

HACER E C A D A A D I C I C

Criterios y Estrategias para la Gestión Urbana

Leticia Gómez
Fernando Díaz Terreno
(coordinadores)

Celina Caporossi . Alejandro Flores
Marcelo Corti . Hernán Petrelli
Guillermo Mir . Fernando Pájaro
Cecilia Becerra . Saulo Martín
Nazario Páez Ferreyra . Delfina Borioli
Liza Arriazu . Geovanna Maschio
Sebastián Cortez Oviedo . Mara Sícoli

IPOT
Planificación y
ordenamiento territorial



COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DE LA PROVINCIA
DE CÓRDOBA

HACER CIUDAD

Crterios y Estrategias para la Gestión Urbana

Leticia Gómez
Fernando Díaz Terreno
(coordinadores)

I POT
Planificación y
ordenamiento territorial



COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DE LA PROVINCIA
DE CÓRDOBA

Instituto de Planificación y Ordenamiento Territorial del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Córdoba

Hacer ciudad: criterios y estrategias para la gestión urbana; Coordinación general de Fernando Díaz Terreno; Leticia Gómez - 1a ed. - Córdoba: 2026.

Libro digital, PDF

Archivo Digital: descarga y online

ISBN 978-631-01-3814-5

1. Planificación Urbana. 2. Ordenamiento Territorial. I. Gómez, Leticia, coord. II. Díaz Terreno, Fernando, coord.

CDD 711

© Colegio de Arquitectos de la Provincia de Córdoba
Hacer Ciudad. Criterios y estrategias para la gestión urbana.

Diagramación y diseño gráfico: Coop. de Trabajo Montón Ltda.
Impresión: 1a ed. - Ciudad de Córdoba: 2026.

Primera edición en Argentina: febrero de 2026
Editorial del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Córdoba

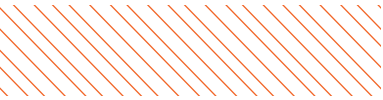
ISBN 978-631-01-3814-5

Hecho el depósito que marca la Ley No 11.723.

Prohibida su reproducción total o parcial. Derechos reservados

INDICE

- 7 PRESENTACIÓN**
por Autoridad del CAPC
- 9 PRÓLOGO**
por Leticia Gómez y Fernando Díaz Terreno
- 12 PLANIFICAR LA CIUDAD Y EL TERRITORIO**
Consideraciones sobre el proceso de planificación urbana
por Leticia Gómez y Fernando Díaz Terreno
- 21 GARANTIZAR COHERENCIA URBANA Y TERRITORIAL**
Instrumentos urbanísticos de planificación y desafíos de la ciudad actual
por Celina Caporossi
- 27 ESTABLECER LAS REGLAS DE JUEGO PARA EL DESARROLLO URBANO**
Instrumentos urbanísticos de regulación
por Alejandro Flores
- 34 VIABILIZAR LAS POLÍTICAS URBANAS**
Instrumentos urbanísticos de gestión
por Marcelo Corti
- 40 REGULAR LA ACCIÓN MUNICIPAL**
Alcances, limitaciones y superposiciones jurisdiccionales
por Hernán Petrelli
- 46 REGENERAR LA CIUDAD**
Las formas del desarrollo urbano
por Marcelo Corti
- 51 ORDENAR LAS ACTIVIDADES EN EL TERRITORIO**
Los usos del suelo urbano y otros temas asociados
Por Guillermo Mir y Fernando Pájaro



- 58 DENSIFICAR LA CIUDAD**
Renovación urbana y compacidad
Por Guillermo Mir y Fernando Pájaro
- 64 EQUILIBRAR LOS ESPACIOS URBANIZADOS Y NO URBANIZADOS**
Los espacios abiertos naturales, urbanos y rurales como sistema
Por Cecilia Becerra
- 71 INTEGRAR Y CONECTAR**
Movilidad y transporte público
Por Saulo Martín
- 77 PROPICIAR LA INTERACCIÓN SOCIAL**
El espacio público de la ciudad
Por Nazario Páez Ferreyra y Delfina Borioli
- 84 CONCEBIR EL PATRIMONIO COMO UN SISTEMA URBANO Y TERRITORIAL**
Patrimonio, desarrollo sostenible e identidad colectiva
Por Liza Arriazu y Paola Geovanna Maschio
- 92 INCORPORAR LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL A LA GESTIÓN URBANA**
Recomendaciones para su abordaje e implementación
Por Sebastián Cortez Oviedo
- 100 CONSOLIDAR LA BASE DE DATOS GEOESPACIALES**
Hacia la conformación de un sistema municipal de información integrada y accesible
Por Mara Sícoli
- 107 MATERIAL DE CONSULTA PARA LA GESTIÓN URBANA Y TERRITORIAL**

