



UNIVERSITAT^{DE}
BARCELONA

El Desarrollo urbano de Aracaju, Brasil (1855 – 2005): un juego de múltiples agentes

Antonio Carlos Campos



Aquesta tesi doctoral està subjecta a la llicència **Reconeixement 3.0. Espanya de Creative Commons.**

Esta tesis doctoral está sujeta a la licencia **Reconocimiento 3.0. España de Creative Commons.**

This doctoral thesis is licensed under the **Creative Commons Attribution 3.0. Spain License.**



UNIVERSITAT DE
BARCELONA

EL DESARROLLO URBANO DE ARACAJU, BRASIL (1855 – 2005): UN JUEGO DE MÚLTIPLES AGENTES

Tesis doctoral presentada por

Antonio Carlos Campos



Programa de Doctorado
Geografía, Planificación Territorial y Gestión Ambiental

Director: Dr. Horacio Capel Sáez
Codirector Dr. Vicente Casals Costa
Tutora Dra. Isabel Pujades Rúbies

Departamento de Geografía Humana
Facultad de Geografía e Historia
Barcelona, 2017



UNIVERSITAT DE
BARCELONA

Programa de Doctorado
Geografía, Planificación Territorial y Gestión Ambiental

TESIS PARA OPTAR AL GRADO DE DOCTOR

**EL DESARROLLO URBANO DE ARACAJU, BRASIL (1855 – 2005):
UN JUEGO DE MÚLTIPLES AGENTES**

por

Antonio Carlos Campos

Director: Dr. Horacio Capel Sáez

Codirector Dr. Vicente Casals Costa

Tutora
Dra. Isabel Pujades Rúbies

Departamento de Geografía Humana
Facultad de Geografía e Historia

2017

A Cristiane y Laís

AGRADECIMIENTOS

En primer lugar gustaría de agradecer a mi director de Tesis, el profesor Horacio Capel, por haber confiado en mi propuesta de trabajo desde nuestro primero contacto personal en mayo de 2001. Sus invaluable enseñanzas y consejos académicos fueron mucho más allá de una simple orientación de una tesis doctoral. Se constituyeron también en ejemplo de vida y trayectoria intelectual a ser seguido. Igualmente gustaría de agradecer por su amistad y el apoyo en los momentos difíciles desde nuestra estancia en Barcelona y por estar siempre disponible a nos incentivar en esto largo viaje para acabar la investigación. También agradezco al amigo y codirector, el Doctor Vicente Casals Costa, por sus explicaciones en el campo de la geografía y las pertinentes correcciones en esta compleja temática.

A la Coordenação de Aperfeiçoamento do Pessoal de Nível Superior (CAPES) de Brasil, por me conceder una beca de estudios en dos años de estancia, que garantizó una necesaria estabilidad en un periodo clave de reflexiones.

A la Universidad Federal de Sergipe (UFS), por permitir a través de su programa de calificación docente, la dispensa de mis funciones laborales para la realización de la primera etapa del curso de doctorado. A los profesores del Departamento de Geografía y todas aquellas personas que me ayudaron en la colecta de materiales para la tesis: desde los alumnos de geografía urbana y planificación urbana y regional, funcionarios del Archivo Municipal de Aracaju, del Instituto Histórico y Geográfico de Sergipe, de los órganos municipales como Emurb y Seplog y los estaduais como Cehop y Seplan, a través del sector de Cartografía del Observatorio de Sergipe.

A los profesores del Departamento de Geografía Humana de la Universitat de Barcelona, con los cuales, durante todos estos años disfruto de sus amistades y que se constituyeron en maestros de gran importancia en mi vida académica.

De otra parte, quiero expresar mi mayor sentido de agradecimiento a mi familia, en especial a mi esposa Cristiane Alcântara y mi hija Laís Campos que me han dado la fuerza para no decaer en los momentos de adversidad, y de esta manera recobrar el ánimo para proseguir en el cumplimiento de esta tarea. Agradezco a mi madre Miralda Campos y mis hermanos, por estar siempre a mi lado, mismo distantes, y por soportar los momentos difíciles que vivimos.

Finalmente agradezco y señalo la enorme gratitud que tengo hacia todas aquellas personas que hicieron tranquila e inolvidable esta aventura académica y de vida en la ciudad de Barcelona. A Jorge Rivera, Paty Cueva, Bryan y al pequeño Alejandro, Socorro Pérez, Miriam Zaar y Blas por la compañía, cariño y amistad durante estos largos años.

El desarrollo urbano de Aracaju, Brasil (1855 – 2005): un juego de múltiples agentes

Resumen

El objetivo de esta Tesis es analizar el desarrollo urbano de Aracaju desde su creación hasta el año 2005, considerando los procesos formales y no formales que estructuraron la ciudad en su trayectoria urbana. En el análisis de la constitución de la morfología urbana de Aracaju, pusimos énfasis en la cuestión del juego de los distintos agentes y/o actores responsables de la constitución de territorios homogéneos y territorialidades urbanas que, de cierta forma, traducen los estigmas de un proyecto histórico capitalizado por grupos político-económicos que trabajaron en la dirección contraria a las aspiraciones de construir una ciudad más justa e igualitaria. La tarea teórico metodológica utilizada relaciona el proceso de producción de la ciudad a las estrategias de los juegos de cartas y sus lógicas, que comprenden los distintos agentes/jugadores. En este sentido, dividimos la Tesis en tres partes, en la cuales discutimos: (1) el juego de la constitución del espacio urbano; (2) los momentos y acciones que proporcionaron procesos de producción y reproducción de espacio por agentes específicos, y (3) según la profesionalización de los agentes y la formulación de la ciudad dual, con la creación de barrios y nuevas formas de asociación del capital inmobiliario. En las conclusiones, realizamos una interpretación del desarrollo urbano, tratando de las contradicciones generadas en el proceso de expansión de la ciudad, que crearon una ciudad difusa y heterogénea, marcada por las distintas formas de segregación socioespacial.

Palabras-clave: Aracaju. Desarrollo urbano. Agentes. Estrategias y Segregación.

The urban development of Aracaju, Brazil (1855 - 2005): a multi-agent game

Abstract

The objective of this thesis is to analyze the urban development of Aracaju since its creation until 2005, considering the formal and non-formal processes that structured the city in its urban trajectory. In the analysis of the constitution of the urban morphology of Aracaju, we emphasized the question of the game for the different agents and/or actors responsible for the constitution of homogeneous territories and urban territorialities. In a certain way, they translate the stigmas of a historical project capitalized by political-economic groups that worked in the opposite direction to the aspirations of constructing a more just and egalitarian city. The theoretical methodological task used relates the process of production of the city to the strategies of the card games and their logic, which comprise the different agents/players. In this sense, we divide the thesis into three parts, in which we discuss: (1) The game of the constitution of urban space; (2) The moments and actions that provided processes of production and reproduction of space by specific agents, and (3) according to the agents' professionalization and the formulation of the dual city, with the creation of neighborhoods and new forms of association for the Real estate capital. In the conclusions, we make an interpretation of the urban development, dealing with the contradictions generated in the expansion process of the city, which created a diffuse and heterogeneous city, marked by the different forms of socio-spatial segregation.

Key-words: Aracaju. Urban Development. Agents. Strategies and Segregation.

O desenvolvimento urbano em Aracaju, Brasil (1855 - 2005): um jogo de múltiplos agentes

Resumo

O objetivo desta Tese é analisar o desenvolvimento urbano de Aracaju desde a sua criação até 2005, considerando os processos formais e informais que estruturaram a cidade em sua história urbana. Na análise da constituição da morfologia urbana de Aracaju, colocamos ênfase na questão do jogo dos distintos agentes e/ou atores responsáveis pela criação de territórios homogêneos e territorialidades urbanas que, de certa forma, traduzem os estigmas de um projeto histórico capitalizado por grupos político-econômicos que trabalharam no sentido contrário às aspirações de construção de uma cidade mais justa e igualitária. A tarefa teórico-metodológica utilizada relaciona o processo de produção da cidade aos jogos de cartas com suas estratégias e lógicas, compreendendo diferentes agentes/jogadores. Neste sentido, dividimos a tese em três partes, em que discutimos: (1) o jogo da constituição do espaço urbano; (2) os momentos e ações que proporcionam processos de produção e de reprodução do espaço por agentes específicos, e (3) de acordo com a profissionalização dos agentes e a formulação da cidade dual, com a criação de bairros e novas formas de associação capital imobiliário. Nas conclusões, realizamos uma interpretação do desenvolvimento urbano, discutindo as contradições geradas no processo de expansão da cidade, que criou uma cidade difusa e heterogênea, marcada por várias formas de segregação socioespacial.

Palavras-chave: Aracaju. Desenvolvimento urbano. Agentes. Estratégias e segregação.

ÍNDICE GENERAL

Agradecimientos	V
Resumen	VII
Abstract	VIII
Resumo	IX
Índice de la Tesis	X
Índice de Cuadros	XIV
Índice de Figuras	XV

INTRODUCCIÓN.....	21
Objetivos generales de la tesis	26
El estado de la cuestión: Aracaju en los estudios anteriores	27
Las bases metodológicas y las fuentes	29

PARTE I – EL JUEGO DE LA CONSTITUCIÓN DEL ESPACIO URBANO

CAPÍTULO 1. PRODUCCIÓN DEL ESPACIO: UN JUEGO DE VARIOS AGENTES...33

Los campos de acción y la cuestión del juego en la constitución de una morfología social urbana	34
El juego y lo que está detrás en la producción de la ciudad	40
Los (jugadores) agentes modeladores del espacio y la producción de lo urbano	45
Los estudios de los agentes en la geografía brasileña	48

CAPÍTULO 2. LA CREACIÓN DE LA CIUDAD DE ARACAJU: CONSTITUCIÓN DEL ESCENARIO DEL JUEGO

51

El juego de poder y el espacio: la fundación de Aracaju y la transferencia de la capital de la Provincia de Sergipe del Rey	53
El emplazamiento de Aracaju: la nueva capital provincial	63
El plano ortogonal: un damero en la playa de Aracaju	68
Los escenarios de los agentes: la ciudad del plano de Phyrro y la “ciudad gris”	78

Las contradicciones en la planicie artificial	81
---	----

CAPÍTULO 3. LAS REGLAS DEL JUEGO: PÉRDIDAS Y GANANCIAS EN EL SANEAMIENTO DE LA CIUDAD DE ARACAJU85

La estructuración de la ciudad (1890 – 1926): carreteras y caminos	88
--	----

Las ganancias en la producción del espacio: las primeras parcelaciones urbanas	96
--	----

<i>Las primeras parcelaciones y ventas de terrenos.....</i>	<i>102</i>
---	------------

El saneamiento de la ciudad: las reglas del juego en la construcción del espacio	107
--	-----

<i>El saneamiento social</i>	<i>109</i>
------------------------------------	------------

El saneamiento físico de la ciudad y el “control” de uso del suelo	111
--	-----

PARTE II - PRODUCCIÓN DEL ESPACIO: APROPIACIÓN, ACUMULACIÓN Y REPRODUCCIÓN

CAPÍTULO 4. EL ESTADO Y AYUNTAMIENTO Y EL JUEGO DE PODER EN LA PRODUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO DE ARACAJU EN LAS PRIMERAS DÉCADAS DEL SIGLO XX.....123

El Estado y el Ayuntamiento: La lucha por la racionalización del espacio	127
--	-----

Estado y Ayuntamiento: los constructores de obras públicas en la ciudad	132
---	-----

El poder público propietario de tierras en la ciudad	138
--	-----

La formación de los barrios periféricos	142
---	-----

Un balance de la actuación de los poderes locales en la producción del espacio urbano ...	147
---	-----

CAPÍTULO 5. LOS AGENTES PRIVADOS Y LA PRODUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO: ACUMULACIÓN, REPRODUCCIÓN Y SEGREGACIÓN (1930 – 1964)....151

Los agentes de la producción social del espacio urbano	153
--	-----

Los propietarios-constructores y las transformaciones en el área central	157
--	-----

La constitución del capital constructor	168
---	-----

Propietarios y promotores: las parcelaciones y construcciones en la periferia	176
Otros agentes en el espacio urbano de Aracaju	182
✓ <i>La conquista de los barrios periféricos: la red de tranvías</i>	183
✓ <i>El papel de las iglesias en el espacio urbano Aracajuano</i>	185
✓ <i>El papel de los informales en la producción de la ciudad: las primeras favelas</i> ...	189
La ciudad producida por los agentes privados: contradicciones espaciales y segregación social	192

CAPÍTULO 6. LAS POLÍTICAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN ARACAJU (1964 – 1986): ¿LA BANCA CONTROLA EL JUEGO?195

Estado y promotores inmobiliarios: un escenario de políticas implícitas y explícitas	197
La formación de las primeras compañías promotoras-constructoras en la ciudad	202
El Estado y los programas de construcción de viviendas sociales	207
El capital inmobiliario y los conjuntos de viviendas de la clase media	219
Un análisis de la producción del espacio de Aracaju (1964 – 1986) ¿la banca controla el juego?	225

CAPÍTULO 7. CÓDIGOS, REGLAS Y PLANES: LOS INTENTOS DE ORGANIZACIÓN DEL ESPACIO DEL JUEGO.....229

Los códigos municipales: el perfeccionamiento de la legislación urbanística	232
Los primeros Planes Directores del municipio de Aracaju	238
Los planes sectoriales de desarrollo urbano en la ciudad de Aracaju.....	249
El Plan Director del Aglomerado urbano de Aracaju de 1984	258
Un balance de los primeros planes	263

PARTE III – LA REESTRUCTURACIÓN DE LOS JUGADORES EN LA MORFOLOGÍA URBANA DE ARACAJU (1986 – 2005)

CAPÍTULO 8. LA APUESTA POR EL ORO NEGRO: CAMBIOS GENERALES EN LA ESTRUCTURA SOCIO ESPACIAL URBANA EN ARACAJU269

El papel de Petrobras en la construcción del tejido socioespacial de Aracaju	271
La fábrica de cemento y la importancia de los agentes modeladores del espacio urbano....	281
La estructuración de la Universidad Federal de Sergipe y su importancia en la configuración de la ciudad	283
Las contradicciones de la producción del espacio en el periodo 1964 – 1986	286
CAPÍTULO 9. EL JUEGO SE PROFESIONALIZA: CONSTRUCTORAS, PROMOTORES Y CORPORACIONES INMOBILIARIAS EN LA EXPANSIÓN URBANA DE ARACAJU	293
La profesionalización de los jugadores: de promotores a incorporadoras	297
La verticalización y ennoblecimiento: la creación de nuevos estilos de vida en la ciudad..	306
El barrio “Jardins”: una creación del capital inmobiliario en la ciudad empresa.....	316
Los condominios cerrados: ¿la búsqueda de una mejor calidad de vida?.....	322
La ciudad producida por los distintos agentes hasta los años 2000.....	326
CAPÍTULO 10. LA CONSOLIDACIÓN DEL ESPACIO DEL JUEGO Y LAS NUEVAS REGLAS.....	329
Una mirada desde el Estatuto de la Ciudad y el nuevo Plan de Desarrollo Urbano – 2000.....	331
El Estado y Ayuntamiento: los nuevos intentos de corregir la segregación.....	338
El Programa de Arrendamiento Residencial – PAR y el mantenimiento de la fragmentación urbana.....	344
Estado y mercado inmobiliario: los vectores de expansión de la ciudad.....	349
CONSIDERACIONES FINALES	355
BIBLIOGRAFÍA GENERAL.....	361
Documentos Oficiales.....	371
Periódicos	375
ANEXOS.....	377

Índice de Cuadros

Cuadro 4.1 – Principales infraestructuras implantadas en la ciudad de Aracaju hasta 1926. ...	126
Cuadro 5.1 – Aracaju: número de edificios y área construida en la ciudad (1949 -1953)....	174
Cuadro 6.1. Parcelaciones aprobadas por el Ayuntamiento entre los años 1966 a 1982.....	204
Cuadro 6.2. Aracaju. Producción de viviendas sociales, COHAB-SE – 1968 -1979.....	211
Cuadro 6.3. Aracaju. Producción de viviendas sociales, COHAB-SE – 1980 -1987.....	216
Cuadro 6. 4. Producción inmobiliaria de la INOCOOP en Aracaju, 1974 – 1986.....	221
Cuadro 8.1. Variación de la población de Sergipe y Aracaju, 1950 – 2000.....	273
Cuadro 8.2. Aracaju. Población ocupada: servicios, comercio e industria - 1960-1995....	276
Cuadro 9.1. Stock de tierras en la región del aglomerado urbano de Aracaju, 1989.	295
Cuadro 9.2. Condominios verticales, 1962 – 1999.....	310
Cuadro 9.3 El barrio Jardins. Urbanizaciones de lujo - 1996 – 1999.....	318
Cuadro 10.1 Programas de viviendas en los años 1989 a 2002.....	338
Cuadro 10.2 Aracaju - Programa de Arrendamiento Residencial – PAR, 2001 – 2006.	345

Índice de Figuras

Figura 1. Localización de Aracaju en el Nordeste de Brasil.....	22
<u>Capítulo 1. Producción del espacio: un juego de varios agentes</u>	
Figura 1.1. Ciclo de reproducción del capital inmobiliario.....	38
Figura 1.2. Producción de la ciudad COM-FUSA.....	44
<u>Capítulo 2. La creación de la ciudad de Aracaju: constitución del escenario del juego</u>	
Figura 2.1. Localización de las principales Ciudades y Vilas de Sergipe Del Rey, 1850.....	52
Figura 2.2. Puertos Fluviales en 1853	57
Figura 2.3. Localización del sitio urbano, 1855.....	65
Figura 2.4. Calle Aurora en 1866	67
Figura 2.5. Plano de Phyrro -primeras calles y edificios públicos de Aracaju	70
Figura 2.6. Palacio del Gobierno en 1860	75
Figura 2.7. Trazado del Plano ortogonal de Aracaju en 1865 por Sebastião José Basilio Phyrro y Francisco Pereira da Silva	76
Figura 2.8. Evolución de los primeros años de Aracaju	82
<u>Capítulo 3. Las reglas del juego: pérdidas y ganancias en el saneamiento de la ciudad de Aracaju</u>	
Figura 3.1. Urbanización de Aracaju en 1890	89
Figura 3.2. Principales vías de acceso de Aracaju hasta 1920	91
Figura 3.3 Ciudades y Villas de Sergipe en 1920	95
Figura 3.4 – Área urbana de la ciudad de Aracaju y área edificada en 1922	101
Figura 3.5 – Viviendas obreras del Barrio Chica Chaves (1916)	105
Figura 3.6. Jardim Olímpio Campos – 1907	111
Figura 3.7 Red de suministro de agua (1912)	117
<u>Capítulo 4. El estado y Ayuntamiento y el juego de poder en la producción del espacio urbano de Aracaju en las primeras décadas del siglo XX.</u>	

Figura 4.1 Calle Aurora (actual Avenida Ivo do Prado) en 1920	133
Figura 4.2 Palacio del Gobierno, 1922.	135
Figura 4.3. Mercado Modelo Antonio Franco, 1929	136
Figura 4.4. El municipio de Aracaju hasta 1925	140
Figura 4.5. Panorama de las calles de Aracaju en la década de 1920.....	142
Figura 4.6. Área urbana de Aracaju en 1930 y la presencia de elementos urbanos	145

Capítulo 5. Los agentes privados y la producción del espacio urbano: acumulación, reproducción y segregación (1930 – 1964)

Figura 5.1. Plano urbano de 1946.....	158
Figura 5.2. Casas proyectadas por Altenesch en la Calle Estância	162
Figura 5.3. Patrón residencial de la elite Aracajuana	163
Figura 5.4. Viviendas de la burguesía de Aracaju (décadas de 1930 y 1940).....	166
Figura 5.5. Edificios Públicos de los años 1950	175
Figura 5.6 - La ciudad de Aracaju a finales de los años 1950	179
Figura 5.7. Mansiones en los barrios ricos, 1950.....	181

Capítulo 6. Las políticas de construcción de viviendas en Aracaju (1964 – 1986): ¿la banca controla el juego?

Figura 6.1. Localización del Conjunto Cidade dos Funcionários, 1965.....	209
Figura 6.2. Conjunto de viviendas típicos de la política del BNH, 1969.....	210
Figura 6.3 Evolución urbana de Aracaju, 1855 – 1969.....	213
Figura 6.4. Aracaju. Localización de los conjuntos, COHAB - SE, 1968 – 1987.....	218
Figura 6.5. Bloques de viviendas, INOCOOP. 1986.	223
Figura 6.6. Aracaju. Localización de los conjuntos, INOCCOP- SE, 1974 – 1986	224

Capítulo 7. Códigos, reglas y planes: los intentos de organización del espacio del juego

Figura 7.1. División funcional y delimitación de los barrios de Aracaju, 1969	235
Figura 7.2. Aracaju. Zonificación general del municipio, 1972.....	244

Figura 7.3. Entramado principal de las vías de circulación de Aracaju, 1972.....	246
Figura 7.4. Plano de zonificación interna de la ciudad de Aracaju, 1972.....	248
Figura 7.5. Área del Distrito Industrial de Aracaju, 1974.....	250
Figura 7.6. Aracaju. Localización de la urbanización de la Coroa do Meio, 1977.....	254
Figura 7.7. Propuesta de urbanización del Coroa do Meio, 1977.....	255
Figura 7.8. Calle peatonal João Pessoa. Centro de la ciudad de Aracaju, 1980.....	256
Figura 7.9. Delimitación de los barrios de Aracaju, 1982.....	259
Figura 7.10. Tipo de parcelaciones propuestas en Aracaju, 1984.....	260
Figura 7.11. Plan Aglomerado urbano. Uso del suelo de Aracaju, 1984.....	262

Capítulo 8. La apuesta por el oro negro: cambios generales en la estructura socio espacial urbana en Aracaju

Figura 8.1. Imagen aérea del inicio del funcionamiento del Terminal de petróleo en Aracaju, 1967.	272
Figura 8.2. ARACAJU: Expansión Urbana – a partir de los años 1970.....	274
Figura 8.3. Estación de Autobuses Luis Garcia, 1982 en Aracaju.....	278
Figura 8.4. Conjuntos Assis Chateaubriand I y II, 1979.	279
Figura 8.5. ARACAJU: Expansión Urbana – a partir de los años 1980.....	280
Figura 8.6 Área de la Fábrica de Cemento Portland S. A. 1983.....	282
Figura 8.7. Construcción del Campus Universitario Prof. José Aloísio de Campos en 1979.....	284
Figura 8.8. Maqueta de la Ciudad Universitaria Prof. José Aloísio de Campos	285
Figura 8.9 ARACAJU: Áreas de Favelas y población pobre, 1979 – 1984.....	288
Figura 8. 10. Mapa de localización de las parcelaciones 1977 a 1986.....	290

Capítulo 9. El juego se profesionaliza: constructoras, promotores y corporaciones inmobiliarias en la expansión urbana de Aracaju

Figura 9.1. Anuncio Promocional de Ventas de lotes urbanos.....	294
Figura. 9.2. Vista parcial zona sur de Aracaju – área del barrio Jardins, década 1970.....	302
Figura 9.3. Expansión de la ciudad hasta 1990.....	305
Figura. 9.4. Zona Central de la ciudad década de 1970.....	307

Figura 9.5. Vista de la verticalización, 1995.....	308
Figura 9.6. Densidad de residencias y número de edificios en la ciudad - 1995.....	311
Figura 9.7. Nuevos productos en la orilla del Río Sergipe, 1998.....	312
Figura 9.8. Urbanización cerca del Faro – Barrio Farolândia, 2003.....	313
Figura 9.9. Edificios y renta familiar de los jefes de familias, 2000.	315
Figura 9.10. Aspectos del Barrio Jardins, 2003.....	316
Figura 9.11. Edificios cercanos al Shopping Center, 2005.....	319
Figura 9.12. Área del Barrio Jardins, 2005.....	321
Figura 9.13. Residencia en el condominio horizontal SunVille, 2005.....	323
Figura 9.14. Expansión urbana y distribución de los condominios y parcelaciones cerradas – 2000.....	324
Figura 9.15. Porfolio de las promociones inmobiliarias.....	325

Capítulo10. La consolidación del espacio del juego y las nuevas reglas

Figura 10.1 Aracaju - Macro zonas: PDDU, 2000.....	333
Figura 10.2. Aracaju - Áreas de Directrices Especiales, PDDU, 2000.....	336
Figura 10.3. Aspecto parcial del barrio Santa Maria, 2005.....	339
Figura 10.4: Morfología urbana - Bairro Coroa do Meio, 2001 – 2005.....	342
Figura 10.5: Aracaju, Proyectos Habitacionales, 2000-2005.....	343
Figura 10.6: Aracaju, espacialización del PAR, 2001-2006.....	346
Figura 10.7. Aspectos urbanísticos de los Condominios, 2005.....	347
Figura 10. 8. Construcción del puente Constructor João Alves, 2003 y 2006.....	350
Figura 10.9. Intervenciones urbanas públicas a partir del año 2000.	351
Figura 10.10. Peatonal 13 de julho, 2003.....	353
Figura 10.11: Avenida Jorge Amado, bairro Jardins	353

Consideraciones finales

Figura Síntesis – Aracaju – la ciudad producida por el Estado y capital inmobiliario, 2005.....	359
---	-----

**EL DESARROLLO URBANO DE ARACAJU, BRASIL (1855 – 2005):
UN JUEGO DE MÚLTIPLES AGENTES**

Tesis doctoral presentada por

Antonio Carlos Campos



Programa de Doctorado
Geografía, Planificación Territorial y Gestión Ambiental

Barcelona, 2017

INTRODUCCIÓN

Los caminos por los cuales transitaremos con las ideas en esta investigación traducen los intentos de comprender los procesos globales y locales en la producción del espacio urbano que impactaron o impactan hasta hoy en la constitución de la ciudad heterogénea.

Desde la realización de mis primeras investigaciones académicas - como auxiliar de investigación en el Laboratorio de Estudios Urbanos del Departamento de Geografía de la Universidad Federal de Sergipe - cuestionamos de manera detallada la problemática urbana en la realidad de la ciudad de Aracaju, en el estado de Sergipe, Brasil (Figura 1), identificando inquietudes sobre los rumbos de los procesos generales en la ordenación de la ciudad y la acción de los agentes y actores locales reproductores de un espacio urbano cada vez más concentrado y contradictoriamente fragmentado y segregado.

Así, procuramos analizar los procesos generales y locales que se interrelacionan en la constitución de la ciudad en un espacio-tiempo definido (desde su fundación hasta los años 2005). Es decir, cómo se reinterpretan las influencias, contradicciones y redes de acción de los distintos agentes en el proceso de desarrollo del espacio urbano. Nos interesa particularmente, comprender la problemática del juego de la producción del espacio urbano de Aracaju desde sus raíces hasta el inicio del siglo XXI. En otras palabras, el marco teórico conceptual nos conduce a analizar las formas y contenidos de la urbanización capitalista de Aracaju y sus significados desencadenados por los procesos de reproducción económica en las distintas lógicas de organización socioespacial de la contemporaneidad.

Figura 1. Localización de Aracaju en el Nordeste de Brasil.



Fuente: Elaboración propia con base en el Atlas de Sergipe. BASE CARTOGRÁFICA, Atlas Digital - SRH - 2013.

No hace falta decir que las formas espaciales contienen la sociedad, no siendo por lo tanto, sencillas formas, pero sí, contenidos estructurados de un proceso que está en marcha. En este sentido el espacio no puede ser examinado solamente como producto de las relaciones sociales; puesto que su existencia como espacio - mercancía se muestra indispensable a la reproducción de estas mismas relaciones. Siguiendo esta perspectiva, buscamos realizar una aproximación teórica que comprenda el espacio urbano no solo como producto de la sociedad, sino también como condición y medio de realización de la dinámica social. En ese propósito fundamental, ponemos en el centro de la cuestión el juego de los distintos agentes y/o actores¹ responsables de la constitución del territorio y de las territorialidades urbanas que de cierta forma traducen las aspiraciones y los ideales de un proyecto histórico de sociedad.

Considerar el papel de los agentes productores del espacio urbano no presupone analizarlos de manera aislada, como si cada acción correspondiera a un único y exclusivo interés específico. Aunque no olvidamos los intereses de parte de la población en la obtención de rentas y plusvalía, se hace necesario ampliar los horizontes de análisis en torno de las redes e interacciones entre los agentes que configuran la apropiación, la acumulación y la reproducción del espacio urbano. En este sentido, buscamos considerar la idea de relacionar el proceso de producción de la ciudad a las *estrategias de los juegos de cartas* y sus lógicas que involucran los distintos jugadores. Lo que argumenta la investigación es que estos mismos agentes actuación en un campo de juego y de luchas que terminan por producir las transformaciones urbanas, inversiones específicas, reglas “artificiales” establecidas por convención en el cotidiano y las redes de asociaciones entre los capitales individuales, las empresas privadas y el poder público. También evaluamos las interacciones y contradicciones entre ellos, a lo largo de los 162 años del proceso de producción del espacio urbano de Aracaju.

Entendiendo la ciudad como un objeto multidimensional que puede ser estudiado desde el enfoque de distintas disciplinas. Estudiaremos la ciudad desde el punto de vista de la geografía urbana, poniendo énfasis en el análisis de la producción del espacio y el papel de los agentes que instituyeron la ciudad como el escenario de actuación política y campo de interés de los capitales comerciales y financiero individual. Sin embargo, nuestro análisis está influido por referencias teóricas y metodológicas de otras disciplinas que tratan de lo urbano,

1 CAPEL, Horacio. La Morfología de Las Ciudades. Vol. III. Agentes Urbanos y mercado inmobiliario. Barcelona: Ediciones del Serbal, 2013, p.17.

como: la historia, la arquitectura, el urbanismo, la sociología y la economía. Tratamos el análisis histórico como fundamental en nuestra investigación, en que el objetivo principal es entender y explicar los procesos que están en marcha como punto de partida y llegada para comprender los procesos pasados, como señaló Henri Lefebvre cuando explicó que “la reflexión esclarece la historia a partir del presente”².

De otra parte, la historia urbana como nos indica Lewis Mumford nos induce a utilizar recursos metodológicos para que hagamos análisis del paisaje urbano a partir de las herencias del pasado, pero también nos auxilia en la elaboración de análisis evolutivos de la ciudad. Alcanzando definir así, periodos de desarrollo de la ciudad, en los cuales se puede observar las tendencias de su morfología, incluyendo los agentes que actuaron en el espacio, los procesos, formas y contenidos derivados de estas actuaciones, las teorías y las prácticas de planificación urbana utilizadas. Sin embargo, aunque reconozcamos que “las formas persisten y marcan la continuidad histórica” el reto está en reconocer cómo otras formas se modernizan “cambiando gradualmente”³.

La sociología urbana, además de la arquitectura y urbanismo, nos propone entender las formas como objetos materiales resultantes de procesos sociales generales y diferenciados en la realidad concreta que son expresados por las distintas espacialidades y territorialidades construidas. De ahí la importancia de aclarar un desarrollo urbano no solamente como propósito de un crecimiento, modernización o evolución, preconizado por las ideas de racionalidad y orden, pero sí, a partir de las peculiaridades brasileñas, ir más allá de las denuncias de apropiación del suelo urbano por uno u otro grupo social y económico, poniendo la búsqueda por la justicia social en la ciudad heterogénea como centro de la cuestión del desarrollo.

La justificación económica de la presente investigación está centrada en la amplitud de los procesos y sus desdoblamientos en los distintos niveles de análisis municipal y regional. Es decir, en la interpretación del juego de poder que se establece entre los agentes y sus proyecciones político-económicas en la administración pública.

El eje de la investigación transita por un camino todavía no estudiado para la realidad de muchas ciudades brasileñas, aunque casi todos los estudios anteriores pudieron considerar de

2 LEFEBVRE, H. Forma, función y estructura en ‘EL Capital’ En. *Estructuralismo y política*. Buenos Aires: pléyade, 1973, p. 160.

3 Ídem, p. 163.

forma general la evolución urbana, los procesos engendrados entre los agentes carecen de profundización y explicación, como podemos destacar a título de ejemplo, los conflictos, las alianzas y coaliciones entre:

- a) Estado y propietarios del suelo, donde el poder económico y los intereses imponen las reglas;
- b) Los promotores inmobiliarios y las empresas “incorporadoras” y/o constructoras, donde la presión y el control del suelo no siempre actúan de forma que tenga en cuenta los intereses de todos;
- c) agentes, actores excluidos y las organizaciones económicas en sus actuaciones contradictorias por la producción de ganancias y la necesidad de vivir en la ciudad;
- d) el Estado y los movimientos sociales excluidos, control y presión que actúan en el mismo espacio-tiempo; y,
- e) el juego de los agentes financieros (los bancos) y los promotores que negocian con ventajas semejantes, pero produciendo contradicciones en el proceso de producción del espacio urbano.

Reconocemos también que analizar una historia urbana de “larga duración”, abarcando desde la fundación de la ciudad hasta la actualidad, sufrimos el riesgo de perder alguna profundidad de análisis de determinados procesos. Sin embargo, nos empeñamos en construir una visión general del desarrollo de la ciudad de Aracaju, hasta ahora inédita que permita la definición de la mayoría de los procesos socioespaciales de su desarrollo y que se pueda comparar a otras realidades. De esta manera, podemos añadir una importante cuestión: ¿qué factores locales y generales contribuyeron para la constitución de la ciudad difusa y heterogénea actual?

Los demás interrogantes que aparecen en un primero momento del desarrollo de la investigación nos persigue como las inquietudes generales que desvendan o proponen una mirada específica en las entrelineas de los procesos de producción del espacio *Aracajuano*. En que las principales son:

- ✓ ¿cómo se estableció el proceso de producción del espacio urbano de Aracaju?;
- ✓ ¿cuáles son los factores y los agentes de este proceso?;

- ✓ ¿cuál el papel del Estado en la constitución de la ciudad de Aracaju?; y,
- ✓ ¿cuáles son las formas y contenidos urbanos derivados de los procesos analizados?

En este momento, planteamos la hipótesis de que la constitución del espacio urbano de la ciudad de Aracaju puede ser analizado a partir de dos ángulos distintos: por un lado, a partir de la acción de la administración pública (Ayuntamiento y Estado) que generaron una ciudad compacta y racional en un primero momento, pero posteriormente promovió una verdadera segregación espacial hasta las zonas norte y oeste de la ciudad. Y por otro lado, cómo los agentes económicos se aprovecharon de la acción pública para crear un stock de tierras para posteriormente segregar social y espacialmente los ciudadanos, a partir del ennoblecimiento de áreas, creando nuevas urbanizaciones en condominios cerrados verticales y horizontales de forma fragmentada y difusa en la ciudad.

Objetivos generales de la tesis

A partir de las preguntas y las hipótesis podemos especificar más concretamente los objetivos de desarrollo de la tesis, que son:

- ✓ Analizar el desarrollo urbano de Aracaju desde su creación hasta el año 2005, considerando los procesos formales y no formales que estructuraron la ciudad en su trayectoria urbana;
- ✓ Evaluar las acciones de los poderes públicos a lo largo de la historia de la ciudad, Estado y Ayuntamiento en el proceso de gestación de políticas de desarrollo urbano de Aracaju;
- ✓ Analizar el contenido material del proceso de producción del espacio urbano de Aracaju a partir de los distintos agentes e interacciones que contribuyeron para la reproducción de la ciudad;
- ✓ Identificar y cualificar los conflictos que se establecen entre el valor de uso y el valor de cambio del espacio urbano de la ciudad de Aracaju teniendo en cuenta las acciones de los agentes promotores y movimientos populares;

- ✓ Evaluar los factores locales y globales que contribuyeron a la constitución de la ciudad difusa y heterogénea actual;
- ✓ Analizar la creación de nuevos territorios en la ciudad como símbolos y reflejo de la apropiación del poder de algunos agentes en un periodo de acumulación ampliada del capital;

El estado de la cuestión: Aracaju en los estudios anteriores

La ciudad de Aracaju, fundada el 17 de marzo de 1855, nació capital de la Provincia de Sergipe Del Rey, y a lo largo de sus 162 años ha sido estudiada por literarios, historiadores, arquitectos, urbanistas, geógrafos y otros investigadores interesados en conocer el papel de este centro urbano en el conjunto de la economía sergipana y de su inserción en el sistema urbano brasileño. Así, en la literatura histórico-geográfica encontramos estudios dedicados primeramente al traslado de la capital del Estado, el proyecto urbano y los personajes que crearon la ciudad y la vida cotidiana en los años iniciales de la nueva ciudad⁴.

Los profesores Fernando Porto y Bonifacio Fortes fueron los primeros estudiosos preocupados con la geografía de Aracaju⁵ en los primeros años de su creación con especial atención a los elementos políticos, económicos y los problemas de planeamientos iniciales.

En un segundo momento, a partir de los años 1960, aparecen los primeros intentos de establecer periodos de evolución urbana de Aracaju. Estos estudios abordan principalmente la estructuración interna y funcionalidad de la ciudad, además de las cuestiones de organización regional del área de influencia de Aracaju en el estado de Sergipe. En estas líneas, los geógrafos José Alexandre Felizola Diniz⁶, Roberto Lobato Correa⁷ y Aluizio Capdeville

4 SANTIAGO, Enoque. "O Dr. Joaquim Barbosa e a cidade de Aracaju", *Revista do Instituto Histórico e Geográfico de Sergipe*, nº 7, 1917; "Mudança da capital", *Revista de Aracaju*, 6(6), 1957, págs. 23-36. y SILVA, Coldomir. *Álbum de Sergipe*, Aracaju: Sin editora, 1920. y Sobrinho, S., *Laudas da história de Aracaju*, Aracaju: Livraria Regina, 1955.

5 FORTES, Bonifácio. *Evolução da paisagem humana da cidade de Aracaju*, Aracaju: Livraria Regina, 1955; y, PORTO, Fernando F., *A cidade de Aracaju (1855 – 1865). Ensaio de evolução urbana*, Aracaju: FUNDESC, 2ª edición, 1991. (1ª edición de 1955).

6 DINIZ, J. A. F., *Aracaju: síntese de sua geografia urbana*, Aracaju: Gráfica J. Andrade, 1963.

7 CORREA, Roberto Lobato. *Contribuição ao estudo da área de influência de Aracaju*. *Revista Brasileira de Geografia*, São Paulo: 1966.

Duarte⁸ inauguran un periodo largo de investigaciones sobre la problemática, que posteriormente sigue estudiada por la arquitecta Kátia Loureiro⁹ en su trabajo de postgrado cuando trazó la trayectoria urbana de Aracaju en 1983 y, los geógrafos Neuza Góis Ribeiro¹⁰ en 1988, Ewerton Vieira Machado¹¹ en 1989 y Vera Lucia Alves França¹² en 1998, con sus investigaciones basadas en la evolución de los paisajes y en el proceso de metropolización de Aracaju.

Estos trabajos basados en los métodos de la geografía cuantitativa hablan principalmente de formas, funciones y estructuras de la ciudad y su ordenación como principal centro urbano en la jerarquía urbana del Estado de Sergipe. Sin embargo, representan una base bibliográfica importante para que se amplíe otras interpretaciones con respecto al desarrollo urbano de Aracaju. Así, añadimos al estudio de la ciudad, un eje de análisis pautado en *la producción del espacio como resultado del juego de los agentes* específicos de la sociedad. Es decir, de acuerdo con los procesos sociales, analizamos la ciudad a partir de la constitución del proyecto urbano y sus desdoblamientos morfológicos, como producto de la racionalización orgánica reflejada en la estructuración centro – periferia.

De esa manera, comprendemos que la dinámica de construcción, destrucción y reconstrucción de contenidos urbanos en determinados tiempos se apoya en un juego de intereses contradictorios, que visa sobre todo, la manutención de la reproducción de las relaciones sociales de un lado, y de otro, la reproducción del capital inmobiliario. Es decir, el proceso de producción espacial está estrechamente vinculado y permite la continuidad de “reproducción de las relaciones de producción”, o sea, el sistema capitalista tiene la necesidad de estar constantemente produciendo y consumiendo espacio¹³.

Aquí entran en el escenario, las estrategias del juego, bajo las reglas y “las trampas” (sus interacciones implícitas y explícitas), garantizadas muchas veces por el “Estado-agente” o coordinada por el Estado-mediador de conflictos diversos, como por ejemplo, en los

8 Aracaju e sua Região. *Boletim Geográfico*. Rio de Janeiro, (30) 220, 1-194, Jan - Fev, 1971.

9 LOUREIRO, K. A. S., A trajetória urbana de Aracaju, em tempo de interferir, Aracaju: INEP, 1983.

10 Ribeiro, N. M. G., Transformações do espaço urbano – o caso de Aracaju, Recife, Ed. Massangana, 1989. (Tesis Master, Universidad Federal de Pernambuco, 1988.)

11 Machado, E. V., “Aracaju: paisagens e fetiches. Abordagem acerca do processo de seu crescimento recente, Tesis Máster, Universidad Federal de Santa Catarina, 1989

12 França, V. L. A., “Aracaju: Estado e Metropolização”, Tesis Doctoral, Universidad del Estado de São Paulo, Rio Claro, 1998.

13 LEFEBVRE, Henri. A reprodução das relações de produção. Porto: Escorpião, 1973, p. 21.

momentos de planificación de la ciudad. Sin embargo, reconocemos que, aunque sea posible aplicar un marco explicativo general a las transformaciones urbanas, cada realidad genera sus propios agentes y sus asociaciones específicas que necesitan de análisis particulares.

Las bases metodológicas y las fuentes

En este trabajo la preocupación inicial se basa en una revisión bibliográfica sobre los temas directamente relacionados con el objeto de estudio, principalmente sobre los agentes y sus interrelaciones y el desarrollo urbano pensado en bases distintas de las producidas en los países centrales del capitalismo. El esfuerzo por comprender el desarrollo con justicia social en la ciudad heterogénea en sí mismo nos permitió cuestionar las bases teóricas conservadoras y comparar a la realidad urbana brasileña.

Mientras tanto, la necesaria y amplia investigación documental consistió de un recorrido de datos estadísticos e históricos sobre las bases primarias que corresponden a los documentos oficiales, como las primeas ordenanzas “*Códigos de Posturas*” de la ciudad en el Instituto Histórico y Geográfico de Sergipe. Las fuentes catastrales y los antiguos mapas de calles y vías de distintos periodos de la vida urbana de Aracaju fueron fundamentales para que pudiese efectuar los primeros análisis y reconocer su crecimiento urbano.

También la realización de entrevistas con los distintos agentes privados y de la administración pública municipal que construyeron y aún construyen la ciudad, nos permitió explicar las redes e interacciones establecidas entre ellos (agentes privados y Estado), y sobre todo, hemos podido analizar el proceso de construcción de los emprendimientos privados en la ciudad heterogénea.

Además, las fuentes secundarias compuestas por los datos evolutivos de los censos demográficos, desde las publicaciones del Instituto Brasileño de Geografía y Estadística; los datos del ayuntamiento de Aracaju, Secretaria de Planeamiento (SEPLAN), Empresa Municipal de urbanismo (EMURB) y la Compañía Estatal de construcciones y viviendas públicas (CEHOP) fueron de fundamental importancia para la realización de los mapas

temáticos que identifican las acciones de los agentes en la construcción de las territorialidades urbanas. Así como de las transformaciones en la morfología.

En la sistematización de los datos fueron utilizadas correlaciones entre las diversas variables a través de los datos históricos oficiales de parcelaciones públicas y privadas, de programas de construcción de viviendas y equipamientos urbanos, bien como las iniciativas de los movimientos sociales con la dinámica de construcción de *favelas* en la ciudad de los últimos años. Estos análisis están incorporados a los distintos capítulos a través de cuadros y mapas temáticos elaborados en los Sistemas de Información geográficos Quantum GIS 2.18 y ArcGis 10.0.

La ciudad está representada a través de mapas síntesis digitalizados en que consta las tramas municipales y las territorialidades definidas por el juego de los agentes, como las áreas de auto-segregación verticales y horizontales, parcelaciones, nuevos espacios producidos por intervenciones públicas, además de las *favelas* y las propuestas de urbanización públicas y las iniciativas del capital financiero en la ciudad.

A continuación explicamos la estructura de la tesis, con la descripción de cada parte y sus capítulos. La primera contiene tres capítulos y definen los planteamientos teóricos-metodológicos que involucran los agentes en la producción del espacio y la presentación de la formación del escenario objeto del estudio, la ciudad de Aracaju.

En el segundo apartado, titulado de producción del espacio: apropiación, acumulación y reproducción, presentamos en cuatro capítulos el juego de fuerzas entre el Estado y los promotores, empresas incorporadoras y constructoras que se destacaron en la apropiación de la ciudad y, por supuesto, en la expansión urbana. En este período, las contradicciones se hacen más claras, ya que el perfeccionamiento de las reglas y códigos urbanísticos, bien como la aplicación de la política nacional de viviendas, en el intento de producir una ciudad compacta promueve la fragmentación y las desigualdades socio espacial.

La tercera parte, también compuesta por tres capítulos, evidenciamos la formación del capital inmobiliario, el traspaso a la profesionalización de los agentes con la evolución e integración de ellos en el propósito de repartir y continuar en el proceso del juego de la producción de la ciudad y de la construcción de una morfología urbana cada vez más heterogénea.

PARTE I – EL JUEGO DE LA CONSTITUCIÓN DEL ESPACIO URBANO

CAPÍTULO 1

PRODUCCIÓN DEL ESPACIO: UN JUEGO DE VARIOS AGENTES

Las bases teórico-metodológicas que constituyen el espacio urbano siempre tuvieron en las ciencias sociales y en la geografía principalmente un umbral de aportaciones que a sus tiempos contribuyeron y todavía sigue contribuyendo hacia formulación de entendimientos cada vez más amplios acerca de la ciudad y de lo urbano con sus formas, funciones, estructuras, procesos y practicas socioespaciales que rellenan de contenido complejo y dinámico las relaciones productoras de las territorialidades urbanas.

A partir de la comprensión de la tierra como mercancía en el contexto capitalista, nuestro objetivo es puntuar la constitución de la sociedad urbana y como los actores y agentes modeladores del espacio producen y reproducen lo urbano añadiendo a la apropiación privada, valores de uso y cambio no solamente en la atmósfera económica, sino como un conjunto de elementos sociales acumulativos que proporcionan nuevas rentas y desarrollo en diversos niveles en el urbano. Cómo los agentes actúan en la producción del espacio como todo; sus acciones individuales o colectivas siempre buscan se beneficiar de la diferenciación social y espacial a través del juego de intereses instituido por el mercado, que muchas veces van en contra las iniciativas de las instituciones públicas y los deseos de los ciudadanos.

La ciudad desde el punto de vista de la geografía urbana será presentada en esta tesis a partir del análisis de la simbiosis entre producción del espacio y producción de la sociedad a través de los procesos generales de producción de bienes, mercancías, cultura, valores y

costumbres¹. Como campo de objetos-mercancías e ideologías valorativas, el espacio urbano está invadido por un sistema regulador en todos los niveles que formaliza y fija relaciones sociales y las reducen a relaciones de cambio, especulación e indiferencia. Este es el proceso de realización de la acumulación capitalista más sencilla y voraz en lo cual la sociedad se desarrolla.

Pensar la estructuración del espacio y de la sociedad urbana en esa línea es recurrir a estudios amplios, tanto clásicos como más recientes que abarcan bases teóricas del punto de vista social y económico, buscando una concepción que explique la amplitud del proceso que cada día crece y multiplica la constitución multifacética y multidimensional de la ciudad y de lo urbano.

En este capítulo desvelaremos la idea del juego, los campos de acción y los jugadores en el proceso de producción de lo urbano. Además de hacer explicarse metodológicamente la comparación con el juego y sus sujetos, aludiremos a los agentes de la producción del espacio urbano de Aracaju su carácter complejo y encadenado con los políticos -constructores. Este aparatado será también el guion de la tesis que platea en todos sus capítulos, mismo analizando un largo periodo de tiempo, asemejarse a un *juego de Póquer*, dónde se cambian algunos de los jugadores, pero el objetivo - sea de quién fuera - se mantiene en ganar los botes a cada mano (en cada tiempo) y aumentar así tus fichas (ventajas) en la economía urbana.

Los campos de acción y la cuestión del juego en la constitución de una morfología social urbana

El camino abierto por los sociólogos urbanos norteamericanos como Joe R. Feagin (1983)², que pasó a considerar los agentes como participantes en el juego de la producción del espacio; John R. Logan & Harvey L. Molotch (1987)³ que analizaron las ciudades a partir de las

¹ Como se refiere Henri Lefebvre en conjunto de sus obras maestras, principalmente en “*la production de l’ espace*” publicada originalmente en Paris: Antropos en 1974.

² *The urban real estate game: Playing Monopoly with real money*. Editor: Prentice-Hall (1983).

³ LOGAN, John & MOLOTCH, Harvey; “*Urban Fortunes: the political economy of place*”, University of California Press, 1987.

alianzas y conflictos entre los agentes y, principalmente, Mark Gottdiener (1985)⁴ que permitió un avance teórico en la reflexión de producción social del espacio urbano como elemento central en la dinámica capitalista. Estos estudiosos, más tarde influenciados por las ideas de Henri Lefebvre, Manuel Castells y del geógrafo británico David Harvey al percibir los intereses de los distintos agentes urbanos nos indican como base para investigación además de las luchas de clases, las ideas del juego entre individuos, grupos sociales y principalmente por empresas que actúan en el engranaje de la producción y consumo de lo urbano.

En el juego de construcción de la ciudad tenemos como fundamento que ella no es solo el lugar donde ocurren las relaciones sociales, cambios y transformaciones en el espacio concreto, sino se configura como el *locus* específico de los negocios más rentables de la actualidad, *el mercado inmobiliario*. Diferentemente de la producción agrícola, que se mantiene siempre en un mismo espacio cambiando sus productos, la producción inmobiliaria necesita de nuevos espacios verticales u horizontales para cada uno de sus productos (lotes, viviendas, edificios, puentes, parques o Shopping Centers y etc.). De manera que los principales agentes de la producción del espacio urbano: propietarios del suelo, promotores, financieros, políticos y técnicos se valen de las acciones del Estado y del propio mercado para generación de nuevas áreas que produzcan cada vez más beneficios especulativos y nuevos productos.

En este sentido, los promotores y todos los demás agentes que tienen capacidad real de intervenir en la construcción y desarrollo de la ciudad⁵ serán considerados en este estudio cómo *jugadores* en un *club de Póquer* que oras duelan o se asocian; entran en conflicto o crean consensos, basados en reglas en las que ellos, con todas o parte de sus cartas ocultas, hacen apuestas sobre una puja inicial, recayendo los beneficios en el jugador o jugadores con la mejor combinación de cartas (capital y estrategias). Es decir, en las apuestas del juego de la producción urbana, los agentes al tiempo que negocian entre ellos, determinan efectivamente la morfología urbana, y la convierte en un escenario de reproducción y apropiación de ventajas localizadas. Los beneficios, las rentas diferenciales y plusvalía obtenida por la apropiación de la localización urbana se configuran como sus principales objetivos (el bote).

⁴ GOTTDIENER, M. *The social production of Urban Space*. The University of Texas Press, 1985.

⁵ CAPEL, Horacio. *La Morfología de Las Ciudades. Vol. III. Agentes Urbanos y mercado inmobiliario*. Barcelona: Ediciones del Serbal, 2013, p.18.

Basado en experiencias anteriores de asociación de la producción del espacio a las ideas de los juegos como *Monopoly* señalado en el último libro de Horacio Capel (2013)⁶ y la construcción de la ciudad como un juego de cartas de Nelson Ferreira dos Santos (1988)⁷. Lo que se pretende es discutir los comportamientos de los jugadores y sus desdoblamientos en el espacio urbano bajo reglas de un juego que puede ser encarado en un escenario real de la historia urbana, como el ejemplo de la ciudad de Aracaju – a partir de la construcción, compra, venta o alquiler de viviendas y etc. o en el mundo virtual como los jugadores *online*, que mueven enormes sumas de capital para adquirir edificios, viviendas y parcelas urbanas en el mercado financiero, bolsa de valores inmobiliarios y bancos.

En el desarrollo urbano de Aracaju a lo largo de sus 162 años, son varios los agentes que asumen el protagonismo de la producción del espacio. Muchas veces marcados por las acciones contradictorias de los gobiernos locales, que imponen injusticias sociales como a segregación espacial a los ciudadanos más pobres y, por otro lado, mayores sumas de beneficios a las empresas privadas. Todos ellos intrínsecamente ubicados a un rol de tácticas y estrategias que transformó y sigue moldeando la ciudad como analogía a un juego de cartas marcadas.

Lo que buscamos es hacer una aproximación de las interacciones complejas e imprevisibles que se establece en el mercado (juego), comparando con el *Real Estate Game* de William Poorvu y Jeffrey Cruikshank⁸, incluyendo la identificación de los jugadores y los periodos claves del proceso: conceptos, reglas, compromisos, desarrollo, operaciones, y reinversión. Todo estos momentos sitúan el juego urbano en el centro de las discusiones, vez que las pérdidas y/o ganancias están en las manos de las personas, pendientes de la propiedad y de la localización de sus beneficios. De hecho que muchas decisiones críticas giran en torno de los deseos, necesidades y liquidez tanto de los pequeños propietarios individuales (agentes o actores), cómo de las grandes empresas (agentes - jugadores profesionales). Por eso, la similitud al *juego de póquer*.

En este campo de luchas, el suelo urbano asume un valor por su condición *sine qua non* a la reproducción capitalista, haya visto su carácter “no reproductible” y posible de ser monopolizado por el propietario. Así, en la lógica de la reproducción urbana, la

⁶ CAPEL, Horacio, (op. cit. 2013, p.16). Hace referencia al libro de Joe R. Feagin. (1983).

⁷ SANTOS, Carlos Nelson Ferreira dos. *A cidade como um jogo de cartas*. Niterói, Universidade Federal Fluminense, EDUFF, São Paulo, Projeto Editores, 1988.

“maximización de la plus-valía urbana” se torna criterio urbanístico esencial. Por lo tanto, como la renovación del ciclo del capital inmobiliario depende de la superación de los ‘obstáculos de la propiedad’, sus acciones son determinadas por el control económico ejercido sobre el cambio del uso del suelo. Es decir, depende de la inmovilización propuesta por el propietario/ promotor que tengan las mejores estrategias. En este caso, el jugador.

En términos de los valores inmobiliarios, hemos que considerar dos tipos de valores del suelo construido. El primero es el producto en sí (edificios, lotes, viviendas, calles, plazas, etc.). El segundo se refiere a la localización de los productos, que se presentan con distintos valores (de uso y de cambio), tipificado en el mercado por el precio en un marco temporal específico⁹. Lo que contribuye para cambiar su valor son justamente las estructuraciones en el entorno de la localización específica: las infraestructuras, las amenidades y servicios adicionales construidos a lo largo del tiempo.

Por lo tanto, las batallas por conseguir las mejores localizaciones de parcelas en la ciudad no son simplemente por la optimización del espacio, ni sirve solo para minimización de los costes de tiempo y energía, sino por la apropiación de las posibilidades de control de las transformaciones económicas en el valor inicial (plusvalía). Mientras tanto, cuando los agentes juegan, no luchan como individuos, sino como organización económica que determina la estructura urbana en cualquiera modo de producción – no solo en el capitalismo¹⁰. Es decir, la valorización de la tierra en el proceso de expansión urbana soporta influencias recíprocas entre el crecimiento de la ciudad y el proceso de acumulación del capital, lo que pasa a ser determinante en la dinámica socioespacial.

Es de esa manera que la valorización del espacio urbano reproduce las diferencias socio-económicas de la población. El valor del suelo y los inmuebles sugiere una “selección social”; así, la propiedad privada y su valorización económica pueden generar también el control social, traducido en las condiciones desiguales de acceso, modo de apropiación y uso del suelo urbano.

Siguiendo la misma lógica, en la valorización de ciertas localizaciones urbanas y en la especulación inmobiliaria, podremos observar que el proceso de traspaso de rentas para los

⁸ POORVU, William J. & CRUIKSHANK, Jeffrey L. *The Real Estate Game: The Intelligent Guide To Decisionmaking And Investment*. Editor: Free Press, 1999.

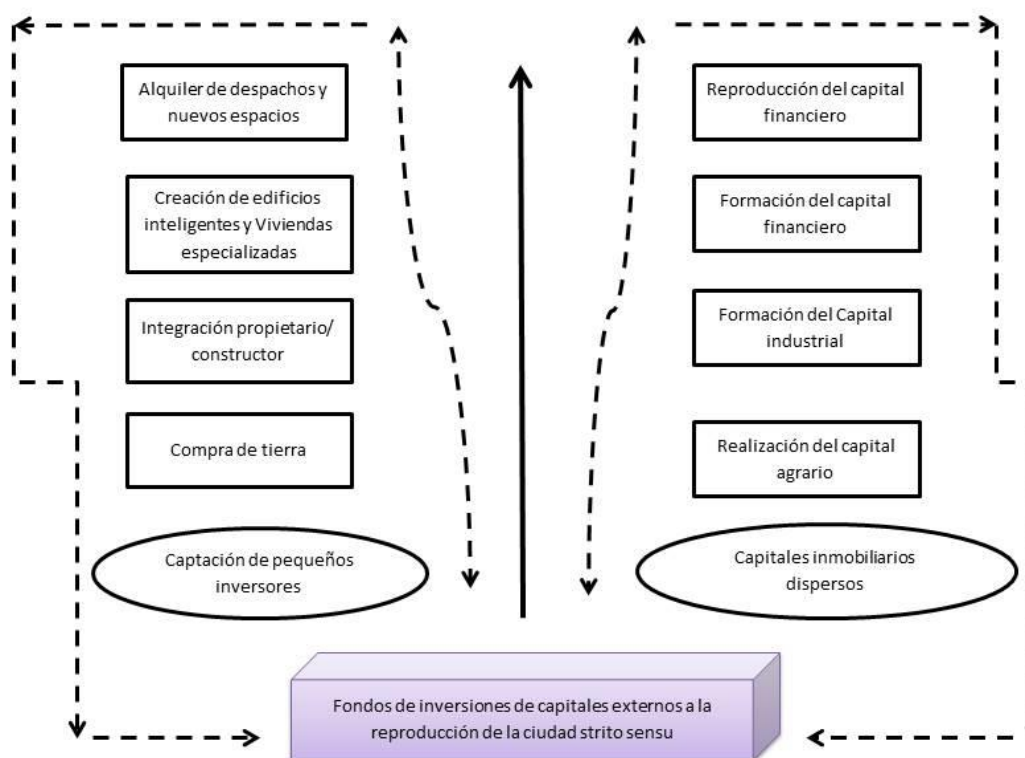
⁹ Christian Topalov. *Capital et propriété foncière. Introduction à l'étude des politiques foncières urbaines*, Paris: CSU, 1974.

¹⁰ VILLAÇA, Flavio. *Estrutura intra urbana e segregação no Brasil*, 2001, p. 333.

demás sectores de la economía se produce a partir de las alteraciones provocadas por las inversiones públicas y privadas, lo que genera ventajas de localización temporarias. Ya que además del valor potencial de la tierra (propiedad = naípe) y la expectativa de futura valorización (estrategias = apuestas), los atributos garantizados en el proceso del juego de producción del espacio son apropiados por los agentes (jugadores) en el contexto urbano en lo cual las decisiones de planeamiento y oferta de parcelas de tierra en el mercado se sujeta a las condiciones de ciertos individuos o corporaciones que operan el desarrollo urbano.

En realidad, en el ciclo de reproducción del capital inmobiliario, la ciudad es constituida por una rama repleta de agentes definidos por los movimientos de búsqueda de las ventajas creadas por parte del mercado y del propio Estado, que se caracterizan por un conjunto de procesos particulares de apropiación, producción y reproducción de capital (Figura 1).

Figura 1.1. Ciclo de reproducción del capital inmobiliario.



Elaboración: El Autor con base en Harvey (2005).

Mientras tanto, las empresas privadas que mantienen los fondos de inversiones de capitales externos a la reproducción de la ciudad *stricto sensu* no les interesa producir ciertos elementos necesarios a la formación del valor de uso complejo (amenidades), aquellos que no son rentables, como infraestructuras urbanas y equipamientos colectivos. El capital inmobiliario disperso y los pequeños inversores, cada uno a su manera, o bien asociados a un promotor específico entra en el juego con capacidad de retroalimentar, a través de la formación del excedente financiero, la propia base del capital inversor.

Así se realiza el ciclo potencial del capital inmobiliario, sea para la producción de viviendas o para la creación de infraestructuras. Es lo que en términos generales define la contradicción y la particularidad de la urbanización capitalista, en la cual cada empresa busca el lucro a todo coste oponiéndose a realización de las ventajas de otros agentes, como los logros sociales por ejemplo. Es decir, en el mercado, a corto plazo, el juego se realiza sin saber de forma clara quién son los jugadores o de quién es verdaderamente el mayor beneficio.

En este sentido el papel del Estado es fundamental como agente productor y transformador del espacio urbano a medida que crea las condiciones para que el modelo de acumulación capitalista se realice, principalmente a través de la ejecución de grandes obras públicas, de implementación de infraestructuras y equipamientos colectivos de consumo, bien como agente regulador del uso y de la apropiación del espacio por medio de la legislación urbanística y control de los financiamientos de las viviendas a través de los bancos estatales, de acuerdo con las políticas públicas de crédito en cada momento.

Así, el estudio del comportamiento de los agentes urbanos nos remite prioritariamente a los análisis de las condiciones de valorización de la ciudad o parte de ella a partir del uso y ocupación del suelo, teniendo como fundamento sus apropiaciones privadas y de manera fragmentada. Intentaremos explicar a continuación que es justamente la competitividad por lucros que determinan las diferentes rentabilidades, sobre todo, por medio del control de las mejores localizaciones, aunque el suelo tenga diferentes significados entre agentes capitalistas de distintos sectores.

El juego y lo que está detrás en la producción de la ciudad

Aunque haya diversas modalidades de juegos, todas ellas comparten unas reglas básicas. El Póquer es un juego donde tienes una cantidad de señales que te sirve para realizar apuestas. A través de estas apuestas se van formando botes en cada mano. El objetivo del juego es ganar esos botes y aumentar así tus registros, como ya decimos antes. Pero un bote puede ganarse de dos formas: en una ronda de apuestas, cuando los oponentes abandonan frente una grande apuesta; o, al finalizar todas las rondas de apuestas, gana el jugador que tenga la mejor asistencia, según el Ranking de jugadas¹¹.

Permaneciendo con la analogía, sin embargo, el análisis del juego urbano sea más amplio que el sentido de elaboración y fijación a un plan, a una determinada escala bajo control espacial de las elites, de un gobierno o capacidad real de los agentes. Tenemos que percibir las acciones que marcan la constitución de la ciudad/ sociedad urbana en cada uno de los ciclos económico-políticos¹². Y, comprendiendo que la producción de la ciudad se hace en el escenario del “juego social” en que las formas no pueden ser definidas sin sus componentes, sin las referencias a la sociedad que carga de “valores y símbolos”¹³. Esta idea rompe con los esquemas de la ciudad ideal proyectada, estructurada e inflexible para la constitución de las morfologías sociales y espaciales derivadas del conflicto entre el proyecto y la producción de la ciudad, a través de la dinámica de la sociedad expresada por las acciones e interacciones de los distintos agentes productores del espacio urbano.

Los esquemas, las jugadas y, por supuesto, las estrategias y especulaciones son características comunes al hecho de los agentes se apropiaren de los fragmentos de las ciudades. Lo que está por detrás es tan solo el poder de articulación del mercado del capital a la estructura urbana, añadiendo que en los periodos de crecimiento y crisis, como en el juego, siempre habrá que

¹¹ Véase en el libro de Raúl Mestre y Luis Valera. *Póker online, los secretos del mejor jugador*. Madrid: La esfera, 2011.

¹² Sobre ciclos económicos véase en MITCHELL, W. *Os Ciclos Econômicos e suas Causas*. São Paulo: Abril Cultural, 1984; SCHUMPETER, J. A. *A teoria do desenvolvimento econômico: uma investigação sobre lucros, capital, crédito, juro e ciclo econômico*. São Paulo: Abril Cultural, 1982.

¹³ RONCAYOLO, Marcel. *Formes des villes (Villes, Recherche, diffusion)* Nantes: Université de Nantes, mimeografiado, Sin denominación.

crear condiciones para el capital circular por los diversos circuitos de la economía, como nos ha dicho David Harvey (1985)¹⁴.

Es decir, en el circuito espacial urbano, los movimientos y apuestas posibilitan el drenaje de los excedentes de un circuito del capital en dirección a otro circuito (el secundario, el inmobiliario). En el caso del ambiente construido, los agentes (intermediarios financieros) organizan el mercado de capitales para posibilitar las inversiones en las construcciones más rentables, para diferentes grados de solvencia económica, como viviendas en edificios inteligentes o condominios cerrados de alto nivel para las elites. Así, como señaló Lefebvre¹⁵, los movimientos capital inmobiliario y su articulación con la estructuración urbana, lejos de ser un medio ‘accidental’ por cual el capital decide solucionar sus problemas de acumulación, pasó a ser un modo ‘esencial’ de actividad de inversiones para la economía capitalista tardía.

A estos aspectos Mark Gottdiener¹⁶ en su libro *La producción social del espacio urbano* explica que “la actividad inmobiliaria refleja el papel del espacio tanto como fuente de creación, cuanto de realización del plus-valía”, sea a través de los ciclos de estructuración urbana o las “olas” de construcción de edificios y viviendas en cada ciclo económico.

Los ciclos económicos, por sus características, son regidos por actividades específicas, llamadas de actividades motrices, que se localizan sometidas a condicionantes específicos como: proximidad al mercado de trabajo y a los centros de consumo, con vías de acceso interurbano y ubicadas en la malla urbana de manera que puedan reproducirse, etc. Las actividades motoras de un ciclo económico pueden determinar cambios en la configuración del paisaje en aspectos diversos como la densidad de población y constructiva de una a región, atrayendo otras actividades para el entorno, modelando así, la estructura del parcelario, del uso y del valor del suelo urbano.

Al igual que en los *juegos de Póquer*, la substitución de los jugadores se configura como alternativa para alcanzar éxitos cumulativos de capital. A partir de un nuevo ciclo económico, otras actividades propulsoras lo harán de nuevo cambiar el paisaje de la ciudad. En las localizaciones de las antiguas actividades motrices, generalmente, ocurre la disminución de

¹⁴ En su libro, *A urbanização do capital*. DAVID HARVEY, afirma que “el proceso urbano implica en la creación de una infraestructura física y material para la producción, circulación, cambio y consumo” (1985, p.14)..

¹⁵ LEFEBVRE, Henri. *A produção do espaço*. Trad. Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins (do original: *La production de l'espace*. 4e éd. Paris: Éditions Anthropos, 2000). 41

¹⁶ Véase en GOTTDIENER, (1985).

flujos de personas y mercancías, lo que provoca la decadencia de esa región. Hecho que en muchos casos, solamente con el cambio del uso del suelo y con grandes transformaciones y recalificación urbana, se vuelve posible dinamizar otra vez la región.

Así, advertimos que la producción de la ciudad es un proceso continuo de “retroalimentación” basado en las decisiones de los agentes (promotor - inversionista y/o industrial da construcción civil), por las contenciones, las limitaciones y los incentivos incluidos en la legislación urbanística y las intervenciones urbanas implementadas por la gestión del planeamiento urbano. La producción de la ciudad, en cualquiera escala, puede ser resultante de la emergencia continua de localizaciones “óptimas” y de las inversiones inmobiliarias, públicos o privadas. Produciendo un tejido desigual tanto en termino de morfología arquitectónica, cuanto en términos sociales. Siguiendo esta lógica, a lo largo de la historia urbana, la planificación debería caracterizarse como mediadora de estos procesos para garantizar el derecho de todos a la urbanidad.

En este sentido, la diversidad de ventajas de los distintos grupos que actúan en el espacio urbano proporciona el dinamismo que lo transforma constantemente en la incesante búsqueda de la acumulación y, por supuesto, del poder. La vinculación entre el espacio y la política crea una morfología social urbana que está siempre en lucha, como campos de fuerzas, objeto de valorización del capital y de la reproducción social, que considera los usos del suelo urbano, los territorios creados y los diferenciales de renta como factores determinantes de la configuración y subdivisión espacial. Esto es un objeto delicado y de muchos matices que serán demarcados a lo largo de una investigación histórica.

En el camino de trazar la constitución de la morfología social urbana de las ciudades actuales, el análisis geográfico asume un carácter central en las ciencias sociales, cuya definición “del estudio de la forma urbana y de los procesos y personas” que la modelan¹⁷ abre un abanico de aportaciones y generalizaciones reconocidas por diversos estudiosos que consideran que esta posee una diversidad de aplicaciones en las análisis urbanas. Contribuyendo así, para que el termino morfología urbana gane connotaciones más amplias, superando las ideas lineares y abarcando aspectos de los procesos generales de su propia formación. Una muestra de esa apertura es señalada por Horacio Capel, cuando afirma que “la morfología urbana y el espacio construido” reflejan “la organización económica, la organización social, las estructuras

¹⁷ VILAGRASA IBARZ, J. El estudio de la morfología urbana. *Geocritica* nº 92. Barcelona: marzo de 1991, p. 7.

políticas” y, por lo tanto, “los objetivos de los grupos sociales dominantes”¹⁸. Así, la producción de la ciudad mantiene dependencia no solo con los ciclos económicos, su estructura transformase en el escenario para la “urbanización” del capital.

Por otra parte, en América Latina, la producción de la ciudad neoliberal a partir de los años 1980 se realiza en un escenario de un juego complejo bajo las lógicas del mercado, del Estado y de la necesidad de los movimientos sociales excluidos¹⁹. Es decir, la lógica de la necesidad ocurre el proceso de ocupación – autoconstrucción – auto-urbanización. Este proceso tiene como resultado la consolidación de los asentamientos populares informales, reflejo del capitalismo fordista acelerado y excluyente. Al tiempo que la intervención del Estado se alineó a las prácticas del “*Estado de Bienestar*” atendiendo, principalmente los estratos de renta más altas. En Brasil, particularmente a partir de la crisis económicas de los años 80 y, con la insolvencia del sistema de financiamiento de viviendas, consolidase la producción de la ciudad informal.

El mercado informal del suelo, instituido por la lógica de la necesidad bajo los dictámenes del mercado, se caracteriza por una suma de informalidad urbana e informalidad económica. Este mercado informal sostiene “instituciones informales que permiten su funcionamiento y garantizan en largos periodos los contratos de naturaleza implícita establecidos en las negociaciones informales”²⁰.

De esa manera, las ciudades presentan además de los dos modelos paradigmáticos (compacta – uso intensivo del suelo – y difusa – baja densidad), una tercera estructura híbrida de compacta y difusa surge al mismo tiempo. Clasificada como COM-FUSA: tanto el mercado informal, cuanto el mercado formal del suelo promueven el doble movimiento de compactación y difusión, produciendo un uso estructurado de forma COM-FUSA. En los círculos de retroalimentación ocurren la compactación alimentando la difusión y vice-versa (Figura 1.2).

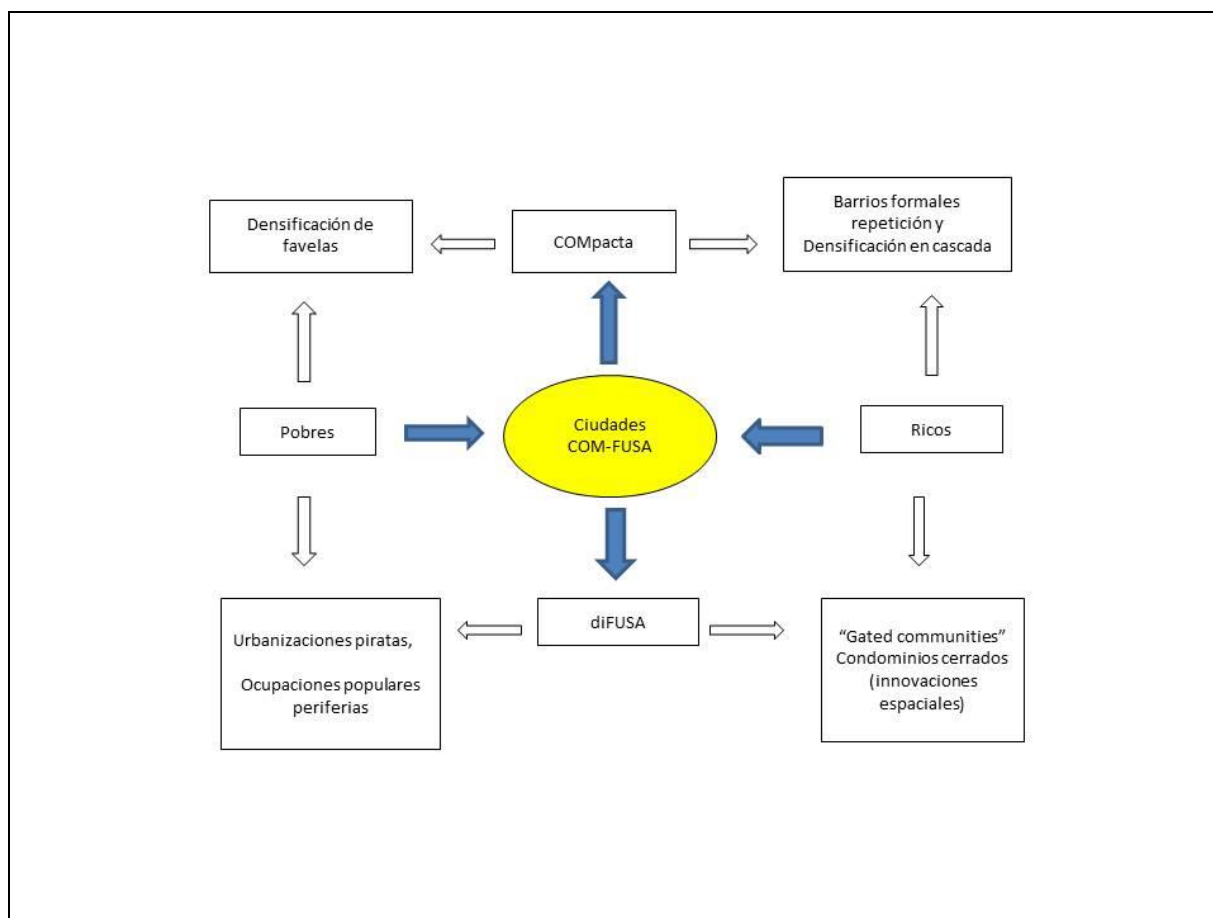
¹⁸ CAPEL, Horacio. *La morfología de las ciudades. I. sociedad, cultura y paisaje urbano*. Barcelona. Ediciones del Serbal, 2002, p. 18.

¹⁹ Pedro ABRAMO. *A cidade caleidoscópica: coordenação espacial e convenção urbana: uma perspectiva heterodoxa para a economia urbana*. Rio de Janeiro, Bertrand Brasil, 2007.

²⁰ Véase en ABRAMO, 2009, p.56.

Esta contradicción está en la base de la comprensión de la reproducción espacial, ya que en una sociedad fundada en el cambio; la apropiación del espacio y su transformación en mercancía produce una nueva lógica asociada a una nueva forma de dominación, que se reproduce ordenando y dirigiendo la ocupación, induciendo nuevos usos y no usos, nuevos flujos y su fragmentación en pedazos. Tornando los espacios cambiables a partir de operaciones comunes que se realizan en el mercado a todo momento.

Figura 1.2. Producción de la ciudad COM-FUSA



Fuente: Pedro ABRAMO, 2009, p. 73

Esta es una dimensión del abordaje de la economía política general del espacio que, al promover la importancia del espacio geográfico y la reproducción de la sociedad, revela la potencialidad de cada lugar en la dinámica capitalista. Y comprender esa dinámica en la escala local intra-urbana presupone pensar lo urbano en dos ángulos de la realidad social: a partir de las determinaciones generales relacionadas al modo de producción y, las objeciones locales a estas determinaciones. Es decir, conferir especificidades temporales en la reproducción de las relaciones de la sociedad.

Los análisis de la relación de producción y reproducción del espacio nos lleva a considerar el importante papel de los diferentes agentes modeladores y la materialidad del espacio en la configuración de dichos agentes, como expresión potencial de luchas que a cada momento se reconstituye en función de los procesos y juegos políticos que determinan el presente y esbozan un cierto futuro del espacio urbano fragmentado, segregado y jerarquizado por las practicas espaciales que ellos mismos imprimen al territorio.

Los (jugadores) agentes modeladores del espacio y la producción de lo urbano

No hace falta decir que los agentes productores del espacio urbano pueden ser definidos a partir de distintas perspectivas teóricas, aunque la teorización sobre el tema avanzó considerablemente en los años 1960 y 70 con la corriente de sociología urbana marxista francesa, cuando se destacaron las obras de Lefebvre, Castells, Lojkine, y Topalov impulsando la más importante corriente del pensamiento sobre la ciudad desde la llamada Escuela de Chicago²¹. Desde las ciencias sociales en general y de la geografía urbana en particular, se han producido una diversidad de estudios de casos específicos que generaron un esquema general de investigaciones con atención a los agentes y sus calificaciones.

En un examen de las principales clasificaciones podemos empezar por una basada en la posición de los distintos agentes en el marco del sistema capitalista (propietarios de los medios de producción, propietarios del suelo, promotores inmobiliarios, empresas de construcción y el estado en sus diversos niveles), como lo hizo Horacio Capel²² sobre España.

Además de esta clasificación, el geógrafo David Harvey en su libro “urbanismo y desigualdad social”, publicado en Brasil como *A justiça social e a cidade* (1980), definió los agentes de la producción del espacio urbano a partir de una clasificación basada en la participación de los “grupos” en el mercado de la vivienda en las sociedades capitalistas avanzadas. Entonces, la determinación de los agentes se basó en el valor de uso y el valor de cambio de la mercancía

²¹ H. Lefebvre (*El derecho a la ciudad*, 1968), Manuel Castells (*la cuestión urbana*, 1972), Christian Topalov (*Capital et propriété foncière*, 1974).

²² CAPEL. Horacio. Agentes y estrategias en la producción del espacio urbano español. *Revista de Geografía*. Barcelona: vol. III, n °1-2, enero-diciembre, 1974, p.-19-56 y *Capitalismo y morfología urbana en España*. Barcelona: los libros de la frontera, 1975.

vivienda dividida en: inquilinos, agentes inmobiliarios y propietarios, constructores, instituciones financieras y las instituciones gubernamentales. Posteriormente otros trabajos han ido profundizando en esa dirección.

De manera general, más interesado por el juego político de los agentes añadimos la contribución del geógrafo y urbanista Jordi Borja²³ y su colección de “actores sociales” en el análisis de la realidad urbana, ya que los caminos trazados por los distintos agentes “permiten individualizar la especificidad de lo urbano y reconstruir proyectos históricos” que se han territorializado en espacios y tiempos específicos. Así, entendemos que los agentes “sociales”, sus redes e interacciones en la producción del espacio urbano pueden ser distintos tanto en el tiempo como en el espacio de actuación, dependiendo de las determinaciones políticas, sociales y culturales del modelo de producción espacial que se configura.

La amplitud de los procesos y sus desdoblamientos en los distintos niveles de análisis se relaciona con la interpretación del juego de poder que se establece entre los agentes y sus proyecciones globales – locales e, inversamente cómo los sujetos locales desarrollan la ciudad reflejo de la globalidad.

En la perspectiva de análisis de la teoría social crítica actual, estas proyecciones de los agentes se establecen en la dialéctica *estructura – acción*, donde el espacio urbano es producido tanto por las determinaciones del modo de producción – estructura, cuanto por la acción de los agentes locales que definen cohesiones de interés, incluyendo grupos o fracciones de clases.

Una propuesta metodológica importante en ese sentido fue formulada por Mark Gottdiener en los Estados Unidos cuando contraponen los análisis urbanos de carácter funcionalistas y busca superar el análisis marxista convencional aplicada a los estudios urbanos, expresando que las “formas espaciales urbanas son productos contingentes de la articulación de las relaciones políticas, económicas, y culturales conjuntas, contiguas y jerárquicas”²⁴.

Esa comprensión metodológica traslada el análisis de la macroeconomía hacía el plan de las transformaciones sociales de uso del espacio pasa a ser representada por la lucha de intereses entre estos agentes en el campo político, que es ampliamente impulsada por sujetos históricos

²³ BORJA, Jordi. Los actores sociales en la construcción de la ciudad. *Ciudad y Territorio*, nº 57-58, marzo-abril, 1983, p. 17-35.

²⁴ Mark Gottdinier. *A produção social do espaço urbano*. São Paulo: Edusp, 1997.

vinculados a las prácticas inmediatas de los lugares, que les definen como formadoras de las distintas territorialidades.

Las territorialidades urbanas son responsables por demarcar y garantizar los intereses de uno o varios agentes, son comprendidas como mediaciones entre el espacio y los propios agentes. Los territorios configurados en el interior del espacio urbano explican la existencia de fracciones explícitas o implícitas delimitadas y controladas por determinadas acciones, producto de la correlación de fuerzas o de diferencias que se establecen entre los demás agentes en el juego del mercado.

Más que sencillas apropiaciones, las territorialidades urbanas o las temporalidades de usos de dichas localizaciones nos permite comprender también la dimensión de lo urbano como condición y medio de la realización dialéctica de la economía política de la ciudad²⁵. A la vez que la dinámica de “la división del trabajo sobre las condiciones locales del mercado, en su totalidad, permite reconocer el significado del espacio construido como realización social y económica concreta” y en constante transformación²⁶.

La problemática principal en esa perspectiva no se ocupa de simplemente evidenciar la victoria del valor de cambio sobre el valor de uso, sino potenciar los valores distintos a las territorialidades que se presentan en el centro del embate político entre los agentes, sujetos y sus coaliciones. Concebidos como juegos o interacciones de intereses y discursos contradictorios.

Estos pueden ser representados por: coaliciones público-privadas basadas en las ideas de desarrollo y modernización urbana; fracciones de las clases no necesariamente capitalistas; capitalistas heterogéneos, representados por los distintos tipos de empresas e individuos que actúan en la producción del espacio; y, las coaliciones públicas-públicas, que exploran el crecimiento urbano de forma implícita en favor de un grupo o clase determinada.

Por lo tanto, las territorialidades y, principalmente, el hecho de estas se colocaren frente a las estrategias de valoración del espacio social en relación a apropiación del uso por el capital. Este aspecto abriga las condiciones básicas del entendimiento del juego de relaciones y

²⁵ SANTOS, Milton. *Por uma economia política da cidade*. São Paulo: hucitec, 1994, p.127-128.

²⁶ El termino totalidad significa la realidad como un todo estructurado, constituyéndose en unidad que no debe jamás disimular la contradicción y los conflictos más esenciales y más profundos, de la misma manera que la contradicción no debe disimular la unidad. Véase en LEFEBVRE, Henri. La notion de totalité dans les sciences sociales. *Cahiers Internationaux de sociologie*. Paris, v. XVIII, p. 55 – 77, jan./ jun. 1955. 47

articulaciones responsables por definir la economía política de la ciudad y por supuesto, el modo específico como ella se reproduce en el capitalismo.

Los estudios de los agentes en la geografía brasileña

Los primeros estudios sobre la producción del espacio en Brasil empezaron en los años 1970 y 1980 influenciados por la sociología urbana marxista francesa, alejándose de las metodologías clásicas de descripción para dar lugar a temas emergentes de la llamada “cuestión urbana”: las parcelaciones ‘marginales’, la vivienda, la autoconstrucción, el acceso y la distribución de los ‘bienes de consumo colectivos’, los movimientos sociales urbanos y los ‘efectos negativos’ del proceso de metropolización, se convirtieron en los temas claves de la investigación urbana. En este momento, los nuevos conceptos radicales derivados del análisis marxista sustituyen las investigaciones regionales basadas en la geografía teórica cuantitativa y neopositivistas.

Los conceptos básicos de “producción del espacio urbano” y los estudios sobre los “agentes” desarrollados principalmente por Manuel Castells, Jean Lojkine, Christian Topalov, Alain Lipietz y David Harvey en ese período pasan a ser las referencias críticas al modelo de desarrollo tardío asumido por el Estado basado en la reproducción sectorizada del capital en la economía brasileña. Estas críticas asumidas por los científicos sociales, entre los cuales los geógrafos, buscan de un lado demostrar las “conexiones concretas entre la metropolización y la reproducción del capital”²⁷ y, por otro, identificar el “sentido de la dinámica urbana brasileña generadora de las desigualdades sociales”²⁸.

Los análisis que se suceden parten hacia la definición de un patrón periférico del proceso de urbanización brasileña, ya que las temáticas de las apropiaciones, parcelaciones, mercado inmobiliarios y los equívocos de las políticas generales de viviendas estuvieron siempre

²⁷ Principalmente reflejados en los estudios de sociología urbana de Lucio KOWARICK. *A Espoliação Urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1980 y de arquitectura de Erminia MARICATO, (org.). *A Produção Capitalista da Casa (e da Cidade) no Brasil Industrial*. São Paulo: Alfa – Omega 1979.

²⁸ ABREU, M. & BRONSTEIN, O. *Políticas Públicas, Estrutura Urbana e Distribuição da População de Baixa Renda na Área Metropolitana do Rio de Janeiro*. Convênio IDCR/CNPU, IBAM, 1978.

subordinadas a las leyes de mercado y al control de un Estado – agente promotor - del desarrollo urbano.

Por otra parte, de manera general en el Brasil, a partir de bases empíricas diferentes os geógrafos Luis Cavalcanti da Cunha Bahiana (1978)²⁹ y Roberto Lobato Correa (1989)³⁰ elaboraron tipologías para los agentes sociales de la producción del espacio urbano, que en sus acciones, son analizados de acuerdo con las estrategias, prácticas y escalas de actuación en los estudios recientes. Según estos autores los agentes sociales que a través de sus estrategias y acciones concretas desempeñan el papel de hacer y rehacer la ciudad continuamente son los empresarios, los propietarios del suelo urbano, los promotores inmobiliarios, el Estado y los grupos sociales excluidos.

En esta línea destacan las investigaciones llevadas a cabo por Roberto Lobato Correa sobre el espacio urbano y los varios agentes productores y reproductores del espacio a partir de las miradas dirigidas principalmente al papel del Estado y de los movimientos sociales en la constitución de la problemática urbana³¹.

En una dirección del análisis crítica de la política de la vivienda estatal, entra en el circuito de la investigación de las ciencias sociales nutriendo amplias corrientes de arquitectos, urbanistas, geógrafos, sociólogos, demógrafos y economistas preocupados con los obstáculos y límites de la actividad capitalista inmobiliaria brasileña. Añadiendo las cuestiones de segregación espacial y social en los diferentes institutos.

Los principales estudios en esa dirección son protagonizados de un lado por el *laboratorio de estudios urbanos* (LABUR) de la Universidad de São Paulo que mantiene intensas discusiones basadas en la producción del espacio y el mundo de la mercancía inspiradas en las obras de Henri Lefebvre y de otro lado, los investigadores vinculados al *Instituto de Pesquisas em Planejamento Urbano e Regional* (IPPUR) do Rio de Janeiro, que también ha producido gran referencial principalmente sobre las cuestiones de la vivienda y su correlación con las políticas engendradas por los distintos gobiernos después de 1964 en las ciudades brasileñas.

²⁹ BAHIANA, Luís C. da Cunha. Agentes modeladores e uso do solo urbano. Anais da Associação dos Geógrafos Brasileiros, v. 29, São Paulo, 1978, p. 53-63.

³⁰ CORREA, Roberto Lobato. O espaço urbano. São Paulo: Ática, 1989.

³¹ Algunas de estas investigaciones están citadas en CORRÊA, R. L. *Op. cit.*, 1989.

Asimismo, los avances en los estudios urbanos de los últimos años en Brasil parten de los pilares del movimiento social a favor de la *reforma urbana* como una respuesta a las políticas de retraso adoptadas en el país desde su colonización. Este movimiento de intelectuales, políticos y representantes de los grupos excluidos, basados en la propia teoría de la regulación, buscan estrategias reales y legales en campo de la práctica social, a través de la activación de la función social de la propiedad privada como herramienta principal hacia la conquista de una ciudad con más justicia social.

Este ideario se concreta poco a poco en la realidad brasileña con la aprobación en 2001 y la posta en práctica del “*Estatuto da Cidade*”³², un conjunto de leyes y normativas que no niega la lucha incesante del mercado de tierras, pero intenta plantear un desarrollo alternativo³³ - participativo, que pueda permitir el “derecho a la ciudad” a los ciudadanos a partir de las directrices para el ordenamiento del plan de desarrollo y de las funciones sociales de la ciudad y de la propiedad urbana.

En un sentido amplio, habrá un dialogo bajo nuevas reglas del juegos entre las territorialidades urbanas y las coaliciones establecidas en el mundo de la mercancía – espacio. Así, esperamos contribuir con el estudio de los diversos agentes y la producción del espacio en el contexto capitalista.

³² Lei Federal (10.257/2001) que regulamenta o capítulo da política urbana da Constituição Federal de 1988 (artigos 182 e 183).

³³ Véase en SOUZA, Marcelo José Lopes de. Desenvolvimento urbano: a problemática renovação de um “conceito” – problema. *En Revista Território*. Rio de Janeiro: Garamond, Ano III, n. 5, jul. dez. 1998. p. 5-29. 50

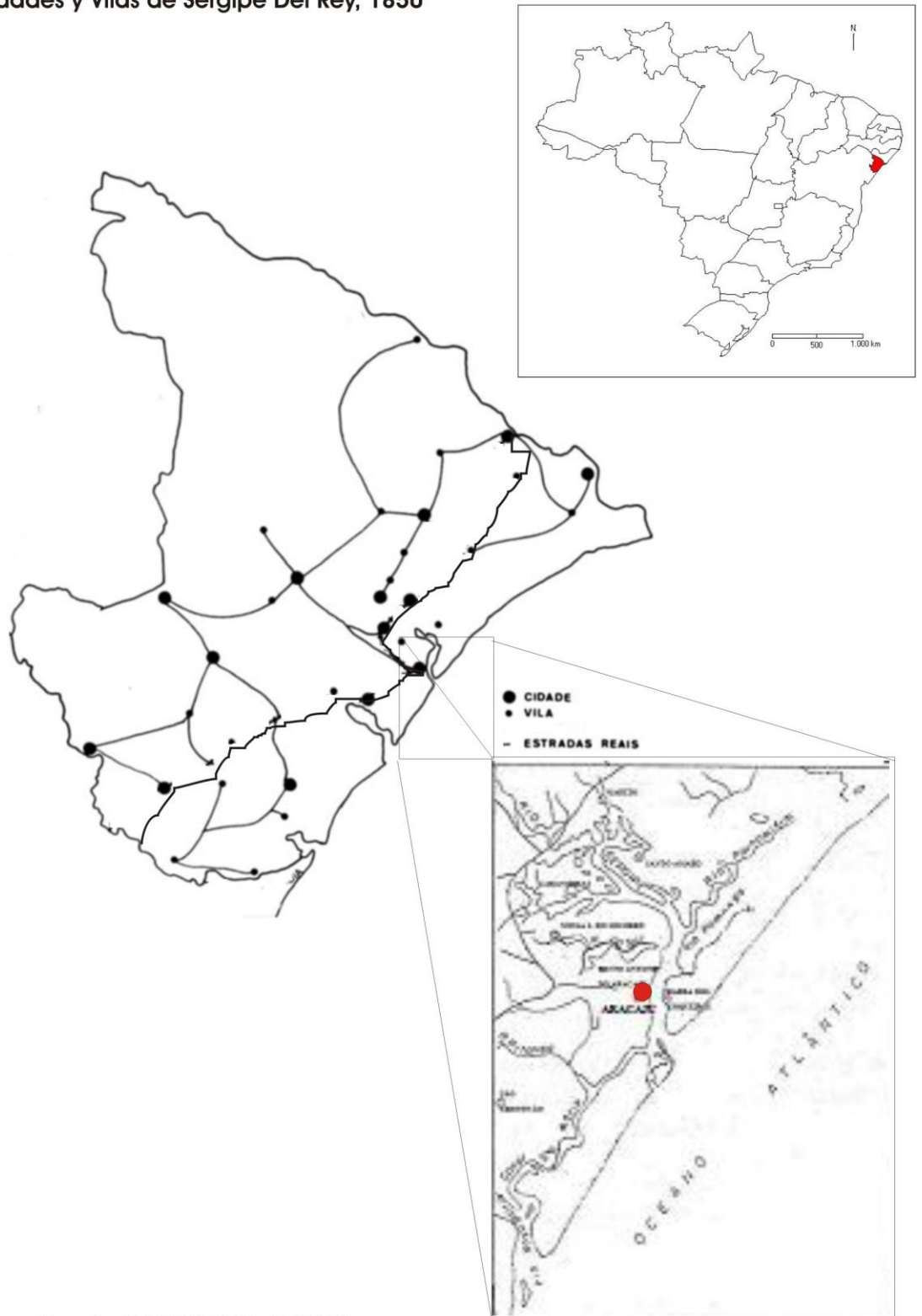
CAPÍTULO 2

LA CREACIÓN DE LA CIUDAD DE ARACAJU: CONSTITUCIÓN DEL ESCENARIO DEL JUEGO

La ciudad de Aracaju presenta en su trayectoria urbana contenidos específicos de una morfología social y espacial singular. Promovida oficialmente a ciudad y capital de la Provincia de Sergipe del Rey el 17 de marzo de 1855 a través de un Decreto Ley, la transformación de la antigua villa de Santo Antonio del Aracaju refleja el intenso proceso de las luchas políticas y, principalmente, las necesidades económicas y geográficas de fijar puertos para la exportación directa de la producción agrícola.

En el siglo XIX, la sociedad sergipana se constituyó en el entorno de la producción y el comercio del azúcar, principal producto de la economía de la provincia de Sergipe. La sociedad patriarcal y esclavista estaba formada por las familias de los señores dueños de los ingenios de azúcar, principales capitalistas regionales, que vivían en los municipios de Maruim, Laranjeiras y Santo Amaro, en los márgenes del *Río Cotinguiba* (Figura 2.1). Además de la elite económica, componían la estructura social de la provincia los funcionarios del imperio y los militares responsables de la administración provincial, fijados en la antigua capital, São Cristóvão, los terratenientes y mestizos ganaderos que ocuparon las tierras del interior de la provincia, y los esclavos que trabajaban en los ingenios de azúcar distribuidos por toda la provincia.

