

13. Centro histórico de Xalapa: Dinámica de las transformaciones arquitectónicas y urbanas, 1993-2021

DANIEL ROLANDO MARTÍ CAPITANACHI¹

DOI: <https://doi.org/10.52501/cc.306.13>

Resumen

Se presenta la circunstancia del espacio reconocido como centro histórico de Xalapa, coincidente con la decretada Zona de Monumentos Arquitectónicos, emitida por el gobierno federal mexicano. Se analiza la traza urbana del segmento y el palimpsesto conformado por el reuso espacial derivado de la aplicación de diversos programas de desarrollo urbano.

Metodológicamente se realiza una contrastación histórica de las cartas síntesis de los diversos instrumentos de planeación aplicados al sitio, a propósito de conocer variaciones de traza urbana, concentración de equipamiento y criterios de densidad poblacional. Se busca resaltar la permanencia del tejido urbano *versus* la efímera organización por usos de suelo señalados a través de la visión institucional.

Se resalta como hallazgo la permanencia del arreglo de calles y manzanas, con intervenciones menores por motivo de criterios de movilidad. También que la normativa aplicable al uso de inmuebles catalogados como de interés patrimonial inhibe su transformación para adecuación a usos de suelo permitidos institucionalmente, propiciando abandono y pérdida inmobiliaria e incidiendo de manera negativa sobre la imagen y la memoria urbana.

Palabras clave: *planeación urbana, traza urbana, uso de suelo.*

¹ Doctor en Arquitectura y Urbanismo. Profesor de tiempo completo en la Facultad de Arquitectura-Xalapa, de la Universidad Veracruzana, México. ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-8610-9469> ; correo electrónico: damarti@uv.mx

Introducción

Como se ha mencionado reiteradamente, la conservación de los centros históricos entraña los propósitos de salvaguardar la memoria colectiva de la población, fortalecer el sentimiento de identidad por parte de la sociedad respecto de su lugar de origen y hacia la nación en general, así como incrementar la calidad de vida de los habitantes ciudadanos y de quienes como visitantes transitan por estos lugares.

No se trata únicamente de un propósito romántico o de un reto académico. Nada más equivocado. La conservación de los centros históricos implica un arduo esfuerzo conjunto en el que debe participar toda la sociedad, pero cuya responsabilidad jurídica corresponde, sin lugar a duda, a las instituciones públicas. En efecto, corresponde a los organismos de diferentes niveles de gobierno velar por el mejoramiento y conservación de las áreas centrales de las ciudades, en las que concurren, como escenarios delimitados, las zonas fundacionales del asentamiento, la zonas delimitadas con mayor presencia de inmuebles y sitios patrimoniales, así como los denominados centros urbanos, haciendo alusión en este último sentido a la mayor concentración de usos de suelo dedicados a equipamiento, comercio y servicios.

En esta investigación se busca contrastar el modo institucional de preservación del patrimonio inmobiliario, arquitectónico y urbano, mediante el análisis de los instrumentos de planeación aplicados al sitio desde 1993 hasta 2021, haciendo énfasis en la organización territorial por usos y destinos de suelo urbano, así como la concentración demográfica consecuencia del nivel de acceso al suelo habitacional allí disponible o permitido.

Se anticipa que, resultado de las comparaciones efectuadas, se puede afirmar que, en el espacio delimitado como centro histórico, ha permanecido casi intacta la traza urbana, mas no así el aprovechamiento del suelo por usos y destinos, el cual ha ido cambiando según la intención de planeación de cada uno de los instrumentos que en cada etapa han sido vigentes. Además, la concentración de población ha variado en función del grado de permisión habitacional en la zona, circunstancia que en ocasiones ha implicado la modificación del patrimonio arquitectónico existente. Se resaltan las diferentes visiones de los programas de ordenamiento urba-

no aplicados y sus consecuencias en el espacio central de la ciudad, así como en la memoria de la sociedad.

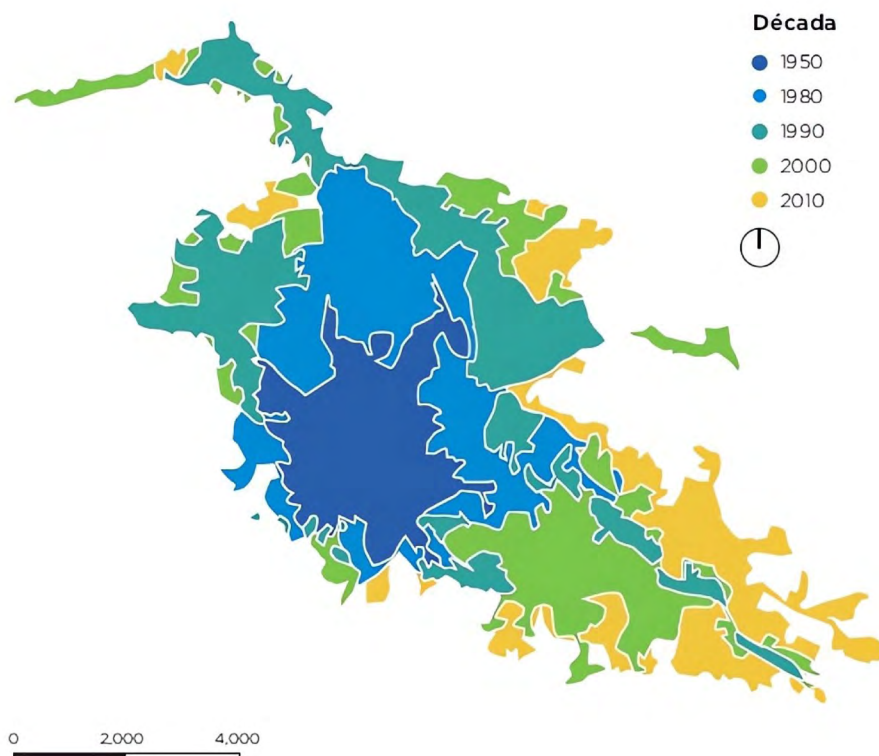
Problema, fenómeno de investigación y contexto de la problemática

Si bien es posible señalar de manera general que los espacios urbanos fundacionales son lo que concentran la mayor cantidad de sitios e inmuebles patrimoniales, por lo que se convierten en recintos valiosos en cuanto al resguardo de la memoria material del sitio, también lo es que dichos lugares coinciden, en su mayoría, con los centros urbanos de tales asentamientos, lo que implica un acelerado dinamismo en el uso y transformación espacial por parte de sus habitantes y usuarios. Coexisten en ellos las necesidades de conservar y transformar, como opuestos aplicables a un mismo segmento de ciudad, con las contradicciones que ello pudiera implicar.