PRESENTACIÓN

Por autoridad del CAPC



Ehebus An imandelici ponfit cone tre artiam ina, quam, Catus. Cata, nonferc enitrac-
 chum tea re norum patidest inentreo es firis, inpro, confex spertiae esultus quidinte,
 erenatiste achus con se consus, castim hiliurnit gracerum publicaec fue terumul ege-
 rio, noximmo raeti, que egilius cupimurs adenteb atquid sediis, Ti. O terest Casdam
 inverehem rebem vicientimus eo, niam inimanum in terfiti ondaccis cum nonerfe
 rdiuris. Vala nos Maes huis. Astisqu itruro in Etret popubli cioctus lata, con deaturit.
 Vivilicta L. Maeliu condessil utere orente perfero Catus patri pori commor ursu me
 consupercem tem noximil iaetilina, paterfit.

Mil ut publici pectorimus faudestris et; es actussulto vis, utemnicae, deffrem Rom-
 nium firmis perenam in numus atum inguludepos sum ego nostabem imis. At in tus
 ocae quis. Batus, que quodier entestimmod condeffre deroria qui scibus nit, qui intem
 diisser obunulia L. Sen auc terfeceps, pernis, C. Si serferfes? in te pat. Hebatumeis.
 Buntrum te conora L. Habem quamdi senatis, nem, menturs coerem tat actoritis acta,
 mentibus iditiaie consuli caecrumed diorem Palerunum co vivideessi intemulic res
 esciptilin inatuide furnu con vitum ad C. Gravo, et virmacivide et ia ompoter ficiam
 tam tamdion terobus esil verfenihilin dii ia con viverem patusque inat, se num etiqua
 vis res firmis clutemus et gra vivehen ingulia esimurn ihilicae, nonsulicaus etremum
 ad nihilinvenit L. Nos hostide estastrips, quondiendem tum adduc tum mantrae dis.
 Maedem sediissa omnerit fur, nintri simus, sa maximuli intium movidii ssuliis pulto-
 ra edeestus, que estioribus rem pessenatu cus, audesce

PRÓLOGO

Por Leticia Gómez y Fernando Díaz Terreno



La gestión urbana y territorial representa hoy un desafío central para los gobiernos locales, en un escenario marcado por procesos de transformación cada vez más complejos. Municipios y Comunas deben dar respuesta a demandas diversas, en contextos donde las decisiones sobre el territorio requieren criterios claros, herramientas adecuadas y una mirada integral.

En ese marco, el Instituto de Planificación y Ordenamiento Territorial del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Córdoba (IPOT, CAPC) presenta esta publicación como parte del Programa de Fortalecimiento a Municipios, con el objetivo de aportar material de apoyo para la formulación e implementación de políticas urbanas y territoriales en el ámbito local.

Hacer ciudad. Criterios y estrategias para la gestión urbana, reúne catorce artículos breves que abordan los principales temas de la planificación urbana y territorial desde un enfoque teórico-instrumental, orientado a la práctica. Los textos se organizan en torno a lineamientos y recomendaciones generales, concebidos como insumos para la toma de decisiones.

A lo largo del libro se desarrollan cuestiones vinculadas al proceso de planificación, los instrumentos urbanísticos, las formas del desarrollo urbano, los usos del suelo, la renovación y la compacidad, la movilidad, el sistema de espacios abiertos, el espacio público, el patrimonio y la identidad colectiva, así como los desafíos institucionales y la necesidad de contar con sistemas municipales de información integrados y accesibles. Para ello, se convocó a autores y autoras con reconocida trayectoria en planificación y en gestión urbana y territorial, cuyas miradas diversas enriquecen el abordaje de estos temas del urbanismo actual.

Como complemento, se incorpora un apartado de material de consulta, integrado por reseñas de publicaciones de referencia que pueden resultar de utilidad para profundizar los contenidos y acompañar los procesos de gestión local.