Figura 2.1. Localización de las principales Ciudades y Vilas de Sergipe Del Rey, 1850



Fuente: ROLLEMBERG, F. 1988

En términos de los antecedentes históricos de la ciudad de Aracaju, tan importantes como las formas geométricas utilizadas en el planeamiento de la nueva ciudad, o incluso las estructuras inestables del emplazamiento inicial, fueron las especificidades políticas y económicas presentadas por los agentes coloniales de la época de su fundación, que consistían en modernizar la provincia a través de la creación de un proyecto de ciudad puerto y capital administrativa que trasladase las rutas comerciales, que hasta entonces dependía de la vecina provincia de Bahia, y centralizase el poder fiscal-aduanero, creando un nuevo centro comercial, político y administrativo en la provincia.

En el análisis de la formación histórica de la ciudad de Aracaju, estudiaremos la evolución urbana desde su génesis hasta la consolidación del núcleo urbano inicial. A partir del papel desempeñado por los agentes modeladores del espacio: los propietarios de los medios de producción (barones del Segundo Imperio), el Estado, los primeros dueños del suelo instalados en la ciudad y, la población inmigrante, que constituiría la “periferia gris” de la ciudad planeada. Es decir, analizaremos los procesos políticos y sociales, las formas y funciones urbanas, que hicieron generar una nueva ciudad - capital en las dunas, pantanos y manglares donde no existían bases edificables, en detrimento de otros sitios de la provincia que poseían estructuras urbanas ya consolidadas.

En este capítulo trataremos de presentar la formación de la espacialidad urbana de Aracaju, compuesta de sus respectivos contenidos sociales que configuran la historia de la ciudad en los primeros años de su trayectoria. A continuación presentaremos la formación del espacio urbano de Aracaju y la energía humana que lo ha conformado en un marco temporal que nos sitúa entre la década de 1850 y los últimos años del siglo XIX, cuando se producen algunas importantes transformaciones en su estructura urbana.

El juego de poder y el espacio: la fundación de Aracaju y la transferencia de la capital de la Provincia de Sergipe del Rey

La formación del Estado nacional brasileño en la primera mitad del siglo XIX, principalmente entre la independencia de Portugal en 1822 y la consolidación del poder Imperial de D. Pedro

II en 1850, está marcada por inestabilidades, dudas e intensas luchas políticas en las distintas provincias entre los grupos políticos que formaban las elites imperiales de esta época.

Las interpretaciones de los historiadores sobre las luchas políticas que enfrentaban a los partidos conservadores y liberales denominan esa fase de “acumulación primitiva del poder”¹. Los debates entre los proyectos políticos para el país, bajo el centralismo monárquico impuesto por la Constitución de 1824, reflejaban sus contradicciones en las elites regionales, que a su vez, acentuaban las rivalidades en las provincias, transformándolas en focos de tensiones permanentes que ponían en peligro la propia gobernabilidad del país. Todo eso ocurrió por el hecho de que no había consenso entre las capas dominantes sobre cual sería la composición institucional más adecuada a los intereses regionales de las provincias.

Una muestra de esa intensa lucha política son las famosas rebeliones del período de la Regencia (1828 - 1848), entre las cuales, la “Revolta Praieira” en 1848, sofocada por el ejército imperial, y las rebeliones más pequeñas que se produjeron en todas las provincias.

En la provincia de Sergipe, la intensa lucha entre los grupos políticos locales y el poder que los barones del azúcar ejercían sobre los presidentes provinciales marcan este periodo de gran inestabilidad administrativa. Organizada en dos grupos opositores, la clase política local se agrupaba en asociaciones, clubes y sociedades secretas compuestas por terratenientes, barones del imperio y señores de los ingenios de azúcar, constituyendo de un lado el partido conservador, relacionado con la monarquía, principalmente en el reinado de D. Pedro I: la iglesia y pequeños burgueses (militares, comerciantes y propietarios rurales de la región de la cuenca del *Rio Vasa-Barris*), donde se localizaba la capital provincial São Cristóvão. Mientras que, en el otro lado, se situaban los liberales, defensores también de la monarquía, pero identificados con grupos económicos y políticos nacionales y que representaban a las elites agrarias de la región productora de azúcar en los municipios de Laranjeiras, Capela, Maruim y Santo Amaro das Brotas en la cuenca del *rio Cotinguiba*.

La lucha política gravitaba en torno del prestigio y del poder económico que cada grupo poseía junto al gabinete ministerial del Imperio, que era el responsable del nombramiento del presidente provincial, un cargo generalmente ocupado por jóvenes abogados recién salidos de

¹ CARVALHO, José Murilo de. *A constituição da Orden: a elite política imperial & teatro de sombras*. 2ª Edição, Rio de Janeiro: Editora da UFRJ – Relume Dumará, 1996, p. 158.

las facultades de Río de Janeiro y São Paulo, y que raramente era ocupado por políticos de la propia provincia. Solamente el cargo de vicepresidente era ocupado por líderes de los partidos locales. En ese contexto, los presidentes provinciales quedaban en posición bastante delicada, pues a pesar de que poseían el poder que emanaba del Imperio, al instalarse en la provincia eran llevados a cumplir los designios de los jefes locales, convirtiéndose en una pieza más del juego político provincial.

El desgaste era tan grande que los presidentes duraban poco tiempo en el cargo. Para tener idea de esta inestabilidad administrativa en la función, entre 1820 y 1889 (69 años), pasaron por el gobierno de la provincia de Sergipe un total de 115 presidentes². Ante la inestabilidad política, los gobiernos provinciales y las cámaras municipales, estas últimas responsables de la administración de las ciudades y villas, poco podrían ejecutar en términos de construcciones y mejoras infraestructurales de las ciudades. Los “problemas económicos, sociales y financieros se perpetuaban, sin que fuesen combatidos o minimizados”. Los gobiernos estaban disociados de la sociedad, bajo los poderes de los jefes políticos locales; los que, por otro lado, “no tenían autoridad moral para exigir cambios estructurales, porque se dedicaban a todo tipo de ilegalidades y violencias mutuas”³. Lo que demuestra la intranquilidad de la vida administrativa local.

A partir de 1853, con el nombramiento del abogado fluminense Dr. Inácio Joaquim Barbosa para la presidencia de la provincia de Sergipe, como resultado de la “política de conciliación” propuesta por el Imperador D. Pedro II, se cambia la realidad política local, haciendo que los grupos conservadores y liberales intentasen restablecer el orden y el progreso económico y social de la provincia. De esa manera, el carácter “conciliador” y emprendedor del nuevo presidente, aliado a la fiebre de realizaciones, inaugura una fase de reorganización espacial y económica en Sergipe, abriendo carreteras, construyendo puentes, canales de comunicaciones entre cuencas hidrográficas y constituyendo la primera gran empresa de navegación de capital totalmente sergipano. La provincia de Sergipe tenía en aquel momento 219.620 habitantes⁴.

² Lista de los presidentes de la provincia de Sergipe. *Revista do IHGS*, vol. I, nº 02, Aracaju, 1913.

³ SILVA, Maria Isabel Ladeira. “O pacificador: Inácio Barbosa e a política sergipana” En: *Revista Aracaju*. Nº. 09, Vol. 1, Ano 59, Aracaju, Prefeitura Municipal de Aracaju/ FUNCAJU, 2002, p. 108.

⁴ Mapa estadístico de población libre y esclava de la provincia de Sergipe - 1850. Relato numero 8, del Dr. Amancio João Pereira de Andrade a la Asamblea Provincial. Sergipe, Tipografia provincial, 1866, p. 60. Sobre este tema véase también en MOTT, Luis Roberto B. *Sergipe del Rey. População, economia e sociedade*. Aracaju: Fundese, 1986.

Estas realizaciones son analizadas por los historiadores sergipanos como “un raro momento de paz y de grandes emprendimientos nunca antes experimentado en la provincia”⁵. De acuerdo con el padre Aurélio Almeida, biógrafo del presidente, el dinamismo administrativo de Inácio Joaquim Barbosa, destaca entre otros hechos, la creación de la “Asociación Sergipense de Navegación”, que conciliaba a capitalistas conservadores y liberales en el sentido de liberarse económicamente de las compañías baianas en el transporte de la producción del azúcar y, principalmente, por “realizar el traslado de la capital provincial a Aracaju”⁶, como forma de asegurar mejores condiciones mercantiles y estratégicas para Sergipe.

Esta propuesta de traslado ya había sido realizada anteriormente. En 1832 el jefe político conservador Sebastião Gaspar de Almeida Boto había propuesto el traslado de la capital desde la ciudad de São Cristóvão a la de Laranjeiras (centro económico de la época); y en 1846 el ingeniero de caminos del Imperio João Bloen propuso el traslado hacia el poblado Porto das Redes (más al norte, en el estuario del río Cotiguiba), como forma de mejorar el comercio del azúcar. Conviene tener en cuenta que otras provincias brasileñas (Piauí y Alagoas) cambiaron también de capital en el siglo XIX, teniendo en cuenta las necesidades de comunicación e intercambio comercial con el resto del país.

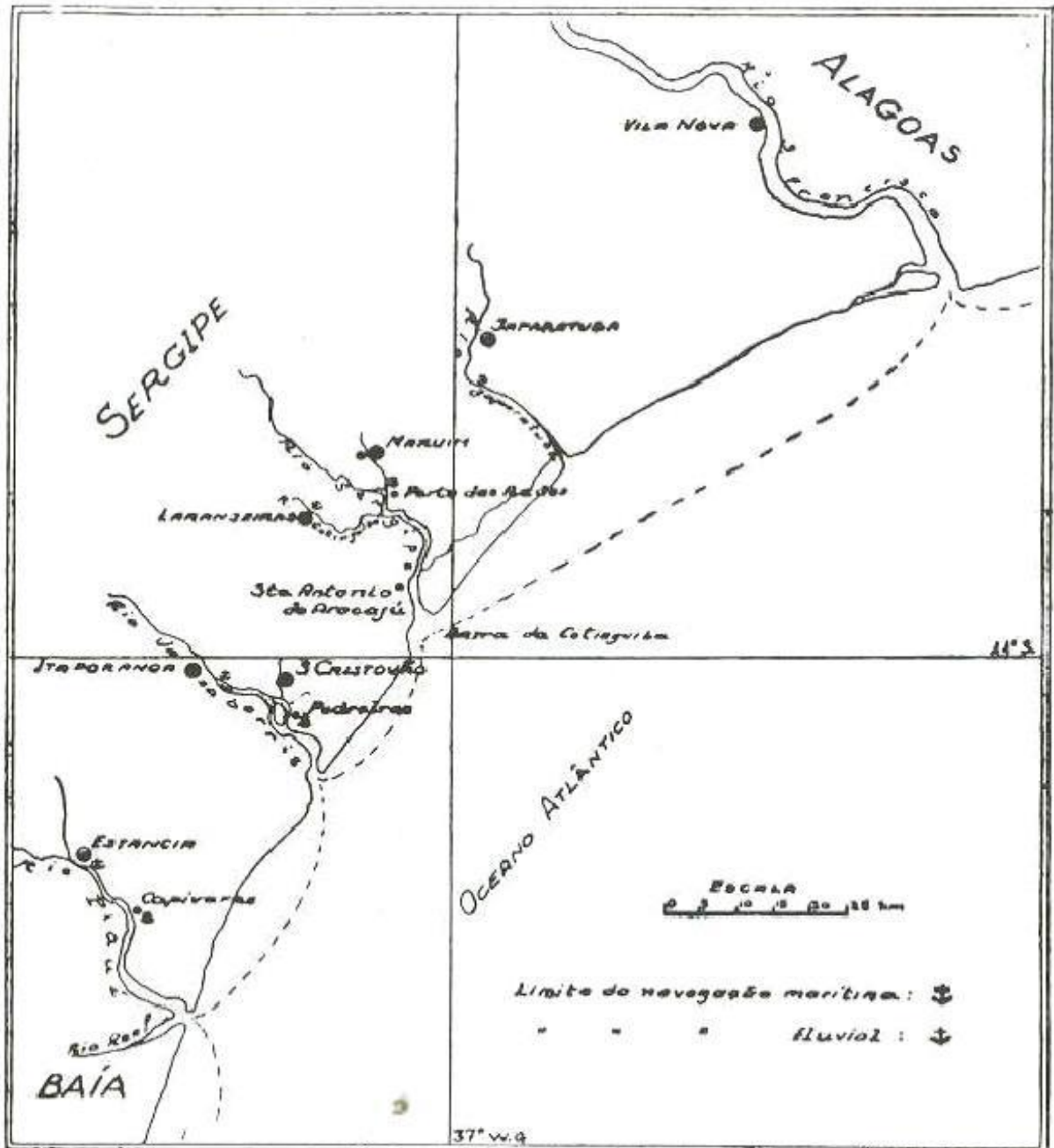
En esta época la estructura económica sergipana dependía del azúcar, y la región de la cuenca del río Cotiguiba se configuraba como la más dinámica de la provincia. No obstante, el panorama comercial de la época no era de los mejores. Los problemas generados por la prohibición del tráfico de esclavos, mano de obra que sustentaba los ingenios de azúcar, “las constantes presiones intervencionistas del imperialismo inglés” sobre los productos brasileños y, sobre todo, la frágil red de comunicación entre los puertos fluviales poco profundos constituían verdaderos obstáculos al desarrollo económico de Sergipe (Figura 2.2).

Por otra parte, la liberación de grandes sumas de capitales, antes utilizados en el tráfico de esclavos, permitió la realización de nuevos planes de los señores de ingenios, que al disminuir sus ingresos en la agricultura, pasaron a transferir hacia las ciudades tanto el prestigio político aristocrático de la clase de propietarios rurales, como nuevas iniciativas emprendedoras, creando la necesidad de mejorar los centros urbanos.

⁵ SILVA, Maria Isabel Ladeira. “O pacificador: Inácio Barbosa e a política sergipana” In.: *Revista Aracaju*. Nº. 09, Vol. 1, Ano 59, Aracaju, Prefeitura Municipal de Aracaju/ FUNCAJU, 2002, pp. 109.

⁶ ALMEIDA, Pe. Aurélio Vasconcelos de. *Esboço biográfico de Inácio Barbosa I*. Aracaju: Gráfica Sercore, 2000, p. 278.

Figura 2.2. Puertos Fluviales en 1853.



Fuente: Porto, F. 1991 (1945)

En ese contexto, el reto de la política conciliadora del nuevo presidente era impulsar a los capitalistas liberales y conservadores en el empeño de unir los principales centros de distribución de mercancías con la capital de la provincia, en un primero intento de desarrollar la economía y organización del espacio, “sustituyendo la idea de ciudades – fortalezas” localizadas en el interior de la provincia por las “ciudades – puertos”, que conectasen directamente las zonas productoras y los mercados interiores y extranjeros⁷.

En este sentido, la elección de las playas del poblado de Santo Antonio del Aracaju, situado en la orilla derecha del estuario del río Sergipe, que se conecta con las cuencas de los ríos Cotinguiba y Japarutuba y el mar, se convirtió en la localización preferida del presidente para alojar la nueva sede de la provincia y al mismo tiempo servir de posición estratégica para el control económico y fiscal en la provincia.

Se hacía necesario un puerto moderno y una nueva capital más conforme con los nuevos tiempos. La región de la Cotinguiba exportaba ya más de dos tercios de la producción provincial, y el acceso interior era dificultado por los transbordos que tenían que hacer hasta los estuarios exportadores e importadores. Una vez que los puertos existentes en esta época, (Capivaras, Pedreiras y Porto das Redes) se constituían solamente en terminales de pasaje de mercancías y personas a través de embarcaciones pequeñas que intermediaban las ciudades a los estuarios y a los navíos de mayor calado que transportaban la riqueza de la provincia. Indudablemente, la necesidad de un puerto que contactase directamente la región del Cotinguiba con el mundo era fundamental para el desarrollo del producto sergipano y para los intereses económicos de las elites locales.

El traslado de la capital, además de una necesidad económica, constituía un proyecto político muy bien orquestado por los líderes locales, que intentaban trasladar el centro político antes localizado en São Cristóvão (cuenca del río Vasa-Barris) hacia el centro económico de la provincia, situado en la cuenca del río Cotinguiba. Hecho que solamente reunía las condiciones político-económicas para llevarse a cabo a partir de la conformación de la política conciliadora del presidente Inácio Joaquim Barbosa, ayudado por su vicepresidente, João

⁷ FORTES, José Bonifácio. *Evolução da paisagem Humana da cidade do Aracaju*, Aracaju: Livraria Regina, 1955, p. 12 -13.

Gomes de Melo, el Barón de Maruim, a quien muchos historiadores atribuyen las ideas del traslado de la capital de la provincia⁸.

Hay que tener en cuenta que en São Cristóvão las instituciones gubernamentales funcionaban precariamente en los edificios de la iglesia, propietaria de la mayor parte de las tierras de la primera capital provincial, lo que contribuía a justificar el desplazamiento de los órganos oficiales hacia los propios dominios del gobierno. La transferencia a otro sitio supondría grandes reformas estructurales e inmensas cantidades de recursos que necesitaban aprobación del poder público nacional. Hecho que ocurre a partir de la presentación en 1854, de los planes del nuevo presidente provincial, que tuvo el apoyo de los capitalistas locales para obtener el esperado dinamismo social y económico de la provincia.

Las principales reformas estructurales en el espacio sergipano incluidas en el plan del nuevo presidente provincial fueron: la rectificación de carreteras, edificación de puentes, reestablecimiento de la Capitanía de los puertos de la provincia y la construcción del canal del río Pomonga que comunica las cuencas de los ríos Cotinguiba y Sergipe con el valle del río Japarutuba, otra área exportadora del azúcar. Sin embargo fueron, todavía en 1854, las transferencias hacia las playas del Aracaju de la Aduana, la Mesa de Rentas Provinciales (instrumentos de la hacienda Real que garantizaba los pagos de tasas de la producción y exportación de productos), la creación una agencia de Correos y de una subcomisaría de policía, lo que correspondió a una gran reorganización espacial en las cercanías del poblado de Santo Antonio del Aracaju, que se preparaba para recibir el estatus de capital provincial.

El poblado de Santo Antonio del Aracaju, tiene su origen relacionado con la existencia de salinas en el estuario del río Sergipe y cuenta con una localización privilegiada en la colina más cerca del mar, lo que permitía un cierto control de las embarcaciones que navegaban en dicho estuario.

Según la carta hidrográfica del río Japarutuba⁹, elaborada por el ingeniero de caminos y de las aguas, Manoel Cabrita en 1757 - bajo control del obispado de Bahia, dirigido en aquel momento por el obispo José de Souza, tenía el objetivo de conocer los sitios de la “Freguesia de Nossa Senhora do Perpetuo Socorro do Tomar da Cotinguiba” e intentaba hacer un censo

⁸ SOBRINHO, Sebrão. *Laudas da historia de Aracaju*. Aracaju: Prefeitura Municipal, 1955, p. 111; LIMA, Zozímo. *O Barão de Maruim*, Aracaju, 1923.

⁹ Véase en SILVA, Coldomir de Souza. *Aracaju*, Jornal Correio de Aracaju, 17 de março de 1921, em comemoração de los 66 años de la ciudad.

de comuniones y confesiones de cada iglesia - el pueblo estaba incluido entre los más importantes sitios de la villa de Nossa Senhora do Perpétuo Socorro, cercada al norte por la sierra del Aracaju (morro del Urubu); río *Poxim* al sur y cortada por las rías del *Olaria*, *Caborge* y *Tramandahy* en el área central donde fue demarcado el sitio de la nueva ciudad.

De acuerdo con los estudios históricos y cartográficos de José Calazans, en el siglo XIX ya existían en tierras aracajuanas una fábrica de azúcar (ingenio) y una cerámica, que producía tejas y ladrillo de barro para la construcción de las casas del pueblo¹⁰. La Resolución Provincial n.º. 69 de 9 de marzo de 1841, había ya establecido delimitaciones entre zonas destinadas a la agricultura y a la ganadería en el poblado de Santo Antonio del Aracaju¹¹. Lo que denunciaba la existencia de una cierta vida económica en las playas del Aracaju.

Aunque no existían datos poblacionales fiables, en los estudios sobre la vida cotidiana del poblado de Santo Antonio del Aracaju antes de convertirse en capital, el historiador Sebrão Sobrinho, afirma que “socialmente Aracaju siempre ha existido”; estaba localizada en un área pantanosa y llena de campos de dunas, no era un desierto, sino un agregado de fincas poco pobladas, “pertenecientes a algunos barones del azúcar y terrenos del Estado nacional controlados por el Ministerio de Marina”, que después fueron convertidos en gran parte, en áreas utilizables por el poder público provincial para fijar los órganos administrativos y fiscales del Imperio”¹².

Estos hechos justifican la tesis de que el proceso de traslado de la capital fuera concertado entre la clase política y los capitalistas locales (barones del azúcar) en dos sesiones extraordinarias de la Asamblea de los Diputados Provinciales, en las cuales los barones participaban como representantes de sus municipios, con derecho a voto y veto. Una de las sesiones ocurrió en las instalaciones del ingenio “Unha de Gato”, propiedad del Barón de Maruim el día 21 de febrero de 1855, y la otra fue convocada directamente una casa localizada en la playa del Aracaju el 2 de marzo del mismo año. Tras las justificaciones

¹⁰ CALAZANS, José. *Aracaju e outros temas sergipanos*. Aracaju: Governo de Sergipe, Fundesc, 1992, p.112. Edição monografica de su tesis de cátedra en Historia de Brasil e de Sergipe de la Escuela Normal “Rui Barbosa. documentos sergipanos. 1942.

¹¹ Resolução Provincial n.º 69 (9 de marzo de 1841). Assembleia provincial – Série documentos hitoricos da Provincia de Sergipe del Rey, HIGS, CENDOC, Livro 4, p. 255.

¹² SOBRINHO, Sebrão. *Laudas da historia de Aracaju*. Aracaju: Prefeitura Municipal, 1955, p. 65- 66.

económicas y geográficas presentes en el discurso del Presidente provincial¹³, la propuesta de traslado fue aprobada casi por unanimidad en este día, obteniendo la formalización firmada por el presidente Inácio Joaquim Barbosa el día 17 de marzo de 1855, fecha de fundación oficial de la ciudad capital de la provincia. La Resolución nº. 413 de creación de Aracaju establecía lo siguiente:

Artículo I - Queda elevado a la categoría de ciudad el pueblo de Santo Antonio del Aracaju, con la denominación de Ciudad del Aracaju. Artículo II - El municipio de la ciudad de Aracaju será el de la villa de Nossa Senhora del Socorro, siendo su sede en la referida ciudad. Artículo III - Las reuniones de la Asamblea Legislativa provincial pasarán desde este momento a acontecer en la misma ciudad del Aracaju. Artículo IV - Se transfiere desde ya de la ciudad de São Cristóvão hacia la nueva ciudad de Aracaju la capital de la Provincia. Artículo V – Se revocan las disposiciones en contrario¹⁴.

Como señala el geógrafo José Bonifacio Fortes, “el traslado de la capital de São Cristóvão hacia Aracaju vino a atender los intereses de la clase productora de azúcar en Sergipe”¹⁵. Como la provincia no poseía ciudades en el litoral, las tierras del sitio determinado para el emplazamiento urbano favorecían la construcción de una ciudad atlántica, que era el objetivo de los progresistas de la época.

Según el historiador José Calazans, dos son los factores históricos y geográficos que intervinieron en el traslado de la capital: factores nacionales y regionales¹⁶. El primero relacionado con el ambiente histórico de la década de 1850. Se vivía un momento de progreso económico y de tranquilidad política. Y en segundo lugar, se puede señalar también la incidencia de factores regionales, como el necesario desplazamiento del centro de gravedad de la política local del sur (São Cristóvão), hacia más al norte de la provincia y el factor geográfico que se refiere a la excelente situación de Aracaju, que reunía las mejores

¹³ Discurso del presidente provincial publicado en 1 de marzo de 1855 e reproducido en el texto de la Conferencia de SANTIAGO, Enock. *O Dr. Ignacio Joaquim Barbosa e a cidade de Aracaju*. Aracaju: Instituto historico e Geográfico de Sergipe, 24 -10 – 1915, p. 61 -65.

¹⁴ Resolução nº 413 de 17 de março de 1855. Arquivo publico de Aracaju.

¹⁵ FORTES, José Bonifacio. *op. cit.*, p. 18.

¹⁶ CALAZANS, José. *Aracaju e outros temas sergipanos*. Aracaju: Governo de Sergipe, Fundesc, 1992, p.87. Edição monografica de su tesis de cátedra en Historia de Brasil e de Sergipe de la Escuela Normal “Rui Barbosa. documentos sergipanos. 1942

condiciones para la capitalidad: un estuario largo y hondo lo suficiente para la instalación de un puerto moderno que conectase la cuenca del Cotinguiba con el mar.

En aquel momento, São Cristóvão presentaba un reducido poder económico en la provincia, una vez que la producción y exportación del azúcar ya no superaba la cantidad comerciada por los municipios de la cuenca del río Cotinguiba. Teniendo apenas 15.441 habitantes y no siendo la ciudad más poblada de la provincia¹⁷, sus grupos dirigentes no fueron capaces de detener el desplazamiento de la capital.

La fundación de Aracaju según las palabras del geógrafo Fernando Porto, “fue una de las más felices victorias de la geografía”, alterando el intercambio de mercancías y haciendo declinar algunos núcleos urbanos que florecían en otras áreas de la provincia, como Porto das Redes, Estância, Laranjeiras y Maruim, “que se tornaban más distantes del mar a la medida que aumentaba el porte de las embarcaciones” responsables de las importaciones y exportaciones provinciales¹⁸.

Entre las críticas al proceso de traslado de la capital tuvieron importancia las del juez de la ciudad de São Cristóvão, Guilherme Pereira Rabelo, que levantaban desde los problemas de elección del emplazamiento de la ciudad hasta la existencia de terrenos de la elite azucarera del Cotinguiba, que cada vez más se valoraba y se beneficiaba del proceso. Entre ellos, tierras de propiedad del barón de Maruim y sus familiares. En verdad, lo que estaba en juego no eran solamente las conexiones con el mundo, sino las bases físicas de un desarrollo económico basado en el control parcial de la tierra. Ya que desde 1850, “la *ley de tierras* marca un corte fundamental en la apropiación de tierras en Brasil, con grandes consecuencias para el desarrollo de las ciudades”, cuando crea el mercado de tierras, “monetarizando la propiedad inmobiliaria” (lo que de cierta manera ya ocurría en el medio urbano), y “convirtiendo la tierra en un factor de acumulación de riquezas y no solamente fuente de poder”¹⁹.

De acuerdo con el historiador Felisberto Freire, “esta acumulación específica no ocurrió de inmediato en Aracaju, ya que la mayor parte de los terrenos fueron expropiados y cedidos a

¹⁷ Mapa estadístico de población libre y esclava de la provincia de Sergipe - 1850. Relato numero 8, del Dr. Amancio João Pereira de Andrade a la Asamblea Provincial. Sergipe, Tipografia provincial, 1866, p. 60.

¹⁸ PORTO, Fernando F. *A cidade do Aracaju: 1855 – 1865*. Aracaju: Governo de Sergipe, fundesc, 1991, p. 17. (1945).

¹⁹ ROLNIK, Raquel. *A cidade e a lei: legislação, politica urbana e territorios na cidade de São Paulo*. p. 23

través de concesiones públicas y particulares para dinamizar el proceso de urbanización de la nueva ciudad”²⁰.

De cierta manera, la fundación de Aracaju crea la primera “ciudad libre en la provincia”, ya que en ella la mayor parte de las tierras no pertenecía a los señores de los ingenios, sino al Estado. Por lo tanto, la población que se desarrolló en Aracaju en los primeros años de construcción de la ciudad no tenía compromisos con la propiedad de la tierra de los señores de ingenios, como sucedía en las otras comarcas. Todos los que se establecieron inicialmente se igualaron en la lucha contra el medio hostil, desecando las charcas y ocupando dunas mediante cesión de foros de tierras, un instrumento jurídico que comprometía al ciudadano a construir en la parcela de tierra recibida. Cumpliendo de esta forma, los intereses económicos, políticos y sociales de los agentes políticos y gobierno provincial ante a los ministerios del gobierno central, que necesitaba justificar la ocupación del espacio y la reorganización socio espacial de la provincia.

El emplazamiento de Aracaju: la nueva capital provincial

Las escasas referencias históricas sobre Aracaju antes de asumir el estatus de capital provincial se basan en los estudios de Coldomir Silva (1921), Felisberto Freire (1936), Mário Cabral (1955) y João Pires Wynne (1970) que han realizado pequeños comentarios sobre el periodo colonial del pueblo. No obstante, Sebrão Sobrinho en su libro *Laudas da Historia de Aracaju* (1955) ha sido el único historiador con preocupaciones acerca de Aracaju como punto estratégico y de ocupación dispersa. En los últimos años, la historiadora Maria Thetis Nunes (1989) ha estudiado sistemáticamente la vida social urbana de la capitania de Sergipe del Rey en el periodo colonial²¹, pero sin aportar datos concretos de población o incluso otros hechos sociales de la localidad de Santo Antonio del Aracaju.

²⁰ Freire, Felisberto. *Historia de Sergipe*. 2ª edição, Petropolis: Vozes; Aracaju: Governo de Sergipe, 1977, p. 51.

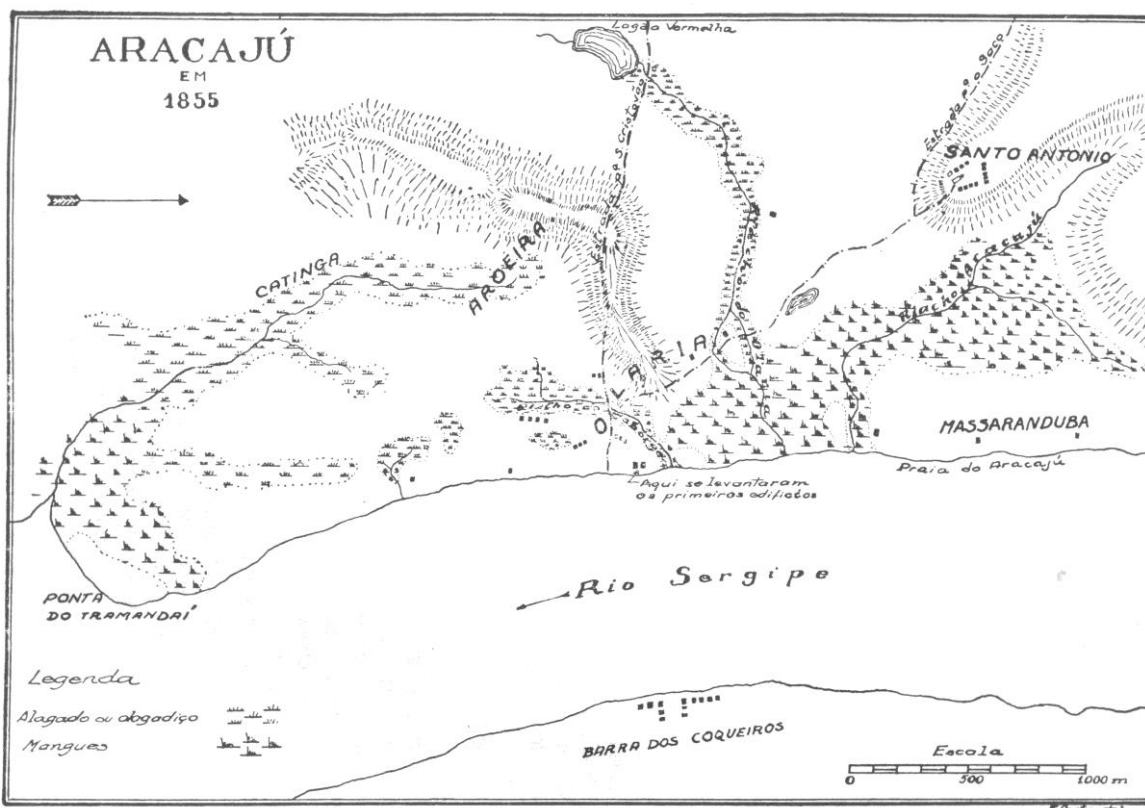
²¹ NUNES, Maria Thetis. *Sergipe Colonial I*. Rio de Janeiro: Tempo brasileiro, 1989.

En términos generales los apuntes históricos señalan que el poblado de Santo Antonio del Aracaju era un sencillo pueblo de pescadores y agricultores en la primera mitad del siglo XIX y tenía como factor aglomerador una capilla localizada en lo alto de la colina del mismo nombre. A partir de la elevación del pueblo a la categoría de ciudad como marco del proceso de urbanización y consolidación de un proyecto de ciudad, el núcleo conoce un fuerte desarrollo, transformando los rumbos del proceso de formación espacial del área cercana al pequeño pueblo.

La ciudad de Aracaju fue ubicada en la orilla derecha del río Sergipe en las cercanías de su desembocadura en el Océano Atlántico, conformándose en la base de la colina Santo Antonio, para lo que era necesario aterrizar los pantanos y charcas de las rías *Olaria*, *Caborge* y *Aracaju* (Figura 2.3). El emplazamiento de la ciudad se caracteriza inicialmente por un pequeño crecimiento espacial a partir de las medidas de construcción de los servicios administrativos de control fiscal del gobierno provincial, por la construcción del puerto y por el trazado ortogonal de las principales calles y manzanas. De todo lo cual hablaremos a continuación.

Las demarcaciones topográficas de las calles y manzanas fueron trazadas en función de la localización del edificio de la aduana, en líneas rectas hacia el sur y oeste. Las principales características naturales presentes en el sitio original, eran: el *río Sergipe* al este, los arroyos *Caatinga*, *Caborge* y *Olaria* en el área central del trazado, y la *ría Tramandaí* al sur. Esta red de canales naturales, junto con las dunas y charcas servían de barreras en la delimitación longitudinal del trazado de algunas calles, siendo que el *río Poxim* se configuraba hasta el inicio del siglo XX, como de límite sur del municipio.

Figura 2.3. Localización del sitio urbano, 1855



Fuente: Porto, F. 1991 (1945)

Las charcas, lagunas, dunas y los manglares hacían del ambiente natural un verdadero dominio “acuático”, cuya ocupación exigía una especie de reconstrucción del sitio original. Muchas de las primeras construcciones urbanísticas necesitaban del aterramiento y avenamientos para convertirlas en sitios habitables. Lo que elevaba el coste de las construcciones, poniendo todo tipo de dificultad para el desarrollo inicial.

Además, en esa época se diseminaban por todo país, las enfermedades y epidemias de *cólera morbus* y *fiebre tifoidea* que amenazaba a la salud pública. Estos hechos “hicieron frenar las obras de construcciones y el crecimiento demográfico de la nueva capital de la provincia durante los cinco primeros años”²². También contribuyó al lento crecimiento de la ciudad, el bajo nivel técnico de los constructores y albañiles contratados por los propietarios particulares

²² SANTANA, Antonio Samarone de. *As febres do Aracaju*. Aracaju: mimeografiado, 1997, p.42. El autor habla de la epidemia de cólera (“*Cholera Morbus*”) que estuvo presente en los primeros momentos de la nueva capital.

y el Estado. Esto se reflejaba en los edificios de solamente un o dos pisos carentes de estilos arquitectónicos más elaborados y en las incipientes obras del alcantarillado de las calles.

Los instrumentos reguladores del emplazamiento de la ciudad se basaban en las expropiaciones de terrenos particulares para la construcción de algunos edificios públicos en el área cercana al puerto, la compra de parcelas de antiguas fincas que se situaban dentro del trazado del plano de la ciudad, y las concesiones de tierras del Estado y particular a través de aforamientos. Los aforos de tierras fueron concedidos por el presidente provincial Inácio Joaquim Barbosa en el año 1855, y por algunos de los terratenientes dueños de fincas a personas influyentes política y económicamente en la provincia, vez que estos tenía recursos suficientes para aterrizar las charcas y construir sus casas para trasladar sus familias de la zona rural hasta la nueva ciudad. También fueron concedidos aforamientos a los funcionarios públicos que tenían que cambiar sus oficios y lugar de residencia, desde la antigua capital a Aracaju, constituyéndose así en los primeros impulsos hacía el crecimiento de la ciudad.

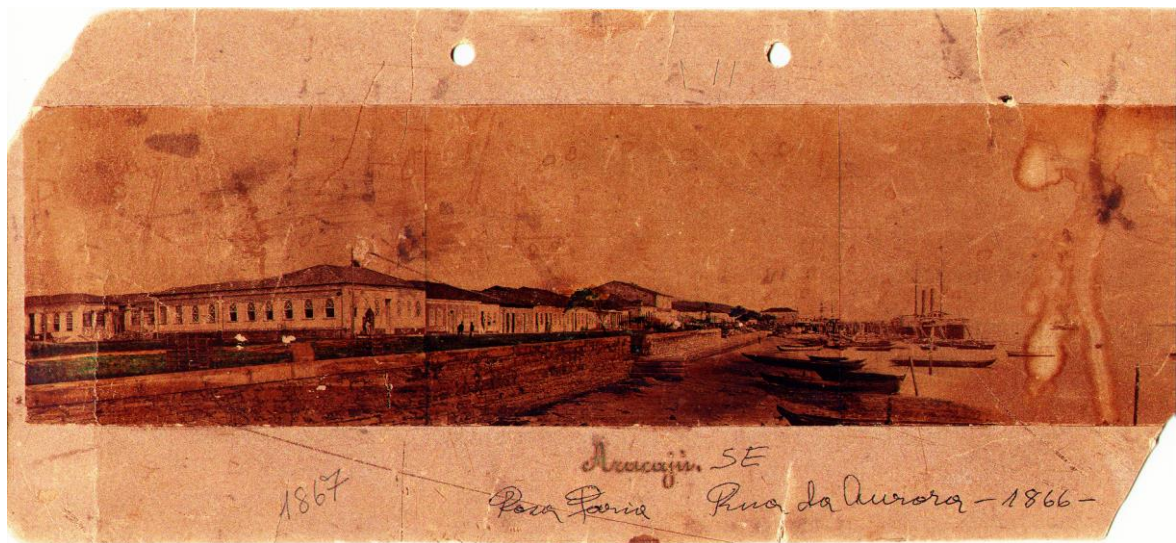
En su primer año la ocupación fue muy poco significativa, la población según el censo era de 1.484 personas en su área urbana, y 4.880 habitantes en todo el municipio²³ el 14 de junio de 1856. Inicialmente, las dificultades sanitarias y las epidemias causaron una considerable baja poblacional, incluso con la muerte del propio presidente provincial, limitando la ocupación urbana. Aracaju en ese momento se limitaba a una ubicación paralela al río Sergipe, en donde el terreno más o menos sólido facilitaba fijar las escasas construcciones. Un de los primeros edificios construidos en la nueva capital fue la aduana, trasladada desde el poblado de Barrados Coqueiros en la orilla izquierda del río Sergipe, donde funcionaba provisionalmente y que trataba de las rentas provinciales en el periodo del traslado de la capital.

Aparte de la de construcción de los primeros edificios, la consolidación del proyecto de traslado de la capital se produjo con la participación de los barones del azúcar –propietarios locales, - que empezaron a construir sus residencias y los nuevos negocios (almacenes, comercios y pequeñas industrias) en la ciudad. Las obras iniciales para la construcción de la iglesia matriz en el mes de agosto de 1855, la construcción del palacio provisional del gobierno en 1857, la apertura de las primeras calles, como *Aurora* (figura 2.4) y *São Cristovão*, y el funcionamiento del mercado en la plaza de la Comisaría se trasformaron en los puntos aglutinadores de la sociedad aracajuana de los primeros años. Cuando los primeros

²³ Relato presentado a la Asamblea Provincial por lo presidente Salvador Correia de Sá e Benavides, en 2 de junio de 1856.

comerciantes instalados en Aracaju pasan a integrar la nueva burguesía y participar del proceso de desarrollo de la ciudad naciente.

Figura 2.4. Calle Aurora en 1866



Fuente: Memorial de Sergipe.

El crecimiento urbano de Aracaju estuvo condicionado, entre otras cosas, por los elementos naturales, que siempre fueron socialmente valorados y definidores de los procesos de aceleración o lentitud. Es decir, no son los elementos naturales los que determinan el crecimiento urbano, sino las diferentes valoraciones sociales que las bases físicas históricamente van a recibir. En Aracaju, como en casi todas las ciudades costeras brasileñas, el crecimiento elitizado se da hacia la playa. Las valoraciones sociales de estos espacios costeros van desde la necesidad de relaciones económicas más directas con el mundo hasta el signo social que representa vivir en la playa o en sus cercanías. En definitiva, es el valor social espacialmente diferenciado lo que condiciona una estructuración urbana de Aracaju segmentada desde el inicio de su construcción.

En resumen, la situación geográfica de Aracaju superó un emplazamiento mediocre. Los elementos físicos de acogimiento de la ciudad y el desarrollo de su estructura urbana son derivados de las cualidades de la situación. A diferencia de las lecciones de los maestros franceses, Aracaju ha sido fundada y vivificada gracias a la situación geográfica y en concreto, por sus posibilidades para la creación del puerto y por las relaciones exteriores, aunque el emplazamiento concreto fuera deficiente. Quizás, con un lenguaje más contemporáneo podemos precisar mejor la cuestión: Aracaju es fruto de las necesidades económicas y políticas de vincularse con la economía-mundo. Son exactamente esas necesidades las que van a definir un sitio y valorar sus bases físicas, que sin embargo no deben de ser menospreciadas.

En términos de su formación histórica y social, la ciudad de Aracaju estaba formada por una sociedad jerarquizada en la que “familias de señores de ingenios de caña de azúcar, los magistrados, ingenieros militares de caminos, médicos, farmacéuticos, comerciantes, eclesiásticos, profesores y notarios” dividían las mismas calles que tenían nombres de las localidades de los municipios del interior y de miembros de la propia sociedad, con “personas de capas inferiores, negros esclavos y negros libertos”²⁴. Como Aracaju se transformó en el centro comercial y aduanero de la provincia, la población del interior de la provincia estaba siempre acercándose a la ciudad para realizar negocios, compra y venta de productos, y recibir las importaciones de productos del exterior. Así, se desarrollaron los primeros establecimientos de hospedajes, los mercados y ferias libres y el comercio de productos destinados a las capas más altas de la sociedad sergipana.

El plano ortogonal: un damero en la playa de Aracaju

El “proyecto urbano” imaginado por los agentes políticos y económicos locales en la época de creación de la ciudad de Aracaju se refleja en un plano de ciudad singular, construido a la escala intermedia, como por ejemplo la escala del barrio, que está situado entre la escala de la planta (de la vivienda) y la escala del plan de la ciudad propiamente dicho. Esta visión de

²⁴ ALVES, Francisco José. *A sociedade libertadora “Cabana do Pai Tomás”*. Aracaju: Gráfica J. Andrade, 1997, p. 23.

proyecto se apoya en un “conjunto de actuaciones urbanas generales integrando urbanización del suelo y edificaciones, a través de intervenciones de corto y medio plazo que actúan sobre estructuras o partes relevantes de la ciudad”²⁵.

El plano de la ciudad de Aracaju, de trazado en damero siguió la influencia ya presente en las nuevas ciudades fundadas en América, tanto española como portuguesa, aunque exista una fuerte tradición historiográfica que insiste en identificar el urbanismo portugués en Brasil como constructor de ciudades de plan desordenado en contraposición al urbanismo español, donde el plan regular y la plaza eran las principales características²⁶. Pero, en cualquier caso, durante el siglo XIX la mayor parte de las ciudades que se crearon en América y en todo el mundo, se hicieron con un plano ortogonal²⁷.

Esto plano de la ciudad, encargado por el gobierno y ejecutado por los ingenieros militares Sebastião José Basilio Phyrro y Francisco Pereira da Silva, representaba un “proyecto innovador” en la provincia, diferente de la mayoría de las ciudades que existían en Sergipe en la época. Lo que no significa decir que la ciudad de Aracaju se presenta como una ciudad planeada en un sentido amplio, ya que carecía de un trazado urbano bien definido, que determinara las funciones urbanas y organización interna de su contenido social. Todo lo contrario, relegaba a un segundo plan principios de las reglamentaciones urbanísticas puestas en práctica ya en otras ciudades brasileñas.

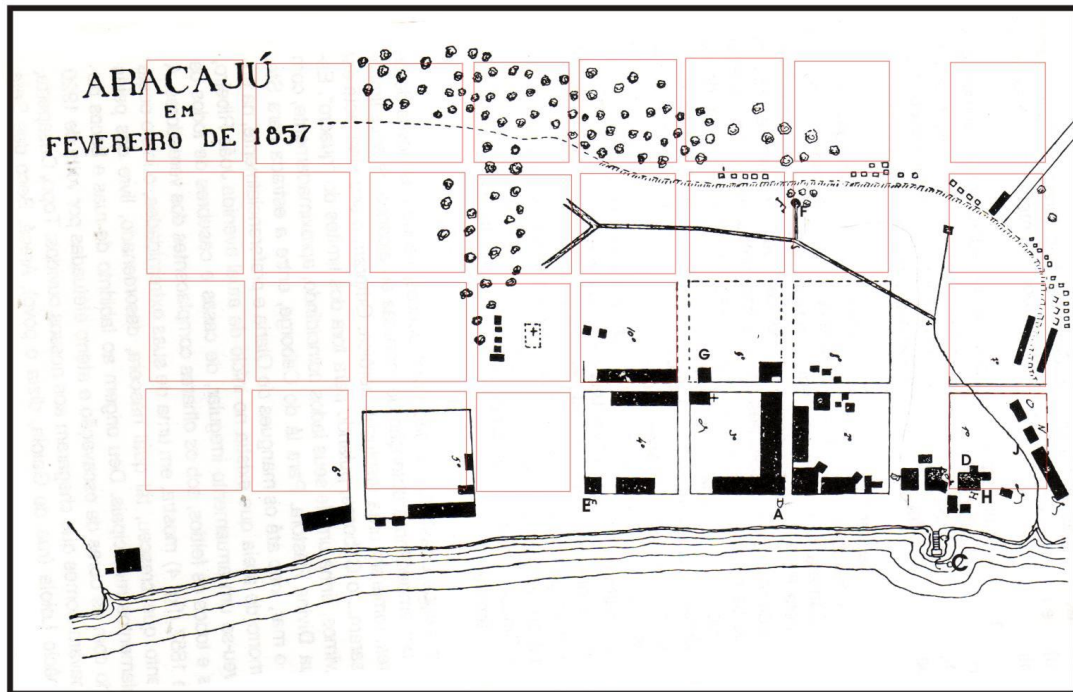
En cierta manera, podría decirse que el planeamiento urbano en el siglo XIX no estaba todavía plenamente legitimado, pues en lo que se refiere a la ciencia, disciplina y metodología con el propósito de obtener un pronóstico urbano, solamente tomaría forma en el inicio del siglo XX. Existían, de todas maneras, principios que se habían ido aplicando incondicionalmente, y parece que no todos se aplicaron en la creación de Aracaju (Figura 2.5).

²⁵ ZOIDO, F. *et alli* (Grupo ADUAR) *Diccionario de geografía urbana, urbanismo y ordenación del territorio*. Barcelona: Ariel, 2000, p. 302.

²⁶ Específicamente sobre la fundación de las ciudades hispanoamericanas y más concretamente acerca de las ciudades brasileñas hasta el siglo XIX véase REYES FILHO (1990).

²⁷ CAPEL, Horacio. *La morfología de las ciudades. I. Sociedad, cultura y paisaje urbano*. Barcelona: Ediciones Serbal, colección la Estrella polar, 2002, pp. 198.

Figura 2.5. Plano de Phyrro -primeras calles y edificios públicos de Aracaju



Leyenda: A. Aduana; B. Mesa de rentas; C. Peer del puerto; D. Cárcel;
E. Palacete presidencial; F. Fuente; G. Casas de Barones; H. Tesorería;
I. Edificio de la Tropa del ejercito; J. Enfermería.

Fuente: Reconstitución del Plano de los Ingenieros Phyrro y Pereira da Silva de acuerdo con la publicación en 1945, de PORTO, F. 1991. p.41.

El dibujo de los primeros elementos formadores de la ciudad (hoy centro histórico) refleja la simplicidad de los planteamientos del ingeniero Pirro y responde, más que al clasicismo urbanístico decimonónico, a la necesidad urgente de consolidar el traslado de la capital, convirtiéndola en un hecho incuestionable frente a los problemas físicos del emplazamiento. En función de ese objetivo se construyeron calles rectas en un plano cuadrangular en el más riguroso sentido del término.

La apertura de las calles *Aurora* (actual calle Ivo do Prado) en función del puerto, la calle *del Comercio* (después Calle del Barón y hoy Calle João Pessoa), la calle *São Cristóvão* que corresponde al camino hacia la antigua capital, la calle de *São Salvador* (hoy calle Laranjeiras) son muestras de las primeras intervenciones de corto plazo que contribuyeron hacia la legitimación del proyecto inicial.

De acuerdo con Fernando de Terán, aunque algunas ciudades hispanoamericanas se hayan originado “de forma aleatoria”, la mayoría fue trazada “a cordel y regla”²⁸. La dependencia de la retícula en el urbanismo se produjo tanto por la necesidad de rapidez en la fijación de la ciudad, como para obtener una distribución equitativa de los terrenos. Además, según el historiador de la forma urbana A. E. J. Morris, “en una época de escasos recursos técnicos”, los equipos rudimentarios permitían “tan solo medir longitudes y trazar ángulos rectos” en los planos urbanos que él nominó “retículas a conveniencia del topógrafo”²⁹.

Dentro de ese cuadro, los retos urbanísticos de las primeras décadas de Aracaju son frutos, sobre todo, del conjunto del emplazamiento, principalmente cuando se considera la incipiente organización político-administrativa y la limitada evolución técnica. En cierta manera, el mantenimiento de la construcción de la ciudad ante todos los enclaves, consagra el modelo defendido por la geografía clásica, que aplicado a los análisis morfológicos urbanos, apuntaban que la humanización del paisaje empezaba por la “conquista”, el “dominio” de la naturaleza y la construcción de la ciudad. Y que su crecimiento constituía un movimiento lineal, representando la “victoria” de la civilización (de la sociedad) sobre el dominio de la naturaleza. Los vestigios de la naturaleza desaparecían mientras el paisaje natural se convertía en paisaje cultural y urbano³⁰.

Hay que añadir que el lugar de emplazamiento de la ciudad de Aracaju era casi llano, presentando pocas alteraciones de curvas de niveles, lo que no exigía un trazado más elaborado de las calles. Por supuesto, la concepción urbanística del “Plano de Pirro” no presentaba la complejidad de los modernos programas de ordenación urbana. Todo lo contrario, se resumía a un plano de alineaciones con treinta y dos manzanas de 110 x 110 metros y calles de 13,2 metros de ancho, formando una estructura viaria ortogonal y un trazado en damero.

En su trazado inicial, la ciudad delimitaba el centro del poder político administrativo y la zona noble dentro de un cuadrado de 1.188 metros de lado, que comprendía los vértices de la Aduana en la parte norte y este hasta el área del “trapiche Baiano”, localizado al sur en la

²⁸ TERÁN, Fernando de. *La Ciudad Hispanoamericana. El sueño de un orden*. Madrid: CEHOPU, 1987, p. 65. Apud SOARES, Paulo R. R. *Del proyecto urbano a la producción del espacio: morfología urbana de la ciudad de Pelotas, Brasil (1812 – 2000)*. Tesis Doctoral, Barcelona, junio, 2002.

²⁹ MORRIS, A. E. J. *Historia de la forma urbana – desde sus orígenes hasta la revolución industrial*. 6ª Edición, Barcelona. Gustavo Gili, 1998, p. 348.

³⁰ Sobre los análisis clásicos de la geografía véase en: CAPEL, Horacio. *Filosofía y ciencia en la geografía Contemporánea*. Barcelona: Barcanova, 1982.

antigua *calle Aurora*, principal calle de la ciudad, situada en frente al río Sergipe. El límite oeste era designado por el vértice de la cárcel pública hasta las esquinas de la *calle Barão de Maruim*, en las proximidades del “hospital *Cirurgia*” y el campo de dunas, volviendo en el vértice sur hasta la orilla del río Sergipe.

Las principales calles, plazas y edificios de la capital aprovechaban la localización de las *Fuentes* de suministro de agua, como las fuentes de *Aroeira, del Barão*, la fuente *Grande, de la Caatinga y de la Nação*. Hecho que dotaba a los propietarios de esos sitios, de determinado poder económico y prestigio en la nueva sociedad urbana. En la mayoría de estas fuentes, el agua era vendida a los demás ciudadanos, o cedida a los pobres de la ciudad.

Las excepciones del plano ortogonal de Aracaju fueron impuestas, por un lado, por el Presidente de la provincia, que ordenó un cambio en la recta frontal de la ciudad, insertando una curvatura en la *calle Aurora* para acompañar la orilla del río Sergipe. Es decir, introduciendo una avenida inclinada con un ángulo de 45 grados respecto al trazado dominante, que facilitaría la circulación y aprovechaba la margen del río con residencias de alto estándar. Por otro lado, el camino natural del pueblo de Santo Antonio del Aracaju hacia el área planeada se constituyó también en otra avenida diagonal conocida como *Estrada Nova*, que conectaba el damero al antiguo poblado.

Las primeras manzanas de la ciudad fueron construidas por los grandes propietarios de las tierras urbanas; según datos oficiales del ayuntamiento de Aracaju, el barón de Maruim ordenó en el 1856, la construcción de doce viviendas en la calle conocida como *Calle del Barón*; el abogado Antonio da Silva Daltro y el juez Guilherme Pereira Rabelo ampliaron las construcciones de la ciudad con quince viviendas y dos grandes palacetes en el otro vértice de la misma calle. El comandante superior militar de la Guardia Nacional “José Trindade Prado también solicitó licencia para la construcción de doce viviendas que acogerían su familia y sus esclavos que estaban en proceso de traslado hacia la nueva ciudad en el primer año de su fundación³¹.

En el año 1857 el área planeada totalizaba ya 64,30 hectáreas, cuando la fiebre de construcciones impulsa los nuevos ciudadanos a levantar sus casas de la forma más fácil y económica. Varios aforos de terrenos fueron concedidos entre ocho y cincuenta metros de frente y veinte y cinco metros de longitud, lo que constituyó en la causa de una extrema

³¹Relatorio fiscal de la Cámara municipal en 2 de septiembre de 1856.

división de tierras en la ciudad, pues los propietarios intentaban aprovechar al máximo de sus tierras aforadas como forma de obedecer a las reglas documentales de los aforos. Era preciso aterrizar para construir, lo que no era fácil y barato. Las charcas y pantanos existentes contribuían a dibujar la forma ancha o estrecha de las casas, lo que aliado al patrón lusitano de construirlas juntas para economizar en el levantamiento de las paredes, inserta ciertas singularidades arquitectónicas y constituye el principio de la desigualdad en la valoración del suelo urbano, a través del tamaño y localización de la parcela.

En los años iniciales de su fundación hasta 1865, la evolución de la ciudad se caracteriza como “fase de la conquista”, una vez que marca la década de la ocupación y del primero crecimiento urbano que es asumido por la asociación del capital estatal y los capitalistas del azúcar. En 1857 con la toma de posesión del nuevo presidente provincial Salvador Correia de Sá e Benavides, esta asociación comienza a construir casas, almacenes, trapiches, puentes y los aterramientos de las charcas del *Caborge* y del *Olaria*, dotando la ciudad de una vida económica y empeñando las posibilidades de extracción de la plusvalía con alquileres y ventas de los inmuebles construidos.

Estos hechos promueven un crecimiento de la ciudad, que deja de ser prácticamente linear y posibilita penetraciones hacia el oeste de la ciudad. De acuerdo con el arquitecto Murilo Marx en su libro *Cidade Brasileira*, en el siglo XIX, e incluso antes de esa época, “las baixadas y pantanos se constituían en barreras para el avance del tejido urbano, que era evitado hasta que pudiese conquistar a través de grandes obras de ingeniería, o mejor, hasta que tal conquista se hiciese necesaria y deseable”³².

La ampliación del damero se produjo con pequeños cambios en la dimensión de las calles y en el formato de las manzanas. El modelo en cuadrícula se reproduce por casi toda la ciudad. Generando una serie de problemas, tanto con respecto a las barreras a los vientos alisios de nordeste y al problema de iluminación de determinadas calles, cuanto a los actuales problemas de tráfico derivados de la reproducción del plano original sin las debidas adaptaciones a las condiciones del emplazamiento. En definitiva, como explica Fernando Porto, “la línea recta y el damero se convierten en norma general”. Casi toda la ciudad recibe

³² MARX, Murilo. *Cidade Brasileira*. São Paulo. Melhoramentos/ Edusp, 1980, p. 70.

esta forma geográfica³³. El diseño urbano de Aracaju reproduce el trazado clásico en damero hasta la mitad del siglo XX, cuando se modifica de forma esencial.

A finales de la década de 1850, la ciudad crecía hacia el sur en una prolongación de la calle *Aurora* (calle conocida como “da frente” del río), a partir de la abertura de las calles *Maróim* y *Estância*. Mientras persistía el crecimiento fuera de las áreas encharcadas. En ese momento de su evolución urbana, “Aracaju se extendía al lo largo de 600 metros en la orilla del río Sergipe y poco más de 100 metros al oeste”³⁴. En esa fase de ocupación de la cuadrícula, la ciudad creció en función de tres factores: uno económico, otro religioso y un tercero social.

Además de la función portuaria como factor económico, la expansión de la ciudad se convierte en un primer intento de modernización a partir de la inauguración de la Puente del Imperador, elemento clave en el paisaje de la margen del Río Sergipe. En este período, fueron implementadas medidas de saneamiento en las principales calles para celebrar la llegada de la Familia Real en visita a Aracaju (11 a 13 de enero de 1860), cuando “las calles perpendiculares a la franja del río se alargaban poco, no alcanzando a los trescientos metros”³⁵ a excepción de la calle que se dirigía hacia São Cristóvão, que adsorbía algunas de las principales tiendas y viviendas de las elites de la época.

Este periodo también es marcado por las grandes construcciones de los edificios públicos de arquitectura neoclásica, como son los casos del palacio de gobierno (figura 2.6), palacete de la asamblea legislativa y la iglesia de São Salvador.

El estilo neoclásico implantado en la ciudad en sus primeras construcciones surgía como intención de construir una capital moderna, digna del desarrollo que presentaba la Provincia. En ese sentido, su espejo no podría ser las construcciones barrocas de la antigua capital, sino la ciudad de Rio de Janeiro, capital del país y símbolo de una ciudad estéticamente moderna, cargada de influencias neoclásicas que imperaba en la época.

³³ Sobre la ciudad en damero veáse STANISLAWSKI, D. Origen y difusión de la ciudad en damero In: THEODORSON, G. A. *Estudios de Ecología humana*, vol. I. Barcelona: Labor, 1974, p. 485-500 y CAPEL, Horacio. *La morfología de las ciudades. I. Sociedad, cultura y paisaje urbano*. Barcelona: Ediciones Serbal, colección la Estrella polar, 2002, pp. 158 – 220.

³⁴ DINIZ, José Alexandre Felizola. *Aracaju, Síntese de sua geografia urbana*. Aracaju, 1963. p. 13.

³⁵ PORTO, Fernando, *op. cit.*, p. 38.

Figura 2.6. Palacio del Gobierno en 1860



Fuente: Álbum de Sergipe, 1820 -1920. Tipografía do Estado de Sergipe, 1922.

La construcción del palacio definitivo del gobierno, en la plaza Benjamim Constant, en el año de 1860 y la construcción de la iglesia de Nossa Senhora da Conceição - la Iglesia Matriz - en 1862 (elemento concentrador de población) define un periodo de gran dinámica urbana que indicó una mayor ocupación de la región. Entre los elementos modernizadores de la ciudad, la iluminación pública adaptada para el uso del aceite y gas carbonito proporcionó otras mejoras estructurales en el espacio urbano de la ciudad, que ya mostraba un comercio importador y exportador establecido en las calles *Aurora* y *Laranjeiras*³⁶.

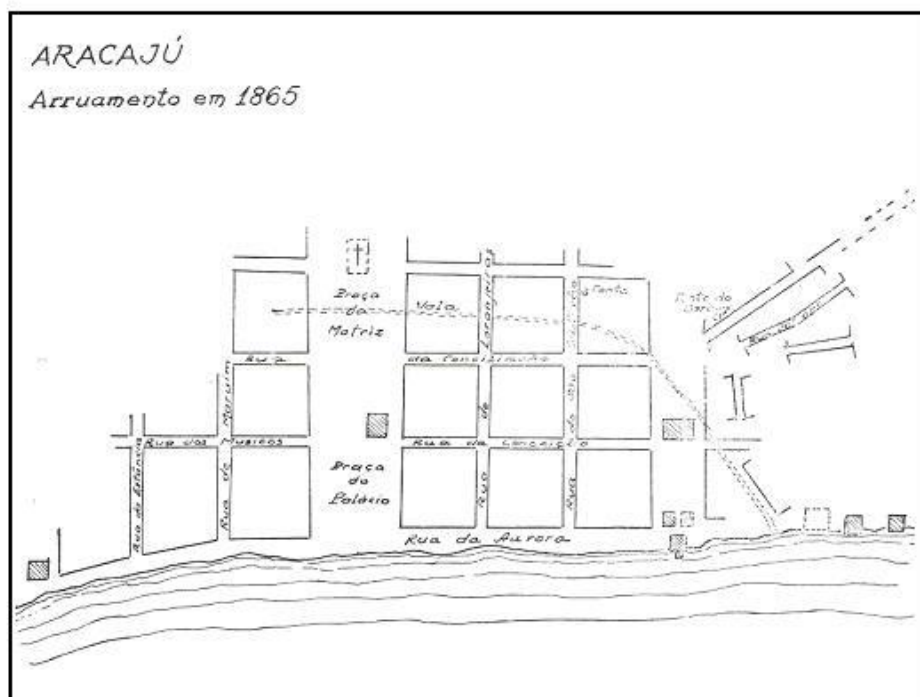
La construcción de la Catedral en 1862 también evidencia el factor religioso de la evolución urbana, ya que a partir de ese momento es considerable el número de nuevas edificaciones en las calles que desembocan en la plaza de la matriz, donde la valoración de las tierras y la

³⁶ ALVES, Francisco José. *A sociedade libertadora "Cabana do Pai Tomás"*. Aracaju: Gráfica J. Andrade, 1997, p. 23.

posición social entorno de este emplazamiento, estimularía homogeneizar y modernizar la población que vivía en la “cuadrícula”³⁷.

En este sitio no existía drenaje. Había que conquistar las charcas. Y es exactamente la conjunción de los propietarios cercanos a la iglesia que promocionan las mejoras técnicas que posibilita el relleno del emplazamiento original, confirmando en cierta manera, “el alcance social de la presencia de la iglesia en la fundación de las ciudades brasileñas”, según apunta el geógrafo Pierre Deffontaines³⁸. Ese proceso de construcción de Aracaju es muy lento dada la poca concentración técnica en la ciudad (figura 2.7).

2.7. Trazado del Plano ortogonal de Aracaju en 1865 por Sebastião José Basilio Phyrro y Francisco Pereira da Silva



Fuente: Fernando F. Porto, 1945.

³⁷ La ubicación de la catedral en el centro de una plaza es común en las ciudades nordestinas y quizás se deba a la fuerte influencia portuguesa en Brasil. Sobre ello véase REYES FILHO (1990). Por otro lado, según MORRIS (1991) en la ciudad medieval las plazas lindaban frecuentemente con la iglesia y con el mercado formando un núcleo bipartido.

³⁸ DEFFONTAINES, Pierre. como se constituiu no Brasil a rede das cidades. *Boletim Geográfico* nº 14, Rio de Janeiro: CNG/ IBGE, 1944, p. 141 – 148.

En el trazado urbano de la capital en el año 1865, diez años después del traslado, se destacan las alineaciones del plano original de Phyrro, la plaza del palacio y la catedral. Sin embargo, en la posición norte, la regularidad del trazado era casi inexistente, lo que refleja la existencia de capas sociales menos favorecidas, en relación con una cierta segregación social y residencial en la ciudad.

De acuerdo con esta representación, pese a las concesiones tierras e idealización del proyecto urbano, se puede afirmar que Aracaju ya nace segregada. Si, por un lado, la organización urbana era primordial para consolidar una nueva capital, por otro, las preocupaciones urbanísticas atañen solamente a la zona del damero. Las afueras del “cuadrado de Phyrro”, principalmente al norte de la ciudad, se desarrollaron con un trazado caótico con callejones irregulares y estructura laberíntica. La segregación espacial representada tanto por lo material utilizado en las construcciones, como la condición económica de los habitantes, refleja el primero fenómeno geográfico de diferenciación en Aracaju. La población que vivía en el área “planificada” era la que podía pagar los precios inflacionistas del suelo y cumplir las ordenanzas. En cambio, a los pobres y a los negros recién liberados de la esclavitud les tocaban sitios fuera del área planeada, sin equipamientos mínimos.

La consolidación del plano ortogonal en las playas de Aracaju se caracteriza, de un lado, por el crecimiento a lo largo de los caminos y, por otro, por la ocupación de los espacios vacíos en las manzanas demarcadas del plano original. También se acentúa la ocupación de la *estrada da Jabotiana* (actual calle Itabaiana), que empieza a abrigar la nueva burguesía comercial. En las primeras décadas de la historia urbana de Aracaju, ya se vislumbraba una estructura socio-espacial estratificada: la zona norte, habitada por los pobres y trabajadores de los peores oficios, en oposición a la zona sur habitada por la burguesía.

Los escenarios de los agentes: la ciudad del plano de Phyrro y la “ciudad gris”.

La ciudad de Aracaju, proyectada como símbolo de vanguardia de la modernidad, presentaba en la imposición del damero y en la continuidad de las rectas, las contradicciones que impedían las adaptaciones al terreno y a las necesidades de los primeros habitantes para adaptarse al medio inhóspito que se presentaba en la planicie costera del río Sergipe. Esta rigidez del trazado, estaba reglamentado por el *Código de Postura* de 1856, que entre sus normas estéticas y fiscales³⁹, forzaba a los propietarios de tierras a alinear sus construcciones dentro del “cuadrado de Phyrro”, bajo pena de expropiación y demolición de los que no siguiesen la cuadrícula “planeada”.

Al regular las construcciones y obligar a las alineaciones, las intervenciones públicas limitaban socialmente la ocupación de la ciudad. En el plano original se prohibían casas con cobertura de paja, se exigían alineaciones, aceras y determinadas dimensiones para puertas y ventanas⁴⁰. En cierta forma, las ordenanzas oficiales al regular arquitectónicamente las construcciones y no determinar tamaños mínimos y máximos de las parcelas en el área central, facilitaban el fraccionamiento del suelo, lo que hacía más conveniente para los propietarios de tierras en la ciudad⁴¹.

La especulación del precio del suelo en los años siguientes, aliada a pobreza de la mayoría de la población y a la euforia inicial de la concretización del cambio de la capital contribuirían a una formación dual de la ciudad: de un lado, se imponía majestosa una ciudad proyectada ortogonal, con sus edificios, trazados de calles, iglesia matriz y plaza conformes con el diseño geométrico representado por sus treinta y dos manzanas. De otro lado, en su periferia

³⁹ El primer código de obras y conductas de la nueva capital. Elaborado en 1856 para ordenar el crecimiento de la ciudad.

⁴⁰ En el primer artículo se prohíben construcciones sin licencia y se establece la obligatoriedad de alineaciones. La preocupación con un patrón de edificaciones más acorde con el estatus de una capital se refleja en los artículos dos y tres que especifican las medidas mínimas de las construcciones. Los artículos cuatro, cinco y trece establecen las obligaciones del propietario (pintar, amurallar y construir aceras) y por último el artículo catorce regulaba algunas prohibiciones de usos del suelo que perjudicaban a la salud pública. Los demás artículos eran normas de conducta en el ambiente urbano.

⁴¹ Hay una reproducción de las primeras ordenanzas de Aracaju en el libro de PORTO, F. *op.cit.* 1991, p. 55 - 57. (1945)

inmediata, se formaba otra ciudad de casas de palhas (casa de la población pobre que son hechas de adobe y cubiertas de hojas de coqueiros en lugar de tejas) paralela a la cuadrícula general, construida por las inversiones de la administración pública. Contrariando así, la idea de civilización que inspiró el traslado de la capital de la ciudad colonial de São Cristóvão hacia la ciudad proyectada del Aracaju.

La lucha del hombre contra la naturaleza “acuática” de Aracaju tiene en las fiebres endémicas su punto neurálgico. Según el médico Antonio Samarone de Santana, la necesidad de sanear Aracaju estaba presente en todos los informes gubernamentales del período imperial. Es decir, hasta finales del siglo XIX. Las fiebres del Aracaju paralizaron las obras iniciales de la capital. Hasta Inácio Joaquim Barbosa, presidente de la provincia y fundador de la ciudad, fue, como se ha dicho, una de las muchas víctimas de las fiebres que asolaban Aracaju en sus primeros meses⁴².

Las aguas estancadas e insalubres de Aracaju, representadas por las charcas y pantanos producían fiebres intermitentes (tifoidea, amarilla, palúdica y opilación), lo que ponía de manifiesto la necesidad de realizar aterramientos continuos en las charcas. El principal reto de ese período es indudablemente el de rellenar con tierra las charcas y algunos manglares, y conquistar tierras sólidas para las construcciones públicas y particulares.

El desarrollo urbano en ese período muestra una tendencia al crecimiento de la ciudad hacia el norte, a partir de la formación del barrio Industrial con la construcción de la primera fábrica de tejidos en 1884. La población urbana que era de 9.559 habitantes⁴³ en 1872, pasa a aproximadamente 15.000 habitantes en 1889, según los datos censales de la época⁴⁴. Aracaju atraía ya a poblaciones campesinas que vivían el inicio de los cambios de la vida rural, empezando a procurar mejores cualidades de vida en las ciudades, donde la publicidad de la industrialización contaminará las ideas y deseos de los inmigrantes.

A partir de la creación de la fábrica de tejidos Sergipe Industrial, juntamente con la implantación de las villas de obreros, se produjo un nuevo período de desarrollo urbano y

⁴² SANTANA, Antonio Samarone de. *As febres do Aracaju*. Aracaju: mimeografiado, 1997, p.43. el autor habla de epidemias de viruela en 1873, 1887 y 1888 con alta letalidad.

⁴³ ALVES, Francisco José. *A sociedade libertadora “Cabana do Pai Tomás”*. Aracaju: Gráfica J. Andrade, 1997, p. 22.

⁴⁴ DINIZ, José Alexandre Felizola. *Aracaju, Síntese de sua geografia urbana*. Aracaju, 1963. p. 13.

social en la historia *aracajuana*; se inician entonces las ocupaciones de las áreas más al norte del centro consolidado y donde se acentúa la aglomeración en el torno de la *Estrada Nova* a través de la parcelación de las tierras de la antigua Olería, pertenecientes a la familia de Cristóvão de Mendonça y de terrenos vendidos por Antonio José Rodrigues da Paixão y João Barbosa Cabeça Mole en la porción oeste de dicha vía⁴⁵ (actual Avenida João Ribeiro), que conecta el damero con la colina de Santo Antonio.

Las fábricas textiles tuvieron un papel fundamental en la consolidación de la sociedad urbana de Aracaju, además de establecer un poderoso marco en la inserción del Estado de Sergipe en el contexto económico mundial a partir del creciente volumen de exportaciones de tejidos que se producía en la ciudad.

La *ley Aurea* sancionada en 1888 vino a estructurar el progreso urbano de Aracaju, cuyo desarrollo estaba basado en la economía producida por la exportación del azúcar de la región de la Cotinguiba. Con el proceso de liberación de los esclavos, la producción disminuyó, al paso que la población aumentaba en Aracaju de forma desproporcionada a la capacidad de la ciudad. Proliferan en esa época las calles, viviendas de autoconstrucción y las ocupaciones en las áreas fuera del “cuadrado de Phyrro”, constituyendo verdaderas “ciudades libres”, y ampliando los problemas urbanos.

No obstante, la situación política nacional inestable a partir de la proclamación de la República en 1889, con las amenazas de crisis, disolución del parlamento y los sucesivos cambios de gobiernos en el Estado, las nuevas ordenanzas y las transformaciones de las antiguas provincias en estados federativos, frenaron los trabajos constructivos implantados por las inversiones públicas en Aracaju. En términos de la estructura de poder local, la cámara municipal de la época imperial fue extinguida y se creó la figura del Intendente, con más poderes, que pasó a organizar la vida administrativa, fiscal y económica de la ciudad.

En ese periodo, el desarrollo urbano de Aracaju se hace principalmente, a través del drenaje y cubrimiento de las principales calles con piedras irregulares y, a partir de la ocupación de la mayoría de los espacios vacíos en el área central planeada. Hecho que es representado por el aumento del montante de nuevas construcciones, registros de compra y venta de inmuebles y,

⁴⁵ Datos retirados del libro de Registro de bienes nacionales existentes en la Comisaría Fiscal y publicados en el periódico *Correio Sergipense* en 20 de enero de 1861.

por supuesto, por el aumento de la población, que alcanza 21.132 habitantes en el año 1900, según los datos censales históricos.

Las contradicciones en la planicie artificial

Diferentemente de la mayoría de las ciudades que surgen como materialidad del proceso histórico de su sociedad, Aracaju es creada físicamente como fruto de un proyecto político desafiador, elaborado por las oligarquías económicas que se proponían desarrollar las fuerzas productivas en el territorio. Aunque fuera fundada con formas espaciales existentes en otros lugares (plano ortogonal), las cuestiones urbanas relacionadas con los precios de los inmuebles y alquileres siempre tuvieron importancia en la ciudad. Hecho que formuló en los primeros años de Aracaju, la dualidad entre el “plano de Phyrro” al sur y la “ciudad gris” al norte a partir de las fuertes presiones económicas generadas por los precios de los terrenos y los alquileres de la nueva ciudad (Figura 2.8).

Las dificultades encontradas por los primeros habitantes de las tierras de Aracaju se situaban en el transporte y en el precio de los materiales de construcción, junto a la escasa mano de obra especializada en construcción civil. En contraposición a los bajos salarios pagados por los dueños de los medios de producción y gobierno a sus empleados. Lo que consumía los “lucros de los individuos”, exponiéndolos a privaciones de otro orden⁴⁶.

Los servidores públicos de diferentes niveles también sentían dificultades para vivir en la ciudad en sus primeros años. A ejemplo del juez Antonio Joaquim da Silva Gomes, que aplazó su traslado de São Cristóvão hacia Aracaju en espera de mejores condiciones de las viviendas. Escribió al Imperador en marzo de 1856 sobre las razones por las que no transferiría su residencia y el Notario del juzgado de los Hechos de la Hacienda. Por delante

⁴⁶ Noticia publicada por el *Correio Sergipense* en 2 marzo de 1859 en que aludía precios impracticables a los materiales y casas de la nueva ciudad del Aracaju.

incluso de las inseguridades existentes, el juez alegó “los altos precios de los terrenos y la carencia de una casa confortable y salubre, que no estuviera cubierta de pajas”⁴⁷.

En contraposición al plano de la ciudad, las casas de pajas proliferaron en la periferia, transformándose así en el foco principal de las enfermedades de cólera que fue responsable de la muerte de una grande parte de la población. Estas casas constituyeron la “ciudad gris”, según los apuntes del medico alemán Robert Avé-Lallemant que trabajó en la erradicación del cólera en 1859. Esta ocupación era formada por el aglomerado de casas alineadas detrás y junto a la ciudad, cubiertas con tejados de hojas de coquero.

Figura 2.8. Evolución de los primeros años de Aracaju



Fuente: Acervo del Memorial UNIT (Universidad Tiradentes) y Tipografía do Estado de Sergipe, 1929.

⁴⁷ Carta de Antônio José da Siva Gomes a D. Pedro II, Aracaju, 14 de marzo de 1856. Cópia del Archivo nacional.

Las viviendas de pajas representaban en el imaginario de la época, la materialización de la inferioridad social. Eran más baratas y estaban fuera del área planeada. A mediados del siglo XIX, la casa de paja estaba asociada a las tabernas de los indígenas, a los “*mocambos* de esclavos huidos y *casebres* de minusvalidos”, o sea, a la escoria social. Las denominaciones de *palhoça* o *casebre* presente en algunos de los anuncios de compra y venta de tierras sugieren una depreciación, una disminución de la condición. Pues *palhoças* y *casebres* eran considerados socialmente indecentes, por lo tanto, insalubres y contrarios al ideal de civilización europeo cultivado por la elite local en el siglo XIX.

En los últimos años del siglo XIX, de 1875 hasta 1895, el aumento de los flujos migratorios de campesinos empobrecidos que huían de las sequías del semiárido nordestino para intentar una vida en el litoral, hizo que Aracaju delinease desde entonces las diferenciaciones socioespaciales que configuran la ciudad que conocemos hoy.

CAPÍTULO 3

LAS REGLAS DEL JUEGO: PÉRDIDAS Y GANANCIAS EN EL SANEAMIENTO DE LA CIUDAD DE ARACAJU

En el capítulo anterior abordamos los aspectos relacionados con el juego político que orientó la fundación de la ciudad de Aracaju, su emplazamiento inicial y la conformación del núcleo urbano principal a través del damero ortogonal implantado en las playas del estuario del río Sergipe. Además, los problemas estructurales y sociales a los que tuvieron que enfrentarse, sus primeros habitantes nos muestran la complejidad de los procesos de desarrollo social y espacial de una ciudad que ya nació capital de provincia, con función administrativa definida a través de un Decreto Ley.

En el presente capítulo analizamos los cambios en la morfología urbana de la ciudad de Aracaju en un período posterior a esta implantación del núcleo urbano originario. Se trata de un período rico en transformaciones de carácter morfológico, pero también en las estructuras y las funciones urbanas; o sea, de un período en que se manifiestan cambios cuantitativos (crecimiento, tamaño) y cualitativos (de los grupos sociales y actividades que alberga la ciudad) en el espacio urbano¹. Abordaremos esta fase a partir de la estructuración de la red de carreteras y caminos, de las primeras parcelaciones urbanas y de las reglas de funcionamiento y control del uso del suelo de la ciudad, representadas por las ordenanzas municipales de contenido higienistas, que consistieron en los fundamentos básicos del propósito de sanear

¹ Distinción de R. López de Lucio en *Ciudad y urbanismo a finales del siglo XX*. Valencia: Universidad de Valencia - Servicio de Publicaciones, 1993, p.56.

física y socialmente la ciudad en el contexto de la modernización que se esperaba de una capital de Estado.

Describiremos la serie de cambios que permitieron que el anterior espacio total de la ciudad se transformase en el centro funcional de un espacio más amplio, es decir, el cambio producido en el espacio de la ciudad homogénea y compacta que se convierte en el centro de un conjunto más extenso². Dicha transformación no ocurre solamente por la incorporación de antiguos o nuevos espacios periféricos al tejido urbano. Es necesario añadir las transformaciones que se producen en el mismo centro histórico. Simultáneamente a los cambios morfológicos se alteran las funciones urbanas, permitiendo que el centro se diferencie más de los espacios periféricos. Es el momento en que la forma urbana se convierte en función urbana (la centralidad)³. Al igual que otras ciudades, en ese núcleo central desde un espacio heterogéneo y polifuncional se gestó un espacio homogéneo y monofuncional, reforzando la segregación y la fragmentación espacial⁴.

El conjunto de fuentes utilizadas (informes de periódicos locales, documentos del ayuntamiento, ordenanzas municipales) nos ha permitido analizar los intereses y las estrategias de ordenación del espacio adoptadas, así como los instrumentos empleados en el control del orden político y social de la ciudad por los grupos e instituciones dominantes.

El periodo que consideramos en este capítulo es el que va desde la última década del siglo XIX hasta la segunda década del siglo XX, época de profundos cambios políticos y sociales tanto en el mundo, como en Brasil. En este periodo el país cambió el régimen político (instaurando la República en 1889), se abolió la esclavitud y se produjo la primera reestructuración financiera e industrial en los principales centros urbanos. Es el momento que en Brasil se producía también la llamada “transición urbana” desde la ciudad liberal hacia la ciudad que podríamos llamar como ciudad regulada⁵. Es decir, desde una ciudad producida por los distintos agentes políticos y económicos hacia una ciudad en que el Estado asume el control de la gestión territorial.

² Proceso estudiado de forma general por MORA, A. A. Problemas de investigación en Historia Urbanística. *Historia Urbana - Revista de historia de las ideas y de las transformaciones urbanas*. N° 1, p. 83-102.

³ LEFEBVRE, H. *O Direito à Cidade*. São Paulo: Editora Centauro, 2001, p. 54.

⁴ LEFEBVRE, H. *Op. Cit.* p. 95.

⁵ El análisis de la transición urbana en Rio de Janeiro (por ejemplo) puede ser encontrado en: ABREU, M. *Evolução Urbana do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Iplanrio/Jorge Zahar, 1987.

La ciudad de Aracaju, favorecida por concentrar el comercio y, por supuesto, las exportaciones de azúcar, algodón y tejidos de las industrias instaladas en la ciudad y en el estado de Sergipe, experimentó un notable desarrollo económico y urbano. El espacio urbano alcanzó una mayor complejidad en virtud de los procesos de inmigración e industrialización que introdujeron nuevas necesidades a los agentes sociales y políticos que gestionaban el espacio de la ciudad. De hecho, se trataba de gestionar la conflictividad en la ciudad, demanda que surgió cuando desapareció la homogeneidad social que caracterizaba el área proyectada (el plano de Phyrro). En efecto, tal como hemos visto anteriormente, Aracaju fue fundada por la aristocracia de la caña de azúcar. Después de algunas décadas de desarrollo capitaneado exclusivamente por esta aristocracia y sus agregados, al final del siglo XIX el espacio urbano pasó a albergar nuevos actores sociales: la naciente burguesía industrial, un incipiente (pero creciente) proletariado, antiguos esclavos liberados de las haciendas, inmigrantes comerciantes y trabajadores en general, provenientes del *hinterland* rural y de otras ciudades sergipanas.

La ciudad dejó de ser simplemente un lugar de aglomeración y se hizo un producto capitalista en sí misma⁶. Las disputas de los diversos actores que operaban en este espacio, por las rentas que el mismo podría propiciar, fortalecían la idea y las exigencias de regulación del espacio. Los códigos, las leyes y los planes que afectaban a la organización del espacio urbano configuraban una tentativa de mediación política de los conflictos económicos y sociales producidos por las diversas actuaciones e intereses en este espacio. En la ciudad de Aracaju dicha mediación se produjo a partir de las primeras décadas del siglo XX. Anteriormente, otras medidas importantes pusieron en evidencia las estrategias de consolidación de los grupos de poder local. Empezaremos, sin embargo, abordando las transformaciones físicas de la ciudad.

⁶ Como ha descrito de forma general López de Lucio, R. en *Ciudad y urbanismo a finales del siglo XX*. Valencia: Universidad de Valencia - Servicio de Publicaciones, 1993, p. 21.

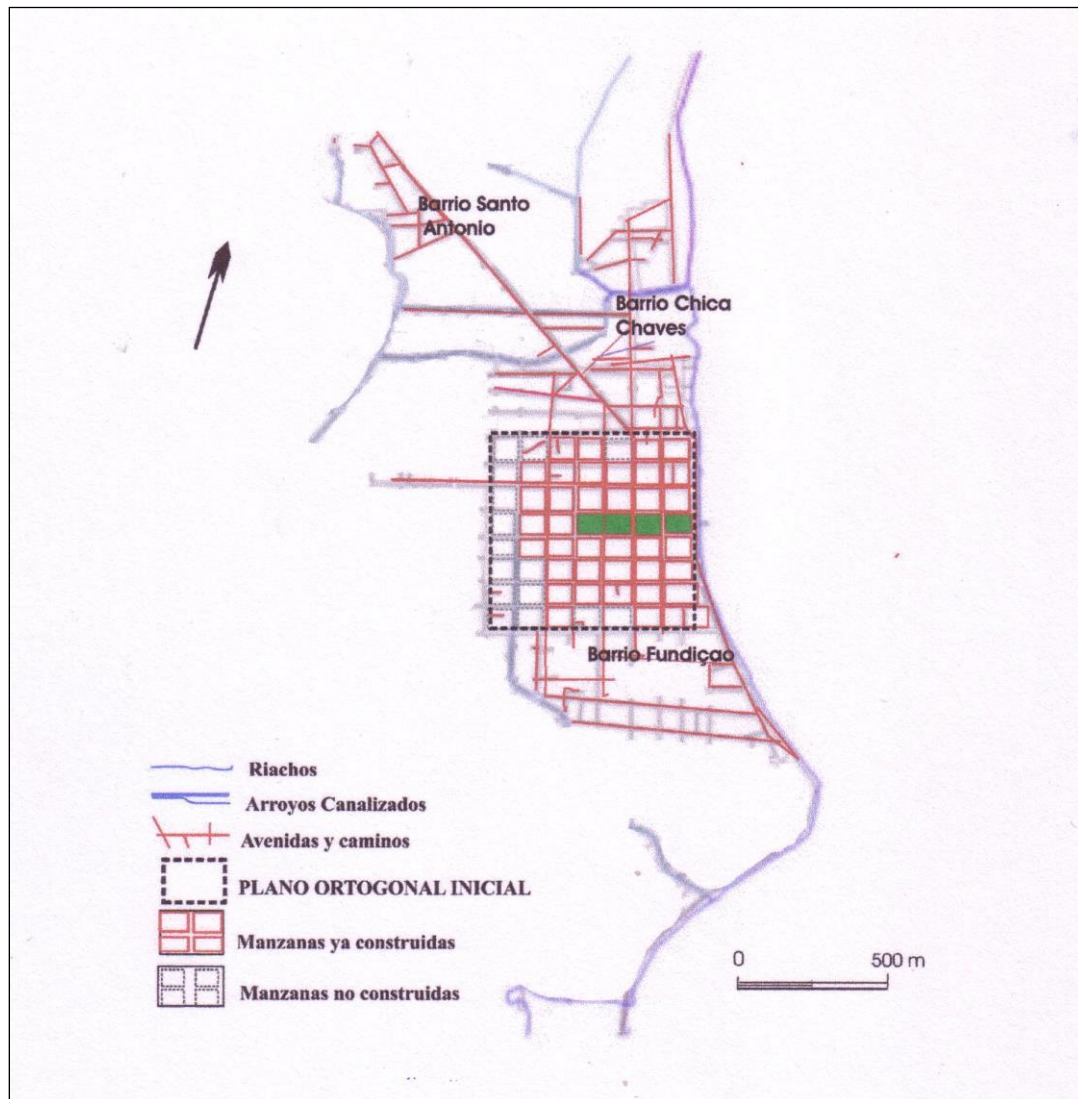
La estructuración de la ciudad (1890 – 1926): carreteras y caminos

Hasta 1890 los límites de la urbe se situaban al norte en el “Arroyo del tejido”; al este con el río Sergipe en la extensión de la calle Aurora hasta más allá de la antigua Compañía de fundición Schmitt; al sur en la calle Angelim; y al oeste, desde la granja de la familia Schmitt (dueña de la fundición) hasta el campo de dunas *Borborema* (elevación del terreno después del arroyo Caatinga). Estos límites urbanos casi coincidían con los primeros emplazamientos de la ciudad y dejaban fuera de la zona urbana los ya parcelados barrios de Santo Antonio, Chica Chaves y la Fundação (figura 3.1). El 5 de septiembre de 1891 se aprobó la ampliación del área urbana, englobando los barrios y localidades existentes, alcanzando un total de 372,6 hectáreas⁷.

Los poblados más cercanos a Aracaju eran el *Porto Grande* y *Olhos d’agua* al norte y nordeste, la *Varzea do Coelho* y *Carro Quebrado* en los márgenes del Arroyo “Tramandaí pequeño” al sur, la *Jabotiana*, *Telha* y *Oficinas* en la porción sudoeste y oeste, en el camino hacia la antigua capital (São Cristóvão) y los poblados la *Linha de Tiro* y *Anipum* en la porción noroeste, en la confluencia de los caminos hacia la ciudades de Nossa Senhora do Socorro, Laranjeiras y Maruim (donde se situaban las principales zonas de producción de cana de azúcar). En la porción este, sobrepasando el Río Sergipe, también formó parte del territorio de Aracaju el poblado de *Barra dos Coqueiros*, que en el año 1911 fue anexado a las tierras del municipio de Santo Amaro das Brotas (Figura 3.2). Estos poblados estaban conectados al núcleo urbano a través de “caminos espontáneos, casi radiales” que luego se convirtieron en avenidas o carreteras, constituyéndose en los principales ejes de crecimiento del tejido urbano.

⁷ Estadística organizada por la Cámara Municipal de acuerdo con la planta del barrio Chica Chaves elaborada por el ingeniero militar José Calazans en 1891 y los datos obtenidos de la longitud de las calles según el *Abum de Sergipe 1820 – 1920*.

Figura 3.1. Urbanización de Aracaju en 1890



Elaboración: Propia basada en los documentos oficiales del Ayuntamiento de Aracaju, Periódicos de la Época y los Apuntes de Fernando F. Porto en el libro: *Alguns nomes antigos do Aracaju*, 2003.

Tal como en España, donde “la red de caminos constituyó frecuentemente la trama directriz de ampliaciones del espacio urbano”⁸, el papel de las carreteras en la estructuración de ejes urbanos fue bastante común en la realidad urbana brasileña: el geógrafo Pierre Monbeig en su ensayo metodológico sobre el “estudio geográfico de las ciudades”, afirmaba que “los

⁸ CAPEL, H. *Capitalismo y morfología urbana en España*. Barcelona: Los Libros de la Frontera, 1975, p. 40.

tentáculos” que proyectaba el área construida de la ciudad de São Paulo, no eran nada más que las carreteras que conectaban la ciudad con “las direcciones esenciales de su comercio”⁹.

En un texto más reciente, Horacio Capel afirma que “muchas veces la carretera contribuye a establecer un núcleo de poblamiento” y a desarrollarlo, pues

“En un primer momento muchas rutas se convierten en el eje principal del viario del núcleo de poblamiento. Las redes de caminos se convierten en ejes generadores de desarrollo, fijando la residencia, estableciendo las interacciones viarias, la intensidad de circulación, el comercio y los servicios, y a partir de ahí una morfología específica”.¹⁰

En la ciudad de Aracaju no fue distinto. Las carreteras conectaban la ciudad a las zonas productoras de caña de azúcar y posteriormente, más al interior, a las zonas productoras de algodón, formando una importante red suburbana de carreteras en las cercanías de la ciudad. Al igual que estos caminos, la red fluvial que conectaba Aracaju con las otras ciudades sergipanas a través de los ríos Sergipe, Cotinguiba y Pomonga se convirtió en el eje comercial más importante del Estado, ya que integraba estas ciudades con el comercio exterior. De todos modos, la red de caminos y carreteras configuró los vectores de expansión urbana a la vez que constituyó los “tentáculos” por los cuales la ciudad se abastecía de alimentos y materias primas desde el interior. Igualmente era por estos mismos caminos y red fluvial que los productos industrializados importados por las casas comerciales aracajuanas circulaban hacia las pequeñas ciudades de la región tributaria de la ciudad (Figura 3.2).

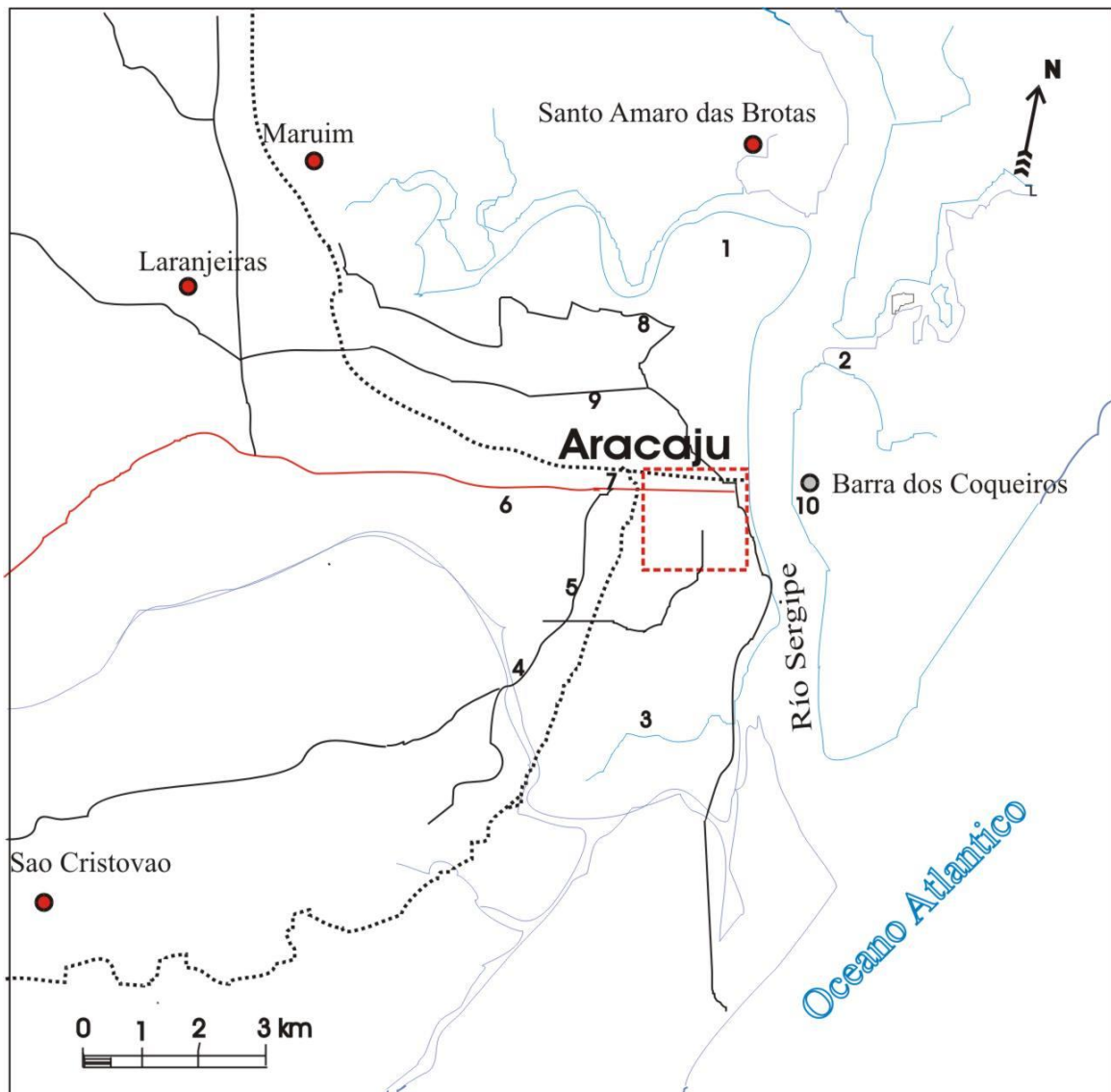
Aracaju pasó a ocupar la posición de principal centro urbano del estado de Sergipe en la primera década del siglo XX, condición favorecida sobre todo por el desarrollo de la industria y comercio en el municipio. La construcción de esa “nueva realidad fue posible a partir del aumento de los precios de los productos de exportación”, reflejado en la estructura económica y social de la población de Aracaju y del estado de Sergipe. Ello “amplió los componentes de rentas y el poder adquisitivo de los diversos estratos sociales”, lo que dio como resultado el

⁹ MONBEIG, P. O estudo geográfico das cidades. *Boletim Geográfico* 1 (7). Rio de Janeiro: IBGE, 1943, p. 07-29.

