

12. Análisis comparativo de las nuevas centralidades urbanas en Xalapa: Transformaciones, desafíos y oportunidades en cinco subcentros clave

ANABELL MUÑOZ HERNÁNDEZ¹

MARÍA CONCEPCIÓN CHONG GARDUÑO²

NURY SELENE SANTOS MORALES³

EVA ACOSTA PÉREZ⁴

DOI: <https://doi.org/10.52501/cc.306.12>

Resumen

El presente estudio analiza el fenómeno de las nuevas centralidades urbanas en la ciudad de Xalapa, Veracruz, y su impacto en la estructura espacial, movilidad y distribución de funciones. A través de la descentralización de las actividades comerciales, económicas y de servicios, se ha generado un cambio en la organización urbana, reduciendo la congestión en el centro histórico y promoviendo el desarrollo de subcentros en áreas periféricas. El análisis se enfoca en cinco subcentros urbanos: Revolución, Normal Veracruzana, Plaza Cristal, Plaza Américas y Arco Sur, los cuales han sido clasificados según su escala de influencia en barriales, sectoriales y zonales. Aunque estos subcentros han mejorado la accesibilidad y diversificado el uso del suelo, el estudio también revela desafíos en términos de desigualdad espacial y acceso a servicios. El

¹ Doctora en Arquitectura y Urbanismo. Profesora por asignatura en la Facultad de Arquitectura-Xalapa, de la Universidad Veracruzana, México. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6837-3810> ; correo electrónico: anamunoz@uv.mx

² Doctora en Arquitectura y Urbanismo. Profesora de tiempo completo en la Facultad de Arquitectura, de la Universidad Veracruzana, México. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6091-6155> ; correo electrónico: cchong@uv.mx

³ Licenciada en Geografía. Estudiante de la Maestría en Arquitectura en la Universidad Veracruzana, México. ORCID: <https://orcid.org/0009-0002-1594-0639> ; correo electrónico: nury-selene00@gmail.com

⁴ Doctora en Arquitectura y Urbanismo. Profesora de tiempo completo en la Universidad Veracruzana, México. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1198-6878> ; correo electrónico: eacosta@uv.mx

papel del sector privado y las políticas urbanas son determinantes en la consolidación de estas centralidades, destacando la necesidad de estrategias integradas que promuevan la equidad y la sostenibilidad urbana. Se concluye que, aunque las nuevas centralidades representan una oportunidad para el desarrollo urbano, es esencial un enfoque colaborativo entre el sector público y privado para garantizar su éxito y mejorar la calidad de vida de los habitantes.

Palabras clave: *centralidad urbana, descentralización, desigualdad espacial, organización urbana, subcentros urbanos.*

Introducción

La evolución urbana y los cambios en la estructura de las ciudades son fenómenos que han estado presentes a lo largo de la historia, marcados por transformaciones económicas, sociales y políticas. En este contexto, la centralidad urbana ha desempeñado un papel clave en la organización y articulación de las relaciones socioeconómicas. Tradicionalmente, las ciudades se han estructurado alrededor de un centro único, generalmente asociado con el poder político, el comercio y la vida social. Sin embargo, el crecimiento demográfico, la expansión urbana y los avances en infraestructura han modificado esta configuración, dando lugar a la aparición de nuevas centralidades que reconfiguran el paisaje urbano y la vida de las ciudades contemporáneas.

El concepto de *centralidad urbana* ha sido ampliamente estudiado desde la teoría. Según Castells (1997), la centralidad se refiere a la capacidad de ciertos nodos dentro de una ciudad para articular y organizar las relaciones sociales y económicas en un espacio determinado. Esta noción, en las ciudades tradicionales, se vinculaba generalmente con el centro urbano o histórico, lugar que concentraba actividades económicas, políticas y culturales. No obstante, a partir de la segunda mitad del siglo xx, la centralidad urbana comenzó a sufrir cambios importantes. Las ciudades latinoamericanas, en particular, experimentaron un declive de los centros tradicionales, los cuales comenzaron a perder su atractivo simbólico y funcional (Beuf, 2020). Este fenómeno coincidió con un acelerado proceso de urbanización e industrialización, que generó un crecimiento poblacional y eco-

nómico sin precedentes, dando paso a la creación de nuevas ciudades y la expansión de las manchas urbanas.

En México, entre los años 1960 y 1970, la población urbana creció en 9.2 millones de personas y surgieron 50 nuevas ciudades, un claro reflejo de la expansión económica y la transformación urbana que vivía el país en aquel momento (Garza, 2002). Este proceso de expansión urbana no solo afectó a las grandes metrópolis, sino también a ciudades intermedias como Xalapa, que es objeto de estudio en esta investigación. Xalapa, una ciudad de tamaño mediano localizada en el estado de Veracruz, ha experimentado cambios significativos en su estructura urbana, especialmente con la aparición de subcentros urbanos que han desconcentrado las funciones del centro histórico y modificado la dinámica de movilidad y accesibilidad dentro de la ciudad.

Este fenómeno de descentralización ha sido impulsado por múltiples factores, entre los que destacan las políticas gubernamentales orientadas al desarrollo urbano y la participación del sector privado, especialmente a través de los promotores inmobiliarios, quienes han identificado oportunidades de negocio en las periferias urbanas. La creación de nuevas centralidades no solo ha facilitado la dispersión de actividades económicas y sociales hacia otras zonas de la ciudad, sino que también ha generado un mayor dinamismo en la periferia, transformando áreas tradicionalmente residenciales en nuevos núcleos de actividad comercial y de servicios.

En este contexto, el presente estudio se propone analizar la estructura de las centralidades urbanas en Xalapa, siguiendo la clasificación propuesta por Cuenin Silva (2010), quienes establecen una tipología basada en la escala, nivel de consolidación y localización de las centralidades. En particular, se analizan cinco subcentros urbanos reconocidos en el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial de Xalapa: Revolución, Normal Veracruzana, Plaza Cristal, Plaza Américas y Arco Sur. Estos subcentros han sido clasificados de acuerdo con su escala en barrial, sectorial y zonal, lo que refleja una jerarquización de las centralidades en función de su capacidad para atraer flujos de personas y bienes, así como de la cantidad y tipo de servicios que ofrecen.