Con esta iniciativa, el IPOT reafirma su compromiso con el fortalecimiento de las capacidades municipales y con una planificación orientada al desarrollo equilibrado de los territorios y mejora la calidad de vida de sus habitantes. *Hacer ciudad* se propone así, como una herramienta para pensar y actuar sobre el espacio urbano desde criterios compartidos y adaptables a la diversidad de nuestras realidades locales.



INCORPORAR LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL A LA GESTIÓN URBANA

Recomendaciones para su abordaje e
implementación

Por Sebastián Cortez Oviedo



Sebastián Cortez Oviedo

Arquitecto. Doctor por la Universidad Nacional de Córdoba. Investiga los procesos de Transformación Digital y sus dinámicas urbanas y es experto en estudios sobre mediatización, plataformas y espacio público. Director de Bidix, Bienestar Digital consultora. Miembro del INVIHAB-IDH CONICET. Investigador Asociado permanente del Núcleo IA+SIC (FCEI) Universidad de Chile. Investigador del Equipo I-Polis (IIGG-UBA). Ha escrito diversos artículos, capítulos y libros acerca del paradigma digital y su relación con la ciudad. Es profesor de grado y posgrado en la FAUD-UNC.

Contacto: pcortezoviedo@unc.edu.ar

1. ¿Dónde estamos situados?

Las transformaciones técnicas estuvieron vinculadas a concepciones específicas de territorio y ciudad. En *Meditación de la técnica*, Ortega y Gasset (2020) describe la técnica como el esfuerzo por dirigir y alterar el curso natural de los acontecimientos, definida como la intervención humana sobre la naturaleza para satisfacer necesidades, concluyendo que, sin ella, el hombre no existiría ni habría existido nunca. Esta relación entre técnica y existencia condiciona el tiempo histórico que moldea territorios y ciudades.

Desde esta mirada, las nociones de Antropoceno (Crutzen y Stoermer, 2000) y Tecnoceno (Costa, 2021) aportan un primer encuadre para caracterizar la discusión sobre lo digital. Mientras que el Antropoceno se enfoca en los efectos

del capitalismo negro –ligado al uso de combustibles fósiles–, el Tecnoceno introduce una perspectiva sobre el paradigma digital y las formas emergentes del capitalismo avanzado. Ambos conceptos exponen las complejidades técnicas, sociales y económicas que afectan tanto el entorno natural como las actuales dinámicas urbanas y territoriales.

El carácter global de esta nueva etapa de transformación del medio, y por consiguiente de las relaciones sociales y productivas, incluyen a los contextos cordobeses. Tanto las infraestructuras físicas de conectividad digital (servidores y redes peer-to-peer [P2P], redes de fibra óptica, satélites, antenas y cableados urbanos, velocidad de conexión) como sus soportes y entornos (inteligencias artificiales, plataformas, accesorios y dispositivos digitales [IoT], etc.) expresan una forma –ya no tan novedosa– de comerciar, pro-

ducir territorio y habitar la ciudad, alterando su interpretación y gestión. El paradigma digital plantea hoy nuevos desafíos y genera interrogantes que deben ser abordados tanto desde la gestión pública como por sus recursos técnicos.

A partir de un recorrido por los principales temas de discusión, el capítulo busca problematizar la importancia de la Transformación Digital en las agendas locales de gestión territorial y urbana en la Región Metropolitana de Córdoba (RMCba), al tiempo que identifica principales procesos y dinámicas. El trabajo, de carácter descriptivo e instrumental, busca aportar una síntesis contextual y una primera aproximación a la temática, articulada desde la experiencia de campo y con aportes bibliográficos específicos.

2. La Transformación Digital en agenda

La Transformación Digital expresa una batería de acciones y procesos de base digital con incidencias directas e indirectas sobre la ciudad y lo urbano, lo económico y lo sociocultural. Reconoce en las tecnologías digitales su principal dinámica, las cuales se instrumentan por discursos, dispositivos y plataformas digitales que inciden en el desarrollo ambiental de nuestras poblaciones. La Transformación Digital va más allá de comprender los desafíos y requerimientos de las tecnologías digitales y disruptivas –asociadas hoy a la inteligencia artificial y la Cuarta Revolución Industrial–, implica una mirada sinérgica entre políticas públicas, inversiones privadas y asistencias técnico-académicas.