¹⁰ CAPEL, H. “Valenzuela Montes, Luis Miguel. Accesos y forma urbana en las ciudades medias andaluzas”. *Biblio 3W - Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, no. 251. Barcelona: Universidad de Barcelona, 2000 (<http://www.ub.es/geocrit/b3w-251.htm>).

aumento del mercado interno local, así cómo “las transformaciones de la estructura urbana a través de los agentes privados y sobre todo por el Estado”¹¹.

Figura 3.2. Principales vías de acceso de Aracaju hasta 1920



Poblados: 1. Porto Grande; 2. Olhos d'água; 3. Varzea do Coelho, 4. Carro Quebrado; 5. Jabotiana; 6. Telha; 7. Oficinas; 8. Linha de Tiro; 9. Anipum y 10. Barra dos Coqueiros.

Elaboración Propia basada en el *Album de Sergipe 1820 – 1920* y en la hoja de SUDENE SC 24-Z-B-IV, escala 1/ 100 000.

¹¹ DANTAS, Ibarê. *Tenentismo em Sergipe*. Petrópolis: Vozes, 1974.

En particular, el hecho de que Aracaju fuera la capital del estado republicano, acogiendo los poderes ejecutivos, legislativos y judicial de Sergipe, dio un cierto protagonismo a la presidencia del Estado en detrimento del poder municipal en la construcción de carreteras, caminos, paseos, parques, fuentes, los aterramientos definitivos en el área central, el embellecimiento de calles y la ampliación del plano ortogonal a las áreas pobres y obreras de la ciudad. Lo que indicaba, más que las líneas maestras del desarrollo urbano, el tono del dinamismo que debería ser seguido por los propietarios de los inmuebles y entidades privadas.

La extrema penuria financiera de la cámara municipal, cuyo presupuesto ordinario en el año anterior, 1889, alcanzó apenas la cuantía de “veinte y nueve contos, trescientos y tres mil quinientos treinta y seis réis (29:303\$536)” demuestra que la municipalidad no tenía recursos para llevar a cabo dichas transformaciones, ya que entre 60 y 80 por ciento del presupuesto estaba destinado a los salarios de los funcionarios públicos municipales. Hecho que solamente cambiaría a partir de la segunda década del siglo XX, cuando la creación de una carga de impuestos sobre la utilización de las vías y sobre la construcción de inmuebles fue adoptada en las ciudades brasileñas¹².

La *Estrada Nova* conectaba el núcleo central de la ciudad con el ya configurado barrio Santo Antonio, antiguo poblado, como se ha dicho en el capítulo anterior, y las principales salinas existentes en la porción norte del municipio, en los márgenes del río do Sal, afluente del río Sergipe. Los dos núcleos periféricos más relacionados con la industria de tejidos (*Mené Preto*, *Anipum* y *Porto Grande*) aunque se situasen en las cercanías del núcleo urbano continuaron siendo considerados *suburbios* y no fueron incorporados al distrito administrativo de la ciudad. Lo cual se debió a la presencia de población pobre y obrera que vivía básicamente de la pesca y a la actividad salinera, manteniendo una relativa autonomía administrativa con relación a la sede municipal.

El crecimiento de Aracaju en ese período se intensifica a lo largo de los caminos abiertos durante la implantación de la ciudad. La *Estrada Nova* vino a convertirse en la *Avenida João Ribeiro*, principal arteria del barrio Santo Antonio (al noroeste). Pese su importancia en el crecimiento de la ciudad no se configuró inmediatamente como una arteria comercial. Otra vía importante de la zona sur de la ciudad fue la *Estrada da Jabotiana* que demarcó el límite

¹² Mensaje presentada por el Intendente Ananias Azevedo al Consejo Municipal en 13 de marzo de 1900, p. 5-7 publicada en CAMPOS, José Aloísio de. As Contribuições de Melhoria e as obras de urbanismo em Aracaju. *Revista de Aracaju*, Prefeitura de Aracaju: Ano 3, numero 3, 1949, p. 130.

sur de las parcelaciones de tierras en esta área de la ciudad y muchos años después se convertiría en una nueva avenida en la que se instalaron algunos de los más importantes terratenientes del estado de Sergipe.

A finales del año 1900, el tramo inicial de la calle Aurora y la Calle del Barón ya se presentaban como las más importantes de la ciudad. En estas empezaron a instalarse los principales almacenes especializados en “secos y molhados”, es decir, casas comerciales que vendían desde productos alimenticios hasta mantelería, intercambiando productos entre la zona rural y la zona urbana. Estos almacenes vendían productos “de la ciudad” (utensilios domésticos, ropas, herramientas, etc.) a los agricultores, al mismo tiempo que comercializaban productos del campo (cereales, carnes, grasas, manteca, miel) entre la población. Los comercios eran propiedad de inmigrantes ingleses, españoles y de algunos comerciantes desplazados de los antiguos centros comerciales de las ciudades de Laranjeiras y Maruim, que llegaron a la ciudad atraídos por la presencia del puerto y sus actividades complementarias. Entre estos almacenes destacaban, entre otros, el *Magazín Victor*, los almacenes de Silva Ribeiro & Cia., Casa Xavier, Cruz & Cia., A. Fonseca, Dantas & Krause y Loeser & Cia, y las casas comerciales de cristalería: el *Prato Chinez* y la *Casa da Louça* “como los más elegantes establecimientos de vidriería y cristalería de la ciudad”¹³. Con la acumulación de capital proporcionada por el comercio, muchos de estos negocios estaban relacionados con las actividades de transporte y las pequeñas industrias de procesamiento de alimentos.

Los propietarios de los almacenes se convirtieron luego en propietarios de tierras en esta área de la ciudad, realizando parcelaciones a partir de las primeras décadas del siglo XX. Estas parcelaciones en el área central y peri-central (al sur) de la ciudad fueron las que originaron el arrabal Presidente Barbosa, después denominado barrio São José¹⁴. Las mejoras urbanísticas de la época, reforzaron esa área como zona residencial privilegiada, atrayendo población de renta más elevada hacia el barrio, cerca de donde se encontraba el *estadio de fútbol* y las sedes de los primeros clubes sociales de Aracaju, el Cotinguiba Esporte Clube y el Sergipe Esporte Clube¹⁵.

¹³ CABRAL, Mario. *Roteiro de Aracaju. Guia sentimental da Cidade*, Aracaju: Livraria Regina, 1948.

¹⁴ *Album de Sergipe*, 1820 – 1920. Edição Tipografia do Estado de Sergipe, 1922.

¹⁵ Otras referencias sobre la inserción del fútbol en Brasil en el inicio del siglo XX véase en: MASCARENHAS, Gilmar. Construyendo a cidade moderna: a introdução dos esportes na vida urbana do Rio de Janeiro. *Estudos Historicos*, Rio de Janeiro, Fundação Getulio Vargas, junho de 1999, nº 23, p. 17-39.

La estructuración del área central y los primeros barrios de Aracaju se hizo marcadamente importante a través de la implantación en 1908 de los tranvías por tracción animal, que “permitieron una ampliación del perímetro construido”. Compuestos por 16 carros para el transporte de personas y 5 carros de carga de mercancías, los *Carris Urbanos* (como era conocida la empresa de los tranvías) fueron responsables de la integración de distintos distritos de la nueva capital en un rayo de 8 a 13 kilómetros desde la zona portuaria y comercial¹⁶. Estos tranvías fueron sustituidos por los tranvías eléctricos en 1926, y para atender a la introducción de la modernización de este medio de transporte, la vieja estructura de la ciudad fue adaptada a las nuevas necesidades viarias: calles irregulares fueron arregladas, así como las calles estrechas fueron ampliadas, dando lugar a avenidas o calles rectilíneas y arborizadas¹⁷.

En los primeros años del siglo XX, la expansión de la ocupación del suelo fue igualmente acentuada en la parte oeste de la ciudad, después de la calle *Siriri* y, principalmente entre las dunas cercanas a las fuentes de agua potable al final de las calles *São cristóvão* y *Itaporanga*, ya en el barrio, como consecuencia de las instalaciones de las oficinas de la *Chemins de Fer Federaux d'Est Brasilein* (Rede Ferroviaria Federal Leste Brasileira), una compañía ferroviaria de capital francés.

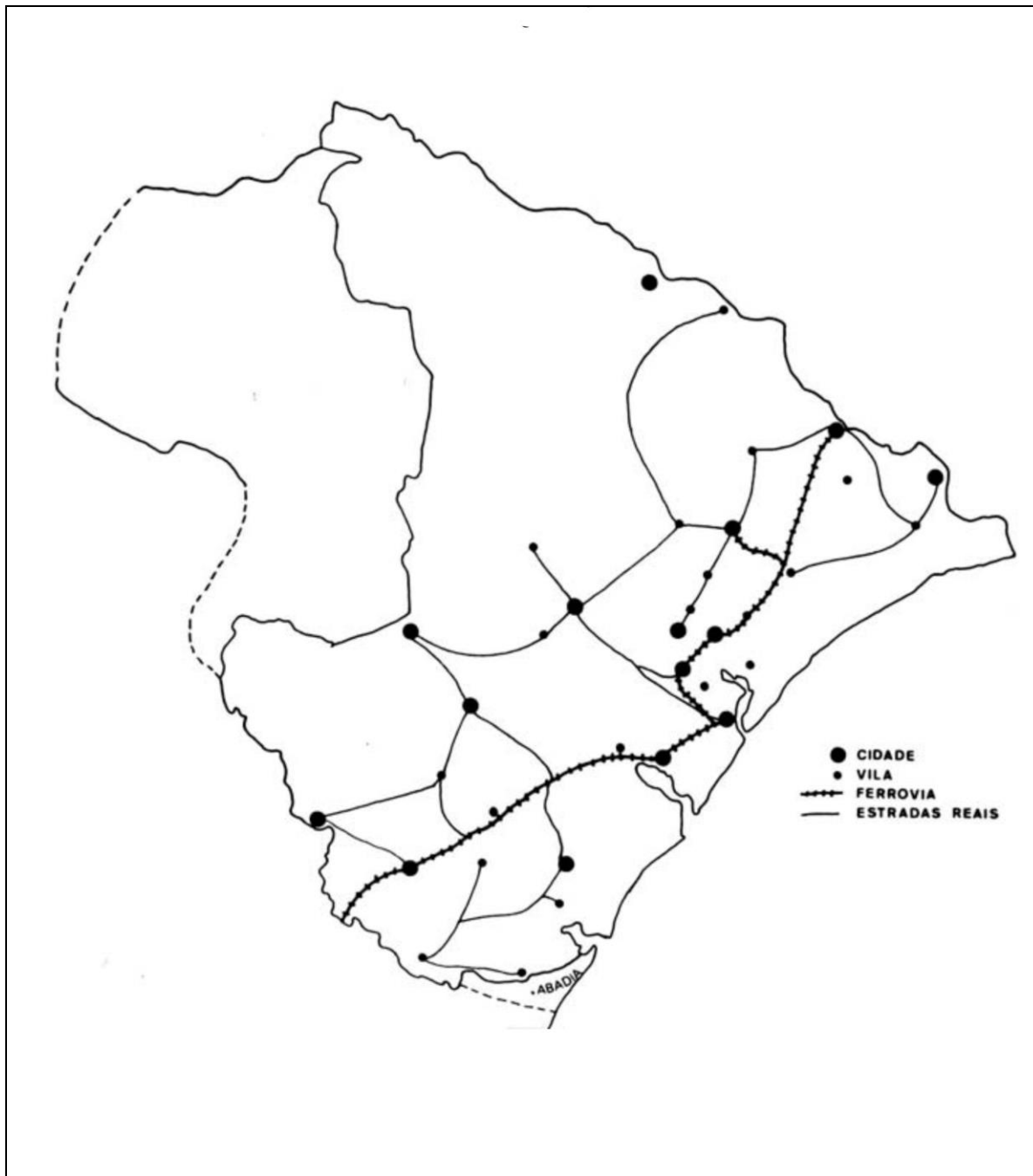
La línea de ferrocarriles inaugurada en 1913 tiene gran influencia en la expansión del *hinterland* de Aracaju, que hasta entonces estaba conectado por pequeñas carreteras, caminos y red fluvial en el sentido este –oeste, acompañando el curso de los principales Arroyos del perímetro de la capital. La implantación del ferrocarril significó un cambio importantísimo en el desarrollo urbano de Aracaju en dos escalas. Primero, en el plan regional, “Aracaju amplía su área de influencia hasta las regiones de los estados vecinos de Bahia y Alagoas”¹⁸ (Figura 3.3); y segundo, en términos locales, la localización de línea de ferrocarriles, la Estación y las Oficinas en la porción oeste se constituyó en el límite de la construcción de los ensanches oeste y noroeste de la ciudad, específicamente los barrios “Aribé y Joaquim Távora.

¹⁶ RIBEIRO, Neuza M. Góis. *Trasformações recentes do espaço urbano de Aracaju*. Dissertação de mestrado. Recife: UFPe, 1982. p. 46.

¹⁷ Estos tipos de cambios morfológicos decurrentes del sistema de transportes ocurre igualmente como los casos estudiados por: MONCLÚS, F. J. de las reformas a los ensanches: planes y proyectos urbanos en Zaragoza (1833-1933), y OYÓN, José Luis. Transporte caro y crecimiento urbano. El tráfico tranviario en Barcelona, 1872 – 1914. In: *Ciudad y Territorio*, número 94, 1992.

¹⁸ CORRÊA, Roberto Lobato. Contribuição ao estudo da área de Influência de Aracaju. In: *Revista Brasileira de Geografia*, INEP, 1973.

Figura 3.3 Ciudades y Villas de Sergipe en 1920



Fuente: DINIZ, J. A. F. 1987, p.75.

La ocupación de estos barrios se realizó tanto por los cambios de población más pobre de la ciudad, situada en las cercanías del centro y que fueron “expulsas por el desplazamiento de la burguesía, como por los inmigrantes provenientes de la zona rural, que huían de las constantes sequías y de la violencia que afligía los *sertões*”¹⁹. De la misma manera, el ramal que conectaba la estación al puerto (construido por el Estado en 1915) representó un importante factor de localización industrial en el tejido urbano, sirviendo a las mayores fábricas de textiles del estado, la “Sergipe Industrial y la fábrica Confiança” ya instaladas respectivamente en los años 1884 y 1908, en la porción norte del área central, en el barrio Chica Caves, actual barrio Industrial.

De esta forma, podemos afirmar que a principios del Novecientos el núcleo urbano inicial, consolidado ya, tenía sus ejes de crecimiento estructurados. Competiría, por lo tanto, a continuación, a los propietarios de tierras realizar la parcelación de sus fincas para aprovechar la demanda de terrenos generados por el crecimiento poblacional de la ciudad. Conviene tener en cuenta que la población de Aracaju, que era en 1872 de 9.559 habitantes pasó para 16.336 en el año 1890, y permaneció creciente en las décadas posteriores²⁰.

Las ganancias en la producción del espacio: las primeras parcelaciones urbanas

El censo de 1900 apuntó una población de 21.132 habitantes para el municipio, de los cuales 16.312 habitantes eran urbanos. En el mismo año, la ciudad ya “contaba con 3.157 edificios, aumentando a 3.421 en el año 1905; de las cuales 101 eran de dos o más plantas y las demás 3.363 de las viviendas y edificios comerciales eran casas de tejas y ladrillos, aunque 858 de estos eran edificados con materiales inestables, como adobe y pajas”²¹. El núcleo urbano primario – las calles diseñadas en el plano ortogonal – y los ensanches (barrios de Chica Chaves, Santo Antonio y la Fundação) todavía no se encontraban totalmente ocupados. Sin

¹⁹ RIBEIRO, Neuza M. Góis. Ribeiro, N. M. G., *Transformações do espaço urbano – o caso de Aracaju*, Recife, Ed. Massangana, 1989.p. 47.

²⁰ Dantas, José I. C. *Tenentismo em Seripe*, Petropolis: Vozes, 1974 y IBGE, *Censos do Estado De Sergipe 1842-1940*. Rio de Janeiro: IGEO/ IBGE, 1981.

²¹ *Recebedoria el Estado de Sergipe - Relatório da Intendencia Municipal de Aracaju*, 1924; *Censo de inmuebles municipales* y SANTOS, Maria Nely dos. Aracaju na contramão da ‘Belle Époque’ In: *Revista de Aracaju*, Ano 9, numero 9, Aracaju: prefectura Municipal, p. 145.

embargo, la presión demográfica producida por la llegada de nuevos moradores a la ciudad y la voluntad de los propietarios de fincas cercanas al núcleo urbano o a los caminos suburbanos, hizo que se promoviesen las primeras parcelaciones periféricas.

Aracaju contaba en el año 1900 con 45 calles; cinco años más tarde, este número alcanzaba ya la cifra de 52 calles y avenidas anchas, directas, de las cuales 42 eran paralelas al río Sergipe, 10 calles perpendiculares y 3 avenidas diagonales en las extremidades del plano. Las intersecciones de las calles y avenidas forman manzanas de dimensiones iguales, siendo que en algunas manzanas fueron dibujados jardines y plazas, como influencia del movimiento higienista de esta época, “que con su preocupación por la mejora de las condiciones de salubridad de la ciudad, puso énfasis en la importancia de los jardines y de los parques urbanos”²².

En estas fechas, la mayoría de las construcciones se concentraban intensivamente en el área planeada, aprovechando los espacios vacíos y colmatados por el poder público, hecho que aumentaba el valor del suelo urbano, dado que el precio de los aterramientos permitía duplicar el número de inmuebles particulares. Las parcelaciones del suelo en esta área, se habían “trazado demasiado estrechas y con gran profundidad, a la vez que los propietarios en el intento de optimizar sus ganancias, aprovechaban el máximo de la tierra, formando verdaderos mosaicos en la utilización del suelo de la ciudad”²³.

El crecimiento físico de la ciudad presionaba a los propietarios de las tierras más cercanas al núcleo urbano para que realizaran las parcelaciones. Muchas de las fincas eran utilizadas como viviendas de descanso y raramente presentaban uso agrícola, con lo que se configura una “etapa de esterilización de la tierra” previa al proceso de valorización y parcelación del suelo²⁴. Además, para el caso de Aracaju, pese a los foros concedidos en el momento de su fundación, gran parte del patrimonio de tierras de las cercanías se constituía de “propiedades nobiliarias” heredadas de las familias de los “dueños de ingenios de azúcar” y la nueva burguesía. Es decir, en esa época ya había un monopolio del “stock” de tierras en la ciudad.

²² CAPEL, Horacio. *La morfología de las ciudades. I. sociedad, cultura y paisaje urbano*. Barcelona: Ediciones del Serbal, 2002, p. 342.

²³ FORTES, Bonifacio. *Evolução da paisagem humana da cidade de Aracaju*. Aracaju: Livraria Regina, 1955, p. 38.

²⁴ CORRÊA, R. L. *O Espaço Urbano*. São Paulo: Ática, 1989, p. 17.

Los estudios del sociólogo Ibarê Dantas sobre la economía del nordeste, muestran la vinculación del desarrollo de la producción de tejidos al crecimiento de la ciudad de Aracaju; una vez que la localización estratégica y la utilización de mano de obra barata impulsaba otras actividades comerciales, de compra y venta de productos e, influenciando en el insolvente mercado inmobiliario de la época.

El crecimiento del sector textil que se produjo al inicio de la década de 1910, tuvo más fuerza a partir de la eclosión de la primera Guerra Mundial (1914 -1918). Incluso después del fin del conflicto, los precios continuaron relativamente altos. La importancia de la industria textil para la economía sergipana alcanzó su auge en el año 1921, “cuando los impuestos pagados al tesoro nacional ya eran equiparados al montante pagado por el comercio del azúcar”. Entre “1914 al año 1924 hubo un aumento superior a 700 por ciento de los precios de mercado”, lo que se reflejó en la vida interna del estado y, sobre todo, en la vida económica y social de Aracaju”²⁵.

En este sentido, también la historiadora Maria Thétis Nunes muestra como la economía sergipana consiguió superar la crisis económico-financiera que afligió a todo el mundo después de la Primera Guerra, retomando sus índices de crecimiento de exportaciones, que además “crecieron un treinta por ciento de 1921 hasta el año siguiente, llegando a duplicar sus ventas al exterior en el año 1925”²⁶. Según los registros estadísticos de los primeros censos económicos realizados en el Brasil en 1907, “el estado de Sergipe ocupaba la décima posición nacional en cantidad de industrias (103 establecimientos) y en valor de la producción, empleando 1.288 personas”. Este número aumenta gradualmente a lo largo de los años siguientes, llegando a tener “en 1920, una cifra de 4.234 personas ocupadas en las fábricas de textiles”²⁷.

El crecimiento comercial e industrial produjo la diversificación de las actividades capitalistas en la ciudad, generando las condiciones sociales para el surgimiento de agentes especializados en la producción del espacio urbano (promotores inmobiliarios y constructores). Sin embargo, debemos señalar que el suelo urbano es una mercancía especial, que se valoriza sin la

²⁵ DANTAS, J. Ibarê Costa. *O Tenentismo em Sergipe*. 2ª ed. Aracaju: Gráfica e Editora J. Andrade Ltda, 1999. p. 47.

²⁶ NUNES, Maria Thétis Nunes. “Os dois Últimos Presidentes da Velha República” In: *A História da Educação em Sergipe*. Rio de Janeiro: Paz e Terra/ Secretaria de Educação e Cultura do Estado de Sergipe/UFS, 1984. p. 240.

²⁷ IBGE, Censos Economicos. *Séries Estadísticas Retrospectivas*– Industria de transportes, industria fabril. Vol.2, tomo 3, Rio de Janeiro: Ed. Fac-simile FIBGE/ CNI, 1986, pp. 131 – 134.

necesidad de inversiones por parte de los propietarios, nutriéndose de los cambios sociales de su entorno. Tal especificidad es consubstancial al hecho de que para las personas el “estar en la ciudad” depende de la posibilidad de vivir en un lugar.

Entre los distintos mercados que se desarrollan en la ciudad, el mercado de la fuerza de trabajo y el mercado del suelo urbano están en incuestionable relación en los centros urbanos que conocen el proceso de industrialización y crecimiento urbano. Es decir, a medida que se desarrolla el mercado de la fuerza de trabajo, con el dominio de relaciones sociales capitalistas, también florecen los mercados del suelo y de la vivienda²⁸. Entre 1900 y 1924 la población aracajuana duplicó, pasando de 21.132 a 42.469 habitantes urbanos. El número de nuevas “construcciones y reconstrucciones registradas en la ciudad en el mismo periodo fue de 2.621”²⁹.

Como consecuencia de ese proceso, la ciudad creció espacialmente, diversificando sus actividades y empezando la construcción de edificios y equipamientos públicos que caracteriza su fisonomía urbana central hasta los días actuales. Sin embargo, la necesidad de construcción de viviendas creaba ya en las primeras décadas del siglo XX los antecedentes de una de las más importantes cuestiones urbanas que afligen a la sociedad como un todo.

Las presiones de los propietarios de las tierras cercanas a la zona urbana de la ciudad se hicieron sentir con mayor peso en el año 1911. Tanto que el ayuntamiento promovió una organización sectorial del perímetro urbano legal de la ciudad. De acuerdo con las reglas urbanas aprobadas por el intendente Arístides Napoleão de Carvalho, el 16 de abril de 1912, la ciudad pasaría a dividirse en seis distritos administrativos y fiscales; también se estableció que desde estas fechas, al final de cada año el “Intendente designará la zona, área o perímetro urbano con la intención de organizar el desarrollo de nuevas parcelaciones, construcción de edificios y alineación de calles”, en un intento de implantar y ampliar la morfología creada desde el área central de la ciudad³⁰.

La autoridad municipal afirmaba estar actuando rápidamente defendiendo los “intereses generales” y anticipándose a futuros “sacrificios” que serían exigidos de la administración

²⁸ LEFEBVRE, H. *La revolución urbana*. Madrid: Alianza Editorial, 1980, p. 123.

²⁹ *Relatórios da Intendencia y Archivo de la Secretaria Municipal de Planejamento Urbano*. Acervo del Archivo del Instituto Histórico y Geográfico de Sergipe.

³⁰ Lei n. 112 -, capitulos 1 *Circunscrição territorial, divisão distrital, arruamentos e edificações do Municipio de Aracaju*, en 16 de março de 1912, pp. 8 - 9.

pública en el caso de que la municipalidad costeara las inversiones en infraestructuras en una ciudad demasiado extensa para garantizar las exigencias de alineamientos y nivelaciones de la vía pública.

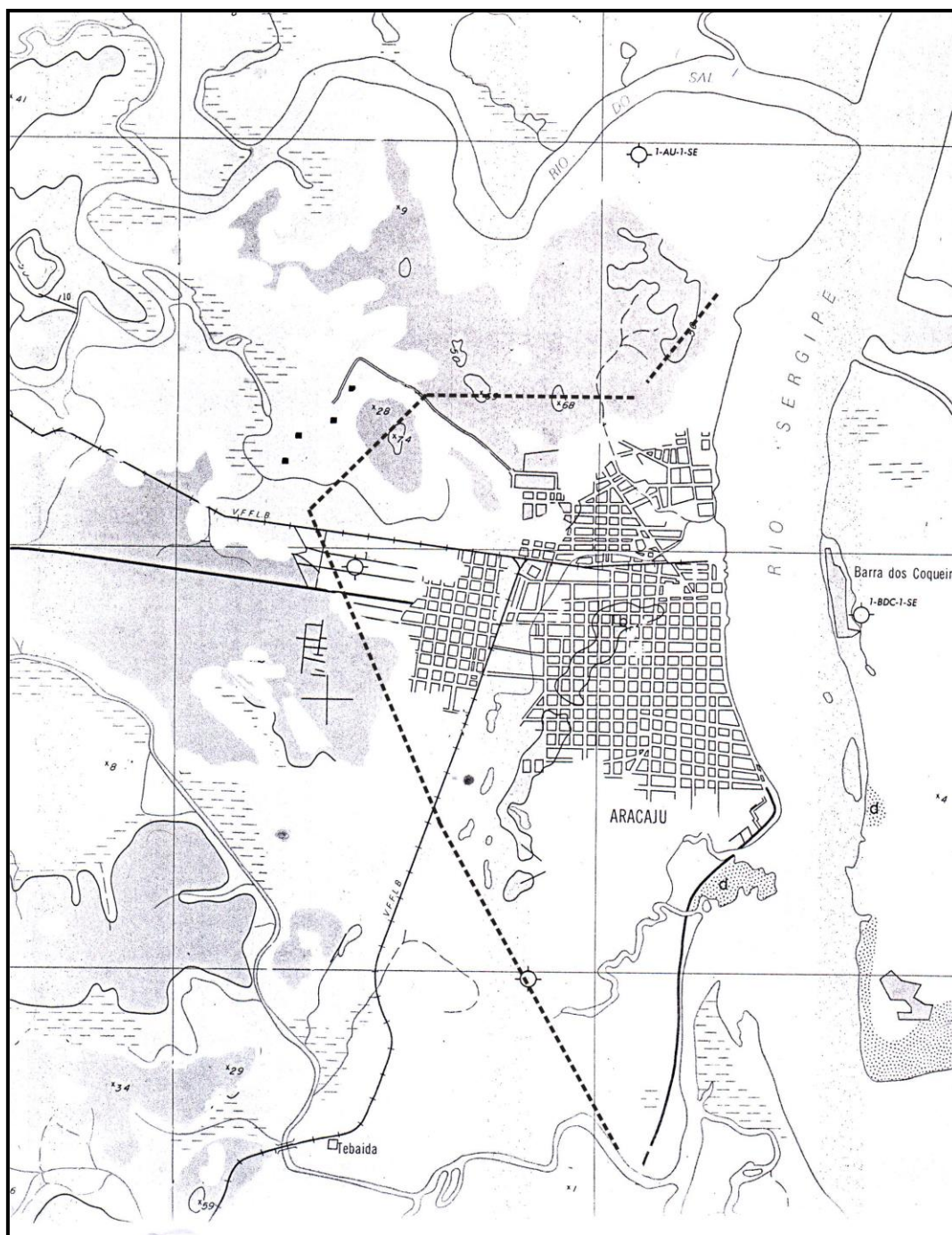
En teoría, se consideraba que el aumento constante de la población y el consecuente desarrollo de la edificación, dejarían la entonces línea del límite urbano “inoperante” por no contener la totalidad de la “ciudad real”. Por esta razón, el Acto legal de la Cámara Municipal n° 232 del año 1919 estableció los nuevos límites del perímetro del área urbana: configurándose desde las localidades al borde del *Morro del Urubu*, al norte, hacia la vía férrea en una línea recta que unía ésta al barrio Aribé (oeste), hasta encontrar el *areal de la Várzea do Coelho* (sudoeste) y finalmente de la misma localidad hasta encontrar al sur, la *Foz del Río Poxim*. Con este acto legal, el área urbana total se amplió, agregando nuevos terrenos hasta totalizar 706 hectáreas³¹. Los propietarios de tierra de una extensa área alrededor del núcleo urbano fueron liberados para realizar parcelaciones y extender el área construida de la ciudad (Figura 3.4).

Las primeras urbanizaciones en las afueras del núcleo urbano primario fueron producto de un tipo característico de parcelación privada: las *vilas populares*. Estas parcelaciones fueron responsables de la primera gran “división social del espacio urbano” de la ciudad, la que oponía el centro y los barrios “de ensanche” a la nueva periferia urbana. De acuerdo con la nomenclatura local, las *vilas* eran áreas parceladas destinadas a la construcción de casas para la población de bajos ingresos³². Sin embargo, se trataba de áreas sin infraestructura básica, como por ejemplo la red de alcantarillado. Las calles eran trazadas en conformidad con el casco urbano continuo del centro de la ciudad, al cual estaban ligadas por las avenidas principales de los barrios. Estaban situadas al exterior de la red de alcantarillado y, por lo tanto, con condiciones de higiene y salubridad menos satisfactorias que el área central. Las mismas fueron lugares de asentamiento de la población de bajos ingresos, los nuevos trabajadores urbanos recién inmigrados de las áreas rurales cercanas.

³¹ *Relatório aprovado pelo Conselho Municipal*, 1919, p. 14. y sancionado por el alcalde Antonio Baptista Bittencourt. (Decretos y leis municipais, Caixa 4, tomo 3, p. 150 (acervo do Instituto Historico e Geográfico de Sergipe).

³² El término “vila” también puede hacer alusión a un conjunto de casas adosadas construidas para alquiler.

Figura 3.4 – Área urbana de la ciudad de Aracaju y área edificada en 1922



Fuente: Delimitación del perímetro urbano (Ley n.º. 232 de 1919), Ayuntamiento de Aracaju, Acervo IHGS.

En contradicción con las normas urbanísticas establecidas por la cámara municipal estaban las pequeñas parcelaciones, elaboradas dentro de fincas que ya existían en las cercanías del perímetro urbano antes de esa época. Las construcciones de viviendas particulares y aisladas del diseño de las calles no seguían la regularidad del trazado de damero de la ciudad, ni tampoco respectaban las rígidas reglas de edificación propuestas por las ordenanzas municipales. Generalmente el sistema utilizado era el de autoconstrucción de la vivienda por parte de los compradores de terrenos. A estos rasgos se añade que las pocas casas de alquiler que eran construidas en las afuera de la ciudad en forma de *vilas* mantenían características especiales por albergar la población expulsada de los conventillos del área central o recién llegada de las áreas rurales. Se establecía, entonces, una evidente segregación socioespacial entre los habitantes de una Aracaju central proyectada y moderna, y la periferia sin infraestructuras.

Las primeras parcelaciones y ventas de terrenos

Las primeras parcelaciones y ventas de terrenos en la periferia de Aracaju fueron organizadas por personas influyentes en la vida social y económica de la ciudad, como políticos, terratenientes, comerciantes, y algunos inmigrantes enriquecidos.

En las cercanías del área central de la ciudad, en las últimas décadas del siglo XIX, el proceso de ocupación y autoconstrucción de viviendas ilegales promovió lo que antes fuera denominado como “la periferia gris de la ciudad naciente”, como hemos analizado en el segundo capítulo. En los primeros años del siglo XX, todavía cuando la municipalidad se empeñaba en colmatar los pantanos y dunas existentes en la zona central, la especulación de los precios de los terrenos encontraba mercado solvente entre parte de la población inmigrante que se desplazó hacia la ciudad. Se añade a esto el hecho de que las labores de construcción de los edificios públicos y pavimentación de las principales calles contribuyeron a la elevación de los precios y la creación del mercado de las tierras urbanas en Aracaju.

En el barrio Atribé, por ejemplo, surgieron viviendas de alquiler en formato de *vilas* y terrenos aislados, ocupados a través de compra de tierras, aforamientos concedidos por algunos propietarios y la Cámara municipal, o bien, por la ocupación irregular realizada por la población más pobre de inmigrantes, alrededor de los años 1915. La promoción de terrenos y

Vilas en esta zona fue una iniciativa del inmigrante español, Mariano Salmerón Navarro nacido en Murcia, y del político *aracajuano* Carlos Correia, que inicialmente pusieron en venta terrenos cercanos a las fuentes de suministro de agua, entre la línea de ferrocarriles y la carretera hacia São Cristóvão.

Entre los años 1917 y 1923, el señor Salmerón Navarro compró y parceló “las tierras de una antigua finca de la familia de Antonio Santiago de Brito, ofertando 145 lotes de terrenos para la construcción de casas”³³, ofreciendo a la municipalidad terrenos para la construcción de una iglesia y una escuela. Mientras que las pequeñas *vilas* construidas por Carlos Correia eran alquiladas a precios más favorables a la población. Este político se “aprovechó de su prestigio para garantizar diversos mejoramientos para el barrio, como: luz eléctrica, líneas de tranvías, escuelas, ampliación y arreglos de calles, etc.”³⁴. Estos equipamientos urbanos impusieron la necesidad de se realizar un levantamiento topográfico del barrio, y consecuentemente la elaboración del plano de apertura de nuevas calles a mediados del año 1923. Las “nuevas calles tenían 15 metros de ancho”, diferenciándose de las otras calles del área central, que median 13,2 metros. Además, “estas calles recibieron los nombres de los estados brasileños”³⁵.

En el mismo periodo, las parcelaciones de las fincas de la familia de Luis Francisco das Chagas (granja Aurora), también permitieron la ampliación del perímetro urbano de la ciudad hacia la zona sur, a la vez que las Vilas construidas entre la fundición de los Schmitt y el deposito de inflamables (actual Iate Clube) “forzó la implantación de una línea de tranvías que conectase el suburbio sur al centro”³⁶. Esta iniciativa facilitó nuevas promociones particulares, mostrando en Aracaju la importancia de la “integración entre iniciativas inmobiliarias y transporte” que ha permitido la expansión de las periferias urbanas de las ciudades brasileñas en las primeras décadas del siglo XX.³⁷

³³ FRANÇA, Vera Lucia Alves, *Evolução do uso e da ocupação do solo do Bairro Siquiera Campos*. Aracaju: UFS, 1983, p.22. (monografía del curso de postgrado en Planeamiento del uso del solo).

³⁴ PORTO, Fernando Figueredo. *Alguns nomes antigos do Aracaju*. Aracaju: Gráfica Editora J. Andrade Ltda., 2003, p. 72.

³⁵ PORTO, Fernando Figueredo. *Op. Cit.* P. 69.

³⁶ *Relatorio de ampliación de las Líneas de los tranvías presentados por la empresa Carris Urbanos a la Câmara Municipal, cuando la Intendencia adquirió dicha empresa en 1913*. Documetos oficiais do Municipio. Caixa 4, lote, 1, Arquivo Publico municipal de Aracaju, (Leis e Decretos).

³⁷ Para el caso de Rio de Janeiro véase de Luis César de Queiroz RIBEIRO, *Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997, p.221. Para el caso de Natal, véase Angela L. A. FERREIRA. Os "indesejáveis" na cidade: as

En los primeros años del siglo XX, otra importante promoción inmobiliaria en la ciudad fue la construcción de las *Vilas Operarias* y el “parque industrial” en el barrio Chica Chaves (Figura 3.5). Esta nueva promoción, fue la primera en ser planeada por iniciativa de industriales en la ciudad de Aracaju. Estas Vilas fueron construidas entre 1908 y 1916, en terrenos de propiedad de las familias de los industriales *Thales Ferraz* y *Sabino Ribeiro*³⁸.

Localizado cerca de la estación de ferrocarriles, fue una pionera promoción de tipo capitalista en la ciudad, que implicó a la vez promoción, parcelación y construcción. No se limitó a la simple parcelación de los terrenos: conjuntamente se construyeron casas baratas bajo de los preceptos de las construcciones higiénicas y con alquileres reducidos para el proletariado. Este parque contaba con toda infraestructura de “nuevas calles, vilas, guarderías, bibliotecas, cine, campo de fútbol y área de ocio destinada a las familias de los obreros”. En este sentido es correcto afirmar que el parque industrial representó “una innovación importante en las formas de producción de la ciudad”.

En 1908 fueron construidas veinte y dos viviendas, en 1915 otras 28 (Sergipe Industrial) y en 1916 se construyó una decena más de “pequeñas casas destinadas a obreros” de la fábrica Confiança (Figura 3.5). El modelo de casas higiénicas, que ya estaba de moda en las ciudades industriales brasileñas, fue propagado a partir de la proclamación de la República en 1889, que “desencadenó un gran esfuerzo modernizador y, por la primera vez, introdujo en los *códigos de posturas*, exigencias ligadas a la higiene, sobre todo la de la vivienda”³⁹.

representações do retirante da seca (Natal, 1890-1930) *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Universidad de Barcelona: nº 94 (96), 1 de agosto de 2001.

³⁸ Se trata de terrenos pertenecientes a la fábrica Sergipe Industrial, de propiedad de la familia Cruz Ferraz, que aprovechaba las tierras a la margen del río Sergipe en la anteriormente denominada “Praia do Tecido”. Sobre la obra de Thales Ferraz véase en LIMA, Adilza do Espírito Santo. O Industrial Thales Ferraz: Atitudes e percepções da população aracajuana, In: *Revista de Aracaju*, Ano LX, n. 10, PMA: pp. 141 – 150.

³⁹ LEMOS, C. A. C. *A República ensina a morar (melhor)*. São Paulo: HUCITEC, 1999, p. 17. El libro trata de las primeras legislaciones que regularon la construcción de viviendas higiénicas en la ciudad de São Paulo y su repercusión en la producción inmobiliaria en la ciudad a partir de 1890. El autor analiza como las ordenanzas municipales y las casas construidas en la capital paulista reflejaron los códigos republicanos.

Figura 3.5 – Viviendas obreras del Barrio Chica Chaves (1916)



Fuente: Ayuntamiento de Aracaju. Acervo Público.

Sin embargo, el parque industrial y las vilas de obreros no han consistido solamente en una simple promoción inmobiliaria. Fueron planeados a partir de una concepción de racionalización y organización de la vida cotidiana de los trabajadores. Los espacios privados (las viviendas) se integraban con espacios públicos (iglesia, plaza, campo de fútbol, escuela) inéditos en los suburbios de la ciudad y donde se pretendía que se desarrollase la vida social de los obreros. Su construcción por un miembro de una poderosa familia de terratenientes e industrial fue saludada en la ciudad, pues ocupó un área ya valorizada por inversiones públicas, al lado de la estación de ferrocarril y cercana al núcleo urbano, y posibilitó la expansión de la ciudad hacia el norte:

La principal avenida del barrio (una extensión de la calle Japaratuba), se convirtió en una “bella avenida arborizada en la extensión de 800 metros”, con plazas y jardines en sus márgenes y terminaba en el estadio de fútbol del Clube *Sociedade Sportiva Confiança*, del cual la familia Sabino Ribeiro fue patrona durante muchos años. En este barrio, en ese periodo, también inició los trabajos para la extensión de la red de tranvías. Al final de la avenida principal fueron construidos los “magníficos *chalets* independientes y con jardín al lado”⁴⁰ que servían de vivienda para los directores y maestros de las fábricas. Estas representaban

⁴⁰ El barrio Industrial, *Memorial de Aracaju*, 2002.

también el deseo de atraer a una parcela de población de mayores rendimientos a vivir en el barrio. Sin embargo, dicho intento no se concretó, quedándose en la promoción solamente una parte de las familias asociadas a las empresas.

Este tipo de emprendimiento puede ser considerado como una “producción liberal” del espacio urbano, pues encontramos diversos agentes capitalistas (propietarios, constructores, compañías privadas) actuando en la producción de la ciudad, tanto individualmente, como – al igual que ocurre en este caso – reunidos en torno a una iniciativa. Es importante señalar que la construcción del parque industrial en el barrio Chica Chaves (actual barrio Industrial) coincidió con la implantación de la red de alcantarillado de la ciudad y que por su proximidad a la zona de la ciudad beneficiada por esta red, el barrio estaba situado en un área de expansión de la infraestructura en cuestión. Por lo tanto, se caracterizaba como un área sujeta a valorización en un futuro inmediato. Sin embargo, dada la reducida demanda solvente para el tipo de promoción que se llevaba a cabo, el intento de un espacio totalmente planeado se cumplió apenas en las primeras etapas, ya que la ampliación del barrio fue realizada a partir de la parcelación de terrenos sin la infraestructura básica, acompañando el patrón de otros barrios populares existentes en la ciudad.

Posteriormente, entre el área central de la ciudad y los altos de *Tabica* y *Bomfim*, en la porción noroeste, cercana al centro de la ciudad, otros propietarios de tierras realizaron promociones de menor envergadura, como las de João Teixeira da Cunha, José Narbone y la familia de los Schmitt (localizada en lo que actualmente se conoce como barrio Cirurgia). Estas se caracterizaron por la simple parcelación de terrenos para su posterior venta en lotes. No contaban con la mínima infraestructura, el suministro de agua se realizaba a través de fuentes públicas y privadas localizadas en la base de las dunas que ya estaban en fase de desmonte. La realización de estas promociones y su ocupación indica que la gran ventaja de ellas era la proximidad del área central.

Del otro lado de la ciudad, en el barrio Carro Quebrado, situado en el margen izquierdo del arroyo Tramandaí Pequeño, se “dividió en lotes la parcela de tierras del Coronel Vicente Ferreira Porto” y se estableció la población *Varzea do Coelho* entre los años 1910 y 1915, “que presentaba características similares a las parcelaciones anteriores”. El reconocimiento de

esta área por parte del ayuntamiento, aceptando las diferencias del trazado de calles solamente fue oficializado en 1924⁴¹.

En los años posteriores a la entrada en funcionamiento de la red de alcantarillado (iniciada en 1914) fue intensa la realización de obras en el área central de la ciudad. Las casas existentes necesitaban ser adaptadas a las nuevas normas de higiene y conectadas a la red sanitaria. También se realizaron nuevas construcciones, ocupando terrenos servidos por las nuevas infraestructuras. De tal manera que las promociones de parcelación de terrenos en la periferia se mantuvieron con cierta frecuencia a partir de los años 1920, evidenciando también el crecimiento económico y poblacional de la ciudad.

Todo eso ocurrió bajo un cierto control del uso del suelo en la ciudad, principalmente según las ordenanzas municipales aprobadas por la cámara municipal, que sin embargo, añade una otra perspectiva en el contexto de la modernización de la ciudad. A continuación, trataremos de estos otros tipos de cambios, cambios cualitativos, tales como el saneamiento físico y social que se han producido en el área central y que reforzaron las contradicciones entre el espacio central y los espacio periféricos.

El saneamiento de la ciudad: las reglas del juego en la construcción del espacio

A finales del siglo XIX, el higienismo empezó a convertirse en una cuestión crucial para la elite dominante de la ciudad de Aracaju, que vivía en un núcleo urbano relativamente nuevo y proyectado. El proceso de industrialización y el crecimiento de la población produjeron los primeros impactos en la organización del centro urbano, generando las primeras actuaciones específicas sobre la regulación del espacio urbano. Sin embargo, el higienismo ya era un tema que se desarrollaba en las discusiones sobre las ciudades desde finales del siglo XVIII, cuando se empezaron a plantear intervenciones globales sobre el espacio urbano más allá de los esquemas clásicos típicamente arquitectónicos.

⁴¹ PORTO, Fernando Figueredo. Alguns nomes antigos do Aracaju. Aracaju: Gráfica Editora J. Andrade Ltda., 2003, p. 97

Las teorías urbanísticas de inspiración higienista se desarrollaron con más fuerza en el siglo XIX, como réplica a los efectos de la Revolución Industrial en las ciudades europeas⁴². Lewis Mumford afirmó que el principal legado de la ciudad industrial fue justamente la reacción que produjo contra sus “propios y mayores descaminos”, empezando por “el arte del saneamiento o de la higiene pública”. Para el historiador, fue el movimiento higienista el que aportó “las contribuciones más positivas del urbanismo” durante el XIX⁴³. Igualmente, para el caso de Aracaju, la importación de ideas desde Europa significaba también prestigio y modernidad para la elite aracajuana y las ideas higiénicas tuvieron rápida divulgación en la ciudad. De manera similar sucedió en otras ciudades brasileñas, como los casos de Natal (Rio Grande do Norte) y Pelotas (Rio Grande do Sul)⁴⁴.

Las preocupaciones higienistas y estéticas acompañan el desarrollo urbano de Aracaju desde su fundación, cuando la epidemia de cólera morbo afectó los primeros años de la ciudad y se propagó rápidamente a través de los cursos de agua, charcas y pantanos de la planicie fluvial, provocando la muerte del 23 por ciento de la población de la época⁴⁵. La consecuencia principal de esta epidemia fue la construcción del nuevo cementerio, (*Cemeterio do Alto da Santa Cruz*), distante del centro urbano. A ello se combinaron acciones de control del origen de los alimentos consumidos, con la centralización del abastecimiento en un único espacio público (construcción de un pequeño Mercado), la canalización parcial de algunos de los arroyos de cortaban la ciudad y, los incesantes aterramientos de las charcas del área central. Estos se constituyen lo que podemos denominar los “antecedentes higiénicos” en la ciudad, lo que Fernando Porto llamó de fase de la “conquista de la duna”⁴⁶.

De tal manera que podemos hablar de dos tipos de saneamiento en la ciudad de Aracaju: un primero tipo, que se desarrolló desde el último cuarto del XIX, puede ser llamado de *saneamiento social*, pues trataba de amenizar los conflictos procedentes de las desigualdades sociales a través de medidas asistenciales (tratamiento) y de control social (prevención). Un

⁴² LÓPEZ DE LUCIO, R. *Ciudad y urbanismo a finales del siglo XX*. Valencia: Universidad de Valencia - Servicio de Publicaciones, 1993, p. 64.

⁴³ MUMFORD, L. *A cidade na história: suas origens, desenvolvimento e perspectivas*. São Paulo: Martins Fontes, 1982, p. 513 y 517.

⁴⁴ Véase en los Estudios de FERREIRA, Ángela L. A. *De La Producción Del Espacio Urbano A La Creación De Territorios En La Ciudad. Un estudio sobre la constitución de lo urbano en Natal, Brasil*. Tesis Doctoral, Barcelona, 1996, y SOARES, P. R. R. *Del Proyecto Urbano A La Producción Del Espacio: Morfología Urbana De La Ciudad De Pelotas, Brasil (1812-2000)*. Tesis Doctoral, Barcelona, 2002.

⁴⁵ CARDOSO, Amancio. Aracaju no tempo da Colera (1855-1856). *Revista de Aracaju*, Ano 59, n. 9, Aracaju: Prefeitura Municipal de Aracaju, 2002, p. 233.

⁴⁶ PORTO, Fernando F. *A cidade do Aracaju 1855/ 1865: ensaio de evolução urbana*. 2ª edição, Aracaju: Governo de Sergipe/ Fundesc, 1991, p. 35. [original 1945]

segundo tipo fue el *saneamiento físico* de la ciudad que se produjo con más intensidad a partir de las primeras décadas del siglo XX, y que trataba de la relación del higienismo y urbanismo; es decir, las primeras medidas urbanísticas de la ciudad son derivadas de las preocupaciones higiénicas que desarrollan “una reflexión propia sobre el espacio urbano”⁴⁷.

El saneamiento social

La abolición de la esclavitud y el inicio del proceso de industrialización cambiaran radicalmente el panorama social de la ciudad y del estado de Sergipe. Los antiguos esclavos se convirtieron en “hombres libres” y, por lo tanto, en miembros efectivos de la sociedad, aunque esa nueva condición alteraba en realidad poco su estatus social. Una consecuencia inmediata del fin de la esclavitud fue el aumento significativo de los necesitados en la sociedad, ya que los negros cambiaron su condición de esclavos a pobres.⁴⁸

Con tal proceso de “desvelamiento” de las contradicciones sociales, “las medidas asistenciales adquirieron una importancia decisiva” además de convertirse “en mecanismos indispensables para aliviar la tensión social”⁴⁹. Como en otras situaciones, en la ciudad de Aracaju la beneficencia era administrada por el gobierno municipal, el gobierno del Estado y la iniciativa privada local. La elite aracajuana estaba “orgullosa” de su espíritu de benevolencia para con los pobres y desamparados, sobre todo con los negros: la gran mayoría de la población pobre desde entonces. La asistencia, más que un sentido de tratamiento de los problemas sociales, contenía una dimensión de control, ya que la población pobre dependiente de la limosna era más fácilmente controlada y menos permeable a la revuelta.

Acompañando el crecimiento de la ciudad fueron fundados importantes hospitales y asilos, que al principio no fueron localizados en una periferia distante de la ciudad. El *Hospital*

⁴⁷ URTEAGA, L. Miseria, miasmas y microbios. Las topografías médicas y el estudio del medio ambiente en el siglo XIX. *Geocritica. Cuadernos Críticos de Geografía Humana*. N. 29. Barcelona: septiembre, 1980, p.12.

⁴⁸ Sobre la abolición de la esclavitud en Sergipe y en la región nordeste ver el trabajo de SANTOS, Maria Nely dos. *A sociedade Libertadora: cabana do Pai Thomas*. Aracaju: Grafia J. Andrade, 1997,

⁴⁹ CAPEL, H y TATJER, M. Reforma social, servicios asistenciales e higienismo en la Barcelona de fines del siglo XIX (1876-1900), *Ciudad y Territorio*, no. 89, 2/1991, p.237.

Nossa Senhora da Conceição, también llamado de “Hospital de Caridade de Aracaju” fundado en 1862 e instalado en una pequeña vivienda en la calle Aurora. También la *Associação Aracajuana de Beneficiencia*, fundada por la elite aracajuana en 1900, construyó su hospital Santa Isabel en 1913 en su nuevo predio (cerca de la Estrada Nova); estaba ya construido con los preceptos más modernos desde el punto de vista de la arquitectura hospitalaria para la época en la zona norte de la ciudad, entre el área central y el barrio Santo Antonio.

Los hospitales eran útiles a toda la población y no solamente a los pobres. Para éstos, la enfermedad era sinónima de aislamiento, de ahí la construcción de asilos en la ciudad. El *Asilo de Mendicidade Rio Branco*, fue fundado por la Asociación Comercial de Aracaju el 1 de noviembre de 1910; aunque solamente fue inaugurado el 20 de octubre de 1918, después de la inversión del gobierno del Estado, ya iniciaba un periodo de grandes iniciativas sociales en la capital.

De la misma forma, la creación de la *Liga Sergipense contra el Analfabetismo*, fundada en 1916, inició a impartir cursos nocturnos con características de escuela pública “para el proletariado”, teniendo como objetivo la disciplina y el civismo de la juventud más pobre de la sociedad. Otra obra de importancia para el saneamiento de la “vida social” de la ciudad fue el Jardín Olimpio Campos, inaugurado en el verano de 1907.

El jardín fue diseñado y construido por el gobierno estadual, que expropió tierras en el área central para construir un moderno espacio público, permitiendo el libre acceso a los ciudadanos “sin distinción de clases”. En dicho Jardín (más tarde convertido en el Parque Teófilo Dantas), y en las plazas Fausto Cardoso y Almirante Barroso que estaban a continuación, además del descanso y del ocio de las familias, eran realizadas actividades sociales como bailes al aire libre, conciertos musicales, torneos deportivos y exposiciones artísticas. Su construcción fue saludada por todos los medios de comunicación de la ciudad, cuando ya se cumplían 52 años de fundación de la ciudad. (Figura 3.6)

Figura 3.6. Jardim Olímpio Campos – 1907



Fuente: Memorial de Sergipe. Referencia nº. 0186.

El Jardín Olímpio Campos en cuanto lugar de reunión de la población de la ciudad cumplió diversas funciones, sobre todo sociales: al mismo tiempo que permitía a la burguesía local transmitir una buena imagen y su deseo de integración de todas las clases sociales, también constituía un factor de control social, pues la población trabajadora era, como se puede leer en los periódicos de la época, “educada” a través de los hábitos “higiénicos y pulidos” de los más ricos⁵⁰.

El saneamiento físico de la ciudad y el “control” de uso del suelo

Durante las tres primeras décadas del siglo XX el desarrollo urbano de Aracaju fue marcado por la gestión basada en ordenanzas municipales y en el reglamento de higiene del estado.

⁵⁰ CAPEL, Horacio. *La morfología de las ciudades. I. sociedad, cultura y paisaje urbano*. Barcelona: Ediciones del Serbal, 2002, p. 364.

Concretamente, se elaboraron tres *códigos de posturas* (ordenanzas municipales) en los respectivos años de 1902, 1912 y 1926. Hecho que demuestra la tentativa de control del uso del suelo y organización del ritmo con que se produjo el crecimiento urbano, principalmente en el área central de la ciudad. Así, la mayor parte de los proyectos públicos de intervención urbana de aquella época estuvieron basados en la concepción técnica de racionalización de la malla urbana, habiendo sido desarrollados por ingenieros, médicos higienistas y otros técnicos igualmente apoyados en los conocimientos de la medicina de la época y en la aceptación de una analogía entre la higienización del cuerpo y de la ciudad.

Tratando de conseguir un desarrollo “sano” y “civilizado” de Aracaju, las primeras ordenanzas municipales de la “República Velha” ya en el siglo XX fueron aprobados en 5 de julio de 1902, en la administración del Intendente Francisco Monteiro de Carvalho Filho. Siguiendo una tradición ya existente en ordenanzas anteriores, del periodo Imperial, este conjunto de normas estaba marcado por dos grandes características: la primera se refiere al carácter punitivo del documento, el cual señala rígidas penas por el incumplimiento de sus disposiciones. Este es el caso, del artículo 32, que obligaba a los propietarios de los inmuebles a limpiar el frente de sus casas bajo pena de multas o pasar dos días en la cárcel. El segundo aspecto importante era justamente su preocupación por “el aseo y la higiene de la ciudad”, lo que a veces se confundía con los ideales de “civilidad” y conducta moral de sus habitantes. Elementos presentes, por ejemplo, en los artículos 39 y 40, los cuales normalizan el tratamiento de sus desechos por parte de la población, mientras no se estableciese en la ciudad el sistema de alcantarillado.

De acuerdo con la ley, “los excrementos deberían ser lanzados al mar después del toque de silencio (por la noche) y a una distancia tal de la playa, que puedan ser removidos por el agua”⁵¹. También estableció rígidas penalizaciones por la mala ejecución de servicios de instalaciones sanitarias domiciliarias, por el mantenimiento de servicios clandestinos y derivación de aguas pluviales y otros líquidos. Las casas construidas en el centro histórico planeado eran obligadas a tener los aparatos sanitarios (baños y aseos), localizados al menos, cuatro metros distantes de las fuentes de suministro de agua”⁵².

⁵¹ *Código de Posturas da Intendência Municipal de Aracaju*. 05 de julio de 1902, Aracaju: Tipografia del Estado de Sergipe, 1903. Artigo 39º (Instituto Histórico y Geográfico de Sergipe).

⁵² *Idem*, Artigo 40º.

En 1905 la ciudad recibió el *Reglamento de Higiene del Estado* (Decreto estadual número 536), que incluía un *Código de Construções e Reconstruções* en sus apartados. Dicho reglamento obligaba a la construcción de aceras en todo el centro urbano y reglamentaba el transporte de la leche, introduciendo también la prohibición de mantener animales domésticos abandonados en las calles. En este período empieza el control de la mortalidad en el municipio por el ayuntamiento. Todas las estadísticas de mortalidad (edad de los difuntos, causas de las muertes) pasaron a ser rígidamente controladas.

A partir de este reglamento, el sector estatal incorporaba de manera más directa la gestión urbana a su actuación. La realización de construcciones higiénicas en toda el área del centro urbano de las ciudades quedaba de esa forma, instituida como regla general.

La segunda ordenanza municipal de este período fue aprobada por el consejo municipal el 16 de abril de 1912 en la administración del Intendente Aristides Napoleão de Carvalho, y mantuvo el mismo tono higienista del código de 1902. Sin embargo, en este documento queda más explícita la preocupación de identificar el desarrollo urbano de Aracaju con las concepciones de la modernidad. La formulación de esos ideales está presente principalmente en los artículos 8 y 30, que transcribimos a continuación:

Art. 8º - La intendencia municipal, por sus fiscales o agentes profesionales examinará todas las construcciones efectuadas dentro de la zona urbana o perímetro de la ciudad, teniendo en cuenta asegurar la ejecución de las disposiciones reguladoras en el proyecto de higiene, seguridad y embellecimiento de la ciudad;

Art. 30ª - La intendencia no podrá oponerse a la forma o arquitectura de los edificios, siempre que se observen las disposiciones de este código, salvo cuando el conjunto no ofrezca un dispositivo armónico y satisfactorio, relativamente a la estética de la ciudad.⁵³

Los artículos citados presentan de forma clara los objetivos que orientaron la elaboración de este documento. Por un lado muestran el deseo de una ciudad “moderna” y de acuerdo con la tendencia de las políticas de embellecimiento urbano emprendidas en otras ciudades como Río de Janeiro en plena fase llamada de *Belle Époque* carioca, cuando el progreso y metamorfosis urbanística caracterizaron los cambios de valores y comportamientos sociales. Al mismo tiempo, esta ordenanza municipal obliga a que en el perímetro urbano del

⁵³ *Código de Posturas da Intendência Municipal de Aracaju*. Aracaju: Typ. do Estado de Sergipe, 1912. Artículos 8º y 30º.

municipio de Aracaju, todas las casas deberían ser edificadas con piedras, ladrillos y cemento, por lo menos en su fachada, quedando vedado el uso de cobertura de pajas, zinc o hierro⁵⁴.

Como las capas populares no podrían utilizar estos materiales, por su coste, se observa como la propia legislación municipal desencadenaba un proceso de segmentación social y espacial en la medida que impedía a las capas más populares habitar en la zona central de la ciudad. La población pobre, por otra parte, huyendo de los tributos y reglas elitistas expresadas en dicha ordenanza, se establecía en los alrededores de la ciudad, posibilitando su crecimiento en otras direcciones.

Es importante resaltar que, a pesar de las rígidas prescripciones de los códigos municipales y del aparente clima de vigilancia instaurado con estas legislaciones, la realidad *aracajuana* era, en muchos casos, contraria a modernidad pretendida; como afirma Maria Nely dos Santos, en su texto crítico sobre la ciudad en los primeros años del siglo XX, “Aracaju se encontraba en la contramano de la *Belle Époque*⁵⁵. En esa perspectiva, la historiadora apunta que el surgimiento o ampliación de las calles no reflejó la reordenación de la vida en la ciudad, a la vez que algunas costumbres rurales eran más fuertes que las ideas contenidas en las normas municipales.

Los problemas de la ciudad divergían de la modernidad pretendida y anunciada. Aracaju convivía con el ruido de los “*carros de bois*”, el trote rítmico de los caballos y la marcha lenta de los burros (...). En el verano, las calles todavía no pavimentadas causaban molestias a los ciudadanos”. En invierno, las calles inundadas se hacían intransitables (...), los animales eran amarrados a las puertas de las casas o en los postes de iluminación.⁵⁶

Sin embargo, en este periodo, las acciones higiénicas de la intendencia municipal y gobierno estadual se concentraron en los “tres frentes” que configuraban la cuestión higienista en las principales ciudades brasileñas: el control sanitario de las viviendas, la promulgación de leyes, ordenanzas y códigos higiénicos, y acciones de mayor envergadura que representasen intervenciones directas en el ambiente construido. Estas se produjeron con las obras de saneamiento de la ciudad patrocinadas por el poder público⁵⁷.

Entre las innovaciones urbanísticas en las primeras décadas del siglo, cronológicamente dirigidas por los presidentes del estado de Sergipe, en que reflejaba el urbanismo higienista,

⁵⁴ Idem, Art. 39° e 49°.

⁵⁵ SANTOS, Maria Nely. Aracaju na contramão da ‘Belle Époque’ In: *Revista de Aracaju*. Aracaju: Prefeitura Municipal/ FUNCAJU. n° 9, 2002, p. 146.

⁵⁶ Idem, p. 145 -146.

⁵⁷ BONDUKI, N. *Origens da habitação social no Brasil*. 2ª edição. São Paulo: Estação Liberdade, 1999, p. 29.

están: creación de la red de agua en cañería en el año 1908, el primer servicio público organizado en beneficio de la población y la implantación de parte del alcantarillado en el área central en el año 1914.

El suministro de agua potable para la población era realizado desde más de medio siglo antes, a través de fuentes naturales y excavadas por el gobierno provincial de 1868 en algunos sitios de la ciudad, donde el agua era consumida por la población en general y, principalmente por los *aguadeiros* (personas que vivían del comercio del agua). Estos “captaban agua de las fuentes y transportaban en mulas para vender en las calles de la ciudad” y distribuir en los “edificios públicos”. Entre las principales fuentes existentes en Aracaju destacaban las de: *Aroeira*, del *Barão*, *Grande*, *Nação* y *Caatinga*⁵⁸.

El más grande depósito de agua de la ciudad era un depósito de hierro, “importado de Liverpool en 1874, que se situaba en la *Plaza de la Cadeia* en el área central, que tenía la capacidad de 50.000 litros de agua (cerca de diez días de consumo)”. Junto con este depósito también fueron importantes las reconstrucciones y arreglos realizados en la fuente de la *Nação*, que “suministraba agua para la mayoría de los edificios y casas situadas en esta plaza”⁵⁹.

La construcción de sistema de suministro de agua de Aracaju constituyó un episodio histórico en la vida social de Aracaju, ya que se pasaron casi 50 años para que este emprendimiento fuera concluido. Varios contratos celebrados fueron incumplidos hasta que en el gobierno del estado Rodrigues Dória (1908 – 1911).

La *Companhia Melhoramentos de Sergipe*, una empresa privada, perteneciente a la familia Andrade de Melo fue contratada de acuerdo con la Ley n°. 505 de 29 de octubre de 1906, para realizar la canalización de la red de suministro de agua desde el río *Pitanga* en un plazo de dos años, comprometiéndose a explotar el servicio por un periodo de 50 años. El gobierno del Estado también garantizó un retorno financiero a la empresa de 7 por ciento al año, sobre un valor de 200.000 contos de réis durante un plazo de 20 años.

⁵⁸ PORTO, Fernando Figueredo. *Alguns nomes antigos do Aracaju*. Aracaju: Gráfica Editora J. Andrade Ltda., 2003, p. 74.

⁵⁹ PORTO, Fernando Figueredo. *op. cit.* 2003, p. 73.

En este momento, el crecimiento urbano y poblacional de la ciudad solicitaba una solución en cuanto al abastecimiento de agua potable. Hecho que solamente se hizo realidad el 24 de octubre de 1909, cuando fue conectada la red a los hogares aracajuanos. La inauguración del suministro de agua fue realizada festivamente en el día 1 de noviembre del mismo año⁶⁰.

El abastecimiento de agua en el año, 1915 ya alcanzaba 1.396 instalaciones de agua, en 1.110 edificios particulares⁶¹. Entre 1910 y 1926 el ayuntamiento se dedicó a ampliar la red de distribución de agua, además de la importante obra de construcción de la red de alcantarillado, que determinó los demás esfuerzos en términos de obras públicas en la ciudad (pavimentación de calles, construcciones de equipamientos y edificios públicos). Sin embargo, las obras de ampliación de la red de suministro acompañaban ya la extensión de la ciudad y las parcelaciones realizadas por los propietarios particulares de tierras fuera del plano inicial (figura 3.7).

El periódico *El Correio de Aracaju* de 18 de noviembre de 1909 atribuye el crédito del éxito del abastecimiento de la ciudad al capitalista e intendente de Aracaju, Francino Andrade de Melo, director tesorero y dueño de 95 por ciento de las acciones de la empresa. Sin embargo, en 1912, a través del decreto número 569, el Estado incorporó la empresa, pasando a ser ofrecido el servicio directamente por el poder público, lo que representó una notable transferencia de renta de los cofres públicos para los particulares. De acuerdo con el desarrollo siempre creciente de la población de la ciudad y un Estado más próspero en la situación económica de sus habitantes, “el servicio de abastecimiento de agua directamente por el poder público constituiría una fuente permanente de receta para el Estado”⁶².

⁶⁰ Periódico *El Estado de Sergipe*, 05 de noviembre de 1909.

⁶¹ SANTANA, José Lima. *Historia do Saneamento básico em Sergipe*. Aracaju: Companhia de Saneamento de Sergipe – DESO, 1999. p. 155.

⁶² Mensaje del Presidente del Estado, José Siquiera de Menezes a la Asamblea Legislativa en 07 de septiembre de 1913.

Figura 3.7 Red de suministro de agua (1912)



Fuente: Planta del Ingeniero Paulo Alfredo Poltro (Publicado en SANTANA, José Lima. 1999, p.160).

Otra realización importante en el saneamiento físico de la ciudad fue la construcción de la red de alcantarillado y avenamiento de las aguas pluviales. Estos emprendimientos fueron realizados con el endeudamiento del Estado, cuando éste solicitó \$8.200 (*contos de réis*) a los bancos estatales y privados que tenían sucursales en Aracaju. El préstamo fue concedido a un interés de 6 por ciento al año en un plazo de 60 años⁶³.

Inicialmente el gobierno pretendía que dicha construcción fuera realizada por el ingeniero Álvaro de Menezes, pues el mismo conocía el proyecto elaborado en Río de Janeiro por el ingeniero carioca Paulo Alfredo Poltro. Entretanto, cuando el Estado publica la concurrencia en el periódico *El Estado de Sergipe*, la misma fue garantizada por la empresa *Melhoramentos*, propiedad del capitalista Francino Melo, que ya había construido la red de suministro de agua.

Finalmente, la red de alcantarillado tuvo su primera fase terminada el 30 de junio de 1914. “El funcionamiento empezó en el 24 de noviembre del mismo año después de la aprobación de la comisión de ingenieros compuesta por el director de Obras, Manoel Porfírio de Brito, por el fiscal de higiene y salud pública, Dr. Octaviano Viera de Melo y por el ingeniero Dr. Leandro Diniz Faro Dantas, ya en la administración del Presidente del Estado General Oliveria Valadão. Las edificaciones conectadas a la red eran de solo 278 viviendas, número ampliado a 1.132 ya en junio de 1915”. La extensión total de la red de colectores era de 17 kilómetros y el total de las canalizaciones 45,1 kilómetros⁶⁴. Esa fue, sin duda, la mayor inversión realizada en la ciudad hasta entonces y desencadenó una serie de obras públicas y privadas por casi todo el tejido urbano Aracajuano.

A partir de 1923, los ingenieros del Escritorio Saturnino de Brito realizaron un completo estudio de los sistemas de captación, depósito y distribución de aguas en la ciudad, el cual consideró correctas las obras realizadas. Sin embargo, presentó una serie de correcciones que deberían ser realizadas para la ciudad pudiera mantener la calidad de los servicios de abastecimiento de agua y alcantarillado. Además de las obras de captación de agua en los ríos cercanos al municipio y las mejoras de la red, el ingeniero apuntó problemas de gestión del sistema en la ciudad, como la falta de medidores de consumo y planeó el suministro de agua

⁶³ Periódico *el Estado de Sergipe*, publicado en la edición de 04 de septiembre de 1913.

⁶⁴ SANTANA, Antonio Samarone de. *As febres do Aracaju: dos miasmas aos microbios*. Dissertação de mestrado em Ciências Sociais, UFS, 1997, p. 140.

de la ciudad para muchos años. Sus obras más importantes para la ciudad fueron los nuevos depósitos de agua urbanos, uno en el extremo oeste del área urbana y otro en el alto de la Areia. Para la red de distribución la ciudad fue dividida en dos zonas: la del río Pitanga (considerado de la zona central de la ciudad) y la del río Poxim (las zonas más altas y distantes del centro)⁶⁵.

En la legislatura del Presidente estadual Graccho Cardoso (1922 -1927), uno de los más realizadores en lo que concierne a la construcción de servicios y equipamientos urbanos, se aprobó una nueva ordenanza municipal por el consejo municipal de Aracaju. La ley número 338 de 6 de septiembre de 1926, ha sido reconocidamente identificada como el “código del saneamiento físico de la ciudad”. Este código hace referencia a una legislación urbana que todavía presenta una serie de permanencias de los antiguos códigos, principalmente relacionadas al cuidado con el “saneamiento” y “embellecimiento” de la ciudad.

Habiendo mantenido muchos de los artículos y de las concepciones que orientaron los códigos anteriores, las ordenanzas municipales de 1926 incorporan algunas innovaciones. Con un análisis estructurado del proceso de evolución urbana, modernidad e higiene de la época, las contribuciones más importantes se refieren a las normas de salud pública. En este sentido, este *código de posturas* presenta dos capítulos que tratan exclusivamente de las “enfermedades transmisibles” y de la “vacunación obligatoria de la población”, los cuales entre otras medidas obligan al aislamiento y separación de las personas acometidas de molestia transmisible, de acuerdo con el parecer médico del municipio, hacia un sitio previamente designado⁶⁶; o bien, obligando a la vacunación de todos los habitantes contra la “viruela”, o imponiendo severas penas por el incumplimiento de dichas normas. Otro hecho importante de esta ordenanza fue el reglamento de las atribuciones de médicos, arquitectos, ingenieros y constructores municipales, a través de matriculas y licencias concedidas por la Intendencia municipal, lo que enseña su importancia en la concepción higienista de la administración de la ciudad por las autoridades municipales.

De hecho, la aclamada modernización *aracajuana* consistió mucho más en el deseo de las élites, las cuales proporcionaron medios de anunciar mejoras urbanas como elementos

⁶⁵ DIARIO OFICIAL DEL ESTADO, Comissão de Saneamento de Aracaju chefiada por Francisco Saturnino de Brito Filho, en 17 de octubre de 1923, p. 7.

⁶⁶ Conforme el artículo 179 del *Código de Posturas de la Intendencia Municipal de Aracaju*. Aracaju: Typographia Regina, 1927.

identificadores de lo “nuevo” y de lo “moderno” que propiamente en la transformación real de Aracaju en una ciudad socialmente más homogénea. Pero, aun así, hubo mejoras en los servicios públicos básicos como, saneamiento, transporte, iluminación, arborización, entre otros. Lo que se constata en la historia de la ciudad son las pérdidas y ganancias de un grupo socio-político en detrimento de la mayoría de la población.

**PARTE II - PRODUCCIÓN DEL ESPACIO: APROPIACIÓN, ACUMULACIÓN Y
REPRODUCCIÓN**

CAPÍTULO 4

EL ESTADO Y AYUNTAMIENTO Y EL JUEGO DE PODER EN LA PRODUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO DE ARACAJU EN LAS PRIMERAS DÉCADAS DEL SIGLO XX

La constitución del espacio urbano de Aracaju en las primeras tres décadas del siglo XX se ha producido a través de la realización de inversiones por parte del poder público local, que a partir de su disposición para planificar y organizar el crecimiento de la ciudad dirigió las actuaciones, tanto de los constructores en el área central, como de los propietarios de tierras en la periferia de la ciudad.

En diversos estudios se han abordado a fondo las diversas facetas del Estado en todos sus niveles (local, regional, nacional) y su actuación en el proceso de urbanización. Podríamos arriesgarnos a afirmar que la urbanización capitalista no sería posible sin la presencia del Estado. Históricamente la ciudad (y por ende lo urbano) representa un orden espacial y temporal que se realiza con la aparición de un poder controlador y moderador de las contradicciones producidas por la concentración espacial de personas y actividades (políticas, económicas, sociales, culturales). Dicho proceso se produce desde el mismo origen de la urbanización y se acentúa a partir del periodo en que ciudad y Estado se mezclaban en una misma entidad, la ciudad-Estado, como en la Italia del siglo XV.

Actualmente, el Estado ha asumido distintos papeles en la urbanización capitalista. Con el advenimiento de la sociedad industrial, las funciones del poder local se han multiplicado: de las tradicionales (obras municipales, abastecimiento, seguridad, diversiones públicas) a las “innovadoras” (higiene, servicios públicos, transportes, educación, cultura y deportes)¹. Ha pasado de ser simplemente árbitro de los conflictos entre los diferentes agentes sociales que actúan en el espacio urbano y agente regulador y planificador del desarrollo y crecimiento urbanos, hasta tener el papel de productor del espacio urbano en sentido estricto².

Sugestivos análisis del papel del estado en la urbanización capitalista han sido realizados por los teóricos vinculados a la sociología urbana de inspiración marxista³. En general, dichos investigadores destacaron la actuación del Estado a servicio de la acumulación capitalista, apoyando los agentes privados y los grandes monopolios que se asientan en la ciudad. La realización de grandes obras públicas por el Estado tendría la función de socializar los costes de construcción de infraestructuras, creando condiciones de producción y circulación para la realización de las plusvalías de los capitales industriales e inmobiliarios. Igualmente, apuntaban el papel del Estado en la reproducción de la fuerza de trabajo, asumiendo la gestión de los servicios de consumo colectivo necesarios a esta reproducción, descargando a los capitalistas de estos costes. Los dos procesos representaban, indirectamente, una transferencia de fondos públicos hacia sectores privados, una “socialización capitalista” en palabras de Milton Santos.⁴

La presencia del Estado en la producción de la ciudad suele ser más evidente en periodos clave del desarrollo urbano, es decir en determinadas etapas del crecimiento y desarrollo de la ciudad en las que los cambios económicos y sociales exigen una mejor coordinación del proceso de producción espacial. Un caso ejemplar sería el del momento que estamos tratando en estos

¹ RONCAYOLO, M. *La ville et ses territoires*. Paris: Gallimard, 1990, p. 151.

² CAPEL, H. *Capitalismo y morfología urbana en España*. Barcelona: Los Libros de la Frontera, 1975, p. 136-142.

³ Destacamos las siguientes obras: CASTELLS, M. *La cuestión urbana*. Madrid: Siglo Veintiuno, 1974; LÖJKINE, J. *L'Etat, le marxisme et l'urbain*. Paris: PUF, 1976 y FOLIN, M. *La ciudad del capital y otros escritos*. México: Gustavo Gili, 1977.

⁴ “É *socialização* pelo fato de que não são os capitais individuais que devem emprender diretamente; é *capitalista* porque os beneficiários são poucos, segundo uma hierarquia que vem do seu poder enquanto capitalista, isto é, de sua capacidade de utilizar produtiva e especulativamente as infraestruturas financiadas por meio de impostos, com o esforço coletivo, isto é, mediante contribuição social”. SANTOS, M. *Por uma economia política da cidade*. São Paulo: Hucitec/Editora da PUC-SP, 1994, p.122.

Capítulos: la etapa de cambio entre la ciudad comercial o mercantil y la ciudad industrial, y todos los impactos morfológicos y sociales que se producen en la ciudad en relación con ello.

Un de los procesos vertebradores de esta nueva fase fue justamente la instalación de nuevas infraestructuras en la ciudad, que acabaron por conformarla como un “capital fijo”, es decir, como “un mecanismo de producción en sí mismo”, en el cual las inversiones realizadas garantizan plusvalías a determinados sectores capitalistas⁵. En los capítulos anteriores ya analizamos parcialmente como se produjo este proceso en la ciudad de Aracaju con relación a las obras de saneamiento urbano, además del sistema de transportes públicos (tranvías).

En general, el poder público local ejerció un papel determinante creando las condiciones para la formación de rentas diferenciales, al dotar distintos espacios de la ciudad con determinadas infraestructuras, que servían tanto para la valorización del suelo, como para atraer el crecimiento urbano. El gobierno estadual y el ayuntamiento lograron organizar la ciudad como “capital fijo” en un periodo de “formación de valor” y de “consolidación de plusvalías”⁶. Las inversiones en infraestructuras son dispendiosas y, por su carácter social están sujetas – cuando se han convertido en servicios urbanos – a severos controles de tarifas con el propósito de evitar conflictos sociales. Por esa razón, muchas veces producen escasos beneficios al capital. Además, debemos añadir el largo periodo de tiempo que es necesario que transcurra para la amortización de las inversiones y la correspondiente recogida de beneficios.

El cuadro siguiente resume las principales inversiones en infraestructuras realizadas en la ciudad de Aracaju hasta el año 1926 (Cuadro 4.1), organizadas en orden cronológico y discriminando el responsable de la obra (gobierno municipal o provincial, y tipo de concesión).

⁵ GÓMEZ-ORDÓÑEZ, J. L. y SOLÁ-MORALES, M. Crecimiento urbano como inversión en capital fijo. El caso de Barcelona (1840-1975). *Ciudad y Territorio*, 2/77, abril-junio de 1977, p. 53.

⁶ Términos utilizados por GÓMEZ-ORDÓÑEZ, J. L. y SOLÁ-MORALES, M. en el trabajo citado en nota anterior, p. 54.

Cuadro 4.1 – Principales infraestructuras implantadas en la ciudad de Aracaju hasta 1926

Año	Infraestructura	Responsable de la implantación
1900	Pavimentación con piedras irregulares de las principales calles centrales	Gobierno municipal
1907	Construcción del Jardín Olímpio Campos	Gobierno estadual
1908	Tranvía por tracción animal	Particular - concesión municipal
1909	Hidráulica – suministro de agua	Particular - concesión municipal
1910	Reforma del Muelle del puerto y construcción de la acera a la margen del río Sergipe	Gobierno estadual
1912	Ampliación de la red de suministro de agua	Gobierno estadual
1913	Ferrovía	Capital extranjero - concesión estadual
1913	Red de energía eléctrica	Capital extranjero - concesión municipal
1914	Red de alcantarillado	Gobierno estadual
1915	Ramal ferroviario del puerto	Gobierno estadual
1915	Ampliación de red de alcantarillado	Gobierno estadual
1919	Teléfono	Particular - concesión municipal
1922	Modernización de la ciudad y construcción de nuevos edificios públicos	Gobierno estadual
1924	Ampliación de la red de suministro de agua	Gobierno estadual
1926	Tranvía eléctrico	Gobierno estadual
1926	Construcción del Mercado Antonio Franco	Gobierno estadual

Fuente: *Álbum de Sergipe, 1820 -1920, 1922*, p. 115 - 165.

Observamos que se combinaron y se coordinaron una serie de acciones programadas por el gobierno estadual (y muchas también por el ayuntamiento), posibilitando tanto el crecimiento, como la acumulación urbana en la ciudad de Aracaju. En este sentido podemos afirmar que la elite de la ciudad poseía un “proyecto urbano” que abarcaba todo el espacio urbano aracajuano, aunque dicho proyecto se manifestase con mayor claridad en el paisaje urbano del área central.

Hablamos de proyecto de ciudad en el sentido en que nos referimos a la ciudad imaginada, planeada y producida por una elite dirigente que conforma un grupo social cohesionado que deseaba mantenerse en el poder. Nos permitimos una comparación con el París del “periodo haussmanniano”⁷ o con la Barcelona posterior al plan de Cerdá⁸: ciudades en las cuales una elite poderosa impone su concepción del mundo y de la sociedad al espacio urbano, realizando obras monumentales, convirtiendo los “símbolos de la ciudad” en la “expresión pura y simple de su dominio”⁹. La ciudad como espacio “concebido”, es decir programado y planeado, “una proyección visual sobre el papel y sobre el plano” de un espacio fabricado y adecuado a las relaciones de producción capitalistas que se desarrollan en la ciudad.

En este sentido, presentaremos a continuación, la actuación de los poderes públicos locales en la producción del espacio urbano *aracajuano* a partir de tres frentes: en la construcción de equipamientos urbanos; modernización y embellecimiento del área central de la ciudad y en la “colonización” de la periferia urbana. Finalmente, intentaremos abordar la concepción de un proyecto global de ciudad emprendida por las elites locales, utilizando el gobierno estadual como su principal vector.

El Estado y el Ayuntamiento: La lucha por la racionalización del espacio

Por el hecho de que Aracaju fuera una ciudad proyectada por el poder público y las elites (estaduales) para ejercer las funciones de centro económico y político de la provincia de Sergipe, desde su fundación fue prácticamente desarrollada por los sucesivos gobiernos estatales, en

⁷ Un excelente y conciso análisis del “periodo haussmanniano” está en AGULHON, M. et al. *La ville de l'âge industriel - Le cycle haussmannien*, volumen 4 de la colección dirigida por G. DUBY *Historie de la France urbaine*. Paris: Éditions du Seuil, 1998. Ver también SUTCLIFFE, Anthony. *O caso y fracaso del centro de Paris*. Barcelona: Gustavo Gili, 1973.

⁸ Sobre Barcelona, véase en BUSQUETS, Joan. *Barcelona. La construcción urbanística de una ciudad compacta*. Barcelona: Ediciones del Serbal, (Colección La Estrella Polar), 2004. 471 p.

⁹ RONCAYOLO, M. *La ville et ses territoires*. Paris: Gallimard, 1990, p. 178.

detrimento de las cámaras municipales e Intendentes (alcaldes) nombrados para administrarla. A partir de la proclamación de la República hasta 1930, los Intendentes eran designados por los presidentes estatales, no disponiendo de grandes sumas de recursos para llevar a cabo las mejoras necesarias a la construcción de los servicios y equipamientos urbanos básicos en la ciudad.

Los principales ingresos municipales procedían del presupuesto ordinario distribuido por el Consejo Técnico de Economía y Finanzas del Ministerio de Hacienda para el mantenimiento de servicios públicos y pago de salarios, “que en los primeros años del siglo XX, en Aracaju ya era exageradamente consumidos con personal contratado en detrimento de la construcción de equipamientos útiles a la colectividad”¹⁰. Otros financiamientos municipales para la realización de obras públicas solamente podrían ser originados mediante operaciones de crédito público o privado, que deberían ser justificadas con futuras amortizaciones y rentas procedentes de estas mismas inversiones. También podrían convertirse en ingreso público las contribuciones especiales, resultado de la creación de tasas e impuestos específicos. Lo cual solamente ocurrió en Aracaju a partir de los años 1920 con la creación de las tasas de iluminación y pavimentación de calles.

Así pues, el ayuntamiento de Aracaju era casi totalmente dependiente de los organismos del gobierno del estado, que tenían el poder de planear y organizar la urbanización de la capital del estado. Podrían disponer sobre la propiedad de la tierra pública, sobre las construcciones representativas de gobierno (estadual y municipal) y sobre los servicios urbanos de saneamiento.

Pero a pesar de las leyes y decretos gubernamentales de expropiación y aforamientos de tierras urbanas, eran las ordenanzas municipales de carácter higienista, arquitectónico y fiscal las que tenían las funciones de reglamentar y ordenar la estructuración de la vida cotidiana de la sociedad urbana. En éste sentido había una combinación de las fuerzas públicas (municipales y estatales) con la finalidad de contribuir hacia la formación casi reglamentaria de las bases del proyecto de ciudad, que estaba siendo llevado a cabo por los diversos agentes urbanos instalados en la ciudad.

¹⁰ CAMPOS, José Aloisio de. As Contribuições de melhoria e as obras de urbanismo em Aracaju. In.: *Revista Aracaju*, Prefeitura municipal de Aracaju, Ano 3, numero 3, 1947, p. 134.

El código de construcciones y reconstrucciones incluido en la ordenanza municipal de 1903, en cierta forma acompañaba ya al primer *Reglamento sanitario del Estado* (1905), expresando las preocupaciones de los poderes públicos con respecto a la complejidad de un espacio urbano en el cual se diversificaban el número de actores sociales, y por lo tanto, se producía la ruptura de un supuesto “consenso social” existente.

El Reglamento Sanitario fue aprobado por el decreto estadual 536 de 3 de agosto de 1905 y posteriormente ampliado por el decreto 820 de 16 de febrero de 1915. Dicha ampliación pretendía adecuar el reglamento sanitario al nuevo código de construcciones, ideado para la ciudad a partir del funcionamiento de la red de alcantarillado y suministro de agua.

Un segundo *Código de construcciones y reconstrucciones* fue aprobado el 13 de octubre de 1911, durante la administración del ingeniero Antonio Teixeira Fontes (1909-1912), y se sitúa entre el inicio de las obras de la red de alcantarillado y el funcionamiento del suministro de agua. El objetivo principal de los 57 artículos que formaban el código era responder “a las exigencias de la buena edificación, como otras de ciudades modernas” y adaptar la producción de la ciudad, principalmente la construcción de nuevos edificios, a la nueva realidad urbana¹¹.

Entre sus apartados principales estaban aquellos que obligaban a todas las casas en el interior del perímetro alcantarillado a adoptar el nuevo patrón de construcción higiénico. De hecho, el primer artículo enunciaba ya la necesidad de una “fiel observancia de la higiene y seguridad de las obras de embellecimiento de la ciudad”, lo que solamente se obtendría con la prohibición de construir en suelos donde no se encontrasen “condiciones de fácil avenamiento de las aguas pluviales” o con la obligación de terraplenar todos los pantanos con la intención de convertirlos en terrenos “secos” y susceptibles de construcción¹². En cuanto a las construcciones, reforzaba las reglas del anterior reglamento sanitario, además de incluir una altura mínima de cuatro metros para las casas de única planta y la obligatoriedad de construir nuevas edificaciones al nivel del suelo de la calle¹³.

¹¹ “Exposición de motivos” del Código de Construcciones y reconstrucciones. En Municipio de Aracaju: *Relatório apresentado ao Conselho Municipal* en 13 de octubre de 1911 por el intendente Antonio Teixeira Fontes.

¹² Municipio de Aracaju. *Código de Construções e Reconstruções*, 1911, reeditado en la ordenanza municipal de 16 de marzo de 1912, artículos 29, 30, 31 y 32.

¹³ *Código de Construções e Reconstruções*, 1911, artículos 17 y 34.

El código de 1911, inicialmente no era favorable para facilitar el crecimiento de la ciudad, lo que se comprueba por la aparición del mayor número de parcelaciones fuera del perímetro urbano entre 1910 y 1930 (como tratamos en el capítulo anterior), quedando en el área central varios terrenos vacíos sin atender las reglas preestablecidas. Del mismo modo, la propia legislación aprobada era constantemente modificada por enmiendas que establecían exenciones o facilidades para los promotores inmobiliarios; lo que finalmente adulteraba los propósitos iniciales del reglamento.

La ciudad estaba “en constante evolución”, aunque se desarrollaba de “modo desordenado” fuera del área proyectada y “dilatando” el área urbana hacia los poblados distantes de la órbita central. Por esta razón en septiembre de 1926 el ayuntamiento reglamentó por decreto la “apertura y prolongación de calles”, así como la ampliación del perímetro urbano, y creó tasas e impuestos “progresivos” sobre los terrenos vacíos del área central que aumentaban a razón de veinticinco por ciento a cada trimestre¹⁴. El ayuntamiento pretendía con esta legislación desamortizar sus inversiones en infraestructura urbana, detener la especulación inmobiliaria, tan criticada por la sociedad y forzar la expansión regulada del tejido urbano. Por otra parte, las inversiones del gobierno estadual en la construcción de edificios públicos y la ampliación del saneamiento y de los servicios de iluminación, telefonía y transportes se constituían en beneficios urbanos que intentaban racionalizar el espacio de la ciudad para que la misma estuviese preparada para soportar los cambios que se estaban produciendo.

A escala general, la sociedad mundial vivía la etapa final de la transición de la economía capitalista de libre competencia hacia una economía capitalista de monopolio, periodo en el cual el Estado incorporó nuevas funciones, entre ellas la de regulación de las actividades económicas y de la gestión territorial. Se trataba de poner un orden en el “caos” generado por la etapa liberal a través del discurso científico y de teorías y métodos de organización trasladados de la empresa a la sociedad. Igualmente se operaba para ablandar o, incluso, reaccionar ante los conflictos sociales cada vez más frecuentes.

La complejidad de la sociedad industrial y la consecuente necesidad de gestión de los conflictos y contradicciones del desarrollo capitalista, que se manifestaban en el espacio urbano, determinaron

¹⁴ Decretos municipales de Aracaju: Relatorio del intendente Hunald Santaflor Cardoso, 1926, p. 5-12.

un salto de calidad en la coordinación de los intereses de los principales agentes de la producción de la ciudad (propietarios del suelo, promotores inmobiliarios, constructores, comerciantes e industriales)¹⁵; que empezaron a invertir sus recursos tanto en las parcelaciones periféricas, cuanto en la construcción de casas de alquiler en las diferentes zonas de la ciudad. Atendiendo así las crecientes demandas de la población, cada vez más repartida en escalones sociales.

Estar en la ciudad, lugar de reunión y concentración de fuerzas políticas, económicas y sociales por excelencia, significa lograr el establecimiento de normas que compatibilicen la coexistencia de espacios públicos y privados, tarea que tradicionalmente es reservada al Estado, en cuando expresión institucional de la sociedad organizada. Además, en el plano de las realizaciones prácticas, los cambios que se producían en la ciudad se relacionaban tanto con el nacimiento del urbanismo en cuanto disciplina autónoma y especializada, como el surgimiento de la problemática urbana, la creciente demanda por la vivienda.

Sin embargo, la combinación de los poderes públicos municipal y estadual respecto a la legislación y promoción de la ciudad, también nos revelan las diversas contradicciones de un proceso de urbanización en el cual los promotores inmobiliarios, deseosos de obtener las mayores rentas posibles con la mercantilización del suelo urbano, presionaban constantemente a estos mismos poderes. A la vez que los mismos cuadros administrativos y políticos del ayuntamiento (y en muchos casos del gobierno estadual), tenían parte de sus intereses económicos en el mercado inmobiliario, ya como terratenientes o ya como promotores. De hecho, es un tanto difícil separar administradores y promotores en este periodo. Dos ejemplos claros de esa relación política e inmobiliaria se reflejan en las posesiones de las familias de políticos Francino Melo y Carlos Correia, que fueron alcaldes de Aracaju y se mantuvieron durante un largo periodo de la primera mitad del siglo XX, como principales constructores y promotores privados en la ciudad.

No obstante al discurso oficial, materializado en las legislaciones urbanas elaboradas por el ayuntamiento y por el gobierno estadual, a través de los *códigos de sanitarios*, la racionalización del espacio de la ciudad pretendía estar de acuerdo con los “preceptos modernos” y “científicos” de la gestión urbana. Sin embargo, la planificación y promoción de beneficios urbanos no trataba solamente de “localizar en el espacio preexistente una función”, sino tal como señala Lefebvre,

¹⁵ CAPEL, H. *Capitalismo y morfología urbana en España*. Barcelona: Los Libros de la Frontera, 1975.

de “espacializar una actividad social, produciendo un espacio apropiado” al desarrollo de la ciudad y de la sociedad¹⁶.

Estado y Ayuntamiento: los constructores de obras públicas en la ciudad

Otro papel del poder público en la producción del espacio urbano es el de constructor. Aunque en el periodo que estamos tratando en este capítulo la administración pública no actuase directamente como promotor inmobiliario (en la producción de viviendas, por ejemplo), su actuación como constructor fue importante. Aparte de las infraestructuras urbanas, otras obras, como los edificios públicos, fueron importantes en la organización del espacio urbano de la ciudad de Aracaju: por un lado proporcionaban una “inyección” de recursos en el sector de la construcción civil, con la contratación de las obras y la compra de los materiales; por otro, valorizaban determinadas parcelas del espacio urbano, aquellas situadas cerca del lugar donde los equipamientos eran ubicados.

A modo de ejemplo, entre 1906 y 1911 el ayuntamiento, de común acuerdo con la propuesta de consolidación política del gobierno del Estado, realizó la construcción de los edificios de la Comisaría Fiscal (1906), la Intendencia (1909) y la Escuela Normal Ruy Barbosa (1911) en el área cercana al conjunto formado por las plazas Fausto Cardoso, Almirante Barroso y el parque Olímpico Campos. Estas construcciones equilibraron la presencia simbólica formal del poder político y la participación social, introduciendo un uso público en ese conjunto arquitectónico, lo que valorizó aún más los terrenos cercanos.

En el margen del río Sergipe, el gobierno del estado construyó un muelle de protección del puerto, de 1.210 metros, y cinco almacenes, además de pavimentar y embellecer toda la extensión de la calle Aurora con 9.326 metros cuadrados de losas, transformándola en una de las más útiles y confortables avenidas de la ciudad. Entre los años 1910 a 1920 otras calles del área central de la ciudad fueron pavimentadas con piedras regulares (Figura 4.1). Estas acciones trataban de

¹⁶ LEFEBVRE, H. *Espacio y política*. Barcelona: Ediciones Península, 1976, p. 9.

incentivar el mercado inmobiliario y garantizar la “modernización de la ciudad”. También respondían a la preocupación por dignificar la ciudad, a igual que en Europa, donde las ciudades se preocupaban por el “ornato”¹⁷.

Figura 4.1 Calle Aurora (actual Avenida Ivo do Prado) en 1920



Fuente: Memorial de Sergipe. Referencia nº. 326.

Es cierto que en Aracaju, “los caminos hacia la modernidad se adecuaban a los intereses de las elites”, ya que la mayoría de los servicios instalados en la capital, como la iluminación, la pavimentación, la red telefónica y los tranvías eléctricos se realizaron primeramente en relación con las necesidades de esa clase social. Pero también, a partir del momento en que estos servicios se incorporaron en la vida cotidiana de la ciudad, se transformaron, a largo plazo, en efectivas mejoras sociales¹⁸.

¹⁷ Véase en MONCLÚS, Francisco Javier. De las reformas a los ensanches: planes y proyectos urbanos en Zaragoza (1833-1933). En: *Ciudad y Territorio*, [CAPEL, Horacio y TATJER, Mercedes. Homenaje a Antonio Bonet], Madrid, Ministerio para las Administraciones Públicas, nº 94, octubre-diciembre 1992. p. 95-106.

¹⁸ CAPEL, Horacio. Caminos de la modernización en la Europa ultramarina. Prologo del libro *A construção da cidade moderna*, organizado por FERREIRA, Angela e DANTAS, G. Natal: Editora da UFRN, 2005.