Además del análisis de la estructura de las centralidades, este estudio se propone examinar los desafíos y beneficios que plantea la aparición de

estos nuevos subcentros en Xalapa. Entre los principales beneficios se destaca la reducción de la congestión en el centro histórico, ya que la creación de nuevas centralidades ha desconcentrado el flujo de personas y vehículos, distribuyendo la actividad económica y social de manera más equitativa en el territorio urbano. No obstante, también se identifican desafíos importantes, como la falta de servicios en algunos de estos subcentros, lo que obliga a los habitantes a desplazarse hacia otras áreas para satisfacer sus necesidades. Asimismo, la aparición de estas nuevas centralidades puede profundizar las desigualdades espaciales, particularmente si no se implementan políticas urbanas que promuevan la accesibilidad y equidad en el acceso a los servicios y recursos urbanos.

Finalmente, el caso de Xalapa ejemplifica de manera clara las dinámicas de transformación urbana que están ocurriendo en muchas ciudades latinoamericanas. La creación de nuevas centralidades, si bien representa una oportunidad para el desarrollo económico y social, también plantea importantes interrogantes sobre la sostenibilidad y equidad de estos procesos. En este sentido, será crucial diseñar políticas urbanas que promuevan una gestión integrada de las centralidades, fomentando la calidad de vida de los habitantes y la cohesión social en el territorio urbano.

Crecimiento de población y mancha urbana

La centralidad urbana ha sido tradicionalmente entendida como el rol que juegan ciertas áreas dentro de una ciudad en la concentración de funciones esenciales como el comercio, los servicios y la administración. En la ciudad tradicional, esta centralidad solía estar representada por el centro urbano o centro histórico, donde se concentraban las actividades económicas, culturales y políticas.

A lo largo de la historia, el centro de la ciudad ha sido considerado un lugar privilegiado y codiciado para habitar, pues suele contar con comodidades innumerables y ejerce cierto dominio al resto de la ciudad; de acuerdo con Carrión (2008), “las corrientes conservacionistas plantean que las ciudades tienen un solo centro histórico y que este nace en el momento y lugar fundacional de la ciudad” (p. 7); de esta manera, la historia de la ciu-

dad se limita a la época colonial. Se asume entonces que los cambios urbanos ocurren fuera de la zona reconocida como histórica.

Por otro lado, de acuerdo con Beuf (2020), entre 1960 y 1970 hubo una crisis de los centros; en los países de América Latina, los centros tradicionales comenzaron a perder su atracción simbólica y su capacidad de dar unidad a la sociedad y sus funciones. Así, a partir de la década de 1970 surgieron transformaciones en la estructura de las ciudades (Bellet Sanfeliu, 2009):

En México, entre 1960 y 1970, la industria creció a 8.2% anual, el mayor dinamismo manufacturero en todo el siglo [...] y la población urbana aumentó 9.2 millones de personas, evidenciando que la expansión económica implicó un desarrollo urbano acelerado. En la década de los años 60 surgieron 50 nuevas ciudades, para alcanzar una jerarquía de 174 en 1970. (Garza, 2002, p. 10)

Según Beuf (2020), dependiendo de las formas históricas y espaciales en las que se desarrolla la centralidad, así como de las interacciones complementarias entre centros y las relaciones jerárquicas que se establecen, es posible identificar diferentes modelos de organización territorial:

- *Modelo monocéntrico*: Se caracteriza por un centro sin otros secundarios, domina la centralidad en relación con la periferia. Se remonta a la ciudad preindustrial,
- *Modelo policéntrico reticulado*: carece de un núcleo central que domina ante el resto de la ciudad, distribuye sus funciones en múltiples centros que interactúan entre sí. Esta estructura en red, donde todos los puntos están conectados, refleja un modelo urbano dinámico y descentralizado.

Esta clasificación, al parecer dicotómica, contiene algunas excepciones notables que requieren una mayor precisión y hacen necesaria una aproximación más compleja y detallada, mayormente apegada a las realidades urbanas.

Por lo tanto, Beuf (2020), establece los siguientes casos: Un modelo bi-jerárquico radial, con un centro principal y dos secundarios que dependen

de él. En contraste, el modelo policéntrico multijerárquico semi-reticular presenta una estructura más descentralizada, con múltiples centros interconectados, aunque el centro principal aún ejerce una influencia significativa. Por otro lado, la dinámica urbana en los países latinoamericanos es compleja, caracterizada por ciudades multinucleares y fragmentadas. La creación de nuevas centralidades en áreas populares ha desafiado las tradicionales divisiones sociales y económicas. Los promotores inmobiliarios han sido agentes fundamentales en esta transformación, al identificar oportunidades de negocio en las periferias populares y contribuir a la formación de nuevos centros urbanos. Esta reconfiguración ha llevado a modificar la dinámica de la centralidad tradicional, siendo la gentrificación un ejemplo de este proceso. Con el auge de las dinámicas económicas y sociales contemporáneas, los procesos de globalización, la urbanización acelerada y fragmentación espacial, se ha fomentado la generación de nuevas centralidades. Estas se generan en diferentes puntos de la ciudad o incluso en su periferia, siguiendo patrones policéntricos de organización espacial (Soja, 2008).

Retomando, las ciudades latinoamericanas, caracterizadas por ser policéntricas con tendencia hacia las zonas periféricas, están creciendo y cambiando la forma en que las ciudades funcionan, ya que compiten con los centros tradicionales y atraen a más personas y actividades en algunos casos (Beuf, 2011).

Asimismo, las políticas gubernamentales, que han favorecido determinadas zonas o impulsado el desarrollo urbano, junto con la mejora de la infraestructura, la permeabilidad y la proximidad que ha permitido integrar áreas periféricas y la provisión de equipamiento urbano y servicios, han sido factores determinantes en la generación de nuevas centralidades.

Por otro lado, de acuerdo con Pinedo Lora (2019), las centralidades que aún no se encuentran consolidadas suelen enfrentar serios problemas de movilidad, ocupación de espacios públicos por ventas informales y una falta o escasez de servicios; asimismo, las condiciones de estas áreas impactan al resto de la ciudad, ya que las personas deben compensar las carencias a través de su desplazamiento. Por lo tanto, el fortalecimiento de estos nuevos núcleos se encuentra en manos de la relación entre las estrategias gubernamentales y el sector privado. El surgimiento de nuevas cen-

tralidades tiene importantes implicaciones tanto para la organización espacial como para la estructura social de las ciudades.