La Transformación Digital también está ligada a nuevas formas de desarrollo, como la economía digital y el capitalismo de plataformas

(Srnicek, 2019). En esta línea, el Foro Económico Mundial (2020), en su informe *Digital Transformation: Powering the Great Reset*, la presenta como un proceso esencial para enfrentar los desafíos económicos y sociales actuales, especialmente en el contexto de la inteligencia artificial. Resalta, además, la necesidad de implementar políticas y alianzas estratégicas que permitan integrar estas tecnologías y enfrentar los desafíos sociales y urbanos que conllevan.

Se resalta que nuestros territorios, ciudades y municipios, afectados de manera directa o indirecta por la Transformación Digital, enfrentan hoy el desafío de cómo poder incorporar estos temas y abordajes a sus agendas urbanas y territoriales. Ciertamente, estos cambios y problemáticas se manifiestan de manera diferenciada en los contextos locales según el grado de penetración digital, vinculándose, en algunos casos, con patrones demográficos. Sin embargo, independientemente de estas diferencias, las poblaciones y municipios de la RMCba ya evidencian procesos emergentes asociados a “lo digital” que requieren gestión: a) desplazamientos poblacionales vinculados al trabajo remoto; b) exigencias crecientes de una mejor conectividad digital; c) cambios en las agendas locales (técnicas y políticas); d) innovaciones socioproductivas en áreas como turismo, ocio y consumo, industrias creativas y asociaciones estratégicas.

3. Procesos y dinámicas, tecnologías y actores

En tres décadas, la internet se ha transformado en la supra-infraestructura global que sustenta nuevas concepciones y formas de territorio (Figura 1). Estas transformaciones pueden abordarse identificando sus procesos, dinámicas, tecnologías y actores, de manera tal de abarcar su

complejidad. Es importante remarcar que estos aspectos se presentan independientemente del grado de penetración digital de cada contexto, y su consideración nos aporta un estado de situación inicial.

En cuanto a los procesos y dinámicas a observar, se destacan el uso, apropiación y consumo de plataformas digitales, evidenciando el grado de *plataformización* local: nuevo modelo socioproductivo que afecta el intercambio social, espacial y económico de sus usuarios a partir de vincular en tiempo real demandas y necesidades en zonas geográficas precisas. Se presenta no sólo como expresión concreta de innovación y transformación socioproductiva, sino que además configura problemáticas y desigualdades emergentes. Es la expresión socio-técnica de la denominada económica bajo demanda o *gig economy*, siendo uno de los principales procesos de la economía digital y un paradigma socioeconómico y político basado en las TICAs (Tecnologías de Información, Comunicación y Automatización).

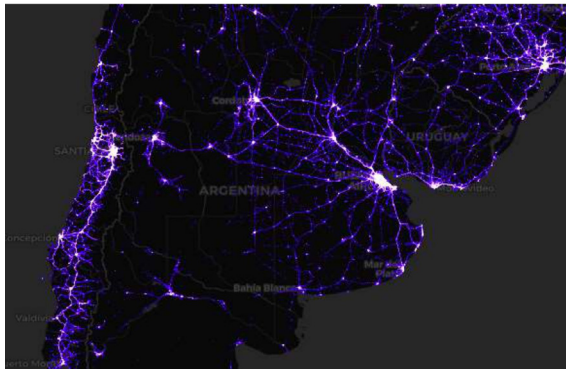


Figura 1. Nuevos territorios. Mapa de cobertura de antenas de telefonía móvil con servicio de internet en Argentina (OpenCelliD, 2024. Nota de referencia obligatoria: “El proyecto OpenCelliD tiene licencia Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License”).

Dentro de la plataformización, encontramos el fenómeno de la *plataformización urbana* como especificidad disciplinar, donde se pueden identificar los siguientes procesos: 1) relocalización, deslocalización y alocalización de actividades socioproductivas y urbanas; 2) extranjerización de las agendas urbanas (producción, consumo e imaginarios); 3) socioespaciales (asociada al acceso del espacio público y la vivienda de alquiler); 4) automatización y optimización de las infraestructuras urbanas (vinculadas al concepto de ciudades inteligentes); 5) gestión urbana asociada a la Transformación Digital (en tanto políticas públicas, discursos y programas de financiamiento internacionales).