En este sentido, una de las operaciones de mayor envergadura urbana fue la contratación de una misión de arquitectos, escultores, pintores e ingenieros italianos durante el gobierno de Joaquim Pereira Lobo (1918 -1922), para preparar la ciudad con vistas a las conmemoraciones del centenario de la emancipación política de estado de Sergipe en el año 1920. Esta misión tenía como objetivo: reformar y construir nuevos edificios públicos, construir plazas, arborizar calles y crear jardines, además de embellecer la ciudad con la introducción de esculturas en los espacios públicos y pinturas en el interior de los edificios. La misión italiana compuesta por los arquitectos Bellando Bellandi y Oreste Cerelli, los pintores y escultores Antonio Frederico Gentile y Rafaelle Alfano, y los ingenieros Oreste Gatti y Hugo Bozzi fue responsable de la modernización paisajística en el área central de la ciudad, “que vino acompañada de la construcción de un armonioso conjunto de residencias particulares, ofreciendo un nuevo y atrayente aspecto a la ciudad”¹⁹.

Los italianos introdujeron una arquitectura ecléctica en la ciudad, reforzada por el uso de procedimientos constructivos nuevos (cemento, hormigón, hierro.), que fueron aplicados inicialmente en la reforma del palacio del gobierno (Figura 4.2.), y después aplicados en la construcción de los edificios de la Asociación Comercial de Aracaju, Colegio Nossa Senhora de Lourdes, Grupo Escolar Siqueira de Menezes, Tribunal de Justicia del Estado y Penitenciaría Modelo, entre otros. Las obras de construcción de estos edificios fueron realizadas por la constructora local *Barreto & Carlos*, formada por los constructores Firmino Barreto y Pedro Carlos de Santana, quedando las obras de carpintería al cargo del sergipano José Alcides Leite.

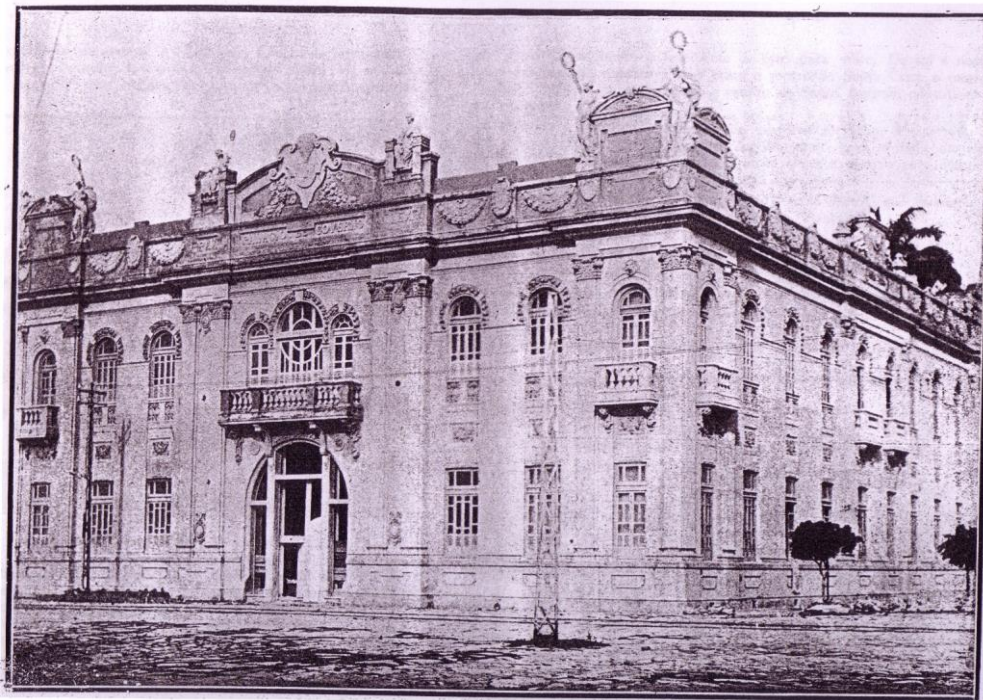
Como resultados positivos de la política de inversiones urbanas, el Intendente Baptista Bitencourt, en el mensaje dirigido a la Cámara Municipal en 1921, citaba ya la ampliación de los modelos arquitectónicos en todos los barrios de la ciudad, y registraba “una incesante expansión de la ciudad”, donde el crecimiento de las construcciones y la renovación de los antiguos palacetes rústicos por nuevos edificios elegantes acompañaban la estética y la higiene que siempre habían sido “estimuladas y favorecidas por el poder público”²⁰.

¹⁹ CAMPOS, José Aloisio de. As Contribuições de melhoria e as obras de urbanismo em Aracaju. In: Revista Aracaju, Prefeitura municipal de Aracaju, Ano 3, numero 3, 1947, p. 133.

²⁰ *Relatório da Intendência Municipal* destinado a Câmara municipal em 05 de setembro de 1921. p. 11.

Algunos puntos importantes del espacio urbano vieron, además, reforzada su “centralidad” a través de obras del gobierno estatal. Fue el caso del Largo del Puerto, punto de partida de la línea 2 de tranvías que conectaba las zona norte con el centro de la ciudad a través de la avenida Independencia y plaza Princesa Isabel, que recibió obras de mejoras y se convirtió en una amplia avenida arborizada y pavimentada, como reflejo de la expansión de las obras de saneamiento y la creación de plazas o jardines en la ciudad.

Figura 4.2 Palacio del Gobierno, 1922.



Fuente: Álbum de Sergipe. 1820 – 1920, 1922, p. 147

En la administración del presidente estadual Gracco Cardoso (1923 -1926), entre la Plaza de la Estación de Ferrocarriles y el Largo del Puerto, fue construida otra obra de gran importancia en la ciudad: el *Mercado Modelo Antonio Franco*, cuyo objetivo era convertirse en una especie de central de abastecimiento de la población de la ciudad y punto de comercialización de alimentos importados por vía fluvial o marítima (Figura 4.3). Su localización en pleno centro de la ciudad, la imponente construcción en estilo historicista italiano, contaba con dos torres laterales, donde funcionaban el despacho fiscal y una comisaría de policía, y su torre central adornada con gran reloj, lo que transformó el Mercado Público Municipal en un importante hito, en el sentido dado

por Kevin Lynch, para el centro de la ciudad y para toda la población aracajuana²¹. El proyecto fue del arquitecto Bellando Bellandi y las obras fueron realizadas por la constructora *Melhoramentos de Sergipe* perteneciente a la sociedad anónima gerenciada por el constructor Francino Melo, ex intendente de Aracaju.

Figura 4.3. Mercado Modelo Antonio Franco, 1929



Fuente: Memorial de Sergipe, 1929. Sin denominación de autor.

Entre los años 1918 a 1926, durante las administraciones de Pereira Lobo y Graccho Cardoso, Aracaju pasó por una amplia reorganización de los servicios públicos en la ciudad, principalmente en la construcción de edificios con la finalidad de albergar los servicios municipales y estatales. Era un intento de racionalización de la administración pública, en una coyuntura en que la mayoría de los servicios públicos e infraestructuras eran gestionados por el Estado. La población de la ciudad continuaba con un ritmo acelerado de crecimiento y alcanzaba ya los 45.000 habitantes en 1926²².

²¹ LYNCH, K. *A Imagem da Cidade*. São Paulo: Martins Fontes, 1988. Especialmente el capítulo III (A imagem da cidade e os seus elementos, p. 57-102).

²² Estimativa publicada en el *Álbum de Sergipe 1820 -1920*, 1922, p.152 y confirmada a través de los *Censos do Estado De Sergipe 1842-1940*. Rio de Janeiro: IGEO/ IBGE, 1981.

Entre los edificios públicos construidos podríamos citar también, *el Instituto Pariera Horta, el Hospital de Cirurgia, el Instituto de Química, el teatro Carlos Gomes* (cine Rio Branco), y *el Banco del Estado de Sergipe*. Sin duda, una de las obras públicas más importantes del periodo fue la construcción del complejo que comprende el Instituto Pariera Horta y el Instituto de Química, ocupando toda una manzana de la calle Angelim, en la zona sur de la ciudad. Dicha obra también coincidió con las reformas y mejoras higienistas realizadas en esta área de la ciudad, que recibió inversiones tanto municipales como del gobierno del estado. Los ingenieros de la Directoria de Obras y Saneamiento del municipio también proyectaron algunos edificios públicos provistos “de todas las mejoras higiénicas y dispositivos recomendados por la técnica moderna en instalaciones”²³. Entre éstos destacamos el traslado del *Colégio Estadual Atheneu Sergipense* (1924) hacía la plaza Camerindo en la zona sur y la escuela municipal *General Valadão* (1926), cuyas obras fueron realizadas por la *Companhia Imóveis e Construções*, perteneciente al grupo *Lar Brasileiro*, de Río de Janeiro, que financiaba construcciones residenciales y llegó a Aracaju en el gobierno de Graccho Cardoso a mediados de la década de 1920²⁴.

Otras iniciativas constructoras fueron contratadas entre 1923 y 1926, cuando el Presidente del estado encargó la construcción de las Escuelas Técnicas Profesionales, el *Liceu Profissional Coelho e Campos* (1923) y la escuela de *Comercio Conselheiro Olando* (1926) y una escuela municipal de artes y oficios industriales destinada a la formación profesional de hijos de familias obreras. Los terrenos utilizados en estas construcciones (en el área central), formaban parte del patrimonio del municipio y consistieron en nuevos beneficios patrimoniales instalados en la ciudad.

Las construcciones apuntadas contribuían inequívocamente a la valorización de determinadas parcelas del espacio urbano aracajuano, así como - a través de la inversión pública - la intervención del Estado en la “cuestión social” y en la reproducción de la fuerza de trabajo industrial en la ciudad. Con eso se comprueba que las elites locales necesitaban que el poder público ampliase su participación en la gestión de las relaciones de producción.

²³ *Relatório da Intendencia Municipal*, 1926, p. 22.

²⁴ PORTO, Fernando F. *Alguns nomes antigos do Aracaju*. Aracaju: Gráfica e Editora J. Andrade Ltda., 2003, p. 23.

Esa era precisamente una característica general de las primeras décadas del siglo XX, cuando, además, la reorganización de la sociedad y de las empresas buscan en los “métodos científicos de gestión” la clave de superación de las crisis del capitalismo, motivada en gran parte por la Revolución Rusa²⁵. El control de la reproducción de la fuerza de trabajo por el Estado ha desempeñado una función esencial en la “gestión” de las contradicciones del proceso de acumulación capitalista. Los servicios sociales han ganado importancia en el organigrama estatal: vivienda, salud, educación, que paulatinamente pasaron a ser administrados por el Estado. En el espacio urbano las personas, los trabajadores, se convertían también en poderosos actores sociales. En este sentido, es interesante recordar a Henri Lefebvre cuando nos apunta que “la producción de la ciudad y de las relaciones sociales en la ciudad es también producción y reproducción de seres humanos, más que simples producción de objetos”²⁶.

A todo esto, debemos añadir la estatalización de los servicios de suministro de agua y transportes, además de la continuidad de la construcción de los servicios de saneamiento de la ciudad, que en la década de 1920 obtuvo un gran avance a través de la planificación desarrollada por el despacho de ingenieros de Saturnino de Brito, como hemos analizado en el capítulo anterior.

El poder público propietario de tierras en la ciudad

El hecho de Aracaju fuera la capital del Estado y que en estos momentos, la municipalidad fuera considerada apenas una extensión (último escalón) de la administración del Estado, contribuía a que hubiese una cierta desorganización de la propiedad inmobiliaria de dominio público. Es decir, la ciudad albergaba al mismo tiempo órganos de la administración estatal y municipal, lo que creaba una cierta yuxtaposición de actuación pública, generando muchas veces dupla competencia administrativa y “descontrol” organizacional de la ciudad. También concurrían para aumentar esta situación, el caso de los tributos e impuesto territoriales y prediales urbanos, que hasta 1934 eran cobrados por el Estado. La municipalidad solo podía gestionar la recaudación de

²⁵ LEFEBVRE, H. *El derecho a la ciudad*. Barcelona: Península, 4ª edición, 1978, p. 43.

²⁶ Ídem p. 47.

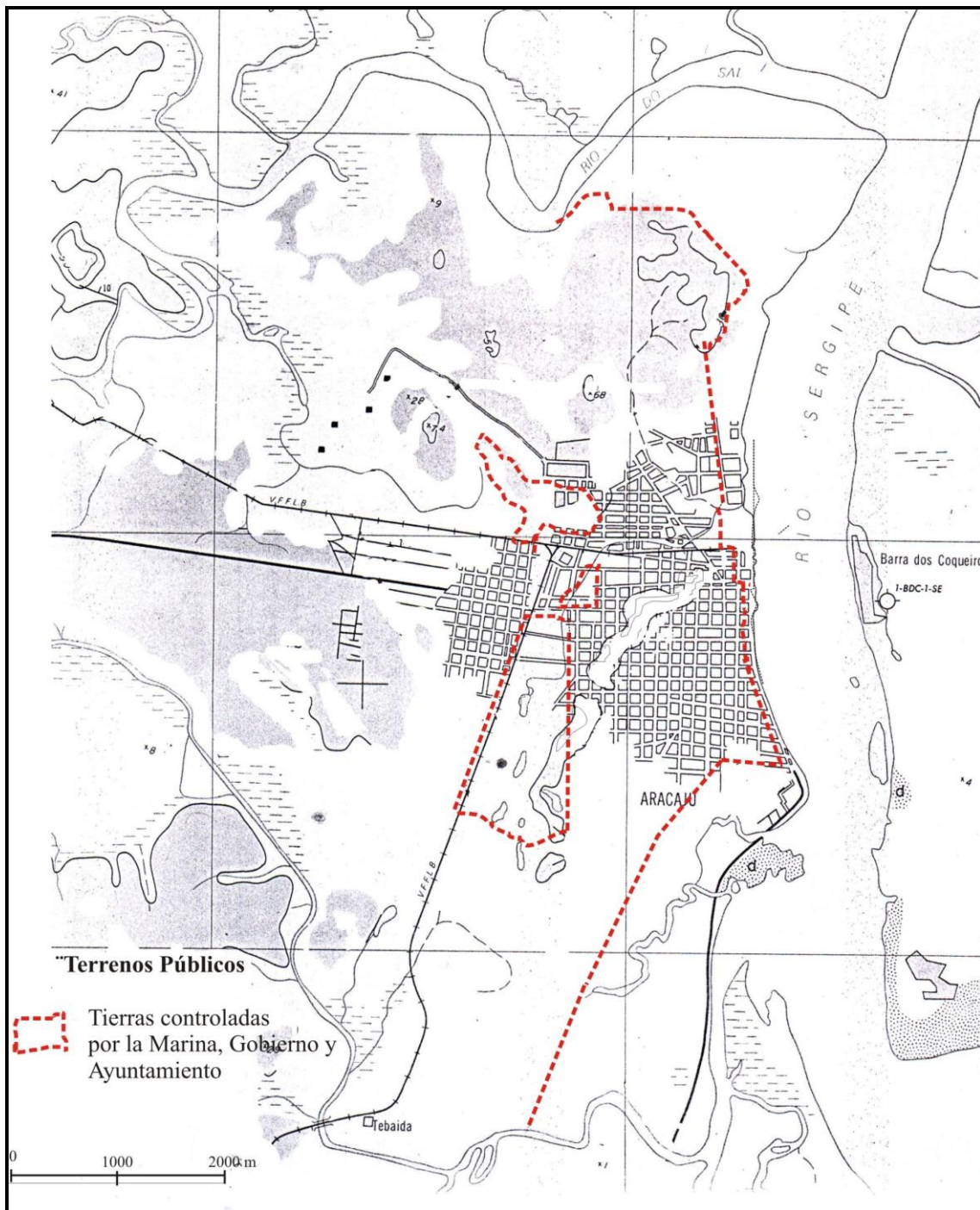
los ingresos ordinarios y las tasas de pavimentación de las calles, que desde 1919, habían sido aprobadas por la cámara municipal.

Además, existían terrenos pertenecientes al ministerio de Marina, (todo el área hasta cien metros desde la línea de contacto con el litoral), que en gran parte fueron cedidos al gobierno estadual. Se trata de tierras públicas estatales aforadas a particulares para el uso temporal y permanente, y las tierras expropiadas o compradas por la cámara municipal en los primeros años de formación de la ciudad. En verdad, el Estado se constituía en el mayor acumulador, a lo largo de los años, de un gran número de propiedades, principalmente por las donaciones de terrenos realizadas a propósito de los primeros ensanches producidos en el área urbana de la ciudad. A estos se refieren los terrenos reservados para espacios públicos y áreas destinadas a equipamientos colectivos, que fueron paulatinamente ocupados, hasta los años 1920, cuando el número de edificios, oficinas, talleres y depósitos municipales y estaduais ocupaban una superficie significativa en el centro urbano (Figura 4.4).

No obstante, el ayuntamiento también realizó diversas compras de terrenos para la instalación de equipamientos, como fue el caso de la estación de tratamiento de aguas del Alto da Areia, (1923), del pabellón de aislamiento denominado “sanatorio de los leprosos” en el extremo norte de la ciudad en (1924). Además de la compra de edificios centrales, como fue el caso de la sede de la *Empresa de Tração Elétrica* (1920) y de terrenos periféricos, como el depósito de productos inflamables, en lo cual la intendencia adquirió las antiguas instalaciones de la fundición de la Familia Schmitt (1922). Igualmente, en 1926 el Estado y el Ayuntamiento adquirieron un área de 80.000 hectáreas en una de las más espectaculares operaciones de ampliación del municipio. Cuando las áreas al sur del río Poxim hasta la desembocadura del río Vaza Barris fueron traspasadas del municipio de São Cristóvão a la “propiedad” del municipio de Aracaju mediante al cambio de la construcción de las redes de iluminación eléctrica y de suministro de agua en la ciudad de São Cristóvão con los recursos del ayuntamiento de Aracaju y gobierno del Estado de Sergipe²⁷.

²⁷ Municipio de Aracaju. *Relatório de Intendencia*, año 1926.

Figura 4.4. El municipio de Aracaju hasta 1925



Fuente: Elaboración propia de acuerdo con los datos del Ayuntamiento, PMA y Archivo Público de Sergipe.

Sin duda, esta nueva gran reserva de tierras, constituida de terrenos públicos y fincas rurales en el municipio posibilitó los esfuerzos conjuntos del ayuntamiento y gobierno estadual para desarrollar una política de avance viario hacia las playas, al sur del área inicialmente proyectada. Los arrendamientos de tierras a particulares en los poblados *Carvão*, *Raposa* y *Praia Formosa* permitía la “cesión de parcelas de hasta cinco hectáreas por un periodo de veinticinco años, con tal de que su uso no fuese el agrícola”²⁸. Determinados particulares también recibieron terrenos para fines agrícolas, principalmente “en la forma de arrendamiento o de cesión del uso”²⁹.

Algunas donaciones de terrenos públicos estaban vinculadas a la cuestión de la vivienda. El ayuntamiento donó al constructor José da Silva Ribeiro el derecho de construcción y explotación de villas de alquiler en las calles *Itabaianinha* y *Geru*, en el área central de la ciudad (Figura 4.5). Otros constructores se beneficiaron de esas licencias de construcción en las parcelas de tierras públicas; entre ellos destacan: Miguel Ferreira da Silva Calazans, Manoel Cruz, Deoclides Azevedo y José Joaquim de Almeida, que construyeron nuevas manzanas de casas en varias calles del *Arrabalde Presidente Barbosa* (actual barrio São José) y en el barrio *Aribé* (actual Siquiera Campos)³⁰.

Es cierto que el ayuntamiento y el gobierno del estado participaban del mercado inmobiliario urbano vendiendo terrenos de su propiedad (adquiridos a través de donaciones o por el pago de deudas públicas). En el informe municipal de 1929 está registrada la venta de los terrenos públicos situados en el extremo sur del área central, en la manzana formada por las avenidas Ivo do Prado, Barão de Maroim y la calles Riachuelos y Vila Cristina³¹. Dicha manzana fue vendida al constructor Francino de Melo, que intentaba construir en ese sitio una maternidad u hospital de caridad para ser entregada a la *Asociación de Beneficencia de Aracaju*. Hecho que no ocurrió hasta los años 1930, siendo realizada dicha construcción junto al Hospital de Cirugía, en la parte oeste de la ciudad.

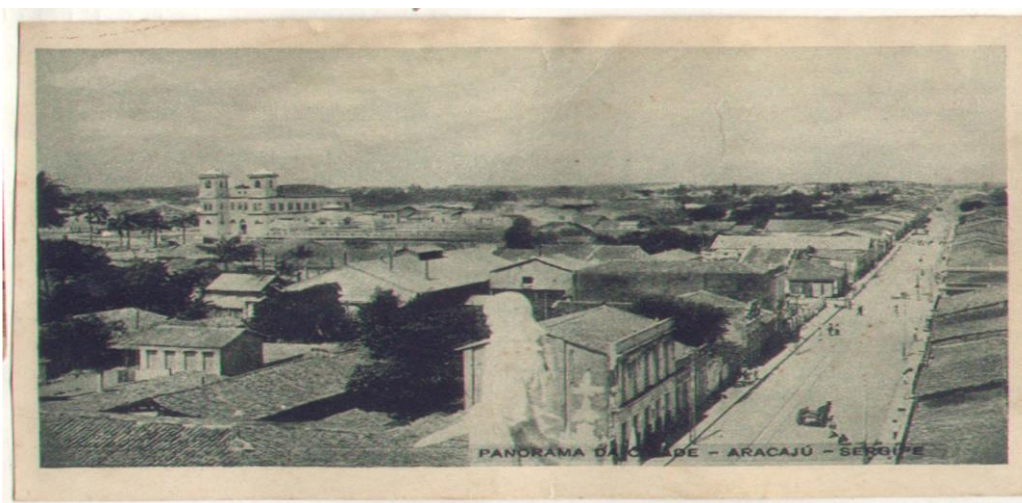
²⁸ Decreto de 22 de octubre de 1926 que “autoriza el Intendente a arrendar tierras del Ayuntamiento situadas en los poblados Raposa, Carvão y Praia Formosa. Intendencia Municipal de Aracaju: *Leis e Decretos Legislativos do Exercício de 1926*.

²⁹ Gobierno de Sergipe. Decretos y leyes estaduais. Intendencia del municipio de Aracaju. Decreto 202, de 22 de octubre de 1926.

³⁰ PORTO, Fernando F. Alguns nomes antigos do Aracaju. Aracaju: Gráfica e Editora J. Andrade Ltda., 2003, p. 194.

³¹ Prefeitura Municipal de Aracaju, *Relatório da Intendencia de 1928*, p. 26.

Figura 4.5. Panorama de las calles de Aracaju en la década de 1920



Fuente: Memorial de Sergipe, Referencia nº.. 0296 – Acervo Librería Regina

Las donaciones y arrendamientos de terrenos municipales se extendieron hasta los años 1930, beneficiando tanto a instituciones, como a particulares. En una colección de decretos y leyes del municipio publicado en 1943 encontramos los decretos que eximieron de impuestos municipales a los terrenos ocupados por asociaciones deportivas y el decreto que liberaba a los hospitales y asilos de las tasas de agua, una vez que estos establecimientos eran considerados de “utilidad pública”³².

La formación de los barrios periféricos

En las primeras décadas del siglo XX, las inversiones del poder público especialmente en el área central de Aracaju contribuyeron a consolidar la administración del Estado y fortalecer la centralización de la ciudad en términos políticos y económicos en el escenario regional. El estado de Sergipe se situaba ya en las décadas de 1910 a 1930, entre los diez más industrializados del país. Estos avances económicos se traducían en el acelerado movimiento de ocupación del espacio urbano. De acuerdo con los datos de la Directoria de Estadística del Estado de Sergipe,

³²Véase en. Leis e Decretos Legislativos do Exercício de 1930 a 1934. publicado na *Revista de Aracaju*, vol. 1. ano 1, 1943, pp. 230 -264.

Aracaju poseía en 1920 un total 7.351 inmuebles, distribuidos en 152 calles; 5 avenidas; 6 plazas, siendo 3 jardines; 2 traveseras y 2 callejones, pasando a 10.876 edificios en el año 1930³³.

No obstante la acción de los agentes privados en la periferia, las inversiones públicas en la formación de los barrios estaban representadas sobre todo en normativas urbanísticas y medidas controladoras de carácter higiénico, que no frenaban un proceso de parcelación y construcción irregular que ya estaba produciendo inmensos vacíos urbanos entre el área proyectada y los barrios más lejanos. De esa manera, con la construcción de edificios y equipamientos públicos en estos barrios y, principalmente a partir de la instalación del tranvía eléctrico en 1926, el ayuntamiento contribuyó a conectar estos espacios con la “ciudad proyectada”³⁴.

La prolongación de las líneas del tranvía hacia el norte, el oeste y el sur se convirtió en la base de un proceso permanente de constitución de la malla urbana de la ciudad, que solamente se concretó en las dos décadas posteriores. Las líneas más largas eran las que conectaban las oficinas de la red de ferrocarriles en el barrio Aribé con la plaza del mercado, y la línea que conectaba el barrio Santo Antonio con los jardines del área central de la ciudad. Además existieron líneas de contacto de la zona sur y una línea que circulaba el perímetro urbano de la ciudad.

La extensión de la línea de tranvías valorizó las propiedades de los particulares. Sin embargo, los agentes privados que actuaban en la producción del espacio urbano frecuentemente requerían la iniciativa del Estado para la socialización de los costes de ocupación de nuevas áreas periféricas, ya que las operaciones de “creación” del nuevo suelo urbano necesitaban de la movilización de elevadas cantidades de capital.

De ese modo, el ayuntamiento, en combinación con el gobierno estadual, promovió la “urbanización” de la franja periférica en la zona oeste de la ciudad, a través de la construcción de edificios y de la parcelación de los terrenos del Alto da Areia, que había sido colmatado para pavimentar el muelle de protección del puerto. En este sentido, utilizamos aquí el concepto de

³³ Estado de Sergipe, Diretoria de Estadística, En.: *O Estado de Sergipe em 1934*. Aracaju: Gráfica Editora Artífices, 1936. p. 175. *Apud* Aracaju urbana e Humana. Aspectos de uma leitura da cidade. *Revista de Aracaju*, Ano 60, numero 10, 2003, p.231.

³⁴ RIBEIRO, Neuza Maria Gois. Transformações do espaço urbano. O caso de Aracaju. Recife: Editora massangana/fundaj, 1989, p. 47.

fringe belt, tal como fue acuñado por la geografía anglosajona en los estudios de morfología urbana. Es decir, la franja periférica fue urbanizada como conjunto de determinados usos del suelo (principalmente usos institucionales) que separan áreas residenciales antiguas y recientes, representando una “sección” de las parcelaciones que constituyan un “periodo” o “ciclo” de crecimiento y desarrollo urbano anterior³⁵.

Según Whitehand, que acepta las ideas de Conzen, la franja periférica no se extiende constantemente, alternando periodos de aceleración, desaceleración y parálisis. Estos períodos pueden producirse de acuerdo con los ritmos del ciclo de desarrollo económico de la ciudad o por la presencia de determinadas barreras que impiden la continuidad de los usos del suelo tradicionales en la periferia urbana³⁶. Consideramos que en la ciudad de Aracaju, el “complejo de dunas” localizadas en la porción oeste intra-urbana de la ciudad era uno de estos obstáculos: una gran superficie de terrenos donde predominaban usos irregulares e indebidos según los códigos de higiene de la época: invasiones, chabolas y los terrenos todavía utilizados con actividades agrícolas se mezclaban entre los charcos provocados por la retirada de los sedimentos y el terraplén del área (Figura 4.6).

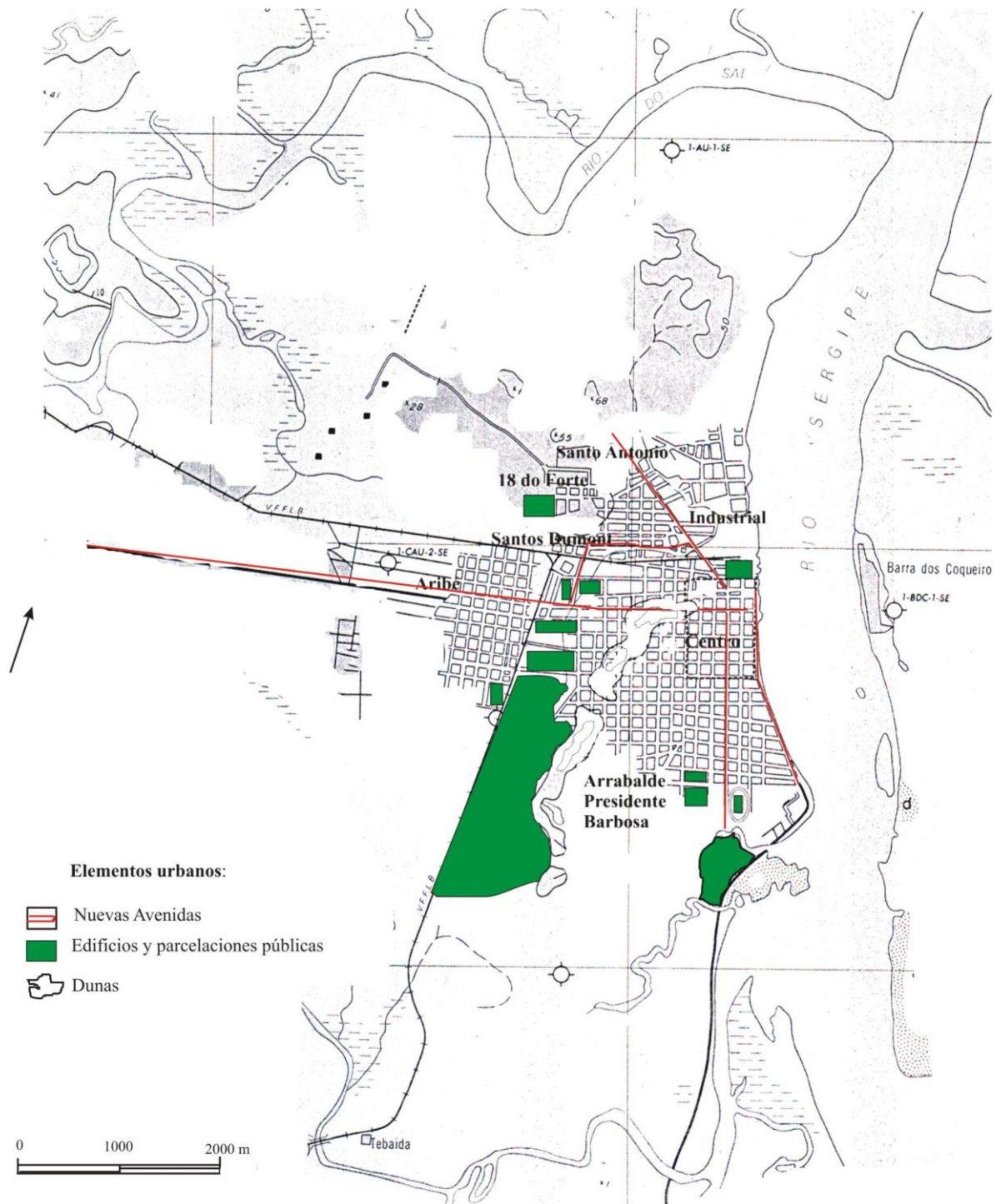
A pesar de la construcción de los edificios, de jardines en el área central, de parcelar e invertir en la apertura de nuevas calles y de extender el sistema de transporte y algunos servicios públicos hacia la periferia, parece claro que ayuntamiento y el gobierno del estado comenzaron a espacializar la dualidad entre la ciudad “ideal” proyectada, representada por el área central, y la ciudad “real”, que se construía desde la periferia. En la periferia, la formación de la ciudad, se hacía a través de donaciones o concesión de usos temporales y permanentes de tierras públicas, más allá del simple desarrollo urbano, embellecimiento e higienización de la ciudad. Estas operaciones resultaban importantes por la valorización del lugar que estaba siendo “recortado y ocupado por instituciones y sociedades particulares”³⁷.

³⁵ WHITEHAND, J. W. R. *The changing face of the cities – a study of development cycles and urban form*. Oxford: Basil Blackwell, 1987. Especialmente el capítulo 5 (“Fringe belts”), p. 76-94.

³⁶ WHITEHAND, J. W. R. *The changing face of the cities...* p. 77-78.

³⁷ MENEZES, A. V. *Ocupação do espaço periférico de Aracaju*. Cadernos da AGB. Monografía do curso de especialização em planejamento do uso do solo. Aracaju: UFS, 1978, p.45.

Figura 4.6. Área urbana de Aracaju en 1930 y la presencia de elementos urbanos



Fuente: Elaboración a partir de datos del Archivo de la Prefectura Municipal de Aracaju.

La contradicción de ese discurso está en el hecho de que era justamente el ayuntamiento y el estado en conjunto, quienes estaban promoviendo las donaciones de parcelas de tierra y, por lo tanto, no todas las acciones de “particulares” se realizaban al margen de los reglamentos del poder municipal. Tampoco el ayuntamiento manifestaba intenciones de construir todos los tipos de equipamientos públicos, pues desde el principio de su actuación como constructor de la ciudad ya señalaba que las obras en la periferia tenían que poseer un elevado grado de amortización de las inversiones aplicadas³⁸.

Hay que señalar que tal política de donaciones y arrendamientos de tierras generaba superposiciones de funciones en determinadas áreas donadas. Éste es justamente el caso del área destinada a la parcelación y uso temporal en el área denominada de *Raposa*, donde hoy está situado el “parque da Sementeira”. El ayuntamiento ya había donado la misma área a la Asociación comercial de Aracaju en 1924 para la construcción de casas y tiendas para el verano; a cambio el estado había propuesto que esta misma área fuera transformada en un campo de semillas de “coco da bahia”. De tal suerte que el intendente municipal contaba con la “comprensión” de la junta comercial, que tendría que cambiar sus instalaciones para un otro sector más próximo de la paya³⁹.

Las construcciones de casas de verano no fueron realizadas, pero a partir de la apertura de las avenidas a orillas del río Sergipe, y de su conexión con el perímetro urbano, esta zona fue valorizada, introduciendo un atractivo más, ahora la naturaleza y la proximidad de la playa, para que esa área superase a las otras periferias de la ciudad. Por otra parte, en las zonas norte y oeste, entre los barrios “Santos Dumont”, “18 do Forte”, “Aribé” y “Cirugía”, la participación de los agentes inmobiliarios dirigía casi exclusivamente la tendencia de construcción de la malla urbana. Los diferenciales de precios de los terrenos se situaban allí en función de la localización de los escasos equipamientos públicos y vías de circulación.

³⁸ Prefeitura municipal de Aracaju, *Relatório del Intendencia*, 29 de noviembre de 1929, p.45.

³⁹ Prefeitura municipal de Aracaju, *Relatório da Intendencia*, 1929, p. 50.

Un balance de la actuación del los poderes locales en la producción del espacio urbano

Después del análisis realizado, podemos plantear que las elites locales y el poder local eran coherentes y poseían un proyecto de ciudad. Dicho proyecto se manifestaba, en mi opinión, en la concepción de una “ciudad ideal” que se materializaba en el área central: esta era la ciudad del poder, de la vida urbana y de los dueños del capital. Para la periferia existían, en cambio, dos “proyectos” distintos: uno, la producción liberal de la ciudad, en los espacios de la reproducción de la fuerza de trabajo; y otro la extensión de la ciudad ideal, con la colonización planificada de la franja periférica.

Los dos proyectos de la periferia presentaban territorialidades distintas. Para la formación de los barrios periféricos, las áreas prioritarias eran aquellas en las cuales predominaba la propiedad pública del suelo: en el caso del sector norte, en el *Santos Dumont* y *18 do Forte*, los amplios terrenos en torno de las instalaciones del “28º Batalhão de Caçadores” del ejército; y en el extremo sur de la urbe, los terrenos de la playa “Formosa” y “Raposa” (actual barrio 13 de Julho) y en las tierras cercanas al río Poxim. Igualmente diferían los tipos de acciones llevadas a cabo en cada área. Para el sur el ayuntamiento planificaba operaciones que impactaban directamente en la estructura económica de la ciudad, tal como la mejora de las condiciones viales y con los arrendamientos de tierra para la construcción de casas, y prolongamiento de calles, además de la implantación de edificios públicos y plazas deportivas; este fue el caso de la construcción de la cancha de fútbol Adolfo Rollemberg, en el área de la plaza “Pinheiro Machado”, hoy conocida como plaza Tobias Barreto⁴⁰. Hay que añadir la presencia del Instituto Parreira Horta, responsable de la difusión de las medicinas y vacunas en las campañas de higienización de la población. Tal vez más justificada por la proximidad del área central de la ciudad, donde había una mayor concentración de obras públicas.

Por otra parte, en los barrios “Santos Dumont” y “18 do Forte” en la zona norte, y en el “Aribé” y “Cirugía” en la zona oeste, imperaban las acciones libre de los agentes privados, a través de las parcelaciones de fincas que derivaban en las llamadas *Vilas*, o “la ciudad de la reproducción de la

⁴⁰ PORTO, Fernando F. *Alguns nomes antigos do Aracaju*. Aracaju: Gráfica e Editora J. Andrade Ltda., 2003, p. 182.

fuerza de trabajo”. Aquí, los controles eran menos rígidos a no ser en la delicada cuestión higiénica. Esta última era una cuestión social que frecuentemente quedaba resuelta como cuestión policial. El ayuntamiento realizó escasas operaciones de ocupación del suelo de estos dos sectores de la trama urbana, con excepción de la compra de terrenos para la instalación del cuartel del ejército en el “18 do Forte”. La efectiva ocupación de estas áreas se produjo por la acción de los agentes privados.

En la ciudad de la periferia como lugar de asentamiento de la fuerza de trabajo el ayuntamiento intentaba ejercer el control de la reproducción de las parcelaciones irregulares a través de la legislación urbanística, reformulando constantemente códigos y leyes. Sin embargo, el mismo gobierno también quedaba “obligado” a abrir brechas en las leyes de construcción para atender a los intereses de los promotores privados. La necesidad de rentabilizar los negocios inmobiliarios llevaba a cambios de legislación que disminuían los costes de las promociones y, por ende, de la venta de terrenos. En una sociedad periférica, la rentabilidad del negocio inmobiliario se producía por el volumen y la velocidad de las operaciones de compra y venta de terrenos y casas.

Echando mano de una visión retrospectiva, observamos que en las primeras décadas de la evolución urbana de Aracaju (en el siglo XIX), el ayuntamiento organizó los ensanches de la ciudad, a partir de los propios terrenos estatales y de grandes concesiones de tierras de particulares. Es decir, el estado, a través del ayuntamiento era el creador del suelo urbanizable sobre el cual la ciudad se expandía.

Posteriormente, conforme los agentes privados se organizaban y ensayaban sus primeras acciones en la producción de la ciudad, el poder público inaugura la historia de la intervención pública y de la regulación de la producción del espacio urbano. Las primeras leyes y ordenanzas municipales, aún en el siglo XIX, encajan en este concepto. También en este siglo, el Consejo Municipal encargó los primeros proyectos de saneamiento para la ciudad, los cuales fueron realizados en las primeras décadas del siglo XX. El poder público municipal dirigía la instalación de infraestructuras en un momento en que la ciudad estaba creciendo por la acción de los agentes privados que ya estaban suficientemente organizados para mantener el proceso de acumulación urbana, tanto en la producción del espacio, como en la reproducción del capital.

Sin embargo, en la década de 1920 se percibe un cambio en la actuación de la Intendencia en la producción del espacio urbano. La municipalidad, juntamente con el gobierno estadual, actuó en el sentido de “moldear” una morfología urbana peculiar para la ciudad a través de las ordenaciones, legislaciones urbanísticas, obras de saneamiento y mejoramientos urbanos. Dicho proyecto se produjo en un periodo de crecimiento urbano, industrialización y desarrollo económico, que elevó el nivel de complejidad de la gestión del espacio urbano en la ciudad, añadiendo nuevos agentes y actores sociales.

Debido a esta nueva complejidad, el proyecto urbano imaginado no se realizó por completo. En la sociedad “real” el espacio urbano se producía de manera contradictoria y saltando a las reglas elaboradas por los gobernantes. Las disparidades entre el centro y la periferia se acentuaron y fue necesario que en el plano de las ideas una nueva visión de ciudad y de sociedad viniera a sustituir a la vigente. De esta nueva visión comenzaron a participar otros planes de ordenación, nuevas formas de producción de la ciudad y otros agentes productores del espacio urbano.

CAPÍTULO 5

LOS AGENTES PRIVADOS Y LA PRODUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO: ACUMULACION, REPRODUCCIÓN Y SEGREGACION (1930 – 1964)

El proceso de desarrollo urbano de Aracaju en las primeras décadas del siglo XX puede ser explicado por los aspectos legales y constructivos planeados, principalmente por las iniciativas gubernamentales, que consistieron en construir las estructuras básicas del proceso de configuración de la morfología urbana de la ciudad durante el periodo preindustrial y de arranque de la industrialización. Es cierto que no solo el Estado contribuyó a dicho proceso de desarrollo. Las iniciativas privadas, representadas por los propietarios y promotores locales también tuvieron un papel importante en el dibujo de la ciudad. En el presente capítulo pretendemos realizar una síntesis general del proceso de producción de la ciudad y de su espacio urbano, analizando la acción de los principales agentes privados que protagonizaron su crecimiento y los cambios morfológicos que se produjeron desde el inicio de los años 1930 hasta 1964.

Iniciamos ese periodo de la historia urbana de Aracaju señalando los importantes cambios que se produjeron en el contexto socioeconómico y político en las escalas mundial y nacional, que se reflejaron definitivamente en la actuación de los agentes locales. En este momento, la constitución de la morfología de la ciudad y la ocupación del suelo ya se configura más como un resultado de las iniciativas de los propietarios y promotores privados, que del compromiso del Estado en las cuestiones urbanas.

Los procesos generales, iniciados a partir de la crisis económica mundial de 1929, así como la instauración del Estado Novo en Brasil el año 1930, a través de la implantación de la dictadura proteccionista del primer gobierno de Getúlio Vargas, al tiempo que cambiaron las estructuras económicas básicas del estado de Sergipe, abrieron un panorama contradictorio para el futuro del desarrollo de la ciudad de Aracaju, ya que la crisis del sector agroexportador del azúcar y la reducción de la producción del sector textil pusieron en decadencia la función portuaria de la ciudad.

Con la desactivación gradual de las actividades del puerto, se produjo “la degradación del área urbana cercana”, mientras que la expansión de la ciudad se dirigía hacia el oeste, a lo largo del eje de las carreteras y caminos (no ya como antes en función del río), “ahora acompaña a los tramos del ferrocarril, lo que contribuyó a la formación de las avenidas Río de Janeiro y São Paulo en la porción oeste de la ciudad”. En el estudio realizado por José Alexandre Diniz en el año 1963, esta fase del desarrollo de la ciudad fue denominada como “período de crecimiento tentacular”, ya que los ejes de transportes pasaron a ser considerados los vectores de la expansión urbana¹.

Por otra parte, como ha señalado José Ibarê Costa Dantas, “el capital empleado en la actividad de producción y exportación del azúcar se traslada hacia el dominio del sector ganadero en los municipios del interior del estado”. La expansión de dicha actividad ganadera contribuyó a aumentar la “concentración de tierra en el interior del estado de Sergipe” y, en consecuencia, “promovió un primer gran proceso de migración desde las áreas rurales y pequeñas ciudades hacia Aracaju y su periferia inmediata”². Lo que promovió cambios significativos en la morfología y en la gestión del espacio urbano.

En este proceso de intensas transformaciones del tejido urbano, a pesar de la influencia de los fenómenos generales, la producción de la ciudad se realiza con la acción de agentes específicos que actúan con base en intereses particulares (individuales o del grupo social del cual forman parte o que representan). La ciudad, se construye así, por una yuxtaposición de diversas

¹ DINIZ, José Alexandre Felizola. *Aracaju. Síntese de sua geografia urbana*. Aracaju: Edição do Autor, 1963, p. 15 - 16. [Tesis del concurso para catedrático presentada a la plaza de Geografía del Colegio Estadual de Sergipe].

² DANTAS, José Ibarê Costa. *As políticas de interventoria em Sergipe*. [Tesis presentada en el curso de maestría en Ciencias Políticas de la Universidad de Campinas, UNICAMP, 1982].

actuaciones parciales que, en conjunto, producen y organizan su espacio. Esta yuxtaposición está reflejada en la morfología del espacio construido, en el mosaico de formas, funciones y estructuras que caracterizan la morfología urbana.

En los capítulos anteriores explicamos, de manera independiente, distintos aspectos del crecimiento y de la evolución de la forma y función de la ciudad. Desde la estricta producción del suelo (parcelaciones), hasta la implantación de redes técnicas (tranvías, electricidad) y las mejoras del tejido urbano consolidado (saneamiento y embellecimiento). Igualmente se describieron las transformaciones del área central de la ciudad y las primeras acciones estatales en la regulación del espacio, que introdujeron en la ciudad de Aracaju lo que podríamos llamar “el sentido de lo urbano”, es decir, un conjunto de hábitos, reglamentos, normas y leyes que distinguen el espacio urbano como un espacio simultáneamente de contacto, de aglomeración y de orden.

En el capítulo actual realizaremos un estudio global de producción de la ciudad hasta 1964. Pretendemos analizar la actuación de los agentes privados en la ordenación de los “objetos urbanos” y en el “reparto de los grupos sociales” en el tejido urbano³. El año de 1964 es el punto final del periodo estudiado porque es el momento en que se configuró en el plano nacional, el inicio de otro periodo político caracterizado por la dictadura, cuando se inauguró la fase de implantación de la política nacional de vivienda, que reestructuró en gran medida, la morfología y los procesos de producción de las ciudades brasileñas. A partir de aquella fecha se introdujeron nuevas modalidades de crecimiento periférico y se generó un nuevo reparto de las funciones urbanas, como veremos en los siguientes capítulos.

Los agentes de la producción social del espacio urbano

Al comprender el espacio urbano no solo como producto de la sociedad, sino como condición y medio para la realización de la dinámica social y espacial de la ciudad, ponemos en el centro de la cuestión que los cambios que se producen en la morfología urbana son obras de agentes

³ RONCAYOLO, M. *La ville et ses territoires*. Paris: Gallimard, 1990, p. 432.

sociales concretos, que de forma individualizada, o incluso como resultado de la coalición de intereses de determinados grupos, transforman las bases de la capitalización y de la apropiación del uso del suelo en la ciudad. Sin embargo, reconocemos que, aunque sea posible aplicar un marco explicativo general a las transformaciones urbanas, cada realidad particular genera sus agentes específicos, que necesitan un análisis particular.

Los agentes productores del espacio urbano pueden ser definidos a partir de distintas perspectivas teóricas, aunque la teorización sobre el tema avanzó considerablemente en los años 1960, con la corriente de sociología urbana marxista francesa⁴. Desde las ciencias sociales, en general, y de la geografía urbana, en particular, se han producido una diversidad de clasificaciones a partir de estudios de casos específicos, que posteriormente generaron un esquema general. En un examen de las principales clasificaciones podemos empezar por una basada en la posición de los distintos agentes en el marco del sistema capitalista de producción (propietarios de los medios de producción, propietarios del suelo, promotores inmobiliarios y empresas de construcción y el Estado en sus diversos niveles), como, por ejemplo, hizo Horacio Capel sobre España⁵.

Propietarios del suelo, promotores inmobiliarios y empresas constructoras son para F. Roch y F. Guerra, los agentes de la “producción capitalista inmobiliaria”, a los que los autores igualmente añaden los “clientes o usuarios”. Esta última categoría es, en nuestra opinión, de discutible inclusión en la categoría de “agente productor”, ya que no siempre éstos actúan directamente en la *producción* del espacio urbano. Además, los “usuarios” son de difícil delimitación, ya que incluyen tanto las personas y familias que buscan una vivienda (de los más dispares estratos sociales), como los “clientes del sector terciario” (pequeños y grandes comerciantes)⁶.

El geógrafo David Harvey también definió los agentes de la producción del espacio urbano a partir de una clasificación basada en la participación de determinados “grupos” en el mercado de la vivienda. El autor clasifica los grupos a partir del modo como uno de ellos determina el valor

⁴ Entre las “obras fundadoras” de tal corriente podríamos citar los trabajos de H. LEFEBVRE (*El derecho a la ciudad*, 1968), M. CASTELLS (*La cuestión urbana*, 1972) y Cristian TOPALOV (*Capital et propriété foncière*, 1974), que generaron la más importante corriente de pensamiento sobre la ciudad desde la llamada Escuela de Chicago.

⁵ CAPEL, H. Agentes y estrategias en la producción del espacio urbano español. *Revista de Geografía*: Barcelona: vol. III, nº 1-2, enero-diciembre, 1974, p. 19-56 y *Capitalismo y morfología urbana en España*. Barcelona: Los Libros de la Frontera: 1975.

⁶ ROCH, F. y GUERRA, F. *¿Especulación del suelo?*. Madrid: Nuestra Cultura, 1979, p. 17 y 28-31.

de uso y el valor de cambio de la mercancía vivienda: inquilinos (interesados en el valor de uso), agentes inmobiliarios y propietarios (interesados en el valor de cambio), constructores (que crean valores de uso para obtener valor de cambio), instituciones financieras (interesadas en el valor de cambio) y, finalmente, las instituciones gubernamentales y su compleja intervención en el funcionamiento del mercado de la vivienda. Sin embargo, es necesario reconocer que la clasificación propuesta por Harvey se refiere a las sociedades capitalistas avanzadas, donde el mercado capitalista de la vivienda funciona plenamente, abarcando todas las fases de producción y circulación de la mercancía vivienda⁷.

Además de estas clasificaciones, el geógrafo y urbanista Jordi Borja, más interesado por el “juego político” de la gestión de los gobiernos locales, añade a los agentes urbanos una colección de “actores sociales” de la ciudad. En efecto, a los planificadores, constructores y promotores, propietarios y financieros, agentes industriales y terciarios (agentes productores del espacio), añade los poderes locales, los intelectuales, las organizaciones y los movimientos sociales, los inquilinos, ocupantes y usuarios como actores sociales en el escenario urbano. El autor afirma que “el descubrimiento y el análisis de los actores sociales” específicos de una realidad urbana es lo que “permite individualizar la especificidad de lo urbano y reconstruir proyectos históricos” de ciudad y de sociedad que se han territorializado en espacios y tiempos específicos⁸.

Siguiendo esa misma línea de interpretación, en Brasil, a partir de bases empíricas diferentes, Roberto Lobato Corrêa definió también los agentes de la producción del espacio urbano a través de las estrategias y acciones concretas del hacer y rehacer la ciudad continuamente. Según este autor, son cinco los agentes de la producción del espacio urbano: los empresarios, los propietarios del suelo urbano, los promotores inmobiliarios, el Estado y los grupos sociales excluidos⁹.

La amplitud del proceso de producción de la ciudad en los distintos niveles de análisis, sea metropolitano o intraurbano, depende de los distintos agentes involucrados y de los desdoblamientos de sus acciones relacionados con la interpretación del juego de poder que se establece entre ellos. Podemos afirmar que las proyecciones de acumulación de renta y plusvalía

⁷ HARVEY, D. *Urbanismo y desigualdad social*. Madrid: Siglo Veintiuno, 1977, p. 169-173.

⁸ BORJA, J. Los actores sociales en la construcción de la ciudad. *Ciudad y Territorio*, nº 57-58, marzo-abril de 1983, p. 17-35.

⁹ CORRÊA, Roberto Lobato. *O espaço urbano*. São Paulo: Ática, 1989.

de estas operaciones en el espacio urbano siempre estuvieron, y todavía siguen estando relacionadas con los propósitos desempeñados por los “sujetos” locales en el desarrollo la ciudad como un reflejo de la globalidad.

En la perspectiva de análisis de la teoría social crítica, las proyecciones de los agentes se establecen en la dialéctica *estructura – acción*, donde el espacio urbano es producido tanto por las contradictorias determinaciones del modo de producción (estructura), cuanto por la acción de los agentes locales que definen coligaciones de interés, envolviendo grupos o fracciones de clases.

Una propuesta metodológica importante en ese sentido fue formulada por Mark Gottdiener en los Estados Unidos cuando contrapuso los análisis urbanos de carácter funcionalistas y trató de superar el análisis marxista convencional aplicado a los estudios urbanos, mostrando que las “formas espaciales urbanas son productos contingentes de la articulación de las relaciones políticas, económicas y culturales conjuntas, continuas y jerárquicas”¹⁰.

Esa comprensión metodológica traslada el análisis de la macro economía hacia el plan de las transformaciones sociales de uso del suelo en el espacio interior de la ciudad. La tarea de los agentes y redes que se configuran en el entorno de la producción inmobiliaria, en la ciudad como todo, pasa a constituirse en una lucha de intereses entre distintos agentes en los campos político y económico. Esta lucha concreta es ampliamente impulsada por sujetos históricos (propietarios, constructores y promotores) vinculados a las prácticas y proyectos históricos que han definido, y que aún definen, los espacios diferenciados en la ciudad.

De esta manera, entendemos que los agentes sociales de la producción del espacio urbano pueden ser distintos, tanto en el tiempo como en el espacio de su actuación. El espacio urbano, en constante transformación, presenta una dinámica vinculada a procesos contradictorios del desarrollo desigual del capitalismo. Es decir, en una misma realidad urbana, algunos agentes sociales desaparecen, otros permanecen, resistiendo a los cambios sociales. Sin embargo, en un mismo periodo histórico los agentes modeladores pueden ser diferentes, de acuerdo con

¹⁰ GOTTDINIER, Mark. *A produção social do espaço urbano*. São Paulo: Edusp, 1993.

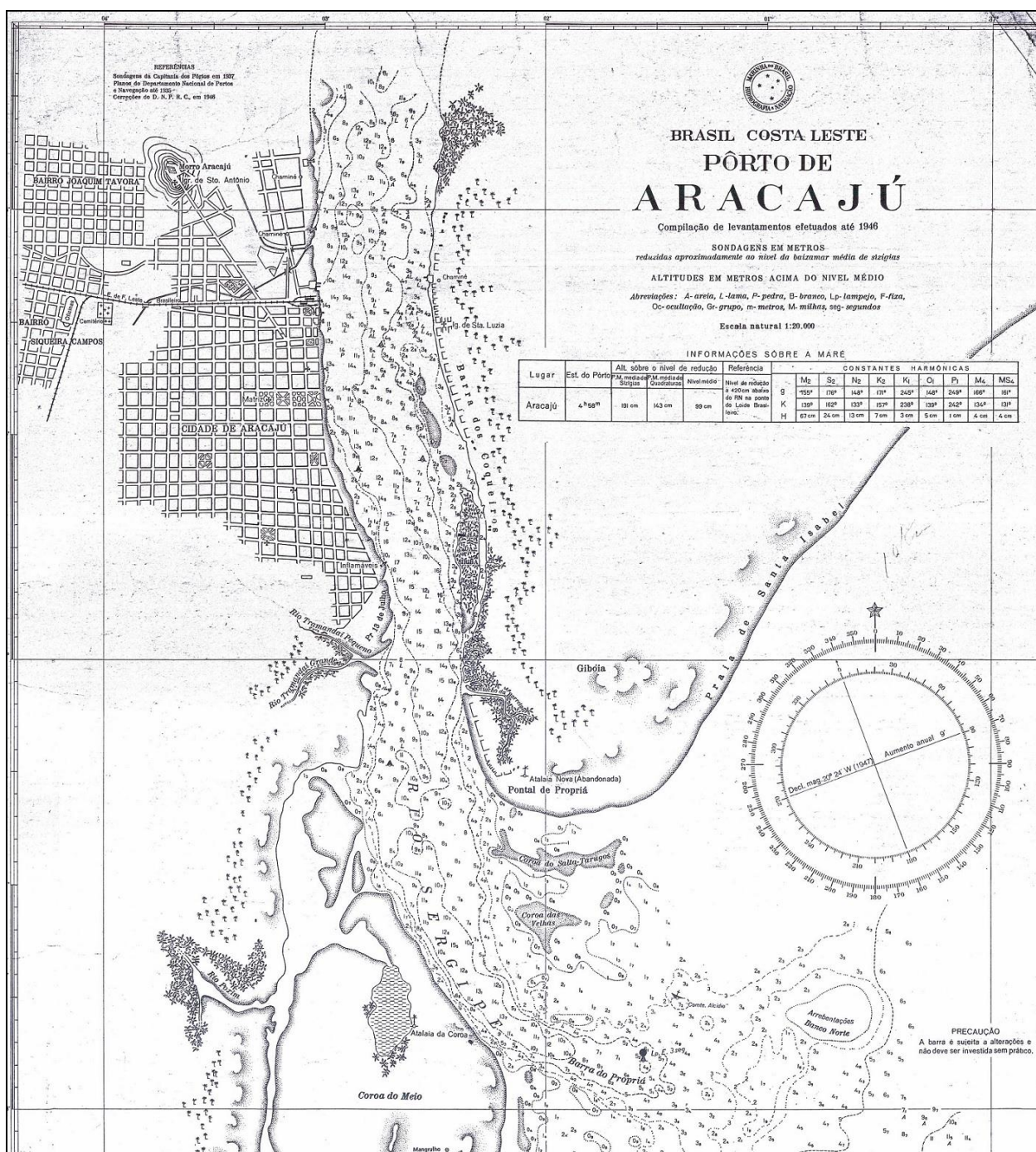
determinaciones políticas, sociales y culturales del modelo de producción del espacio que se configura.

A continuación, discurriremos sobre la actuación de tres agentes (privados) principales en el espacio urbano aracajuano durante esta fase del desarrollo urbano de la ciudad: los propietarios-constructores del área central, los propietarios y promotores de la periferia, y los promotores que incorporaron nuevas formas de financiación y constitución del espacio de la ciudad. En este capítulo, elaboramos una clasificación que combina el papel desarrollado por el agente en la producción del espacio urbano y su área principal de actuación. De cada una de las categorías de agentes sociales analizaremos su actuación en cuanto a la localización y la finalidad de las promociones, y describiremos sus principales articulaciones políticas y empresariales. La intención de nuestro análisis es comprobar cuales son los agentes privados concretos que han producido la ciudad y su importancia para la consolidación de los padrones morfológicos que se produjeron entre la década de 1930 y mediados de la de 1960.

Los propietarios-constructores y las transformaciones en el área central

Durante el primer cuarto del siglo XX se produjeron transformaciones importantes en el área central de la ciudad de Aracaju. Los cambios en las funciones urbanas y el crecimiento de la superficie consumida por las actividades de comercio y servicios fueron las alteraciones más percibidas en el casco histórico de la ciudad. Fue en este periodo que las principales familias de terratenientes y propietarios de los ingenios de caña de azúcar se ubicaron en torno de la plaza principal y sus calles contiguas (principalmente las de sentido norte-sur). Las principales calles ocupadas por la elite fueron las avenidas Ivo do Prado (antigua calle Aurora), Japarutuba (hoy calle João Pessoa), Itabaianinha y Barão de Maroim. Posteriormente también fueron ocupadas las calles Riachuelo, Itabaiana, Estancia, Maroim, Santa Luzia y Santo Amaro. Estas últimas adyacentes a la plaza de la Iglesia Matriz Nossa Senhora da Conceição (Figura 5.1).

Figura 5.1. Plano urbano de 1946.



Fuente: Parte de la Carta náutica del Ministerio de Marina de Brasil. Sector de mapas de la costa brasileña. 1946, (disponible en <https://www.mar.mil.br/secirm/portugues/atlas.htmlno2013>)

La denominación de “propietarios-constructores” utilizada aquí se refiere principalmente a los industriales y comerciantes (nuevos burgueses), que hicieron construir sus residencias familiares en el núcleo central, valorizando el área tanto en el sentido económico, como en el sentido simbólico.

Las casas de la elite aracajuana constituyen un rasgo distintivo de su morfología urbana, principalmente en el área central. De acuerdo con Harold. Carter, en los estudios de morfología urbana el análisis de los estilos arquitectónicos adoptados en una ciudad también asume importancia, ya que introducen “el estudio tridimensional de la forma urbana”, un campo “largamente olvidado por la geografía urbana”¹¹. En esta dirección, según Murilo Marx, en el Brasil desde el final del Imperio (décadas de 1870 y 1880), las elites agrarias reclamaron la afirmación de su identidad urbana e introdujeron cambios en su modo de habitar, abandonando estilos utilizados en el periodo colonial. Así que utilizaron parte de sus rentas en la construcción, con el propósito de aproximarse a los “modos de vida” europeos¹².

La apariencia de la vivienda pasó a representar valores sociales importantes en el seno de la burguesía aracajuana, cuyos ideales de pertenencia a un grupo social eran muchas veces reflejados en el diseño, estilo y tamaño de sus propias casas. Estos elementos, además de expresar el poder político, la riqueza, la alcurnia social, la cultura y las relaciones con el extranjero, servían también para singularizar a través de la decoración de las fachadas, los diferentes orígenes de las familias; sean de los nuevos burgueses o de las pertenecientes a la vieja aristocracia rural sergipana. En deseo de modernización, el cambio estilístico en la vivienda de la ciudad de Aracaju fue similar a otras ciudades, cuando “la contención en un momento dado puede servir para diferenciar los nuevos ricos que compiten por la demostración exuberante y el exhibicionismo de su riqueza; aunque en otras ocasiones, puede venir impuesta por la menor disponibilidad de capital para invertir”¹³.

¹¹ CARTER, H. *El estudio de la geografía urbana*. Madrid: IEAL, 1983, p.202.

¹² MARX, M. *Cidade brasileira*. São Paulo: Melhoramentos, 1980, p. 99.

¹³ A este respecto véase en los capítulos 3 y 5 de CAPEL, Horacio. *La morfología de las ciudades. II. Aedes facere: técnica, cultura y clase social en la construcción de edificios*. Barcelona, ediciones del Serbal, 2005.pp. 123 - 215.

En el caso de la ciudad de Aracaju, la riqueza acumulada por las familias más importantes de la ciudad, permitió que técnicos de origen extranjero fuesen contratados para la construcción de pequeños palacetes y caserones en el área central. La tipología de estas casas era semejante y modeló un paisaje arquitectónico casi homogéneo en el área central de la ciudad. Casas unifamiliares con dos (algunas veces tres) plantas, semisótano arriba del nivel de la acera, que se alineaba con la calle a través de pequeñas escaleras. Estas casas de la elite sergipana que vivía en Aracaju, diferentemente de las otras construcciones perteneciente a la población más pobre, ocupaban comúnmente media manzana, y tenían obligatoriamente un jardín y pasillos laterales, lo que condicionaba muchas veces, las construcciones cercanas edificadas posteriormente. La decoración de las fachadas estaba influenciada por las tendencias historicistas europeas, con águilas de alas abiertas y corona de flores ubicadas en una posición central de las mismas, encima de la entrada principal. Estatuillas y pilares con motivos clásicos y vitrales coloridos completaban la decoración, conformando un estilo arquitectónico característico en el panorama urbano de la ciudad: el llamado estilo ecléctico clasista, similar a otras ciudades europeas¹⁴.

Algunas de las residencias más emblemáticas de la elite aracajuana fueron diseñadas por arquitectos de origen italiano y alemán, que adoptaban el papel de difusores de las modas europeas en la capital sergipana y en algunas ciudades del estado de Sergipe. En la década de 1920 estaba en Aracaju la “misión italiana” contratada por el gobierno Graccho Cardoso para construir nuevos edificios públicos y reformar las antiguas estructuras de edificios y vías públicas en la capital, con ocasión de las conmemoraciones del centenario, en 1922, de la emancipación política del estado de Sergipe. Esta misión encabezada por el arquitecto Bellando Bellandi, además del embellecimiento de los edificios públicos, proyectó los palacetes de algunas de las familias más “ilustres” de la ciudad¹⁵.

¹⁴ Para un análisis del estilo arquitectónico de la ciudad de Aracaju véase el trabajo de Waldefrankly Rolim de Almeida Santos *Frontões, águias e linhas retas: contribuições para uma história da arte em Aracaju (1900-1940)*.en *Revista Aracaju*, Prefeitura Municipal de Aracaju – Funcaju, n 9, vol. 9, 2002, pp. 31 - 42.

¹⁵ Entre las casas proyectadas podríamos citar la de Adolfo Rollemberg, en la avenida Ivo do Prado, el palacete del señor Nincola Mandarinio, en 1928, (después sede de la Curia Metropolitana), la casa del doctor Augusto Leite (1927), en la esquina de la calle Angelim, además de las casas de Manuel Dantas, en 1929, (hoy sede del Forum de la Justicia Federal) y la de Manuel Cruz (1932), situada en la calle Itabaiana (hoy sede del hospital São Domingos Sávio). Cuanto a los edificios públicos proyectó y construyó la comisaría general de policía, en la calle Itabaiana, el edificio del Cuerpo de Bomberos, en la calle Siriri y la capilla de la iglesia Nossa Senhora Menina, además del edificio de la Biblioteca Pública (1937). Fuente: Pesquise – pesquisas de Sergipe. *Aracaju: Reflexões sobre uma cidade*. www.infonet.com.br/lab/ capturado en 13/03/2004.

Muchas de las construcciones de sus proyectos fueron realizadas por los maestros de obras sergipanos, como Firmino Barreto y Pedro Carlos de Santana. Otros constructores italianos que actuaron en la ciudad en el periodo de la misión italiana fueron los ingenieros Hugo Bozzi y Oreste Gatti y los pintores y escultores Antonio Frederico Gentile, Oreste Cerelli y Rafael Alfano. Igualmente, entre otros profesionales que actuaron en la ciudad, podríamos citar al arquitecto austriaco Nello Selmi-Dei y el ingeniero de origen alemán Hermann Otto Wilhelm Arendt von Altenesch (que ya había construido casas en Estados Unidos, Argentina y Río de Janeiro, el cual introdujo en Aracaju a partir del inicio de los años 1930, construcciones de viviendas racionalistas en formato de *bungalows*. En 1933, el ingeniero alemán ya estaba con su despacho establecido en Aracaju, donde ofrecía a la elite aracajuana proyectos de construcciones de edificios industriales y, principalmente, residenciales en ese estilo¹⁶.

Las casas construidas por Altenesch representaron la introducción de innovaciones arquitectónicas en estilo regional en la ciudad de Aracaju: estrechez del dibujo de la planta baja, formas geométricas, minúsculas terrazas y la presencia de ornatos multicolores en sus superficies, contrastaban con la sobriedad de las residencias ya existentes en la ciudad. A pesar de que ese estilo ya estuviera presente en Brasil desde el inicio de la década de 1920, la iniciativa de Altenesch representa la mayor contribución individual a la arquitectura de Aracaju, construyendo decenas de casas en varias calles, como Pacatuba, Estância, Itabaiana, Duque de Caxias, Capela, Vila Cristina, entre otras (Figura 5.2).

¹⁶ PORTO, Fernando F. *Alguns nomes antigos do Aracaju*. Aracaju: Gráfica e Editora J. Andrade, 2003.

Figura 5.2. Casas proyectadas por Altenesch en la Calle Estância



Fuente: Acervo de A. Gentil, 1937.

No obstante, en el primer tercio del siglo XX, tres construcciones residenciales se destacaron por su originalidad y aporte de nuevos elementos en la arquitectura aracajuana. Nicola Mandarino, inmigrante italiano y propietario de almacenes de tejidos, fábrica de jabón y carpintería mecánica, donde se producía forros, tablados, rodapiés, cornisas, puertas, ventanas, y todo lo relacionado con las construcciones, construyó en su finca, localizada en el entonces Barrio Industrial, un palacete en estilo *art-nouveau*, que también albergaba en su solar una terraza lateral cubierta con vidrio, sostenida por grandes columnas metálicas, elemento común en estas construcciones. Las otras dos residencias destacadas en el escenario urbano de la ciudad de esa época, fueron los palacetes *art-déco* del doctor Augusto Leite y la mansión del industrial Adolfo Rollemberg, localizados, respectivamente en la esquina de la calle Itabaiana con avenida Barão de Maroim y en la avenida Ivo do Prado con la plaza Getúlio Vargas, éstos se caracterizaban por ser construidos fuera de los alineamientos de la calle y poseer extensos jardines y pomares laterales (Figura 5.3).

Figura 5.3 Patrón residencial de la elite Aracajuana



Fuente: Chaves, Rubens Sabino Ribeiro. *Aracaju: pra onde você vai?*.

Aracaju: Edição do Autor, 2004.

Los nuevos estilos de residencias inaugurados por las familias burguesas, fueron reproducido por otros industriales extranjeros y sergipanos fijados en la ciudad; como Carlos Loeser, Carlos Frederico Sattler, Sabino Ribeiro y Manuel Dantas. La mayor parte de las *casonas* y *sobrados* o *pequenos palacetes*, como eran llamados, fueron construidos principalmente entre los años 1920 y el año 1945. Eran casas elaboradas con los más variados estilos, desde el clásico, el

eclecticismo clasista difundido por los italianos y el regionalismo, o mismo el *art-nouveau*, que utilizaba en estas fechas la combinación de materiales modernos con el mantenimiento de formas de origen histórico, hasta casas racionalistas de estilo *art-déco*, nacido en la *Exposition Internationale de Arts Décoratifs e Industriels Moderne*, que se celebró en París en el año 1925. Este estilo “se caracterizó por la generalización del dibujo geométrico en las fachadas y el uso de formas estilizadas, incluyendo las vegetales”¹⁷. En esto periodo, se difundió el uso de nuevos materiales como cemento, hormigón, molduras y forjados geométricos en balcones y puertas de las residencias particulares y, principalmente en los edificios públicos construidos en ese momento.

La ampliación de los ideales de progreso y modernidad de la ciudad y de lo urbano, hizo que los industriales y comerciantes y los profesionales liberales, que formaban la “nueva elite aracajuana”, contratasen arquitectos de origen alemán, italiano y algunos de los más famosos arquitectos e ingenieros civiles de Rio de Janeiro y São Paulo, como forma de introducir innovaciones arquitectónicas y nuevos símbolos de *status*, siguiendo estilos más modernos en sus residencias y negocios con el objetivo de diferenciarse de la aristocracia azucarera tradicional.

De esa manera, en la mayoría de estos inmuebles construidos a partir del final de los años 1930 hay una gran variedad de estilos, una vez que la ornamentación y la propia dinámica constructiva de la ciudad, representada por las viviendas unifamiliares de la burguesía, pasaron incluso a influenciar las casas de las personas más pobres. Como propulsor de este eclecticismo constructivo, los *bungalows* de Altenesch continuaban difundiendo por la ciudad en número cada vez mayor. El *racionalismo* constructivo a su vez, se difundió más tarde en Aracaju, en los años 1950, cuando la producción masiva de viviendas se hizo necesaria para el desarrollo la ciudad.

En la avenida Barão de Maroim y en el entorno de la plaza Camerino, en el límite de la red de alcantarillado, sector sur del área central, se construyeron grandes *chalets* y elegantes *bungalows*, propiedad de terratenientes como Leonardo Leite y João Firpo Filho; de comerciantes, como Isaac Udemann y Gervasio Souza, y de los técnicos extranjeros de las empresas de tracción

¹⁷ CAPEL, Horacio. *La morfología de las ciudades. II Aedes facere: técnica, cultura y clase social en la construcción de edificios*. Barcelona: Ediciones del Serbal, 2005, p. 227.

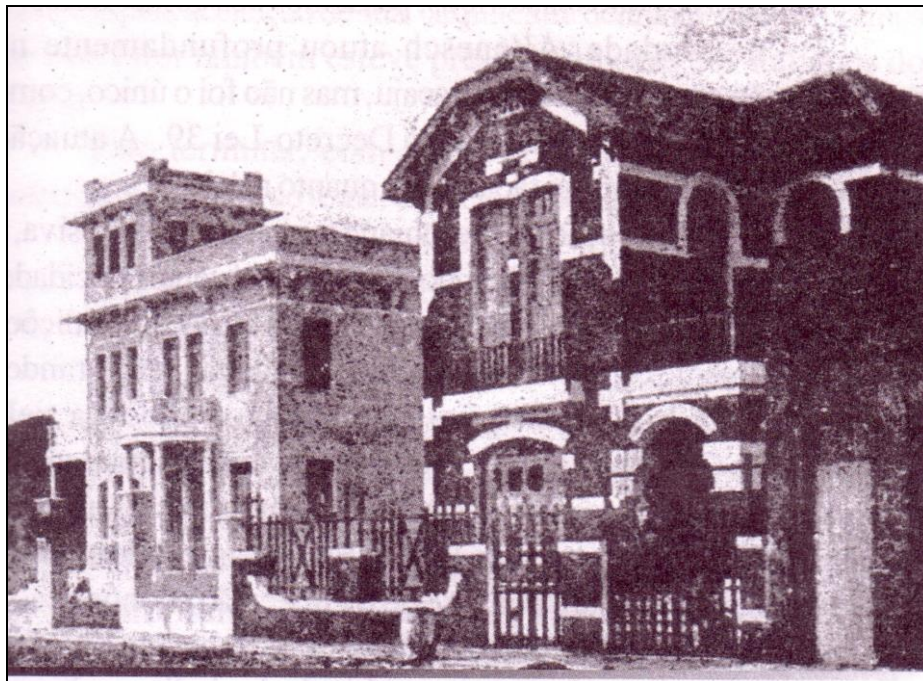
eléctrica y red telefónica sergipana. Su localización en áreas todavía de baja densidad de construcción se combinaba con una estrategia de estos burgueses de convertirse en propietarios de parcelas valorizables del suelo urbano. En los años 1938, Altenesch, el ingeniero alemán convertido en promotor de inmuebles, contribuyó a la difusión de los *bungalows* en la ciudad con la construcción de un conjunto de ocho casas en terrenos de su propiedad; tres de ellas estaban situadas dispersas en las áreas norte (avenida Simeão Sobral y Coelho e Campos), y cinco estaban localizadas en la zona sur del área central (Figura 5.4). Estas casas fueron, en su mayoría, “adquiridas por altos funcionarios del gobierno y maestros de las fábricas de tejidos”, ya que éstos también formaban parte de la nueva burguesía aracajuana¹⁸.

En este momento, se trataba de imponer en el espacio urbano un “patrón burgués” de residencia, más funcional y, por lo tanto, distinto del de la aristocracia rural de la caña de azúcar, que poseía numeroso servicio a su disposición. La comparación entre los dos estilos puede ser bastante ilustrativa del fenómeno: mientras la casa aristocrática estaba “cerrada” a la sociedad, la casa burguesa “se relacionaba” con el espacio público a través de los miradores. De acuerdo con otros trabajos sobre la historia urbana brasileña, ese proceso no fue exclusivo de Aracaju. La familia burguesa disfrutaba sus momentos de ocio en el jardín privado, pero al “aire libre”, más visible con relación a la calle, muy distinto de la aristocracia, enclaustrada en los salones de los *casarões* o en el campo, en la residencia rural. Estos se constituyeron en los nuevos modos de vivir en la ciudad y de relacionarse con la sociedad. Estas prácticas urbanas una nueva ideología, que proyectaba su poder económicos a partir de la estética construida en el espacio urbano¹⁹.

¹⁸ Documentos de licencias de construcciones del Ayuntamiento, 1938. y Recibos Cartoriales del 5º Oficio, Registro de bens e imóveis, Anos 1930 a 1939. Lv. 2, 3 e 4, fls. Avulsas e numeradas. Documentos Particulares e Reservados.

¹⁹ Véase en los trabajos de: FERREIRA, Angela L. A. *De la producción del espacio urbano a la creación de territorios en la ciudad. un estudio sobre la constitución de lo urbano en natal, brasil*. Universidad de Barcelona, Tesis de Doctorado, 1996. y SOARES, Paulo Roberto Rodrigues. *Del proyecto urbano a la producción del espacio: morfología urbana de la ciudad de pelotas, brasil (1812-2000)*. Universidad de Barcelona, Tesis de Doctorado, 2002.

Figura 5.4 –Viviendas de la burguesía de Aracaju (décadas de 1930 y 1940)



Fuente: PORTO, Fernando F., 2003, p. 53.

Entre los años 1939 y 1950, a partir de la remontada económica del sector azucarero, que había sufrido grandes pérdidas en función de la crisis de 1929, y durante la euforia exportadora proporcionada por el incremento de la producción de la industria textil brasileña, como consecuencia de la Segunda Guerra Mundial, la aristocracia rural y parte de los industriales se trasladaron hacía el sector sur de la ciudad, en un área en el margen del río Sergipe, que va desde el inicio de la avenida Rio Branco en la plaza Fausto Cardoso hasta la playa Formosa (barrio 13 de Julho), creando una especie de barrio de elite distante de los pobres de la ciudad. El estilo de las construcciones, cuyos proyectos también fueron encargados a los constructores extranjeros que vivían en Aracaju y otros arquitectos de Río de Janeiro y São Paulo (como el carioca Germano Valença, el paulistano Antonio Ramos, el sergipano Corinto Mendonça, y el norteamericano José Steremberg), intentaban imitar el modelo de vivienda burguesa que se consolidaba en Europa, asimilando los ejemplos de las casas de los suburbios estadounidenses con solo una o dos plantas, jardines frontales y amplias terrazas. Guardadas las debidas

proporciones y adaptaciones, estos modelos arquitectónicos fueron difundidos por propietarios de terrenos en otras áreas de la ciudad, ampliando así el estilo ecléctico de viviendas en la ciudad²⁰.

Las articulaciones entre los propietarios de tierra urbana, los constructores y el poder público municipal garantizan la construcción de los servicios básicos de saneamiento de las áreas limítrofes a la zona urbana central (el llamado Cuadrado de Phyrro). Así, el Ayuntamiento abrió varias vías y realizó las obras de colmatación de terrenos privados en la zona sur, donde hoy se sitúa el barrio São José. Se implantó la iluminación pública en la playa Formosa (barrio 13 de Julho), mientras que en las áreas al norte y oeste del casco antiguo, con la destrucción de algunas dunas todavía existentes entre los años 1947 y 1955, los espacios vacíos fueron progresivamente desapareciendo, dando origen a las residencias y edificios públicos, como son los casos de las transferencias para la franja peri-central del Instituto de Educación Ruy Barbosa y de la Escuela Industrial de Aracaju (actual Centro Federal de Tecnología de Sergipe)²¹.

El Ayuntamiento al construir las mejoras urbanas en esas áreas limítrofes al centro, no cobraba los “impuestos relativos a un tercio del valor de los servicios de pavimentación”, según la “ley municipal número 238, de 18 de julio de 1919”, que obligaba a dicho pago por parte de los propietarios de inmuebles de la zona central. Como la pavimentación de las vías y las conexiones de la red de alcantarillado con los terrenos habían sido realizadas antes de la construcción de casas, se producía con ello una renta diferencial importante en comparación con otras localizaciones de la ciudad. De esta forma, el cinturón al oeste y sur de la zona central se convirtió en área preferencial para la construcción de *chalets* por parte de los sectores burgueses²².

Como un nuevo “estándar” aprobado por la sociedad, también en las promociones de carácter popular se reservaron parcelas para la construcción de *chalets*, *casarões* y villas de alquiler, como fue el caso de la mayor parte de las casas construidas en la calle Vila Cristina, en la cual los hermanos Frederico y Antonio Gentile, después de comprar los terrenos colmatados por el

²⁰ Sobre estos estilos arquitectónicos, véase los estudios de BARBOZA, Nadie. *Em busca de imagens perdidas. Centro histórico de Aracaju (1900 – 1940)*. Aracaju: Funcaju, 1982. y MELINS, Murilo. *Aracaju romântica que vi e vivi*. 2ª ed. Aracaju: Norgraf, 2001.

²¹ RIBEIRO, Neuza M. G. *Transformações do espaço urbano. o Caso de Aracaju*. Recife: Editora Massangana, 1989. p. 50.

²² CALAZANS, Camillo. Relatório del Excelentíssimo Sr. Interventor Federal” en 20 de janeiro de 1932.

Ayuntamiento, construyó tres *chalets* destinados a familias de altas capas de renta, algunas casas menores para familias de clase media y otras casas pareadas (tres conjuntos de aproximadamente ocho casas) para alquiler en esa zona.

Entre las 10.876 edificaciones residenciales existentes en el perímetro urbano de la ciudad de Aracaju en el año 1934, un cuarenta por ciento fuesen clasificados por el Servicio de Fiebre Amarilla del Estado como “*mocambos*”, es decir, casas pequeñas edificadas de manera simple con barro y madera entrelazados; pero el papel de los propietarios-constructores y promotores inmobiliarios en la ocupación del espacio urbano era extraordinario, ya que 5.823 del total de las residencias estaban habitadas por inquilinos, lo que demuestra que el mercado de alquileres se había convertido en una práctica lucrativa muy utilizada en la ciudad²³. La apropiación de las rentas del uso del suelo por las familias de los industriales, comerciantes o incluso los constructores radicados como “nuevos burgueses”, representa, en cierta forma, la producción y reproducción acelerada de la ciudad que estaba acogiendo inmigrantes de todas las clases de renta, que llegaban a la ciudad expulsados por la expansión de la actividad ganadera que se intensificaba en el interior del estado.

En la configuración de la morfología urbana de la ciudad, quedaba claro que el mecanismo de segregación social y espacial era el precio del suelo y principalmente, el acceso a los servicios urbanos (suministro de agua, red de alcantarillado, calles pavimentadas, electrificación, escuelas, entre otros), que solo atendían a las parcelaciones promovidas por empresas privadas. que poseían mejores condiciones financieras.

La constitución del capital constructor

El proceso de constitución del capital constructor está directamente relacionado con el desarrollo económico desencadenado por la sustitución, en parte, de la actividad azucarera y algodonera por la ganadería y, por la acumulación urbana que se produjo en la ciudad de Aracaju a partir del

²³ Estado de Sergipe. Directoria de Estadística. *O Estado de Sergipe em 1934*. Aracaju: Gráfica E. de Artífices, 1936, p. 175.

primer tercio del siglo XX, con el traslado de rentas de la aristocracia rural y de pequeños burgueses comerciantes para la construcción de viviendas en la capital del estado. Esto sucede a lo largo de los años 1930 hasta el final de los años 1950, cuando la construcción de palacetes residenciales, casas comerciales y pequeñas fábricas se distribuyen por la ciudad como forma de racionalizar la acumulación capitalista realizada en periodos anteriores.

En el plano nacional, durante la dictadura de Getulio Vargas la implantación de la política de sustitución de las importaciones de productos manufacturados impulsaba la formación del parque industrial nacional, principalmente en Río de Janeiro y São Paulo, e irradiaba ese crecimiento hacia los demás estados brasileños. Sin lugar a dudas, la conexión del estado de Sergipe con el centro industrial carioca y, sobre todo paulista, era vital para el desarrollo de la economía sergipana. Mientras tanto, la creación del Instituto del Azúcar y del Alcohol (IAA), a comienzos de los años 1930, para defender la economía azucarera del nordeste de la competencia de la región de São Paulo, constituyó un importante factor de retención regional de las rentas agrarias²⁴.

También contribuye a mejorar ese panorama de formación del capital constructor en la ciudad de Aracaju la recuperación de la producción textil en el periodo de eclosión de la Segunda Guerra Mundial, ya que las fábricas sergipanas de tejidos pasan por un nuevo auge de la producción, al consolidarse como suministradoras internacionales de algodón manufacturado y tejidos acabados para los países involucrados en la guerra²⁵. A partir del año 1945, se produjo la diversificación de la economía, aumentando la actividad ganadera, que adquiere importancia creciente desde el final de los años 1930. Los ganaderos pasan a ser el grupo hegemónico en el estado de Sergipe, mientras que los grupos de industriales del azúcar trasladan sus inversiones hacia los sectores de inmuebles, servicios y, principalmente al sector bancario. En 1940, el estado poseía once establecimientos, mientras que seis años después ese número aumentó a veintitrés establecimientos bancarios, comprendiendo cajas de ahorros, bancos privados locales y nacionales, que ejercían influencia en el comercio y en la industria, y bancos oficiales estatales,

²⁴ MARANHÃO, Sylvio. Estado e planejamento regional. In.: *Revista de Desenvolvimento urbano e regional*, vol. 1, (1), 1982, pp. 31 -46.

²⁵ DANTAS, Olando Viera. *Planificação econômica de Sergipe*, Vol. III, Aracaju: Editora do Estado, 1945.

como los bancos “Mercantil Sergipense del Estado de Sergipe y el federal - Banco do Brasil”, que estaban directamente interesados en las inversiones de los sectores agrícolas y ganadero²⁶.

En ese momento, la magnitud de las construcciones que se realizaron en la ciudad y la complejidad de las obras civiles de mejoras urbanas auspiciadas por el ayuntamiento y por el Gobierno del estado, determinaron la necesidad de la contratación o constitución de empresas con un volumen de capital y de recursos técnicos que hasta entonces no habían sido necesarios y, por lo tanto, no se hacían presentes en la ciudad. En Aracaju presentaba ya un total de 11.730 edificaciones en su área urbana, y contaba con una población que alcanzaba los 47.000 habitantes²⁷.

En ese ambiente de frecuentes transformaciones urbanas llegó a Aracaju una de las grandes empresas que actuarían en la ciudad, la constructora de Emilio Odebrecht, cuya sede estaba localizada en Salvador. Durante la gestión del gobierno Eronildes de Carvalho (1935 -1938), la empresa fue contratada para realizar obras de construcción de edificios y renovación de antiguos palacetes que albergaban algunas instituciones gubernamentales. Las principales obras contratadas por el Estado fueron: la Biblioteca Pública del Estado y el edificio del Cuerpo de Bomberos y Palacio Serigy, que contaron con la colaboración del ingeniero alemán Altesch, como maestro oficial de las obras sergipanas de aquel tiempo.

En 1937 la constructora “Emilio Odebrecht” realizó otras obras en edificios de la sociedad civil que se consolidaban en la ciudad, como la Associação Atletica de Sergipe y el Instituto Histórico y Geográfico de Sergipe. Siguiendo el modelo alteschiano, en 1938 la misma compañía construyó la sede de la *Asamblea Estadual*, en la plaza Fausto Cardoso, y diversos edificios federales, como la sede de la agencia de los Correos y Telégrafos, la “Recebedoría” del Estado y el “Quartel del 28º Batalhão de Caçadores” para albergar las fuerzas del ejército en la capital sergipana. Como se trataba de edificios “federales”, fue utilizado un “diseño patrón” del gobierno central²⁸. Después de 1930, los cambios políticos en Brasil impulsaron una racionalización de la

²⁶ DANTAS, José Ibarê Costa. *As políticas de interventoria em Sergipe*. [Tesis presentada en el curso de maestría en Ciencias Políticas de la Universidad de Campinas, UNICAMP, 1982, pp. 26 -27].

²⁷ Estado de Sergipe. Directoria de Estadística. *O Estado de Sergipe em 1948*. Aracaju: Gráfica E. de Artífices, 1948, p. 52.

²⁸ Véase en los trabajos de BARBOZA, Nadie. *Em busca de imagens perdidas. Centro histórico de Aracaju (1900 – 1940)*. Aracaju: Funcaju, 1982. y MELINS, Murilo. *Aracaju romântica que vi e vivi*. 2ª ed. Aracaju: Norgraf, 2001.

administración pública, y la “normalización” de los edificios públicos fue una de las medidas principales. El Estado central “deseaba” hacerse presente y ser “reconocido” en el espacio urbano. En Aracaju la normativa fue aplicada en los edificios de los Correos y Telégrafos (1941); del Banco de Fomento del Estado (1942), construido asimismo por la “Emilio Odebrecht”; y la ampliación del Instituto de Educación Ruy Barbosa (1947), localizado en el barrio de la Getúlio Vargas, antigua “Baixa Fria”, uno de los primeros inmuebles públicos construido fuera de la zona central, lo que contribuyó a la expansión residencial del barrio.

Otra empresa que realizó importantes obras públicas de infraestructuras, fue la *Companhia Melhoramentos de Sergipe*, fundada en 1906 por los hermanos Francino y Francisco Melo. Entre 1935 y 1947, dicha constructora “revolucionó” el sistema de construcción en la ciudad de Aracaju, con la introducción a gran escala del hormigón y la construcción del primer edificio comercial privado con ascensor en el centro de la ciudad, el *Edifício Mayara*, propiedad del comerciante e industrial João Hora²⁹. Durante la gestión del alcalde Godofredo Diniz, en el año 1935, la empresa fue contratada para realizar obras de renovación de la pavimentación de las principales calles de la ciudad y abrir otras vías que servirían de contacto con los barrios más lejanos. La empresa *Melhoramentos de Sergipe*, que ya había participado en el proceso de saneamiento de la ciudad en las décadas anteriores, se convirtió en un poderoso agente en la valorización del espacio urbano, ya que del ritmo de su actuación dependían las demás construcciones y reconstrucciones en la periferia de la ciudad.

La Constructora *Irmãos & Cia Ltda*, de Frederico y Antonio Gentile, también fue responsable de diversos proyectos y de la construcción de casas de la elite aracajuana hasta mediados de los años 1950. Sin embargo, ya en 1929 los ingenieros ponían a disposición de los “señores capitalistas y propietarios de terrenos” su despacho de arquitectura y construcción, con licencia del Ayuntamiento de esta capital, para la elaboración de palacetes, *villages*, *bungalows* y casas económicas³⁰. De hecho, en 1941 realizó la construcción de *chalets* en la calle Barão de Maroim y Estância, además de cinco casas pareadas en la calle Pacatuba³¹. Esta constructora, además de construir casas destinadas a la elite, participó también de la comisión designada por el

²⁹ BARRETO, Luiz Antonio. Pesquisa. Pesquisa de Sergipe. www.infonet.com.br accedido en el 12 de noviembre de 2004. y CHAVES, Rubens. Aracaju. Para onde você vai? Aracaju: Edição do autor, 2004.

³⁰ PORTO, Fernando F. *Alguns nomes antigos do Aracaju*. Aracaju: Gráfica e Editora J. Andrade, 2003. p. 47.

³¹ *Arquivo da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano*.

Ayuntamiento para tratar de presentar propuestas para la creación de casas populares en el municipio para hacer frente a la creciente demanda por la concesión de crédito a particulares de la *Caixa Económica Federal* y del *Instituto de Aposentadoria e Pensões (IAP)*, que se dedicaba a la adquisición de parcelas de tierras para la construcción de pequeñas parcelaciones de viviendas para alquiler entre sus asegurados³².

El sector de la construcción se completaba con las empresas de fabricación y comercialización de materiales de construcción, que también pueden ser consideradas como agentes de dicho sector. Contrariamente al gremio de las constructoras, aquí predominaban los capitales “autóctonos”. Además, el sector de producción y comercialización de materiales fue una “vía de entrada” de algunos capitales sergipanos para penetrar en los negocios de la construcción y promoción inmobiliaria. De tal modo que, en el caso de Aracaju, algunas de estas firmas no se limitaron a suministrar materiales a la construcción civil sino que se integraron en la misma promoción inmobiliaria (parcelación de terrenos, construcción de casas por encargo y, construcción de “conjuntos de casas”).

Una de las primeras empresas de esta rama que se constituyó en la ciudad fue la *Fábrica Alianza*, propiedad de Atílio Gentile. La fábrica de 5.450 m² suministraba tubos de hierro para el Departamento de Saneamiento del municipio, además de producir ladrillos y elementos de cemento en general. La empresa se localizaba en la calle Geru, cercana al “Areal do Bomfim” y ocupaba una manzana en un terreno con 10.000 m² de área, situado en plena área central de la ciudad. Otras empresas de este ramo se instalaron en los suburbios de la ciudad, aprovechando el acelerado proceso constructivo de Aracaju.

La extensión de la ciudad permitía que las empresas de material de construcción se ubicasen en los suburbios, donde existía suelo libre y más barato, donde los trabajadores podían adquirir lotes para la construcción de sus casas. Fue el caso de la empresa *Irmãos & Cia Ltda.*, constructora ya consolidada en la ciudad, que se instaló en el barrio Industrial, en la calle José do Prado Franco, 463, la cual vendía material de construcción, mosaicos, azulejos, material sanitario, cemento,

³² Otros constructores también han participado, como fueron los casos de Antonio Teixeira y José Alves. Relatório da Prefeitura publicado na *Revista Aracaju*, vol. 1. n^o 1, PMA, 1943.

cañerías de hierro y de plomo, contribuyendo así a dinamizar y modernizar otros barrios de la ciudad³³.

También se convirtió en una gran constructora en la ciudad de Aracaju una sociedad compuesta por algunos pequeños propietarios y promotores de parcelaciones que actuaban en la periferia. Liderados por la familia Teixeira, en 1958, tras la fundación de la *Nordeste Constructora S. A.*, (Norcon), se construyeron diversos edificios públicos e industriales en el área central y en la periferia de Aracaju. Algunos años después, esta misma constructora inició la fabricación de materiales de construcción en el barrio de Capucho, dedicándose a la elaboración de ladrillos, tejas y estructuras complejas de hormigón.

Otras empresas de capital “foráneo” también estaban presentes en los negocios de construcción. Realizaban promociones de menor volumen y actuaban en la edificación de casas por encargo. Este era el caso de la empresa *Companhia Imóveis e Construções*, con sede en la ciudad de Rio de Janeiro, cuyos representantes en la ciudad eran Antonio Ramos y el arquitecto Germano Valença. Esta empresa fue responsable de la promoción de terrenos y construcción de diversas casas particulares en la ciudad, destacando especialmente los *bungalows* construidos en las calles Geru, Capela y Santo Amaro. Los representantes afirmaban proporcionar “el medio más fácil de poseer una excelente e higiénica vivienda, en conformidad con las condiciones económicas de la municipalidad”. El señor Antonio Ramos actuaba de esta forma como un auténtico promotor inmobiliario, es decir, en lo que Fernando Roch y Fernando Guerra han descrito como “un intermediario profesional que presta sus servicios a otros capitalistas que han decidido invertir su dinero en el sector inmobiliario”³⁴.

En el cuadro 5.1, elaborado de acuerdo con los datos de José Alexandre Diniz, se resume el ritmo de las construcciones en la ciudad, a partir del número y superficie construida aprobada por el ayuntamiento de Aracaju. Estos datos confirman la extraordinaria expansión urbana que se produjo en las distintas zonas del municipio.

³³ BARRETO, Luiz Antonio. Pesquisa. *Extrangeiros em Sergipe* Pesquisa de Sergipe. www.infonet.com.br accedido en el 12 de noviembre de 2004.

³⁴ ROCH, F. y GUERRA, F. *¿Especulación del suelo?*. Madrid: Nuestra Cultura: 1979, p. 17-18.