Pues bien, algunas características de las nuevas centralidades, que las diferencian de los centros urbanos tradicionales, son:

- *Policentrismo*: En las ciudades actuales, generalmente de carácter metropolitano, se generan núcleos periféricos que ofrecen servicios como centros, donde se encuentran servicios, equipamiento y zonas de trabajo. “Es decir, una ciudad, generalmente, tiene un principal centro identificable, pero al mismo tiempo existen otros subcentros urbanos, con los que establece una serie de relaciones complementarias o de competencia” (Becerril-Padúa, 2000, p. 2), lo que contrasta con la centralidad de un solo núcleo en la ciudad del pasado.
- *Movilidad y accesibilidad*: Las nuevas centralidades están mejor conectadas mediante infraestructuras de transporte de alta capacidad, como autopistas y redes de transporte público masivo.
- *Diversificación funcional*: Además de la concentración de actividades económicas, estas áreas también incorporan espacios residenciales, recreativos y culturales, lo que permite una mayor mezcla de usos.
- *Espacios de innovación*: Las nuevas centralidades son frecuentemente el lugar donde se asientan clústeres tecnológicos, centros de investigación y desarrollo, y grandes sedes corporativas, como señalan Hall y Tewdwr-Jones (2006).

Recapitulando, el concepto de *centralidad urbana* ha variado, respondiendo a las épocas una transformación radical en las últimas décadas, pasando de un modelo monocéntrico y jerárquico a una configuración policéntrica y más compleja. Los factores económicos, sociales y políticos han influido en esta evolución, generando nuevas centralidades en las periferias urbanas y desafiando los modelos tradicionales. Si bien estas nuevas centralidades ofrecen oportunidades para el desarrollo y la innovación, también plantean desafíos importantes en términos de movilidad, desigualdad social y sostenibilidad. En consecuencia, será fundamental diseñar políticas urbanas que promuevan una gestión integrada de las centralidades, fomentando la equidad, la accesibilidad y la calidad de vida de los habitantes.

Características de los subcentros: Servicios, infraestructura, conectividad accesibilidad, permeabilidad: Descentralización de funciones, en su caso

La expansión de la ciudad y la congestión de los centros tradicionales han generado la necesidad de descentralizar funciones, dando lugar a nuevas centralidades dedicadas a satisfacer las demandas de servicios, comunicaciones y comercios.

El término de *nueva centralidad urbana* comienza a utilizarse en la década de 1970 debido a las concentraciones de población en nuevos núcleos y a las demandas de equipamiento y empleo (Muñiz et al., 2005). Asimismo, el concepto se define como “lugares dinámicos que aportan a la descentralización de los centros tradicionales, y en numerosos casos, contribuyen al marketing e identidad de una ciudad” (Pineda Lora, 2019, p. 105). Para Mignot, Aguilera y Bloy (2007), las nuevas centralidades son consideradas subcentros o áreas con funciones específicas que favorecen la dispersión de actividades fuera de la centralidad tradicional.

Algunas de estas nuevas centralidades han sido originadas en momentos emblemáticos, otras se asocian a la antigüedad, y en algunas otras se concentran diversas funciones centrales. Por ello, el tipo de centralidad se puede determinar de acuerdo con las relaciones que le otorgan significado (Carrión, 2008).

Las nuevas centralidades han sido clasificadas en tipologías por diversos autores de acuerdo con las funciones y actividades del sitio, la escala, densidad, jerarquía prácticas de los usuarios.

Carrión (2008), por su parte, propone tres tipologías:

1. *Centralidad fundacional*. Características propias de la conquista y la colonización. Su esencia es lo público, el elemento principal es la plaza; otro de los elementos importantes en este caso es la iglesia y los poderes. Podría ejemplificarse a través de los centros históricos.
2. *Centralidad funcional*. Como respuesta a la expansión de la mancha urbana, se localiza en varios puntos de la ciudad y se construye a través de lo privado. Su elemento característico son los centros comerciales (*malls*).

3. *Centralidad temática*. Responde a las necesidades de la ciudad actual, se caracteriza por ser un nodo articulador entre lo local y lo global. El espacio tiene una estrecha relación entre lo público y lo privado. Sus elementos esenciales son grandes centros financieros, centros comerciales y plataformas tecnológicas.

Por otro lado, con la finalidad de desarrollar modelos de intervención adaptados a las particularidades de cada centralidad, Cuenin Silva (2008) las clasifican de la siguiente manera:

- a) *Escala o tamaño*: clasificándolas por jerarquías: metropolitanas, zonales, sectoriales y barriales, definiéndose la escala según la capacidad de la centralidad de atraer flujos de personas y bienes.
- b) *Nivel de consolidación*: se clasifican como existentes, nuevas o en formación. Las existentes son las reconocidas como centralidad, las nuevas o en formación responden a las fuerzas del mercado o las acciones del Estado para desarrollarlas.
- c) *Localización*: diferencia las urbanas de las rurales de acuerdo con el tipo de uso de suelo predominante donde se localizan.

Las centralidades urbanas han evolucionado significativamente desde su concepción tradicional, donde el centro histórico era el núcleo de las actividades económicas, sociales y políticas. Como respuesta del crecimiento de las ciudades, nuevas formas de centralidad han emergido para atender las demandas generadas por la población. Estas nuevas centralidades no solo han ayudado a desconcentrar las funciones del centro tradicional, también han diversificado el paisaje y la estructura urbana con subcentros que cumplen roles específicos, surgidos naturalmente o a partir de la planificación urbana.

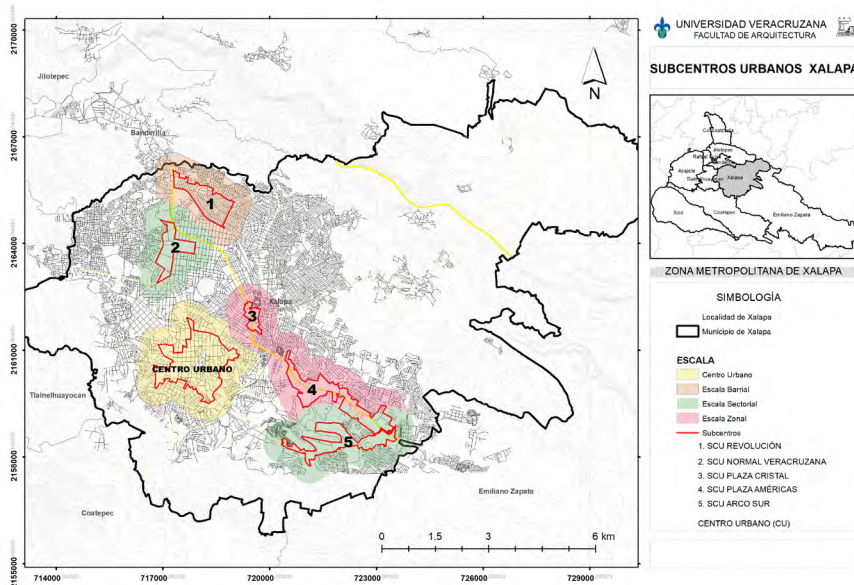
La clasificación de estas nuevas centralidades obedece a distintos criterios; sus tipologías permiten entender mejor su complejidad y las dinámicas contemporáneas de urbanización, lo que plantea desafíos para la planificación y gestión del territorio en las ciudades actuales.