Es necesario recordar que son justamente los espacios fundacionales urbanos los que, debido a su posición centralizada, mayor antigüedad y de concentración de actividades, constituyen los ámbitos de mayor dinamismo y, en consecuencia, más notoria y agravada problemática urbana. En ellos se concentran las redes de infraestructura más antiguas de las ciudades; trazas urbanas complejas, diseñadas en otro tiempo, en el que el automóvil no tenía la prioridad que ahora se le concede; edificaciones que por su tamaño y majestuosidad escasamente se adaptan a las condiciones de la economía cotidiana actual y que trascienden en su abandono físico o completa desocupación.

También que en ellos está presente la mayor concentración de equipamiento urbano, comercio y servicios, y, por ende, la mayor convocatoria para que la población se desplace hacia ellos como destino principal, presionando cuestiones como el valor del suelo, sus posibilidades de aprovechamiento y las limitaciones al cambio de sus arquitecturas.

Son, en suma, espacios en los que coexisten los testimonios de un pasado que se debe conservar y exaltar, al lado de lugares cuya actividad incesante plantea problemas diarios que deben ser resueltos a fin de adaptarlos a los requerimientos que exige la contemporaneidad.

Figura 13.1. *Evolución del crecimiento de la mancha urbana de Xalapa entre 1950 y 2010*

Fuente: Xalapa sostenible / Plan de Acción. Banco Interamericano de Desarrollo, Ayuntamiento de Xalapa, (2014).

La ciudad de Xalapa y, en particular, su centro histórico no constituyen la excepción a la regla antes señalada, sino que, por el contrario, parecen ajustarse asombrosamente a ella. En verdad se señala que, en las últimas décadas, el espacio reconocido como centro histórico de la ciudad ha sufrido una serie de transformaciones aceleradas que han conllevado en ocasiones a un cambio radical de su fisonomía, al grado que, en tiempo reciente, su imagen urbana se ha convertido en objeto de debate y punto de reflexión de académicos, autoridades, grupos no gubernamentales y de la sociedad civil toda.

Dicho espacio ha sido delimitado por diversos instrumentos de planeación, destacando dos:

- a) El decreto por el que se establece una Zona de Monumentos Históricos, promovido por la autoridad federal en 1990.
- b) El Programa de Ordenamiento Urbano del Centro Histórico de Xalapa, derivado de una acción del gobierno local que reconoce dos zonas de incidencia y conservación denominadas perímetro A y perímetro B, de 2005.

Además, es necesario mencionar las delimitaciones relativas al lugar denominado *centro urbano*, que en distintos programas de ordenamiento se ajusta con mayor o menor medida a la poligonal del centro histórico.

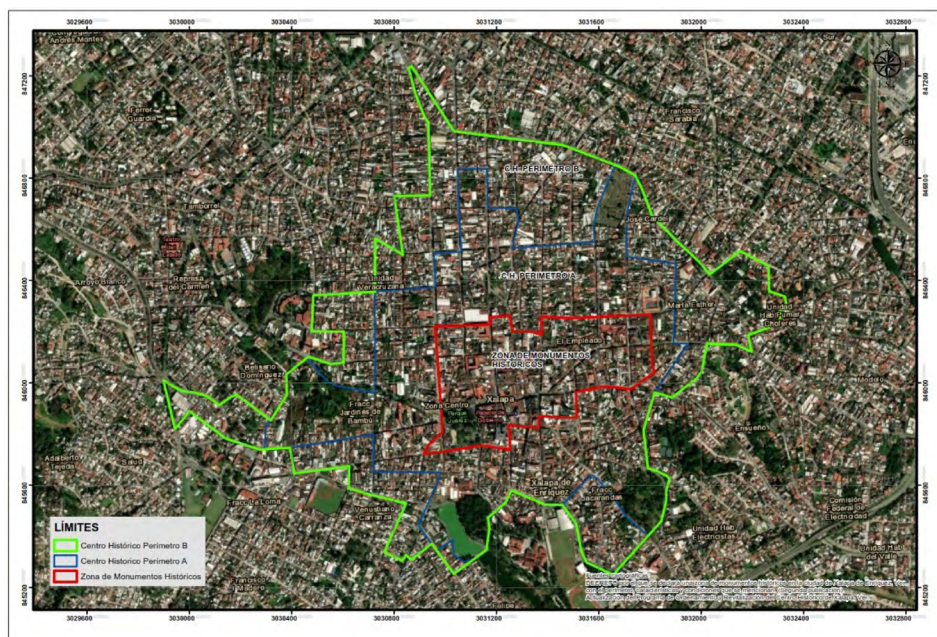
De esta manera, se reconocen de forma oficial tres distintos ámbitos de protección y salvaguarda, siendo el de menor superficie de origen federal y los dos restantes mandados por el gobierno estatal. En los dos casos se busca la protección del patrimonio inmobiliario, aunque hay que destacar que el énfasis federal está en la protección de inmuebles arquitectónicos contruidos hasta antes del arribo del siglo xx, mientras que los polígonos estatales buscan la conservación integral del sitio, tanto de arquitectura como trazas, distinguiendo arquitecturas patrimoniales y de acompañamiento, así como espacios abiertos —balcones— que aprovechan las vistas al paisaje natural de la región.

La coexistencia del baluarte de la memoria urbana y el epicentro de la actividad social, política y económica de la ciudad genera dinámicas contradictorias que dificultan el consenso en la forma de planear su desarrollo.