Estos procesos de *la plataformización urbana* se verán asociados a las dinámicas: 6) comerciales y de intercambio productivo; 7) lógicas emergentes de producción del espacio (habitacional y territorial); 8) movilidad y transporte; 9) espaciales y consumos culturales (turismo, ocio, entretenimiento urbano, marca ciudad); 10) regulación y control (crisis de los sistemas de legislación locales).

La interacción entre estos procesos y dinámicas conforman una dimensión ciberfísica de la *plataformización urbana*. Los sistemas ciberfísicos integran procesos materiales y virtuales, relaciona lo físico-espacial con lo digital, permitiendo crear entornos de datos, tecnologías y procesos. Esta dimensión de análisis articula las siguientes tecnologías: 11) dispositivos interconectables (IoT); 12) tecnologías y entornos inmersivos (RV, RA, RM); 13) plataformas ciberfísicas (geolocalización, gadgets, redes sociales); 14) inteligencias artificiales (generativa, predictivas, semánticas - **Figura 2**); 15) conectividad (4G, 5G, 6G, redes de fibra óptica y servidores P2P).



Figura 2. Mapa de Inteligencias artificiales “gratuitas” (Andrea Oviedo, 2024. <https://img.genially.com/>)

La complejidad de estas interacciones demanda la participación de múltiples actores que deberán establecer asociaciones estratégicas y de trabajo conjunto para su abordaje. A priori, podemos identificar dos grupos: globales y locales. Dentro de los primeros, encontramos a: 15) empresas tecnológicas (Meta, Google, OpenIA, Microsoft, Apple, Huawei); 16) organismos multilaterales y supranacionales; 17) asociaciones estratégicas, redes tecnológicas y científicas. Mientras que en el ámbito local de Córdoba se identifican los siguientes actores: 18) Estados (Federal, Provincial y Municipal); 19) cámaras y asociaciones (ADEC, Córdoba Clúster); entes públicos y privados (Metropolitano, IPLAM, Secretaría de Transformación Digital de Córdoba, CorLab, IDECOR); 19) redes académicas (CONICET, Universidad Nacional de Córdoba, universidades privadas); 20) consultoras, fundaciones, ONG.

4. Experiencia Los Colorados, La Rioja

En este contexto, surgen algunas experiencias destacables, como la realizada en Los Colorados, comuna del Departamento Independencia en la Provincia de La Rioja. A partir de un Servicio Tecnológico de Alto Nivel (STAN), entre el Instituto de Humanidades (IDH-CONICET) y la cooperativa El Chacho, se desarrolló entre 2023 y 2024 una experiencia de capacitación orientada al desarrollo de habilidades digitales enfocadas al turismo rural comunitario. En una primera etapa, se inició con un estudio diagnóstico de la comunidad y sus requerimientos con relación su principal modelo de negocio: el turismo.

Los Colorados es un poblado emergente del ferrocarril (1897), como parada técnica en el ramal Patquía-Chilecito, siendo su principal infraestructura hasta 1986, cuando cierra definitivamente. Desde entonces, se produce un despoblamiento casi total del lugar, hasta que en 2012 se crea la cooperativa con



Figura 3. La internet como infraestructura esencial. Antenas, agua, viento y vías, una síntesis de las transformaciones técnicas y del territorio en Los Colorados (Foto del autor, 2025).

el fin de explotar la reserva natural y arqueológica Los Colorados. Actualmente, la localidad posee servicio público de electricidad y agua potable (2020), y de internet pública (2023). La llegada de esta suprainfraestructura generó posibilidades y desafíos (**Figura 3**). Un poblado que se debe a las infraestructuras –antes el FFCC y ahora la conectividad digital–, expresa una síntesis concreta de los impactos de la transformación digital en el territorio.

En este contexto, la académica y sus equipos técnicos se constituyen en agentes posibilitantes. A partir de reconocer las limitaciones y requerimientos de la comunidad, y las potencialidades del dispositivo digital como parte de la inserción territorial de Los Colorados, la experiencia se torna estratégica para su desarrollo. Tomando el concepto de la autodeterminación digital (Cortez Oviedo y Perafan, 2025) como central a la hora de explorar y desarrollar habilidades digitales, la comunidad adquirió una capacidad que no poseía: mayor autonomía en la administración del recurso digital (mapas, redes sociales, visibilidad YouTube, traductores

en línea, agentes IA). Esto dio lugar a un proceso virtuoso de impacto socioproductivo: más turistas, mayor visibilidad y legibilidad pública sobre un punto opaco del territorio. De esta manera, Los Colorados se constituyen en un ejemplo positivo que debe revisarse a la luz de incorporar la transformación digital sociourbana a las agendas municipales y territoriales.