Para definir una estructura policentral es necesaria la existencia de subcentro urbanos, este concepto se define como:

el área donde se concentran elementos del equipamiento urbano, usos comerciales y de servicios que se han desarrollado en complemento al centro urbano. (Órgano del Gobierno del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, 2021, p. 138)

Este estudio, siguiendo la propuesta de Cuenin Silva (2008), analizará y clasificará el sistema de centralidades de la ciudad de Xalapa según su escala, para lo cual se tiene que el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial de Xalapa identifica cinco zonas que cumplen las características descritas en el concepto de *subcentro urbano* (figura 12.1) (Órgano del Gobierno del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, 2021).

Figura 12.1. Subcentros urbanos del municipio de Xalapa



Fuente: elaboración propia con información de INEGI (2022) y del Órgano del Gobierno del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave (2021).

El caso de Xalapa, como se analizará en este estudio, ejemplifica la presencia de varias centralidades y configura un sistema urbano complejo. Identificar y caracterizar estas centralidades permitirá comprender su rol en el desarrollo de la ciudad.

Caso Xalapa. Pueden ser datos breves de los cinco considerados en Xalapa

La investigación se realizó considerando un enfoque cualitativo, señalando y describiendo este fenómeno urbano, así como para comprender la dinámica que presentan las centralidades de la ciudad de Xalapa. Para esto se tomaron los casos de estudio: (1) Revolución, (2) Normal Veracruzana, (3) Plaza Cristal, (4) Plaza Américas y (5) Arco Sur, tomando en cuenta algunas categorías de análisis, como el equipamiento, el tipo de comercio y la cantidad de este, así como su permeabilidad en relación con los asentamientos humanos; de esta manera, se llegó a un alcance de tipo descriptivo, conociendo su dinámica de crecimiento y las condiciones del entorno urbano.

Para recolectar los datos a partir del enfoque cualitativo, nos hemos apoyado con herramientas como planos topográficos, imágenes satelitales y fotografías. De esta forma, y a través de la observación directa, se estuvo en condiciones de describir la dinámica actual de las centralidades en Xalapa. Nos apoyamos en los subcentros urbanos reconocidos por el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial, y se analizan de acuerdo con las características que se establecen para cada una de ellas (tabla 12.1).

Considerando las características mencionadas con anterioridad, y con el objetivo de realizar un análisis que identifique a los subcentros de Xalapa bajo una tipología según su escala, se propone el análisis de:

- *Equipamiento urbano.* Se analiza de acuerdo con el tipo de equipamiento establecido dentro del subcentro urbano y el porcentaje de dosificación de uso de suelo para este rubro.
- *Permeabilidad.* Con base en la cantidad de rutas de acceso al sitio.
- *Tipos de comercio.* Se analiza de acuerdo con el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE), del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), que proporciona información sobre la actividad económica de los negocios en México.
- *Cantidad de comercio.* Según DENUE, es la cantidad de comercios registrados en la superficie reconocida del subcentro urbano.

En seguida se presentan los subcentros analizados.

Tabla12.1. *Atributos de las centralidades en diferentes escalas*

Escala	Diferencias	Elementos que lo integran
Metropolitana	Centralidades consolidadas o tradicionales. Concentran una gran cantidad de servicios, comercio y centros de empleo. Se requiere de un transporte público eficaz y eficiente debido a la cantidad de población fija y flotante.	Nodos de transporte Servicios financieros Sede de la administración pública Equipamiento urbano como universidades y museos, Espacios públicos Diversidad de actividades
Zonal	Conectados con el resto de la ciudad. Agrupan diversos equipamientos Oferta de servicios diversificada	Estaciones de transferencia Equipamiento especializado Centros comerciales mayoristas financieros y empresariales.
Sectorial	Localizadas en áreas periféricas. Se realizan actividades especializadas Se relacionan con las centralidades zonales en las que se localizan servicios más especializados y con mayor cobertura.	Actividad industrial en pequeña escala Cuentan con comercio menor Hay equipamiento como centros deportivos y escuelas de capacitación para el trabajo. Cuenta con centros de almacenaje
Barrial	Localizadas en áreas habitacionales. Concentran servicios primarios	Comercios minoristas en algunos casos informales. Comercios que prestan servicios a nivel personal. Equipamiento limitado o básico.

Fuente: elaboración propia con información de Cuenin Silva (2008).

Revolución

Se desarrolla en una superficie de 106 hectáreas, y se ubica en la colonia del mismo nombre, sobre la Av. Atenas Veracruzana y boulevard Xalapa-Banderilla (figura 12.2).

Este subcentro se caracteriza por su predominancia en el uso de suelo mixto; por lo tanto, es el que mayor cantidad de población alberga. Cuenta con equipamiento educativo y de salud, así como comercios al por mayor y al por menor, por ejemplo, hay un mercado sobre ruedas de manera que también hay comercio informal. Colonias aledañas como El Moral y México se abastecen en este lugar.

Este subcentro cuenta con una población masculina de 7 924 y femenina de 9 085; en total, 17 009 personas. La cantidad de vivienda asciende a 5 721. Las unidades económicas presentes en este sitio son: industria manufacturera en 138 unidades, comercio al por mayor en 18 unidades, al por menor en 542; también cuenta con 33 servicios educativos, 54 servi-

Tabla 12.2. *Análisis subcentro urbano: Revolución*

Equipamiento urbano	El 7.45% de su superficie es ocupada por algún equipamiento, como escuelas, canchas, parques y estación de bomberos.
Permeabilidad	Las vías de acceso son el boulevard Xalapa-Banderilla, Av. México, Ciudad de las Flores, calle División del Norte, Atenas Veracruzana, calle Araucaria y Av. Ramón López Velarde.
Tipos de comercio	El 0.43 de su superficie es ocupada por comercio, sin embargo, a esta cifra sería conveniente incluirle el 8.52 de uso mixto. Se encuentran centros comerciales como abastecedoras y Coppel.
Cantidad de comercio	De acuerdo con información de DENUE (2024), en la zona se encuentran 542 unidades de comercio al por menor y 18 al por mayor.

Fuente: elaboración propia con base con información de DENUE (2024) y de Órgano del Gobierno del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave (2021).