Se reconoce la imperiosa necesidad de proteger y salvaguardar ese espacio por su contenido semántico en el entramado urbano y en su significado para la comunidad, pero se asume también que tal prioridad parece desdibujarse paradójicamente cuando se le compara con otros requerimientos sociales, no menos importantes o urgentes, derivados de la demarcación del centro urbano y su rol funcional en la estructura de la ciudad y la región, por tratarse de una capital estatal.

Parecería entonces un problema aparentemente irreconciliable que toca a la autoridad calificar, ya que es ella justamente la que habrá de definir los rumbos por los cuales se canalicen los esfuerzos de conservación o impulso y la inversión pública con que habrían de alcanzarse las obras necesarias para su consecución.

Figura 13.2. Delimitación de Zona de Monumentos (rojo), así como polígonos A (azul) y B (verde) de delimitación de centro histórico



Fuente: plano elaborado por el autor con base en: Programa de Ordenamiento y Revitalización del Centro Histórico de Xalapa (2005) y Decreto por el que se declara una zona de monumentos históricos en la ciudad de Xalapa de Enríquez, Ver., con el perímetro, características y condiciones que se mencionan (segunda publicación) (*Diario Oficial de la Federación*, 2024).

Fundamentación teórica

La *centralidad urbana* es un concepto estudiado desde el surgimiento de la ciudad, concediéndose a ese lugar el valor simbólico de la fundación, pero también el de mayor importancia funcional.

No obstante, la denominación teórica *centro histórico* es una construcción de siglo xx, relacionada con los sitios fundacionales de las ciudades. Al respecto, Ramos Sánchez Terrazas Juárez (2017) mencionan que “estos espacios representan lo que en alguna época de la historia no solo fue el corazón mismo de las ciudades, sino toda su extensión” (p. 1).

Rodríguez Alomá señala que el concepto de *centro histórico* surge en la década de los sesenta y retoma lo previsto por la *Carta de Atenas*, en el

sentido de prever la necesidad no solo de cuidar la arquitectura, sino considerar el entorno donde ella se ubica, para “preservar ciertas perspectivas particularmente pintorescas” (Rodríguez Alomá, 2008, p. 52).

Los criterios utilizados por la UNESCO en 1972 definen como el sitio donde se manifiesta una concentración de edificios de interés patrimonial, tomando como primer criterio para resaltar su importancia el valor estético o estilístico de las construcciones. Hasta ese momento, los centros históricos eran entendidos como conjuntos monumentales, con políticas conservacionistas que los mantenían como museos y espacios de contemplación para el uso turístico (González Biffis, 2022).

Es hasta la *Carta de Quito*, en 1978, cuando, además de la apreciación arquitectónica, se concede importancia a las características del lugar donde se encuentran los edificios, además de la población que habita o es usuaria tanto del lugar como de los edificios, generando la idea de un conjunto con relaciones recíprocas con alta importancia en la construcción y conservación de la memoria local. En la actualidad, desde la perspectiva teórica, el centro histórico es un concepto que alude a:

un espacio que abarca fenómenos diversos y que, en la actualidad, constituye una forma de comunicación e intercambio de información. Opera como un espacio simbiótico en donde confluyen percepciones distintas a partir de símbolos construidos en varias etapas de la historia. (Carrión, 2008, p. 89)

Así, el centro histórico corresponde a un segmento de ciudad —el original—, que en el devenir del tiempo ha filtrado los elementos materiales e inmateriales que evidencian los rasgos culturales de la sociedad:

El centro histórico representa la memoria colectiva de la ciudad. Vestigios del urbanismo de diferentes épocas y arquitecturas de distintos estilos muestran la historia viva del pasado de la ciudad; por eso tienen un valor educativo y atraen el interés de viajeros y turistas. (Santamaría Camallonga, 2013, p. 118)

La problemática surge cuando ese mismo segmento aloja la mayor presión inmobiliaria y social para transformar su imagen, producto del cambio de las actividades económicas y las costumbres de la sociedad.

Los instrumentos de planeación han intentado armonizar, en México, por décadas, el progreso y transformación que implica desarrollo urbano respecto a la necesidad de conservación patrimonial inmobiliaria en las ciudades que alojan centros históricos, con resultados poco satisfactorios. En este trabajo de investigación se analizarán el comportamiento poblacional y el uso de suelo en dos momentos diferentes, atendiendo a las políticas y estrategias diseñadas de manera institucional para dicho espacio en la ciudad de Xalapa, Veracruz, México.

Marco referencial. El caso de Xalapa

En diciembre de 1990 se publicó por primera vez en el *Diario Oficial de la Federación* el “Decreto por el que se declara una zona de monumentos históricos en la ciudad de Xalapa de Enríquez, Ver.” En él se señala un perímetro determinado en función de la frecuencia del patrimonio inmobiliario presente, según los criterios de catalogación de la ley federal. Se protege arquitectura patrimonial construida hasta antes de iniciar el siglo xx, siguiendo los criterios establecidos por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, dependiente del gobierno federal. La delimitación no hace referencia a la traza urbana o al contexto y la imagen conjunta de dichos monumentos.

En 1993, como parte del Programa Cien Ciudades, instituido federalmente, se llevó a cabo el Programa de Ordenamiento y Revitalización del Centro Histórico de Xalapa, a fin de contar con un instrumento técnico-jurídico que permitiese conjuntar los diversos esfuerzos y recursos que pudiesen concurrir sobre ese ámbito delimitado, a fin de preservar en lo posible el patrimonio físico ahí situado, rescatar sus tradiciones y alentar la ocupación del suelo con usos habitacionales que tiendan a repoblar un espacio cada día más subutilizado, dada la sustitución de vivienda por establecimientos comerciales o de servicios.

En consecuencia, se diseñó un escenario prospectivo en el que los problemas que en dicho espacio se presentaren, además de justificarse por el simbolismo que representa el espacio mismo, se determinasen por demandas reales de la población ahí asentada, a fin de lograr condiciones de mayor

seguridad pública, eficiencia en los sistemas y medios de transporte, de la infraestructura y el equipamiento que ahí se hubiera situado.