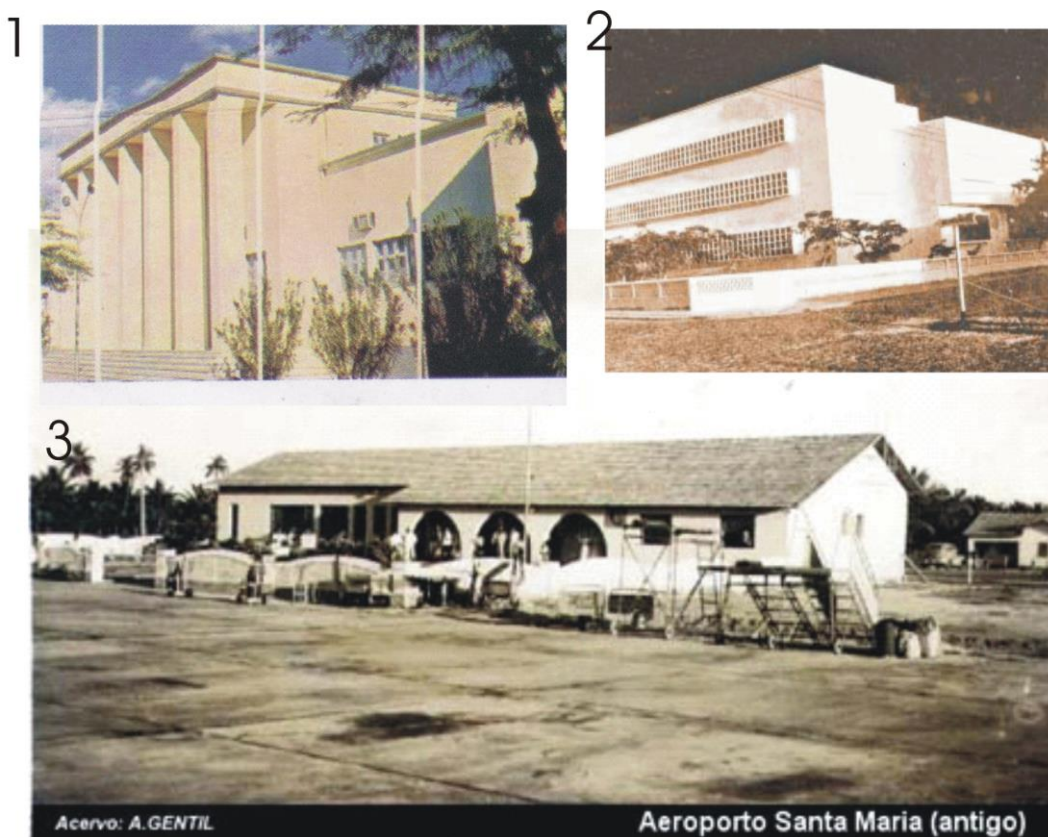
Cuadro 5.1 – Aracaju: número de edificios y área construida en la ciudad (1949 -1953)

<i>Año</i>	<i>Número de edificios</i>	<i>Área construida (m²)</i>	<i>Año</i>	<i>Número de edificios</i>	<i>Área construida (m²)</i>
1949	389	42.832	1954	465	62.680
1950	501	58.450	1955	726	171.791
1951	446	61.790-	1956	669	58.037
1952	567	78.836	1957	706	53.394
1953	558	69.645	1958	792	51.073

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de Diniz (1963, p. 19)

El acelerado ritmo de construcciones favorecido por el incremento de la economía sergipana también se refleja en la creación de edificios e infraestructuras públicas en la zona sur de la ciudad, a través de la construcción de los edificios del Instituto de Tecnología e Pesquisa de Sergipe (1950), de la Facultad Católica de Filosofía y Letras de Sergipe (1956) y, del Aeropuerto Santa Maria (1955), localizado en el extremo sur del municipio (Figura 5.5). En esta fase muchos son ya edificios de arquitectura del movimiento moderno. Igualmente, junto con el proceso constructivo patrocinado por el capital privado que desarrolla en la ciudad, la expansión de los servicios de abastecimiento de agua y electrificación empieza a llegar a los barrios lejanos, como *Siquiera Campos, América y 18 do Forte*.

Figura 5.5. Edificios Públicos de los años 1950



Fuente: Acervo de Antonio Gentil y Rubens Chaves, 2004. 1. Instituto de Tecnologías; 2. Facultad Católica de Filosofía y Letras; 3. Área de Recepción del Aeropuerto

Finalmente, señalamos la construcción de grandes edificios en el área central de la ciudad, como los edificios del *Hotel Palace* (1958), con sus doce plantas, y el edificio *Atalaya*, primer edificio vertical residencial multifamiliar de la ciudad. Estas ricas construcciones públicas y privadas localizadas en el área central, además de las construcciones más pobres que se distribuían por toda la ciudad, marcaron el paisaje urbano y representaron un periodo de inversiones inmobiliarias que atestiguaba el desarrollo de la economía sergipana y, en especial, de la ciudad de Aracaju.

Propietarios y promotores: las parcelaciones y construcciones en la periferia

A partir de la década de 1930, con el desarrollo de las redes de transportes ferroviarios y, principalmente a través de las carreteras que conectaba la capital a los demás municipios del estado de Sergipe, Aracaju se convierte en un centro regional cuya influencia rebasa los límites del estado. La diversificación económica transforma la ciudad en la principal área concentradora de los mejores y más especializados servicios y la mayor expresión comercial, imponiendo su primacía por un amplio territorio.

El crecimiento de las construcciones refleja el crecimiento demográfico de la ciudad, pero también un proceso de desarrollo regional: la modernización de la ganadería, con la consecuente expulsión de los trabajadores del campo, la industrialización y la formación del proletariado urbano³⁵. Al emergente mercado de trabajo correspondía el mercado del suelo y el mercado de la vivienda. Los protagonistas económicos de la ciudad empiezan a organizarse.

En una perspectiva comparativa, según Luis Cesar Ribeiro, en Río de Janeiro, hasta 1930 el capital inmobiliario se dirigió hacia la producción del suelo, dejando la producción de viviendas para los pequeños inversores. El proceso de producción de viviendas consistía en tres etapas: adquisición del terreno y del material de construcción, negociación con un contratista (pequeño constructor) que realizaba la edificación y, finalmente, el alquiler de las casas. El interés de construir casas de alquiler se producía por el estrecho margen de beneficios que un proceso “artesanal” de construcción de viviendas generaba. De esta manera los promotores - pequeños burgueses - mantenían una “renta inmobiliaria” permanente³⁶.

A partir de este análisis, planteamos que una de las estrategias de los primeros promotores inmobiliarios aracajuanos que se dedicaron a la construcción de viviendas, fue la de concentrar verticalmente todas las etapas del proceso de producción de la casa, desde la compra del suelo, la fabricación de parte del material de construcción (como ladrillos y tejas), lo que ya permitía

³⁵ DANTAS, José Ibarê Costa. *Tenentismo em Sergipe. Petropolis*: Editora Voze, 1974.

³⁶ RIBEIRO, L. C. Q. *Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1996, p. 232-233.

rebajar los costes de la construcción y aumentar los beneficios con la venta o alquiler de las viviendas. Aún más cuando notamos que algunos de estos constructores promotores también eran propietarios de fincas en la periferia de la ciudad. La promoción pequeño burguesa convivía con la producción corporativa rentista de viviendas. De hecho, estas dos formas guardan una estrecha relación, una vez que son “fundadas en la lógica de apropiación de rentas”³⁷.

La construcción de las “casas de renta” fue un recurso utilizado para obtener beneficios de la acumulación urbana. Fue el caso del comerciante Antonio Ramos, que en 1932 construyó en la calle Bomfim (actual Avenida 7 de Setembro), diez casas para alquilar a obreros. Acción también llevada a cabo por los hermanos Frederico y Antonio Gentile en 1938 en la periferia. La promoción rentista se caracterizaba por el máximo aprovechamiento del terreno, por la construcción de casas en contra de la reglamentación higiénica y por la utilización de materiales precarios. Ese tipo de promoción era destinado a la población pobre e inmigrante, y generalmente era construido en la periferia de la ciudad.

Igualmente, se debe añadir que “la construcción barata era una exigencia intrínseca al negocio” ya que “el nivel de remuneración de los trabajadores” no permitía que estos pagasen alquileres elevados³⁸. La arquitecta Raquel Rolnik explica de esta manera la formación de la periferia de São Paulo: pequeños comerciantes y artesanos que se establecían en los barrios, construían en los patios traseros de las parcelas o en parcelas contiguas a sus negocios, pequeñas casas para alquilar. Además según Rolnik el “mecanismo podría ser reproducido al infinito”, con alquileres de pequeños espacios, formando una “red compleja” que generaba un amplio proceso de valorización de la vivienda. De tal modo que el “el mercado inmobiliario representaba una de las principales posibilidades de movilidad social para inmigrantes que llegaban con poco o ningún ahorro”³⁹. De ahí el hecho de que un número considerable de inmigrantes se dedicase al mercado inmobiliario en las ciudades brasileñas en los principios del siglo XX.

De todas maneras, la producción del suelo estuvo concentrada en las manos de los industriales, propietarios y comerciantes que se reprodujeron en torno de la construcción de viviendas. El

³⁷ RIBEIRO, L. C. Q. *Dos cortiços aos condomínios fechados*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1996, p. 249.

³⁸ BONDUKI, N. *Origens da habitação social no Brasil*. 2ª edição. São Paulo: Estação Liberdade, 1999, p. 39.

³⁹ ROLNIK, R. *A cidade e a lei. Legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*. 2ª edição. São Paulo: Studio Nobel/FAPESP, 1999, p. 118 y 119.

Ayuntamiento contribuyó al proceso constructivo, cuando en 1947 aprobó el decreto-ley número 226, “que concedía beneficios fiscales para quien construyese grupos de diez o más casas populares simultáneamente en un periodo de tres años”⁴⁰.

En una estadística municipal publicada en 1949 aparecen 1.188 edificios que recibieron exención de impuestos en 1947. El mayor beneficiado fue Mariano Salmeron Navarro, propietario de 24 casas en el Barrio Siquiera Campos. Otro gran beneficiado fue Mario Santos Andrade, dueño de una gran fábrica de ladrillos, y propietario de trece casas exentas en el área cercana a las oficinas de la red ferroviaria. Gervasio Prata también poseía once casas con este privilegio en el área central. Además, había numerosos propietarios con más de cinco casas libres de contribución. Es decir, los propietarios además de cosechar el beneficio de los arrendamientos eran liberados de contribuir a las arcas de la municipalidad⁴¹. Pero el problema de la vivienda era tan grave que en la periferia más alejada surgieron barrios de viviendas marginales, incluyendo las *favelas*.

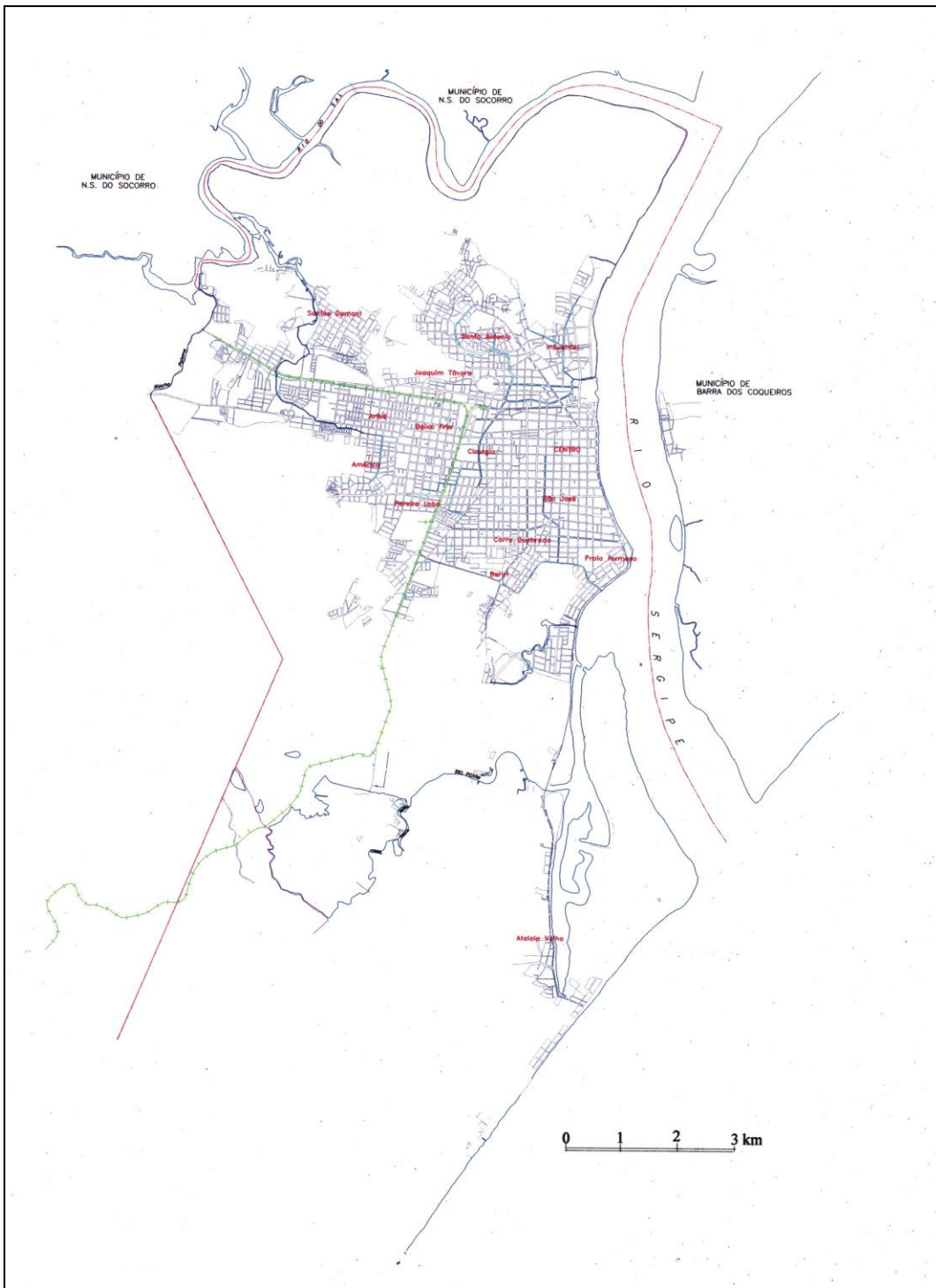
Al final de los años 1950 había pasado a treinta kilómetros cuadrados (Figura 5.6). En este periodo, la población de Aracaju pasó de aproximadamente 47.000 habitantes en el año 1930, a 59.031 en el año 1940, a 78.364 en el año 1950 y a 115.713 ciudadanos en el año 1960, correspondiendo ya a una tasa de urbanización de 97,2 por ciento⁴².

⁴⁰ BARRETO, Luiz Antonio. Casas populares em Sergipe. *Jornal Gazeta de Sergipe*, 15 de abril de 1983, p. 3.

⁴¹ Relatório del Ayuntamiento, 1949, Anexo 1. de acuerdo con el Decreto-Ley n°. 226 de 10 de abril de 1947.

⁴² IBGE, *Censos Demograficos de Sergipe. série histórica 1930, 1940, 1950 y 1960*. Río de Janeiro: FIBGE, 1982.

Figura 5.6 - La ciudad de Aracaju a finales de los años 1950



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos presentados por Diniz, (1963).

Entre 1940 y 1960, el proceso de expansión de la periferia se produce a través de ocupaciones reguladas por los promotores inmobiliarios, que construían casas y verdaderos *cortiços* (conventillos) de forma espontánea en los afuera del trazado de las calles ya existentes. Sin embargo, las parcelaciones formales y la autoconstrucción también contribuyen, aunque en menor medida a la constitución de la morfología urbana de la ciudad. Ya en la década de 1950, a pesar de la existencia de parcelaciones clandestinas, el ayuntamiento aprobó 32 proyectos de parcelaciones, totalizando un área de 346,05 hectáreas, que dieron como resultado la disponibilidad de 11.910 lotes para la construcción de viviendas⁴³. Lo que indica que al igual que en otros lugares, la parcelación de propiedades en el espacio periurbano se ha convertido en una fuente importante de acumulación a través de las plusvalías obtenidas del suelo⁴⁴.

La ciudad se convirtió en un elemento fundamental de la estructura capitalista. Las promociones destinadas a las capas medias y pobres de la población se localizaban en el oeste y norte de la ciudad. Lo que contribuía a acentuar la estratificación espacial de la ciudad. Es cierto que la mayoría de estas parcelaciones pertenecía a pequeños burgueses y a un conjunto de promotores y de inmobiliarias asociadas a las principales constructoras que tenía diversificadas inversiones en la ciudad, como las empresas *Irmãos & Cia Ltda., Comercial e Constructora Aliança*, y la *Sociedade de constructores de Sergipe*, que era representada por la Empresa *Norcon S. A.*

A partir de los años cincuenta estas parcelaciones distribuidas por toda la ciudad contribuyen a la formación de una serie de barrios periféricos de baja renta. Principalmente los siguientes: a) *Cidade Nova* y *Palestina* en el noroeste; b) *José Conrado de Araújo* y *Santos Dumont*⁴⁵, en función del Aeródromo y de la apertura de la avenida *Maranhão*; c) El barrio *18 do Forte*, gracias a la centralidad del cuartel del ejército; y, d) en el oeste los barrios *América*, *Perreira Lobo* y *Ponto Novo*.

En la zona de la elite, los barrios *São José* y *13 de Julho* se convierten en las áreas más elegantes y caras de la ciudad. Las capas sociales privilegiadas construyen su geografía muy particular, caracterizada por elegantes viviendas unifamiliares con sus jardines y ornamentaciones

⁴³ RIBEIRO, Neuza M. Gois. *Transformações do Espaço urbano. o caso de Aracaju*. Recife: Editora Massangana, 1989, p. 48.

⁴⁴ CAPEL, H. *Capitalismo y morfología urbana en España*. Barcelona: Los Libros de la Frontera, 1975, p. 100.

⁴⁵ Corresponden, respectivamente, a los antiguos *Matadoro* y *Bairro Vermelho*.

monumentales (Figura 5.7). Más al sur, tras la construcción del Aeropuerto Santa María se crea una nueva área de actuación de los distintos agentes, cuando se acentúa la ocupación de la playa de *Atalaia*. La apertura de las avenidas que dan acceso a ese sector valoran nuevas áreas y crea condiciones para el surgimiento de nuevos barrios, como son los casos de los barrios *Grageru* y *Farolândia*⁴⁶.

Figura 5.7. Mansiones en los barrios ricos, 1950.



Fuente: Fotografía de Antonio C. Campos, 2003.

Las promociones privadas, siguieron cambiando el modelo del área central, diseñando numerosos dameros irregulares. La multiplicación de cuadrículas formando nuevos mosaicos en la periferia de la ciudad contrasta con la “monotonía” del extenso damero del área central y de los ensanches realizados por el ayuntamiento. Tal como en diversas ciudades españolas y, concretamente en el suburbio barcelonés de Gracia en la mitad del siglo XIX, determinados agentes que no actuaban en el “proceso de formación de la ciudad central” (terratenedores, promotores de suelo,

⁴⁶ Esa denominación actual del barrio se debe al hecho de que ahí estaba, y aún está anclado el antiguo Farol que guiaba los barcos que entraban en el estuario del río Sergipe.

constructores de viviendas, compradores de terrenos y locatarios) produjeron los barrios de la periferia urbana de la ciudad. Dicha producción que anteriormente clasificamos como “producción liberal del espacio” generó una morfología distinta del centro histórico. Distinta tanto en la “geometría” del plano y del parcelario, con calles más estrechas, avenidas más anchas y con manzanas irregulares, como con relación a los grupos sociales que la habitaban. Se estableció definitivamente la segregación socioespacial de la población, configurando modelos diferentes de producción de la ciudad⁴⁷.

En el centro predominaba la homogeneidad, la producción de viviendas realizada por constructores profesionales en un espacio con infraestructuras y controlado y regulado por el Estado. Estas características produjeron un crecimiento unitario y planificado. En la periferia, la heterogeneidad, la producción de la vivienda realizada por los propietarios de tierras, sin infraestructuras y predominando la ausencia de control y de fiscalización de la aplicación de las leyes. Un patrón de crecimiento “fragmentario y espontáneo” sin control municipal.

Lejos de estar realizando una analogía a la tradicional confrontación “ciudad ideal” y “ciudad real”, lo que queremos apuntar es que la Aracaju real se configuraba cada vez más como una ciudad contradictoria y desigual. Una ciudad donde la reproducción de la vida presentaba características muy distintas de acuerdo con el lugar en el cual cada uno estuviera habitando.

Otros agentes en el espacio urbano de Aracaju

Además de estos agentes que podríamos calificar de “convencionales” en la producción del espacio urbano, debemos añadir a nuestro análisis otros agentes sociales que, aunque sin la misma capacidad de “producir espacio”, también influenciaban la producción de la ciudad. Nos

⁴⁷ Para el caso de Gracia véase el trabajo de E. SERRA RIERA, *Geometría i projecte del sòl als orígens de la Barcelona moderna: la villa de Gràcia*. Barcelona: Edicions UPC, 1995. Otros ejemplos en CAPEL, Horacio. *La morfología de las ciudades. I Sociedad, cultura y paisaje urbano*. Barcelona: Ediciones del Serbal, 2002,

referimos a tres agentes específicos: la compañía operadora de los tranvías de la ciudad, que tenía interés en la expansión urbana para la ampliación de sus líneas; la Iglesia que era propietaria de tierras tanto en el área central como en la periferia; y finalmente, los trabajadores más pobres, constructores autóctonos, que no poseían recursos para pagar los precios de los alquileres, ni tampoco tenían la posibilidad de obtener los financiamientos gubernamentales. Estos trabajadores eran productores autóctonos de una realidad urbana que convivía en las ciudades brasileñas desde la liberalización de la mano de obra por parte de los terratenientes y dueños de los ingenios de azúcar. Algunos de estos agentes no tenían la participación amplia en los procesos más importantes de parcelación de tierras o de producción de viviendas. Sin embargo, sus intereses también han influenciado a propietarios, terratenientes y el mismo ayuntamiento en sus acciones de producción de suelo urbano. Hablaremos sucesivamente de estos agentes urbanos a continuación.

La conquista de los barrios periféricos: la red de tranvías

El primer tranvía de tracción animal de la ciudad empezó a circular el 12 de noviembre de 1908. El primer tramo de línea fue inaugurado por la compañía *Carris Urbanos de Aracaju* y circulaba por la calle *Aurora* conectando el centro de la ciudad con el puerto, con 2.500 metros de extensión. Entre los principales accionistas de la compañía estaban políticos, comerciantes, industriales e importantes propietarios de tierras rurales y urbanas del municipio, como Leonardo da Silva Matos, Heráclito Dantas, Miguel Arcanjo de Oliveira, Carlos Loeser, Jamil Chadud, Felisbelo Freire y Sabino Ribeiro, lo que ya podría indicar el interés en la expansión de la malla urbana de la ciudad.

Otras líneas eran de la Fundação, la del Mercado Central al Barrio Santo Antonio (3.600 metros) y la línea de la Estación de Ferrocarriles, que conectaba la antigua estación del centro a la plaza Fausto Cardoso y la “Recebedoria del Estado”. Esta última consistía en un pequeño tramo de

1.500 metros entre el centro y la plaza de la estación⁴⁸. Es interesante anotar que en la ciudad de Aracaju el tranvía fue implantado con anterioridad al ferrocarril, un rasgo distintivo con relación a otras ciudades⁴⁹.

El tranvía fue electrificado a partir de 1926 y llegó al límite oeste de la ciudad, en el barrio llamado *Aribé*, en 1930. La importancia de este “barrio” como punto de conexión entre la ciudad y la zona rural se manifestaba por la presencia de una serie de casas, pequeños comercios y las oficinas de la red de ferroviaria instalada desde el año 1915. Esta línea era de fundamental importancia en el progreso de la ciudad, pues conectaba a los comerciantes en la ocupación del sector oeste de la ciudad y otras zonas rurales del municipio. Las líneas eran caracterizadas por los colores de las banderas que utilizaban y por números. La línea verde (número dos) de Santo Antonio (3,6 kilómetros de extensión), partía de la plaza princesa Isabel en la avenida João Rodrigues hasta la el centro del poblado Santo Antonio en la zona norte de la ciudad, teniendo la función de incorporar las poblaciones (los consumidores y habitantes) que vivían en las afuera del área proyectada.

En 1935 la empresa *Tracção Elétrica Limited* (de capital alemán y controlador del suministro de energía eléctrica y de los tranvías desde 1926) presentó un plan de construcción de líneas para atender a los suburbios que estaban aumentando su población debido a nuevas promociones inmobiliarias. Las aprobadas por el Ayuntamiento fueron las: del barrio 13 de Julho (Playa Formosa); la extensión de esta línea absorbía también las calles principales de barrio São José; la línea amarilla (número cuatro), que conectaba el barrio “18 do Forte” con el centro; y la línea circular (número cinco), que partía de la calle Itaporanga, pasando por las avenidas Pedro Calazans y Barão de Maroim y retornando por la calle Arauá, hasta el parque Teófilo Dantas. Esta línea intentaba expandir su radio de acción hacia los barrios Cirurgia, Caixa d’agua y Carro Quebrado en el extremo sudoeste del municipio. Estos tramos del tranvía representaron importantes rasgos de la urbanización de la ciudad en los años 1930 y 1940⁵⁰.

⁴⁸ CHAVES, R. Aracaju. Para onde você vai? Aracaju: Edição do autor, 2004, p. 83.

⁴⁹ Comparamos nuestro caso con el análisis realizado por J. L. OYÓN, en Transporte caro y crecimiento urbano. El tráfico tranviario en Barcelona, 1872-1914. *Ciudad y Territorio* no. 94, 1992, p. 107-123.

⁵⁰ Relatório de la Companhia Tracção Elétrica Limited de 18 de septiembre de 1934. Instituto historico e Geográfico de Sergipe. Doc. 1, cx 34. Box. 22. Documentos avulsos

La importancia de los tranvías para el desarrollo urbano era notada en la ciudad. En 1937 se notaba el “aumento en la construcción predial” que “se producía en las calles y carreteras” que se dirigían hacia el barrio Siquiera Campos (antiguo Aribé). Justamente las calles en las cuales los carriles de la compañía *Tracción Eléctrica Limited* avanzaban “valorizando predios, chácaras y terrenos”. Además, se apuntaba que desde que se desarrollaban las líneas de la compañía sirviendo “otras zonas y arrabales”, se propagaban “las construcciones, con mucha ventaja para sus poblaciones y para la empresa”⁵¹.

Los intereses públicos en el proceso de expansión urbana conciliaba con los intereses de la compañía de transportes, ya que la empresa veía todas las ventajas para que las líneas de tranvías fuesen, en cuanto posible, extendidas hacia los suburbios de la ciudad, porque eso traería la dispersión de la población hacia los suburbios y ella trazaría nuevos horizontes a su futuro. Por otra parte, estos intereses atendían los deseos los propietarios de tierras y promotores de la periferia, cuando los terrenos fuesen valorizados en función de la presencia del transporte.

La *Compañía Tracción Eléctrica Limited* tenía grandes intereses en el crecimiento suburbano de la ciudad de Aracaju. De hecho, la compañía también actuaba como suministradora de energía eléctrica y del alumbrado público y particular en la ciudad. Es decir, cuanto más casas tuviera la ciudad, más consumidores tendría la compañía.

El papel de las iglesias en el espacio urbano aracajuano

Otro “agente” importante en la producción del espacio urbano de la ciudad fue la Iglesia Católica. En los países iberoamericanos, al igual que en otros países europeos, la presencia de propiedades de la Iglesia en el espacio urbano era habitual. Especialmente si nos referimos a aquellos de largo predominio del rito católico. Diversas ordenes religiosas (jesuitas, benedictinos, franciscanos)

⁵¹ PORTO, Fernando F. *Alguns nomes antigos do Aracaju*, Aracaju: Gráfica e editora J. Andrade, 2003, p. 70 -71.

“conquistaron” territorios importantes de las principales ciudades brasileñas, principalmente durante el periodo colonial⁵².

Sin duda los equipamientos religiosos se convirtieron en factores esenciales del desarrollo urbano en muchas ciudades: la presencia del templo ejercía un papel de atracción para el comercio, los servicios y residencias; las divisiones parroquiales establecían secciones en el tejido urbano que limitaban la extensión de barrios y suburbios. Debido a características contradictorias del proceso de urbanización, ulteriormente las “tierras” de la Iglesia se convirtieron en un elemento que dificultaba el crecimiento urbano, ya que en general inmovilizaron terrenos y bloquearon la expansión de la propiedad y de los usos privados en áreas valorizadas del tejido urbano.

Sin embargo, el empuje del crecimiento de Aracaju se produjo en la primera mitad del siglo XX, en un momento en que la expansión del mercado de tierras redujo las donaciones a las órdenes eclesiásticas⁵³. De tal suerte que en la ciudad la arquitectura eclesiástica no presentó una gran visibilidad en el espacio urbano. Generalmente las capillas del núcleo central estaban ubicadas en edificios de instituciones benefactoras vinculadas a las llamadas “órdenes legas” como asilos y hospitales, confundándose, por lo tanto, con la arquitectura más imponente de estos edificios. Tal fue el caso de la Iglesia de São Salvador, construida en 1856 y de la Iglesia de *Nossa Senhora da Conceição*, erigida en 1860 (anteriormente propiedad de la masonería).

En 1911 se produjo la construcción de la Catedral Metropolitana de Aracaju en el área de la antigua iglesia de *Nossa Senhora da Conceição*, ascendida a Diócesis de la capital a partir de 1912. En terrenos cercanos a la iglesia se instaló en 1913 la Sociedad São Vicente de Paula

⁵² Destacamos algunos análisis interesantes sobre la influencia de la Iglesia Católica en las ciudades del país: MARX, M. *Cidade no Brasil, terra de quem?* São Paulo: Studio Nobel, 1991 y ABREU, M. A. A apropriação do território no Brasil Colonial, publicado en el libro organizado por CASTRO, I. et al *Explorações Geográficas*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997. También se puede consultar el trabajo de ABREU, M. A. Pensando a cidade do Brasil no passado. *Anais do 4º Simposio Nacional de Geografia Urbana*. Fortaleza: AGB/UFC, 1995 y para un análisis más puntual el trabajo de FRIDMAN, F. As ordens religiosas e o espaço urbano do Rio de Janeiro colonial. *Anais do 4º Simposio Nacional de Geografia Urbana*. Fortaleza: AGB/UFC, 1995.

⁵³ En Portugal, a partir de 1758, una serie de decretos de excepción condicionaban la propiedad privada e inmobiliaria urbana al interés colectivo definido por el Estado. Dicha legislación fue instituida debido a dificultades de realizar reformas urbanas, principalmente con relación a los propietarios, donde se incluye “grande proprietaria” Iglesia Católica. BARATA SALGUEIRO, T. *A cidade em Portugal: uma geografia urbana*. Porto: Afrontamento: 1992, p. 180-181. En Brasil la persecución al patrimonio urbano religioso se produjo ya a partir de 1759, debido a la expansión de estas propiedades y la exención de impuestos que las mismas gozaban, lo que impedía el crecimiento del ingreso de recursos en las arcas públicas. ABREU, M. A. A apropriação do território no Brasil Colonial. En CASTRO, I. et al *Explorações Geográficas*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997, p. 197-245.

destinada al auxilio de los pobres en la calle Santo Amaro, número 77. Lo que amplió los dominios de la Iglesia en el área central de la ciudad.

La inauguración de la Curia Diocesana marca el inicio del proceso recristianizador en la ciudad. Haya visto que alargaba la acción de la iglesia en el sentido de demandar su distribución en la periferia naciente de la ciudad. Sin embargo, la masonería, principalmente la *Loja masónica Cotinguiba*, y otras órdenes sociales contribuyeron a la formación del “patrimonio urbano” de matriz religiosa, en que los terratenientes e industriales donaron tierras para la construcción de colegios católicos y establecimientos relacionados con la iglesia en varios sitios de la ciudad.

En esta dirección, una de las obras más importantes para la ocupación del sector sur del área central fue la construcción de la *Capilla del Colegio Arquidiocesano Sagrado Corazón de Jesús*, iniciado en 1945. La parroquia fue fundada en 1932, comprendiendo el territorio desde la avenida Barão de Maroim hasta los pantanos del Barrio São José. El templo proyectado se localizaba en la calle Dom José Tomas y pretendía ser uno de los “más imponentes” de la diócesis, después de la catedral. Su construcción estaba de acuerdo con la ideología del catolicismo de la época cuando se construyeron en todo el mundo diversos templos consagrados al “Corazón de Jesús”⁵⁴. En esa época, se organizó en la ciudad una campaña de donaciones de fondos a la Iglesia Católica, con el objetivo de construir el templo y permitiendo el “avance del desarrollo material y moral de la comunidad”, especialmente hacía las periferias sur y oeste, donde los progresos urbanos eran vistos con “más rapidez”.

La presencia de una iglesia se presentaba como un agente importante de desarrollo, ocupación y valorización de un amplio sector de la ciudad, aunque algunas áreas no estaban provistas de infraestructuras urbanas, el ritmo de las construcciones particulares intentaban acompañar los progresos correspondientes a las inversiones públicas y eclesiásticas realizadas. Lo que dio inicio al surgimiento de los centros de barrios y nuevas aglomeraciones en el municipio.

Además, se destacaban como importantes propiedades eclesiásticas en los suburbios de la ciudad: la finca “Chácara de los Salesianos”, que estaba situada en la zona norte, cerca de los terrenos de las fábricas de tejidos. También en la misma zona el ayuntamiento donó terrenos para la

⁵⁴ Como fue el caso del *Sacré Coeur* de París y del templo del Sagrado Corazón en la montaña del Tibidabo en Barcelona.

construcción del Seminario Diocesano, que en 1944 inició la ocupación de la calle Belém. Igualmente a los terrenos del “Oratorio de Bebé” en el barrio Cirugía y, de las parroquias establecidas en la Orden Franciscana Menor de los Capuchinos en el barrio América y en otros suburbios de la ciudad. Casi todas estas áreas pasaron posteriormente, ya en los años 1970 y 1980, por algún proceso desamortización parcial o expropiación promovida por la propia iglesia y el poder público municipal con finalidades de adecuación urbanística y como forma de conectar las nuevas calles y carreteras al espacio de la ciudad. Por lo tanto, no tuvo grandes procesos de desamortizaciones y transformaciones urbanas como en las ciudades europeas, vez que muchos de los edificios, ahora transformados en colegios y conventos, continuaron en las manos de la iglesia católica.

La presencia del patrimonio religioso en el espacio urbano de la ciudad fue importante por diversos factores: primeramente por ocupar solares en áreas valorizadas (o sujetas a valorización) del tejido urbano; posteriormente por la construcción de edificios imponentes (los conventos y los principales colegios: *Salesiano, Diocesano, Patrocinio São José y Don José Tomás*) que impulsaban el sector de la construcción civil, además de atraer para su entorno construcciones residenciales. Los terrenos apropiados por la Iglesia frecuentemente eran de dimensiones mayores que las necesidades de uso por la propia congregación religiosa. Lo que llevó a su posterior parcelación y enajenación en el mercado de tierras. La Iglesia se convertía en un propietario o promotor más en la economía urbana de la ciudad.

Otras iglesias, aunque con menor influencia que la Católica, también poseían propiedades en la ciudad. Un ejemplo es la Iglesia Evangélica Baptista, que se instaló en la ciudad en 1930 en la calle Duque de Caxias, número 448, y en el año 1938 realizó la compra de un terreno “desocupado” en la calle Pedro Calazans donde empezó la construcción de su iglesia, inaugurada en 1949.

El papel de los informales en la producción de la ciudad: las primeras favelas

Según señalamos anteriormente, entre los otros actores, distintos a los propietarios, constructores, promotores y al Estado, actuaban en la producción del espacio urbano aracajuano la población marginada en las ocupaciones informales, que siempre lucharon por el acceso a las infraestructuras y los servicios urbanos.

Hasta ahora hemos mostrado como se produjo la ciudad a través de la acción de distintos agentes, que podríamos llamar de “agentes de la producción formal del espacio urbano”. Es decir, la producción gobernada por la racionalidad de los actores hegemónicos (el capital inmobiliario, los dirigentes políticos) y de acuerdo con ciertas normas establecidas⁵⁵. Sin embargo, el proceso de urbanización aracajuano tiene su matriz en el contexto más amplio de la urbanización brasileña y latinoamericana. Entre ellos la presencia de la informalidad en la producción de la ciudad se hace de manera innegable, puesto que las diferencias de rentas y oportunidades de aprovechamiento de las infraestructuras siempre fueron cobradas, sea con los altos tributos inmobiliarios, o con las retenciones del suelo por un grupo específico de agentes urbanos.

Consideramos informales las formas de producción de la ciudad que se desarrollan al margen de los mecanismos propios del mercado inmobiliario o de las ordenanzas municipales, es decir, la producción de la ciudad que se realiza ignorando los códigos legales⁵⁶. De ahí que tal tipo de producción espacial también sea llamado marginal o ilegal, aunque preferimos evitar el término “invasión” comúnmente utilizado para calificar los asentamientos informales de las ciudades latinoamericanas por considerarlo sesgado por las elites dominantes. Dicha informalidad, por tanto, se caracterizaba por la *ocupación* de áreas donde gracias a determinadas condiciones físicas o del entorno social de los terrenos, el mercado inmobiliario no actuaba. Muchas familias también se instalaban en áreas de dominio o propiedad públicas, que por diversos motivos permanecían desocupadas, y construían ahí sus viviendas precarias.

⁵⁵ Decimos “ciertas normas legales” porque no pocas veces los promotores inmobiliarios incumplían la reglamentación urbanística en sus operaciones.

⁵⁶ TATJER, M , y LARREA, C. (Eds). *Barracas. La Barcelona informal del siglo XX*. Barcelona, MUHBA-Ayuntamiento de Barcelona, 2010.

En el caso de la ciudad de Aracaju, las áreas tradicionales de asentamiento informal de la población de bajos ingresos fueron los terrenos situados en la periferia del emplazamiento urbano original: las bajadas donde los terrenos húmedos encarecían la urbanización. Entre estas áreas tenemos los márgenes del Canal Olaríá, continuamente sujetos a crecidas y afectados por obras públicas; la antigua línea del litoral de barrio Industrial, y las áreas de dunas y pantanos del barrio 13 de Julho, cercano al canal de acceso a la playa Formosa, que en períodos de lluvia se convertía en un torrente. Estos espacios, de propiedad pública y cercana a fábricas y al área central, se convirtieron en los terrenos preferidos por las poblaciones de bajos ingresos que llegaban a la ciudad y no tenían condiciones de adquirir un terreno en la periferia, que ahí construían sus viviendas precarias, formando auténticas chabolas.

En Brasil, la ocupación de estas por los sectores de bajos ingresos recién llegados a las ciudades es un patrón de asentamiento típico, desde las primeras décadas del siglo XX. Según Flavio Villaça, dicha localización posibilitó a las clases populares el usufructo de las infraestructuras construidas en los espacios formales, así como de la proximidad del área central, donde se concentran los servicios y las oportunidades trabajo⁵⁷. Roberto Lobato Côrrea también reafirma este patrón céntrico de localización de la población pobre y recién inmigrada, aunque se refiera principalmente a los que se alberga en los conventillos⁵⁸.

En el caso de la ciudad de Aracaju, los cortijos en una misma parcela se localizaron igualmente en la periferia del área central, en las zonas del Siquiera Campos y del Industrial, formados tanto por la exploración rentista de la insuficiencia de alojamiento en la ciudad, como por familias que construyen nuevas viviendas de acuerdo con sus necesidades (llegada de parientes o casamiento de hijos)⁵⁹.

Las primeras áreas de chabolas (*favelas*) empezaron a formarse ya en los años 1950, cuando las áreas al norte y al sur del centro de la ciudad fueron ocupadas formando el embrión de asentamientos como la *Ilha das Cobras* en los márgenes del Canal Olaria, situada próxima a la

⁵⁷ VILLAÇA, F. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel, 1998, p. 225.

⁵⁸ CORRÊA, R. L. *O espaço urbano*. São Paulo: Ática, 1989, p. 73.

⁵⁹ Para profundizar sobre el asunto, ver en CAPEL, Horacio. *La morfología de las ciudades. I Sociedad, cultura y paisaje urbano*. Barcelona: Ediciones del Serbal, 2002, Capítulo 12. y *La morfología de las ciudades. II Aedes facere: técnica, cultura y clase social en la construcción de edificios*. Barcelona: Ediciones del Serbal, 2005, Capítulo 3.

fábrica de tejidos Sergipe Industrial, que todavía permanecía en actividad. Otra área importante de ocupación por *favelas* era la antigua área de la playa del Tejido, la *favela da Brasilia*, también en el barrio Industrial. Estos dos asentamientos, “donde vivían aproximadamente mil personas”, fueron objeto de intervención directa de los gobiernos municipal y estadual, a la medida en que los poderes públicos, en una acción coordinada de mejora de la estructura urbana de la ciudad construyó dos pequeños conjuntos de viviendas en la zona oeste de la ciudad para abrigar esta población (conjuntos Agamenon Magalhães y João Paulo II). Es interesante observar que estos son los primeros registros de intentos de erradicación del problema de la carencia de viviendas en la ciudad.

Otras ocupaciones de ese periodo se produjeron en el barrio 13 de Julho, en la *favela* denominada de *Japãozinho*, que se quedó en el terreno durante trece años, desde el 1955 hasta 1968; la *favela del mercado central* y la ocupación de la *Bonfim* (antigua garaje de empresa) en el barrio Industrial. Estas familias fueron también trasladadas hacia otra zona de la ciudad (conjunto Jardim Esperança), cuando se inauguró la política de construcción de grandes conjuntos de viviendas populares en Sergipe⁶⁰.

La erradicación de esas favelas, de acuerdo con los discursos políticos de la época que anunciaban como “solución de los problemas sociales”, ya expresaba claramente el contenido de una tendencia segregadora del espacio urbano. Hecho que estratificaba social y espacialmente los grupos pobres en la ciudad. De echo, al eliminar las “patologías sociales” del espacio burgués, el gobierno municipal buscaba demostrar que su actuación tenía un alcance democrático y que estaba a servicio de todos, pasando a dirigir cualitativamente los tentáculos de la expansión de la ciudad.

⁶⁰ LOUREIRO, Kátia . *A trajetória urbana de Aracaju. Em tempo de Interferir*. Aracaju: INEP, 1983, p. 69.

La ciudad producida por los agentes privados: contradicciones espaciales y segregación social

Durante los años 1930 a 1964, la acción de promotores y constructores todavía se presentaba mucho más condicionada por las exigencias de producción del suelo urbano que por necesidad de producción de viviendas. Las sociedades inmobiliarias que se formaron se dedicaban a parcelar el suelo rústico, convirtiéndolo en suelo urbano y edificable, aunque las infraestructuras urbanas estuviesen concentradas en el núcleo central y ramificándose lentamente hacia la periferia de la ciudad.

Inicialmente las actividades de construcción se concentraron en el núcleo central, que a principios de los años 1940 ya presentaba una densidad de ocupación considerable. Las familias más ricas de la ciudad concentraron la construcción de sus *casarões* en el entorno de la plaza central y el margen del río Sergipe. En las primeras décadas del siglo XX se produjo la moda de las casas europeas: del estilo aristocrático de las viviendas neoclásicas se pasó al estilo burgués y liberal de las villas, en las cuales vivían industriales, comerciantes y profesionales liberales.

El capital constructor se constituyó en la ciudad a partir de la actuación de maestros de obras (algunos inmigrantes italianos y alemanes), y de constructoras de otras ciudades (Río de Janeiro, Salvador, São Paulo y Recife), que se instalaron en la ciudad como contratistas de obras públicas, tanto del ayuntamiento (infraestructuras urbanas), como de los gobiernos federal y estatal (edificios públicos). Igualmente la construcción de sucursales bancarias contribuyó para la llegada de constructores foráneos a la ciudad.

Mientras tanto, en la periferia del área central, comerciantes, propietarios y constructores promovían la construcción de casas de alquiler para la población obrera y de bajos ingresos. Esta forma de producción de viviendas fue prontamente sustituida por las parcelaciones periféricas, en las cuales, los promotores ordenaban calles, dividían las fincas en parcelas, con las mínimas infraestructuras urbanas. Algunos intentos de promover parcelaciones combinadas con la

construcción de viviendas fueron llevada adelante por sus promotores, que posteriormente dieron origen a diversos barrios de la ciudad. Sea como difusores del modelo de las “Vilas proletarias” o mismo de los *cortiços*, la acción de los promotores inmobiliarios se expandió transformando la urbe que dirigía de forma creciente una amplia red de otras ciudades en el interior del estado.

El resultado del predominio de las parcelaciones sobre las distintas alternativas de producción de la ciudad fue la adopción de un modelo de expansión periférica, que combinaba parcelación y periferización, engendrando un padrón “dualista” de segregación espacial entre el centro rico, formal y la periferia pobre e informal. Patrón que se reflejaba en las distintas morfologías urbanas que se producían. A este asunto tendremos que volver a referirnos en otras partes de esta obra.

CAPÍTULO 6

LAS POLÍTICAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN ARACAJU (1964 – 1986): ¿LA BANCA CONTROLA EL JUEGO?

La producción de la ciudad de Aracaju entre 1964 y 1986 coincide en términos generales con el período de cambios políticos, sociales y económicos que se inauguran en Brasil con el gobierno militar tras el golpe de Estado de marzo de 1964. En este período los gobiernos militares se empeñaron en instituir políticas desarrollistas y de apertura de la economía nacional al capital extranjero. La economía fue reestructurada instaurándose un modelo de desarrollo regional basado en la política de industrialización desencadenada por las superintendencias de desarrollo regionales a través de la institución de incentivos fiscales y financiamientos para la implantación de nuevos emprendimientos industriales en los distintos estados del país.

En el caso de Sergipe, en la década de 1960, la política de industrialización llevada a cabo por la Superintendencia de Desarrollo do Nordeste (SUDENE) incentivó inicialmente al gobierno del estado para crear el Distrito Industrial de Aracaju (DIA) y mejorar la infraestructura de carreteras, lo que posibilitaría la aparición de nuevas industrias. De hecho, “entre los años 1960 y 1965, de acuerdo con los registros industriales, hubo un incremento de 601 establecimientos industriales en el estado de Sergipe, siendo que los 57 mayores fueron

anclados en la ciudad de Aracaju, representando un aumento de 43,18 por ciento del personal ocupado en la actividad industrial”¹.

La ciudad de Aracaju comienza a especializarse con la concentración de capitales y el fortalecimiento del parque industrial textil y alimenticio ya existente, que polarizaba la producción y distribución del estado. De otra parte, la instalación de la sede administrativa de la región de producción de Petrobrás S.A., tras el descubrimiento de petróleo en municipio de Carmópolis, a 47 kilómetros de Aracaju, representó un gran impulso en la economía local y contribuyó decisivamente a las transformaciones urbanísticas en la ciudad de Aracaju, ya que el control productivo se situaba en la capital, y ahí vivían la mayor parte de los empleados de las empresas contratadas por la Petrobrás. A implantación de la petrolera en el estado de Sergipe aludiremos más detalladamente en los capítulos posteriores.

Sin embargo, las transformaciones en el sector bancario, en los servicios de transportes, comercio y principalmente en el sector inmobiliario se produjeron bajo la presión de los nuevos empleados de Petrobrás transferidos hacia Aracaju, cuyos salarios superaban la media de la población del estado; y también, debido al aumento de la población urbana en este período, que alcanzó en la década de 1960 una variación de 59,3 por ciento, ampliando en la década siguiente un 60,7 por ciento el volumen poblacional en la ciudad. A finales de dos décadas, la población total del municipio pasó de 114.162 a 293.131 habitantes².

En este contexto de crecimiento, en la ordenación de la ciudad se emprendieron políticas urbanas centralizadoras planteadas desde los distintos niveles del Estado (federal, estadual y municipal), que favorecieron la formación de grandes grupos constructores y promotores nacionales y locales. A partir de la creación del *Banco Nacional de la Habitación* (BNH), en el mismo año de 1964, y la constitución del *Sistema Financiero de la Habitación* (SFH), en el año 1967, con recursos de las cuentas de ahorros y del fondo de garantía del tiempo de servicio de los trabajadores (FGTS). El banco nacional de la vivienda, tenía la “finalidad de coordinar y promover la construcción y la adquisición de la casa propia para las clases de menor renta, además de promover el aumento del número de viviendas populares, trasladó un

¹ DUARTE, Aloisio Capdeville. Aracaju e sua região. *Boletim Geográfico*, Ano 30, número 220, Rio de Janeiro: IBGE, 1971, p. 97.

² IBGE, *Censos Demográficos de Sergipe*, 1950, 1960, 1970, 1980.

amplio caudal de recursos hacia el capital inmobiliario”. Hecho que inauguró un periodo de construcción masiva de viviendas en las principales ciudades del país³.

De acuerdo con la lógica desarrollista, marcada por profundas transformaciones en el espacio urbano brasileño y aracajuano en particular, analizaremos como el capital inmobiliario se nutrió de una gran cantidad de los fondos estatales y realizó la promoción de grandes conjuntos de viviendas y, principalmente parcelaciones destinadas a las clases medias (que en verdad fue la población beneficiada por los fondos públicos). Además, analizaremos la actuación del “Estado como promotor y constructor” de los programas de viviendas públicas en la organización espacial de la ciudad⁴. Estos conjuntos de viviendas, construidos tanto por el capital inmobiliario cuánto por las iniciativas gubernamentales, determinaron una nueva organización del espacio interior de la ciudad, ya que se configuraron como factores de densificación y atracción de nuevas promociones para determinadas áreas.

Empezaremos el capítulo analizando las políticas y alianzas establecidas entre los distintos agentes modeladores del espacio urbano y, las principales intervenciones urbanísticas que definen el papel del capital inmobiliario como promotor del desarrollo de la ciudad y, el papel del Estado “como productor, regulador, gestor y árbitro de los conflictos y contradicciones surgidos entre estos agentes”⁵. Continuaremos con explicación de la cartografía de los conjuntos de viviendas sociales.

Estado y promotores inmobiliarios: un escenario de políticas implícitas y explícitas

En el escenario de la producción de la ciudad, el papel del Estado Central y de los promotores inmobiliarios se vincula al mantenimiento de la continuidad de la extracción de rentas del proceso de “reproducción de las relaciones de producción” en el espacio⁶. Es decir, las alianzas o enfrentamientos entre Estado y capital inmobiliario mantienen el principio del

³ MARICATO, E. (Org.) *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Alfa-Omega, 1982, p. 50.

⁴ CORREA, Roberto Lobato. *O espaço urbano*. São Paulo: Ática, 1990, p. 24.

⁵ Véase H. CAPEL, *Capitalismo y morfología urbana en España*. Barcelona: Los Libros de la Frontera, 1975, p. 136.

⁶ LEFEBVRE, Henri. *A reprodução das relações de produção*. Porto: Escorpião, 1973, p. 21.

desarrollo de todos los segmentos económicos y sociales presentes constantemente en la producción y consumo del espacio de la ciudad.

De esa manera, el Estado, aquí entendido como la institución del poder político responsable de los distintos programas gubernamentales (nacionales, regionales o incluso locales), presenta una actuación que no es neutra, sino marcada por conflictos y alianzas de clases establecidas temporalmente con los distintos agentes que producen la “organización” del espacio urbano.

Esta característica se pone de manifiesto principalmente en el medio urbano, cuando entran en escena los agentes y sus estrategias, redes e interacciones implícitas y explícitas, garantizadas o subsidiadas por el Estado-agente o coordinados por el Estado-mediador de los conflictos entre intereses diversos en la planificación urbana. Asimismo, el Estado asume el papel de constructor de los medios de consumo colectivo y regulador del proceso de reproducción de la fuerza de trabajo. Lo que genera un escenario de políticas cargadas de innumerables contradicciones entre los propios organismos públicos y los demás agentes modeladores del espacio urbano en términos del “capital y del trabajo empleados en el proceso productivo”, principalmente cuando dicen respecto a la “acumulación proporcionada por las iniciativas públicas”⁷.

En ese sentido, buscar las explicaciones de control del proceso de producción del espacio urbano a través de la actuación del Estado capitalista significa comprender las relaciones orgánicas y dialécticas establecidas entre las contradicciones de clase y las apropiaciones particulares del suelo proporcionadas por el propio Estado. Aunque este juego de poder siempre fuera absorbido por una clase político-económica o fracción de clase coordinadora de las decisiones sobre la ciudad. Según Antonio Gramsci, este poder sobre el espacio de la ciudad está basado en una tradición antigua de la teoría política que distingue dos formas de dominación: “el consenso y la coacción”⁸. Estos elementos instituidos, o bien, a través de reglas y normas que intentan mantener un cierto orden del proceso productivo y social, o a través de las presiones que ocurren entre los distintos agentes involucrados en el desarrollo

⁷ Véase a ese respecto las obras de ALTHUSSER, Louis. *Aparelhos ideológicos do Estado*. Rio de Janeiro: Grall, 1987; CASTELLS, Manuel. *La cuestión urbana*. Madrid, Siglo Veintiuno Editores, 1974; e LOJKINE, Jean. *O Estado e a questão urbana* São Paulo: Martins fonte, 1981. (*L'état, le marxisme et l'urbaine*. Paris: PUF, 1977).

⁸ Véase en “Gramsci e o Estado” En.: CARNOY, Martín. *Estado e Teoria política*. Campinas: Editora Papirus, 1986, pp. 89-117.

urbano, representan el juego de fuerzas que está por detrás de las alianzas “pactadas” en la construcción de la ciudad.

Se ha de tener en cuenta que en el periodo de 1964 a 1986, la fuerza controladora del Estado en Brasil se configuró como un bloque hegemónico revestido de cohesión y dominación, donde las alianzas políticas y económicas representadas por los sucesivos gobiernos militares y los grandes capitalistas nacionales y extranjeros tenían bien definidos sus objetivos en la producción del espacio urbano y en el desarrollo regional. Reconocemos que, tanto el escenario de la política implícita, representado por el modelo económico adoptado por el Estado nacional, cuanto las actuaciones explícitas de planeamiento y ordenación urbana a escala local no serían posibles sin la presencia de la alianza entre el poder político y el poder económico y su disposición para planificar y dirigir el desarrollo de la ciudad.

De esa manera, en el plano nacional, el Estado crea una serie de mecanismos: leyes y decretos con vistas a dinamizar la economía nacional a través de la regulación y apertura del mercado inmobiliario teniendo como base del discurso político la ampliación de la oferta de empleos en el sector de la construcción y la posibilidad de las capas de menor poder adquisitivo para tener acceso a la casa propia. Entre las medidas adoptadas por el gobierno central, fueron aprobadas las leyes número 4.494 de 25 de noviembre de 1964, que regulaba el mercado de alquileres de edificios urbanos, lo que permitió aumentar el número de los contratos residenciales; la ley de los condominios e incorporaciones inmobiliarias, ley nº 4.591 de 16 de diciembre de 1964, que posibilitó la ampliación del mercado inmobiliario; y la ley de estímulo a la construcción civil, ley nº 4.864 de 29 de noviembre de 1965, que ofreció condiciones legales para la ampliación de la actividad constructora y, por supuesto, para el surgimiento de nuevas empresas constructoras en todo país.

Además de estas medidas, en esta nueva fase de desarrollo urbano el gobierno federal, creó en el año 1965, los Fondos de Participación Municipal (FPM) y Fondo Especial para las ciudades capitales de estado (1969), que pasaron a intensificar y dirigir nuevas inversiones en el dinamismo de las infraestructuras industriales, de educación, sanidad, saneamiento básico, transportes, energía eléctrica y administración en general a la escala municipal⁹. Dichas iniciativas acabaron por conformar la ciudad como un “capital fijo”, es decir, como “un

⁹ KOWARICK, Lucio e BRANT, V. C. (coord) *São Paulo, crescimento e pobreza*. 4ª edição, São Paulo: Edições Loyola, 1975, p. 35.

mecanismo de producción en sí mismo” en el cual las inversiones realizadas garantizaban plusvalías a determinados sectores capitalistas¹⁰.

Los reflejos de ese tipo de actuación estatal transformaron el espacio urbano brasileño de tal manera, que según Francisco de Oliveira, “este se convirtió, sobre todo, en el espacio de reproducción de las clases medias”, mientras que en la estructura de consensos y coacciones del gobierno autoritario, “las clases populares no participaban como agentes políticos” involucrados en la estructura político-económica del país. Estos eran apenas considerados como mano de obra barata que necesitaba entrar en el circuito económico para garantizar la fluidez de los recursos financieros aplicados en el desarrollo del país¹¹.

Sin embargo, en el caso de Aracaju, el rápido crecimiento de la población en la ciudad y la agudización de la carencia de viviendas por las clases de menor poder adquisitivo, representó un estímulo a las empresas locales que pasaron a invertir en el mercado de habitaciones, dinamizando los sectores de la construcción civil e inmobiliario. Esta reorganización de los agentes y productos en el espacio urbano a través del aumento del volumen de construcciones de equipamientos públicos y privados, además de promover la formación de nuevos grupos económicos en la ciudad, contribuyeron a que el Estado y el capital inmobiliario afirmasen sus alianzas implícitas y explícitas. Sea a través de los controles, planeamientos y legislaciones específicas producidas con el objetivo de ordenar la producción del espacio de la ciudad, sea a través del compromiso del Estado en responsabilizarse por la comercialización de las viviendas producidas por las constructoras y promotores privados.

Estos eran los mecanismos que funcionaban y todavía funcionan en este tipo de alianza. Para controlar la actividad de construcción residencial (mayor generadora de empleos e ingresos urbanos), el capital inmobiliario exigía que las políticas públicas garantizaran un nivel adecuado de beneficio inmobiliario, pues, al contrario, él “se movía para otras operaciones, prácticamente sin pérdidas, lo que generaría una fuerte crisis en su retirada del sector”. Eso demuestra el carácter mercantil asumido por la vivienda, “cuyos objetivos básicos de los

¹⁰ GOMEZ-ORDOÑEZ, J. L. y SOLÁ-MORALES, M. Crecimiento urbano como inversión en capital fijo. El caso de Barcelona (1840-1975). *Ciudad y Territorio*, 2/77, abril-junio de 1977, p. 53.

¹¹ OLIVEIRA, Francisco de. O Estado e o urbano no Brasil. *Revista Espaço e Debates*. n.º 6, São Paulo: 1982. p. 52.

emprendimientos inmobiliarios pasan a ser la liquidez y la rentabilidad; lo que explica la extrema movilidad de las aplicaciones en el sector”¹².

De acuerdo con esa realidad, el Estado se asegura de la gestión de los programas de construcción de infraestructuras urbanas capaces de sostener el principio de la subsidiariedad entre los distintos agentes. Asimismo, de acuerdo con Roberto Lobato Corrêa, es en la esfera municipal que los intereses dominantes se hacen más evidentes y eficaces. Eso ocurre debido a las legislaciones que garantizan “a la municipalidad muchos poderes sobre el espacio urbano, poderes estos que suceden desde una larga tradición reforzada por el hecho de que en una economía cada vez más monopolista, los sectores fundiarios e inmobiliario, menos concentrados, se constituyen en fértil campo de actuación para las elites locales”¹³.

En el caso de Aracaju, el fortalecimiento de la alianza entre capital y Estado en pleno periodo de dictadura militar, fue garantizado por la apertura del mercado inmobiliario y por la gestión estadual de la Compañía de Habitación de Sergipe (COHAB-SE), que ya en 1964 anunciaba la construcción, en parceria con las constructoras locales, de mil unidades habitacionales en la ciudad de Aracaju. En el año 1965 se inaugura el conjunto *Cidade dos Funcionarios*, en el límite sur de la malla urbana, cercano al poblado *Luzia*, que más tarde vino a formar parte del perímetro urbano, integrando otros emprendimientos habitacionales financiados por el Banco Nacional de la Vivienda (BNH), de acuerdo con las líneas de acción del Sistema Financiero de Habitación (SFH).

En ese periodo Aracaju se preparaba para recibir un gran número de construcciones, una vez que en 1966 se duplicó el suministro de agua hasta ocho millones de litros al día, se amplió la carretera BR-235, entre las ciudades de Aracaju e Itabaiana, además de inaugurarse el Terminal de almacenamiento de Petróleo de Carmópolis – Tecarmo, de la Petrobrás, en la playa de Atalaia.

Dentro de la línea de construcción de las infraestructuras necesarias al desarrollo urbano de la ciudad, Ayuntamiento y Gobierno del estado de Sergipe comienzan a abrir grandes avenidas y ampliar los principales corredores de tránsito de la ciudad. Así, el principal acceso al barrio Atalaya fue asfaltado (avenidas Rotary y Oceánica), se prolongó la calle São Cristóvão hacía

¹² DAVANZO, A. M. Q. *O Estado e o capital mercantil urbano na urbanização paulista 1970-80*. Convênio Secretaria de Economia e Planejamento do Estado de São Paulo/Fundação Economia de Campinas – Instituto de Economia, UNICAMP, 1990, p. 114.

¹³ CORRÊA, R. L. *O espaço urbano*. Série Princípios. São Paulo: Editora Ática, 1995, p. 26.

oeste (calle Santa Catarina), y se abrió una gran avenida, llamada avenida Contorno (actual avenida Tancredo Neves), que conectaba el barrio Atalaia en el extremo sur del municipio a la BR-235 con la porción oeste (entrada y salida de la ciudad por carreteras).

La ciudad se transformó, entonces, en una máquina urbana de crecimiento a partir de las “coaliciones” de elites centradas en la propiedad inmobiliaria y sus ramificaciones derivadas de las actuaciones en el espacio de la ciudad. Por lo tanto, en el escenario de actuación del capital inmobiliario durante el periodo de autoritarismo en Brasil, y particularmente en Aracaju, “los diferentes agentes modeladores del espacio urbano conformaron las políticas urbanas gestadas por el Estado, a medida en que éstas estuvieron de acuerdo con sus propósitos de expandir la economía local y aumentar su riqueza”¹⁴.

Dentro de esa perspectiva, en 1967 los promotores privados pasan también a gestionar parte del capital estatal destinado a las cooperativas de construcciones de viviendas para la clase media, a través del Instituto de Orientación a las Cooperativas Habitacionales de Sergipe (INOCOOP). Es decir, la iniciativa privada asume *stricto sensu* la política constructora y promotora promovida por el Estado.

En este sentido, presentaremos a continuación, la formación de las primeras compañías promotoras y la consolidación de las constructoras en la organización espacial de la ciudad de Aracaju, así como analizaremos la concepción de los proyectos de parcelaciones y viviendas producidas para la clase media a través de la gestión de los recursos públicos por los agentes privados.

La formación de las primeras compañías promotoras-constructoras en la ciudad

El capital inmobiliario se desarrollaba paralelamente al crecimiento urbano. Primero en la producción del suelo, como intermediario de las acciones de parcelación que extendieron el perímetro urbano real de la ciudad. Después, en la reproducción del suelo, con el capital constructor que se estructuró tanto por el proceso de valorización del suelo, como por la

¹⁴ ARANTES, O., VAINER, C. B. e MARICATO, E. *Cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. Petrópolis, RJ: Vozes, 2000, p. 27.

creciente especialización de la actividad promotora que pasó a exigir una escala mayor en las actividades de construcción.

En los años 1960 se constituyeron las primeras empresas promotoras inmobiliarias, es decir, aquellas empresas dedicadas exclusivamente al mercado de vivienda y del suelo en la ciudad. Con su estructuración se produjo un “salto cualitativo” del mercado inmobiliario en la ciudad, ya que los profesionales dedicados a actuar exclusivamente en el sector de la vivienda se dedicaban a “inventar” nuevos productos y nuevas formas de presentar la mercancía vivienda. Aunque en los primeros años las promotoras más importantes estaban todavía dedicadas a las parcelaciones de terrenos, en una segunda etapa de desarrollo, a partir de los años 1970, éstas pasaron a la construcción.

Las empresas *Servicios Empreendimentos Ltda. (SEREP)*, *Inmobiliaria des Sergipe Ltda. (Imosel)*, *Engenharía Legal (Epams)* y *Expresso Imobiliaria* fueron las más activas en las parcelaciones en la periferia urbana, participando en una veintena de promociones entre 1966 y 1982, como señalaremos a continuación (Cuadro 6.1). Estas empresas, además, de constituyesen en las principales responsables del desarrollo urbano, también estaban relacionadas con comercialización de materiales de construcción, promociones turísticas y el mantenimiento de un gran conjunto de tierras en los municipios cercanos a la capital. Aparte de las características intrínsecas a la circulación de la mercancía vivienda, en algunas de estas empresas como *Expresso Imobiliaria* y *la Imosel*, “sus socios estaban vinculados a los poderes públicos municipal y estadual”. Lo que de “cierta forma les garantizaban algunas ventajas en los procesos de compra, implantación de los emprendimientos, y posterior venta de sus parcelaciones y casas”¹⁵.

¹⁵ MACHADO, Everton Viera. *Aracaju: paisagens & Fetiches. Abordagem acerca do processo de seu crescimento recente*. Dissertação de mestrado, UFSC, 1990, p. 113.

Cuadro 6.1. Parcelaciones aprobadas por el Ayuntamiento entre los años 1966 a 1982.

<i>Año de aprobación</i>	<i>Nº de parcelaciones</i>	<i>Tamaño medio de las parcelas</i>			<i>Área total en m²</i>
		<i>< 200 m²</i>	<i>200 a 360 m²</i>	<i>> 360 m²</i>	
1966	03	01	02	-	163.016
1967	02	-	02	-	160.080
1968	01	01	-	-	62.700
1969	02	01	01	-	97.128
1970	01	-	01	-	33.007
1971	04	02	02	-	401.228
1972	03	01	02	-	224.775
1973	01	01	-	-	162.423
1974	01	01	-	-	63.000
1975	01	-	01	-	400.000
1976	-	-	-	-	-
1977	06	03	02	01	1.501.764
1978	03	-	02	01	104.280
1979	19	04	07	08	3.651.226
1980	16	03	08	05	2.604.117
1981	09	-	06	03	762.962
1982	03	02	01	-	351.772
Totales	75	20	37	18	10.743.431

Fuente. Elaboración propia a partir de la Empresa Municipal de Obras y Urbanismo, Prefeitura de Aracaju.

En verdad, muchas de estas empresas inmobiliarias estaban atadas a pequeñas y medias constructoras que eran responsables de la construcción de nuevas parcelaciones, conjuntos de viviendas y solares a petición de los propietarios en distintas áreas de la ciudad. Además, estas empresas actuaban en la extensión de promociones ya realizadas, como son los casos de los barrios *Coroa do Meio*, *Araúana* y *Mosqueiro*. En los años 1970 la promotora anunciaba así sus actuaciones:

No pague más alquiler de vivienda. Compre un terreno en las proximidades de la ciudad y construya su casa. Lotes de 10/ 30 con una pequeña entrada y el resto en módicos pagos a largo plazo sin intereses. Posesión inmediata del terreno. Información detallada en *Vecon imobiliaria* - ventas, construcciones e incorporaciones Ltda.

A partir del año 1970, la *Constructora Habitacional*, perteneciente a la familia del político y ingeniero civil João Alves Filho, también poseía su propia inmobiliaria, el *Escritório Imobiliário Habilar*. Es decir, estamos ante uno de los primeros profesionales de la promoción inmobiliaria de la ciudad, que actuaba en diversas fases del proceso de producción inmobiliaria (parcelación, promoción, financiación, construcción). Sus diversas actuaciones realizadas entre los años 1970 y 1990 prácticamente configuraron el diseño de la trama urbana aracajuana.

Otra promotora inmobiliaria con actuación importante fue la *Constructora e Imobiliaria Celi*, sociedad entre Luciano Barreto y la familia Franco. Esta empresa realizó la venta de los conjuntos Beira Río (1979), Parque Diamante (1979), y parcelaciones como el Parque dos Coqueiros (1982), en los barrios Luzia, Distrito Industrial e Inácio Barbosa. La *Celi Imobiliaria* también anunciaba en los periódicos la venta de terrenos, los cuales podrían ser pagados en hasta 60 meses¹⁶. Su socio-propietario, Luciano Barreto, actuó en el mercado inmobiliario como propietario, promotor y constructor. En 1978 promovió la construcción de casas de alquiler en la avenida Hermes Fontes (área peri-central), en un solar propiedad de su familia. Además, a partir de 1982 reunió capitales para la construcción de dos conjuntos de apartamentos (Campo Bello y Porto Bello), también en el área peri-central, compuestos por 10 y 9 bloques con cuatro plantas cada uno, totalizando 304 apartamentos¹⁷. Esta actuación fue la primera de una serie realizada por su constructora, que pasó a ampliar sus negocios hasta la construcción, en los años 1990, de edificios de 12 y 20 pavimentos en las ciudades de Aracaju, Maceió y Salvador.

¹⁶ Tal como anuncio en el periódico *Gazeta de Sergipe*, en 19 de dezembro de 1979.

¹⁷ Archivo de la *Empresa Municipal de Urbanismo, EMURB, Prefeitura Municipal de Aracaju*.

La *Constructora Cosil Ltda.*, propiedad de José Carlos Silva, también realizó importantes promociones en los barrios Grageru (1965 y 1974) y Salgado Filho (1979 y 1986). La principal característica de la actuación de esta promotora fue la envergadura de las promociones realizadas, que lanzaron más de 4.600 parcelas al mercado inmobiliario de la ciudad. En cuanto a la localización de sus actuaciones, los dos “barrios” señalados se situaban en el área intraurbana de la ciudad de Aracaju. Podemos afirmar que esta constructora - promotora, utiliza de las inmobiliarias vinculadas como *Vivendas, Arandela, Cic y Portal*, tuvo un papel importante en el relleno de la malla urbana de la ciudad.

Entre estas actuaciones tan importantes en el escenario urbano de Aracaju también se destacan las promotoras: *Dana Taí, Japiáçu & Jabacuara, Diniz* y, principalmente la promotora *Decide Inmobiliaria*, hoy incorporada a la constructora *Norcon S. A.* propiedad de los hermanos Luiz Antônio Mesquita y Tarcísio Mesquita Teixeira. Sin embargo, a partir de mediados de los años 1980, un gran número de estas promotoras aparecen en el registro de empresas del municipio con más de una especialización; es decir, algunas empresas pasaron de la simple compra y venta de viviendas o edificios multifamiliares a ofrecer servicios de administración, construcción, elaboración de proyectos arquitectónicos y decoración de los edificios. Lo que representa la evolución de sus actividades de promoción inmobiliaria con el dominio de las diversas etapas del proceso de de la vivienda (en este caso desde el proyecto hasta la comercialización).

De esa manera, las promotoras, *Decide Inmobiliaria* y *Celi inmobiliaria* representan ya una nueva fase de la promoción inmobiliaria en la ciudad: la de la producción plenamente capitalista de viviendas. Pues, fueron estas las primeras promotoras que se dedicaron a promociones consideradas de alto *standing*, ya que actuaba solamente en la promoción de edificios comerciales y de apartamentos para las clases medias. Representando también, uno de los primeros ejemplos de la fusión del capital promotor y del capital constructor en la estructuración de la ciudad.

En ese periodo, muchos de los emprendimientos aprovecharon los espacios vacíos e infraestructuras promovidas por el Estado durante el proceso de promoción de los programas de viviendas públicas en la ciudad. A pesar de la actuación de las pequeñas y medias constructoras locales y la intensa movilidad comercial de los distintos promotores, las cuestiones básicas de acceso a la tierra urbana estaban muy lejos de ser resueltas. El hecho de

que un amplio sector de la población de la periferia no pudiera participar del mercado inmobiliario, este también era excluido de otras políticas públicas de viviendas practicadas en la ciudad. A esta situación, lo trataremos a continuación.

El Estado y los programas de construcción de viviendas sociales

A partir de la creación del *Banco Nacional de Habitación* (BNH), a través de la Ley 4.380 de 21 de agosto de 1964, los gobiernos estatal y federal pasan a financiar la construcción de viviendas sociales, definiendo nuevas formas de crecimiento en el espacio urbano aracajuano. Entre las medidas principales de la actuación del Estado, destacan la expansión del crédito inmobiliario y la institución de la corrección monetaria en los contratos inmobiliarios de interés social.

De esa manera, el Estado transformó los antiguos subsidios individuales en financiamientos, donde estaban contemplados los intereses combinados de los diversos agentes modeladores del espacio urbano, como promotores, propietarios inmobiliarios, terratenientes, constructores y sector financiero¹⁸. Así, la formación de la política de desarrollo urbano diseñada para atender, en el discurso, las capas de menor poder adquisitivo desempeñó papel fundamental en la organización y fragmentación del tejido urbano, ya que la utilización del Sistema Brasileiro de Ahorros y Empréstimos (SBPE), y los recursos del Fondo de Garantía por Tiempo de Servicio (FGTS) garantizaron las posibilidades de adquisición de tierras urbanas por parte de los gobiernos estatales y municipales, para posteriormente poner en marcha la construcción de diversos polígonos de viviendas sociales en la periferia de las ciudades.

A partir del final de los años sesenta e inicio de los años ochenta, las capitales de los estados brasileños y las principales ciudades medias, impulsadas por las grandes inversiones públicas, registraron intensos procesos de construcción inmobiliaria y expansión urbana, que se produjeron paralelamente a la implantación de las superintendencias de desarrollo regionales

¹⁸ VILLAÇA, Flavio, O que todo cidadão precisa saber sobre habitação. In. *Sociedade e Estado*, nº 16, São Paulo: 1986, p. 63 - 64.

y, por consiguiente, de los polos industriales en áreas cruciales para la expansión del modelo de desarrollo industrial, que se amplió en el territorio brasileño en el período de la llamada “dictadura militar” (1964/ 1986).

De esa forma, los gobiernos estadual y federal intervinieron directamente en la cuestión de la vivienda. La cual se destinaba a familias de bajos ingresos que disponían de un largo plazo (25 años) para pagar los financiamientos de la “casa propia”.

En Aracaju, el sistema funcionaba a través de la *Companhia de Habitação de Sergipe* (COHAB-SE), “responsable desde la compra de la tierra, construcción, o incluso la contratación de constructoras hasta la entrega de la vivienda a la familia seleccionada que debería presentar recursos mensuales de 1 a 5 salarios mínimos”¹⁹. Por lo tanto, estaban excluidas las familias que no presentasen renta mínima o comprobación de nómina.

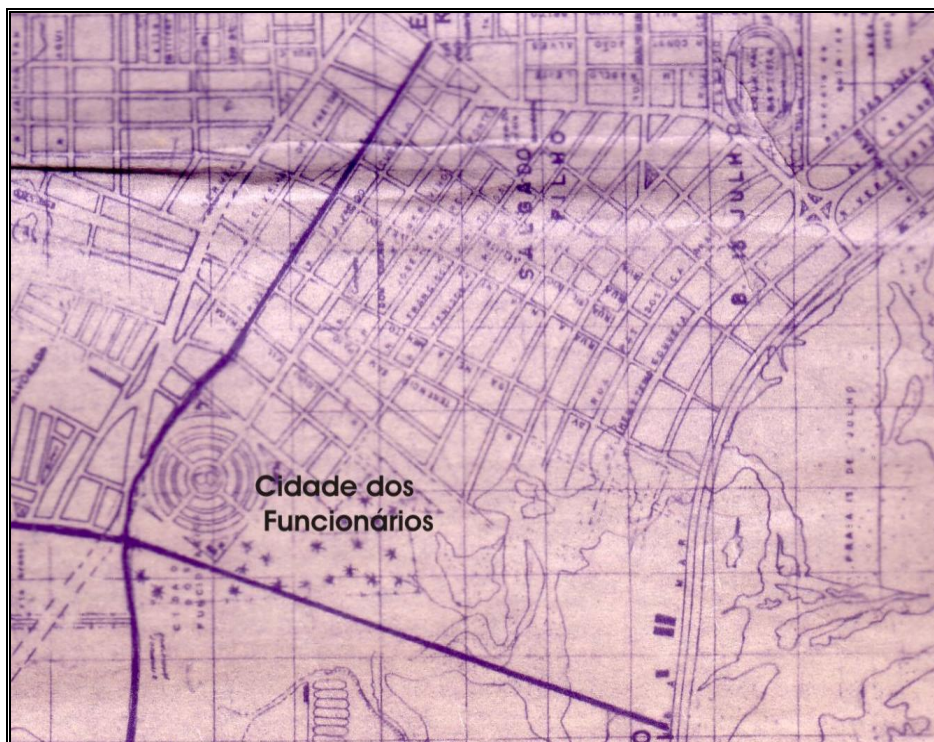
Durante el período de vigencia del BNH y del sistema financiero de la habitación (SFH) entre 1964 y 1986, la producción de viviendas sociales en Aracaju se elevó a 17.690 unidades, lo que representa un 21,5 por ciento del parque inmobiliario producido en el período en la ciudad. De ese total, “solamente 2.974 unidades fueron destinadas a los grupos más pobres de la población, habiendo sido producidas a través de programas alternativos, o sea, para las familias con rentas mensuales entre 1 y 3 salarios mínimos”²⁰.

La construcción de los primeros conjuntos de viviendas sociales de la periferia de la ciudad se inició en 1965 con la construcción del conjunto *Cidade dos Funcionários*, como ya hemos apuntado en el apartado anterior. El Conjunto construido en forma circular y constituido de edificios multifamiliar de cuatro pisos y casas unifamiliares, se destinó a los funcionarios públicos estaduais, que en aquel momento ya se caracterizaban como demanda solvente, o sea, grupo social representativo de una parcela de la sociedad, capaz de amortizar las inversiones gubernamentales (Figura 6.1).

¹⁹ MELO, Marcus André B. C. de. Políticas públicas e habitação popular, Continuidade e ruptura, 1979-1988. En.: *Revista de Arquitetura e Urbanismo*, n. 2, Salvador: UFBA, 1989, p. 37-59.

²⁰ CEHOP/SE –Companhia estadual de Habitação e obras públicas, produção de habitações. Assessoria de Desenvolvimento estratégico – tipos de programas, 2002.

Figura 6.1. Localización del Conjunto Cidade dos Funcionários, 1965.



Fuente: Elaboración propia con base en el Mapa de Estradas Municipales, P. M. A., 1971.

En ese momento pasó a ser clara la tendencia de “primacía de Aracaju sobre las demás ciudades de Sergipe”²¹, principalmente a partir de la aplicación por parte de los gobiernos estadual y federal, de la política nacional de desarrollo. La expansión de las viviendas sociales construidas en Aracaju, buscaba erradicar las construcciones de *favelas* que ocupaban áreas valorizadas en la ciudad, trasladándolas hacia las periferias de la ciudad, como forma de estratificar y segregar la sociedad a través de la producción del espacio periférico²².

Entre los años 1968 y 1979, la *Companhia de Habitação de Sergipe* promovió la construcción de 6.618 viviendas unifamiliares en los 24 pequeños conjuntos habitacionales distribuidos en diversos barrios de la ciudad (Cuadro 6.2). De acuerdo con los datos del Ayuntamiento, concedió terrenos de su propiedad en los barrios *Luzia*, *Grageru*, *Siquiera Campos* y *José Conrado de Araújo* para la construcción de conjuntos habitacionales. Fueron encargadas para construir dichos conjuntos residenciales las constructoras *Sol Ltda.*, *Conol Construções S.*

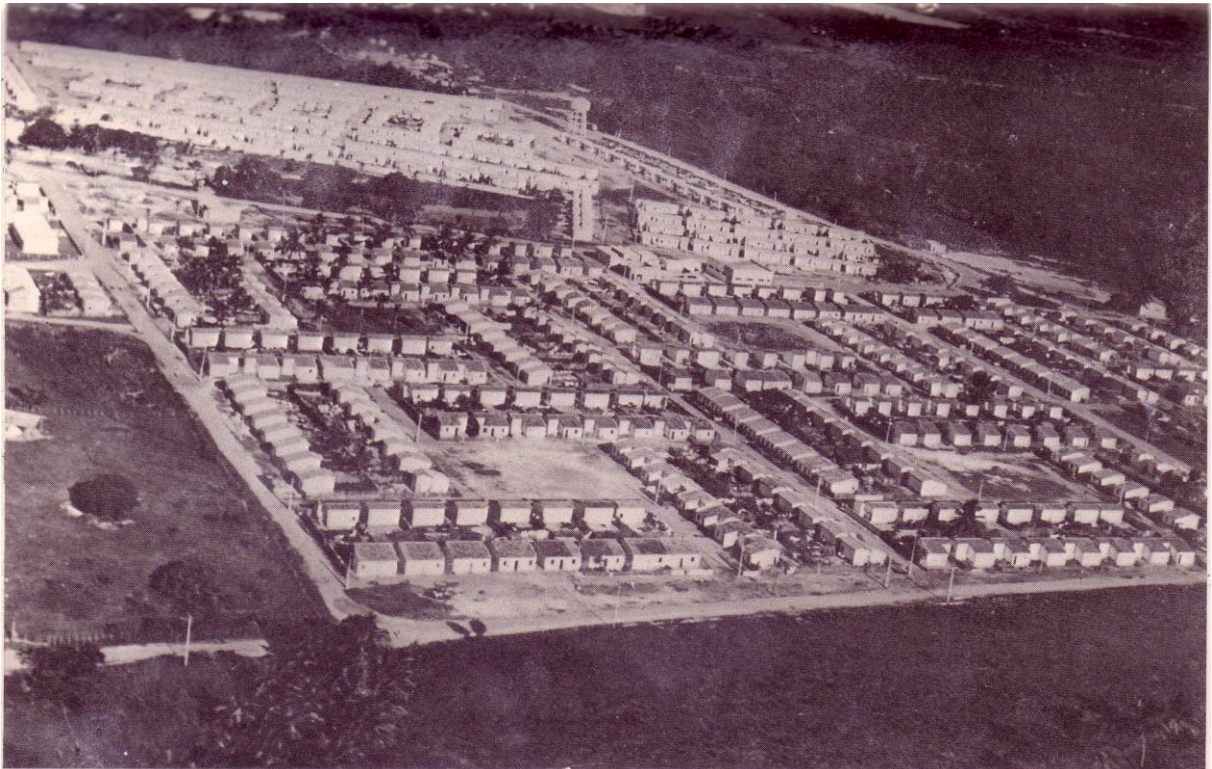
²¹ TELES, E. S. R., *A primazia de Aracaju*, Cadernos Sergipanos de Geografia, 1978. (Monografía de Especialização Latu Senu em Geografia Aplicada ao Planejamento, Universidade Federal de Sergipe, 1978).

²² MENEZES, A. V. C. de, *Organização do espaço periférico de Aracaju*, Cadernos Sergipanos de Geografia, 1983. (Monografía de Especialização Latu Senu em Geografia Aplicada ao Planejamento, Universidade Federal de Sergipe, 1983).

A. y *Palmar Engenharia Ltda.*, propiedad del ingeniero civil Francisco de Oliveira (Figura 6.2).

La más importante actuación de la compañía en ese periodo se produjo en 1979, cuando la COHAB-SE determinó la construcción de 2.133 unidades de vivienda social en el barrio Bugio, “con el objetivo de combatir el déficit de viviendas en la ciudad”. La construcción de ese emprendimiento fue elaborada en tres etapas y divididos entre 124 bloques de apartamentos y 1.637 casas unifamiliares.

Figura 6.2. Conjunto de viviendas típicos de la política del BNH, 1969.



Fuente: Conjunto Castelo Branco – Aracaju. <http://aracajuantigga.blogspot.com.br/html2009/>

Construidos cuando la política de producción de los “polígonos de vivienda” ya empezaba a ser cuestionada en Europa, los tres mantuvieron algunas de las características comunes de este tipo de promoción, resultado de lo que puede ser considerado una “aplicación desviada de los principios del urbanismo moderno”: inmuebles colectivos con formas geométricas simples,

utilización de vastas superficies de suelo, desaparición de la calle, separación de las circulaciones y separación de las funciones en el espacio²³.

Cuadro 6.2. Aracaju. Producción de viviendas sociales, COHAB-SE – 1968 -1979

Número	Conjunto	Año	Unidades Construidas
01	Castelo Branco I	1968	380
02	Castelo Branco II e III	1969	428
03	Gentil Tavares da Mota	1969	78
04	Lourival Baptista	1970	353
05	Médici I	1971	434
06	Costa e Silva	1972	324
07	José Ramos de morais	1972	72
08	Sesquicentenário I	1973	58
09	Almirante Tamandaré	1974	89
10	Duque de Caxias	1974	118
11	Jardim Esperança	1974	144
12	Jessé Pinto Freire I	1974	82
13	José Steremberg	1974	20
14	Médici II	1974	477
15	Santos Dumont	1974	58
16	Sesquicentenário II	1974	10
17	Tiradentes	1974	249
18	D. Pedro I	1975	481
19	Jessé Pinto Freire II e III	1977	132
20	Loteamento Lenio	1977	13
21	Princesa Izabel	1977	60
22	Senador Leite Neto	1977	425
23	Assis Chateaubriand I	1978	861
24	Assis Chateaubriand II	1979	1.272
Total			6.618

Fuente: Asesoría de Desarrollo Estratégico, CEHOP/ SE, 2003.

²³ MERLIN, P. *La croissance urbaine*. Paris: PUF, 1994, p. 40.

No podemos confundir este tipo de promoción de viviendas sociales, cuyas condiciones materiales eran las mínimas posibles, con los conjuntos de bloques de apartamentos construidos por las promotoras o por las cooperativas inmobiliarias, presentados en el capítulo anterior. Estos estaban destinados a los segmentos inferiores de la población de clase media de la ciudad y se localizaron (con raras excepciones) en áreas de expansión del sector más allá del área central; mientras que las viviendas sociales eran destinadas a la población de bajos ingresos y tenían ubicación evidentemente periférica²⁴.

Sin embargo, estos conjuntos respondían a la necesidad de construcción a gran escala (rápida y barata) de viviendas sociales. La arquitectura pobre y los bajos estándares constructivos eran convenientes para los constructores que obtenían recursos públicos y estaban dispensados de adoptar innovaciones tecnológicas en la construcción de los polígonos. Su localización periférica aprovechaba áreas de bajo valor del suelo, muchas veces propiedad de los mismos promotores, que de esta forma comercializaban sus áreas de reserva. Más allá de las cuestiones urbanísticas, las operaciones también repercutieron en los contratistas de obras públicas de la ciudad de Aracaju, que lograron repartir entre sí el considerable volumen de fondos públicos liberados para las obras. Según Maria Conceição Dantas, las principales empresas constructoras de la ciudad organizaron un consorcio y se dividieron el “paquete” de obras” de la ciudad²⁵.

En este periodo, un 73 por ciento de las casas construidas por el Estado en Sergipe, se concentraban en la Capital. “Es cierto que a partir de la inmigración observada en ese periodo, se ampliara un déficit habitacional” por un lado, “y por otro, la concentración de inversiones en Aracaju, el Estado favorecía a una cierta macrocefalia de la ciudad”²⁶. El aumento de los flujos inmigratorios principalmente hacia Aracaju, influyó directamente el coste de vida y la valoración de los alquileres, ampliando la demanda de vivienda en la ciudad.

Los flujos inmigratorios hacia Aracaju y su periferia inmediata imprimieron nuevos valores culturales, técnicos, estéticos y científicos en la vida cotidiana de la población, transformando

²⁴ Los conjuntos de viviendas sociales eran destinados a la población con renta hasta 5 salarios mínimos mensuales, mientras que los conjuntos construidos por cooperativas y promotoras privadas (eufemísticamente llamados de condominios) eran destinados a familias con renta entre 5 y 10 salarios mínimos nacionales.

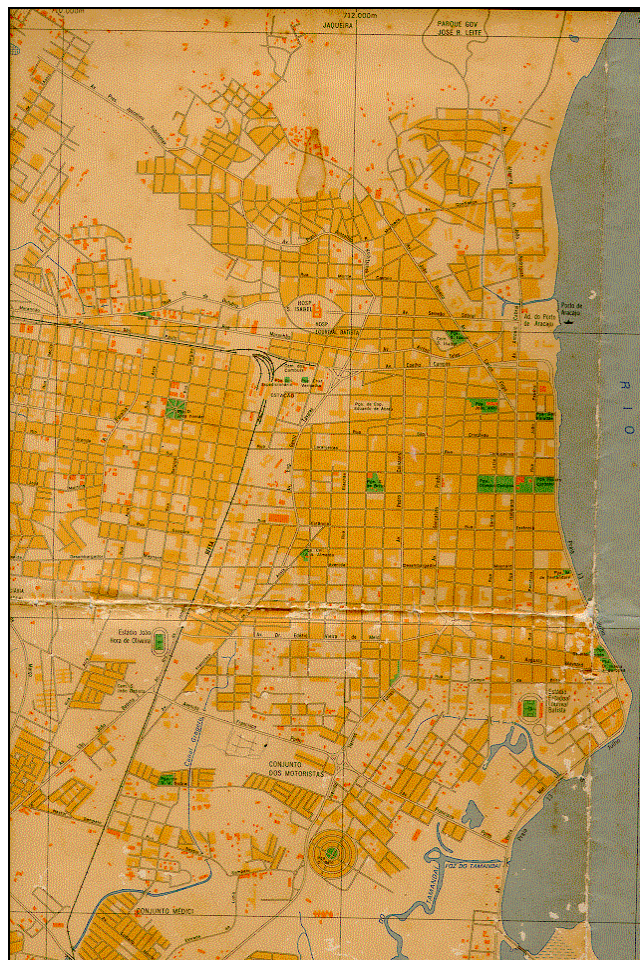
²⁵ DANTAS, Maria da Conceição S.S., *A dinâmica das construções em Aracaju: determinantes e implicações*. In. RIBEIRO, Luis Cesar de Queiroz e LAGO, Luciana Correia. *Acumulação urbana e a Cidade. Impasses e limites da produção capitalista da moradia no Brasil*. Rio de Janeiro: IPPUR/ UFRJ, 1992, p. 203.

²⁶ LOUREIRO, Katia Afonso S, *A trajetória urbana de Aracaju, em tempo de interferir*, Aracaju: INEP, 1983, p. 73.

y dinamizando las formas de ocupación del espacio; sea ampliando el confort en el interior de las residencias de las elites, con la modernización de los medios de comunicación, sea cuando engendró en el área central y peri central, el flagelo de la infravivienda distribuida a través de las llamadas ‘vilas de casas, o sea, los nuevos “cortiços” que se apiñaban como verdaderos hormigueros humanos de difícil solución para el poder público.

La ciudad de Aracaju pasó a asumir a partir de la década de los setenta un crecimiento rápido en todas las direcciones, tanto en expansión física horizontal a través de la formación de nuevas periferias (Figura 6.3), como a través de la verticalización, que se transformó en patrón de “status” en la ciudad. Los edificios de varias plantas pasaron a ser preferidos por la parte burguesa de la población que inicialmente vivía en las áreas residenciales unifamiliares del área central.

Figura 6.3 Evolución urbana de Aracaju, 1855 – 1969.



Fuente: Foto de Plano 1:15.000 -Prefeitura Municipal de Aracaju/ CBL –1970.

En ese contexto de gran crecimiento poblacional y ascenso económico, las intervenciones realizadas por las distintas esferas de gobiernos comienzan a ser más evidentes en Aracaju. Entre los varios emprendimientos industriales promovidos en la ciudad, que influenció dicho crecimiento están: el traslado hacía Aracaju de la Petrobrás (Petróleo Brasileiro S. A) y sus afiliadas desde 1964, la creación de la primera fábrica de cemento en Aracaju, en el año 1967, y la instalación de Distrito Industrial de Aracaju (DIA), a causa de las varias obras públicas y privadas viabilizadas con incentivos fiscales de la Superintendencia de Desarrollo del Nordeste (SUDENE), del Banco del Nordeste y del Banco Nacional de la Habitación.

El proceso que se desarrollaba era semejante al que se produjo en Europa tras la Segunda Guerra Mundial, es decir la transición de una *banlieue des lotissements* a una *banlieue des grands ensembles* (aunque reconozcamos que la escala de construcción de polígonos era muy inferior a la europea)²⁷. Asimismo se producía un cambio radical en la forma de crecimiento urbano periférico de la ciudad: por primera vez se producían bloques de viviendas destinadas a la población de bajos ingresos en la periferia; es decir, por primera vez el Estado combinaba los tres “componentes materiales” del proceso de construcción de la ciudad (parcelación, urbanización y construcción) en la producción de viviendas sociales²⁸.

Según Nabil Bonduki, los conjuntos de viviendas construidos en el periodo del BNH (post 1964), planteaban soluciones arquitectónicas y urbanísticas muy distintas de las experimentadas en los proyectos de vivienda social llevados a cabo en Brasil en los años 1950 y 1960, periodo en que ingenieros y arquitectos de renombre se empeñaron en crear propuestas innovadoras para la construcción de viviendas en grandes los centros urbanos del país²⁹.

En el período que tratamos, la acción del Estado en la producción de viviendas seguía una corriente desarrollada en nivel mundial. Para el caso latinoamericano, la experiencia chilena de construcción de conjuntos de bloques de apartamentos fue más intensa después del “Plan Habitacional” (1959-1964), cuando se construyeron las llamadas “unidades vecinales” en la periferia de Santiago de Chile³⁰. En España, el periodo 1960-1975 se caracterizó por la

²⁷ MERLIN, P. *La croissance urbaine*. Paris: Puf, 1994, p. 38.

²⁸ Estos tres componentes están detallados en SOLÁ-MORALES i RUBIÓ, M. *Les formes de creixement urbà*. Barcelona: Edicions Upc, 1993.

²⁹ BONDUKI, N. *Origens da habitação social no Brasil*. São Paulo: Estação Liberdade, 1998, p. 173.

³⁰ Como fue el caso de la Unidad Vecinal Portales (1.860 viviendas, siendo 1.500 apartamentos y 360 casas) y de la Unidad Vecinal Providencia (1.843 viviendas agrupadas en bloques). A propósito de la cuestión de la vivienda

realización de grandes actuaciones de polígonos, algunos con más de cinco mil viviendas (como en Barcelona, Sant Ildefons, Bellvitge, Ciutat Badia). Su localización periférica fue determinada mucho más por la “red arterial” metropolitana, que por la trama urbana de los núcleos vecinos, de los cuales estaban totalmente desconectados³¹.

En el caso de Aracaju, la localización de los *conjuntos da COHAB-SE* consolidó algunas tendencias de crecimiento de la ciudad y contribuyó a la ocupación de parcelaciones periféricas realizadas en la década de 1960 y que aún permanecían con terrenos ociosos: la construcción de los conjuntos de viviendas sociales cercanos a dichas parcelaciones generó un factor de atracción de población para estas áreas. A la vez la construcción de estos conjuntos de forma discontinua con la malla urbana, hizo clara la actuación de los especuladores inmobiliarios en la formación de nuevos espacios comercializables entre los conjuntos habitacionales, Aracaju y las ciudades vecinas.