Figura 12.2. *Subcentro urbano: Revolución y su radio de influencia a 500 m*



Fuente: elaboración propia con información de INEGI (2022).

cios de salud y asistencias social, y 19 unidades de servicios de esparcimiento, culturales y recreativos (DENUE, 2024). De acuerdo con los datos obtenidos y basándose en las características de la clasificación por escala, este subcentro se clasifica como tipo barrial.

Normal Veracruzana (SCU 07)

Localizado entre las avenidas Xalapa y Adolfo Ruiz Cortines, considera una superficie de 79 hectáreas; este es el subcentro que cuenta con mayor área vacante disponible para aprovechamiento. El sector que predomina en la zona es el educativo. Este subcentro se caracteriza por ofrecer servicios especializados; por lo tanto, la concurrencia es menor que el resto de los subcentros. Su ubicación permite un fácil acceso; en consecuencia, cuenta con una buena permeabilidad (figura 12.3).

Los datos que se generan con DENU (2024) son los siguientes: cuenta con una población masculina de 1 835 y femenina de 2 178; en total, 4 013 personas. La cantidad de vivienda asciende a 1 806. Las unidades económicas presentes en este sitio son industria manufacturera en 16 unidades, comercio al por mayor en 8 unidades; al por menor, en 265; también cuenta con 24 servicios educativos, 130 servicios de salud y asistencias social, y 16 unidades de servicios de esparcimiento, culturales y recreativos.

Figura 12.3. Subcentro urbano: Normal y su radio de influencia a 500 m



Fuente: elaboración propia con información de INEGI (2022).

Tabla 12.3. *Análisis subcentro urbano: Normal*

Equipamiento urbano	El 68.31% de su superficie es ocupada por algún equipamiento, donde destacan la Benemérita Normal Veracruzana y el Campus Norte de la Universidad Veracruzana, que alberga las facultades de Ciencias de la Salud, la Secretaría de Finanzas la clínica del ISSSTE y el Museo de Antropología.
Permeabilidad	Las vías de acceso son la Av. Lázaro Cárdenas, Av. Primero de Mayo, Av. Xalapa, Av. Ruiz Cortínez, calle Acueducto, Av. Villa Hermosa y calle Médicos.
Tipos de comercio	El 7.96 de su superficie es ocupada por comercios y centros comerciales como Soriana y Chedraui Museo.
Cantidad de comercio	De acuerdo con información de DENUE (2024), en la zona se encuentran 265 unidades de comercio al por menor y 8 al por mayor.

Fuente: elaboración propia con base en información de DENUE (2024) y del Órgano del Gobierno del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave (2021).

Después de analizar los datos obtenidos, se clasifica este subcentro de acuerdo con su escala a un nivel sectorial.

Plaza Cristal (SCU 04)

Tiene una superficie 30 hectáreas, es el subcentro más pequeño de la ciudad y se distribuye sobre la Av. Lázaro Cárdenas (figura 12.4).

Considerado como el primer subcentro urbano de la ciudad, que desconcentró el flujo de personas del centro histórico; este sitio ofrece servicios y comercio. Cuenta con usos de suelo comercial, equipamiento e industrial.

De acuerdo con DENUE (2024), este polígono tiene una población total de 1 136 personas, 551 población masculina y 585 de población femenina. Cuenta con 478 viviendas. Respecto a las unidades económicas, se contabilizan 10 de industria manufacturera, 8 unidades de comercio al por mayor; 164 unidades de comercio al por menor; 7 unidades de servicios educativos, 3 de servicios de salud y de asistencia social, y 5 unidades de servicios de equipamiento cultural y deportivo.

Este subcentro es un punto de referencia dentro de la zona urbana, se considera también el centro de abasto para comunidades cercanas como El Tronconal, El Castillo y Chiltoyac (Órgano del Gobierno del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, 2021). Su función principal son los servi-

Figura 12.4. Subcentro urbano: Plaza Cristal y su radio de influencia a 500 m



Fuente: elaboración propia con información de INEGI (2022).

Tabla 12.4. Análisis subcentro urbano: Plaza Cristal

Equipamiento urbano	El 33.8% de su superficie es ocupada por algún equipamiento, esto es: Centro de Investigaciones y Estudios de Antropología Social (CIESAS). Palacio Legislativo, Congreso del Estado, Poder Judicial, instalaciones de Telmex y tiendas ancla. También hay presencia de oficinas empresariales como las del Grupo Corporativo Chedraui.
Permeabilidad	Las vías de acceso son la Av. Lázaro Cárdenas, en dos sentidos; Av. Independencia y Av. Antonio Chedraui Caram que confluyen en un sentido cada una; Av. Ferrocarril Interoceánico, Av. Encanto, calle Joaquín Arroniz
Tipos de comercio	El 37.98 de su superficie es ocupada por comercio. Centros comerciales como Walmart, Chedraui, Liverpool, comercio de cadenas y comercio local; en menor medida, comercio informal.
Cantidad de comercio	De acuerdo con información de DENU (2024), en la zona se encuentran 164 unidades de comercio al por menor y 8 al por mayor

Fuente: elaboración propia con base en información del Órgano del Gobierno del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave (2021) y DENU (2024).

cios que ofrece, así como el comercio (figura 12.4). Su conectividad lo vincula con varias zonas de la ciudad y a los alrededores; por lo tanto, podría clasificarse en una escala zonal.

Plaza Cristal es un elemento clave en el tejido urbano de Xalapa, con una influencia que se extiende desde la escala local hasta la regional. Su estructura y oferta comercial la convierten en un subcentro que desconcentra el flujo de personas del centro histórico de Xalapa, sirviendo como un espacio de encuentro y actividad cotidiana.

Plaza Américas (SCU 48)

Es el subcentro más extenso, cuenta con una superficie de 178 hectáreas; recorre por la carretera federal 140 desde la intersección con la calle Pablo Frutis hasta la Av. Arco Sur, donde colinda con el subcentro del mismo nombre (figura 12.5). El uso de suelo predominante es el comercio y equipamiento; es el subcentro con mayor generador de empleos, alberga oficinas públicas y privadas.

Los datos poblacionales y de servicios que proporciona DENUÉ (2024) son los siguientes: cuenta con una población masculina de 1 835 y una población femenina de 2 178, dando un total de 4 013 personas. Un total de 1 806 viviendas. Asimismo, cuenta con 16 industrias manufactureras, 8 unidades de comercio al por mayor, 265 unidades de comercio al por menor, 24 servicios educativos, 130 unidades de servicios de salud y asistencia social y 16 de esparcimiento, culturales y recreativos.