En síntesis, se pretendía que el Programa de Ordenamiento y Revitalización del Centro Histórico iniciara un camino, perfectible, capaz de ser corregido en sus rumbos, pero que sentara las bases para una acción institucional y privada constante y continuada que lograra la coexistencia de la conservación y el impulso al centro urbano e histórico de la ciudad, atendiendo a los diferentes requerimientos que cada connotación implica.

El programa entró en vigor jurídicamente en 1994, y se constituyó en instrumento de cumplimiento obligatorio, correspondiendo constitucionalmente su operación al Ayuntamiento de la Xalapa. De ahí, que esta institución que representa la instancia gubernamental más cercana a la comunidad gobernada se diera a la tarea de alcanzar por distintos medios los objetivos y acciones planteados como necesarios de alcanzar por dicho documento. Se instituyó un patronato que permitiera la participación social y privada; se gestionaron recursos económicos con las instancias estatal y federal, y se distinguió en forma *ex profesa* una partida dentro del presupuesto de egresos municipales para aplicarse por entero en este espacio físico, sin menoscabo a las restantes acciones que en otras zonas de la ciudad pudieren calificarse como de solución inmediata.

Además, se llevó a cabo una amplia consulta pública para modificar algunos aspectos de la reglamentación municipal, a efecto de incidir en forma paulatina pero constante sobre la imagen urbana de este segmento urbano.

En síntesis, se dieron los primeros pasos firmes para tratar de ordenar y revitalizar el centro histórico de la ciudad, propiciando la conciencia de que, si bien es una tarea que le corresponde iniciar y fomentar a la autoridad municipal, involucra necesariamente la participación de todos los que, por algún motivo, tenemos contacto con dicho espacio.

A dicho documento siguieron los siguientes instrumentos de planeación:

- Actualización del Programa de Ordenamiento Urbano de la Zona Conurbada Xalapa–Banderilla–Coatepec–Emiliano Zapata–Tlalnahuayocan, Ver., publicado en el alcance a la *Gaceta Oficial* No. 57, de fecha 19 de marzo de 2004.

- Programa de Ordenamiento y Revitalización del Centro Histórico de Xalapa, 2005, que en realidad representa una actualización del estudio realizado en 1993 y hecho vigente en 1994. Cabe mencionar que dicho documento fue efectuado mediante labor de consultoría de la Facultad de Arquitectura, de la Universidad Veracruzana.
- Xalapa Sostenible, Plan de Acción, publicado como folleto por el Ayuntamiento de Xalapa el 22 de diciembre de 2014.
- Programa Municipal de Ordenamiento Territorial de Xalapa, Ver., publicado en la *Gaceta Oficial del Estado Número Extraordinario 504*, el 20 de diciembre de 2021.

Además de las menciones al centro histórico contenidas en los planes municipales de los siguientes periodos:

- Plan Municipal de Desarrollo Xalapa 2018-2021.
- Plan Municipal de Desarrollo Xalapa 2022-2025.

En cada uno de los instrumentos de planeación mencionados se hizo alusión al centro histórico desde diversos énfasis, ya sea desde considerar necesario contener la instalación de nuevos centros educativos atractores de población (1994), resaltar la importancia comercial y política del centro urbano (2004), exaltar el valor turístico de la zona y su potencialidad económica (2005) o señalar la importancia de rescatar la escala humana del lugar privilegiando el tránsito peatonal e imponiendo restricciones al tránsito vehicular, así como favorecer el repoblamiento del lugar mediante la permisibilidad a la diversificación de usos de suelo (2014).

El mismo documento señala que:

En cuanto a la movilidad motorizada, Xalapa presenta índices vehiculares por kilómetro de vialidad y por kilómetro cuadrado altos en relación a otras ciudades del país. Esto causa en la población una sensación de tráfico elevado, la cual se exagera debido a que la actividad de la ciudad se concentra en el centro.

Tabla 13.1. *Objetivos para el centro histórico de Xalapa*

<i>Documentos</i>	<i>Ámbito</i>	<i>Vigencia</i>	<i>Objetivos</i>	
Actualización del Programa de Ordenamientos y Revitalización del Centro Histórico de Xalapa	Centro histórico	Desde 2005	Objetivos generales	–Identificación de densidades deseables –Usos permisibles –Reubicación de impotibilidades con el carácter del área –Coeficiente de ocupación y utilización del suelo –Acciones para liberar la zona a través de la desconcentración de los servicios urbanos –Saneamiento ambiental y urbano
			Objetivos particulares	–Actualizar información socioeconómica, física y natural respecto al documento anterior –Factores deseables en suelo, equipamiento, infraestructura, vialidad y transporte para la conservación –Establecer alcances del programa anterior –Estrategias de ordenamiento y zonificación de usos permisibles –Fortalecer instrumentos para la protección del patrimonio –Estimular la participación de la sociedad en la gestión

Fuente: Xalapa Sustentable, Plan de Acción (2014).

El Plan Municipal de Desarrollo 2018-2021, retomando la idea federal de la conservación patrimonial, estableció como medidas para el acceso a la cultura y la valoración del patrimonio local las siguientes líneas de acción:

- Desarrollar la normativa municipal que regule el centro histórico, así como el patrimonio cultural tangible de inmuebles en el municipio de Xalapa
- Fomentar la preservación y conservación del Centro Histórico, así como del patrimonio cultural tangible de inmuebles en el municipio de Xalapa.

Mientras que el mismo documento, en la administración 2022-2025, consideró que la problemática rebasaba el ámbito patrimonial y debía tra-

tarse en conjunto con el sitio, en consonancia a lo establecido por el plan de acción de 2024.

Finalmente, en la revisión de instrumentos de planeación aplicables, el Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Metropolitana de Xalapa, Veracruz, publicado en el alcance a la *Gaceta Oficial* no. 468, de fecha 24 de noviembre de 2022, expresa como necesaria la actualización del programa de centro histórico de 2005, como parte de la estrategia para reactivar la economía local mediante el incentivo a la actividad turística, cultural y de naturaleza.