Una muestra del dinamismo en la producción del espacio se refleja en la “ampliación del número de empresas promotoras y de construcción civil que fueron contratadas por el Estado para cumplir sus objetivos de construcción y promoción inmobiliaria, que pasaron de 18 constructoras y promotoras locales en el año 1970 a 174 empresas constructoras y promotoras que actuaban al final de la década de los 1980”³². Muchas de estas empresas constructoras estaban constituidas por capitales regionales y extranjeros. Es decir, el proceso desencadenado por el Estado, además de posibilitar el crecimiento del capital fijo local, proporcionó el interés de los grandes grupos empresariales del país, como las constructoras y promotoras inmobiliarias: *SEREP - Servicios y emprendimientos Ltda.*, Constructoras *Pelegri* (Pernambuco), *Norberto Odebrecht S.A.* (Bahia), *Santa Barbara* (Minas Gerais), *Queiroz Galvão S.A.* (Pernambuco) y *Andrade Mendonça* (Sergipe-Bahia), que actúan hasta hoy en la ciudad y en la región metropolitana de Aracaju.

en Chile véase el trabajo ya citado de HIDALGO DATTWYLER, R. *La vivienda social en Chile en el siglo XX*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 2000.

³¹ SOLÁ-MORALES, M. *Les formes de creixement urbà* (Barcelona: Edicions Upc, 1993, p. 103-104), VILAGRASA, J. Desarrollo urbano y promotores inmobiliarios en España. Una visión general. *Vivienda y promoción inmobiliaria en España* (Lleida: Servei de Publicacions Universitat de Lleida, 1997, p. 26-27). Para una visión detallada de los polígonos en España y especialmente sobre el caso del área metropolitana de Barcelona véase de A. FERRER, *Els polígons de Barcelona. L'habitatge massiu i la formació de l'àrea metropolitana* (Barcelona: Edicions Upc, 1996).

³² ESTADO DE SERGIPE, Secretaria de Estado e Planejamento e Insituto de Economia e Pesquisas de Sergipe, 1992.

El aumento de la población urbana de Aracaju se relaciona con el conjunto de acciones promovidas por COHAB-SE, responsable de construir viviendas y atraer los flujos poblacionales, cuando se inicia, en 1980, la fase de construcción de los grandes conjuntos de viviendas. Hecho que marca el período de crecimiento acelerado de Aracaju.

Sin embargo, estos conjuntos tampoco fueron suficientes para solucionar el problema de carencia de viviendas y de ocupación de áreas marginales. La cantidad de viviendas construidas (Cuadro 6. 3) estaba muy lejos de la necesaria para solventar el problema de la vivienda en la ciudad. Al contrario, algunos polígonos también han sufrido un proceso de degradación que reproducía los mismos problemas de marginalidad de los asentamientos periféricos fuesen formales o informales. Es decir, se reprodujeron los problemas típicos del “hábitat” de conjuntos urbanos considerados por Lefebvre: segregación social y espacial, ausencia de vida social espontánea y orgánica, privatización del cotidiano, unifuncionalidad del espacio³³.

Cuadro 6.3. Aracaju. Producción de viviendas sociales, COHAB-SE – 1980 -1987

Número	Conjuntos	Año	Unidades Construidas		
			Casas	Pisos	Total
25	Ipes I	1980	101	-	101
26	Santa Tereza	1980	554	-	554
27	Alcebíades Vilas Boas	1981	-	48	48
28	João Paulo II	1981	125	-	125
29	Gov. Augusto Franco	1982	3.374	1.136	4.510
30	Gov. José R. Leite.	1982	-	224	224
31	Parque dos Artistas	1982	-	112	112
32	João Andrade Garcez	1983	-	112	112
33	Médici III	1984	-	112	112
34	Bugio III	1987	130	-	130
35	Jornalista Orlando Dantas	1987	3.160	496	3.656
36	Vale do Cotinguiba	1987	-	240	240
37	Vale do Japarutuba	1987	-	144	144
Total			7.544	2.528	10.072

Fuente: Asesoría de Desarrollo Estratégico, CEHOP/ SE, 2003.

³³ LEFEBVRE, H. *De lo rural a lo urbano*. Barcelona: Ediciones Península, 1971, p. 176-178.

Este conjunto de acciones públicas (regularización, parcelación y promoción) desempeñó un papel significativo para mitigar los problemas de acceso a la vivienda y a la tierra urbana en la ciudad de Aracaju, justo en un momento en que el capital inmobiliario actuaba con plena capacidad de operación.

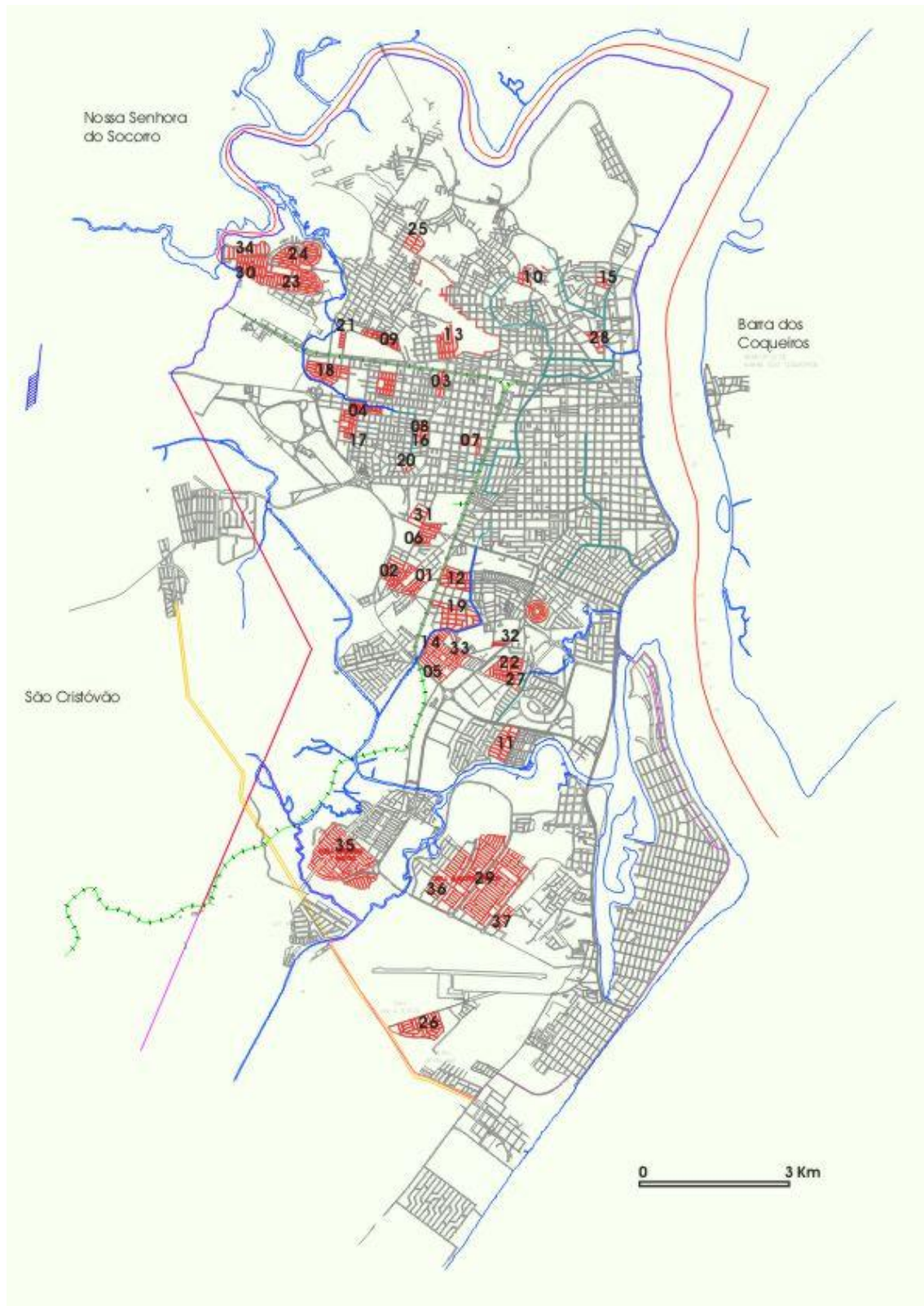
A partir de la década de los ochenta, la COHAB/SE comienza a actuar también en las operaciones de “stock” de tierras en los municipios de Aracaju, São Cristóvão, Nossa Senhora do Socorro y Barra dos Coqueiros como forma de garantizar la ampliación del proceso de construcción de casas populares, beneficiando, agentes inmobiliarios, propietarios y promotores inmobiliarios en el sentido de mantener el control económico y espacial del área metropolitana. La adquisición de parcelas de tierras para la construcción de los conjuntos de viviendas se convirtió en uno de los primeros pasos hacia la valorización del suelo urbano. En el desarrollo de sus actividades, la COHAB-SE también proporcionó la ampliación de la infraestructura de agua, energía, transportes, entre otros servicios que valorizaba aun más los espacios vacíos localizados entre la malla urbana y las nuevas áreas ocupadas.

De acuerdo con el volumen de construcciones contratadas por la COHAB/SE, a principalmente a partir de 1980, podemos comprender que el sistema de financiamiento directo marca profundamente la configuración urbana de Aracaju, cuando hasta 1987 - año después de la extinción del BNH - ya habían sido generadas y distribuidas 60,9% de las viviendas de interés social producidas en la capital. Estas cifras integran un total de 16.690 unidades aprobadas con recursos de dicho banco, destinadas a la población de bajo poder adquisitivo (Figura 6.4). De cualquier manera, estas construcciones contribuyeron a la expansión de la periferia en varias direcciones, “ultrapasando los límites territoriales de Aracaju y alojándose en el área rural de los municipios vecinos”³⁴; lo que según el estudio realizado en 1993, “no es algo particular y asociado únicamente al crecimiento metropolitano, sino originado por la implementación de planeamientos equivocados y estrategias específicas del mercado inmobiliario que provocan el surgimiento de grandes vacíos enclavados en la malla urbana, esperando la creciente valorización frente al desarrollo de la ciudad”³⁵.

³⁴ Neuza Maria Góis Ribeiro discute hasta 1985 las transformaciones del espacio urbano de Aracaju llevándose en consideración el número de licencias, construcciones e intentando crear una tipología del uso del suelo aracajuano.

³⁵ CAMPOS, Antonio Carlos. *Espaço intra-urbano: Autonomia, dependencia, espaços de divergências*. Monografía de Graduación: Bacharelado en Geografía. Universidad Federal de Sergipe: São Cristóvão: DGE, 1993.p.70.

Figura 6.4. Aracaju. Localización de los conjuntos, COHAB - SE, 1968 – 1987.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la CEHOP, 2003 y Ayuntamiento Municipal de Aracaju, Empresa municipal de obras y Urbanismo, 2002.

El hecho de que el “déficit” de viviendas no desapareciera, estaba relacionado tanto con cuestiones estructurales de la sociedad brasileña como con la estructura local de reparto de la tierra. Cabe recordar que la población urbana tuvo un incremento de casi 110.000 personas en la década de 1980, un ritmo acelerado que solamente políticas muy incisivas podrían controlar sus efectos sobre la urbanización. De acuerdo con los datos presentados, percibimos que la actuación del Estado en la promoción de viviendas sociales fue extremadamente concentrada entre 1980 y 1987, es decir, ya en el período final de la política nacional de viviendas basada en el BNH.

Hecho que no impedía que determinados segmentos de la población se empeñasen en solucionar sus problemas “a su manera”. La periferia de Aracaju se convertía en cada vez más compleja, ya que los diferentes agentes que actuaban en su construcción imprimían determinadas formas de crecimiento en el espacio urbano y, entre ellas, aquellas consideradas formas marginales de construcción de la ciudad. Era la otra producción de la ciudad.

El capital inmobiliario y los conjuntos de viviendas de la clase media

Según señalamos anteriormente, la Ley nº. 4.380, que instituyó el sistema financiero de la vivienda que definió el dominio de los promotores profesionales en un mercado capitalista de producción y comercialización de viviendas, con el objetivo de movilizar el capital constructor y disminuir la proporción de viviendas informales o autoconstruidas en las ciudades brasileñas. Dicha Ley favoreció igualmente a los grandes grupos económicos que ya actuaban en el mercado inmobiliario, al exigir de los “empresarios” al menos tres años de “experiencia” y actuación en actividades de promoción, además de una comprobada “capacidad económica y financiera”³⁶.

De esa manera, el Estado creó las condiciones para el desarrollo del capital inmobiliario. En efecto, el sistema de financiación de la vivienda llegó a suministrar a los promotores hasta el

³⁶ RIBEIRO, L. C. Q. *Dos cortiços aos condomínios fechados – as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997, p. 301 nota 8.

ochenta por ciento de los recursos necesarios para la realización de las operaciones (exceptuándose el coste del terreno, una disposición que desfavorecía los sectores rentistas del suelo). Con ello, el “riesgo” inherente a toda actividad capitalista corría por cuenta del Estado, mientras que al capital le “quedaban” los beneficios. La situación fomentó la constitución de “brazos inmobiliarios” por los grupos económicos locales y nacionales. El objetivo era captar los recursos estatales e invertir en el mercado inmobiliario. Tal como señaló H. Capel para el caso español, “la existencia de una demanda solvente saturada y de una demanda no solvente insatisfecha” explicó “el interés del capital en obtener ayudas estatales” que hiciesen “rentables la producción de viviendas”. Es decir, la disponibilidad de recursos “despertó el interés del capital privado para la construcción de viviendas sociales”³⁷.

A igual que los programas de construcciones de viviendas sociales destinadas a la clase más pobre, diversas cooperativas habitacionales fueron creadas con la finalidad básica de promover la construcción de viviendas destinadas a los grupos considerados de clase media y pertenecientes a “colectivos sociales comunes”. Estas cooperativas estaban subordinadas al *Instituto Nacional de Orientação às Cooperativas Habitacionais (INOCOOP)*, órgano instituido para “dar asistencia” a las cooperativas de vivienda en la planificación de sus promociones (proyecto, adquisición de solares, financiación, selección de los asociados). Sin embargo, en realidad, dichas “cooperativas” se convirtieron un instrumento más de subordinación de la producción de viviendas a la lógica del mercado. Muchas de las “cooperativas habitacionales” creadas en las principales ciudades brasileñas post-1967 fueron prácticamente instituidas por empresas y sociedades constructoras o inmobiliarias que organizaban y “hacían viable” la cooperativa. Es decir, sí la existencia de una cooperativa habitacional de trabajadores era la condición para obtener financiación de viviendas, “se fundaban cooperativas”³⁸.

Esta fue la forma encontrada por el mercado inmobiliario para ampliar y diversificar sus productos. Los ciudadanos que percibían entre 5 y 10 salarios mínimos se constituyeron en usuarios del sistema financiero, siendo subvencionados por el Estado a través de los contratos de pagos de la casa propia en 15, 20 o 25 años, con hipotecas y corrección monetaria definida por el sistema financiero de la habitación nacional.

³⁷ CAPEL, H. *Capitalismo y morfología urbana en España*. Barcelona: Los Libros de la Frontera, 1975, p. 119 y 120.

³⁸ SILVA, A. A. *Política social e cooperativas habitacionais*. São Paulo: Cortez Editora, 1992, p. 84.

Así, la nueva forma adoptada por las operaciones inmobiliarias fue la de construcción viviendas en serie, formando conjuntos de viviendas organizados como verdaderos condominios en la ciudad. El Instituto Nacional de Orientación a las Cooperativas fue instituido en 1967 en el escenario inmobiliario sergipano con un carácter de sociedad civil de naturaleza jurídica sin ánimo de lucros; tenía como función básica, además de las ya mencionadas, gestionar los recursos del Banco Nacional de la Vivienda y luego después, intermediar recursos de la Caja Económica Federal (CEF), y de algunos bancos particulares, como el Bradesco e Itaú S.A.

La efectiva actuación de la construcción de viviendas a través de las cooperativas habitacionales en Aracaju empezó a partir del año 1974, cuando se realizó la entrega del *Conjunto Residencial Inácio Barbosa*, que fue construido en un área de 27 ,5 hectáreas en la margen sur de la avenida Contorno. Este conjunto, construido con 456 viviendas de dos y tres habitaciones, divididas en 24 amplias manzanas, así como la mayoría de los diseñados por el proyectista Pedro Alcántara dos Santos, se presentaba originalmente de acuerdo con el estilo norteamericano de casas con jardín frontal.

En el periodo de 1974 a 1986, el INOCOOP, a través de las distintas cooperativas de trabajadores promovió 13 conjuntos residenciales de casa y bloques de apartamentos, totalizando 4.740 unidades habitacionales producidas para la clase media en Aracaju (Cuadro 6. 4).

Cuadro 6. 4. Producción inmobiliaria a través de la INOCOOP en Aracaju, 1974 – 1986.

Año de Implantación	de Cooperativas (conjuntos)	Unidades construidas	Agente financiero	Localización (barrio)
1974	C. Inácio Barbosa	456 casas	BNH	DIA
1975	C. Novo horizonte	260 casas	BNH	Grageru
1975	C. Bancarios	203 casas	BNH	Suissa
1979	C. Costa do Sol	69 casas	Bradesco	Atalaia
1979	C. Beira Rio	184 casas	Bradesco	DIA
1980	C. Bela Vista	140 casas	CEF	Luzia
1980	C. J. Kubischeck	687 casas	Bradesco	Jabotiana
1980	C. Sol Nascente	644 casas	Bradesco	Jabotiana

1981	C. Cohavel I Beira Mar	165 casas	Brad/ CEF	Atalaia/ Z.E.
1982	C. Parque Diamante	592 pisos	CEF	Ponto Novo
1985	Cond. V. Maracaju	496 pisos	CEF	Santos Dumont
1986	Cond. Estrela do Mar	496 pisos	CEF	Atalaia
1986	Cond. Beira Mar II	348 cs/pisos	CEF	Atalaya/ Z.E.
Totales	13 cooperativas	4.740	-	-

Fuente: MACHADO, Everton Vieira, 1990. p. 111.

Sin embargo, la forma de actuación más apreciada por los promotores fue la construcción de conjuntos mezclados con casas y bloques de apartamentos. Esta preferencia resultaba de la propia dinámica del proceso constructivo: al producir conjuntos de apartamentos, los promotores racionalizaban los recursos de la operación, amortizando el coste de adquisición del solar y abriendo la posibilidad de construcción de un mayor número de unidades por promoción en menor tiempo. Es decir, reunían las mejores condiciones posibles del proceso de producción capitalista de la mercancía vivienda.

Los *Condomínios Beira Mar I y II* con un conjunto de 10 bloques y 160 apartamentos, además de las 392 residencias, fueron construidos en tres etapas iniciadas en 1981, 1986 y 1987 respectivamente (Figura 6.5). Situado en el sector sur del barrio Atalaya, produjo importantes impactos en la estructura urbana de la ciudad, tanto por la atracción de nuevas actividades comerciales y de servicios para el área, como por la definición de un homogéneo “espacio de las clases medias en la ciudad”. La promoción fue desarrollada por la *Imobiliária SEREP Empreendimentos Ltda.*, propietaria de los terrenos donde se edificaron los bloques, y por la constructora Celi, responsable del proyecto, construcción y intermediación del financiamiento. En siguientes años, las cooperativas habitacionales continuaron promoviendo la construcción de bloques de apartamentos en esta área de la ciudad.

Las cooperativas de viviendas, en cierta medida, se constituyeron en los principales agentes fomentadores de la urbanización patrocinada por el Estado, ya que se responsabilizaban desde la compra de propiedades y el financiamiento colectivo a la construcción de casas, apartamentos e nuevas infraestructuras urbanas (Figura 6.6). En cierta forma, al asumir la financiación de unidades habitacionales para la clase media, el Estado creaba condiciones

para asegurar la valorización capitalista invirtiendo en la producción y distribución de las viviendas, garantiendo también la manutención de un cierto control económico, además de utilizar la producción de viviendas como instrumento para eliminar las crisis cíclicas de la economía³⁹, a través de la generación de empleos en la construcción civil, industria del acero y dinamizar el mercado financiero.

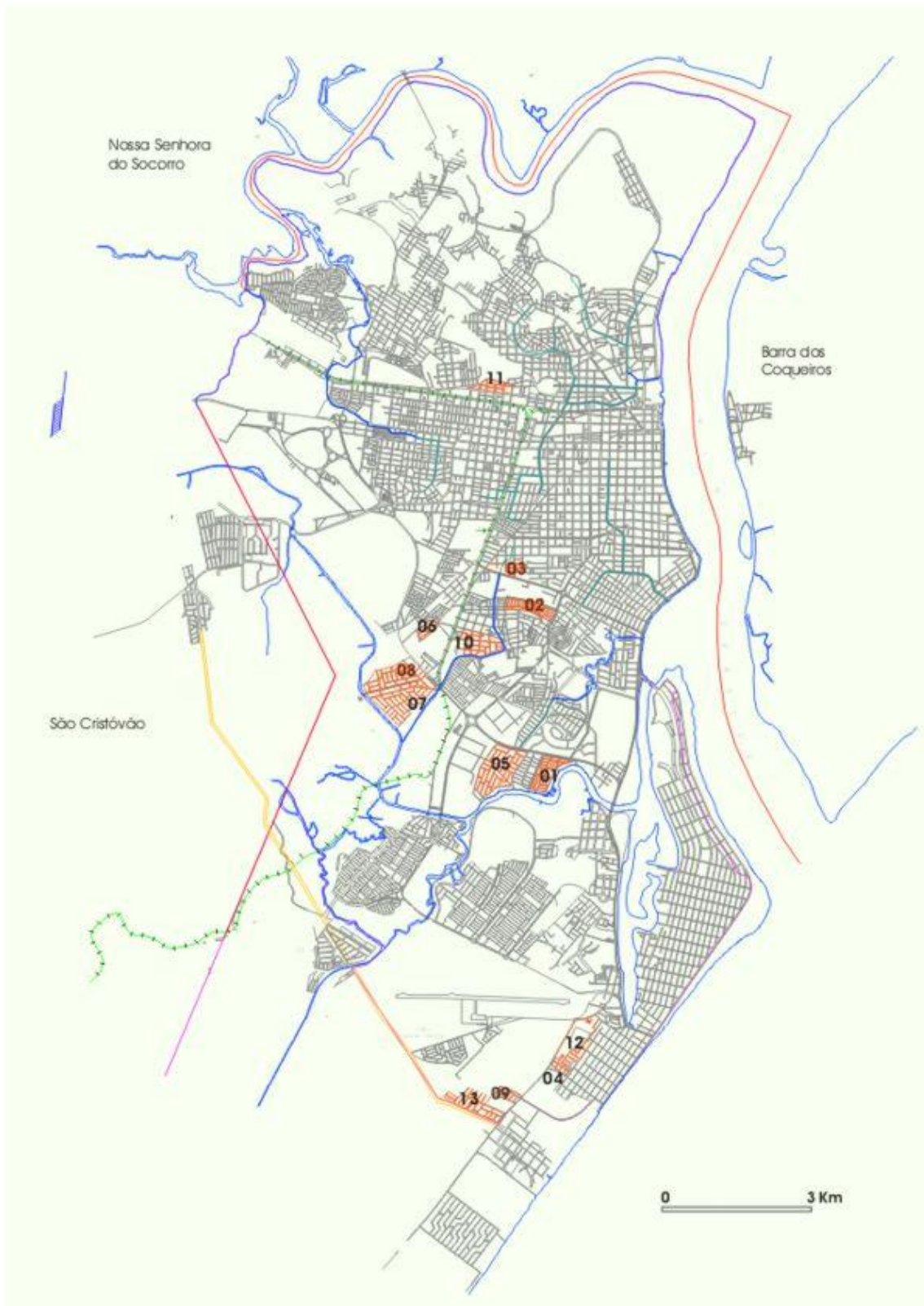
Figura 6.5. Bloques de viviendas, INOCOOP. 1986.



Fuente: Fotografía de Antonio Carlos Campos, 21/07/2008.

³⁹ TOPALOV, Christian. *A Análise do ciclo de Reprodução Capitalista, marxismo e Urbanismo Capitalista*. Org. Reginaldo Forti, São Paulo: Ed. Ciências humanas, 1979.

Figura 6.6. Aracaju. Localización de los conjuntos, INOCCOP- SE, 1974 – 1986.



Fuente: Elaboración propia.

Un análisis de la producción del espacio de Aracaju (1964 – 1986) ¿la banca controla el juego?

La actuación del Estado, en todos sus niveles, pasó a ser fundamental en el proceso de crecimiento de la ciudad de Aracaju, a la vez que la práctica de construcción de grandes estructuras habitacionales introdujo elementos nuevos en la problemática social, cambiando la acción del mercado inmobiliario local y produciendo una explosión constructora antes nunca vista en la ciudad.

Los planes y programas de organización del espacio urbano de Aracaju, fueron contratados y elaborados para patrocinar el desarrollo general de la ciudad, aunque fuera planeado para disminuir las contradicciones significativas entre las distintas capas sociales distribuidas en el espacio. A partir de la regularización normativa de determinados espacios de interés espacial del Estado, pasó a diseñar una morfología social que por un lado, confinaron a la población pobre cada vez más en la periferia, constituyendo verdaderos bolsones de pobreza, y de otro lado, intensificaron la promoción de parcelaciones privadas, pertenecientes a los grupos de agentes capitalistas que más se beneficiaron con la política.

De acuerdo con las propuestas de la geógrafa Vera França, “con esa actividad el Estado obtiene medios para alcanzar diversos objetivos, destacando aquellos ligados al mantenimiento de los grupos en el poder, o aun más, beneficiar grupos hegemónicos que amplían cada vez más su fuerza en la economía y política local”⁴⁰. Entonces, el Estado se configura como agente importantísimo en el proceso de expansión urbana de Aracaju, estableciendo primeramente, a partir de la compra de terrenos, la valorización de la tierra y la orientación de la acción del mercado inmobiliario en el sentido de transformar el valor de cambio de la nueva área de expansión. Posteriormente, a través del financiamiento de proyectos específicos para la realización de los núcleos residenciales destinados a las viviendas, actúa ideológicamente en la producción del espacio urbano, ofreciendo posibilidades de resolver los problemas de déficit de viviendas de la sociedad, pero por otro lado, tratando también, de considerar sus propios intereses políticos y financieros.

⁴⁰ FRANÇA, Vera Lúcia Alves. *Estado e Metropolização*. São Cristóvão: Editora da UFS/ Fundação Oviedo Teixeira, 1999, p.105.

Sin embargo, las nuevas morfologías de la periferia, sea las parcelaciones privadas, los conjuntos de viviendas sociales, o mismo el apareamiento de “favelas” refleja el carácter “controlador de la maquina estatal” que basado en las leyes y programas federales presenta una política excluyente patrocinada por la alianza entre el poder estatal y el capital inmobiliario. De esa forma, la diversidad de de las tipologías de las viviendas de los conjuntos de viviendas sociales de promoción pública y los conjuntos privados convirtieron el espacio urbano de Aracaju en un espacio complejo, absorbido al mismo tiempo por el Estado y por el capital inmobiliario, a través de las parcelaciones distintas promociones, aunque no fueron capaces de frenar las ocupaciones informales compuesta por la población excluida de los medios de producción.

Así, observamos que los programas de construcción de habitaciones promovidos por el poder público estadual esbararon en un gran debacle, al contrario de lo que se planteó, esta acción, fomentó el apareamiento y la ampliación de las “favelas”, que ya en 1986 contabilizaban 11 ocupaciones irregulares dentro de los límites territoriales de la ciudad.

En este sentido, evaluamos que la especulación inmobiliaria y la propia política habitacional estatal contribuyeron para ampliar los contradictorios flujos y reflujos intraurbanos, cuando obligó familias enteras a adoptaren como recurso último de acceso a la vivienda, la ocupación irregular del suelo urbano, generalmente en áreas de protección ambiental. Así, se repite el proceso histórico de ocupación del sitio proyectado, con la clase pobre ocupando, primordialmente, los manglares y alagados, mientras que las otras capas sociales disfrutaban de la ciudad real y planeada.

Estamos por lo tanto, delante de un proceso de producción espacial, en el cual la conformación urbana se presenta cada vez más diversa y compleja. A la actuación de los agentes privados, cada vez más integrados a los circuitos financieros generados por las políticas estatales de promoción de viviendas, debemos añadir la participación directa del Estado, sea como propietario de tierras, sea como promotor inmobiliario, o mismo como mantenedor parcial de esta clase económica y política que representa el capital inmobiliario de Aracaju.

En síntesis, la construcción de los conjuntos de viviendas y de los “stocks” de tierras en las áreas de periferia urbana, yuxtaponiéndose a los procesos de favelización, además de ampliar el desequilibrio ambiental urbano, delinea otros factores que contribuyen a una lectura de las

desigualdades sociales, más allá de la pobreza y de la segregación espacial, a la exclusión de derechos a la ciudadanía y al confort urbano. Hecho que, expresa un escenario de difícil intervención para su mejoría, y que desafía nuevas formas de pensar y de intervenir en la ciudad.

CAPÍTULO 7

CÓDIGOS, REGLAS Y PLANES: LOS INTENTOS DE ORGANIZACIÓN DEL ESPACIO DEL JUEGO

A partir de la instauración del Régimen Dictatorial, después del Golpe Militar de 1964, se inicia un período de profundos cambios en la estructura organizativa de la planificación urbana brasileña. Es entonces cuando se inició realmente la planificación modernizadora y controladora basada en nuevos marcos legales de Brasil. Aparte de las acciones de creación de infraestructuras viarias, industriales y de financiación de la construcción de viviendas sociales, el Estado empieza a preocuparse por las estrategias territoriales de organización del espacio de las ciudades, por la creación de una legislación urbanística y de organismos gestores capaces de ordenar el crecimiento y la economía urbana. En ese sentido, el Estado asumió el papel de agente principal en la promoción del crecimiento económico, social y urbano de las ciudades, actuando de forma metódica y más ordenada con la finalidad de garantizar el *Estado de Bienestar*.

En este periodo, el planeamiento está “fuertemente influido por las fuerzas de la economía”, donde la evolución económica y la adopción de innovaciones “tecnicistas” en las ciudades (a través de la construcción masiva de bloques de viviendas y nuevas vías) pasan a orientar la planificación urbana y los sucesivos “ciclos de planeamiento”, correspondientes a los avances de la estructura de la sociedad¹. Sin embargo, los cambios experimentados en las estructuras

¹ Véase estos ciclos de planeamiento de forma más general en el estudio de: WHITEHAND, J. W. R. Reflexiones sobre la morfología urbana. *Espai/Temps* (Quaderns del Departamento de Geografia i Historia de la Universitat de Lleida), 14, 1992, p. 09-37.

organizacionales de las ciudades estimulaban las acciones de los diversos agentes productores del espacio urbano en el sentido de ampliar las inversiones y, consecuentemente, promover el crecimiento urbano. La creación de los códigos urbanísticos, de las reglas y planes de desarrollo urbano pasan, en estos momentos, a referirse no sólo a factores económicos, sino también a factores políticos, ideológicos y culturales.

En todo caso, con los intentos de reglamentación del espacio urbano a través de dichos códigos y planeamientos, el Estado se convierte en un poderoso instrumento modelador de la forma urbana, ya que en sus propósitos están frecuentemente amalgamadas las intenciones de uniformizar los volúmenes, las proporciones y las formas del diseño arquitectónico de la ciudad. Lo que no quiere decir que todas las intenciones planteadas en la ordenación de la ciudad se cumplan; pero su papel en la definición de determinadas regularidades pasa a ser bastante significativo.

En el caso de Aracaju, la planificación de la primera mitad del siglo XX enfocaba básicamente la forma y el dibujo urbano ortogonal, que se reproducía por casi toda la ciudad. En los estudios del geógrafo Fernando Porto², de los años 1940 se consideraba ya la necesidad de aplicación de “planes directores para las ciudades sergipanas”. La concepción de estos planes, defendida largamente por los planificadores norteamericanos, se basaba en cinco elementos básicos: plano callejero, sistema racional de ocio, zonificación de la ciudad, código de obras y un diagnóstico simple de la situación urbana. Hecho que solamente se concretiza a mediados de los años 1960 con la aprobación de los códigos de obras y urbanismo en 1966 y del primer plan director del municipio de Aracaju, aprobado en el año 1969. Se trata de la influencia del urbanismo racionalista originario de la Carta de Atenas.

Los diagnósticos de ciudades tenían la función de identificar los “problemas urbanos” que eran delimitados a escala local. Las políticas urbanas eran centralizadas para que los planes cumpliesen su misión de ordenar y racionalizar la acción pública y privada sobre los centros urbanos³. En el plano político-económico, las estrategias de intervención llevadas a cabo por

² El ingeniero Fernando Porto fue director de urbanismo del municipio de Aracaju durante los años 1930 y entre los periodos de 1947-1951 y 1975-1979 ocupó la dirección de Construcciones del Gobierno del Estado de Sergipe. Entre sus estudios aplicados, publicó sus primeras preocupaciones sobre el planeamiento de las ciudades sergipanas en 1943 en la *Revista Aracaju*, donde se puede observar la influencia norteamericana en su pensamiento. Véase en PORTO, Fernando F. Os planos de urbanismo e sua aplicação as cidades sergipanas. *Revista de Aracaju*, 1(1), 1943, pp. 111-117.

³ RIBEIRO, L: C. Q. e CARDOSO, A. Planejamento urbano no Brasil: paradigmas e experiências. *Espaço & Debates: Revista de estudos regionais e urbanos*. Ano XIV, 1994, nº 37, p. 77-89.

el Ayuntamiento en el sentido de establecer las reglas de las operaciones urbanísticas asumieron un “status” de ordenamiento territorial gubernamental como intento de mantener el control de las actividades de los agentes privados. Mientras que ya se destacaba la actuación del capital promotor tanto en la periferia, con el surgimiento de las parcelaciones baratas, como en el área central de la ciudad, a partir de la intensificación de las construcciones de nuevos edificios.

Es cierto que las medidas adoptadas por el gobierno central de regular los alquileres de los edificios urbanos (Decreto-ley nº 4.494 de 25 de noviembre de 1964) y el permiso de construcción de condominios residenciales (Ley nº 4.591 de 16 de diciembre de 1964), influyeron fuertemente en el mercado inmobiliario y la actividad constructora en la ciudad de Aracaju, provocando una verdadera revolución en el sector constructivo e inmobiliario. Una muestra de esa dinámica “fue la creación de 18 empresas inmobiliarias, actuando en los diversos sectores de la construcción y comercialización de bienes inmuebles”⁴. La creación de los códigos de construcciones y urbanismo, además de la reformulación del código tributario del municipio de Aracaju, hizo que estos agentes se adaptasen a los nuevos patrones de producción y reproducción del espacio urbano.

En ese sentido, presentaremos a continuación, la “fuerza” de actuación de la municipalidad en la producción del espacio urbano aracajuano a partir de tres frentes: en la formulación de una normativa urbanística que regulaba la producción de la ciudad; en el planeamiento sectorial de la ciudad, y en las formas generales de control del uso del suelo urbano con vistas a la organización espacial metropolitana. Finalmente, intentaremos analizar la aplicación de los planes urbanísticos y la concepción urbana emprendida por el capital inmobiliario local, utilizando las demandas constructivas del gobierno municipal y los permisos concedidos a los agentes en las distintas áreas de la ciudad como su principal vector de ordenación.

⁴ DANTAS. M. C.S.S. A dinâmica das construções em Aracaju: determinantes e implicações. In.: RIBEIRO, Luis Cesar de Queiroz e LAGO, Luciana Correia. *Acumulação urbana e cidade: Impasses e limites da produção capitalista da moradia no Brasil*. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, 1992, p. 197.

Los códigos municipales: el perfeccionamiento de la legislación urbanística

En la década de los sesenta, los primeros planes de intervención aprobados por el Ayuntamiento empezaron a arrojar luz sobre los destinos de la ciudad. Fueron acompañados por legislaciones más amplias, como el *Código de Obras* (Ley nº 13/66) y el *Código de Urbanismo de la ciudad* (Ley nº 19/66), que pasaron a normalizar el uso del suelo en la ciudad. Dichas intervenciones jurídicas destacaron los objetivos del ayuntamiento y del gobierno del estado en la reglamentación de la producción de la ciudad durante las décadas de intensas actividades de los promotores inmobiliarios, cuando Aracaju se estaba convirtiendo en la ciudad-capital, polarizadora de los cambios estructurales de la sociedad sergipana.

El *Código de Obras* y el *de Urbanismo* aprobado por la cámara municipal en junio de 1966 durante la administración del Intendente Godofredo Diniz Gonçalves (1963-1967), coincidió con la fase de expansión de la ciudad, estableciendo normas edificadoras y exigencias legales. Entre ellas, el tamaño mínimo de 160 metros cuadrados de la parcela urbana, la construcción de la red de alcantarillado y la formación de las manzanas en las áreas edificables por los propios promotores⁵.

La nueva legislación pretendía suplir la “deficiencia” del código anterior de 1915, frente al desarrollo creciente de la ciudad, además de paliar la “omisión de puntos esenciales” que “suscitaron razonables controversias”; aunque el propio alcalde no disimulaba que “las reclamaciones contra él [el código anterior] formulada por propietarios y constructores, han forzado la medida que hora se pone en práctica”⁶. Es decir, parece que, de alguna forma, la antigua legislación no era conforme a los intereses de propietarios y promotores inmobiliarios. Contradictoriamente, el ayuntamiento respondió al problema con un código todavía más detallado que el anterior. Lo que iba en contra de los intereses de estos agentes. Los cambios en la legislación urbana aracajuana pretendían estar de acuerdo con las nuevas técnicas de control urbanístico que estaban siendo elaboradas en otras ciudades. De acuerdo con las afirmaciones del alcalde del municipio, Godofredo Diniz Gonçalves:

⁵ Código de obras do município de Aracaju, Lei nº 13, de 03 de junho de 1966 y Código de Urbanismo de Aracaju, Lei nº 19, de 10 de junho de 1966.

⁶ Município de Aracaju *Relatório do Prefeito Godofredo Gonçalves Diniz, 1966*, p. 27.

En otras ciudades adelantadas del país los códigos de construcciones han sido modificados o sustituidos aceptando nuevos procesos recomendados por los especialistas en estudios de urbanismo. Es necesario afirmar que la ciudad moderna creó nuevas exigencias, originadas del avance de las ciencias, muy especialmente en la parte referente a la higiene, la estabilidad y la estética de las viviendas, de las avenidas y de sus calles⁷.

El proyecto del código fue elaborado por una comisión designada en noviembre de 1965, cuyo responsable era el ingeniero municipal (funcionario del ayuntamiento) Rubens Sabino Ribeiro Chaves. A pesar de toda modernidad y preocupación técnica del proceso constructivo, el nuevo código atendía aún las indicaciones que habían sido establecidas por el despacho de ingenieros Saturnino de Brito a finales de los años 1930. Entre sus recomendaciones estaba el aislamiento de los cauces de los arroyos a través de la construcción de avenidas marginales; preservación de distancia mínima de 5 metros para la construcción en el margen del Río Sergipe, promoción de la “parcelación racional” en las nuevas zonas de expansión de la ciudad; y la obligatoriedad de proyectar los nuevos barrios con servicios de agua y condiciones sanitarias satisfactorias.

En términos constructivos, el Código de Obras del Municipio de Aracaju instituyó la obligatoriedad del proyecto y de la licencia para la construcción o reforma de edificaciones y estipuló elementos mínimos de habitabilidad, como: iluminación, ventilación, áreas abiertas, circulación y pasillos. En lo que atañe a las fachadas comunes, estableció que “los proyectos para ampliación, construcción, reconstrucción y reforma de edificios, están sujetos a la censura estética del Ayuntamiento, no solamente con las fachadas visibles desde las calles, sino también en su armonía con las construcciones vecinas”⁸.

Entre los apartados principales del Código de Urbanismo del municipio de Aracaju, que seguía las ordenanzas de construcciones, destacan los artículos que obligaban a todos los propietarios y promotores urbanos a promover construcciones que atendiesen a los nuevos patrones de construcción determinados en el Código de Obras, que iban desde el ancho de las calles de las parcelaciones hasta la altura, ocupación del terreno y embellecimiento de los edificios. Entre sus recomendaciones principales estaba la “ocupación de las áreas centrales

⁷ Municipio de Aracaju *Relatório do Prefeito Godofredo Goçalves Diniz, 1966*, p. 28.

⁸ Código de obras do município de Aracaju, Lei nº 13, 3 de junho de 1966, Artigo XI, capítulo 2. p.26.

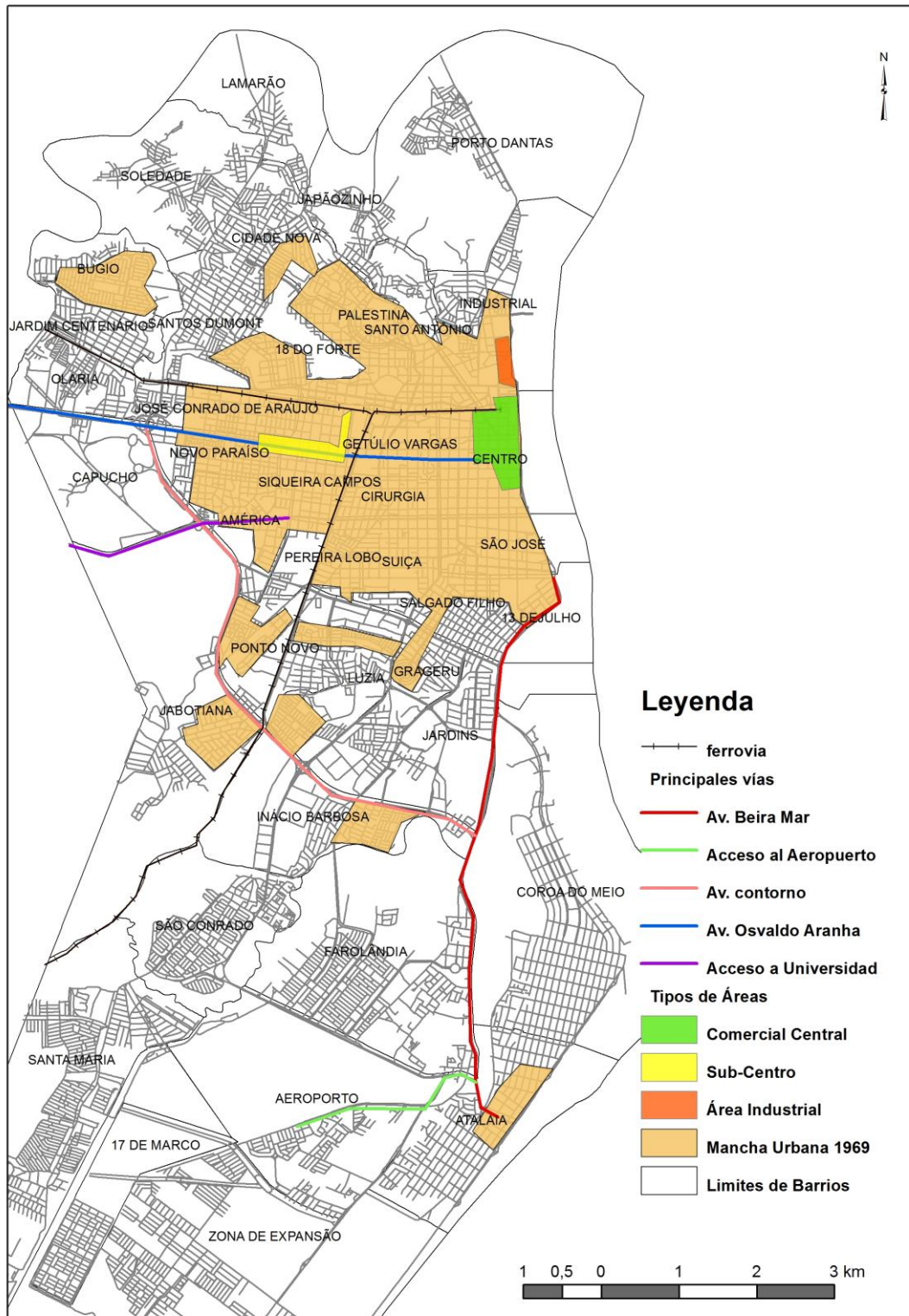
de las manzanas de las nuevas parcelaciones” y la “construcción de los ensanches de forma rectangular”, determinando una fuerte densificación en la morfología en la ciudad⁹.

El nuevo código de urbanismo de Aracaju prestaba particular atención a la parcelación del suelo, tanto en las nuevas vías, como en las ya existentes, estableciendo un umbral mínimo de anchura de los lotes de tierra, con el propósito de evitar que en la extensa área de expansión de la ciudad se reprodujera el patrón de parcelas estrechas que hacía la edificación densa y compacta en el área central. Es decir, la división de las zonas residenciales, comerciales, parcelaria, industriales y villas tenían como objetivo equilibrar la densidad edificadora en la ciudad y promover una cierta modernidad del entramado de calles y avenidas, rompiendo con la regularidad del plano ortogonal del área central.

El código de urbanismo fue seguido de una nueva división de las zonas funcionales de la ciudad, actualizando la organización urbana formulada en 1938, y de la delimitación de los 15 barrios ya existentes: Centro, Getúlio Vargas, 13 de Julho, São José, Siquiera Campos, 18 do Forte, Santo Antonio, Industrial, Suissa, Cirurgia, Salgado Filho, América, Grageru, Pereira Lobo y Matadouro (Figura 7.1).

⁹ Código De Urbanismo do município de Aracaju, Lei nº 19, 10 de junho de 1966, Capítulo V, Artículo 24. p.7.

Figura 7.1. División funcional y delimitación de los barrios de Aracaju, 1969



Fuente: Elaboración propia, 2005: basada en el Código de Urbanismo del Municipio de Aracaju, 1966.

El código de urbanismo era más detallado en las cuestiones que se referían a las parcelaciones y la apertura de nuevas calles, justamente las operaciones urbanas más frecuentes en la ciudad en aquel momento. Estaba prohibida la parcelación de cualquier terreno en áreas sin callejero aprobado por el ayuntamiento, así como toda división de terreno con anchura inferior a 8 metros de frente. En un intento de “excluir de la ilegalidad” un amplio sector de la ciudad, se incentivó la reglamentación de las parcelaciones ilegales existentes. A tal fin, la dirección de obras realizaría el informe de las calles y pasajes abiertos anteriormente sin planes aprobados por el Ayuntamiento. Como condiciones para la regularización se determinaba la aprobación de un plano de la promoción adoptando las modificaciones necesarias (rectificación y alineación de calles y parcelas) y la construcción de áreas reservadas a los aparcamientos y área de ocio, como plazas y jardines¹⁰.

Los propietarios interesados en la parcelación de fincas y la apertura de calles deberían presentar previamente al ayuntamiento una planta topográfica indicando el perímetro de la parcela y su relación con el sistema viario existente. La Directoria de Obras del municipio realizaría el diseño de las calles y espacios públicos de la parcelación, para los cuales el propietario debería reservar el 15 por ciento del área de la finca. Posteriormente, para el plan definitivo de la parcelación se exigía una cartografía más detallada del área, en la cual deberían constar el plan general (con las curvas de nivel y las calles proyectadas), el mapa de situación de la promoción con relación a la red de alcantarillado, la red de suministro de agua, el sistema de avenamiento de las aguas pluviales y el plan de parcelación en lotes¹¹.

Diversos apartados aludían a preceptos higiénicos refiriéndose a la delicada cuestión de las aguas retenidas: ningún terreno de fácil inundación podría ser ocupado o parcelado y las construcciones en los márgenes de arroyos y lagos deberían reservar una franja de dominio público libre de uso (aunque tan solo de cinco metros). Eran obligatorias las obras de

¹⁰ *Código de Urbanismo do municipio de Aracaju*, 1966, Capítulo IV, artículos 25 a 45.

¹¹ *Código de urbanismo do municipio de Aracaju*, 1966, capítulo IV, artículos 49, 50, 51, 52 y 53. Entre las exigencias del dicho código estaban también la construcción de manzanas de 200 metros de largo, de forma que diferenciase de las manzanas ortogonales del área central de la ciudad. Sobre el tema de las exigencias de los códigos de construcciones consultar la obra de Raquel ROLNIK, *A cidade e a lei. Legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*. 2ª edição. São Paulo: Studio Nobel/Fapesp, 1999, p. 49 y 163 o la obra de SERRA RIERA, E. *Geometría i projecte del sòl als orígens de la Barcelona moderna: la villa de Gràcia*. Barcelona: Edicions UPC, 1995, p. 37. que discute sobre las exigencias de los códigos de construcciones en la ciudad de Barcelona.

terraplenado de terrenos de forma que permitiera el satisfactorio avenamiento de las aguas pluviales¹².

Uno de los mayores problemas para la municipalidad era normalización de las “Vilas” que continuaban siendo construidas aprovechando los solares y las antiguas casas en las áreas cercanas al centro de la ciudad. No obstante, el código determinaba dos estándares para el funcionamiento de condiciones aceptables de higiene: el primero determinaba que éstas deberían poseer aceras e iluminación, y estar formada por calles de 6 metros de anchura; el segundo, determinaba que las casas deberían poseer dormitorio, cocina y área reservada para el baño. Además, las “vilas” de más de 20 casas deberían poseer un área libre de por lo menos 60 metros cuadrados arborizado y ajardinado para uso común de los vecinos¹³.

Toda la reglamentación impuesta por las nuevas normativas de construcciones y ordenación urbana, soportó durante diez años la presión de los propietarios y promotores inmobiliarios. En julio de 1976, el Decreto municipal número 466 determinó la suspensión de los tres primeros artículos del código de urbanismo, en los capítulos que se refieren a la altura de los edificios de las zonas residenciales, tasa de ocupación de los terrenos, que pasó al 80 por ciento del lote, e incluyó la necesidad de mantenimiento de reserva de agua en dichos edificios, como forma de garantía en caso de incendio. Es decir, prácticamente el nuevo Alcalde João Alves Filho, como representante de una de las familias constructora del estado de Sergipe, decretó una medida claramente favorable a los promotores inmobiliarios, que consideraron el código de 1966 contrario a sus intereses de “desarrollo urbano”. En verdad lo que estaba en juego eran sus capacidades de continuar con sus ganancias en el modelo de crecimiento vertical y modernizador de la ciudad.

De hecho, entre 1970 y 1979 se produjo en la ciudad una “fiebre” de construcciones públicas y privadas. La iniciativa pública se convirtió en responsable de la mayoría de los conjuntos de viviendas sociales, posibilitando así, a partir de la extensión de avenidas, la ampliación del suministro de agua y del alcantarillado, la oferta de nuevos espacios al mercado inmobiliario. En este momento, el Estado ya había financiado y construido 7.470 unidades habitacionales fuera de la malla urbana, con recursos del Banco Nacional de la Vivienda (BNH) que fueron

¹² *Código de Urbanismo do município de Aracaju*, 1966, capítulo IV, artículo 41.

¹³ *Código de Urbanismo do município de Aracaju*, 1966, capítulo VI, artículos 67, 68 y 69.

traspasados a COHAB/SE y a las cooperativas constructoras, a través de la *Caixa Econômica Federal*¹⁴.

De acuerdo con la dinámica de construcciones emprendidas en el municipio de Aracaju, la legislación municipal fue modificada una vez más en 1985 con la “remodelación” de diversos capítulos del código de construcciones, facilitando la división de los terrenos en lotes y la edificación en general, aunque “sin perjudicar la estética de la ciudad”, normativa que fue recibida con euforia por los promotores, constructores y propietarios¹⁵. La reformulación se produjo cuando el Alcalde del municipio de Aracaju era ya el propietario-constructor José Carlos Teixeira, representante de la familia dueña de la constructora Norcon S.A., al mismo tiempo que en el gobierno del estado estaba el ex – alcalde constructor João Alves Filho¹⁶.

En la práctica, la presión ejercida por los diversos agentes en consonancia con los cambios impuestos en los códigos a través del poder político-económico del capital privado, lo que intentaba era la concreción de dos modelos de ciudad: la ciudad central regulada y estandarizada y la ciudad periférica, informal y no regulada. El mecanismo adoptado en muchas ciudades brasileñas consistía, según Raquel Rolnik, en alejar los usos indeseables del territorio de la elite, segregando los pobres y los problemas urbanos en la periferia y valorizando las áreas de interés de los capitalistas del espacio urbano¹⁷. No obstante, el discurso oficial materializado en dicha legislación, pretendía estar de acuerdo con los “preceptos modernos y científicos” de la gestión urbana.

Los primeros Planes Directores del municipio de Aracaju

En el periodo de excesiva centralización política patrocinada por los gobiernos militares, la producción del espacio urbano en Brasil estuvo claramente marcada por una visión “tecnicista” de la ciudad. Arquitectos, ingenieros, economistas, y también geógrafos y

¹⁴ DANTAS, M. C.S.S. A dinâmica das construções em Aracaju: determinantes e implicações. In.: RIBEIRO, Luis Cesar de Queiroz e LAGO, Luciana Correia. *Acumulação urbana e cidade: Impasses e limites da produção capitalista da moradia no Brasil*. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, 1992, p. 206-207.

¹⁵ Periódico *Gazeta de Sergipe*, publicado en 12 de septiembre de 1985, p. 4.

¹⁶ CHAVES, Rubens. *Aracaju. Pra onde você vai?* Aracaju: Edição do autor, 2004. p. 230.

¹⁷ ROLNIK, R. *A cidade e a lei. Legislação, política urbana e territorios na cidade de São Paulo*, 1999, p. 50.

sociólogos se empeñaron en dibujar para las ciudades unos planes que poco innovaban en sus planteamientos. La producción en serie de planes directores tecnocráticos llevó a una homogenización del paisaje urbano de las ciudades brasileñas, que tendieron a reproducir una misma fisonomía: áreas centrales verticalizadas, división funcional del espacio, apertura de grandes vías de circulación y extensión de las periferias urbanas.

A la escala municipal, para llevar a cabo las intervenciones urbanísticas las administraciones solían elaborar proyectos de intervención para justificar la solicitud de recursos a las otras esferas que componen la federación brasileña. De esa forma, se elaboraron en concreto dos planes: el *Plan de Urbanismo de la Ciudad de Aracaju* (1969) y el *Plan de Desarrollo Local Integrado del Municipio de Aracaju* (1972).

En el primer caso, fue contratado para elaborar el plan el arquitecto Rubens Chaves, que ya tenía experiencia en elaboración de los códigos de construcciones y urbanismo del municipio. Se creó, además, un equipo compuesto por ingenieros de los departamentos de construcciones y saneamiento del municipio y representantes de las empresas constructoras de la ciudad. Lo que significó que este plan no solo no interferiría en los intereses de los promotores, sino al contrario, era un intento de reforzar las tendencias que el capital privado estaba delineando para la ciudad y mostrar que la reglamentación expresada por los códigos anteriores, en cierta forma, se estaban frenando. De cualquier forma, los recursos para elaboración del proyecto del plan director tardaron muchos meses en llegar, y como consecuencia, el plan no se concretó. Las ideas y propuestas iniciales se “convirtieron en boletines estériles ubicados en las estanterías de los registros históricos del Ayuntamiento”¹⁸.

A continuación, en el año 1971 el Ayuntamiento reunió a sus técnicos (arquitectos, ingenieros, geógrafos y proyectistas que trabajaban en el acompañamiento del crecimiento del aglomerado urbano de Aracaju) y contrató a la Empresa MONTOR (Montreal Organização Industrial e Economia S. A.), un grupo canadiense, para elaborar el *Plan de Desarrollo Local Integrado del Municipio de Aracaju*¹⁹. Ideado y elaborado a partir del diagnóstico detallado de la realidad socioeconómica de la población y estructura social urbana de Aracaju, este plan se convirtió en el primer trabajo que considera a la escala de detalle las reales necesidades de

¹⁸ Entrevista concedida por Rubens Chaves en 21 de noviembre de 1990, cuando yo estaba elaborando el Estudio *Você Conhece Aracaju? Uma análise da qualidade de vida da cidade*. Aracaju: UFS/ COPES/ CNPq., sob la orientación de la profesora Neuza Maria Gois Ribeiro (documentos originales del autor no publicados).

¹⁹ MONTOR - PMA, *Plano de desenvolvimento local integrado do municipio de Aracaju*, Aracaju, 1972, Vol. 1 (Diagnóstico).

intervención en la ciudad. La preocupación histórica, físico-territorial, demográfica, económica y sobre todo, de la estructura urbana son algunos de los aspectos que mejor definen la constitución de este planeamiento urbano.

Estos son los primeros trabajos que definen una zonificación de áreas urbanas homogéneas a partir de determinados criterios estadísticos. Se utilizó para ello una metodología nueva para la época, a partir de datos primarios, resultado de un minucioso trabajo de campo. Este plan destaca también por la riqueza documental de los registros históricos del área edificada en Aracaju a los finales de los años sesenta y comienzos de los setenta.

La ciudad de Aracaju era ya considerada una “capital regional”, núcleo de una “región que polarizaba todo el estado de Sergipe y algunas ciudades de los estados vecinos de Bahía y Alagoas”, gracias a la importancia de su centro urbano y de las áreas próximas. En función de esta visión, la planificación (principalmente del área central) debería pensar más allá de las funciones locales, “preparando” el centro urbano para las funciones regionales presentes y futuras que debería ejercer. En verdad, se detectaba “la creciente afirmación de la función comercial” y de servicios²⁰. De los 1.005 establecimientos y 4.145 empleados (incluyendo comercio al menor, al mayor y servicios en general) en 1970, se había pasado en 1980 a 2.428 establecimientos y 22.370 empleados en el comercio, en los servicios y en las administraciones públicas²¹.

La población urbana crecía igualmente: de 183.670 habitantes al inicio de la década de 1970, llegó alcanzar los 293.131 habitantes en 1980. Según el preámbulo del Plan Director, solamente el proceso de planeamiento sería capaz de adecuar las estructuras urbanas a los cambios culturales y funcionales, ya que su crecimiento se producía de forma tan acelerada como desordenada, y la estructura física no ya resistía al impacto de una población que crecía a un 4,79 por ciento anual²².

El plan estaba dividido en diversas partes, entre las cuales destaca la del diagnóstico de la ciudad. Este incluía el proceso de ocupación del suelo, las tendencias de crecimiento urbano,

²⁰ VILAR, José W. Carvalho. *La expansión del área de consumo. La vieja y la nueva centralidad intraurbana de Aracaju (Brasil)*. Tesis Doctoral, Universidad de Granada, 2000.

²¹ MONTOR - PMA, *Plano de desenvolvimento local integrado do município de Aracaju*, Aracaju, 1972, Vol. 1. Datos de IBGE. *Censos Económicos*. 1970 y 1980; y Datos de SEPLANTEC/ CODISE/ SEBRAE y FIES, 1970-1980.

²² SECRETARIA DE ESTADO DO PLANEJAMENTO DA CIENCIA E DA TECNOLOGIA. SEPLANTEC. *Perfis municipais*. Aracaju: 1997, vol. 75.

la intensidad de la ocupación y las propuestas para la construcción de los conjuntos de viviendas sociales, además del análisis del sistema vial, de los equipamientos y servicios urbanos, como el abastecimiento y la localización de los centros de distribución de mercancías (mercados y ferias), y el paisaje urbano como un todo.

El diagnóstico urbano realizado anteriormente por los técnicos del ayuntamiento apuntaba las tendencias del crecimiento físico, determinadas por “el valor comercial de las fincas periféricas” que no presentaba “grandes variaciones”, y por ello determinaba “una cierta preferencia en el sentido de localización de los conjuntos de viviendas sociales que estaban ya “diseminados en la periferia de la ciudad de forma descontinua”²³. Aunque el mismo diagnóstico apuntaba que la ciudad crecía de manera acelerada hacia el norte y el oeste, principalmente en los barrios *18 do Forte*, *Santo Antonio* y *Siquiera Campos* y *América*. Los primeros presentaban un crecimiento más concentrado, con parcelaciones más continuas, pertenecientes a pequeños propietarios; mientras que los últimos presentaban un crecimiento disperso a lo largo de los ejes de las carreteras de entrada y salida de la ciudad²⁴.

El Plan de Desarrollo Urbano observó también la “saturación del mercado inmobiliario” debido al gran número de parcelaciones que se realizaron en los años previos a su elaboración. Los técnicos constataron la existencia de “parcelaciones antiguas con menos de treinta por ciento de ocupación”. Además, afirmaron que la especulación inmobiliaria era frecuente en las promociones periféricas y que el ayuntamiento actuaba poco para detenerla. A modo de ejemplo se citó el permiso de “subdivisión de las parcelas de menos de diez metros de fachada en determinadas áreas populares”, instrumento legal que permitía que los compradores de terrenos se convirtiesen en pequeños “promotores” reproduciendo el parcelario estrecho del área central, condenado por los planificadores y los códigos anteriores²⁵.

A partir del análisis del proceso de producción del espacio, se determinaron dos patrones de ocupación del suelo en la ciudad. Primero, el patrón central y peri central, donde se manifestaba la tendencia al crecimiento de las zonas “comerciales” y las zonas “residenciales

²³ MONTOR - PMA, *Plano de desenvolvimento local integrado do município de Aracaju*, Aracaju, 1972, Vol. 1 (Diagnóstico).

²⁴ MONTOR - PMA, *Plano de desenvolvimento local integrado do município de Aracaju*, Aracaju, 1972, Vol. 2, p. 11.

²⁵ MONTOR - PMA, *Plano de desenvolvimento local integrado do município de Aracaju*, Aracaju, 1972, Vol. 1, p. 12.

verticales”, generada por la valorización del suelo, ya que, según el diagnóstico, el centro de la ciudad de Aracaju ejercía funciones regionales, y su área intermedia debería absorber el traslado de la población de mayor poder adquisitivo. El segundo patrón era el “crecimiento horizontal” de la periferia, en los barrios *18 do Forte*, *Industrial* y *Santo Antonio* (norte) y *Siqueira Campos*, *América* y *Ponto Novo* localizados en la porción oeste de la ciudad, y los barrios *Luzia*, *Grageru* y *Salgado Filho* al sur del área central. Aquí surgían diferenciales del valor del suelo, ya que los barrios de la zona norte presentaban una ocupación más densa, mientras que en los de la zona sur y oeste existían “grandes vacíos urbanos y una tendencia a la verticalización”²⁶.

Es decir, mientras en el área más central dominaban los procesos de reproducción del suelo urbano, donde los promotores se interesaban por las rentas diferenciales del suelo urbano, en la periferia persistían los procesos de producción del suelo, de obtención de las rentas absolutas a partir de la conversión de un gran *stock* de suelo rústico en tierras disponibles para la urbanización y ocupación. Tal situación se producía por la “subordinación” de la producción de la ciudad a los intereses de los grandes propietarios y promotores inmobiliarios y por la carencia de una planificación general que ahora se realizaba.

En términos de planes generales y leyes elaboradas que justificasen la ordenación del espacio de la ciudad, la aprobación del *Código Tributario del Municipio de Aracaju* en el 1971 supuso una nueva estructuración en los precios de los terrenos e inmuebles, aumentando los costes de la vivienda y de los servicios urbanos localizados en el área central y generando grados de valoración de la tierra urbana decreciente desde el centro hasta la periferia inmediata de la ciudad²⁷.

De acuerdo con el diagnóstico realizado en 1972 para reglamentar las propuestas del plan de desarrollo local, las zonas comerciales se situaban alrededor de la avenida Ivo do Prado y las calles São Cristóvão, Laranjeiras, Apulcro Mota y Santa Rosa (comercio al menor y servicios) y en las cercanías del puerto y de la antigua estación de ferrocarriles (comercio al mayor). También en las principales avenidas del barrio *Siqueira Campos* empezaba a configurarse ejes comerciales locales. Las industrias se concentraban en la zona entre la antigua estación de ferrocarril y la zona norte. Las cercanías de la nueva estación y el barrio *Siqueira Campos*, a

²⁶ MONTOR - PMA, *Plano de desenvolvimento local integrado do município de Aracaju*, Aracaju, 1972, Vol. 2, p. 41.

²⁷ PMA- *Ley 456 de 8 de outubro de 1971(Código Tributario del Municipio de Aracaju)*, 1971.

los márgenes de la vía férrea todavía se mantenían como un sector de localización industrial, según se puede ver en la figura 7.2.

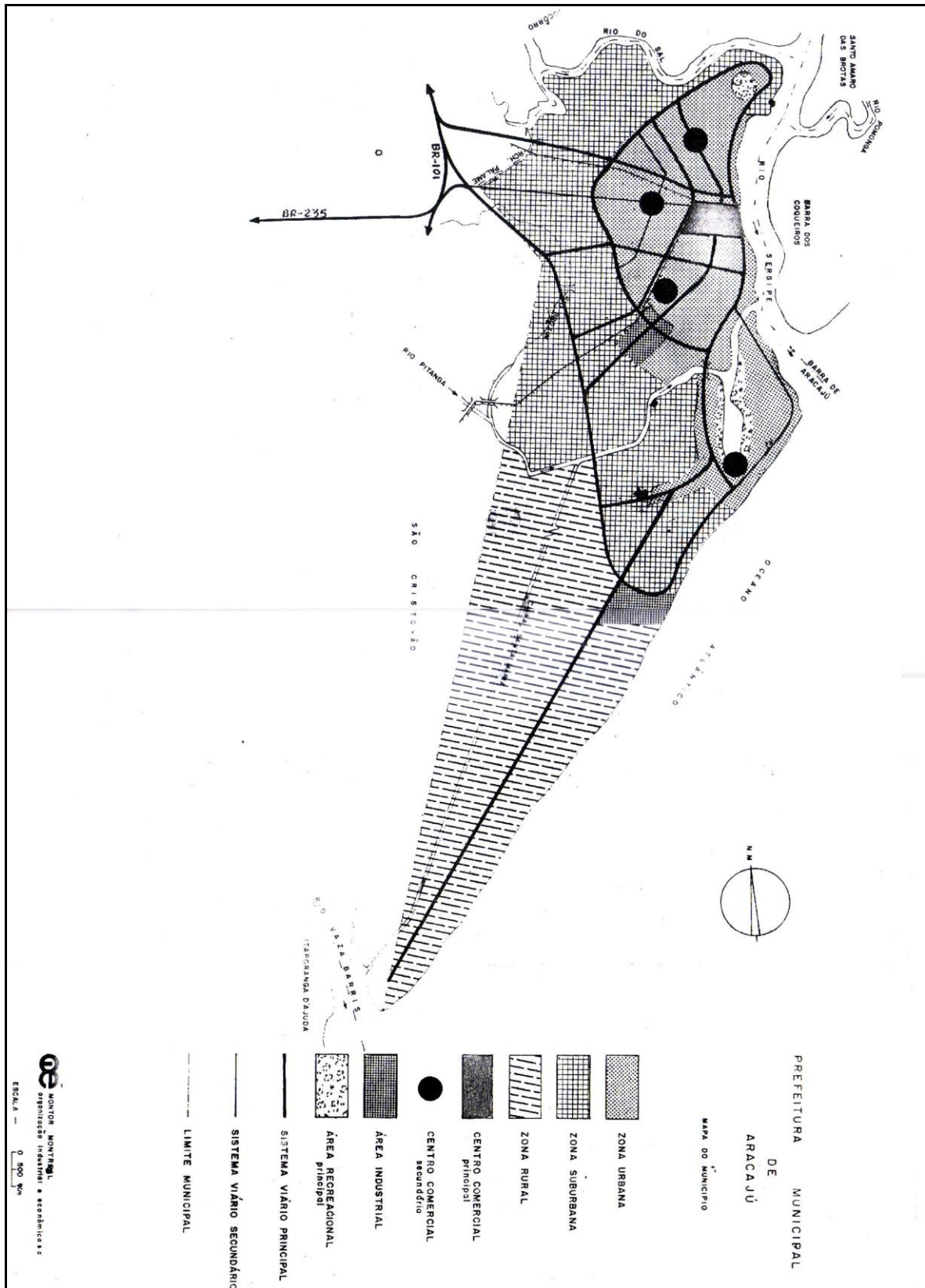
El Plan de Desarrollo Local Integrado del Municipio de Aracaju, consideró claramente la organización de los espacios comercial y viario de la ciudad, a través de la creación de la Central de Distribución de Alimentos del Estado de Sergipe (CEASA) en el barrio *Siquiera Campos*; la modernización de los mercados centrales de la ciudad y la construcción de estructuras comerciales de pequeño porte en los distintos barrios, formando una red jerarquizada de centros comerciales. Asociada a las ideas de Walter Christaller²⁸ en un plan general de las ideas de jerarquías urbanas, el proyecto integraba desde el centro de la ciudad hasta el barrio *Siqueira Campos*, segundo mayor centro comercial de la ciudad y los demás barrios de la zona suburbana a partir de la construcción de nuevos ejes de acceso, como avenidas y calles más anchas, y la integración de estos ejes de circulación con las carreteras estatales que atraviesan la ciudad de Aracaju (Figura 7.2).

En esa época, los dos principales mercados de la ciudad, los *Mercados Antônio Franco* y *Thales Ferraz*, fueron definidos, según el Plan de la MONTOR, como infraestructuras conflictivas y problemáticas “no capacitados para atender a las necesidades mínimas requeridas, desde el punto de vista del espacio, acceso, área para aparcamientos o mismo, con respecto a la higiene”²⁹. El problema de la inadecuada localización de los mercados, en la opinión de los técnicos y de la administración local, parece sintetizar de manera bastante precisa la cuestión de la intervención planificada en la ciudad.

²⁸ CHRISTALLER, Walter. *Central Places in Southern Germany*, Nueva Jersey: Prentice Hall Englewood Cliffs, 1966. (Die zentralen orte in süddeutschland, Jena: Gustav Fischer Verlag, 1933.)

²⁹ MONTOR - PMA, *Plano de desenvolvimento local integrado do municipio de Aracaju*, Aracaju, 1972, Vol. 1, p. 91

Figura 7.2. Aracaju. Zonificación general del municipio, 1972.



Fuente: MONTOR - PMA, Plano de desenvolvimento local integrado do município de Aracaju, 1972.

La definición de las características básicas y de los problemas de flujo de automóviles y peatones que en esos momentos se iniciaban, indicaba, según los estudios de la MONTOR, “la necesaria reordenación de los itinerarios y líneas de autobuses”³⁰. Para lo cual se propuso también un nuevo sistema viario que, sin embargo, se concretó solamente de forma parcial. Al igual que la cuestión del abastecimiento de géneros alimenticios, los problemas de flujos ya llamaban la atención de los técnicos desde los años 1960, y eran considerados como las principales carencias de ordenamiento urbanístico local.

Todavía en el ámbito de los transportes, la segunda gran problemática en el espacio central de Aracaju fue el aparcamiento, cuya característica más sobresaliente era, sin lugar a dudas, el hecho de que éste tenía implicaciones de una creciente gravedad. Según los estudios del plan de desarrollo local e integrado, los factores que contribuían a agravar los problemas de los aparcamientos en la zona central eran los siguientes:

El estrechamiento de las calles en la zona central; el gran flujo de vehículos y peatones en función de la importancia de las actividades ejercidas en esa área (comercio, hoteles, residencias, ocio y gobierno); la construcción de edificios comerciales, intensificando el uso del suelo urbano, sin la preocupación de crear áreas propias para el aparcamiento; la inexistencia de terminales para autobuses urbanos, en áreas apropiadas y la utilización de la franja lateral de las calles con esa finalidad³¹.

A partir de la constatación de esos elementos que dificultan el buen funcionamiento de los aparcamientos en el centro, el Departamento de Tránsito de Sergipe realizó estudios en los cuales se abordan las primeras soluciones que debían ser implantadas (Figura 7.3). Según el referido estudio, esos planteamientos se basaron en las siguientes proposiciones:

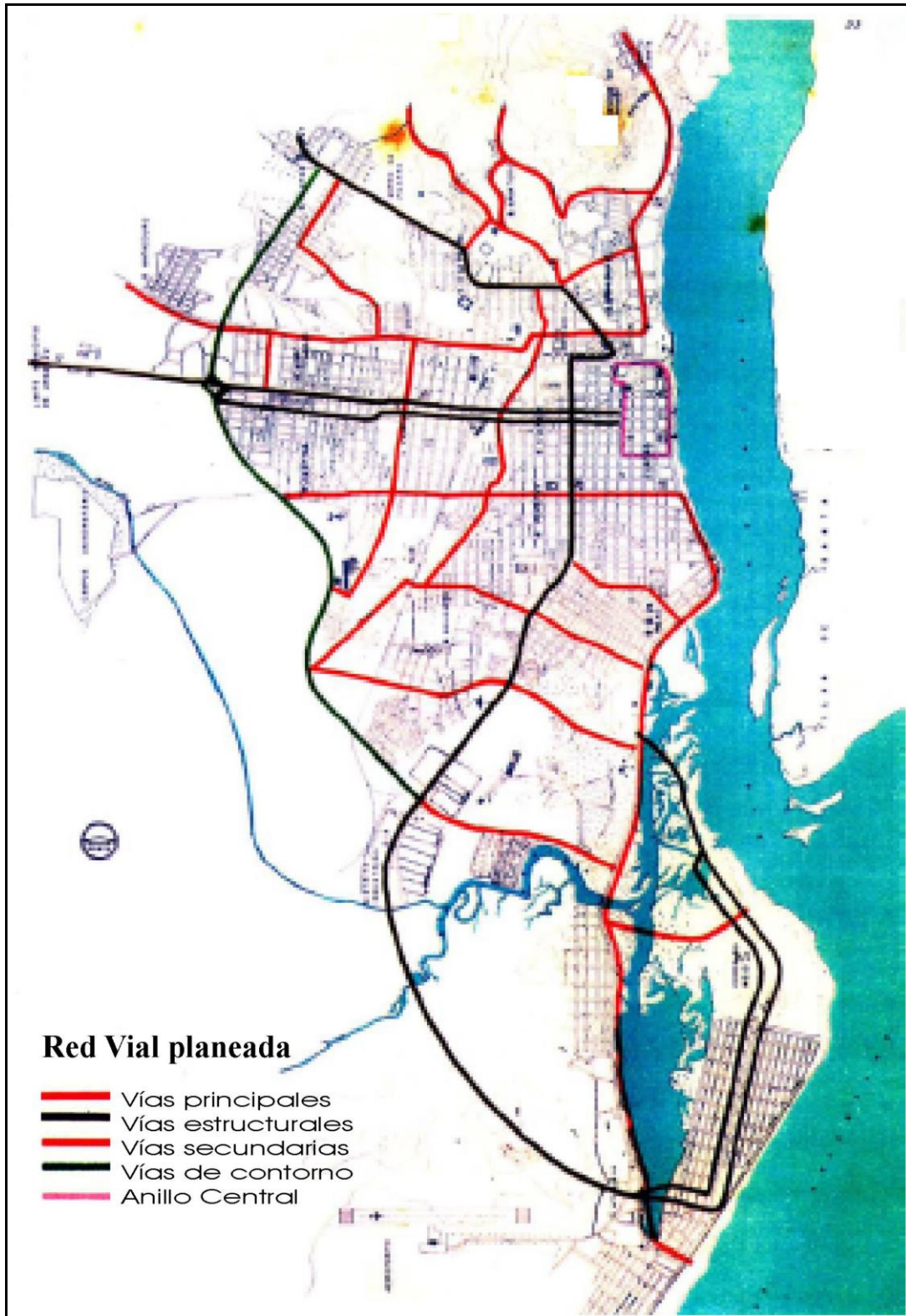
Utilización de espacios laterales de las plazas para aparcamiento sistemático y programado de vehículos, incluso con previsión de cobro de tasa; establecimiento de un anillo viario constituido por las calles *Propriá*, *Capela*, y la avenida *Coelho e Campos y Rio Branco*, en el interior del cual no estaría permitido, salvo en casos especiales, el acceso de vehículos; utilización del hueco central de las manzanas para la creación de nuevas plazas de aparcamientos; construcción de edificio-garaje y, alargamiento de calles con previsión de áreas para aparcar³².

³⁰ MONTOR - PMA, *Plano de desenvolvimento local integrado do município de Aracaju*, Aracaju, 1972, Vol. 1, p. 51

³¹ MONTOR - PMA, *Plano de desenvolvimento local integrado do município de Aracaju*, Aracaju, 1972, Vol. 1, p. 72-74.

³² Departamento de Tránsito de Sergipe - *Plano de Desenvolvimento Local e Integrado de Aracaju*, 1972, p. 52-53.

Figura 7.3. Entramado principal de las vías de circulación de Aracaju, 1972.



Fuente: MONTOR - PMA, Plano de desenvolvimento local integrado do municipio de Aracaju, Aracaju, 1972.

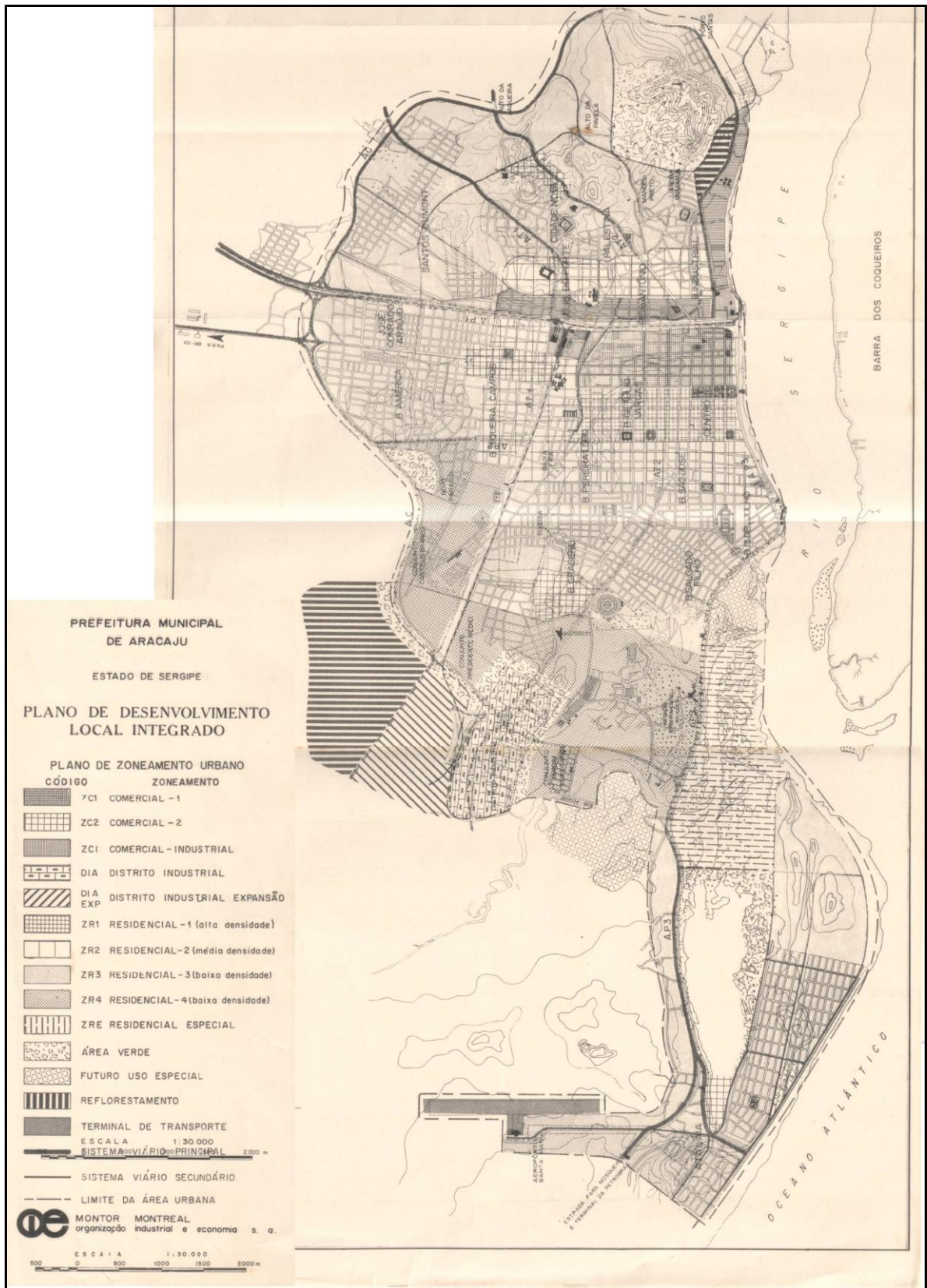
En ese sentido, la dinámica de circulación necesaria en la ciudad y la apertura de otras vías de transportes, se convirtió en un conjunto de reglas y principios enlazados entre sí, que combinaron una cierta diferenciación espacial de la ciudad y la especialización de determinados servicios en distintas áreas, como ocurrió con el sistema de salud pública. Sin embargo, el sistema de transportes consiste en una forma específica de uso del suelo, ya que pasó a correlacionarse con la localización de las unidades hospitalarias ya existentes y otras propuestas por el Plan de Desarrollo. En cierta manera, las vías de transporte pasaron a componer un sistema compuesto de morfologías combinadas, flujos de materia y de energía dinámica que también son grandes consumidores de espacio, de manera similar a lo señalado por el geógrafo Antonio Zarate-Martín. Este sistema representa aproximadamente un tercio de la superficie de la mayoría de las ciudades, ya que dentro de su uso, se incluyen calles, plazas y el suelo correspondiente a infraestructuras propias, “como terminales de autobuses, estaciones de ferrocarril, aparcamientos y aeropuertos,” correlacionados a otras áreas de interés de los ciudadanos³³.

El Plan propuso las directrices de localización de los conjuntos de viviendas con el objetivo de contribuir a la formulación de una política de desarrollo territorial municipal. Además de crear una tipología de casas y manzanas caracterizadas por tamaños diferenciados de acuerdo con las zonas de mayor o menor densidad constructiva en la ciudad. Se observaron siempre los patrones de edificabilidad (tasa de ocupación del lote) y altura de los edificios. En verdad, estas nuevas tipologías trataban de contribuir a la “renovación urbana” a través de la “captura” de estas áreas ya con infraestructura urbana por los promotores inmobiliarios.

A partir de las propuestas de este Plan de Desarrollo, se pretendió “controlar la expansión caótica” de la ciudad y definir el “sentido del crecimiento urbano”, elevando la densidad demográfica general del área urbana y organizando la expansión de la malla urbana. Para ello estableció una nueva zonificación, ordenando las funciones en el espacio (vivienda, comercio, servicios, industrias), y jerarquizando el espacio de acuerdo con los patrones residenciales y con el sistema vial de la ciudad (Figura 7.4).

³³ De forma más general véase en ZÁRATE- MARTÍN, Antonio. *El espacio interior de la ciudad*. Madrid: Editorial Síntesis, 1991, p. 197.

Figura 7.4. Plano de zonificación interna de la ciudad de Aracaju, 1972.



Fuente: MONTOR-PMA, Plan de Desarrollo Local Integrado de Aracaju, 1972.

De manera general, las tendencias que los promotores inmobiliarios estaban determinando (verticalización de algunos barrios peri-centrales) fueron favorecidas y reforzadas, lo que estimuló el desplazamiento de las elites hacia las zona sur de la ciudad. Así, podríamos decir que de cierta forma, hubo una conformación de las acciones de los agentes públicos (técnicos municipales) y privados (promotores) en el sentido de programar la urbe aracajuana para que fuera una “ciudad de los promotores”, en el sentido propuesto por Peter Hall, es decir, una ciudad “máquina de crear riqueza” para los promotores inmobiliarios, en la cual la función primordial del urbanismo era la de “engrasar la maquinaria”³⁴.

Los planes sectoriales de desarrollo urbano en la ciudad de Aracaju

El acelerado proceso de desarrollo espacial, reflejado por el crecimiento demográfico y principalmente por el número de inmuebles construidos en el inicio de los años 1970 por el capital estatal (como hemos detallado en el capítulo anterior) contribuyó a la transformación y especialización jerarquizada y fragmentada de la ciudad, que pasa a convertirse en un espacio artificial fruto sobre todo de la acción combinada del poder público con el capital privado. No obstante, su evolución estuvo marcada por las operaciones urbanísticas de los gobiernos locales, las planificaciones estratégicas a través de planes sectoriales que empezaron a sucederse a causa de dos factores: el primero se refiere a las discontinuidades administrativas en el Ayuntamiento, y el segundo tuvo que ver con las necesidades del gobierno central de fomentar el desarrollo industrial y económico de las zonas urbanas del país³⁵.

De acuerdo con esa política general, la primera acción sectorial planificada y sistemáticamente ordenada en la ciudad fue el *Plan Director del Distrito Industrial de Aracaju*, encargado en 1971 a la empresa Acqua Plan Castro & Esteves S. A.³⁶.

³⁴ HALL, P. *Ciudades del mañana. Historia del urbanismo en el siglo XX*. Barcelona: Ediciones del Serbal, 1996, p. 354.

³⁵ Sobre el asunto véase el Plano Nacional de Industrialização, II PND (Plano Nacional de Desenvolvimento), 1975.

³⁶ CONDESE, *Plano Diretor do Distrito Industrial de Aracaju*, Consorcio Acqua Plan Castro & Esteves, Aracaju, 1974.

La implantación del Distrito Industrial de Aracaju (DIA) en las afueras de la ciudad en el año 1971, supuso con la ocupación de 95,5 hectáreas, dividido en grandes lotes reservados a la instalación de industrias textiles, alimenticias y cerámicas. El plan sectorial resaltó también el uso de este espacio a través de pequeñas industrias de aluminio y fibra de vidrio y empresas comerciales en los márgenes de la vía proyectada especialmente para conectar las industrias a una zona comercial específica en el propio Distrito (Figura 7.5)³⁷.

Figura 7.5. Área del Distrito Industrial de Aracaju, 1974.



Fuente. CONDESE, Plano Diretor do Distrito Industrial de Aracaju, Consorcio Acqua Plan Castro & Esteves, Aracaju, 1974.

³⁷ CONDESE, *Plano Diretor do Distrito Industrial de Aracaju*, Consorcio Acqua Plan Castro & Esteves, Aracaju, 1974. p. 17.

El “plan estratégico” de construcción del Distrito Industrial de Aracaju previó desde la apertura de las parcelas hasta los incentivos fiscales municipales destinados a las empresas interesadas en instalarse. Además, el Ayuntamiento pudo contar con inversiones directas del capital estatal nacional para la creación de infraestructuras y sistema viario, lo que permitió la implantación de nuevas industrias de cerámicas, aluminio, tejidos y plástico que repercutieron consecuentemente en la expansión del sector industrial aracajuano.

En términos del incremento de la mano de obra empleada en el sector industrial, según los datos del CONDESE (Consejo de Desarrollo del Estado de Sergipe), Aracaju aumentó un 73,4 por ciento del personal empleado en la década de 1970³⁸. Además del desarrollo industrial tradicional, creció también significativamente la industria de la construcción. De acuerdo con los datos de las licencias de construcción de inmuebles del municipio³⁹, la dinámica de la ciudad de Aracaju ya se presentaba como responsable del 73,0 por ciento del número de casas construidas en el estado de Sergipe entre los años 1965 y 1974⁴⁰. Esa dinámica en la organización de los espacios de la ciudad y la importancia económica de Aracaju “consolidó la ciudad como principal motor de una región que rebasa las fronteras del propio estado de Sergipe ya a mediados de los años setenta”⁴¹.

La implantación de conjuntos de viviendas localizados fuera de la malla urbana de Aracaju con los recursos del sistema financiero de la habitación (SFH) se justifica por la construcción de la infraestructura de circulación urbana e industrial concretada para posibilitar mayor accesibilidad entre la ciudad de Aracaju y los demás municipios vecinos. Con el objetivo de promover el desarrollo económico y espacial de la capital del estado de Sergipe, fueron construidas las conexiones de las calles *Santa Catarina* y *São Cristóvão*, a oeste de la ciudad, y de la *Avenida 31 de marzo* a la autopista BR-235, que conectó el *Terminal de óleo de Carmópolis* (TECARMO), construido en la playa de Atalaya con las vías federales que contornaban la ciudad.

La aprobación de los planes de organización sectoriales en la ciudad siguió en marcha en ese periodo, principalmente cuando el alcalde era el ingeniero y empresario de la construcción

³⁸ INEP, Plano director de organización espacial y planeamiento del uso del suelo de la región de Aracaju, 1982, p. 77.

³⁹ PMA, Prefeitura Municipal de Aracaju, 1977; y Sinopse Estatística do Brasil, 1965 – 1974. Aracaju. 1977.

⁴⁰ LOUREIRO, Katia Afonso S, *A trajetória urbana de Aracaju, em tempo de interferir*, Aracaju: INEP, 1983, p. 80; y CONDESE, Indicadores da Conjuntura Sergipana, 1982;

⁴¹ TELES, E. S. R., *A primazia de Aracaju*, Cadernos Sergipanos de Geografia, 1978. ((Monografía de Especialização Latu Sensu em Geografia Aplicada ao Planejamento, Universidade Federal de Sergipe).

João Alves Filho (1975-1979), el cual pretendía realizar una administración llena de “propósitos revolucionarios constructivos”. En ese periodo el Ayuntamiento contrató el despacho técnico del arquitecto Jaime Lerner (ex - alcalde de la ciudad de Curitiba, Paraná) para la realización de un programa general de acciones e inversiones urbanas en el municipio. Entre las principales propuestas sugeridas por el arquitecto destaca el plan de urbanización del litoral aracajuano, a partir del área conocida como *Coroa do Meio*⁴².

En este sentido, a partir del año 1976, el Ayuntamiento realizó un consorcio con el BNH (Banco Nacional de la Vivienda) para elaborar un programa de complementación urbana en el municipio, desarrollando e integrando el área del *Coroa do Meio* a la malla urbana de la ciudad, a través del *Proyecto CURA* (Comunidades Urbanas para Recuperación Acelerada)⁴³. En verdad, el objetivo del proyecto era “recuperar áreas y barrios que presentaban baja densidad de ocupación a través del direccionamiento de recursos públicos y privados, que serían necesarios para el perfeccionamiento de los servicios de infraestructura, parcelación y construcción de equipamientos comunitarios destinados a población de bajo poder adquisitivo”⁴⁴. Como forma de combatir la especulación inmobiliaria, en las áreas beneficiadas por el *Proyecto CURA*, los lotes sin construcciones serían tasados progresivamente para determinar una posible sobre-valorización y consecuentemente, forzar su adecuación constructiva. Todo contradictorio con las propuestas iniciales.

El proceso de apropiación del área de la *Coroa do Meio*, localizada en el extremo Este de la ciudad, entre la desembocadura de los ríos Sergipe y Poxim y en el contacto con el Océano Atlántico se produjo a través de una transferencia desde el Ministerio de Marina al Ayuntamiento a por medio del Decreto Federal número 77.439 de 14 de mayo de 1976 (Figura 7.6). De esa forma, la empresa municipal de urbanización pasó a gestionar un área de 5.000.000 de metros cuadrados que después fueron proyectados y comercializados entre las principales empresas constructoras y promotoras de Sergipe y Bahia.

⁴² Véase en Proposta de urbanização da Coroa do Meio. In. Plano CURA: projeto piloto de viabilidades. Prefeitura Municipal de Aracaju. EMURB/ Jaime Lerner planejamento urbano. Aracaju: abril de 1977, sem numeração.

⁴³ El proyecto CURA consistía en una propuesta de organización urbana desarrollado en varias ciudades del Brasil a través del Ministerio del Desarrollo que visaba solucionar los problemas básicos de las ciudades, como la carencia de viviendas. Véase en: proyecto CURA, Resolución número 38/ 1973. (Documentos editados por el Banco Nacional de Vivienda (BNH)).

⁴⁴ Véase en. VILARINHO NETO, Cornélio Silvano. *Projeto CURA: um exemplo de intervenção do Estado nas transformações do Espaço urbano*. Disertação de mestrado em Geografia. São Paulo: USP, 1984.

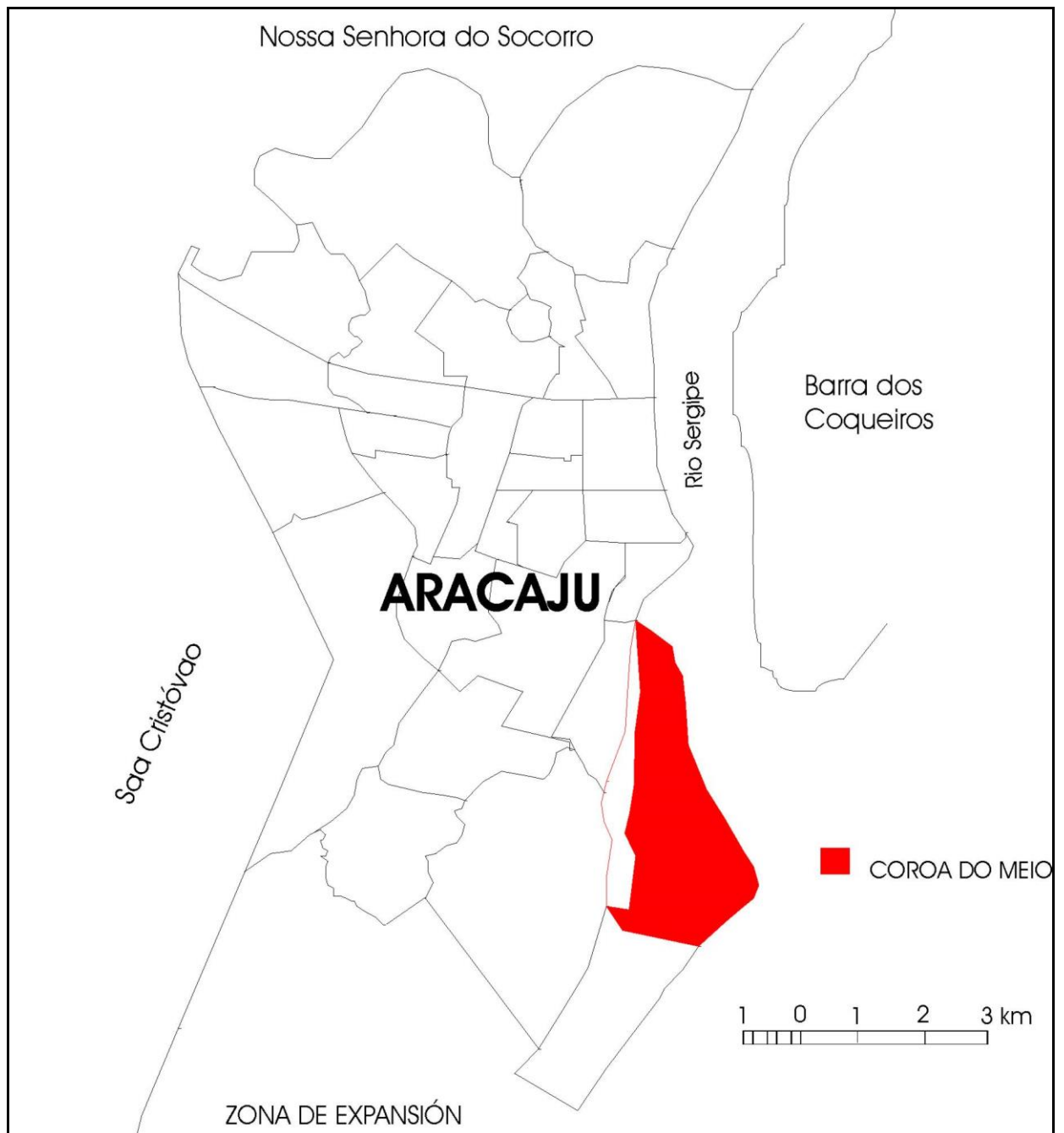
En definitiva, este plan sectorial, que contaba con los recursos públicos federales destinados para fines sociales, fue trasladado al capital inmobiliario, que en el periodo de dos años ya planteaba la creación oficial de un nuevo barrio de elite en la ciudad. Y ello a pesar de los grandes impactos ambientales que el proceso de construcción promovió en el área. De las 479 hectáreas urbanizables, 227 hectáreas fueron proyectadas para la ocupación por viviendas unifamiliares y bloques multifamiliares; 118 hectáreas fueron destinadas a áreas de ocio; 91 hectáreas fueron utilizadas con la red viaria; 39 hectáreas se destinaron a localización de comercios y servicios y, las 4 hectáreas restantes fueron propuestas para ser utilizados con escuelas y centro comunitarios⁴⁵. Se trataba así, de una propuesta de urbanización entendida como una “solución mixta” para el uso del suelo, según podemos observar en la figura 7.7.