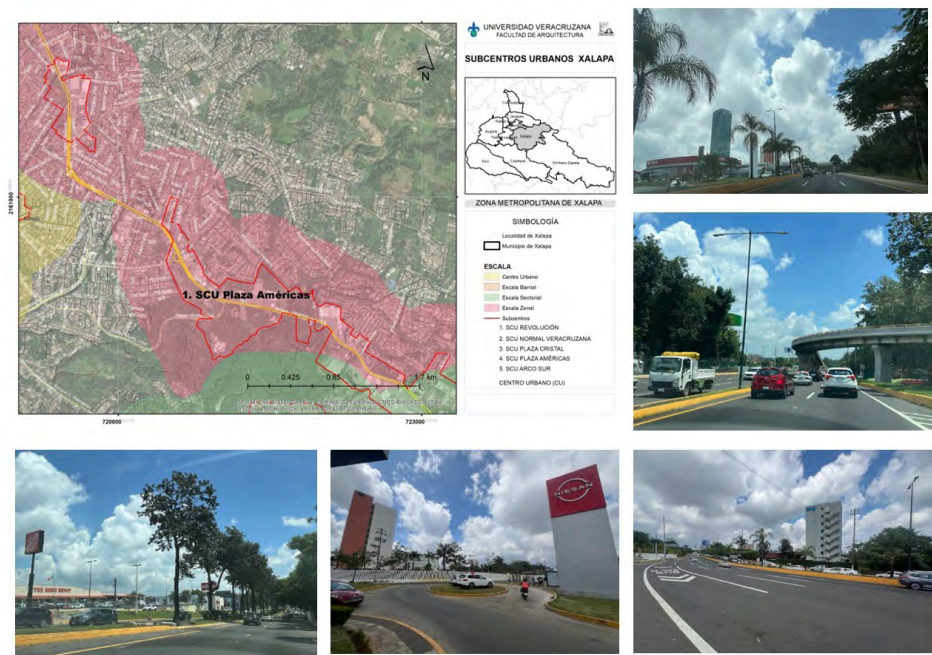
Después de analizar sus propiedades y de acuerdo con sus características, este subcentro puede definirse como tipo zonal.

Arco Sur (SCU 50)

Este subcentro cuenta con una superficie de 121 hectáreas, se localiza sobre la avenida del mismo nombre, desde la Av. Enrique C. Rébsamen, hasta la carretera federal Xalapa-Veracruz (figura 12.6). Cuenta con área natural protegida y usos de suelo comercial y mixto.

De acuerdo con los puntos de análisis, a continuación se presentan los datos obtenidos (tabla 12.5).

Figura 12.5. Subcentro urbano- Plaza Américas y su radio de influencia a 500 m



Fuente: elaboración propia con información de INEGI (2022).

Tabla 12.5. Análisis subcentro urbano: Arco Sur

Equipamiento urbano	El 29.97% de su superficie es ocupada por algún equipamiento, donde destacan la Secretaría de Comunicaciones y Transporte (sct), la Secretaría de Educación de Veracruz, Secretaría del Bienestar y tres secretarías más.
Permeabilidad	Las vías de acceso son la carretera federal 140, Av. Arco Sur, calle Palo Frutis, Av. Murillo Vidal, Paseo de los Fresnos, calle Vista Hermosa y Av. 20 de Noviembre.
Tipos de comercio	El 29.5% de su superficie es ocupada por comercio. Centros comercial Plaza Las Américas, Plaza Ánimas, Costco, Sam´s, Walmart y Home Depot.
Cantidad de comercio	De acuerdo con información de DENU (2024), en la zona se encuentran 265 unidades de comercio al por menor y 8 al por mayor

Fuente: elaboración propia con base con información de DENU (2024) y del Órgano del Gobierno del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave (2021).

Los datos poblacionales y de servicios que proporciona DENU (2024) son los siguientes: la población de este polígono se encuentra distinguida por 922 personas en total, de las cuales 441 son población masculina y 481 femenina. El total de viviendas es de 423. Sobre las unidades econó-

Figura 12.6. Subcentro urbano Arco Sur y su radio de influencia a 500 m



Fuente: elaboración propia con información de INEGI (2022).

Tabla 12.6. Análisis subcentro urbano: Arco Sur

Equipamiento urbano	El 39.32% de su superficie es ocupada por algún equipamiento, esto es: universidades privadas, entre ellas el campus de Ciencias Administrativas y Sociales de la Universidad Veracruzana, el Instituto Superior de Música del Estado de Veracruz. La Fiscalía General del Estado de Veracruz, tribunales federales, el Poder Judicial Federal y el Centro Estatal de Control, Comando y Cómputo (C4).
Permeabilidad	Las vías de acceso con Av. Enrique C. Rébsamen y la carretera federal 140.
Tipos de comercio	El 5.36% de su superficie es ocupada por comercio. Centros comerciales como Walmart, en Plaza Patio, y comercio local, en menor medida comercio informal.
Cantidad de comercio	De acuerdo con información de DENU (2024), en la zona se encuentran 165 unidades de comercio al por menor y 2 al por mayor.

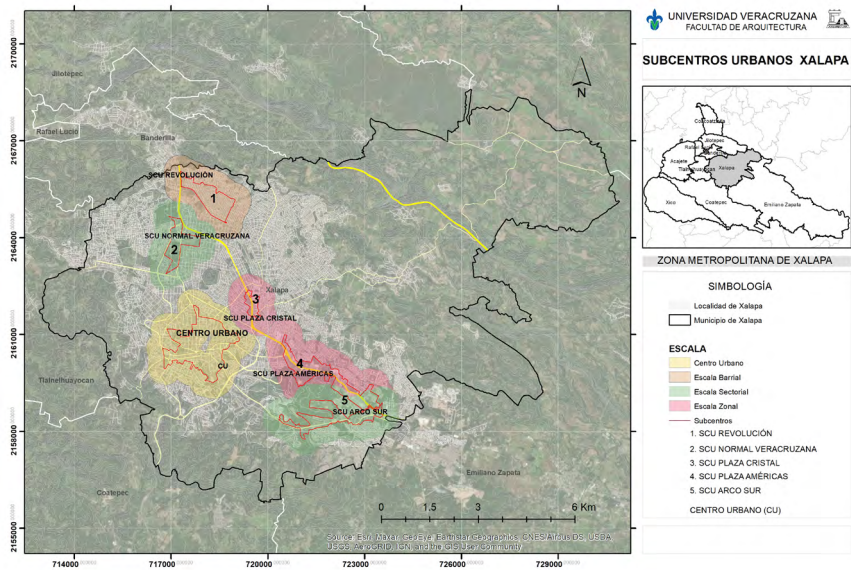
Fuente: elaboración propia con base en información de DENU (2024) y del Órgano del Gobierno del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave (2021).

micas, se tiene que hay 5 industrias manufactureras, 2 de comercio al por mayor, 165 de comercio al por menor, 10 servicios educativos, 84 servicios de salud y asistencia social, y 11 de esparcimiento culturales y recreativos. Después del análisis y por los servicios que ofrece, y el hecho de tener una cantidad importante de vivienda, este subcentro podría catalogarse como un subcentro sectorial.

