

UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE CATALUNYA
DEPARTAMENT DE CONSTRUCCIONS ARQUITECTÒNIQUES I

Tesis: **FORMACIÓN ESPACIAL DE LOS VALORES DEL SUELO EN EL
PROCESO DE EVOLUCIÓN URBANA DE RECIFE (BRASIL)**

Autor: **PAULO REYNALDO MAIA ALVES**

Director de Tesis: **DR. JOSEP ROCA CLADERA**

Barcelona, 2003

RESUMEN

En el proceso de desarrollo de las ciudades, el tema del valor del suelo ha sido bastante debatido y ha sido de fundamental importancia para la comprensión del complejo sistema que es la ciudad.

El trabajo parte del estudio de las diversas teorías del valor del suelo, como instrumentos de análisis de Recife, apoyándose en ellas para comprender cómo se da la formación del valor del suelo de la ciudad, teniendo en cuenta los diversos aspectos subrayados en las susodichas teorías.

Desde el “descubrimiento” de Brasil (1500) hasta los días actuales, se analizan los episodios clave en la evolución urbana de Recife que más han contribuido en la formación del valor del suelo, dando énfasis a las infraestructuras producidas. Se analizan tres áreas de manera más destacada en el proceso de formación, que son Boa Viagem, La Zona Residencial 3 –ZR3– y áreas pobres de la ciudad.

Se analiza la Política de Vivienda nacional que tiene un papel importante en la conformación de la ciudad, así como las diversas normativas sobre el uso del suelo, que indudablemente influyen en la conformación de la ciudad y en la formación del valor del suelo.

La formación del territorio de mayor calidad sigue históricamente las determinaciones de la clase más pudiente que va alejando a la clase pobre. La política de segregación fue la tónica general hasta el inicio de la década de 1980, cuando la lucha popular impone cambios en las normativas que regulan el uso del suelo, garantizando progresos sociales con la creación de instrumentos que contribuyen a la legalización de la posesión de la tierra para la clase pobre, dificultando la expulsión de ésta hacia las áreas más alejadas. Garantizando, además, la

participación en las decisiones políticas de la alcaldía, a través de sus representaciones, y poniendo las infraestructuras a su disposición.

El papel de la clase dominante y de los especuladores es remarcadamente importante a la hora de orientar las infraestructuras hacia donde más les interesa, así como en el proceso de producción de las normativas que puedan influir en el valor del suelo.

Las externalidades, las características ambientales, sociales y simbólicas, y el perjuicio social son fundamentales para la composición del valor del suelo de Recife. En los barrios de Boa Viagem y en los que están ubicados en el margen izquierdo del Capibaribe, de Derby a Apipucos, se encuentran los valores más altos del suelo, entre los cuales el más elevado se sitúa en la 1ª línea de mar de Boa Viagem.

UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE CATALUNYA
DEPARTAMENT DE CONSTRUCCIONS ARQUITECTÒNIQUES I

Tesis: **FORMACIÓN ESPACIAL DE LOS VALORES DEL SUELO EN EL
PROCESO DE EVOLUCIÓN URBANA DE RECIFE (BRASIL)**

Autor: **PAULO REYNALDO MAIA ALVES**

Director de Tesis: **DR. JOSEP ROCA CLADERA**

Barcelona, 2003

ABSTRACT

Land value is a recurring theme in discussions regarding the process of city development, having been fundamentally important for the understanding of the complexities of the urban system.

This research relies on various land value theories for analyzing the city of Recife and understanding how land values, in its various aspects, is formed.

The analysis presented focuses on key events in the evolution of Recife between 1500, when Brazil was “discovered”, and present times. Moreover, it looks at events that have contributed towards the development of and the decrease and increase in land values, with an emphasis on the production of infra-structure. In Recife, three areas have been looked at closely: Boa Viagem, Residential Area 3 –ZR3– and low-income quarters.

The national Housing Policy, that has placed an important part in the city’s occupation, is scrutinised, as well as the various land-use legislations, which have, undoubtedly, influenced the city’s occupation and land-use value composition.

This research will show how, historically, the formation of high-quality land has been determined by the more productive class at the detriment of the poorer ones. It will show how segregation policies have prevailed until the beginning of the 1980’s, when popular struggle imposes chances upon the regulation of land use, securing social advances associated with the creation of instruments for securing land tenure for the poor and diminishing the risk of

displacement to peripheral areas. Additionally, this process has secured access to participation in the municipality's decision-making process and to its services.

The role played by the dominant class and real-estate developers in directing investment on the infra-structure to interest areas is extremely important. So is their participation in the process of regulation that, ultimately, influences the establishment of land values.

External elements, environmental, social and symbolic conditions, and social prejudice are fundamental elements in the composition of land value in Recife. In the Boa Viagem area and in the Derby-Apipucos stretch of the southern Capibaribe riverside, one will find the highest land values in the city. The further away an area is from the Boa Viagem seaside, the lower the land values.