Como se observa derivado del análisis de los instrumentos de planeación urbana y económica municipal relacionados con el espacio delimitado como centro histórico, no existe una visión de desarrollo única ni integral, sino la suma de visiones fragmentarias, con énfasis diversos, que en cada época ha incidido de manera aislada sobre el desarrollo de dicho espacio, con aciertos y errores, y que a la fecha han originado circunstancias de abandono y deterioro en algunas zonas y sobreocupación en otras.

Metodología aplicada

Con la finalidad de demostrar las contradicciones generados por el binomio conservación/transformación, se estudiaron en el centro histórico tres indicadores: población absoluta, densidad habitacional y uso de suelo. En todos los casos se utilizó información oficial proveniente de registros públicos.

Para la cuestión demográfica, se realizó una contrastación de población y densidad en los tres espacios delimitados por los documentos oficiales vigentes, es decir, en (1) la zona de monumentos federal, (2) el polígono A y (3) el polígono B de delimitación del centro histórico de Xalapa, tomando en consideración los datos oficiales proporcionados por los censos de población de los años 2010 y 2020.

Se buscó conocer si había resultado efectiva la política de incremento demográfico por mayor densidad, impulsada por el Programa de Desarrollo Urbano del Centro Histórico, de 2005; y el documento Xalapa Sustentable/Plan de Acción, de 2014; y en su caso, conocer la distribución de la población en los espacios delimitados.

La información poblacional se asoció a las manzanas contenidas en cada zona, y de la asociación de número de habitantes y superficie de manzana se obtuvo el indicador denominado *densidad neta* (Dn).

Por lo que corresponde al análisis de uso de suelo, se consideraron las cartas de usos de suelo de los programas de desarrollo urbano de 2000, 2004 y 2010, usos actuales del suelo para verificar la incidencia de la política de permisibilidad de diversificación del suelo, en el entendido de que a mayor suelo habitacional, mayor posibilidad de poblamiento de un espacio que de manera histórica había perdido suelo habitacional por presión inmobiliaria, por ocupación de suelo comercial, de servicios y equipamiento.

Nuevamente, como en el caso de la población, el análisis de uso de suelo se realizó considerando las tres zonas delimitadas al interior del centro histórico. Se presume que la inercia de despoblamiento y expulsión de población por escasez de suelo habitacional continúa hasta la fecha.

Resultados obtenidos. Circunstancia al siglo XXI

Como se observa en la tabla 13.2, hay una disminución poblacional en las tres zonas, casi con la misma intensidad. Aun cuando institucionalmente se alienta la mayor ocupación habitacional, en la realidad el número de viviendas y de habitantes, lejos de incrementar, disminuyó en el periodo analizado, entre 2010 y 2020.

Tabla 13.2. Población y densidad (hab/ha) por año

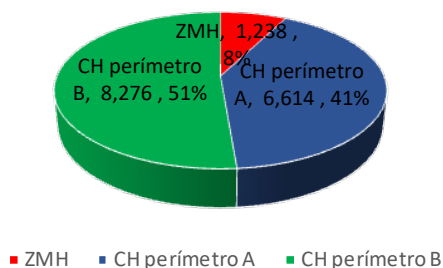
Población y densidad (hab/ha) por año				
Año	Zona de Monumentos Históricos (ZMH)	Centro histórico perímetro A	Centro histórico perímetro B	Total
2010	1 238	6 614	8 276	16 128
2020	1 111	6 170	7 909	15 190
Superficie (Ha)	31.70	97.08	78.42	207.20
Densidad 2010	39	68	106	
Densidad 2020	28	91	75	

Fuente: Sistema de Consulta de Información Censal 2010 y 2020, INEGI.

Respecto la densidad, se observa un decremento en la zona de monumentos y en el perímetro B, no así en las manzanas contenidas en el perímetro A, donde al parecer sí resultó efectivo la permisibilidad de construcción de mayor número de unidades de vivienda y, como consecuencia, un incremento en la densidad neta, la cual pasó de 68 habitantes a 91 por hectárea, entre 2010 y 2020.

No obstante, si se traduce a viviendas por hectárea y considerando un índice de ocupación domiciliarias de 4.1 habitantes por vivienda, la densidad neta para 2020 en el perímetro A apenas es de 22.2 viviendas por hectárea lo cual es un rango bajo, muy lejano a las expectativas de repoblamiento del lugar.

Gráfica 13.1. Población 2010 por perímetros de análisis

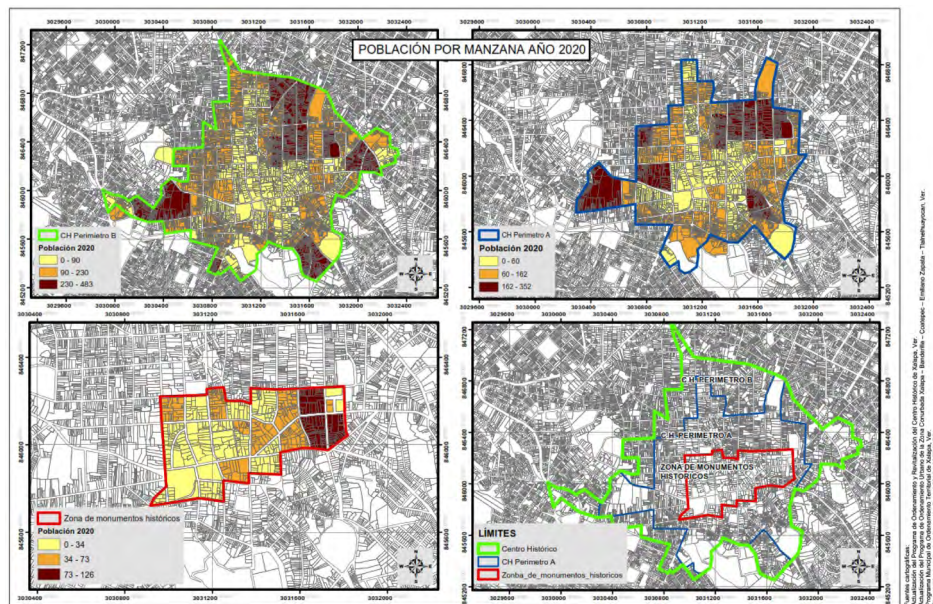


Fuente: elaboración propia con base en los perímetros de análisis definidos y datos de población de censo poblacional de SCINCE INEGI 2010.