Los cinco subcentros urbanos reconocidos oficialmente en Xalapa se clasificaron de acuerdo con su escala de la siguiente manera (figura 12.7):

Como se puede observar en la figura 12.7, los cinco subcentros urbanos reconocidos se encuentran o tienen relación tangencial con el mismo eje de comunicación; de norte a sur, boulevard Xalapa-Banderilla; Av. Lázaro Cárdenas y carretera federal 140. Es de cuestionarse si estos subcentros son parte del problema de congestión vial en esta arteria. Valdría la pena fomentar o reconocer otros subcentros urbanos alejados de este eje, que permitan diversificar cada vez más la disposición de servicios, zonas comerciales y de equipamiento.

Figura 12.7. Subcentros urbanos de Xalapa como nuevas centralidades. Clasificación de acuerdo con su escala



Fuente: elaboración propia con base en INEGI (2022) y el Órgano del Gobierno del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave (2021).

Tabla 12.7. Resumen de propuesta de clasificación de subcentros urbanos en Xalapa, Veracruz de acuerdo con su escala

Revolución	Normal	Plaza Cristal	Plaza Américas	Arco sur
Barrial	Sectorial	Sectorial	Zonal	Zonal

Fuente: elaboración propia (2024).

Consolidación, nuevas centralidades, otras zonas que se pueden considerar

El análisis de los cinco subcentros urbanos de Xalapa (Revolución, Normal Veracruzana, Plaza Cristal, Plaza Américas y Arco Sur) permite identificar tanto similitudes como diferencias significativas en términos de escala, funciones, conectividad y desafíos. Estos subcentros han surgido como respuesta a la necesidad de descentralizar las funciones tradicionales del centro histórico de la ciudad, proporcionando servicios y mejorando la movilidad, aunque también presentan diferencias notables en su consolidación y nivel de desarrollo.

En primer lugar, los subcentros de Revolución y Normal Veracruzana se caracterizan por su escala barrial y sectorial, respectivamente. Revolución, con una superficie de 106 hectáreas, se distingue por ser predominantemente habitacional y mixto, concentrando una gran cantidad de población y comercio al por menor. Su accesibilidad y permeabilidad es limitada debido a que, aun cuando hay vialidades, la topografía es muy precipitada y las calles no están pavimentadas. Por su parte, la zona de la Normal Veracruzana, con una extensión de 79 hectáreas, destaca por ser un subcentro especializado en servicios educativos y de salud, lo que le confiere una dinámica distinta, con menor concurrencia en comparación con otros subcentros más comerciales. Sin embargo, su ubicación estratégica y su conectividad mejorada lo posicionan como un subcentro con potencial de crecimiento, dada su considerable área vacante.

En contraste, los subcentros de Plaza Cristal y Plaza Américas operan a una escala zonal, concentrando funciones comerciales y administrativas. Plaza Cristal, aunque es el subcentro más pequeño en superficie (30 hectáreas), desempeña un papel clave al descongestionar el flujo de personas del centro histórico, siendo un importante punto de referencia para los habitantes de Xalapa y zonas cercanas; cabe destacar que desde los años ochenta esta zona se ha consolidado como subcentro urbano. Este subcentro combina actividades comerciales con funciones institucionales, como la presencia del Congreso del Estado y otras oficinas gubernamentales, lo que incrementa su relevancia dentro de la red urbana de la ciudad.

Por otro lado, Plaza Américas, con 178 hectáreas, es el subcentro más extenso y genera una cantidad significativa de empleos, siendo un nodo importante para el comercio y el equipamiento urbano. Este subcentro se caracteriza por la concentración de grandes centros comerciales y oficinas públicas y privadas, lo que lo convierte en un punto de atracción tanto a nivel local como regional. Su alta conectividad con varias vías importantes de la ciudad refuerza su rol como uno de los subcentros más influyentes en la estructura urbana de Xalapa.

Finalmente, Arco Sur, con una superficie de 121 hectáreas, se posiciona como un subcentro sectorial que combina áreas de equipamiento educativo, judicial y comercial. Aunque no tiene la magnitud de Plaza Américas, Arco Sur presenta una creciente importancia debido a su ubicación estratégica cerca de la carretera Xalapa-Veracruz, así como su capacidad para albergar servicios especializados. Su función principal es proporcionar equipamiento educativo y servicios públicos, lo que lo diferencia de otros subcentros más orientados hacia el comercio.

En términos de desafíos, el subcentro urbano de Revolución enfrenta problemas de falta de consolidación y escasez de ciertos servicios y equipamientos, lo que afecta la calidad de vida de sus residentes. A su vez, las zonas de Normal Veracruzana, Plaza Cristal y Plaza Américas han logrado una mayor diversificación funcional y conectividad, aunque también enfrentan retos relacionados con la saturación de actividades comerciales y la necesidad de una infraestructura más eficiente. Por último, Arco Sur, si bien cuenta con equipamientos estratégicos, enfrenta limitaciones en su capacidad comercial y residencial, lo que podría frenar su crecimiento a largo plazo.

Podemos observar que estos subcentros se desarrollan a lo largo de avenidas y adquieren la forma lineal, donde cada vez es más complicado diferenciar uno de otro. Sobre todo en los que se desarrollan a lo largo de las avenidas Lázaro Cárdenas, Ruiz Cortínez y Arco Sur. La comparación de los cinco subcentros urbanos de Xalapa revela una diversidad de funciones y niveles de consolidación que reflejan las dinámicas de crecimiento urbano y los desafíos de la planificación territorial en la ciudad. Estos subcentros juegan un papel crucial en la reconfiguración del espacio urbano, aunque requieren políticas integradas que promuevan su desarrollo equilibrado y sostenible.

