a las familias sin recursos para facilitar su acceso a la vivienda propia.

Artículo 67 (sobre los principios económicos), determina que: Se reconoce y garantiza la libre iniciativa privada con **sanción a los monopolios, la usura y la especulación** y el Artículo 68 (sobre los recursos naturales), determina que El Estado Provincial defiende los recursos naturales renovables y no renovables, en base a su **aprovechamiento racional e integral, que preserve el patrimonio arqueológico, paisajístico y la protección del medio ambiente.**

Por lo tanto, a pesar de no existir una normativa puntual relativa al futuro crecimiento del pueblo de Panaholma, la Constitución de la provincia de Córdoba plantea las competencias siendo muy específica en relación a la especulación del suelo vs. el interés general y las pautas culturales y regionales de la comunidad.

BIBLIOGRAFÍA

- BERRY, B. (1976). Urbanization and Counterurbanization. New York: Arnold.
- BLACKLEY E. & SNYDER, M (1999). Fortress America, gated communities in the United States. Cambridge: Brooking Institution Press. Lincoln Institute for Land Policy.
- CABRALES BARAJAS, L.F. (2004). Urbanizaciones cerradas en Latinoamérica. Revista Ería (Oviedo), 63, 53-57.
- CHAMPION, T. (1989). Counterurbanization. The changing peace and nature of population deconcentration. London: Arnold.
- FERNANDEZ, L., HERRERO, A. y MARTÍN, I.(2010). La impronta del urbanismo privado. Ecología de las urbanizaciones cerradas en RMBA. Revista Scripta Nova (Barcelona), Vol. XIV, 331 (61).
- PRADOS VELASCO M.J. - (2009). Naturbanization, new identities and processes for rural-natural areas. London : CRC Press Taylor & Francis.
- PRADOS VELASCO, M.J.; GIUSTI, M. (2010). Naturaleza y Espacio Construido. un Análisis exploratorio de la Naturbanización en Andalucía”. Espacios y Paisajes Urbanos: Reflexionar Sobre su Presente para Proyectar su Futuro. Universidad de Oviedo, Sección de Geografía. Vol. 1, 1-17.
- SVAMPA, M. (2001). Los que ganaron. Buenos Aires: Biblos.
- VIDAL KOPPMANN, S. (2008). Transformaciones socio-territoriales de la Región Metropolitana de Buenos Aires en la última década del SXX: La incidencia de las urbanizaciones privadas en la fragmentación de la periferia. FLACSO.

DOCUMENTACIÓN ELECTRÓNICA

- Dirección General de Estadísticas y Censos de la Provincia de Córdoba, consultado en mayo de 2014, del link: <http://estadistica.cba.gov.ar/Territorio/ProductosyServiciosCartograficos/CatálogoDepartamento/CatálogoDepartamentoSanAlberto/tabid/711/language/es-AR/Default.aspx> <http://estadistica.cba.gov.ar/Territorio/ProductosyServiciosCartograficos/MapasLocalidad/MapasdeLocalidadesdeSanAlberto/tabid/775/language/es-AR/Default.aspx#2008>
- Emprendimiento Solares de Panaholma, recuperado en mayo de 2014, del link: http://www.elinmobiliario.com/argentina/desarrollos/sierras_de_cordoba/barrios_de_montana/solares_de_pannaholma/solares_de_pannaholma_7645.html.

- Gobierno de la Provincia de Córdoba, consultado en mayo de 2014, del link: <http://www.cba.gov.ar/departamento/san-alberto/>.
- Informe de Situación sociodemográfica de San Alberto. Ministerio de Desarrollo Social. Secretaría de niñez, adolescencia y familia. consultado en junio de 2014, del link: <http://senaf.cba.gov.ar/wp-content/uploads/Informe-situacion-sociodemografica-San-Alberto.pdf>
- Mapa Interactivo del SIB consultado en julio de 2014, del link: http://www.sib.gov.ar/pmapper-apn-co/map_default.phtml
- Parque Nacional Quebrada de Condorito, consultado en julio de 2014, del link: <http://www.condoritoapn.com.ar/>
- Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable, consultado en julio de 2014, del link: <http://www.ambiente.gov.ar/?idseccion=153>
- Sistema de Información en Biodiversidad, consultado en julio de 2014, del link: <http://www.sib.gov.ar/mapa-sifap>

NORMATIVAS

- Constitución de la Provincia de Córdoba. Artículos 58, 67, 68 y 69. (26 de abril de 1987 y su reforma de 2001).
- Ordenanza 1031/2013. Boletín oficial de la Municipalidad de Mina Clavero, año II, número 5. Diciembre 2012-Febrero 2013. Mina Clavero, Córdoba, Argentina.
- Ley 8798 de 1999 “Creación de la Comisión ecológica permanente de Traslasierra –CEPT”.