El caso de la ocupación de la Coroa do Meio fue considerado especial, ya que los técnicos municipales y la iniciativa privada pudieron escoger sus parcelas y definir libremente las tipologías ejecutadas.

Es cierto que este proyecto despertó grandes expectativas en el mercado inmobiliario aracajuano, promoviendo cambios en la economía urbana del municipio y motivando los primeros grandes conflictos de tierras en la ciudad. A los desdoblamientos entre los diversos agentes involucrados en el desarrollo urbano de esta área de la ciudad prestaremos atención en los próximos capítulos, cuando trazaremos un perfil detallado de la profesionalización de los agentes que participan del juego de la producción del espacio urbano.

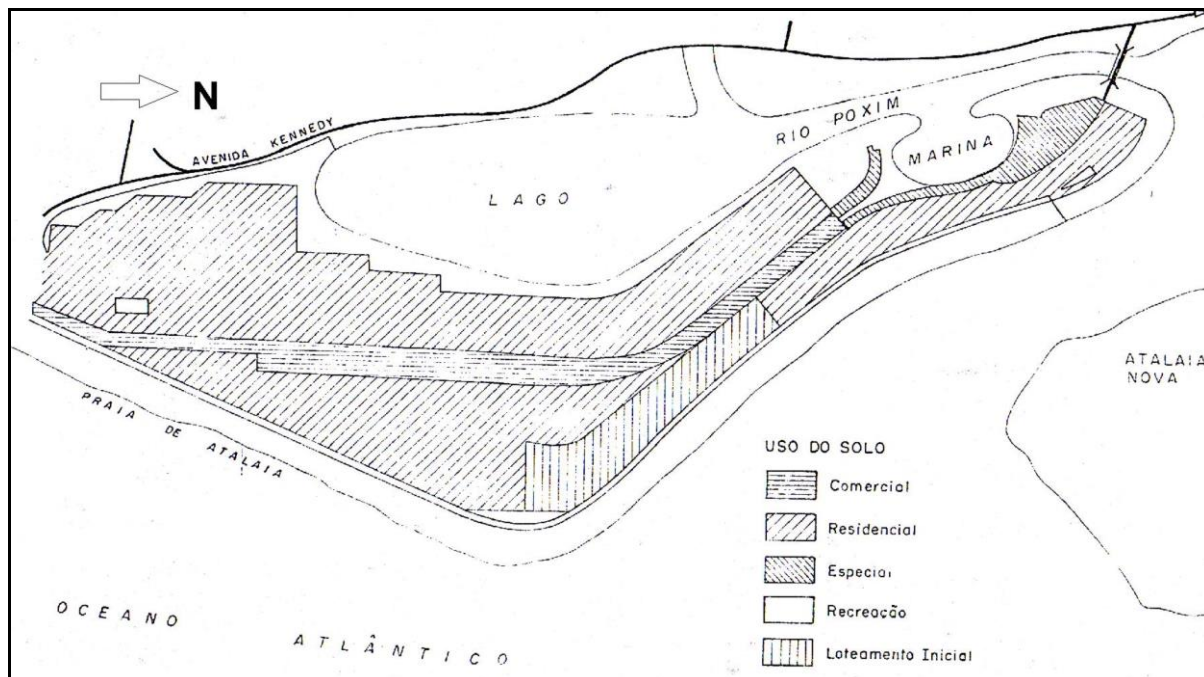
⁴⁵ Plano CURA: projeto piloto de viabilidades. Prefeitura Municipal de Aracaju. EMURB/ Jaime Lerner planejamento urbano. Aracaju: abril de 1977, sem numeração.

Figura 7.6. Aracaju. Localización de la urbanización de la Coroa do Meio, 1977.



Fuente: Ayuntamiento de Aracaju/ Emurb/ Jaime Lerner planeamiento urbano, 1977.

Figura 7.7. Propuesta de urbanización del Coroa do Meio, 1977.



Fuente: Ayuntamiento de Aracaju/ Emurb/ Jaime Lerner planeamiento urbano, 1977.

Otra importante operación urbana llevada a cabo en el periodo de administración del alcalde-constructor, fue el *Programa de Revitalización del Área Central de la Ciudad*, también elaborado por el arquitecto y urbanista Jaime Lerner⁴⁶.

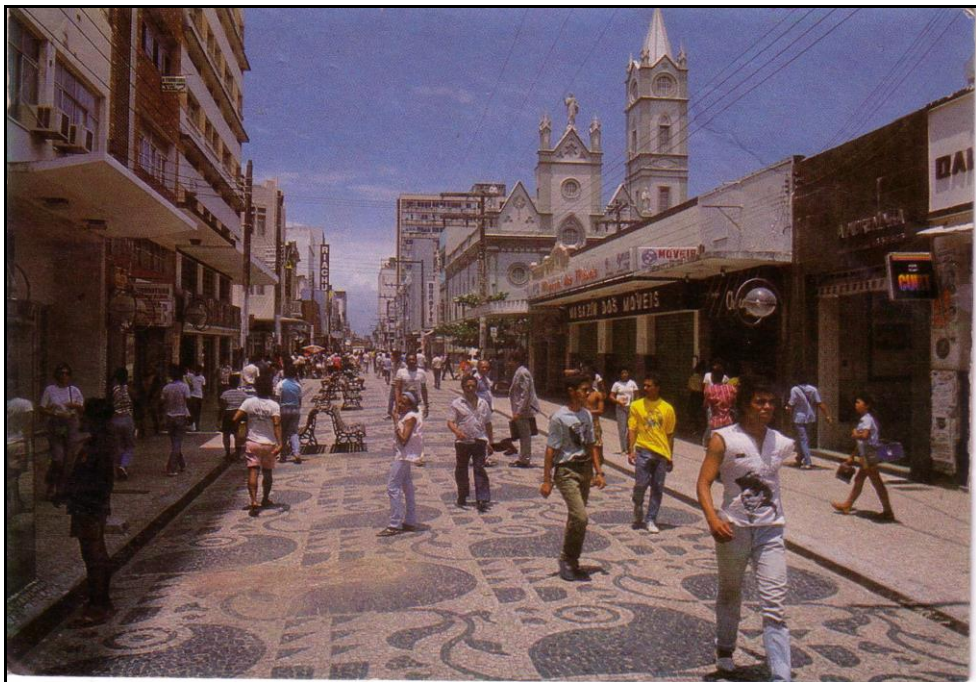
Este proyecto de intervención inició un largo ciclo de cambios paisajísticos que actuaron no solo en el centro, sino también en toda la ciudad. La construcción de espacios sin tráfico “fue la principal propuesta de ese plan de operación urbanística que aborda únicamente el centro”. La conversión de la calle *João Pessoa* en una calle peatonal “repercutió inmensamente en el paisaje, en el tejido social y en las actividades de esos locales, principalmente en el comercio”⁴⁷. En efecto, la construcción de una calle sin tráfico alteró el sistema de circulación y también influyó en la construcción de nuevos aparcamientos para compensar la pérdida de plazas. Aunque no se caracterizase como una operación de rehabilitación urbana, la calle peatonal *João Pessoa* impulsó una serie de cambios paisajísticos en el centro de Aracaju en los años ochenta y sobre todo en los noventa.

⁴⁶ JAIME LERNER PLANEJAMENTO URBANO Ltda. *Programa de revitalização da área central de Aracaju*, Curitiba, 1977.

⁴⁷ VILAR, José W. Carvalho. *La expansión del área de consumo. La vieja y la nueva centralidad intraurbana de Aracaju (Brasil)*. Tesis Doctoral, Universidad de Granada, 2000. p. 542.

Es cierto que la peatonalización de 400 metros de la calle *João Pessoa* y luego de los primeros 300 metros de la calle *Laranjeiras* ha cambiado el perfil paisajístico del centro, alterando el pavimento mediante a la ornamentación con piedras portuguesas y su ordenación en formato de dibujo en dos tonos, “implantando una serie de micro objetos geográficos de los cuales los más visibles eran el alumbrado, la jardinería ornamental, los bancos y las papeleras específicas” (Figura 7.8). Según el geógrafo José Wellington Vilar, “el aumento del confort del entorno del área central contribuyó a ampliar la capacidad de atracción de los clientes-usuarios del centro de la ciudad e incluso ha servido de replanteamiento de las técnicas comerciales y de los escaparates adornados en la fachadas de las tiendas”. En todo caso, a partir del inicio de los años 1980, la popularización de esta área hizo que las actividades comerciales de alto stand se trasladase a otros barrios más meridionales del centro, muy especialmente en el espacio que se transformara en los años siguientes en el eje terciario de elite⁴⁸.

Figura 7.8. Calle peatonal João Pessoa. Centro de la ciudad de Aracaju, 1980.



Fuente: Tarjeta Postal de la ciudad en los años 1980.

⁴⁸ VILAR, José W. Carvalho. *La expansión del área de consumo. La vieja y la nueva centralidad intraurbana de Aracaju (Brasil)*. Tesis Doctoral, Universidad de Granada, 2000. p. 542. Idem, p. 543.

La ampliación de la calle peatonal *João Pessoa* hasta la plaza *Fausto Cardoso* y la atención con los jardines también fueron aspectos considerados en la mejora de las condiciones del entorno urbano del centro de Aracaju⁴⁹.

En cierta forma, de acuerdo con la experiencia del arquitecto responsable de los proyectos de rehabilitación urbana de Aracaju, la mayoría de las realizaciones que promovieron cambios paisajísticos en el área central de Aracaju tuvieron como modelo la ciudad de Curitiba (estado de Paraná), además de sus programas alternativos, como los minis-terminales de autobuses, algunos de los cuales de gran repercusión en el urbanismo internacional. No obstante, muchas de las intervenciones protagonizadas en Aracaju, representaron varias equivocaciones. Obviamente, prácticas ajenas al ámbito de la ciudad y que no están adaptadas a la realidad geográfica local tienen posibilidades bastante limitadas de alcanzar resultados satisfactorios.

Sin embargo, todavía se suele asociar la práctica urbanística de Aracaju a las experiencias positivas de la ciudad de Curitiba. En ese contexto, tiene cierto sentido apodar Aracaju, como la *Curitibazinha del Nordeste*. En efecto, la belleza urbana del centro histórico de Aracaju se debe mucho a esas intervenciones proyectadas por la oficina de Jaime Lerner.

Nuestro esfuerzo en rastrear la planificación urbana que directa o indirectamente ha incidido sobre la ciudad de Aracaju indica que algunos de los planteamientos establecidos como metas del desarrollo urbano propuesto por los gabinetes político-militares fueron de hecho llevados a cabo. La ampliación de la calle peatonal, la reformulación de las señales de tráfico y la jerarquización de las vías son algunos ejemplos sobresalientes de propuestas que se han materializado en el espacio. En cambio, otras sugerencias han asumido el estatus de simple propuesta, pero de una forma u otra influyeron en acciones concretas en el futuro de la ciudad. Así, hay que poner de manifiesto que el carácter novedoso que asume el paisaje urbano de Aracaju, cuyas proposiciones más generales confluyeron y todavía confluyen muchas veces para las bases técnicas, arquitectónicas y urbanísticas de las intervenciones que en determinados momentos se plasma en el espacio. A partir de esas proposiciones de cambio en el paisaje han surgido nuevas ideas, adaptaciones de propuestas anteriores, que siempre tienen en cuenta esos estudios pioneros.

⁴⁹ Sobre las metamorfosis de los jardines centrales de Aracaju en la segunda mitad del siglo, véase la investigación realizada por BARBOZA, Nadie. *Em busca de imagens perdidas*. Aracaju: Funcaju, 1982.

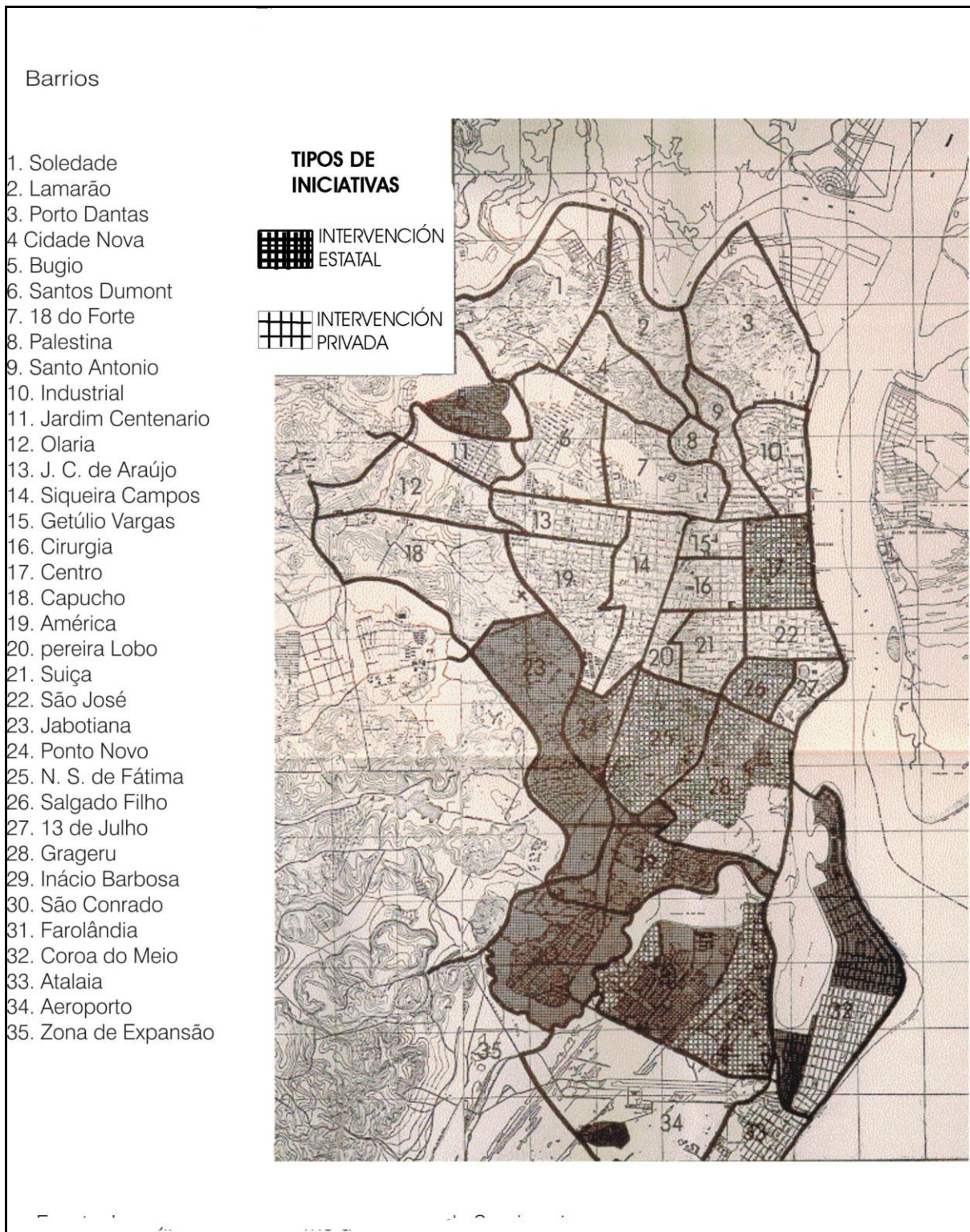
El Plan Director del Aglomerado urbano de Aracaju de 1984

La intensa actividad constructora patrocinada por la financiación pública realizada por el Estado y el “boom” inmobiliario” de la década de los años 1970 llevaron a los gobiernos municipales y estadual a desarrollar planes de desarrollo urbanos no ya limitados solamente a la ciudad de Aracaju, sino que asegurase el crecimiento de su área metropolitana, proyectando nuevas zonas de interés. Muchos de estos documentos se configuraron como instrumentos políticos desarrollados por la administración municipal, y por las secretarías de planeamiento y transportes del gobierno del estado para demarcar las zonas de actuación de las políticas públicas de viviendas y de transportes que involucraba los municipios vecinos de São Cristóvão, Nossa Senhora do Socorro y Barra dos Coqueiros, que también estaban recibiendo los conjuntos de viviendas sociales. Se va configurando un aglomerado urbano formado por cuatro municipios cercanos, lo que esboza el surgimiento del área metropolitana.

En el espacio intraurbano de Aracaju, la delimitación de los barrios aprobada el 1 de octubre de 1982, a través de la ley número 873 establecía ya una cierta preocupación con el *stock* de las tierras públicas y las áreas de intervención ejecutadas por el capital estatal y por los promotores privados que fueron anexados a la malla urbana (Figura 7.9).

Para la elaboración de los propósitos de desarrollo del “aglomerado urbano de Aracaju”, en el año 1982, el gobierno del estado de Sergipe contrató el despacho del urbanista y arquitecto Jaime Lerner para elaborar un estudio diagnóstico del área del entorno de Aracaju con vistas a la implantación del *Plan Director de Organización Espacial y Planeamiento del Uso del Suelo de la Región de Aracaju* en 1984. Este proyecto se extendió a toda la “región metropolitana” y tenía como objetivo cartografiar las áreas periféricas y las posibilidades de desarrollo de la política de vivienda y de transportes en los municipios del entorno de la capital, fijando directrices generales del uso del suelo de estos municipios.

Figura 7.9. Delimitación de los barrios de Aracaju, 1982.

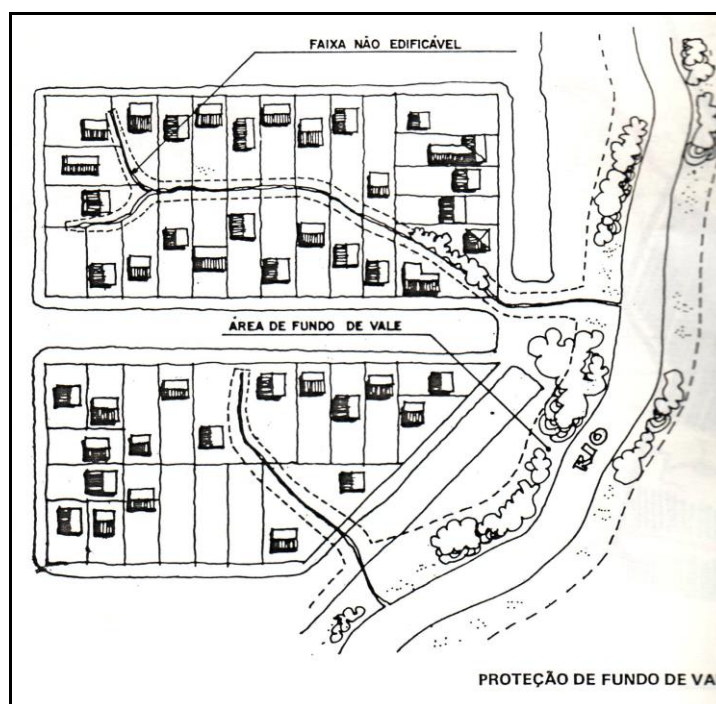


Fuente: LOUREIRO, Kátia. 1983, p. 84

La región de Aracaju, compuesta por los municipios de Aracaju, Barra dos Coqueiros, São Cristóvão, Nossa Senhora do Socorro, Maruim, Laranjeiras y Santo Amaro das Brotas, totalizaba una población de 371.820 habitantes en el año 1980, distribuidos en un área de 1.364 kilómetros cuadrados. Aunque la ciudad de Aracaju presentaba una tasa de urbanización de 98,3 por ciento, las proyecciones de desarrollo poblacional, económico y del área construida ya pautaban una necesaria reestructuración tanto de las áreas urbanas, como de las áreas rurales de los municipios involucrados, ya que estos estaban sufriendo desde el final de los años 1970, algunos tipos de presión por parte del mercado inmobiliario y de los movimientos sociales ya existentes.

De acuerdo con las propuestas de desarrollo urbano, el plan proyectó las áreas y parcelaciones rural-urbanas que se destinaban al mantenimiento de las comunidades con vocación rural, con su centro de convivencia, así como también las parcelaciones intra-urbanas con características ambientalmente más equilibradas, a partir de áreas de ocupación controlada, como las parcelaciones de baja tasa de edificación y ejecutadas aprovechando los aspectos naturales del entorno (Figura 7.10).

Figura 7.10. Tipo de parcelaciones propuestas en Aracaju, 1984.



Fuente: SEPLAN-Aglomerado urbano de Aracaju/ Jaime Lerner Planejamento urbano Ltda. 1984.

Hay que señalar que estos procedimientos en la reglamentación del suelo en áreas de interés inmobiliario no eran originales; todo lo contrario, seguían fielmente las pautas de transformaciones metropolitanas que se estaban poniendo en práctica en la mayor parte de la ciudades españolas y europeas en esa época.⁵⁰ De acuerdo con las ideas de Oriol Nel.lo, en el planeamiento metropolitano, la distribución de la población y los flujos de migraciones asociados al mercado de la vivienda, contribuyen a la “difusión de la urbanización sobre el territorio” dibujando nuevos escenarios de concentración y desconcentración relativa capaces de potenciar la propia función metropolitana⁵¹. Así, las nuevas periferias se han visto transformadas por políticas públicas destinadas a coser el tejido rural-urbano, como forma de extender los beneficios del *Estado de Bienestar* (la conquista de la casa propia), y contribuir a contener el aumento de la problemática social.

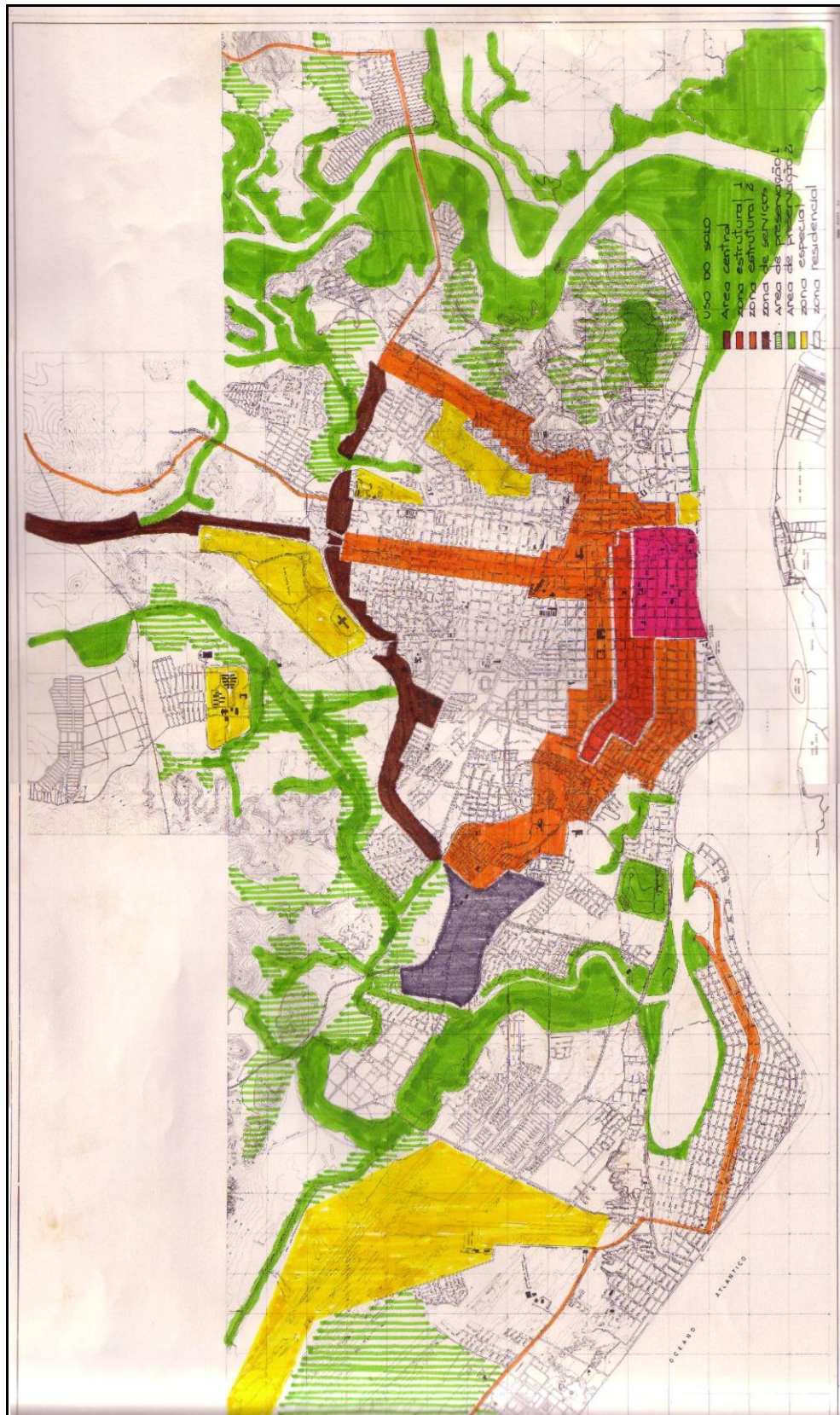
Con un uso del suelo estrictamente vinculado al sistema viario y de transporte, dicho plan intentaba, sobre todo en el municipio de Aracaju, controlar la construcción de las infraestructuras públicas a lo largo de los ejes estructurales determinados de acuerdo con la densidad ocupacional ya existente. De esa manera, se crearon zonas de actuación o de interés inmobiliario que se clasificaban según su uso y sus características funcionales, clasificadas en: zona de servicios, zonas estructurales, zonas residenciales, zonas de preservación, zona industrial, zona central, zonas especiales y zona de expansión urbana (Figura 7.11).

En términos de las propuestas del sistema vial, en la escala del poder local, el ayuntamiento, utilizando recursos del gobierno federal a través del Empresa Brasileña de Transportes Urbanos (EBTU), contrató el Grupo Ejecutivo de Implantación de Políticas de Transportes (GEIPOT) para desarrollar la integración de todo el transporte colectivo intermunicipal de la región de Aracaju, abriendo la perspectiva de ampliación del mercado de tierras más allá de los límites de la malla urbana, mediante la conexión de una red de avenidas y carreteras a lugares todavía sin planeamiento. Es decir, estas dos iniciativas políticas, prepararon la infraestructura vial para el desarrollo de los planes político-económicos, que se confundían en muchos casos con políticas de viviendas sociales y las acciones de explotación y uso por los distintos agentes privados productores del espacio urbano.

⁵⁰ Véanse los trabajos sobre el sistema urbano europeo: HALL, Peter y HAY, Dennis. *Growth centres in the european urban system*. Londres: Heinemann, 1980, p. 278; CHESHIRE, Paul, A new phase of urban development in western europe. The evidence for the 1980's. *Urban Studies XXXII*, nº. 7, 1995, pp. 1045 -1063; y RÀFOLS, Joan. *Dinàmiques residencials a la ciutat de Barcelona*. Ayuntamiento de Barcelona, 1997, p. 341 [número monográfico de Papers. Regió Metropolitana de Barcelona, nº 29, febrero de 1998].

⁵¹ NEL.LO, Oriol. *Cataluña, ciudad de ciudades*. Lleida: editorial milenio, 2002, p. 86.

Figura 7.11. Plan Aglomerado urbano. Uso del suelo de Aracaju, 1984.



Fuente: SEPLAN-Aglomerado urbano de Aracaju/ Jaime Lerner Planejamento urbano Ltda. 1984.

A partir del conocimiento de la situación de los transportes urbanos y el sistema viario de Aracaju, el estudio de la GEIPOT elaboró un diagnóstico con una serie de propuestas y con un esquema de implantación general. Para la ciudad, el estudio de la GEIPOT-EBTU concibió seis propuestas básicas:

Implantación de un anillo de circulación externa al área central, formado por las avenidas que la delimitan, para desviar los vehículos que no tengan como destino esa área; implantación de un anillo de circulación de autobuses interno al área central, facilitando el acceso al núcleo central, siempre con uso de carriles o vías de circulación y con prioridad en las intersecciones; expansión de la actual área peatonal (calle *João Pessoa*) e implantación de otra en las inmediaciones del mercado municipal; restricción al aparcamiento de larga duración y racionalización de los de corta duración en el núcleo central; jerarquización de las vías, desestimando el tráfico de paso por ejes con características locales y reduciendo el número de accidentes en las intersecciones; reformulación en la señalización horizontal, vertical y semafórica, además de la implantación de señalización indicativa⁵².

En ese periodo, los estudios del *Aglomerado Urbano de Aracaju*, realizados en el año 1984, durante el primero gobierno del ingeniero João Alves Filho, los criterios técnicos de la escala rural-urbana, de preservación ambiental y de habitabilidad se convirtieron en propuestas para desarrollar las ciudades del entorno de la capital y transformar el uso del suelo de estos municipios en área de interés especial del Estado. Transformándose así, en escenarios para la actuación de leyes específicas de control de uso del suelo, a través de la aprobación de expropiaciones e indemnizaciones de pequeñas explotaciones agrícolas de la franja urbana, que dieron lugar a las inversiones del propio Estado, y de las constructoras, inmobiliarias e “incorporadoras” de tierras responsables de la producción del espacio.

Un balance de los primeros planes

Nuestro objetivo en este capítulo ha sido presentar y analizar los primeros planes generales de ordenación realizados en la ciudad de Aracaju, sus ideas y sus repercusiones en la forma urbana existente y futura de la ciudad.

En los años 1960, los cambios que se producían en la ciudad como consecuencia del proceso de desarrollo industrial y del crecimiento poblacional, prácticamente obligaban al poder público municipal a intervenir en la gestión de los conflictos generados por la necesidad de coordinar los intereses de distintos agentes en la producción de la ciudad. La ciencia

⁵² GEIPOT – EBTU, Estudio de transportes urbanos de Aracaju. Recomendações para implantação a médio prazo, Brasília, 1982, p.8.

urbanística, a su vez, avanzaba mundialmente, y los planteamientos de los más importantes arquitectos repercutían en geografías distantes como la ciudad de Aracaju.

Los planes sectoriales, generales y metropolitanos elaborados, separados por un pequeño intervalo de años, representan, por lo tanto, intentos de ajuste de la ciudad a las necesidades de su tiempo. Los mismos representan una continuidad y un complemento de los planes de saneamiento ejecutados en las décadas anteriores, todavía bajo una mayor influencia del pensamiento higienista. De este modo, la concepción de los planes de ordenamiento urbano y de extensión de la ciudad a partir de los postulados del urbanismo y de la economía urbana, representan, en nuestra visión, la capacidad de las elites políticas locales y promotores, constructores, terratenientes y propietarios del suelo en general de ponerse de acuerdo con la modernidad que estaba presente en otras partes del mundo.

Encontramos en los planes producidos, tanto por técnicos locales como por investigadores de renombre internacional, las técnicas, las propuestas y los procedimientos más avanzados para la época en términos de planificación urbana. Cuestiones como la reforma interior de las manzanas, la zonificación funcional, la repartición de las clases sociales en el espacio urbano y la localización y construcción de los conjuntos de viviendas sociales, entre otras, circulaban en otras latitudes y fueron debatidas en la lejana ciudad de Aracaju, distante de los centros neurálgicos europeos, pero próxima en la iniciativa y la información de las novedades mundiales.

En este sentido, la implantación de las ideas urbanísticas, así como de los postulados higienistas, representa un interesante ejemplo de difusión de innovaciones y de tránsito de ideas desde Europa hacia América. Aunque en Estados Unidos también ya se teorizaba sobre la planificación sectorial y metropolitana, hasta los años 1970, los modelos importados para Sergipe fueron europeos, principalmente a través de la actuación directa del arquitecto Jaime Lerner.

Sin embargo, los planes no se realizaban sin contradicciones con la ciudad real y los agentes sociales que la modelaban. Muchas propuestas, en ocasiones muy avanzadas, herían los intereses de determinados agentes productores de la ciudad y se quedaron sin ponerse en marcha, aunque el discurso oficial las apoyase plenamente. Era el caso de aquellas propuestas que demandaban operaciones de larga magnitud en el tejido consolidado de la ciudad, o de las que abrían las puertas de la especulación a los distintos agentes externos.

No obstante, otras ideas planeadas fueron puestas en práctica. A modo de ejemplo podemos citar los trazados de nuevas avenidas propuestos para el área de expansión de la ciudad. Estas se convirtieron en los ejes estructurales del crecimiento futuro de la ciudad, incluso aquellos ejes planeados que no fueran realizados en su totalidad. Del mismo modo, algunos de los asentamientos periféricos generados a partir de parcelaciones particulares siguieron parte del trazado dictado por estos planes.

Se ha escrito que “en muchos de esos planes evidencian nada más que el despilfarro de los recursos públicos y una carencia de compromiso político en el sentido de realmente solucionar los problemas básicos de la ciudad”⁵³. Pero de todas maneras, se debe enaltecer la importancia del poder municipal y estadual de intentar regular y ordenar la ciudad en un momento de grandes transformaciones económicas y estructurales.

⁵³ CARVALHO, E. A. et al., Discussão crítica do plano de desenvolvimento urbano regional - Grande Aracaju 2000, En: PONTES, B. M. S. et al., *Estado e planejamento urbano*, Natal: Ed. de la UFRN, 1995, p. 147.

**PARTE III – LA REESTRUCTURACIÓN DE LOS JUGADORES EN LA
MORFOLOGÍA URBANA DE ARACAJU (1986 – 2005)**

CAPÍTULO 8

LA APUESTA POR EL ORO NEGRO: CAMBIOS GENERALES EN LA ESTRUCTURA SOCIOESPACIAL EN ARACAJU

A partir de los años 1960, la sociedad *sergipana* tuvo un considerable cambio en su estructuración socioeconómica y política, básicamente porque la vida urbana se transformaba a pasos largos en dirección a la urbanización de la sociedad, con el crecimiento de la población en las ciudades y el proceso de industrialización, estimulados por la migración campo-ciudad generada por las sucesivas crisis en la economía agrícola del país.

La economía nacional fue reestructurada, instaurándose un nuevo modelo de “división regional del trabajo” que determinó la especialización productiva de las regiones en determinados productos agrícolas, minerales e industriales. En el propósito de adherir al proceso de industrialización del Nordeste brasileño, Sergipe pudo establecer una importante integración productiva, a partir de la transferencia de capital de la economía primaria hasta la economía industrial y financiera. Y Aracaju pasó a ser contemplada con investimentos decisivos para su acelerado crecimiento poblacional y urbano, bien como para el liderazgo económico en el estado.

Entre los factores de orden económico corresponsables de la transformación de Aracaju están: la explotación del petróleo, a partir de 1963, y el traslado de la sede administrativa de Petrobras, de Maceió hacia Aracaju en 1969, aplicando un formidable volumen de recursos financieros por vía de inversiones en los sectores productivos, en las adquisiciones de grandes

parcelas de tierras y, principalmente, por introducir mayores sumas de salarios pagados a sus funcionarios, muchos ya calificados y originarios de otros estados. La migración de los nuevos trabajadores del petróleo también impactó en los diversos sectores, como el comercial e inmobiliario y, por supuesto, en la construcción civil de la ciudad.

Las inversiones impulsadas por la SUDENE (Superintendencia de Desarrollo del Nordeste), por el sistema 34/18 – FINOR (Fondo de Inversiones del Nordeste)¹, atrajeron mayores flujos de capitales extrarregionales y crearon capacidad productiva en sectores hasta entonces inexistentes. La creación del Fondo de Desarrollo Industrial por el Gobierno del estado de Sergipe, en el año 1967, complementó el movimiento, concediendo deducciones de tasas de interés y garantizando soportes financieros que, aliados a la implantación del Distrito Industrial de Aracaju, en el año 1974, lograron atraer capitales industriales para la zona sur y otros espacios de la ciudad, como por ejemplo, la fábrica de cemento Portland de Sergipe S/A, localizada en el barrio Siqueira Campos.

Las inversiones públicas en infraestructuras de nuevas vías en el interior y la construcción de nuevas mallas viarias y conjuntos de viviendas sociales cercanas a las áreas periurbanas de la ciudad, situaron Aracaju como centro nodal de la economía. También contribuyeron al proceso de desarrollo económico-industrial las inversiones en el sector mineral, contemplados por el II PND (Plan Nacional de Desarrollo, 1974 – 1979), desde la activación de dos plantas mineras en los municipios de Laranjeiras, con la producción de Fertilizantes Nitrogenados del Nordeste (NITROFERTIL) destinada a la fabricación de amoníaco y urea, y en Rosario do Catete, con la Petrobras Mineração S/A – PETROMISA, que pasó a explotar el potasio en Sergipe a partir del año 1979.

A igual que en la ciudad de Aracaju, otros distritos industriales fueron puestos en marcha en los municipios vecinos. También la creación de la Universidad Federal de Sergipe en el área limítrofe de Aracaju y São Cristóvão ya en el año 1968, pudo implantar el aporte técnico y científico necesario a estos cambios generales en la estructura urbana y económica. Todos estos factores fueron importantes para potenciar efectivamente la privilegiada localización de Aracaju en el espacio central urbano y demográfico del estado de Sergipe.

¹ Mecanismo que permitía estímulos fiscales y financieros a proyectos industriales, agrícolas y de telecomunicaciones localizados en el área de la SUDENE y se caracterizaba por la reducción de hasta 50% del Impuesto de la Renta debido, desde que los recursos fuesen reinvertidos en proyectos considerados como prioritarios para el desarrollo del Nordeste;

En el contexto de esas transformaciones, se produjo la intensificación y la ampliación del consumo y de la producción de bienes, expansión y diversificación del comercio y de los servicios. La ciudad se convirtió en el lugar elegido y seguro de reproducción ampliada del capital, por medio de la dinamización del mercado inmobiliario y el sector de servicios. En estos momentos, Aracaju pasa a ser conducida y “consumida como mercadería”, apoyada por la valorización del suelo urbano, por medio de la atracción del comercio, del aumento del valor de la tierra y del crecimiento económico. Como afirman Borja & Forn (1996) en su artículo a respecto de las ciudades europeas, cuando explican la mercadotecnia de la ciudad, *vender la ciudad*, se convirtió en una de las funciones básicas de los gobiernos locales².

A continuación, presentaremos cómo cada uno de estos procesos económicos, técnicos y científicos impactaron en la estructuración socioespacial de Aracaju y su periferia inmediata, con las ventajas y desventajas dirigidas por y para los distintos grupos de jugadores. La apuesta por el oro negro constituye un vocablo específico en Brasil, por la importancia que representó, y, todavía, representa el petróleo, las empresas complementarias y su economía hacia la estructura social y urbana de Aracaju.

El papel de Petrobras en la construcción del tejido socioespacial de Aracaju

La confirmación de las potencialidades de los yacimientos petrolíferos descubiertos en Carmópolis, Siriri, Riachuelo y Aracaju colocó el estado en posición destacada en el escenario económico nacional.

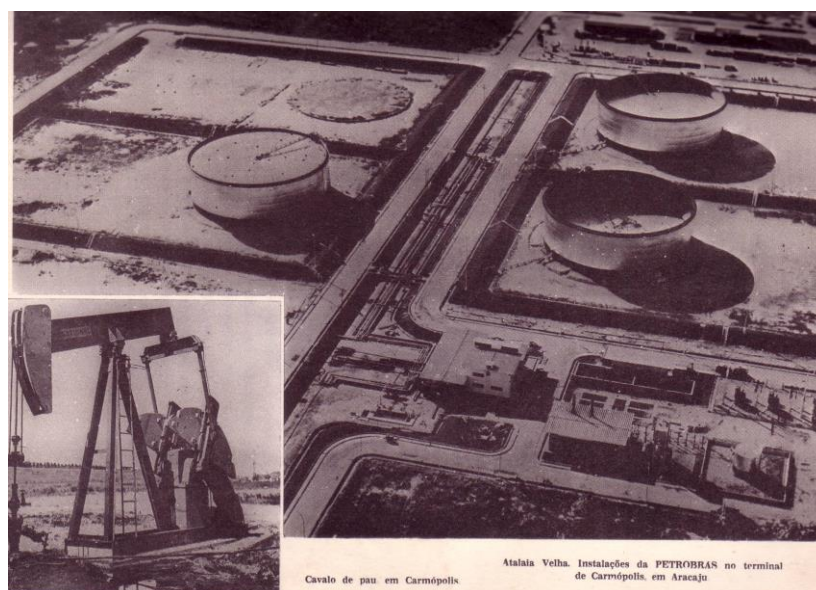
La producción *sergipana* de óleo y gas (inicialmente en tierra y después en la costa) produjo muchas perspectivas económicas para el estado, pues con los pagos de impuestos y royalties, los gobiernos obtuvieron más recursos para invertir en las infraestructuras fundamentales para el desarrollo económico y espacial de las ciudades del estado. Esta actividad proporcionó, también, el aumento de su población, no solo de migrantes originarios de la zona rural, como también, y significativamente, de empleados de Petrobras y sus familiares que fueron trasladados para Aracaju cuando hubo el cambio

² BORJA, Jordi & FORN, Manuel de. "Políticas da Europa e dos Estados para as cidades", *Espaço e Debates*, ano XVI, n. 39, 1996, p. 33.

administrativo de la Región de Producción del Nordeste - RPNE, que estaba ubicada en la ciudad de Maceió – Estado de Alagoas.

En el año 1965 Aracaju ya servía de plataforma para operaciones de transbordo del petróleo crudo, en este año pasó a funcionar el transporte de óleo en tren desde los pozos de extracción de petróleo del municipio de Carmópolis y era encaminado hasta la plataforma de enlace de “Atalaia Velha”, para que se los cargaran en los navíos que quedaban atracados en un puerto flotable ubicado a 6.695 metros de la costa. El petróleo crudo era llevado a la refinería localizada en el municipio de Catu en el estado de Bahía para su procesamiento. Estas tareas siguieron durante dos años. En el año 1967 fue inaugurado el terminal de Almacenamiento y distribución de los distintos yacimientos del estado (TECARMO – Terminal Carmópolis) en la zona sur de Aracaju (Figura 8.1).

Figura 8.1. Imagen aérea del inicio del funcionamiento del Terminal de petróleo en Aracaju, 1967.



Fuente: Librería Regina.

En estos momentos, los flujos migratorios hacia Sergipe - particularmente para Aracaju y su periferia inmediata (Cuadro 8.1) - atraían trabajadores del interior del estado e, incluso profesionales cualificados de otros lugares del país motivados básicamente por los valiosos sueldos pagados por Petrobras o las empresas que les prestaban servicios (algunas transnacionales como la constructora *Odebrecht S. A.*, y *Dowll Schlumberger* –

prospección y perforación de pozos, obras hidráulicas, etc.). Estas acciones posibilitaron también un creciente flujo de capitales y mercancías, como observó el geógrafo Aluísio C. Duarte³, en su investigación publicada al inicio de la década de los años setenta, cuando afirmó que estas empresas dinamizaron sectores que antes eran de pequeña dimensión o no existían. Aunque, por otra parte, las exigencias y necesidades de las actividades petroleras llevaron la ciudad a expandirse en dirección hacia el litoral, desarrollando nuevos aglomerados interurbanos importantes.

Cuadro 8.1. Variación de la población de Sergipe y Aracaju, 1950 - 2000

Años	1950	1960	1970	1980	1991	2000
Sergipe	644.361	760.273	900.679	1.140.379	1.491.876	1.784.475
Variación (%)	18,8	18	18,5	26,6	30,8	9,9
Aracaju	78.364	115.713	183.670	293.119	402.341	461.534
Variación (%)	32,8	47,7	58,7	59,6	37,3	7,8

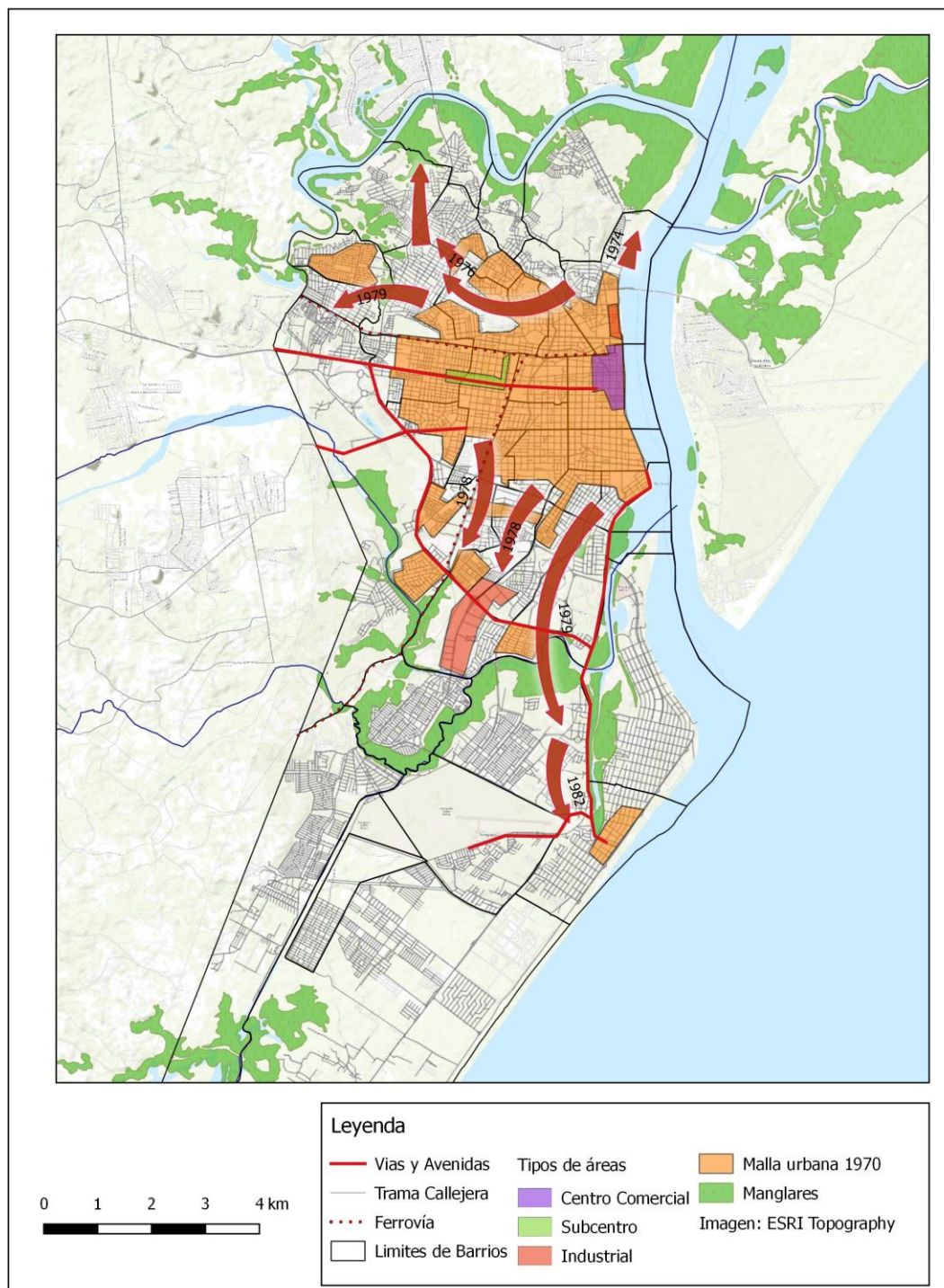
Fuente: IBGE (Datos), Censos Demográficos de 1950, 1960, 1970, 1980, 1991 y 2000.

La ciudad de Aracaju pasó a asumir a partir de los años 1970 un rápido crecimiento en todos los campos, tanto en la expansión horizontal cuanto vertical, con la formación de nuevas periferias, que fijaron nuevos patrones de “status” de vivir en la ciudad. Al principio, los cambios en la morfología empezaron, sobre todo, en las antiguas áreas residenciales cercanas al centro y, a medida que nuevas calles fueron ampliadas, la expansión urbanizadora marchó hacía las nuevas áreas al sur, sudoeste, norte y oeste (Figura 8.2). La apertura de las calles y vías como *Euclides Figueredo*, al norte y *Hermes Fontes*, *Francisco Porto* y *Nova Saneamento*, al sur, incluyeron nuevos espacios que eran considerados periurbanos⁴.

³ Véase en DUARTE, Aluisio Capdeville. Aracaju e sua região. In: *Boletim Geográfico*, Ano 30, nº 220, Rio de Janeiro, 1971, p. 97.

⁴ Véase en MACHADO, Ewerton Vieira. *Aracaju: Paisagens e Fetiches*, Dissertação de Mestrado. UFSC, 1990.

Figura 8.2. ARACAJU: Expansión Urbana – a partir de los años 1970



Fuente de datos: Ayuntamiento de Aracaju, EMURB, 1990; RIBEIRO, Neuza Gois. 1989.

Los cambios producidos por el mercado formal de tierras alcanzaron las porciones sur y oeste, principalmente a partir de las intervenciones estatales sobre la ciudad (1964 a 1989) a través de la construcción de conjuntos de viviendas sociales, como ya vimos en el Capítulo 6. En términos de expansión de la malla urbana al oeste, se consolidaron los barrios Santos Dumont, José Conrado de Araújo, América y, al sur, fueron creados los barrios Pereira Lobo, Luzia, Ponto Novo, Inácio Barbosa y Atalaia. La densificación de población fue acompañada del capital inmobiliario que, por medio de la compra de las mejores parcelas de tierras entre los conjuntos de viviendas y áreas cercanas a las vías principales creadas por el Estado, contribuyó a fragmentar las nuevas áreas periféricas, facilitando su valorización, y para orientar el urbanismo hacia la explotación en nuevos formatos y estilos de vivir en la ciudad.

Los grandes flujos de capitales marcaron profundamente la morfología urbana e influyeron profundamente en la ciudad no solamente en los modos de vida cotidianos (exigencias de mejorías en el patrón alimenticio, vestuario, viviendas, ocio, servicios básicos de salud, educación, etc.). Aunque también, influyeron en las formas de renovar sus valores culturales, técnicos y científicos; sobre todo, con la creación de la Universidad Federal de Sergipe, y consecutivamente, de los Institutos de Enseñanza Superior (Facultades Integradas Tiradentes y Pio X). Como también por los medios de comunicación que fueron creados y modernizados, como la inauguración de la *TV Sergipe* en 1971, y la integración de los servicios de telefonía de Sergipe, *Telergipe*, al sistema *Telebrás* en el año 1972⁵.

En el sector secundario, el Distrito industrial de Aracaju (DIA) pasó a instalar nuevos emprendimientos industriales y productivos en los sectores textiles, cerámicos, plásticos, aluminio y estructuras metálicas. El objetivo del gobierno era generar empleos y oportunidades económicas para los migrantes, que llegaban a Aracaju motivados por el nuevo ciclo de desarrollo del estado. Hecho que llegó a estimular un incremento de puestos de trabajo en los sectores de comercio, servicios y en la industria. A partir de 1975, el número de personas ocupadas en actividades fabriles o en el terciario (comercio y servicios) en la ciudad ya podría ser explicado como indicativo de la supremacía urbana de Aracaju, frente a todo conjunto de municipios del estado de Sergipe (Cuadro 8.2).

⁵ Véase en Wanderley Guilherme dos Santos (Org.) *Que Brasil é este? Manual de indicadores políticos e sociais*, Rio de Janeiro, IUPERJ/Vértice, 1990, pp. 126 – 128.

Cuadro 8.2. Aracaju. Población ocupada: servicios, comercio e industria - 1960-1995

<i>Año</i>	<i>Servicios</i>		<i>Comercio</i>		<i>Industria</i>	
	Personas	% SE	Personas	% SE	personas	% SE
1960	1.379	32,10	1.918	20,70	2.901	19,20
1970	2.263	42,05	5.821	39,00	4.097	36,60
1975	5.284	49,85	8.755	38,68	5.911	39,35
1980	5.839	61,52	10.379	44,70	9.766	42,14
1985	7.065	55,84	12.745	56,45	9.260	37,74
1995	46.105	89,26	22.029	59,24	12.579	58,09

Fuente: DINIZ, J. A.F. *Subsistema urbano y regional de Aracaju*, 1987, p. 77. y IBGE: *Personal ocupado en la industria*, serie 1907 – 1995.

La fuerza económica del nuevo patrón de desarrollo patrocinado por la llegada de los establecimientos industriales del petróleo impulsó los poderes públicos y los organismos del mercado de la vivienda a crear todas las condiciones posibles para la dinamización del mercado inmobiliario, aunque direccionada hacia una demanda solvente y selectiva, surgida no solamente por razones de carácter local (Petrobras y sus consecuencias), como también por el reflejo del “boom económico” del país, a fines de la década de los sesenta, época del famoso “milagro brasileño”.

En este periodo, el sector de la construcción civil, y principalmente de la vivienda, conoció una grandiosa expansión. En Sergipe, 87 por ciento de todas aplicaciones en la producción y financiación de viviendas fueron dirigidas a Aracaju a través del Banco Nacional de la Vivienda - BNH⁶. En efecto, la centralización de la política urbana nacional a cargo de los bancos públicos hizo que se produjeran una docena de clausuras de pequeños bancos privados como consecuencia de los cambios del sistema financiero; en contrapartida, surgieron varias empresas constructoras y promotoras inmobiliarias (Atenco, Norcon, Celi, Cosil, Habitacional, entre otras). Ellas nacieron ya o prosperaron bajo la nueva significación de alianza entre la economía y la política, incluso por sus

⁶ Governo do Estado de Sergipe. *I Plano de Desenvolvimento Econômico e Social – 1976/79*. Salvador, CONDESE/ Bureau Gráfica Editora, s/d, p. 311.

influencias crecientes en las decisiones electorales para elección de los alcaldes de la ciudad de Aracaju y del gobierno del estado de Sergipe. Las constructoras Norcon de los hermanos Teixeira, Celi de Luciano Barreto y Habitacional de la familia de João Alves fueron las que más crecieron; pero entre los grupos de empresas que más aprovecharon este período de desarrollo urbano, ningún prosperó tanto como el grupo comandado por Augusto do Prado Franco, que gobernó el Estado desde 1979 hasta 1982 y entre los años 1995 y 2003. De estos hechos hablaremos más profundamente en el próximo capítulo.

En el proceso de crecimiento económico y de ampliación del mercado laboral, la circulación de capitales impulsó muchos cambios en el consumo de productos domésticos y, principalmente, en términos de productos durables, como el automóvil, que se constituyó en el símbolo de la industrialización del país. La concentración de rentas permitió también a las nuevas capas medias de la población la adquisición de nuevas parcelaciones periurbanas y la apropiación de espacios en áreas residenciales ya exclusivas y cercanas a los parques y plazas de la ciudad. Además, en el ámbito político-económico, los ingresos de capitales también hicieron aparecer muchas intervenciones gubernamentales (nacionales y locales). Innumerables emprendimientos urbanísticos se desarrollaron y fueron hechas viables muchas construcciones básicas, como la apertura y pavimentación de calles, la iluminación pública, el suministro de agua, saneamiento y drenaje, la creación de calles peatonales en el centro comercial y el sistema de transportes públicos (Figura 8.3). Todos ellos puestos en marcha con estímulos de la SUDENE (Superintendencia de Desarrollo del Nordeste de Brasil), y el Banco de Nordeste, SFH/BNH, entre otros organismos.

Figura 8.3. Estación de Autobuses Luis Garcia, 1982 en Aracaju.



Fuente: Infonet/ Cidade Antiga, 2005.

Además de los servicios públicos de infraestructura urbana, en la década de 1970, el Estado impulsó el mercado inmobiliario con la intensificación de la construcción de 21 conjuntos de viviendas sociales, totalizando 5.732 unidades, y coordinó la construcción de otras 5 urbanizaciones (1.172 unidades) específicas destinadas a los empleados de las empresas petroleras y públicas instaladas en el estado de Sergipe. Estas urbanizaciones fueron implantadas desmembradas de la malla urbana existente, pero de acuerdo con el juego de interés de los propietarios de la tierra, promotores inmobiliarios y dueños de las constructoras de la época. La distribución espacial de los conjuntos destinados a las demandas no solventes intensificó la ocupación de la periferia noroeste como el Conjunto Assis Chateaubriand (1979) en el barrio Bugio, que reunía 40 por ciento del total de viviendas construidas en la década (Figura 8.4).

Figura 8.4. Conjuntos Assis Chateaubriand I y II, 1979.

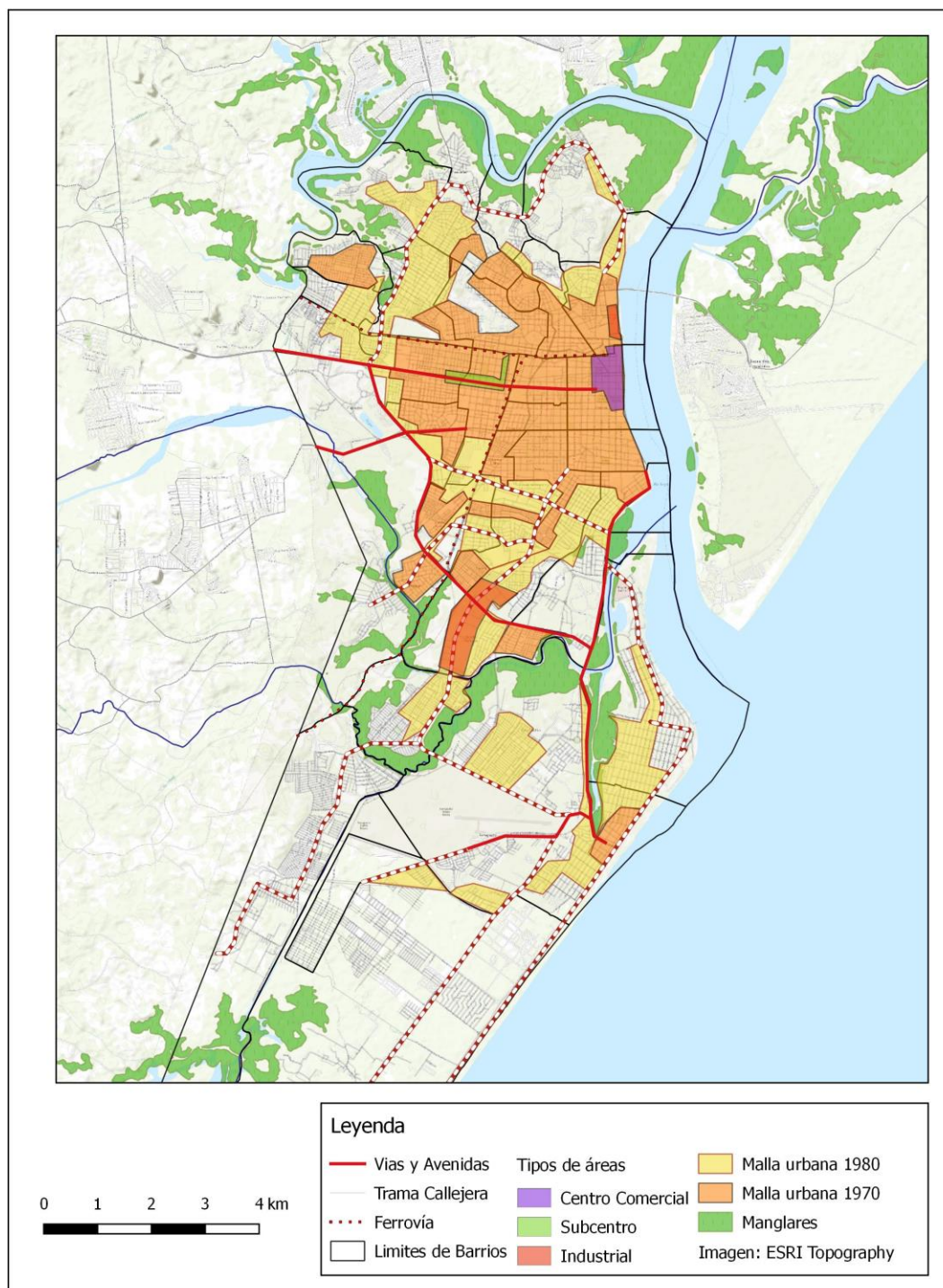


Fuente: Acervo de Lineu Lins de Carvalho.

Las urbanizaciones más destacadas, destinadas a las capas de mayores rentas, fueron construidas en la parte sur de la ciudad; como los núcleos residenciales Inácio Barbosa (1973) y Beira Rio (1978/1980), en el barrio Inácio Barbosa, y Costa del Sol, en el barrio Atalaia. Ellos fueron dinamizados por las aperturas de las vías Beira Mar y Contorno (actual Avenida Tancredo Neves).

En los años 1980, fue aún más decisiva la actuación del Estado como agente productor del espacio urbano y orientador del mercado inmobiliario, una vez que la construcción de grandes conjuntos de viviendas, y la reserva de tierras en las áreas periurbanas y limítrofes de los municipios vecinos a Aracaju, consolidó la asociación del Estado, propietarios de tierras y constructoras como los verdaderos beneficiarios del juego de la urbanización (Figura 8.5).

Figura 8.5. ARACAJU: Expansión Urbana – a partir de los años 1980



Fuente de datos: Aracaju: SEPLAN/IESAP – 1988/1992.

La fábrica de cemento y la importancia de los agentes modeladores del espacio urbano

La construcción de viviendas populares y la implementación de grandes infraestructuras públicas promovidas por los distintos niveles del Gobierno impulsaron el sector de la industria de construcción civil, que contó con la instalación de una fábrica de cemento en la ciudad, lo que contribuyó significativamente para reducir los costes de la producción inmobiliaria en Aracaju y ciudades cercanas.

La presencia de grandes yacimientos de caliza en las cercanías de Aracaju también contribuyó para atraer grupos industriales del centro sur del país, que presentaron a la SUDENE tres proyectos que preveían dotar el estado de una capacidad productora de 1.640.000 toneladas/año de cemento de alta calidad. Entre las empresas cementeras que se instalaron en Sergipe se destacaron: la Fábrica de Cemento Portland de Sergipe S/A, inaugurada en 1967 en la periferia de Aracaju con capacidad productiva de 300 t/día del producto; la Cemento Sergipe S/A – CIMESA, inaugurada en 1983, en el municipio de Laranjeiras, también perteneciente al grupo Votorantim, con capacidad para producir 2.000 t/día de cemento; y, por fin, una tercera unidad productora de cemento, localizada en el municipio de Nossa Senhora do Socorro, con capacidad instalada de producción de 2.000 t/día de cemento⁷.

Además de los proyectos de pequeña magnitud, de acuerdo con los datos oficiales del Instituto Brasileño de Geografía y Estadística (IBGE, 1991), la industria de minerales no metálicos presentó entre 1970 y 1985 un incremento real del valor bruto de la producción de 479,7 por ciento. Estos segmentos también ampliaron el número de puestos de empleos en 249,2 por ciento para el período considerado⁸.

La localización de la Fábrica de Cemento Portland de Sergipe S/A estaba alejada de la urbanización, en el barrio Siqueira Campos (Figura 8.6). Desde la intensificación de los procesos migratorios en los años 1980, y el aumento de las parcelaciones y construcciones residenciales en las áreas cercanas, que presentaban valores de la tierra más accesibles a

⁷ IESAP – Instituto de Estudos Econômicos e Sociais Aplicados (1988). Cenários da Economia Sergipana – 1988/1992. Aracaju: SEPLAN/IESAP.

⁸ SUDENE/Contas Regionais (1999).

las capas de menor poder adquisitivo, se desencadenó la consolidación urbana de la zona oeste de la ciudad. Contradictoriamente, además de contribuir a crear puestos de trabajos y dinamizar el proceso de construcción de edificios en la ciudad, la permanencia de la fábrica provocó constantes conflictos respecto de la contaminación del aire en los barrios Siqueira Campos, América y Novo Paraíso, lo que forzó el cierre de sus actividades en el año 1998 por la presión de las manifestaciones de los ambientalistas, Iglesia y población afectada de las cercanías⁹.

Figura 8.6 Área de la Fábrica de Cemento Portland S. A. 1983.



Fuente: Acervo de Junior Gomes.

En estos momentos ya se observaba un crecimiento del tejido urbano en áreas adyacentes a Aracaju, donde el mercado especulativo aún no había afectado al valor del suelo, formando

⁹ Véase en *Conflitos socioambientais: o caso de uma fábrica de cimento em Aracaju/SE (1967-2000)*, por Valéria Maria Santana Oliveira. Ed. UFS, 2010.

inicialmente, nuevas aglomeraciones urbanas y generando un proceso de “periferización” de la población.

La construcción de las infraestructuras urbanas e industriales en la franja periférica de la ciudad, como también las acciones de los pequeños agentes inmobiliarios individuales, imprimió importantes cambios en el proceso de urbanización, contribuyendo a la expansión urbana y las ciudades-dormitorios, a medida que se intensificaron los movimientos pendulares de los jefes de familias que trabajaban en actividades fabril en Aracaju y habitaban en los municipios cercanos¹⁰.

Buscando ordenar la ocupación y el uso del suelo de Aracaju y su *hinterland*, el gobierno del Estado instituyó en 1982 la Región de la Grande Aracaju (RGA), de manera que el poder público gubernamental pudiese controlar los procesos de construcción de viviendas y parcelaciones y la interacción con los municipios de su entorno, crear áreas específicas de planeamiento y programas de desarrollo de transportes urbanos y parcelaciones de usos determinados, como Zonas de Procesamiento para Exportación (ZPE), Polo Cloro Químico y zonas turísticas. Es decir, la política estatal creó los ejes claves para desarrollar la economía urbana y consolidar Aracaju como ciudad central en la economía regional.

La estructuración de la Universidad Federal de Sergipe y su importancia en la configuración de la ciudad

Grandes infraestructuras se construyeron en la capital *sergipana*, como el edificio del Tribunal de Justicia, localizado en la Calle José de Faro; la Estación de Autobuses José Rollemberg Leite, conocido como “Rodoviária Nova”, y el Campus Universitario de la Universidad Federal de Sergipe; la estructuración del campus fue una de las construcciones más importantes de la década de 1970. Todas estas construcciones se constituyeron por grandes emprendimientos financieros, con repercusiones sociales indiscutibles.

¹⁰ También en Aracaju residían grande número de familias cuyos jefes trabajaban en actividades industriales en otros municipios como Laranjeiras (Votorantim y Nitrofertil), Nossa Senhora do Socorro (Santista Textil, João Santos), Carmópolis, Rosário do Catete, Siriri, Japaratuba (Petrobras y Compañía Vale do Rio Doce), presentando movimientos pendulares al revés).

La idea de la construcción del campus, desencadenó un incremento en el precio de la tierra de Aracaju, ya que algunas áreas periurbanas de distintas zonas fueron analizadas técnicamente para alojar la Universidad y, por supuesto, hacer viable un nuevo vector de desarrollo urbanístico. En el año 1972, los estudios diagnósticos de la Consultoría Técnica - *Consultec* de topografía, infraestructura, vegetación, conformidad geológica y acceso a la expansión de la malla urbana aprobó la fundación del Campus Universitario en los alrededores de la ciudad de Aracaju, en el área denominada “Quemdera” propiedad de la Empresa SEREP Emprendimientos Inmobiliarios, localizada en los márgenes del Rio Poxim, municipio de São Cristóvão.

Figura 8.7. Construcción del Campus Universitario Prof. José Aloísio de Campos en 1979



Fuente: *Construindo a história do Estado*, UFS, 2004.

Figura 8.8. Maqueta de la Ciudad Universitaria Prof. José Aloísio de Campos



Fuente: *Construindo a história do Estado*, UFS, 2004.

Apartado seis kilómetros del centro comercial y político de Aracaju, y situado cerca de la Nueva Estación de Autobuses, los procesos de ingeniería y arquitectura empleados en su construcción caracterizaron el desarrollo de la arquitectura brasileña e influenciaron en muchos otros edificios de la ciudad. Fueron erguidos con la utilización de argamasa y ladrillos mezclados con paneles de vidrio y aluminio. La exposición de los pilares de cemento y hierro, estructuras diáfanos de hormigón armado y ventanas con grandes dimensiones hicieron de la construcción de la Universidad, la materialidad del pensamiento arquitectónico vivido en aquel momento.

Las posteriores parcelaciones del suelo en las cercanías, por la compra/venta de tierras y las expropiaciones por parte del gobierno federal, entre los años 1974 y 1980, fueron responsables del destino del crecimiento de la ciudad y ampliación de los tramos de carreteras de la región del aglomerado urbano de la Región de la Grande Aracaju, como la vía *João Bebe Água* que conecta Aracaju al municipio de São Cristóvão.

Desde la instalación del Campus Universitario en la zona sudoeste, las localidades de Rosa Elze y Rosa Maria pasaron a atraer población, infraestructuras de calles y suministro de agua y otros equipamientos urbanos. Además del gran número de lotes individuales insertados en el

mercado inmobiliario, nuevos conjuntos de viviendas sociales fueron construidos por el Estado, como los conjuntos *Eduardo Gomes*, *Lafayette Coutinho* y *Luiz Alves*, contabilizando 4.227 nuevas viviendas en la franja urbana de Aracaju.

Los procesos de ampliación urbana a través de los conjuntos de viviendas e infraestructuras transformaron los municipios vecinos de São Cristóvão, Nossa Senhora do Socorro y Barra dos Coqueiros. Aunque sus áreas limítrofes eran caracterizadas por las tierras rústicas y sin infraestructura adecuada, ellos fueron impactados por una política que trataba de atender la demanda de viviendas de la capital - Aracaju.

Los resultados de los procesos de periferización de la pobreza empujaron los problemas hacía los ayuntamientos de estos municipios, que pasaron a convivir con los conjuntos como islas de difícil administración técnica y financiera. Por otra parte, la población del aglomerado urbano pasó a ejercer una importante presión sobre las actividades económicas y servicios ofertados por Aracaju, amplificando la exclusión y la violencia¹¹.

Las contradicciones de la producción del espacio en el periodo 1964 - 1986

El acelerado proceso de crecimiento demográfico ocasionado por la mejora de la economía y las políticas de creación de viviendas sociales tuvieron un impacto inmediato en la ampliación de los sectores informales y, por supuesto, de los grupos sociales excluidos de la ciudad. La industria no absorbió la mano de obra que salió del campo hacía la ciudad, y el aumento de los puestos de trabajos en sectores del comercio y servicios ya no respondían a los costes de los alquileres y precios de los inmuebles construidos en la ciudad. Es decir, las nuevas necesidades de vivir en la ciudad empiezan a expulsar la población más pobre para las afueras del aglomerado urbano.

De acuerdo con las investigaciones de los órganos oficiales del Estado realizadas en el año 1985, el sector de comercio informal ya alcanzaba, además del centro tradicional, los barrios Dezoito do Forte, Farolândia, Industrial, América y Siqueira Campos. Ellos eran considerados barrios que concentraban población obrera de las fábricas y que tenían las

¹¹ FRANÇA, Vera Lúcia Alves. Estado e Metropolização. São Cristóvão, Ed. UFS, 1999, p. 177.

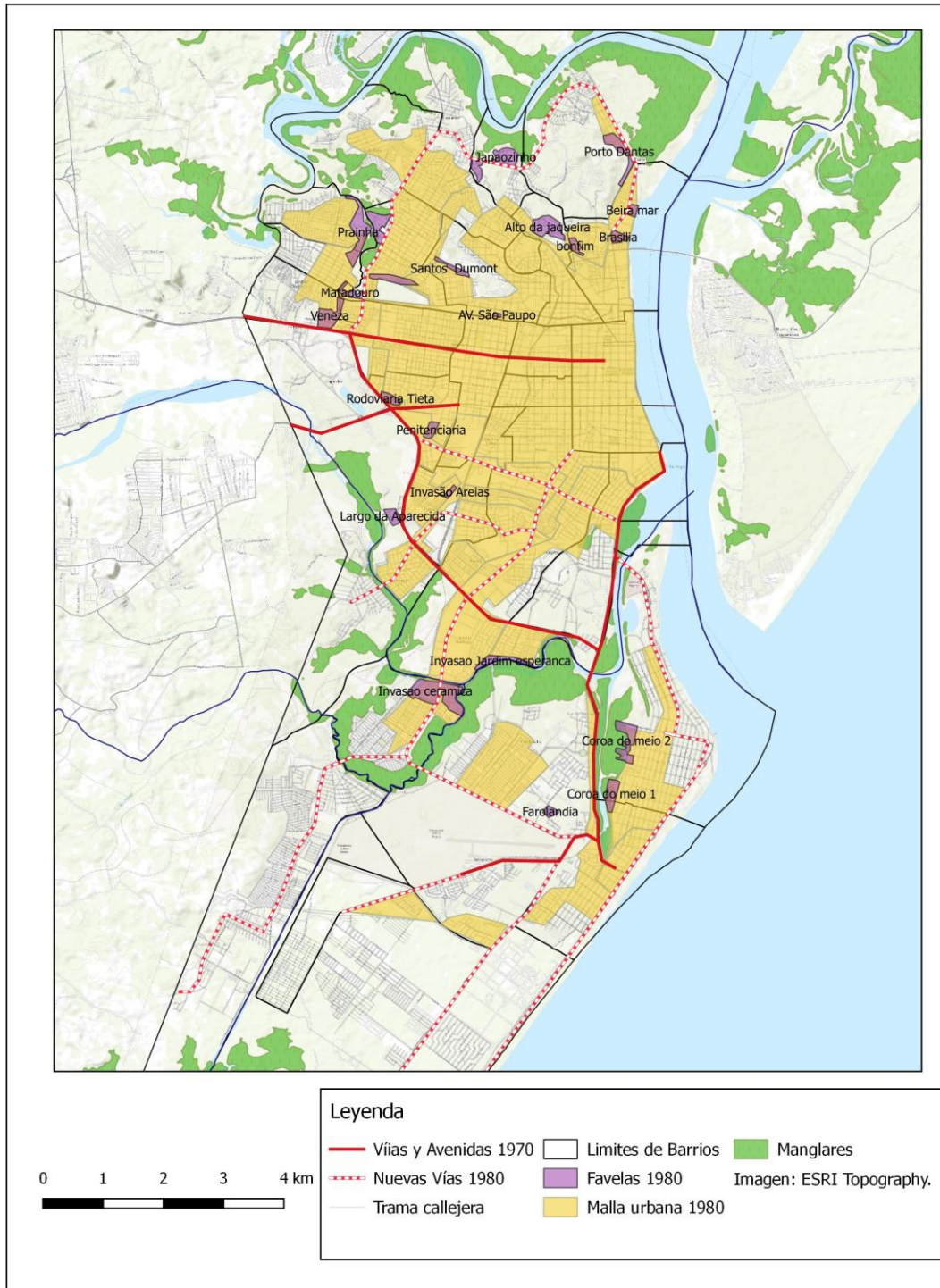
menores rentas. De manera que fue en estos barrios que se ampliaron, con la autoconstrucción, las áreas de chabolas o favelas en la ciudad¹².

Las poblaciones que no adquirieron la vivienda social del gobierno ocuparon las tierras cercanas de los conjuntos de viviendas con parcelaciones irregulares, sin oferta de infraestructura básica. Además, ocuparon áreas ambientales frágiles, como los márgenes de ríos, manglares, áreas de inundación en los periodos de lluvia, provocando graves consecuencias para la gestión urbana local.

En el inicio de los años 1980, Aracaju contaba con una población de 293.119 habitantes. Muchos de sus habitantes residían en las veinte cuatro áreas socialmente deprimidas e irregulares situadas entre las nuevas parcelaciones, conjuntos de viviendas y los locales de trabajo de la población más pobre (Figura 8.9). Entre ellos, los llamados “enclaves de la zona sur” (como el conjunto Jardim Esperança, la favela São Conrado, y los barrios Farolândia y Coroa do Meio), áreas singulares que demuestran la desigualdad entre las distintas capas de rentas en el proceso de producción y uso del suelo. En este proceso, el Estado asume un doble papel en el campo de los agentes urbanos: asegurar el control de espacios periurbanos para una expansión formal del mercado inmobiliario, y establecer las mediaciones de los conflictos entre los grupos sociales excluidos y los propietarios individuales de la tierra. Y lo hace para desarrollar el urbanismo y el crecimiento de la ciudad bajo diversos intereses económicos y ambientales producidos por distintos agentes.

¹² Véase en Setor Informal do Aglomerado Urbano de Aracaju. Relatório de Pesquisa da SEPLAN-SE/ UAS-SE, Aracaju, 1985, p.116.

Figura 8.9 ARACAJU: Áreas de Favelas y población pobre, 1979 – 1984.



Fuente de datos: Ayuntamiento de Aracaju. Programa de Inversiones del gobierno Heraclito Rollemberg. Vol. I Aracaju, 1980. LOUREIRO, Kátia. Aracaju em Tempo de interferir. 1983.

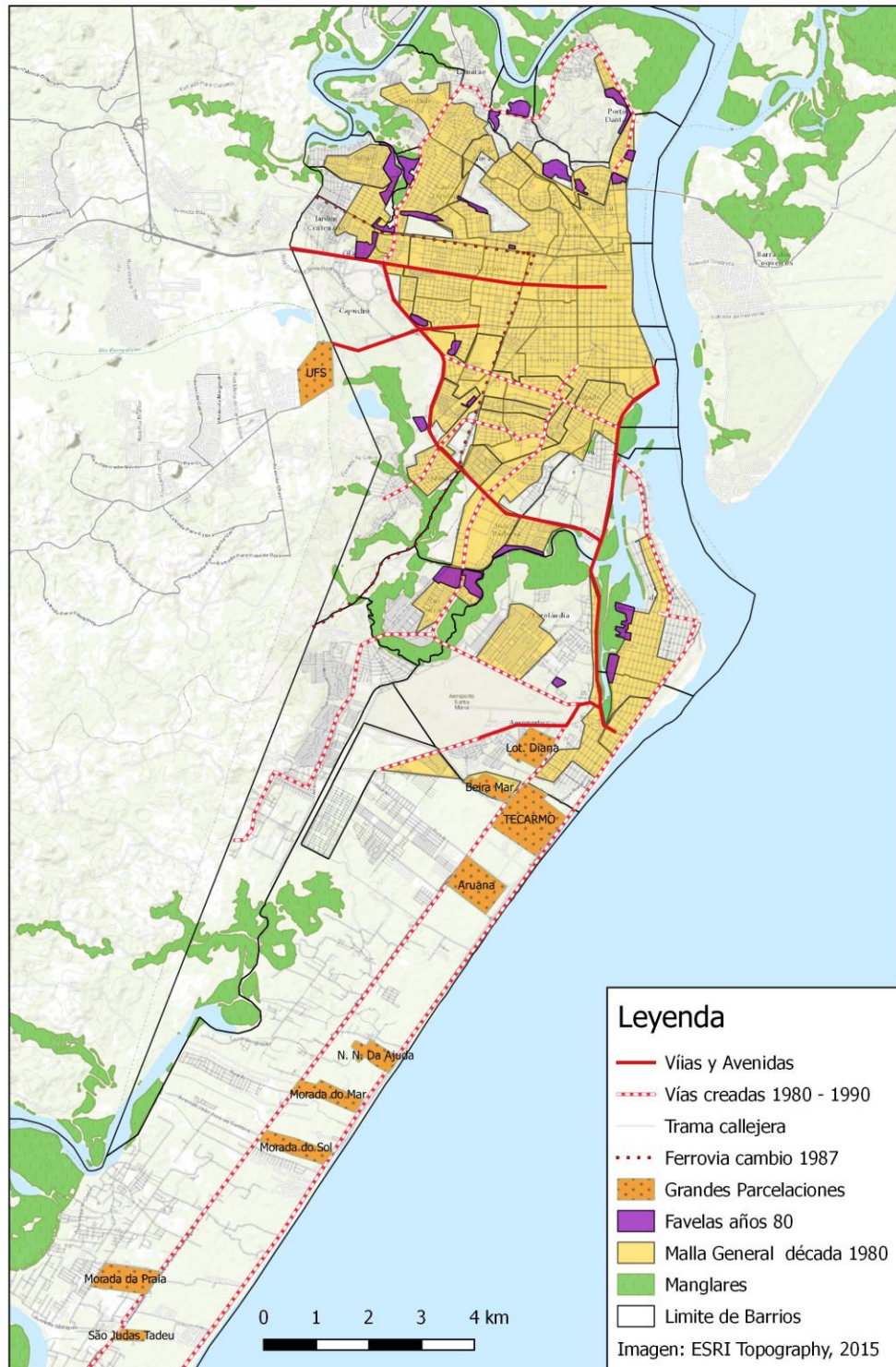
La expansión urbana de Aracaju a partir de las iniciativas públicas y privadas hacia la zona sur, además de intensificar la consolidación del barrio Atalaia y alrededores del Aeropuerto Santa Maria (instalado en 1962) y la Terminal de petróleo - TECARMO - contribuyeron a fragmentar aún más la ciudad, instituir el mercado informal de la tierra en las franjas urbanas y, comprometer los recursos ambientales, como los márgenes de los ríos y canales pluviales y la costa en dirección a las playas.

Los cambios de la tierra rústica y de la vida rural de esta zona fueron afectados por los avances de los distintos tipos de usos del suelo, de los cuales resultaban residencias de verano, nuevos servicios y las nuevas formas de vivir de los empleados de las empresas relacionadas al petróleo. En general, producto de “acciones públicas” del gobierno estadual o municipal, como la construcción de grandes zonas residenciales (parcelaciones como Coroa do Meio o conjuntos de viviendas como Santa Tereza, Augusto Franco, Orlando Dantas, etc.); constitución del sistema viario (*Avenida Contorno Sul, Heraclito Rollemberg, José Sarney, etc.*); y la implantación de equipamientos turísticos (hoteles, bares y restaurantes en la playa, etc.), cuya apropiación se hizo, en grande parte, por intereses particulares de los más diversos, hicieron promover la especulación inmobiliaria de estas zonas (Figura 8.10).

La expansión de la trama urbana de Aracaju, por la repetición del trazado de los conjuntos de viviendas y las iniciativas del mercado formal, o por la ocupación de las tierras útiles entre la malla urbana y los conjuntos por el sector informal, produjo la incorporación de los suburbios a la zona urbana de la ciudad por la extensión del sistema vial y de los transportes, generando lo que François Choay consideró el “cambio de escala de la urbanización”. Es decir, la pérdida de la correlación de vecindad de la ciudad compacta en favor de un espacio de circulación estructurado por las redes de transporte y comunicación con su entorno metropolitano.¹³

¹³ Choay, F. Six thèses en guise de contribution à une réflexion sur les échelles d'aménagement et le destin des villes. *Urban*, 2. Madrid: ETSAM/Universidad Politécnica de Madrid: 1998, p. 51.

Figura 8. 10. Mapa de localización de las parcelaciones 1977 a 1986



Fuente de datos: Gobierno del Estado/ SEDUSE – Núcleo de uso del suelo, 1986.

Entre la zona central y los barrios periféricos situados a oeste y sur de la ciudad, se produjeron cambios morfológicos significativos. Entre éstos, podríamos destacar la densificación de las viviendas y la mezcla de usos (viviendas combinadas con industrias, talleres y comercios locales). Además, podríamos añadir a los efectos generales de la industrialización de este periodo, la definición de nuevos tipos de espacios urbanos: las nuevas parcelaciones informales (clandestinas), las favelas industriales, como las ocupaciones *Cerámica* y *São Conrado* en el barrio São Conrado y los barrios obreros pendulares – Farolandia y Zona de expansión (*poblados Mosqueiro, São José Robalo y Aruana*) - porque concentraban las viviendas de los nuevos grupos sociales (el proletariado industrial) en la ciudad. Dichas tipologías se produjeron al mismo tiempo que la burguesía comercial e industrial definió sus áreas y estilos de residencia en la zona central. Es decir, también en Aracaju, en la fase industrial, las diferencias sociales se reflejaron con mayor claridad en el paisaje urbano¹⁴.

Las tipologías residenciales de Aracaju fueron analizadas por Neuza Ribeiro (1989) cuando explicó que la definición de las áreas de elitización, las zonas de la burguesía comercial y las áreas pobres del suburbio, tuvieron como principales agentes productores el propio Estado y las empresas inmobiliarias y de construcción civil, a través de una íntima relación entre la acción de los agentes privados y la actuación del poder público¹⁵.

De esa manera, los juegos de interés que conjugan esfuerzos de dichos agentes se notan con más claridad por la presencia de personas que representan el capital privado de las empresas constructoras. Por ejemplo, ocupan asientos esenciales de decisión en los equipos de gestión de la ciudad, insinuando lo que David Harvey llamó de “mecanismos ocultos de los procesos de negociación¹⁶” que tienden, naturalmente, a beneficiar las capas más ricas y alejar los más pobres.

En el proceso de urbanización de Aracaju, el papel del Estado y sus alianzas con los agentes constructores tienen singular importancia. Es decir, cuando sus decisiones están relacionadas al gran capital, el uso del suelo pasa a soportar determinaciones específicas locales y/o asociadas a las relaciones externas. Entre estas determinaciones se destacan los

¹⁴ Lo mismo explicó Marcel Roncayolo en su investigación sobre París. Véase RONCAYOLO, M. *La ville et ses territoires*. París: Gallimard, 1990, p.113-114.

¹⁵ Véase en RIBEIRO. Neuza Gois. *Transformações recentes do espaço urbano de Aracaju*. Recife, Editora Massangana, 1989.

¹⁶ HARVEY, David. *Species of Capital. Towards a critical geography*. Edinburgh, Edinburgh University Press Ltd. 2001, pp. 151 – 153.

diferenciales de la renta de la tierra dirigidas a los capitalistas – promotores y empresas inmobiliarias. Por otra parte, cuando sus determinaciones están al servicio de la población más pobre, como la construcción de viviendas e infraestructura básica de saneamiento, el Estado impulsa, a través de los distintos planeamientos y ordenamientos territoriales, el capital para crear condiciones de negociar sus intereses disfrazados de beneficios a las capas de pequeño poder adquisitivo. Lo que resultará en obtención de ventaja líquida en un periodo de tiempo más amplio.

De esa manera, creemos que cuando el crecimiento urbano se realiza con fuerte tendencia de actuación de los especuladores inmobiliarios, el espacio urbano crea una forma de valoración y generación de rentas que están sujetas a oscilaciones bruscas del mercado. Esto sucede en las áreas periféricas que constituyen la franja rural-urbana, que sufren, en algunos momentos, valorizaciones en función de las expectativas de los cambios que están ocurriendo o por realizarse.

En el caso de Aracaju, en su formación morfológica cíclica se observa que las expectativas de rentas suelen generar factores de orden positivo y negativo, que, a su vez, dependen de las amenidades y territorialidades construidas (por cada grupo social/económico) en el entorno urbano. Esto se define e identifica fácilmente como una *especulación inductiva*¹⁷, principalmente en las economías inestables, inflacionarias y con capital frágil, en que la tierra urbana asume plenamente la característica de reserva de valor.

Sin embargo, esta práctica tampoco es homogénea en la ciudad. Dependiendo en buena parte de la naturaleza de los agentes involucrados, estas acciones tienen lógicas y grados de pertinencia diferentes. Los agentes - jugadores, a medida que actúan individualmente o asociados (principalmente con el capital financiero y político), crean y recrean espacios de acuerdo con diversos intereses (comercio, industria, servicios, residencias, etc.), no estando disociados, en ningún momento, de la lógica de reproducción del sistema¹⁸. Ellos constituyen lo que llamamos como “agentes incorporadores”, que operan desde el mercado de tierras hasta la producción y venta de la vivienda.

¹⁷ Véase en JARAMILLO GONZÁLEZ, Samuel. *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Segunda edición revisada y ampliada. Bogotá: Universidad de Los Andes, Facultad de Economía, Centro de Estudios sobre Desarrollo Económico –CEDE–, Ediciones Uniandes, 2009

¹⁸ RIBEIRO, L. C. Q. Transformação geofísica e explosão urbana. En SACHS, I. *et alli.* (orgs.) *Brasil: um século de transformações*. São Paulo: Companhia das Letras, 2001, p. 138.

CAPÍTULO 9

EL JUEGO SE PROFESIONALIZA: CONSTRUCTORAS, PROMOTORES Y CORPORACIONES INMOBILIARIAS EN LA EXPANSIÓN URBANA DE ARACAJU

El redimensionamiento físico de la ciudad de Aracaju, a partir de los años 1970, refleja la filosofía modernizadora adecuada a las directrices del sistema político y económico vigente, en consonancia con las leyes de acumulación capitalista. La infraestructura urbana pautada en la apertura de vías públicas estratégicamente integradas y en la ampliación hasta las extremidades de la red urbana, por el aumento de participación del BNH (Banco Nacional de la Habitación) a través del sistema financiero de la vivienda, o por el incremento de las parcelaciones que produjeron la ampliación de las redes de suministro de agua, energía eléctrica y el sistema de transportes públicos, indujo la industria de la construcción civil y los mercados inmobiliarios formal e informal en Aracaju y municipios cercanos. Lo que hizo viable la aparición de nuevas parcelaciones, conjuntos de viviendas en el área metropolitana y nuevos barrios agregados al tejido urbano.

En Aracaju, las parcelaciones incorporadas al tejido urbano dieron como resultado la especulación y explotación inmobiliaria sin antecedentes. De hecho, hasta 1986, las 115 parcelaciones catastradas por el Núcleo de Usos del Suelo de la Secretaría de Estado y Desarrollo Urbano y Medio Ambiente (SEDUSE) demostraron que muchos de los inmuebles aún estaban en proceso de construcción fueron construidos en fincas irregulares, o estaban en curso de reglamentación por los órganos del Ayuntamiento. Dichas parcelaciones fueron clasificadas por la empresa municipal de construcciones públicas del Ayuntamiento (EMURB) de acuerdo con criterios de tamaño y destinación del uso. Los lotes hasta 200 m²

(metros cuadrados) eran destinados a construcciones de bajo patrón, normalmente adquiridas por las familias más pobres; los de 200 a 360 m² fueron considerados como medianos y, en ellos, podrían instalarse, además de la vivienda, algún comercio o servicio relacionado al uso del propietario; y los lotes grandes, por encima de 600 m², fueron considerados de alto patrón, que, entre otros usos, incluso se podría construir edificaciones multifamiliares¹.

Los ejemplos más significativos de este período fueron las parcelaciones del “Parque Residencial Marivan”, en el área cercana al aeropuerto, y el “Parque dos Coqueiros”, localizado entre los conjuntos Beira Rio, Inácio Barbosa y el Distrito Industrial de Aracaju (DIA), propiedad de las inmobiliarias *IMOSEL (Imobiliária de Sergipe Ltda.)* y *OMEGA (Construção, Indústria e Comércio Ltda.)*. Ellos fueron loteados con varias irregularidades técnicas en términos de licenciamientos ambientales y desconformidades de las fracciones de tierras, y el limitado número de residencias proyectadas en área consideradas por el Ayuntamiento como áreas de expansión urbana de la ciudad (Figura 9.1).

Figura 9.1. Anuncio Promocional de Ventas de lotes urbanos

A FELICIDADE ESPERA POR VOCÊ NO PARQUE DOS COQUEIROS

Não deixe a felicidade esperando. O Loteamento PARQUE DOS COQUEIROS nasceu para pessoas bem sucedidas, como você, que gostam de conforto, beleza e segurança. Representa, antes de tudo, um excelente investimento. Lá já existe toda a infra-estrutura necessária para a construção de sua casa com o conforto que você merece: rede de água, energia elétrica e asfalto nas proximidades, ruas arborizadas e tudo o mais. Fica próximo do centro para tudo que você necessita mas fora do alcance dos inconvenientes que todo centro de cidade causa a quem mora exatamente nele. Não deixe a felicidade esperando. Vá logo ser feliz no PARQUE DOS COQUEIROS.

ÓTIMA LOCALIZAÇÃO
 → * na Av. 31 de março vizinho ao Parque Beira Rio

PARQUE DOS COQUEIROS

Um empreendimento: **OMEGA** CONSTRUÇÃO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.

Vendas: **VECON** VENDAS, CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. Rua Santa Luzia, 126 Fone: 218-9293

UM EXCELENTE INVESTIMENTO. PRESTAÇÕES A PARTIR DE R\$ 2.940,00
 Adquirir um ou mais lotes no Loteamento PARQUE DOS COQUEIROS e fique certo de que estará fazendo o melhor e mais seguro investimento imobiliário do momento.

Fuente: Publicado en el periódico local Gazeta de Sergipe/ En MACHADO, E. V. 1992. p. 101.

¹ EMURB – Empresa Municipal de Urbanización – PMA. 1986.

El Estado también tuvo participación directa en el proceso de ampliación de las parcelaciones ya que la COHAB-SE, como explicamos en el Capítulo 6, construyó 19.943 viviendas y un centenar de lotes edificados con infraestructura. Entre estas construcciones públicas fue estimulada la construcción de unidades individuales (casas) o colectivas (edificios y bloques de apartamentos) con dimensiones diversas, conforme cada proyecto y categorías sociales que eran destinados por la empresa pública.

De esa manera, la presencia de las constructoras y demás promotores inmobiliarios y el propio estado empezaron a comprar tierras en los suburbios de Aracaju para garantizar la valorización del suelo en los años siguientes. Los datos de este periodo explican que, entre las parcelaciones aprobadas por el poder público en Aracaju, 57 (cincuenta y siete) ocurrieron desde el año 1977, y poseían por encima de 360 m², totalizando 935.078 mil metros cuadrados ya desmembrados entre empresas privadas, terratenientes y el Estado².