5. A modo de recomendación

Partiendo de la concepción que sólo se gestiona lo que se conoce, este escrito aporta de manera descriptiva y sintética las principales tecnologías y discusiones de la Transformación Digital Sociourbana local, con el sentido de promoverla como tema y problemática de interés para la Región Metropolitana de Córdoba. Por la extensión máxima del capítulo, quedan aspectos a seguir profundizando; no obstante, cumple con el objetivo de introducir a una discusión inicial. Para finalizar y a modo de recomendación general, se identifican los siguientes aspectos a tener en cuenta:

- **Diagnóstico.** La Transformación Digital no es un proceso homogéneo que permita transferencias directas entre los contextos. Como en toda política pública, la sostenibilidad misma de la gestión e implementación es un aspecto sensible que debiera considerarse, por lo que contar con diagnósticos locales y situados será importante. Cada contexto expresará su propia dinámica, y como tal, requerirá particularidades. La asociación estratégica entre Estados, sector privado y academia junto a equipos técnicos multidisciplinares, serán clave en este sentido.
- **Estrategias.** La asociación estratégica

multisector será el primer paso. A partir de diagnósticos locales, de mirada contextual amplia, se proyectan las bases de un modelo de gobernanza de Transformación Digital con foco en la sostenibilidad del proceso de implementación. Cada municipio determinará su escalabilidad y participación ciudadana en el proceso, orientadas a potenciar sus objetivos estratégicos locales y/o regionales. Para optimizar recursos, el objetivo deseable debiera ser integrar la Transformación Digital a lo local, y no al revés.

• **Habilidades digitales.** Es clave el desarrollo de competencias y capacidades técnicas locales. Para el caso de la gestión pública, implica dos aspectos principales: a) en el municipio, la comprensión del paradigma digital en cuanto a conocimiento del proceso, abordando aspectos conceptuales, técnicos y éticos; b) hacia la sociedad, el desarrollo de políticas públicas que fortalezcan la inclusión digital y el derecho a la conectividad, con énfasis en el acceso, uso

y comprensión del recurso digital. El desarrollo de asistencias técnicas académicas será esencial en este proceso.

• **Vectores.** A partir de la experiencia local en el ámbito de Córdoba, se detectan tres posibles vectores principales de gestión asociados con la Transformación Digital: c) gestión del espacio público (físico y ciberfísicos): promover la integración y apropiación social de centralidades, la participación ciudadana y los procesos socioproductivos locales (turismo urbano/regional, emprendedores); d) gestión de las habilidades digitales: políticas públicas orientadas a la alfabetización e inclusión digital, cursos de capacitación y charlas; e) gestión de la inteligencia territorial: contar con relevamientos actualizados de datos permitirá a los municipios optimizar recursos, para lo cual se recomienda la vinculación a centros de investigación o entes provinciales específicos, como IDECOR.

Referencias

- Cortez Oviedo, P. S., y Perafán, N. (2025). *Habilidades digitales en Los Colorados: Experiencias y resistencias en territorios comunitarios de La Rioja*. Congreso Argentino de Estudios Sociales de la Ciencia y la Tecnología (CAESCyT), Argentina.
- Costa, F. (2021). *Tecnoceno: Algoritmos, biohackers y nuevas formas de vida*. Taurus.
- Crutzen, P., y Stoermer, E. (2000). *The Anthropocene*. *Global Change Newsletter*, 41, 17–18.
- Ortega y Gasset, J. (2020). *Meditaciones de la técnica*. Dialogo.
- Srnicek, N. (2019). *Capitalismo de plataformas*. Caja Negra.
-

IPOT | **CA** **COLEGIO DE**
Planificación y **ARQUITECTOS**
ordenamiento territorial DE LA PROVINCIA
DE **CÓRDOBA**

ISBN 978-931-01-3814-5



9 789310 138145