La distribución de la población por zonas parece ser homogénea según la extensión territorial en que se aloja hacia el año 2010, mostrándose que el menor tamaño poblacional está justamente en la zona de monumentos, que coincide con el espacio donde hay mayor oferta de comercio, servicios y equipamiento, y menor superficie dedicada a usa habitacional.

En 2020, la composición es similar, aunque como ya se mencionó, la cantidad total de habitantes disminuye y se nota un ligero incremento en la densidad neta en el polígono A; es decir, el inmediato colindante a la zona de monumentos. La distribución de la población por zonas se refleja en los planos de densidades netas expuestos a continuación, siendo perceptible la tendencia de despoblamiento de la Zona de Monumentos y la consolidación habitacional de la periferia norte y occidental del polígono B.

Figura 13.4. Plano de densidades netas por segmento espacial, 2020



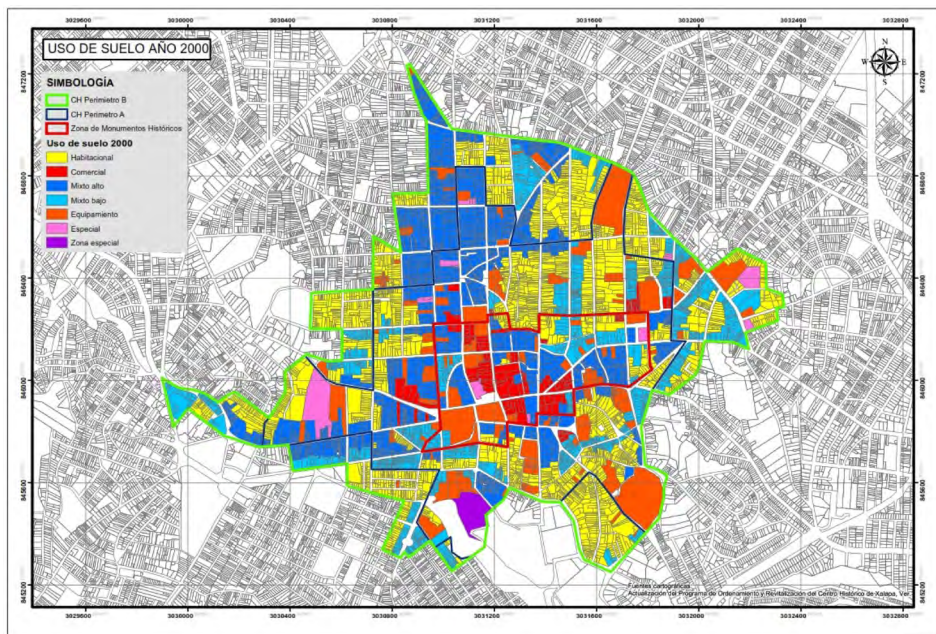
Fuente: plano elaborado por el autor con base en información oficial censal 2020 y cartografía INEGI.

a mudar de vocación y ocupados por una población sometida a una alta presión inmobiliaria.

La alta presencia de uso mixto muestra el paulatino proceso de transformación del uso habitacional al comercial, de servicios o equipamiento. La alta convocatoria poblacional por los bienes y servicios ofrecidos hace del lugar un espacio altamente presionado, donde la conservación patrimonial representa una lucha en resistencia a una potente acción económica transformadora de los edificios, no así de la organización urbana, ya que manzanas y calles no sufren modificación alguna.

En los años siguientes los mapas muestran pocos cambios en la ocupación del suelo, aunque sí es posible identificar una forma distinta de levantamiento de la información, ya que, mientras en 2004 se hace una clara distinción entre usos comerciales y mixtos, en 2021 prácticamente se restringe el uso comercial a lotes donde no haya mezcla habitacional, y el restante territorio se marca por completo como de uso mixto, es decir, habitacional con mezcla comercial o de servicios.

Figura 13.5. Plano de usos de suelo, 2000



Fuente: Plano elaborado por el autor con base en Programa de desarrollo urbano, 2000.