Conclusiones

El análisis de las nuevas centralidades urbanas en la ciudad de Xalapa refleja un proceso de transformación urbana que ha sido impulsado tanto por dinámicas económicas y sociales globales como por políticas públicas locales orientadas al desarrollo urbano. La aparición de subcentros urbanos como el de la colonia Revolución, la zona de la Normal Veracruzana, de Plaza Cristal, de Plaza Américas y de Arco Sur son resultado de la necesidad de desconcentrar funciones que tradicionalmente se localizaban en el centro histórico, redistribuyendo el comercio, los equipamientos, los servicios y las actividades económicas en diferentes puntos de la ciudad. Este fenómeno no es exclusivo de Xalapa, sino que forma parte de un proceso más amplio de urbanización que ha tenido lugar en muchas ciudades latinoamericanas durante las últimas décadas.

Uno de los principales hallazgos de este estudio es que la creación de nuevas centralidades ha contribuido significativamente a la reducción de la congestión en el centro histórico de Xalapa, sin embargo, aún falta mucho para que dicho centro histórico se descongestione totalmente, ya que cuenta con equipamientos a los que todavía la población acude desde cualquier punto de la ciudad. Sin embargo, al redistribuir las funciones económicas y los servicios hacia otras áreas de la ciudad, los nuevos subcentros han permitido una mayor diversificación del uso del suelo, mejorando la accesibilidad y la movilidad en el entorno urbano. Sin embargo, este proceso también ha planteado importantes desafíos en términos de desigualdad espacial y acceso a los servicios. En algunos de los subcentros analizados, especialmente en aquellos que aún no se encuentran consolidados, la falta de infraestructura y servicios básicos obliga a los residentes a desplazarse hacia otras zonas de la ciudad para satisfacer sus necesidades, lo que agrava las disparidades sociales y espaciales dentro de la ciudad.

Además, la investigación pone de manifiesto la importancia de los factores económicos y políticos en la configuración de las nuevas centralidades. El papel del sector privado, especialmente a través de los promotores inmobiliarios, ha sido fundamental en la creación de nuevos polos de desarrollo urbano. En muchos casos, estos actores han identificado oportu-

nidades de negocio en las periferias urbanas, contribuyendo a la expansión de la mancha urbana y a la creación de nuevos núcleos de actividad económica. No obstante, esta participación privada también ha generado preocupaciones sobre la equidad y la accesibilidad, ya que las áreas de desarrollo tienden a estar orientadas hacia sectores de ingresos medios y altos, lo que puede exacerbar las desigualdades sociales y espaciales en la ciudad.

Por otra parte, las políticas urbanas juegan un papel crucial en el fortalecimiento de estas nuevas centralidades. El éxito de los subcentros urbanos depende en gran medida de la coordinación entre el sector público y privado, así como de la implementación de estrategias de planificación que promuevan una gestión integrada del territorio. En este sentido, será fundamental que las políticas urbanas se orienten hacia la promoción de la equidad en el acceso a los servicios y la mejora de la calidad de vida de los habitantes, garantizando que los beneficios de las nuevas centralidades sean accesibles para todos los sectores de la población.

En conclusión, el caso de Xalapa ofrece una visión clara de las complejidades y oportunidades asociadas con el desarrollo de nuevas centralidades urbanas en ciudades intermedias de América Latina. Aunque la creación de subcentros urbanos ha permitido desconcentrar funciones y mejorar la movilidad en la ciudad, también plantea importantes desafíos en términos de sostenibilidad, equidad y cohesión social. De cara al futuro, será esencial que las autoridades locales y los actores privados trabajen conjuntamente para diseñar y aplicar políticas urbanas que fomenten un desarrollo urbano equilibrado, accesible y sostenible que contribuya no solo al crecimiento económico, sino también a la mejora de la calidad de vida de todos los habitantes de la ciudad. La planificación integrada y la gestión colaborativa serán claves para lograr que estas nuevas centralidades se consoliden como espacios inclusivos y funcionales, contribuyendo al desarrollo de una ciudad más equitativa y sostenible.

Referencias

- Becerril-Padua, M. (2000). Policentrismo en las ciudades latinoamericanas: El caso de Santiago de Chile. *Revista Theomai*, (1).

- Bellet Sanfeliu, C. (2009). Del concepto "ciudad media" al de "ciudad intermedia" en los tiempos de la globalización. En C. Bellet Sanfeliu y M. E. Beltrão (Coords.), *Las ciudades medias o intermedias en un mundo globalizado* (pp. 21-40). Universitat de Lleida.
- Beuf, A. (2011). Nuevas centralidades y acceso a la ciudad en las periferias bogotanas. *Bulletin de l'Institut Français d'Études Andines*, 147-178.
- Beuf, A. (2020). Centralidad y policentralidad urbanas: Interpretaciones, teorías, experiencias. *Espiral: Revista de Geografías y Ciencias Sociales*, 131-155.
- Castells, M. (1997). *La ciudad informacional: Tecnologías de la información, reestructuración económica y el proceso urbano-regional*. Alianza.
- Carrión M., F. (2008). Policentralidad: Esencia de la ciudad plural. *Centro-H*, 7-9.
- Cuenin, F. y Silva, M. (2010). *Identificación y fortalecimiento de centralidades urbanas: El caso de Quito*. Banco Interamericano de Desarrollo.
- Garza, G. (2002). Evolución de las ciudades mexicanas. *Notas: Revista de Información y Análisis*, (9), 7-16.
- Gobierno del Estado de Veracruz. (2021, 20 de diciembre). Programa municipal de ordenamiento territorial de Xalapa. *Gaceta Oficial*. <https://cloud.xalapa.gob.mx/index.php/s/QdniGsRqjS2xmzY>
- Hall, P. y Tewdwr-Jones, M. (2006). *Urban and regional planning*. Routledge.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2022, diciembre). *Marco geoestadístico*. <https://www.inegi.org.mx/app/biblioteca/ficha.html?upc=889463770541>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2024). *Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas*. <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>
- Mignot, D., Aguilera, A. y Bloy, D. (2007). Metropolización, concentración y segregación de las ciudades europeas y latinoamericanas: Una comparación de Costa Rica, Francia y México. En *Metropolización, concentración económica y desigualdades espaciales en México y Francia* (pp. 15-46). UAM-X / CSH.
- Muñiz, I., Galindo, A. y García, M. (2005). *Descentralización, integración y policentrismo en Barcelona*. Document de Treball.
- Pinedo López, J. W. y Lora Ochoa, C. (2019). Nuevas centralidades urbanas: Definición, tipologías y consolidación. *Arquitectura, Ciudad y Entorno*, 105-128.
- Soja, E. (2008). *Postmetrópolis: Estudios críticos sobre las ciudades y las regiones*. Traficantes de Sueños.