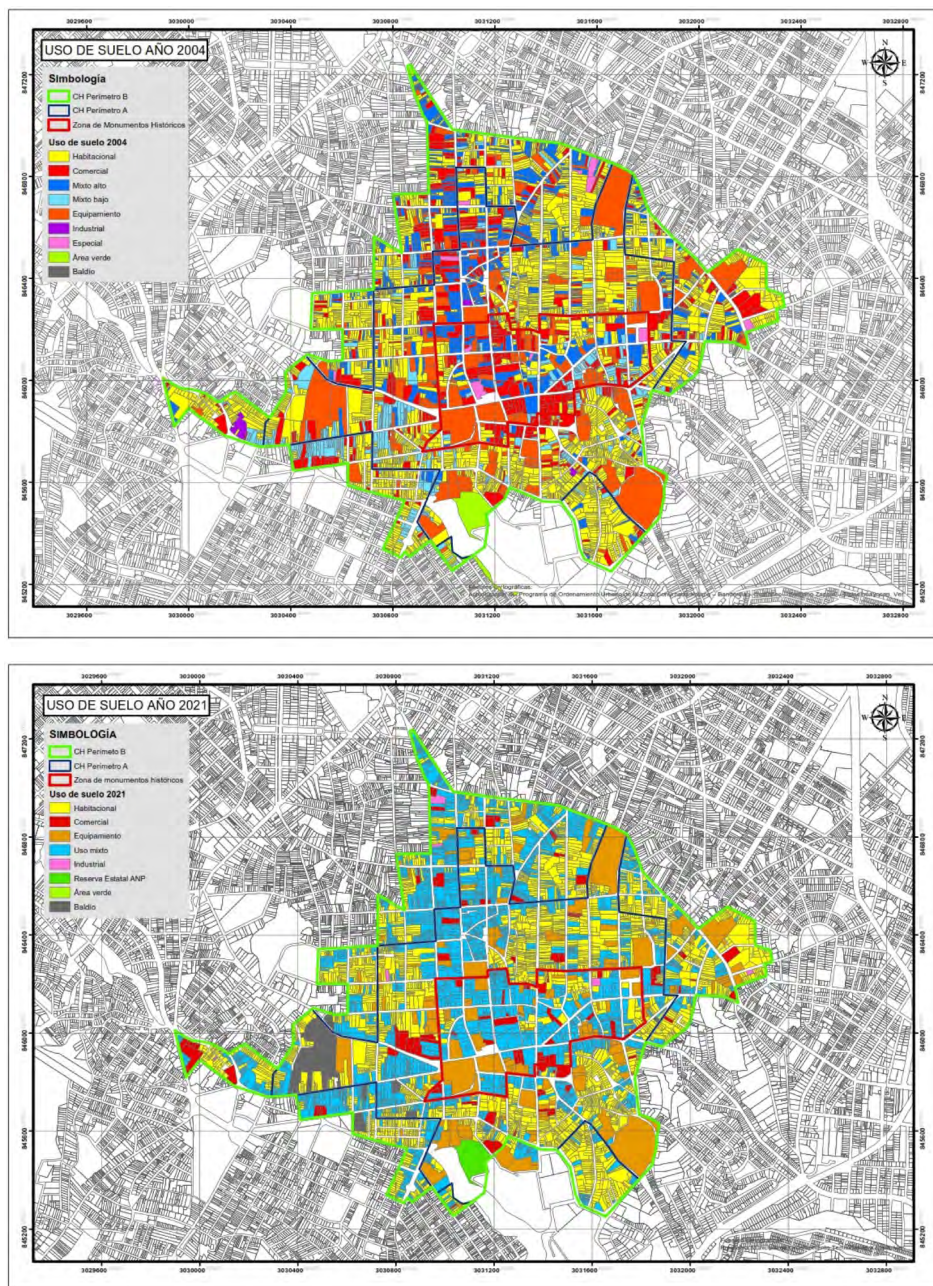
Por su parte, la presencia de equipamiento se incrementa hacia la última fecha, lo que denota la falta de éxito de la política pública de inhibición de la convocatoria social por motivo de los servicios ofrecidos en el centro histórico.

Interpretación/discusión

A la luz de los resultados presentados, se infiere que el espacio delimitado como centro histórico de Xalapa continúa la misma tendencia de despoblamiento que ha prevalecido en el primer cuarto del siglo XXI, sin que a la fecha se note alguna variación significativa.

De igual forma, la polarización del uso del suelo hacia lo comercial y de servicios, particulares o de equipamiento, gana lugar al uso habitacional, por lo que parece no existir una acción de regeneración urbana válida para ese espacio.

Figuras 13.6 y 13.7. *Plano de usos de suelo, 2004 y 2021*



Fuente: plano elaborado por el autor con base en Programas de Desarrollo Urbano (2004 y 2021).

Los cambios más evidentes se relacionan con la imagen urbana: conservación de inmuebles en los primeros cuadros de la ciudad, así como intervención y rediseño de vialidades y banquetas para favorecer la movilidad peatonal en aras de fomentar la accesibilidad universal y la inclusión.

Por lo que toca a la eficacia de los instrumentos de planeación, cada uno en su tiempo ha incidido en mayor o menor medida sobre la regulación de dicho espacio y sus edificaciones, sin que tales políticas hayan trascendido a lo social y hubieren convertido ese espacio en un lugar más vívido y significativo.

La presión de transformación se ha hecho mucho más evidente a nivel de la edificación patrimonial, la cual ha pasado del abandono al deterioro en los casos más graves o a la transformación matizada para acoplar los usos actuales a las estructuras pasadas.

En oposición, el sitio, la traza, el arreglo urbano de llenos y vacíos ha permanecido. El centro histórico se muestra como un palimpsesto que guarda viejas forma de expresión y se reescribe cada día, sin perder el orden urbano y la jerarquía espacial que el desarrollo de la ciudad le ha conferido.

Conclusiones

La ciudad es una comunidad natural que tiene por finalidad la vida buena y virtuosa, porque este es el fin del hombre. Es anterior al propio individuo. Su anterioridad es metafísica. Esto no quiere decir que no sea real o no pueda constatarse empíricamente. Lo que significa es que, considerada la forma del hombre, su esencia, su naturaleza, debemos admitir la tendencia intrínseca del animal humano a la vida social, pero no a cualquier género de vida social, sino a aquella cuya índole le permite vivir como un hombre. (Aristóteles, *La política*, libro 3)

Cumplir el primer cuarto de siglo del presente milenio, sin duda, representa un momento en el que la reflexión por cualquier tema es obligada, y tratándose del que nos ocupa, está doblemente justificada, puesto que

se trata de conservar la memoria colectiva vaciada en este espacio físico que sometemos a análisis.

Si bien es cierto que son muchos ya los logros organizacionales, de obra física, de concientización y participación comunitaria, también lo es que son necesarias de llevar a cabo muchas acciones más para conseguir la imagen-objetivo propuesta para el centro histórico de la ciudad. Tales acciones pueden ser agrupadas por rubros y, sin tratar de elaborar una lista exhaustiva, se pueden mencionar las siguientes:

Ordenamiento del suelo urbano

Es necesario continuar con una política de redensificación habitacional de la zona que desaliente la sustitución de usos habitacionales por comerciales o de servicios. Se prevé que dicha política de redensificación necesariamente repercutirá en una mayor atención a la infraestructura física de la zona, pero considerando que es a la vez la más antigua de la ciudad, su renovación o mejoramiento está más que justificado. En contraparte, se presume que el mayor índice de población residente en dicho espacio repercutirá en desalentar los niveles de inseguridad que se habían venido propiciando por la soledad nocturna que caracterizaba al sitio hasta hace algún tiempo.

Mejoramiento de la imagen urbana

Deberá insistirse en la aplicación estricta de la reglamentación municipal que sobre el particular se ha elaborado, a fin de que su incidencia conlleve a un cambio constante y paulatino respecto de la imagen urbana que se pretende alcanzar, poniendo al centro histórico de Xalapa a la altura de cualquiera de los más hermosos del país o del mundo. La traza de la ciudad sobre una topografía irregular es punto de partida para lograr una serie de vistas y escenarios de atractivo para el usuario local y para el visitante, por lo que no deberá cejarse en el esfuerzo de regular las alturas de las construcciones, composición de fachadas, colocación de anuncios y, en general, en

el tratamiento ordenado de todos los elementos físicos capaces de interferir o resaltar, en su caso, los rasgos de la ciudad.

Mejoramiento ambiental

Por su propia traza, el centro histórico incluye algunas de las áreas verdes más importantes de la ciudad y, a la vez, sufre los problemas de contaminación derivados del alto tráfico y de concentración de residuos sólidos. En consecuencia, deberá intensificarse la protección al ambiente a través de medidas que necesariamente repercuten en los recursos municipales, ya que es a esta instancia a quien le corresponde por ley prestar los servicios tendientes a combatir tal polución. Sería conveniente en los umbrales del próximo siglo delinear estrategias alternativas que permitan que la sociedad civil asuma una posición coadyuvante para aligerar la carga en el uso de recursos fiscales y, al mismo tiempo, eficientar la prestación de los servicios públicos de limpia y cuidado de áreas verdes.

Rescate y protección de inmuebles

Si bien se asume como punto medular, no se debe perder de vista que el centro histórico se compone por la suma de inmuebles, sitios y tradiciones. Los inmuebles habrán de ser considerados como parte importante de los esfuerzos que correspondan llevar a cabo a la población civil y en particular a sus propietarios. Además de acatar la reglamentación municipal y federal en materia de su uso o intervención, deberá procurarse no continuar con la inercia de partición, abandono físico o total desocupación, sino, por el contrario, activarlos de forma tal que se incorporen nuevamente a las necesidades que plantea la vida contemporánea. Tal vez, a semejanza de lo hecho en otros contextos, valga la pena analizar la legislación municipal para conceder estímulos fiscales o buscar estímulos crediticios donde los sujetos de cumplimiento sean los particulares, que, a la vez de mejorar su patrimonio y acrecentar su valor, contribuyan en forma directa en la mejora y conservación de los centros históricos.

Capacitación ciudadana

Pero no entendida solo como lo que el centro histórico es y representa, sino como una real concientización de que se trata de un espacio que pertenece a todos y al cual todos tenemos derecho de acceder y luchar para su protección. Con certeza, es esta la línea estratégica más importante, pues en la medida que nuestra educación permita reconocer los valores intrínsecos de este espacio y lo podamos concebir como algo propio, motivo de orgullo, todos podremos participar en su cuidado y disfrute.

Escenario futuro

Como cualquier xalapeño que se precie de serlo, aspiramos a que el centro histórico de la ciudad sea limpio, seguro y bello; que se llene de gente honesta, alegre y productiva; que represente un espacio más que digno, que nos llene de orgullo y que sea fiel representante de una ciudad que a pulso se ha ganado la fama de ciudad culta. Pues bien, que la cultura se manifieste y sea justamente este pequeño espacio de la gran ciudad que es Xalapa, el que testimonie la nobleza, pulcritud y respeto de sus habitantes hacia un pasado que nos ha dado y nos dará razón de ser.

Referencias

- Ayuntamiento de Xalapa. (2018). *Plan Municipal de Desarrollo Xalapa 2018-2021*.
- Ayuntamiento de Xalapa. (2022). *Plan Municipal de Desarrollo Xalapa 2022-2025*.
- Aristóteles. (s/f). *La política*. Gredos.
- Banco Interamericano de Desarrollo y Ayuntamiento de Xalapa. (2014). *Plan de Acción Xalapa Sostenible*.
- Carrión, M. F. (2008, diciembre). Centro histórico: La polisemia del espacio público. *Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos*, (2), 89-96.
- Gobierno del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave. (2004, 19 de marzo). Actualización del Programa de Ordenamiento Urbano de la Zona Conurbada Xalapa-Banderilla-Coatepec-Emiliano Zapata-Tlalnelhuayocan, Ver. *Gaceta Oficial*, (57).
- Gobierno del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave. (2005). *Programa de Ordenamiento y Revitalización del Centro Histórico de Xalapa*.

- Gobierno del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave. (2022, 24 de noviembre). Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Metropolitana de Xalapa, Veracruz. *Gaceta Oficial*, (468).
- Gobierno de México. (1990, 19 de diciembre). Decreto por el que se declara una zona de monumentos históricos en la ciudad de Xalapa de Enríquez, Ver., con el perímetro, características y condiciones que se mencionan. *Diario Oficial de la Federación*.
- González, B. A. (2022). Del origen del concepto centro histórico al enfoque de paisajes urbanos históricos. *Apuntes: Revista de Estudios Sobre Patrimonio Cultural*, 34, 11. <https://doi.org/10.11144/Javeriana.apu34.occh>
- Narave F. H. V, Cházaro B. M. J. y Chamorro Z. M. A. (2022). Árboles de parques urbanos del centro histórico de Xalapa: Identidad de la ciudad. *UV Serva*, (14), 136-152.
- Ramos Sánchez, P. A. y Terrazas Juárez, A. R. (2016). Los centros históricos como espacios para el desarrollo territorial: Nuevas propuestas desde un enfoque integral. *Boletín Científico de las Ciencias Económico-Administrativas del ICEA*, 5(9). <https://doi.org/10.29057/icea.v5i9.2106>
- Santamaría, C. J. (2013). Centros históricos: Análisis y perspectivas desde la Geografía. *GeoGraphos*, 4(37), 117-139.