En Aracaju y los municipios vecinos, hasta 1989, la producción de viviendas por la COHAB-SE y los consorcios de constructoras privadas que diseñaban los conjuntos se concretaba, en general, en las localidades donde esta empresa había realizado los “almacenamientos de tierras” (Cuadro 9.1). Normalmente, localizados lejos de la malla urbana y en áreas que aún presentaban vestigios de actividades rurales.

Cuadro 9.1. Stock de tierras en la región del aglomerado urbano de Aracaju, 1989.

Localización	Municipio	Metros Cuadrados	N.º de viviendas
Pintos II	Aracaju	49.723	150
Cerâmica II-A	Aracaju	3.010	64
Cerâmica II-B	Aracaju	3.941	80
Cerâmica III	Aracaju	28.014	94
Mosqueiro I	Aracaju	496.000	Sin previsión
Mosqueiro II	Aracaju	203.800	Sin previsión
Mosqueiro III	Aracaju	150.590	Sin previsión
Barra dos Coqueiros	Barra dos Coqueiros	196.989	789
Rosa Elze	São Cristóvão	207.520	504
Complexo Taíçoca	N. S. Socorro	8.185.837	14.726

Fuente: COHAB-SE – Demonstrativo de Actividades de Administración de Tierras, 1979 a 1989. Publicado en el Periódico Gazeta de Sergipe, Edición de 20/03/1989. P. 6 -7.

² CARVALHO, Adrielson Celestino de. *A importância dos loteamentos no Crescimento de Aracaju*, 1983. p. 28 – 29.

El almacenamiento de tierras encabezado por la empresa estatal se constituyó en una característica estratégica en el proceso de construcción del espacio urbano de Aracaju y de los municipios cercanos. Muchas de estas áreas estaban pasando por grandes cambios estructurales y, consecuentemente, valorización y especulación inmobiliaria por parte de las empresas privadas. Lo que nos lleva a cuestionar si, efectivamente, la empresa estatal (COHAB-SE) estaba a servicio de promover el acceso a la tierra urbana a los más pobres o si su intento era solo promover el mercado inmobiliario para otros patrones de explotaciones.

De manera general, en Brasil, la inexistencia de una política que garantizase el acceso a la tierra urbanizada y con infraestructura a la población más pobre fue el factor decisivo para el fracaso del BNH. No todos ciudadanos podrían amortizar los pagos por las viviendas o no se adecuaban a los requisitos para acceder a la casa propia, según las normas del Sistema Financiero de la Habitación (SFH). Asimismo, si, por un lado, el Estado implantó los conjuntos de viviendas sociales en las periferias urbanas, donde las tierras eran más baratas, por otro lado, las construcciones y parcelaciones almacenadas para las capas medianas y altas promovieron la densificación de las áreas centrales de la ciudad, con la construcción de nuevos edificios y de formas de convivencias en comunidades de apartamentos, cuyos estilos de vida y la presión sobre el suelo urbano dilataron el problema de sobrevaloración de la tierra urbana.

Frente a esta nueva realidad, es necesario entender una tendencia del mercado de la vivienda brasileño, que se constituye en la fusión de los agentes constructor y promotor en una misma empresa, formando el agente “*incorporador inmobiliario*”. Desde este periodo, grandes empresas de la industria de construcción civil pasaron a coordinar y ejecutar la incorporación de tierras por medio de una estructura operacional capaz de movilizar todos los factores necesarios desde la adquisición, la captación de soporte financiero junto a los bancos para la construcción, hasta la inauguración y comercialización del producto “inmueble” o parcela urbanizada.

Este se consolidó como un escenario fértil y lleno de explicaciones teóricas y prácticas, que redefinen las acciones del sector inmobiliario en Brasil. Lo que, de acuerdo con su estructuración y desarrollo, desencadena varios negocios con estrategias bien definidas en función de la acumulación de lucro diferencial de la renta de la tierra urbana. A ellos, aludiremos a continuación en este capítulo.

La profesionalización de los jugadores: de promotores a *incorporadoras*

La empresa *incorporadora* se constituye en Brasil como empresa emprendedora, que articula el negocio inmobiliario, identifica las oportunidades, hace estudios de viabilidad, adquiere la tierra, prepara el producto a ser desarrollado y promueve la venta de fracciones de la tierra urbana. Este agente fue jurídicamente definido por la Ley Federal n.º 4.591 de 16 de diciembre de 1964, que considera que el

Incorporador consiste en la persona física o jurídica, comerciante o no, que, aunque no efectuando la construcción, comprometa o efectúe la venta de las partes alícuotas del solar, objetivando la vinculación de tales partes a unidades autónomas en edificaciones para ser construidas, o en construcción, bajo el régimen de condominio, o que meramente acepte propuestas para hacer efectivas tales transacciones, coordinando y llevando a término la *incorporación* y responsabilizándose, según los casos, por la entrega, a cierto plazo, precio y determinadas condiciones de las obras concluidas³.

En este sentido, el uso de la palabra *incorporación* de acuerdo con esta misma ley, sirve para designar la promoción inmobiliaria o conjunto de actividades similares que son formalizadas en el registro inmobiliario por la matrícula de propiedad en el Notario Oficial de registro de inmuebles. La actividad de incorporación inmobiliaria en Brasil es regida por la misma ley que asegura la creación y funcionamiento de condominios (comunidades de casas/apartamentos y/o parcelas) que deben ser autorizados y fiscalizados por el municipio.

De acuerdo con Christian Topalov (1979), al adquirir la tierra, el promotor inmobiliario consume la función de organizar la producción y convertir su uso y, en este sentido, conduce el proceso de formación de ventaja de localización, es decir, de la renta del suelo. Sobre este proceso, Luiz Cesar Q. Ribeiro (1997) explicó las superposiciones de relaciones que articulan el *incorporador* tanto al propietario de la tierra, cuanto al constructor o promotor inmobiliario⁴. Ya que, en el primer caso, este se apropia del lucro por la compra y sobre lucros con la introducción del inmueble en el mercado en función de su localización. En el caso del constructor, ello también establece una doble relación de ventajas, una vez que, mientras sea ya el propietario de la tierra y capitalista comercial, esta condición le permite que promueva el emprendimiento, controlando la producción y la comercialización, y

³ Capítulo 29 de la Ley Federal n.º 4.591 de diciembre de 1964.

⁴ Véase en RIBEIRO, L. C. Q. *Dos cortiços aos condomínios fechados. As formas de moradias na cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

consecuentemente, una apropiación también de sobrevaloración generada en el ámbito de la producción.

Cuando el promotor se torna *incorporador*, en muchos casos, él asume también el compromiso de negociar y entregar infraestructuras en contrapartida para amenizar la intensidad de vehículos generados por el emprendimiento. Aunque tratando se concomitantemente de un *incorporador* – como promotor de lotes en condominio–, compete a ello llevar la infraestructura del entorno (alcantarillado, suministro de agua y apertura de calles, etc.)⁵. El proceso de construcción y comercialización de parcelas y residencias que se realizan a partir de la incorporación inmobiliaria sustituye a los agentes tradicionales responsables del proceso, como el propietario de la tierra, el constructor y el financiador.

Recientemente esta actividad pasó a tener fuerte interacción con el mercado de capitales, pasando a incluir, además de la gestión de terrenos e inmuebles, la organización para captación de crédito de los clientes y la administración de sus garantías⁶.

En el caso del proceso de urbanización de Aracaju, el ciclo del capital en la producción de viviendas y parcelaciones (explicado teóricamente por David Harvey, 1980), está basado en los precios de la tierra urbana en las distintas regiones de la ciudad y en la zonificación definida por la legislación urbanística, que crea las condiciones esenciales a la incorporación inmobiliaria, a través de una clasificación de ventajas para empresas y promotores de acuerdo con los condicionantes físicos existentes y los que serán implantados por el Estado. Una muestra de la acción de transferencia de recursos públicos para los propietarios privados es la dotación de infraestructuras como la construcción de accesos a lotes privados, unificación de las redes de agua, energías y telefonía, que benefician las tierras, y elevan los precios de las parcelas e inmuebles. Contradictoriamente, dicha acción las hace inaccesibles a las familias más pobres, generando islas de segregación urbana.

Estas actuaciones se hicieron más importantes en Brasil y, por supuesto, en Aracaju, a partir de los años 1980 y 1990 cuando comenzó el período denominado *Nueva República*, marcado por la desarticulación y vacío institucional, que, por un lado, amplió las condiciones de autonomía y las iniciativas locales (estados y municipios) en la definición de políticas y

⁵ De acuerdo con la regulación de parcelaciones del suelo, reglada por la *Ley 6.766/1979*.

⁶ La transformación semántica similar ya ocurrió con el término *real estate*, como se conoce esta actividad en los Estados Unidos de América. En BOTELHO, A. *O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário*. São Paulo: Annablume/Fapesp, 2007.

control del uso de la tierra urbana. Por otro, los mecanismos de financiamiento se revelaron con carácter fuertemente desfavorable a los ciudadanos más pobres y propicio a las manipulaciones políticas en general⁷.

En el escenario económico y político, los *incorporadores* inmobiliarios surgen como la parte del capital más interesada en el urbanismo neoliberal, con capacidad de influir en las inversiones, los diseñadores urbanos, las autoridades locales y los usuarios a las reglas urbanísticas y nuevos modos de vida proyectados por el mercado en la ciudad. Son los *Stakeholders*, que, según Horacio Capel, organizan varios otros grupos empresariales estratégicos, como los de la construcción, comercio en general y los grandes escritorios de ingenieros y arquitectos, que muchas veces utilizan el sector público para legitimar, a través de planificaciones específicas y operaciones urbanas exclusivas, los intereses del capital privado⁸.

Esta etapa de la producción del espacio urbano estaba ya cimentada con las reservas de tierras y generación de vacíos urbanos en Aracaju y los municipios del Banco Nacional de Habitación (1986), cuando las funciones de créditos inmobiliarios fueron sustituidas por operaciones específicas de los bancos estatales Caixa Econômica Federal (CEF) y Banco del Estado de Sergipe (BANESE). Los mayores volúmenes de créditos de este periodo fueron destinados a las empresas del sector y grupos económicos capaces de mantener los altos índices de negociación en el mercado de tierras, porque los bancos públicos ya eran financiadores de inmuebles para las capas medias de la sociedad.

En las acciones de créditos, a través de las instituciones financieras o en la preparación del espacio urbano, la presencia estatal se hace sentir en muchos emprendimientos que la iniciativa privada realiza, porque interviene en la formación de su capital. Lo mismo pasa con la autorización de préstamos para compra de la tierra rústica, o la financiación de las construcciones empresariales y también, como financiador de los compradores de los inmuebles. Es decir, el Estado opera como reproductor de las condiciones de capitalistas, conectando sus estrategias con las acciones de los *incorporadores*⁹.

⁷ Véase en (CARDOSO, 1999) *apud* CAMPOS, A. C. *A construção da cidade Segregada*. 2006. p. 204.

⁸ Véase en CAPEL, Horacio. *La morfología de las ciudades III. Agentes urbanos y mercado inmobiliario*. Barcelona. Ediciones del Serbal, 2013, pp. 40 -41.

⁹ Véase más detallado este tema en (TOPALOV, 1997), cuando explica la comprensión lógica del papel del Estado y el avance de la actividad de incorporación inmobiliaria.

En los años 1990, se constituyeron las primeras empresas profesionales en Aracaju, es decir, aquellas empresas dedicadas exclusivamente al mercado de vivienda y del suelo en la ciudad. La reestructuración de las empresas como *Cosil*, *Norcon*, *Habitacional Celi* y *FFB* produjo un “salto cualitativo” del mercado inmobiliario en la ciudad, ya que los profesionales dedicados a actuar exclusivamente en el sector de la vivienda se dedicaban a innovar y promover nuevos productos y nuevas formas de pagos de la mercancía vivienda. Aunque en los primeros años ellos estaban todavía dedicados a la creación de edificios verticales aislados y parcelaciones, en una segunda etapa de desarrollo pasaron a promover condominios horizontales cerrados en formato mancomunidades autosegregadas en la ciudad¹⁰.

Estas empresas se convirtieron en *incorporadoras* con la fusión de sus inversiones de capitales en actividades como construcción de edificios; industrias, promotoras inmobiliarias, propietarios de tiendas de material de construcción, empresas de *marketing* y comunicación, y establecimientos turísticos (hoteles y restaurantes). Además de ser propietarios de tierra periurbanas y rural en varias localidades de Sergipe.

Cosil Construções e Incorporações S.A.

Fundada por el Ingeniero José Carlos Silva en agosto de 1965. En los primeros 10 años, actuó en construcciones de viviendas e infraestructuras públicas en el Estado de Sergipe, como los conjuntos de viviendas sociales y Vila Militar (1972), y las construcciones del Viaducto en la Av. *Tancredo Neves* (1978) y el edificio Sede de la Cohab-SE (1979). Además de los edificios comerciales, luego inauguró sus primeros emprendimientos residenciales, los edificios *Danusa* (1975) y *Jovino Silva* (1977), en Aracaju. Los emprendimientos inmobiliarios se transformaron en su principal segmento de actuación, pasando a dedicarse a la construcción e incorporación de inmuebles industriales, comerciales y residenciales en condominios en la zona de expansión en Aracaju.

Esta empresa participó y todavía sigue construyendo diversos tipos de promociones: parcelación de solares propios; compra, construcción y financiación de fincas en zonas en

¹⁰ La segregación urbana puede ser de dos tipos: 1) auto-segregación, de iniciativa propia adoptada por las familias de más poder adquisitivo que buscan en esta escoja seguridad, confort y homogeneidad social; 2) segregación impuesta, relacionada a los barrios sin infraestructura, favelas, cortijos en que la población pobre tiene que vivir sin opciones.

proceso de valorización (como en el caso de los Condominios *Atlântico Sul* y *Mares do Sul* - 1982); realizó y financió, con recursos de bancos públicos y privados, varios edificios y pequeños bloques de apartamentos (*Jardín Europa*, *Jardim América*, *Verdes Mares*). Además, actuó en la extensión de promociones ya realizadas, como el caso de la reurbanización del barrio Atalaia en 1997¹¹.

Norcon, Sociedade Nordestina de Construções S. A.

la empresa Norcon está hoy encabezada por la alianza con la empresa *incorporadora* Rossi (São Paulo), ya contabiliza algo por encima de 20 mil inmuebles entregados en los estados de Sergipe, Alagoas, Pernambuco y Bahia. Esta empresa mantiene una evolución histórica de estimular el desarrollo de los barrios, como Salgado Filho, Treze de Julho, Jardins, Farolândia y Jabotiana.

Fundamentada en el sector de construcciones desde 1958, solamente direccionó su foco para el mercado inmobiliario en 1973, volcándose principalmente para las capas medias y altas de la población. Con el crecimiento de inversiones en alquileres, parcelaciones y sector constructivo, en 1980, la empresa creó una unidad industrial, destinada a la elaboración de estructuras de hormigón prefabricadas, introduciendo gran evolución tecnológica.

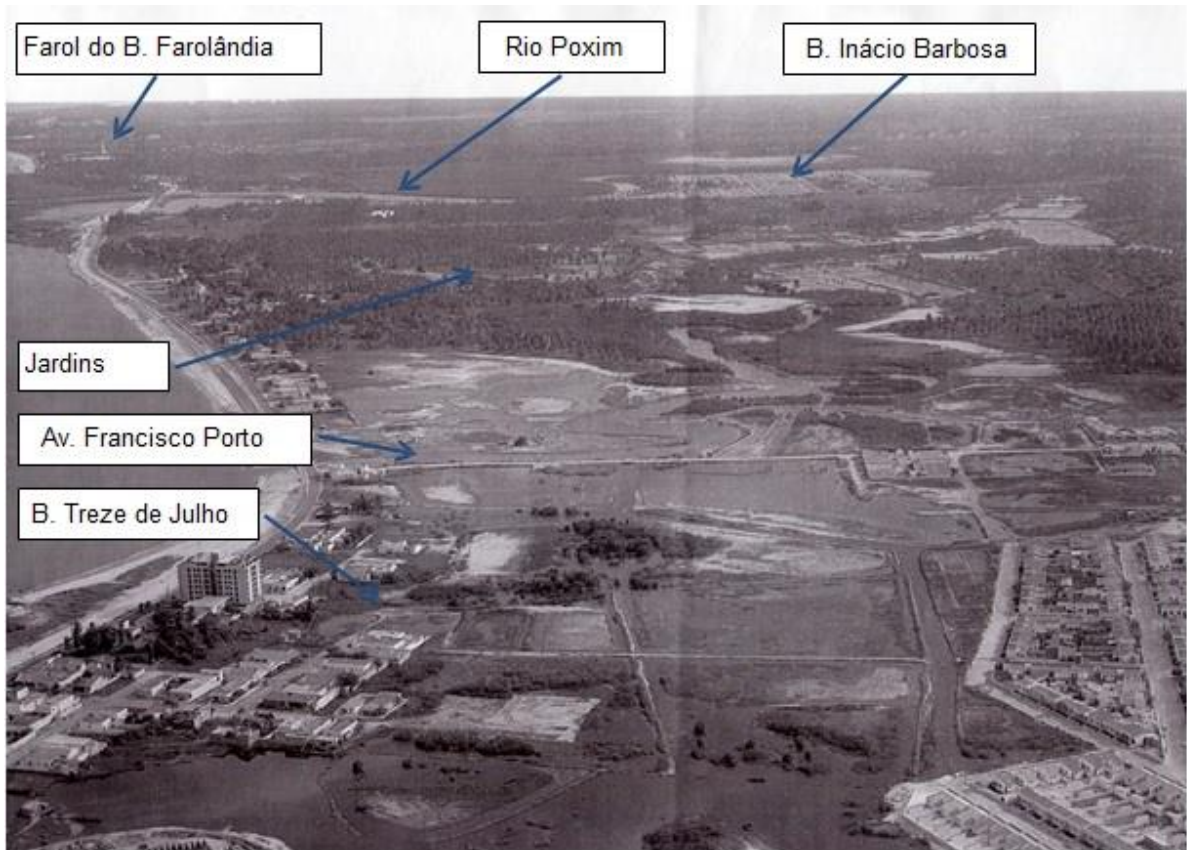
Propietaria de diversas parcelaciones al sur del Estadio “Batistão” -área sin ocupación urbana-, la empresa empezó a construir y financiar edificios residenciales. La cantidad de obras era tan considerable que la región entre las *Avenidas Anízio Azevedo* y *Francisco Porto*, pasó a ser llamada de “Norcolândia”.

Aparte de construir infraestructuras públicas y comerciales en todo el estado de Sergipe, su conversión en *incorporadora* ocurre después que su socio y alcalde de Aracaju, José Carlos Teixeira (1985 – 1986), firmó convenio con el Ayuntamiento, en 1989, para invertir en la urbanización de áreas pericentrales hasta entonces desocupadas, creando el barrio Jardins, mientras otras áreas más densamente pobladas reclamaban por la mejoría de servicios públicos (Figura 9.2).

¹¹ El listado de las principales incorporaciones de esta empresa están en el Anexo 01 de la tesis.

La empresa Norcon fue responsable también, por insertar en el mercado inmobiliario *sergipano* nuevos procedimientos de financiación para capas medianas de la población, con el “Plano Maior”, que produjo apartamentos con planes de pagos en 100 meses.

Figura. 9.2. Vista parcial zona sur de Aracaju – área proyectada del barrio Jardins, década 1970.



Fuente: Imagen cedida por la NORCON S.A.

Habitacional Empreendimentos Ltda.

Fundada por el ingeniero João Alves Filho y la abogada Maria do Carmo do Nascimento Alves en 1970, esta empresa se constituyó en un agente importante en la urbanización de Aracaju y área metropolitana. Muchas veces fue confundida con una empresa pública, porque su propietario fue alcalde de Aracaju en el período de 1970 hasta 1979 y Gobernador de Sergipe durante tres legislaturas (1983-1987; 1991-1994 y 2003-2006).

Inicialmente se caracterizó por la construcción de edificios y casas unifamiliares. Entre sus iniciativas, la empresa promovió la creación de tipologías de edificios residenciales con dos

bloques por emprendimiento, asociados a un área de recreación diversificada y amplia, denominada de “club residencial”. Una muestra fue el condominio *Villa D’Oro*, de 1981, localizado en la *Avenida Francisco Porto*. Estas tipologías aún están presentes en un centenar de edificios levantados en la ciudad.

Desde 1976 pasó a integrar su propia promotora (Habilar Imobiliária Sergipe S.A), y se convirtió en *incorporadora* desde el desarrollo de productos inmobiliarios – elección del terreno, definición de vocación inmobiliaria, proyecto de arquitectura, operación de marketing, ventas - hasta la post-promoción. En los años 1990, lanzó el propio plan de financiación denominado “Plano 100”, en Aracaju y otras ciudades brasileñas.

Celi Construções

Fundada en 1968 por el ingeniero civil Luciano Franco Barreto, desarrolló innovación técnica para ofrecer proyectos con calidad y riguroso cumplimiento de plazos. Con emprendimientos inmobiliarios, edificaciones públicas y particulares, infraestructuras industriales, construcción de conjuntos habitacionales, infraestructura básica, puentes y acueductos.

Las empresas del grupo Celi Construções pasaron a actuar en otros segmentos, como decoración y hotelería. Las incorporaciones más destacadas son edificios de lujo situados en las mejores localizaciones de la ciudad (Anexo 01). En el año 2000, se desmembró del grupo su hermano, Francisco Franco Barreto, y fundó la *FFB Construções*. Esta se dedicó a los mercados inmobiliarios de Aracaju y Salvador, y se consolidó por la incorporación de negocios de hotelería (Celi Hotel Aracaju e Ibis Hotel Aracaju Jardins), y la construcción de emprendimientos modernos, a ejemplo de la *Mansão Cleonice Franco Barreto* (2004) y *Ed. Portal do Garcia* (2007), en Aracaju.

Aparte de las empresas *incorporadoras*, las constructoras e inmobiliarias registradas en el municipio de Aracaju obtuvieron, a finales de los años 1980 e inicio de los años 1990, un largo espacio de actuación para expansión del sector inmobiliario, una vez que la inseguridad política y la crisis financiera, que hicieron el Estado abandonar la oferta de viviendas sociales para los trabajadores, contribuyeron para incrementar el proceso de producción del espacio mediante el pago por los propios compradores, o desarrollando la autogestión

colectiva. En esta, los usuarios, organizados en asociaciones y cooperativas, se constituyen en los agentes de los emprendimientos.

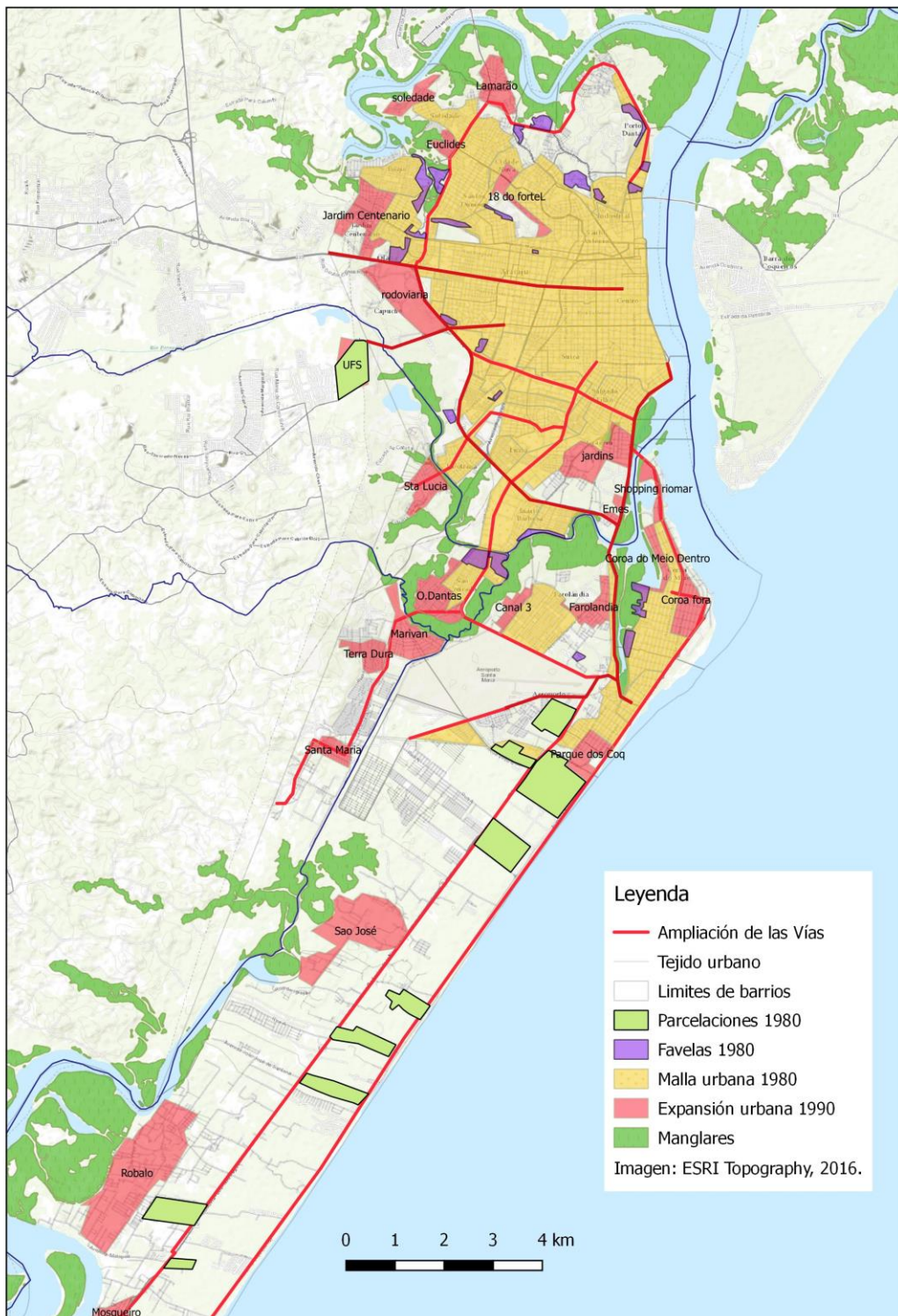
Por otra parte, la COHAB-SE, principal órgano estatal volcado únicamente para el problema de la vivienda, se convierte en Compañía Estadual de Habitación y Obras públicas - CEHOP (Ley n.º 2.960/91) y, desde luego, el nuevo organismo incorpora la función de contratista de empresas constructoras y fiscalizador de las obras públicas, como escuelas, puentes, carreteras, puestos de salud, penitenciarias, plazas, parques, y por supuesto, pequeños conjuntos de viviendas.

Después del año 1995, ya en el gobierno Fernando Henrique Cardoso (1995 – 2002), cuando se instituye el Sistema de Financiación Inmobiliaria (SFI) y las nuevas modalidades de créditos, los intereses del mercado del suelo son reestructurados entre los distintos agentes urbanos. Además, la nueva Política Nacional de Habitación (PNH), pasó a patrocinar las grandes inversiones públicas de infraestructuras y habitación de interés social con la formulación de una sucesión de programas, entre los cuales, el Programa de Apoyo a la Producción y Autoconstrucción, Programa de Crédito Individual, Programa de Crédito Asociativo, Programa de Arrendamiento Residencial, además de otras fuentes de financiación ya constituidas en otras bases de rentas y garantías¹².

En estos momentos, la expansión y ocupación de áreas periféricas y la generación de inmensos vacíos urbanos siguieron ocurriendo en todas las direcciones de la ciudad, principalmente en la región sur (zona de expansión), además de la sistemática ocupación de áreas en los municipios adyacentes (Figura 9.3).

¹² Véase en BOTELHO, Adriano. *Op. cit.* p. 125 -126.

Figura 9.3. Expansión de la ciudad hasta 1990.



Fuente de datos: SEDUSE, 1991 y EMURB, 1999.

Las carreteras periurbanas, como las *Estradas dos Náufragos*, *José Sarney*, *Av. Heráclito Rollemberg*, *Av. Beira Mar* y *Avenida Euclides Figueiredo*, continuaron formándose como importantes vectores del crecimiento urbano, así como los conjuntos de edificios privados se diseminaron en las zonas sur y sudoeste, en los barrios Grageru, Farolândia, Jabotiana, São Conrado, Santa Maria, Aeropuerto y Zona de Expansión. En estos barrios sucedió, entre otras singularidades de la problemática urbana contradictoria, la intensificación de la verticalización y el surgimiento de los condominios cerrados horizontales.

La verticalización y ennoblecimiento: la creación de nuevos estilos de vida en la ciudad

La construcción de edificios, como hemos visto en el apartado anterior, pone de manifiesto que la elevada densidad del suelo refleja la valorización y las estrategias del capital promotor –incorporador– en desahogar las rentas diferenciales inmovilizadas en algunos momentos del desarrollo urbano. No obstante, la ampliación de la verticalización fuera del centro principal de la ciudad ha construido una nueva conformación geográfica con intensidades y significados variados. Según Maria Adelia de Souza (1994), si en las gigantescas urbes la verticalización confiere identidad metropolitana cada vez más desconectada con la elitización, en las ciudades brasileñas el proceso de construcción de edificios está todavía asociado a espacios de las elites y, por consiguiente, a contenidos sociales privilegiados¹³.

La construcción de espacios verticales, para viviendas o para servicios, es un excelente ejemplo de la relación hombre-naturaleza mediada por la técnica. Los adelantos tecnológicos (estructura de vigas de hierro, ascensores rápidos y seguros, protección contra incendios, etc.) han posibilitado la construcción de edificios cada vez más altos, intensificando así el uso de determinados espacios. Por otro lado, la forma paisajística de uso vertical del suelo va a cambiar de valor y de significado a lo largo del tiempo. Es decir, los antiguos edificios del centro tradicional no tienen el mismo valor social de aquellos existentes en las áreas más modernas y recientes de la ciudad. En Aracaju, la ubicación de las capas socialmente

¹³ Véase JOHNSTON (1987) especialmente el capítulo seis. Sobre la verticalización en Brasil véase el trabajo de SOUZA. Maria Adelia de. *A identidade da metrópole*, São Paulo: Edusp, 1994.

privilegiadas en la zona sur fue acompañada de la construcción de bloques de viviendas de alto *standing* y la instalación de comercios y servicios especializados¹⁴.

Aparte de los edificios comerciales de seis plantas (*Edificios Mayara, Santana y Walter Franco*), que también albergaban servicios privados en el área central de la ciudad, el *Edificio Residencial Atalaia* (1958), localizado en la Avenida Ivo do Prado, construido con once plantas, inauguró un nuevo modo de vivir: los rascacielos con vista para el río y en la dirección sur del centro comercial.

Hasta la década de setenta, el proceso de verticalización fue producido principalmente por el Estado, cuando construyó el *Hotel Palace* (1962 – 13 plantas) y los edificios del antiguo *Instituto Nacional de Salud y Seguridad Social/ INSS* (1969 – 15 plantas) y el *Edificio Estado de Sergipe* (1970 – 28 plantas), que todavía es el más representativo de la ciudad (Figura 9.4).

Figura. 9.4. Zona Central de la ciudad década de 1970.

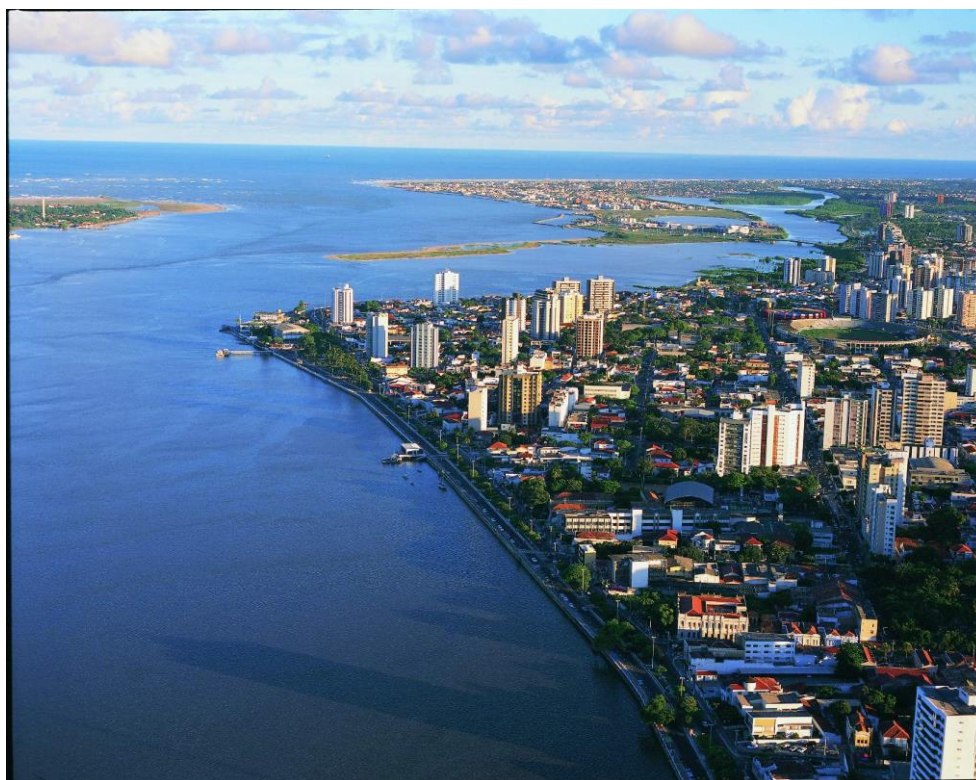


Fuente: Imagen cedida por la Norcon S.A.

¹⁴ De acuerdo con los datos de los Sectores Censitarios del IBGE, 1991. Los edificios residenciales y el sector terciario se amplían en la misma mancha urbana.

La ciudad compacta y horizontal se expande hacia la periferia sur del área central y los barrios São José, Treze de Julho y Salgado Filho, trasladando las familias de rentas más altas para la *Avenidas Beira Mar y Barão de Maruim*. Los condominios verticales intentaron reproducir, a través de técnicas constructivas y nuevos ornamentos, la modernidad y el lujo de las grandes residencias de la aristocracia *sergipana* y, así, difundir los nuevos productos en el mercado inmobiliario (Figura 9.5).

Figura 9.5. Vista de la verticalización, 1995.



Fuente: Álvaro Vilela, 2003.

En este sentido, la verticalización de Aracaju se caracteriza por dos criterios diferentes: uno basado en aspectos cuantitativos reglamentados por leyes específicas, y otro, por aspectos cualitativos y paisajísticos, de los cuales hablaremos a continuación.

Los Códigos de Urbanismo y Obras de Aracaju han intervenido decisivamente en la intensidad y en el tipo de verticalización. Estos Códigos municipales¹⁵ han regulado la altura de los bloques y han definido áreas no aptas a la construcción de edificios con más de cuatro

¹⁵ El Código de Urbanismo (Ley n.º 19/1966) y el Código de Obras (Ley n.º 13/1966) de Aracaju definen las alturas máximas de doce plantas para la ciudad y cuatro para la zona de costa. Estos Códigos, parecen desactualizados cuanto al escenario urbano, pero están todavía vigentes, debido a la revocación de las Leyes Complementares del actual Plan Director de Desarrollo Urbano de Aracaju, aprobado en 2000.

plantas. En las zonas costeras ubicadas en el radio de acción del antiguo faro y en los alrededores del aeropuerto se ha vedado las construcciones de bloques superiores a cuatro plantas. Los barrios *Coroa do Meio*, *Aeroporto*, *São Conrado* y parte del barrio *Atalaia*, presentaban, hasta entonces, verticalización de baja altura asociada a conjuntos habitacionales subvencionados y sin ascensores, puesto que la legislación los exige solamente en edificios más altos. Aquí, la simple existencia de ascensores define una mayor o menor concentración técnica en el espacio y un mayor valor de las mercancías – viviendas.

En cambio, es en la *Avenida Beira Mar* y entornos de los barrios São José, Treze de Julho, Salgado Filho, Grageru, Jardins y Farolândia donde la verticalización se intensifica definiendo un dominio paisajístico de edificios con doce o más pavimentos, que enfatizan el ennoblecimiento en residencias de lujo, con fachadas exclusivas y tamaño por encima de 250 m². En otras palabras, corresponden a los espacios de mayor valor social y, por ello, atraen a un mercado inmobiliario especializado y elitista. Por supuesto, esta conjunción no es casual.

Este proceso de intensificación de la construcción de edificios comenzó en los años 1980, cuando fue caracterizado por Kátia Loureiro (1983) como el período de “*boom inmobiliario*” en Aracaju. Las inversiones privadas se dirigieron para los alrededores de las *Avenidas Francisco Porto* y su prolongamiento en la *Avenida Nova Saneamento*, en el sentido Este-Oeste, y *Av. Hermes Fontes*, en los barrios Ponto Novo y Luzia, con grandes volúmenes de construcciones¹⁶. La dispersión de la producción de edificios de esta década fue de 103 emprendimientos, totalizando 8.167 apartamentos erguidos por constructoras locales (Cuadro 9.2).

¹⁶ Véase en DINIZ, Dora Neuza L. *Aracaju: Evolução e Verticalização*. (Monografía de Especialização em Arquitetura) - Faculdade de Belas Artes de São Paulo, 2003.

Cuadro 9.2. Condominios verticales, 1962 – 1999.

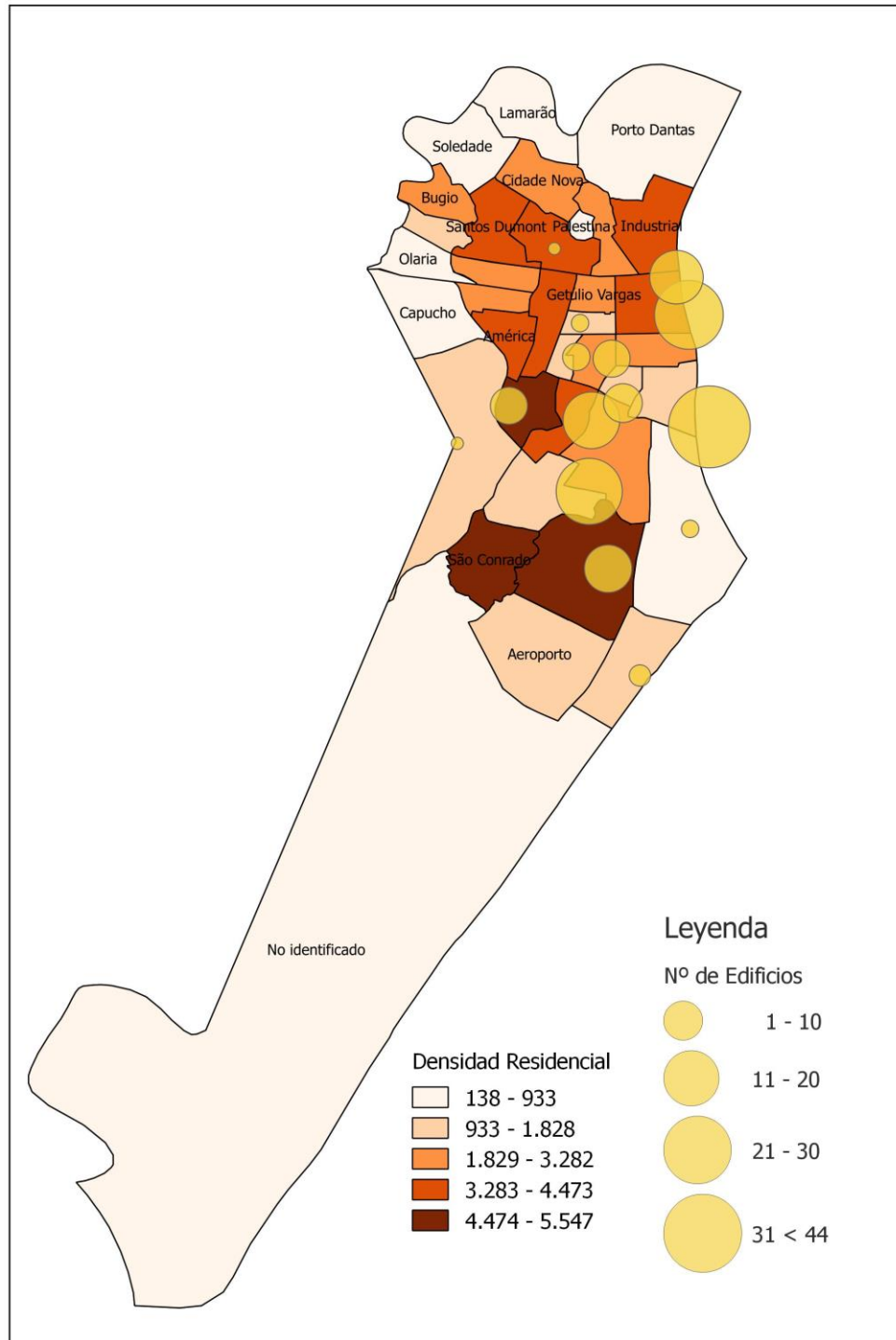
Barrio	N.º Emprend	Apartamentos				Total
		1960	1970	1980	1990	
Dezoito do Forte	1	0	0	0	174	174
Centro	19	0	90	714	0	804
Cirurgia	2	0	0	24	48	72
Grageru	29	0	0	1.147	938	2.085
Jardins	49	0	64	232	2.933	3.229
Salgado Filho	10	0	8	144	338	490
Luzia	21	0	0	1.092	1.621	2.713
Pereira Lobo	5	0	0	280	160	440
São José	31	20	246	817	164	1.247
Suíça	9	0	18	520	192	730
13 de Julho	44	0	68	1.014	1.135	2.217
Jabotiana	1	0	0	0	128	128
Ponto Novo	13	0	0	2.168	384	2.168
Atalaia	3	0	0	15	32	47
Coroa do Meio	2	0	0	0	360	360
Farolândia	15	0	0	0	1.496	1.496
Total	254	20	494	8.167	10.103	18.784

Fuente de datos: DINIZ, 2003; FRANÇA, 2007 y apuntes en el histórico del Google Earth Pro, 2015.

En la década de 1990, los promotores inmobiliarios buscaron construir innovaciones en la cualidad de sus productos, fortaleciendo la verticalización ennoblecida con 135 emprendimientos y 10.103 unidades (Figura 9.6). De acuerdo con Vera Lucia França (1997), entre 1991 y 1996, un 58,27 por ciento de los inmuebles construidos fueron referentes a edificios multifamiliares de 12 plantas, en barrios ya verticalizados¹⁷. Además de la *Norcon S. A.*, otras constructoras como *Andrade Mendonça*, *Celi*, *Cunha*, *Habitacional* y *Santa Maria* fueron responsables por la transformación del paisaje de esta margen del Río Sergipe (Figura 9.7).

¹⁷ Véase en FRANÇA, Vera Lucia Alves. Estado e Metropolização. São Cristóvão: UFS/ Oviedo Teixeira, 1997.

Figura 9.6. Densidad de residencias y número de edificios en la ciudad - 1995.



Fuente de datos: Setor de Cadastro/ Secretaria Municipal de Finanças/ PMA, 1990 y IBGE. Sinopsis Preliminar do Censo Demográfico, 1991. Elaboración: El Autor

Figura 9.7. Nuevos productos en la orilla del Río Sergipe, 1998.



Fuente: EMURB, Acervo de pavimentação, 2003.

Por otra parte, los emprendimientos destinados a las capas de renta mediana fueron insertados en los barrios Luzia, Ponto Novo y parte del Grageru. La mayoría con cuatro plantas, más de dos bloques y gran cantidad de apartamentos. Condominios con hasta 15 bloques de 16 apartamentos. La insuficiente utilización de estos espacios no se dio en función de la escasez de áreas edificables; al contrario, su efectiva construcción para residencias medias y altas ocurrió solamente a mediados de los años noventa, caracterizándose por la concentración de pequeños edificios en áreas discontinuas, manteniendo grandes espacios vacíos para ocupación futura¹⁸.

En los años 2000, una nueva etapa urbanizadora en la misma Avenida Beira Mar, ahora cercana al *Parque dos Cajueiros*, *Río Poxim* y el antiguo Faro del barrio Farolândia, imprimieron una nueva oleada de condominios verticales de alto *standing*, asociados a la

¹⁸ Véase en el libro de RIBEIRO, Nueza Maria Gois. Neuzia M. G. *Transformações do espaço urbano. o Caso de Aracaju*. Recife: Editora Massangana, 1989. p. 79 y 82.

implantación del condominio horizontal de casas de lujo (*Park Ville*), y el traslado de importantes escuelas, restaurantes y tiendas especializadas para esta zona (Figura 9.8).

Figura 9.8. Urbanización cerca del Faro – Barrio Farolândia, 2003.



Fuente: EMURB, Acervo Pavimentação, 2003.

Esta urbanización solo fue posible porque, en 1991, el mercado inmobiliario logró negociar con la Secretaría de Patrimonio de la Unión (SPU) la transferencia del antiguo Faro, que limitaba la altura de las construcciones para un istmo en el barrio Coroa do Meio, lo que proporcionó la verticalización de sus entornos y en áreas específicas de los barrios Farolândia, Coroa do Meio y Atalaia. Esta acción demuestra la fuerza del capital inmobiliario interviniendo en la ciudad.

A partir de entonces, la implantación del campus de la Universidad Tiradentes, también impulsó el desarrollo de nuevos emprendimientos inmobiliarios en esta área, para atender los estudiantes, con la oferta de viviendas en condominios con área exclusiva reducida y precios accesibles de los alquileres¹⁹.

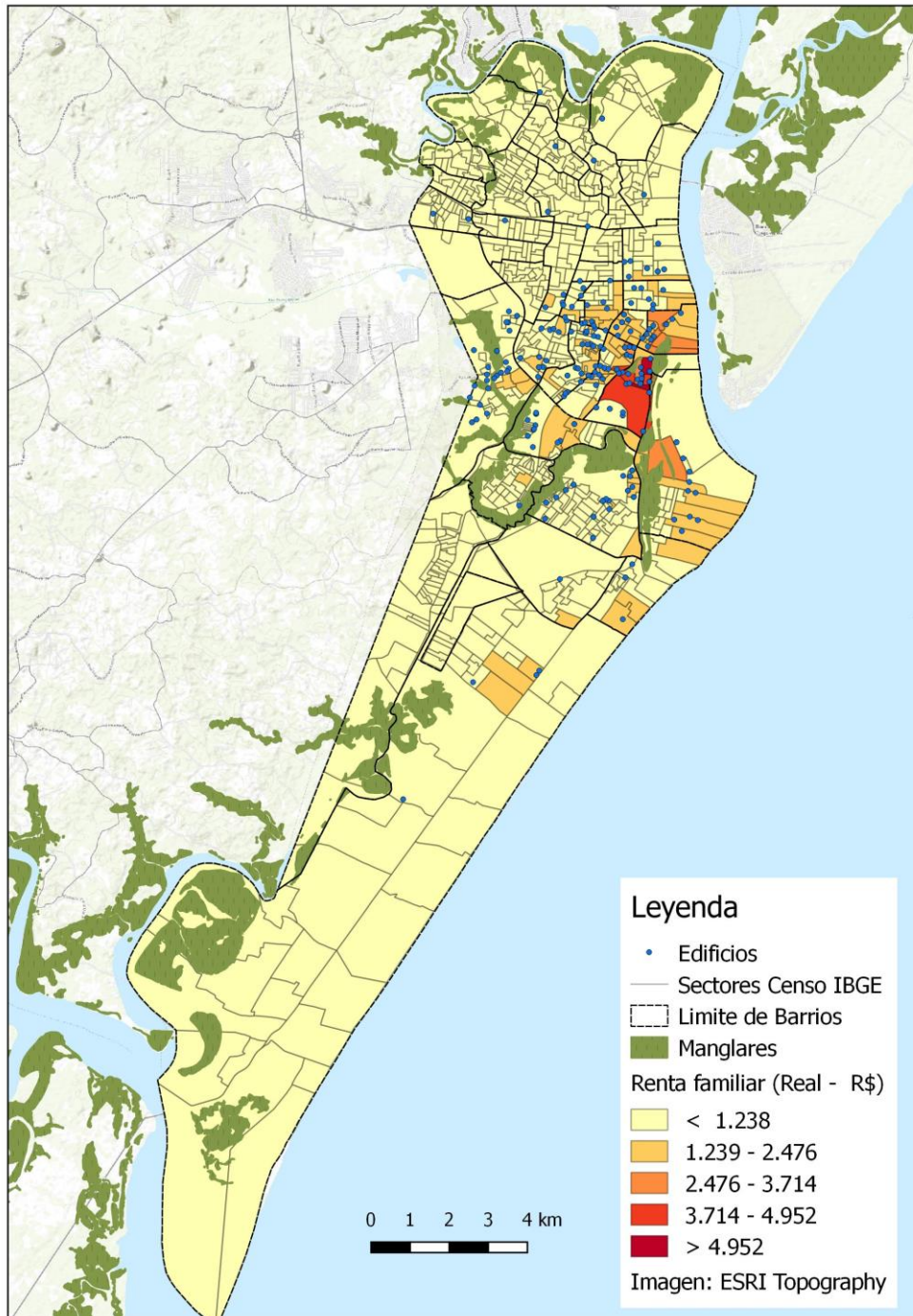
¹⁹ JORNAL CIFORM. Caderno de imóveis, Classificados -20 a 26/ 12/ 1999. p.36 – 44.

De acuerdo con los datos de los sectores del Censo del Instituto Brasileño de Geografía y Estadística (IBGE) del año 2000, los domicilios permanentes formados por las tipologías: residencias, apartamentos y, por supuesto, la renta del jefe de familia de la población que vive en los distintos barrios de Aracaju demuestran que las escojas por los condominios verticales estaban relacionadas al nivel de renta, estilos de vida y la capacidad de valorización de estos emprendimientos localizados cercanos a las amenidades como centros comerciales, escuelas, hospitales, bancos, oficinas y parques públicos (Figura 9.9).

En ese sentido, el edificio como forma-contenido presenta distintas valoraciones también en el mismo momento histórico. Si la verticalización de baja altura predomina en algunos barrios de la zona sur y en la periferia estructurada, es porque su valoración social es también inherente y con menor capacidad de atracción de capitales. En cambio, el contenido presente en las formas paisajísticas de los espacios nobles de Aracaju, sobre todo en los edificios elevados, tienen fuerza suficiente para atraer nuevas manifestaciones terciarias como hipermercados, centros comerciales y una serie de equipamientos colectivos de alto patrón. Así, la densificación vertical en estos espacios aumentó el número de consumidores de altas rentas, con un perfil de mayores necesidades, porque su presencia se intensifica en la ocupación del suelo.

Estos fueron los argumentos utilizados por los incorporadores inmobiliarios, que, en el primer momento, promovieron juntamente con el Ayuntamiento, la valorización y ocupación del barrio Coroa do Meio a partir de la asociación entre la EMURB y la *Construtora Goes Cohabita Construções S.A* (Salvador-BA) para construcción del Shopping Center Riomar (1989). Nueve años después, el mismo sector inmobiliario inaugura una de las mayores operaciones urbanas jamás conocidas en las ciudades nordestinas: la construcción del segundo *shopping* de la ciudad, el Jardins (1997), que se configuró como fundamental para implantación de un “Nuevo Barrio” casi totalmente vertical en Aracaju. A él, aludiremos más adelante.

Figura 9.9. Edificios y renta familiar de los jefes de familias, 2000.



Fuente de datos: IBGE, Sectores Censitarios y Censo Demográfico de Sergipe, 2000.

El barrio Jardins: una creación del capital inmobiliario en la ciudad empresa

El barrio Jardins se formó a partir de la división del Grageru, conforme a Ley número 266 de 17 de diciembre de 1998 que alteró la delimitación administrativa del municipio y estableció la creación del 36° barrio de la ciudad. El nuevo barrio es fruto de una intervención urbanística muy bien orquestada por algunas pocas empresas inmobiliarias y por las fuerzas del Estado. Conjuntamente esos agentes han fijado las bases que mejor definen la coherencia funcional del espacio más elegante, mejor equipado y más caro de la ciudad. Con infraestructuras residenciales, viales y de ocio y un sector terciario de alta calidad. Es decir, se constituyó en una inmensa concentración de capital fijo que amplía la capacidad competitiva de ese espacio de la ciudad.

El barrio *Jardins* se interpone entre cuatro grandes arterias de circulación de la ciudad (*Avenida Hermes Fontes*, *Tancredo Neves*, *Francisco Porto* y *Beira Mar*), articulándose a ellas por medio de las *Avenidas Silvio Teixeira* y *Pedro Valadares*. Eses ejes principales (Figura 9.10) están entremezclados por alamedas curvilíneas, componiendo un entramado que huye del patrón cuadrículado, tan frecuente en Aracaju.

Figura 9.10. Aspectos del Barrio Jardins, 2003.



Fuente: EMURB, Acervo Pavimentação, 2003.

Los factores que han permitido la creación de esos espacios de elevado valor del suelo, y con las mejores ventajas geográficas de la ciudad, están vinculados a la edificación de urbanizaciones de alto *standing* y más recientemente se han asociado a la construcción de unidades multifamiliares y a un sector terciario moderno. También se puede considerar el papel del Estado, que ha llevado a cabo la implantación de las llamadas infraestructuras básicas y emitido en tiempo hábil los permisos ambientales necesarios. Estos tres objetos materiales (infraestructuras, bloques de viviendas y el sector comercial y de servicios) han compuesto la nueva estructura dinámica y competitiva del barrio.

La decisión de instalar formas durables, como parques y organismos públicos, por ejemplo, agregó valor social sobre el paisaje ya existente, poniendo en marcha las fuerzas conjuntas de las inversiones del Estado y las empresas del sector inmobiliario. La intensa edificabilidad registrada en los años de 1996 a 1999 permite deducir la fuerte tendencia a la construcción de bloques residenciales en un espacio de tiempo relativamente reducido (Cuadro 9.3). Esta concentración se materializó en las promociones llamadas de Jardines, como: *Alvorada*, *Europa*, *Jussara*, *Loteamento Garcia* y el entorno de las Avenidas Silvio Teixeira y Pedro Valadares, sobre todo en las incorporaciones denominadas de *Gardens* y *Villages*.

Inicialmente, la intensa edificabilidad en torno a las avenidas Deputado Sílvio Teixeira y Franklin Campos Sobral atrajo un expresivo contingente de las capas medias y altas hacia el barrio. En esta zona fueron construidos más de veinte viviendas multifamiliares y nuevos establecimientos comerciales y de servicios modernos, que también fueron instalados en los espacios colindantes, ampliando así el contenido socioeconómico de la zona.

En cualquier caso, la estrategia inmobiliaria más dinámica y de mejores resultados tuvo lugar en las mancomunidades *Gardens* y en sus homólogos *Villages*. Las cuatro incorporaciones que llevan la marca “Garden” (*Regent Garden*, *Golden Garden*, *Victoria Garden* y *Real Garden*) están constituidas por tres edificios con trece pavimentos, formando el núcleo inicial entre calles arboladas y elementos paisajísticos que denominan el nombre del nuevo barrio. En estos condominios, en la planta baja se ubica el salón de fiestas, el salón de juegos, *playground* y un espacio de circulación interno en formato de jardines.

Cuadro 9.3 El barrio Jardins. Urbanizaciones de lujo - 1996 – 1999

Urbanizaciones	Edificios	Pisos /Plantas	Incorporadora/ constructora
1. Biarritz Plaza	01	14	Norcon
2. Plaza San Marcos	01	12	Norcon
3. Green Park	01	12	Norcon
4. Park Lane	01	12	Norcon
5. Wenbley Park	01	14	Norcon
6. Miliniun	01	16	Norcon
7. Beau Rivage Park	01	14	Norcon
8. Le Bristol	01	14	Norcon
9. Costa Brava	02	14	Norcon
10. Jardín Nápolis	01	14	Santa maria
11. Oscar Niemayer	01	14	Santa maria
12. Baleares	02	14	Norcon
13. Fénix	02	14	Cosil
14. Delphus	02	14	Cosil
15. Costa Esmeralda	02	14	Norcon
16. Regent Garden	03	13	Norcon
17. Victoria Garden	03	13	Norcon
18. Golden Garden	03	13	Norcon
19. Real Garden	03	13	Norcon
20. Tropical Village	03	14	Norcon
21. Spring Village	03	14	Norcon
22. Aquarius	03	14	Cosil
23. Vila do Lago	02	14	Habitacional
24. Tyrol	02	14	Norcon
25. Jardín Imperial	02	14	Cosil
26. Jardín Trópicos	02	14	Norcon
27. Manhatann	01	14	Norcon
28. Mansão du Triomphe	01	14	Habitacional
29. Palm Spring Pálace	01	12	Norcon
30. The Pálace	01	11	Norcon
31. Mansão José Cunha	01	12	Cunha
32. Emanuel Fonseca	01	12	Habitacional
33. Vincent Van Gogh	01	12	Norcon
34. Champs Elisée	01	12	Norcon
35. Pierre Renoir	01	12	Norcon
36. Mansão do Jardim	01	14	Norcon

Fuente: Estadística realizada en el trabajo de campo por A. C. Campos, 2005.

En la mayoría de los edificios, coexisten cuatro apartamentos por plantas con una superficie conjunta de 460,4 m². Cada apartamento está conformado por tres habitaciones, una de ellas en suite, salón en forma de L, un cuarto de baño, balcón con visión panorámica y una cocina con lavadero incorporado. Además de esas características básicas de los bloques, los condominios cuentan con una piscina de casi cien metros cuadrados, una terraza, asadores, bar, espacio para deportes, área verde y plazas de aparcamiento para los 144 apartamentos existentes en cada conjunto de edificios (Figura 9.11).

Figura 9.11. Edificios cercanos al Shopping Center, 2005



Fuente: Antonio Carlos Campos, 12/12/2005.

Al lado de los “Gardens” y con iguales características se encuentran los condominios Villages. Estos conjuntos de bloques se comunican con el barrio a través de alamedas proyectadas con formato especialmente adaptadas a la morfología del nuevo barrio. La ubicación privilegiada frente al centro comercial, añade valor a estos objetos geográficos con elevados elementos arquitectónicos y ventajas sociales, obviamente también en elevación. El valor del entorno geográfico y su capacidad relacional hacen de ese espacio el de mayor opulencia y calidad de la ciudad²⁰.

La Norcon S. A. con sus estrategias vinculadas a la gestión empresarial denominada *calidad total* ha revolucionado el mercado inmobiliario local, controlando todas las etapas de la gestión inmobiliaria, desde el proyecto arquitectónico, la promoción y la venta hasta la construcción y financiación. El aspecto más novedoso, al menos en Aracaju, es el hecho de que la constructora promovió la venta de inmuebles a través de créditos propios, sin la injerencia clásica de los servicios financieros oficiales. A través de las estrategias de *marketing* del *Plan Mayor*, la empresa “facilitó” la compra del piso de la siguiente forma: diez mensualidades en el acto de la firma del contrato, dieciséis en el momento de la entrega del HABITESE (permiso de habitar) y las ochenta y cuatro restantes a través de prestaciones mensuales a lo largo de siete años.

El precio inicial del piso dependió de dos aspectos básicos que demuestran la forma de valorización de inmuebles de esa naturaleza. En primer lugar, está la posición del apartamento respecto al sol y, en segundo lugar, la altura en que está ubicado. Así, por ejemplo, un piso en cuarta planta situado en el lado de la sombra fue valorado inicialmente en 51 mil dólares²¹. Con la actualización monetaria, según la variación del IGPM (Índice General de Precios Mensuales) y divulgados por la Fundación Getúlio Vargas, el precio final ha cambiado y actualmente este valor ronda los cien mil dólares. La valorización del inmueble fue altísima, lo que explica el éxito del “Jardins” como urbanización y como elemento fundamental de la nueva centralidad incorporadora.

Este tipo de operación inmobiliaria meticulosamente planificada ha obtenido resultados excelentes que se expresan en la venta rápida de los inmuebles. Los “Gardens” ofrecen la ventaja de tener la propiedad legal de un apartamento muy bien ubicado y a un plazo de solamente siete años, período bastante corto, si comparamos a los quince, veinte o veinticinco años de los plazos del sistema financiero inmobiliario (SFI).

Cabe también destacar, en ese mismo orden, la existencia de viviendas unifamiliares con significativo espacio construido; verdaderas mansiones, algunas incluso con más de mil metros cuadrados, frecuentemente con piscina y más de dos pavimentos. Sin embargo, hay que subrayar el hecho de que algunos de los bloques presentan un o dos pisos por planta. Los condominios son espacios residenciales de grandes dimensiones, a veces con más de

²⁰ Los pisos de la última planta tienen un ático incorporado y derecho a dos plazas de garaje en superficie.

²¹ Hay que señalar que son los apartamentos más baratos del “Jardins”. La cotización corresponde a enero de 1999, cuando un dólar equivalía a 150 pesetas.

cuatrocientos metros cuadrados y con todas las infraestructuras y comodidades de la vida moderna. Esas viviendas de lujo y alto lujo se encierran en formas residenciales muy comunes en ciudades brasileñas: las comunidades exclusivas, cercadas por rejas de hierro y, por supuesto, con guardias de seguridad. Son islas de excelencia residencial asociada a lo que Pierre Veltz (1999) denomina servicios que marcan la diferencia²².

El barrio *Jardins* se ha convertido en el segundo centro comercial de Aracaju: con la construcción del “Shopping Jardins”, un espacio que satisface la demanda de los grupos sociales más exigentes y, paralelamente, funciona como marco geográfico de referencia para la complementariedad de la formación de los beneficios de localización de la ciudad (Figura 9.12).

Figura 9.12. Área del Barrio Jardins, 2005.



Fuente: Google Earth Pro - historial 2005. Elaboración propia. 2017.

²² Según VELTZ (1996:173), “cuando los contenidos técnicos y los niveles de calidad de los bienes convergen tan fuertemente como sucede hoy en día, es el ‘servicio’ lo que marca la diferencia”. Es decir, hay tipos de servicios que, por su calidad, aumentan el contenido técnico y social del espacio.

A través de este objeto geográfico fue vinculada la imagen de un espacio de excelencia en el eje sur. En todas las estrategias utilizadas por los incorporadores inmobiliarios, la operación urbana de la creación del barrio Jardins fue la que más agregó valor a la producción del espacio, puesto que articuló las inversiones en mercancía urbanizadas a los otros productos del mundo del consumo. En otras palabras, las incorporaciones inmobiliarias, además de obtener un valor añadido a sus inversiones con el Centro Comercial, crearon un entorno de excelencia social favorable a la continuación de negociación de nuevos elementos en el espacio.

Los condominios cerrados: ¿la búsqueda de una mejor calidad de vida?

A partir del final de los años 1990, el mercado inmobiliario también pasó a promover urbanizaciones residenciales privadas, dispersas en parcelaciones exclusivas y cerradas, respaldadas en gran medida en la necesidad de generar distinción social mediante estrategias de *marketing urbano* sustentadas en la oferta de estilos de vida específicos.

Inspiradas en los suburbios norte-americanos de California, como los “*new towns*” y “*edge cities*” de la post *II Guerra Mundial*, consistían en vender fracciones homogéneas del espacio urbano que reuniesen las cualidades de áreas verdes, cercana a la playa, con infraestructura urbana, vías de circulación, y que fuesen capaces de llamar la atención de algunos segmentos más privilegiados para estos nuevos productos inmobiliarios.

A principio, en Aracaju, se destacaron las parcelaciones en la zona sur, como hemos visto en la Figura 9.3. Después, ya en los años 1990, esas promociones pasaron a caracterizarse como parcelaciones cerradas, “loteamientos fechados”, ubicados en la playa y en las *Vías dos Náufragos* y *José Sarney* y *Avenida Melício Machado*. La diferencia entre los condominios horizontales y los “loteamientos” o parcelaciones cerrados está en que las casas son construidas por los propios compradores como segundas residencias (ahora ya son residencias fijas de gran número de familias), a medida que, en los condominios, las parcelas ya son vendidas con las casas construidas por las empresas incorporadoras. Dichas parcelaciones se constituyeron en un marco importante en el mercado inmobiliario de la ciudad, tanto por el tipo de operación que inauguraba, cuanto por los diseños modernos de urbanizaciones.

En este sentido, fueron proyectados los primeros condominios horizontales cerrados de casas construidas en Aracaju, el *Vivendas de Aracaju* (2001) y el *SunVille* (2002). El *Vivendas* fue dirigido a la clase media. Localizado en la *Avenida Rio de Janeiro*, con aproximadamente 400 unidades, presentaba dos tipologías: las casas de dos pisos y casas adosadas, además de un área de recreación común con piscina, gimnasio polideportivo, parque infantil, centro comunitario y centro comercial. El valor medio de los inmuebles estaba por encima de los 70 mil dólares²³. El condominio *SunVille*, ubicado en el barrio Atalaia, fue destinado para los sectores de altos ingresos. Con 78 residencias y 5 modelos diferentes de plantas, su área de recreación y la proximidad de la playa introdujeron el propósito de rehacer, aunque parcialmente, el idílico modelo de la ciudad-jardín (Figura 9.13).

Figura 9.13. Residencia en el condominio horizontal SunVille, 2005.



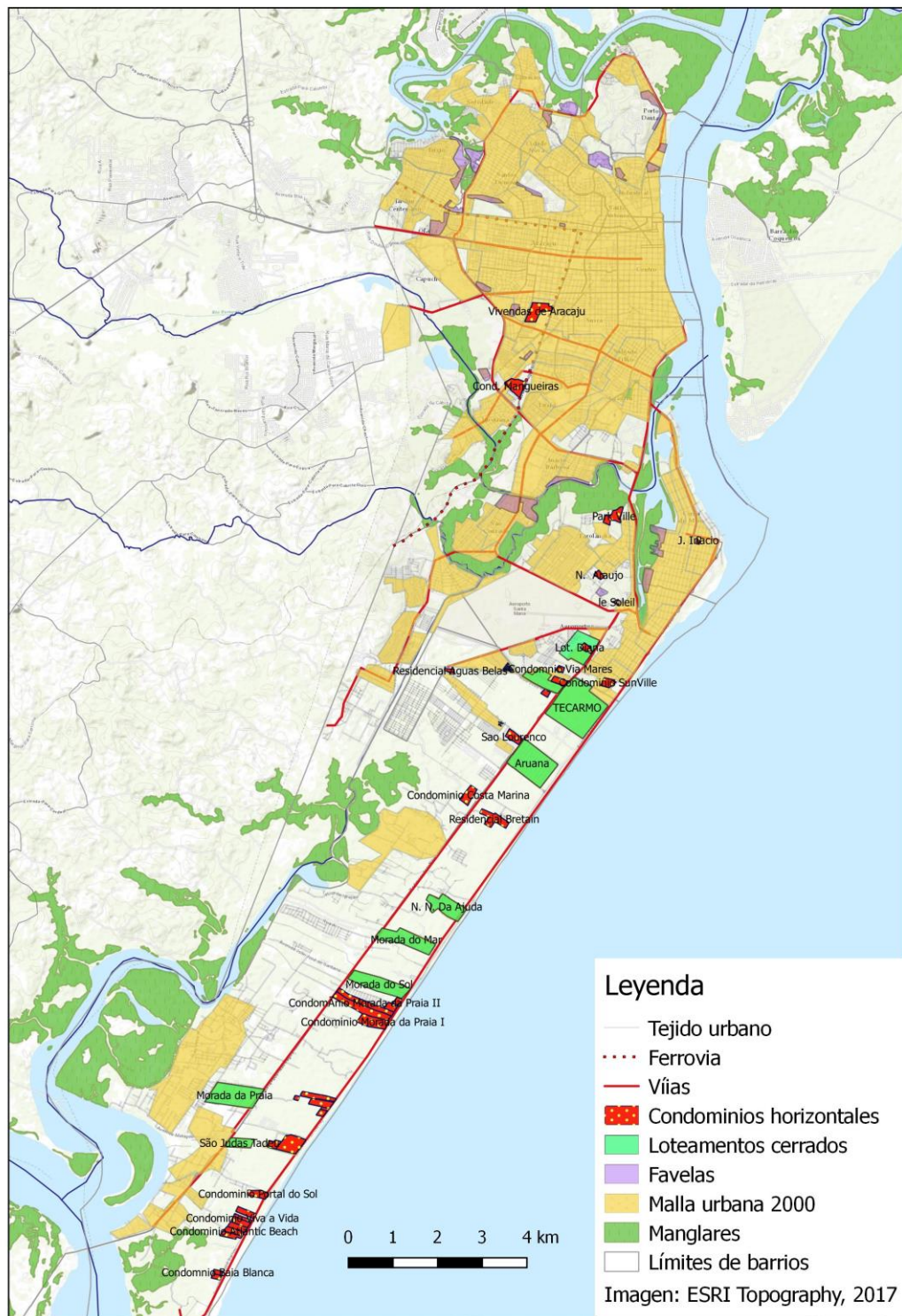
Fuente: el Autor, 2005.

Las promociones en formato de condominios y “Loteamientos” cerrados hasta el año 2005 se dispersaron con más importancia, según Sarah França (2004), hacía la zona de expansión de la ciudad. Puesto que “en 2004 ya existían 29 urbanizaciones cerradas en la región”²⁴ (Figura 9.14).

²³ De acuerdo con el Cambio Oficial – Banco Central del Brasil, en 2001 la cotización Real x Dólar era en media de US \$1 para R\$ 2,55.

²⁴ Véase en FRANÇA, Sarah Lúcia Alves. *Os condomínios fechados na Zona de Expansão Urbana de Aracaju: uma nova modalidade de segregação sócio-espacial*. (Monografía) Graduação em Arquitetura e Urbanismo - Universidade Tiradentes, 2004.

Figura 9.14. Expansión urbana y distribución de los condominios y parcelaciones cerradas – 2000.



Fuente de datos: IBGE, Sectores Censitarios, 2001 y FRANÇA, (2004).

La conversión urbana creada para esta área se basa en el *status* de vivir cerca de la playa, con seguridad, lejos del ritmo frenético del centro urbano y con homogeneidad social. Este proceso puede ser entendido como una auto-segregación, puesto que el aislamiento de las personas representa más que la utopía burguesa discutida por Robert Fishman en su libro *Bourgeois Utopias: The rise and fall of Suburbia*, reproduce una afirmación triunfante de los valores planteados por la clase dominante. El aislamiento en nombre de la seguridad y de una mejor calidad de vida, de acuerdo con las afirmaciones de Vanda Ueda (2005), reflejan la alineación de una clase social que ellos mismos están creando²⁵.

Sin embargo, la discontinuidad de estas “urbanizaciones exclusivas”, a medida que buscan mejor calidad de vida, fragmenta la ciudad y, juntamente con las dinámicas de localización del sector terciario, refuerzan la segregación espacial y la formación de “islas privadas” en el interior del tejido urbano. Este proceso es reforzado en las publicaciones de las constructoras y promotores (incorporadoras) al anunciar que los condominios cerrados exaltan el papel de la familia, del ocio y de la naturaleza, contrastando con los problemas urbanos y ambientales existentes en la ciudad²⁶ (Figura 9.15).



Fuente: www.laredo.com.br – octubre/2004

²⁵ Véase en UEDA, V. La utopía burguesa reflejada en la construcción de los condominios cerrados en la ciudad de Porto Alegre-Brasil. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2005, vol. IX, núm. 194 (57). <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-57.htm> [ISSN: 1138-9788]

²⁶ CALDEIRA, Teresa Pires. *Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo, Editora 34/Edusp, 2000.

La ciudad producida por los distintos agentes hasta los años 2000

En este capítulo hemos podido observar como el capital constructor e incorporador empezó a conquistar la hegemonía en las promociones inmobiliarias en la ciudad. La elaboración y puesta en marcha de las urbanizaciones privadas desencadenó una ola de promociones inmobiliarias en la ciudad. Los nuevos promotores (profesionales del juego de producir ciudades) siguieron las direcciones determinadas por sus reservas de tierras acumuladas y parcelaron y construyeron edificios en las áreas afectadas por las obras públicas, con el objetivo de capturar las rentas diferenciales generadas por la provisión de infraestructuras urbanas.

La producción del espacio urbano se hacía con una multiplicidad de formas, a la vez que los reglamentos urbanísticos se perfeccionaban. Los requisitos necesarios para la realización de promociones inmobiliarias también eran cada vez más complejos, lo que obligaba la profesionalización de los promotores inmobiliarios. Ellos formaron sociedades incorporadoras con capacidad de gestionar diversas actuaciones simultáneamente con planos propios de pagos, sin la interferencia de los bancos públicos ni los bancos privados. También surgieron promotores especializados en actuaciones en la zona de expansión, con promociones de condominios de casas y parcelaciones cerrados.

Con una periferia de la ciudad cada vez más extensa, el centro urbano y las áreas periféricas adquirieron un nuevo significado. La valorización de estos espacios por las múltiples actividades que se realizaban tuvo como objetivo adecuar el espacio a las nuevas funciones y conexiones estructuradas en el plan metropolitano. Inicialmente, las construcciones fueron dominadas por constructoras locales, que desarrollaron capacidad tecnológica para inaugurar el periodo de verticalización y ampliar el sector inmobiliario en la ciudad. Muchas de las urbanizaciones edificadas en la ciudad, a través de los condominios verticales o horizontales en la periferia sur, estuvieron vinculadas al desarrollo de las funciones urbanas comerciales y de servicios que también se dispersaron en el periodo.

Inicialmente destinados a segunda residencia, los condominios cerrados eran un nuevo producto en el mercado, en una época en que los promotores se empeñaban en generar novedades y suplantar la inseguridad financiera y la insuficiencia de inversiones

gubernamentales. Además de promociones inmobiliarias, también fueron una estrategia de crecimiento futuro de la ciudad.

El análisis condensado de este periodo nos pone en condiciones de afirmar que el desarrollo urbano en la ciudad siguió, y todavía sigue, un modelo que conforma ciclos de desarrollo compuestos por distintas fases: desde el crecimiento económico, construcción de infraestructuras públicas, las parcelaciones periféricas, la valorización y verticalización y la definición de nuevos mecanismos de mercado que forjan el control del planeamiento urbano, que se mantiene atrapado en la burocracia política o es conveniente a la manutención de nuevos ciclos económicos. Tal como en la fase anterior, de la construcción de los conjuntos de viviendas sociales, la complejidad de actuación de los agentes productores del espacio urbano y los impactos generados a la población como un todo, determinan que se debe ajustar la gestión del espacio urbano a formas de producción pactadas no solo por la asociación público-privado, pero también garantizando la participación de las minorías económicas en la definición de la justicia social y la apropiación de la ciudad por todos los ciudadanos.

CAPÍTULO 10

LA CONSOLIDACIÓN DEL ESPACIO DEL JUEGO Y LAS NUEVAS REGLAS

En Brasil desde el año 2001, las búsquedas de las soluciones para los problemas engendrados por el crecimiento desigual de las ciudades están basados en la puesta en marcha de los instrumentos del “*Estatuto da Cidade*” (Ley nº 10.257/2001), que reglamenta el capítulo de la política urbana de la Constitución Federal de 1988 (artículos 182 y 183). Esta ley federal establece las directrices para la ordenación del pleno desarrollo de las funciones sociales de la ciudad y de la propiedad urbana. Entre ellas se destaca el ordenamiento y control del uso del suelo que trata de evitar: la utilización inadecuada de los inmuebles urbanos; los usos no compatibles o inconvenientes; la parcelación del suelo, edificación o uso inadecuado en proporción a la infraestructura urbana; la retención especulativa de inmuebles urbanos que resulten en la subutilización; el deterioro de áreas urbanizadas; y, la contaminación y la segregación ambiental.

Para llevar cabo estas directrices generales, en el plan municipal, el *Estatuto da Cidade* estableció la obligatoriedad de que en los municipios con más de veinte mil habitantes activaran procesos de planificación participativos, de forma que garantizaran la participación de la sociedad en las discusiones de las prioridades del desarrollo urbano. Junto con los planes de presupuestos anuales o plurianuales y el perfeccionamiento de la legislación urbanística, el Estatuto previó la utilización de instrumentos urbanísticos agrupados en tres ejes de cambios.

El primero se refiere a los nuevos instrumentos que pueden ser usados para garantizar la ciudad para todos los ciudadanos. En este aspecto, la urbanista Raquel Rolnik afirma que estos instrumentos son una “Caja de herramientas”, pudiendo ser usados para construir o destruir. La principal herramienta es el Plan Director, que asegura los parámetros y normas técnicas para el desarrollo global del municipio¹.

Resaltamos como “nuevo instrumento” la separación del derecho de construir del derecho de propiedad, que a través de la autorización dispendiosa prohíbe la retención del suelo con fines especulativos con aplicación de IPTU (Impuesto Predial y Territorial Urbano) progresivo en el tiempo, expropiaciones y sanciones por la desobediencia de la función social da propiedad.

El segundo eje de cambio se refleja en la intención de establecer la gestión democrática de la ciudad, con la institución de los consejos ciudadanos de gestión urbana, que son responsables por acompañar la elaboración de los planes, programas y proyectos de iniciativa popular y empresarial, con la finalidad de discutir sus impactos en el presupuesto anual y en el espacio urbano. El tercer eje, no menos importante, se refiere a las medidas para enfrentar las desigualdades sociales y territoriales, posibilitando la regularización de la ciudad ilegal, a través de la *Reforma Urbana*, que impone herramientas como derecho real de uso, la concesión de uso para fines de residencia, usucapión especial urbano y establecimiento de Áreas Especiales de Interés Social (AEIS).

Por lo tanto, en la cuestión de leyes e instrumentos, se puede concluir que actualmente, el Estado brasileño está dotado de herramientas diferenciadas y, posiblemente, capaces de cambiar la producción de la ciudad para que posibilite el “derecho a la ciudad” para todos. Sin embargo, el planeamiento urbano necesita más que leyes e instrumentos, se hace necesario cambios en la forma de planificar, y principalmente, en la forma de administrar la ciudad por los distintos cuerpos técnicos de los Ayuntamientos. Antes los planes directores municipales eran elaborados de forma tecnocrática sin la participación pública; los actuales Planes Directores Participativos solamente resultarán en cambios efectivos si los distintos sectores de la sociedad estuvieren comprometidos con el *Bienestar* de sus habitantes.

De esa manera, independiente de la mayor o menor limitación en las legislaciones urbanísticas, lo que se pone como innegable es que el espacio urbano se organiza estructurado

¹ Véase en ROLNIK, Raquel, (2001, p. 5).

y vinculado a la lógica de la formación social de quien lo produce. Las innovaciones y/ o las densidades-verticalidades de las construcciones y localización de los emprendimientos seguirán una lógica vinculada a los ciclos económicos de configuración de la ciudad.

En la consolidación del espacio del juego de la producción urbana de Aracaju, como ya presentamos hasta el momento, la concentración de intereses generó un crecimiento desigual de la ciudad. Es decir, la dinámica del mercado inmobiliario en su intento de mantener sus ganancias, ha creado una ciudad difusa y heterogénea. Desde entonces, las construcciones y parcelaciones continuaban alineadas de acuerdo con los Códigos y Decretos de 1966, sin una política de planificación adecuada al desarrollo urbano.

A continuación podremos percibir como la administración pública (Ayuntamiento) consiguió establecer los caminos de la expansión urbana, a través del perfeccionamiento de la legislación urbanística, intentos de correcciones de las desigualdades habitacionales e intervenciones públicas que contribuyó para inducir el crecimiento de la ciudad para diferentes barrios.

Una mirada desde el Estatuto de la Ciudad y el nuevo Plan de Desarrollo Urbano – 2000

De acuerdo con las presiones de los movimientos populares, Orden de los Abogados de Brasil en Sergipe (OAB-SE) y Consejo Regional de Ingeniería, Arquitectura, Agronomía y Geografía (CREA-SE) y los partidos políticos de oposición, el Ayuntamiento contrató en el año 1995, el *Escritorio TRAMA - Arquitectura y Urbanismo* para realizar el diagnóstico de la situación urbana del municipio de Aracaju con el propósito de elaborar el Plan Director del municipio. Hecho que solamente se concretizó cinco años después.

A partir de los criterios fijados, su aprobación tuvo la oposición de los agentes inmobiliarios (incorporadores, constructoras y promotores), que consiguieron con presión política y económica sobre los Concejales (Vereadores), reformar y dilatar su aprobación para el año 2000.

El Plan Director de Desarrollo Urbano de Aracaju - PDDU, Ley n°42/2000, estableció directrices de acuerdo con las macro zonas definidas conforme la disponibilidad de infraestructura y servicios urbanos. Entre sus objetivos, la preocupación principal de este plan era la expansión urbana acelerada y el crecimiento de la población viviendo en condiciones de infraviviendas, de manera que su propósito trataba de “ordenar el crecimiento y la implantación de núcleos urbanos, con la distribución adecuada de la población y de las actividades urbanas, de forma a evitar y corregir las distorsiones de este crecimiento de la ciudad². Estas directrices de control de la expansión se contradicen con los índices urbanísticos propuestos, así como, las zonas y áreas de interés creadas, ya que el suelo urbano ya estaba controlado por las empresas incorporadoras y grandes constructoras.

También este plan reflejó una gran posibilidad de reducir los problemas de movilidad, puesto que promovió la conexión e integración de nuevos centros locales a través del sistema callejero y vial propuesto, que se integra al nivel metropolitano.

En términos de la política de la vivienda, esto tuvo como objetivo general promover la mejoría de las condiciones y aumentar la oferta de residencias compatibles con la capacidad económica de la población³. Para ello, fueron posteriormente, establecidos parámetros para creación de los Programas de Arrendamiento Residencial - PAR (Ley Complementar n° 053/2002, y Programa de Subsidio de Viviendas de Interese Social - PSH (Ley Complementar n° 65/2003).

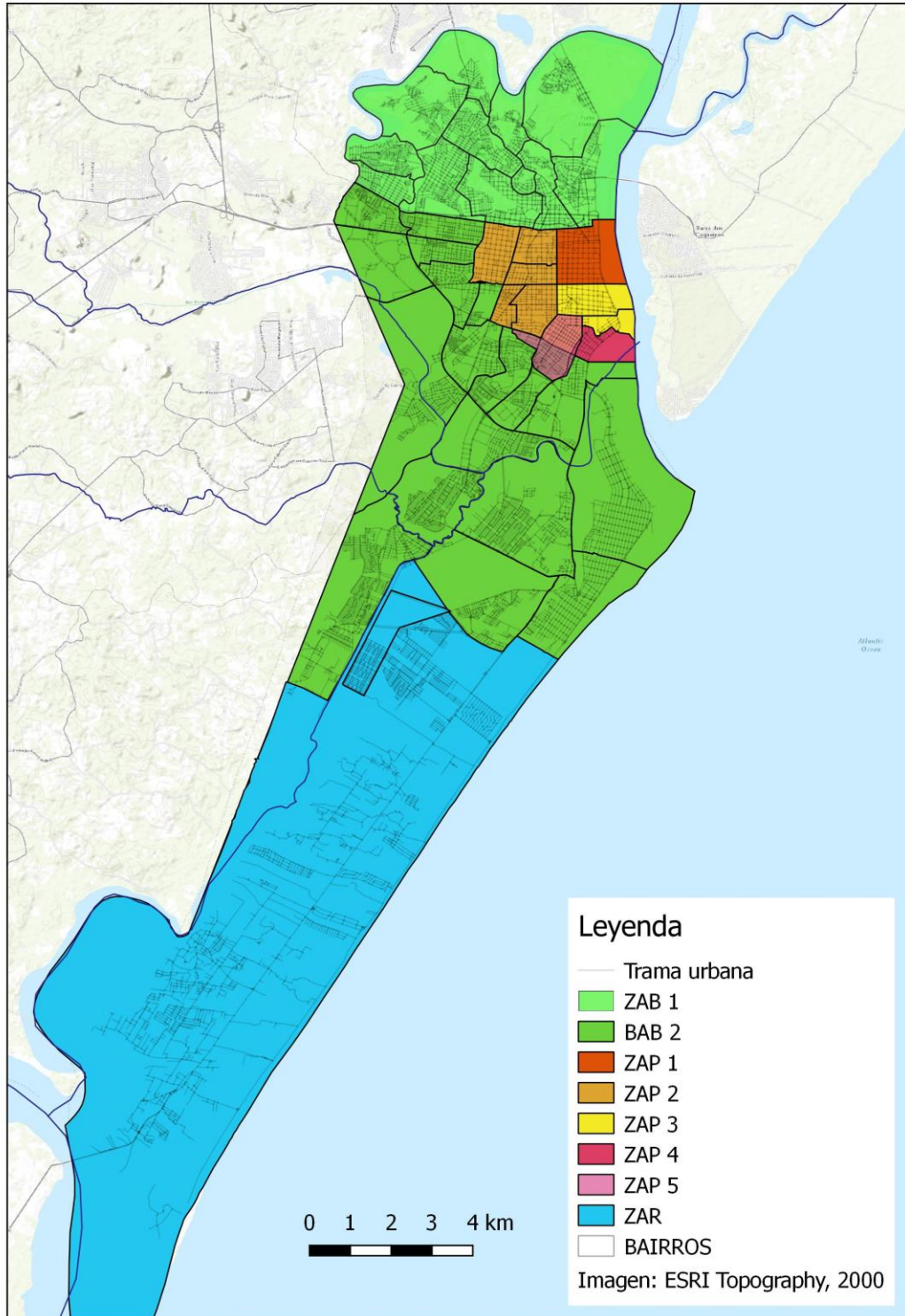
A pesar de que el *Estatuto da Cidade* (Ley Federal n° 10.257) haya sido aprobado solamente en el año 2001, el equipo técnico responsable de la elaboración del Plan Director se basó en el Proyecto de Ley del Estatuto propuesto en 1989, lo que hizo incorporar instrumentos en la ley municipal. De acuerdo con el Plan Director, la ciudad fue regionalizada a partir de los niveles de asentamiento poblacional, capacidad de infraestructura y accesibilidad, condiciones ambientales, “estableciendo zonas en las que su ocupación puede ser intensificada y otras que deben ser restringidas⁴. Así, determinaron: Zona de Asentamiento Preferencial - ZAP, Zona de Asentamiento Básico - ZAB y Zona de Asentamiento Restringido - ZAR (Figura 10.1).

² Objetivos general de plan Véase en: ARACAJU, Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, 2000, p.1.

³ *Ídem* p. 8.

⁴ *Ibídem*, p.12.

Figura 10.1 Aracaju - Macro zonas: PDDU, 2000.



Fuente: PMA. PDDU, 2000.

Las zonas de Asentamiento Preferencial - ZAP⁵ (divididas en cinco partes) corresponden a las áreas de ocupación más antiguas y consolidadas, que tienen disponibilidad de infraestructura, como los Barrios Centro, Cirurgia, Suiça, São José, Getúlio Vargas, Siqueira Campos, Pereira Lobo, Salgado Filho, 13 de Julho, aún tengan lotes vacíos. Diferente de otros, es pertinente resaltar la clasificación de parte del barrio 13 de Julho como ZAP-4, por ser objeto del mercado, constituyéndose un área valorizada y verticalizada. En esta zona, se indujo el asentamiento privilegiando las ventajas del capital inmobiliario que, corresponden a los barrios que englobaron grande cantidad de condominios verticales hasta los años anteriores.

Las zonas de Asentamiento Básico - ZAB⁶ (dividida en ZAB 1 y ZAB2) son la que presentan potencial de urbanización y déficit de infraestructura, sistema callejero, transporte, comercio y servicios. La ZAB 1 presenta predominio de ocupación más homogénea y volcada a las capas populares, correspondiendo a los barrios de la porción norte, de menos interés del capital y con más necesidad de intervenciones públicas, como el barrio Industrial, Santo Antônio, Palestina, 18 do Forte, Santos Dumont, Jardim Centenário, Bugio, Soledade, Lamarão, Cidade Nova, Japãozinho e Porto D'Antas. Es en estas áreas donde viven la mayoría de las familias de bajos ingresos, ocupando parcelas populares, de forma irregulares, y muchas veces en áreas ambientales frágiles.

En la ZAB 2, la dualidad de características referente a la apropiación del espacio apunta, por un lado, que en algunos barrios se concentran los emprendimientos verticales construidos hasta el año 2000, como Jardins y Grageru. Por otro lado, están los barrios Coroa do Meio, Atalaia, Jabotiana, Capucho, José Conrado de Araújo, Novo Paraíso, América, Ponto Novo, Luzia, Inácio Barbosa, São Conrado, Farolândia, Aeroporto y parte del Santa Maria, que se caracterizan por la diversidad de rentas de la población y tipologías habitacionales.

⁵ Las directrices de urbanización de las Zonas de Asentamiento Preferencial consisten en: "I - orientar e intensificar el asentamiento y la diversificación del uso del suelo, de forma a optimizar, la utilización de los equipamientos e infraestructuras instaladas; II - incentivar el uso residencial junto a las actividades comerciales y de servicios [...]; IV - intensificar el aumento de áreas verdes [...]; VI - promover la ocupación de inmuebles no edificados, subutilizados o no utilizados [...]; VII - incentivar operaciones urbanas consorciadas (*Op. Cit*, 2000, p.12).

⁶ Las ZAB tienen como directrices: I- adensar, de forma controlada, el uso y la ocupación del suelo, a fines de aprovecharle potencial de urbanización existente, disminuyendo la necesidad de nuevas inversiones públicas; II- ordenar y estimular la implantación de actividades de comercio y servicios, apoyando el desarrollo de subcentral; V- articular la implantación de infraestructura, junto a otras esferas de gobierno y la iniciativa privada, priorizando obras de alcantarillado y complementación del sistema vial (Ídem, p.12).

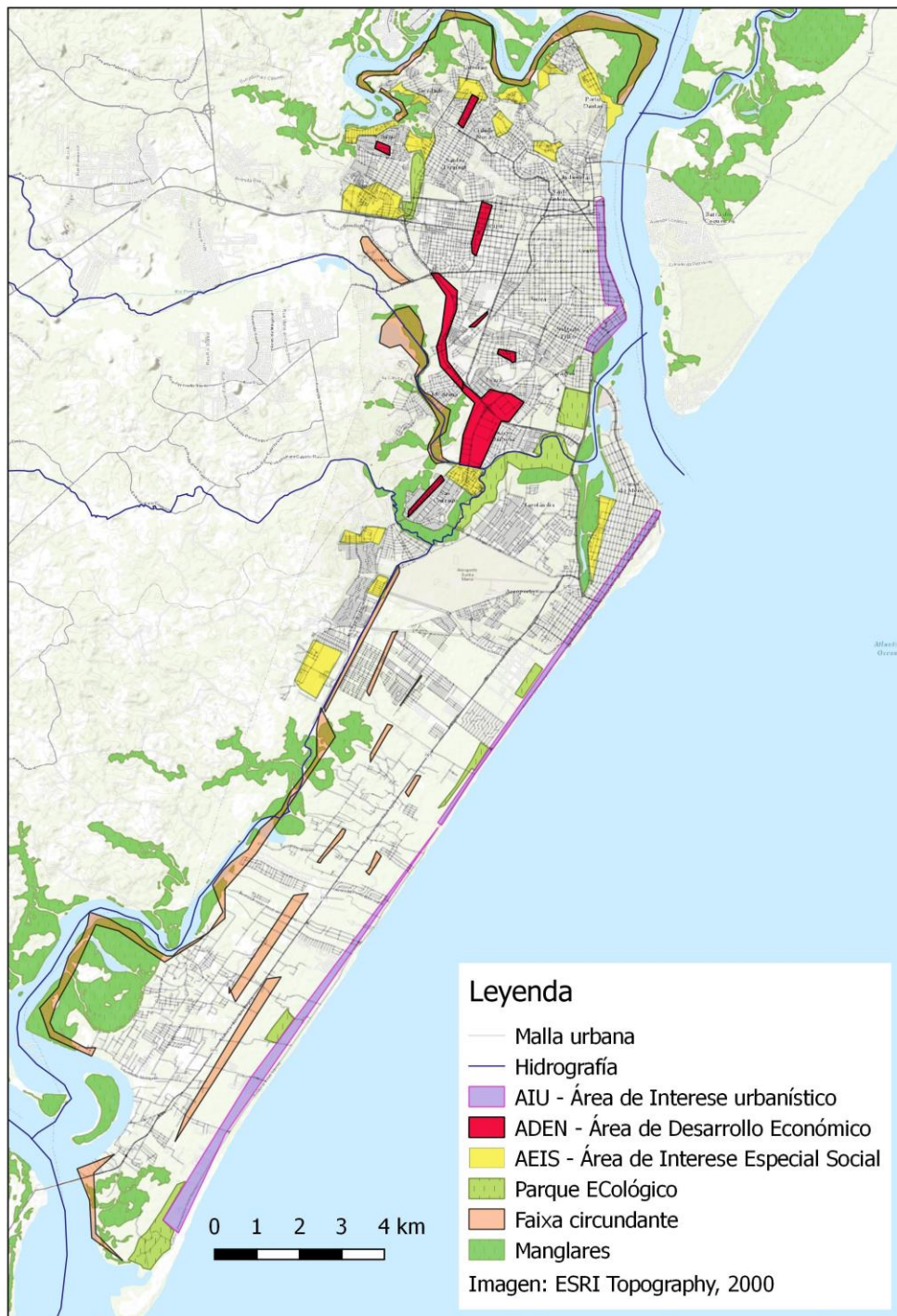
El Plan Director considera zonas de asentamiento restringido – ZAR⁷ las áreas que presentan malla dispersa y discontinua y, acentuado déficit o ausencia de infraestructura. Estas áreas corresponden específicamente a la zona de expansión urbana - ZEU, barrios Santa Maria y ahora el 17 de Março. Esta zona presenta paisaje rural-urbana, en función de situarse en la zona de transición con actividades agrícolas, intensa ocupación por condominios cerrados y fragilidad ambiental por la presencia de lagunas, dunas, restingas y manglares. Contradictoriamente, los índices urbanísticos de ocupación, que deberían restringir el crecimiento de esa área, han incentivado las parcelaciones del suelo y agravado aún más la dispersión, la segregación sócioespacial y, por supuesto, la ocupación irregular de áreas ambientales.

En el documento principal del diagnóstico del Plan Director, la delimitación de las Áreas Especiales de Interés Social - AEIS, Áreas de Interés Urbanístico - AIU, Áreas de Desarrollo Económico - ADEN y Áreas de Directrices Especiales de Interés Ambiental - AIA, con sus criterios de uso y ocupación definidos. Estas áreas se constituyeron en los principales avances de este periodo de desarrollo urbano de Aracaju, puesto que en las AEIS fueron observadas las necesidades de producción y recuperación de viviendas para las capas no solventes de la sociedad, además de delimitar la ciudad informal que a muchos años demandaban regularización oficial.

En la ciudad fueron constituidas seis AEIS, situadas básicamente en las zonas norte, oeste y sur, como en los barrios Coroa do Meio y Santa Maria. Las intervenciones gubernamentales que ya fueron realizadas produjeron una cierta valoración del suelo y promovió nuevos emprendimientos en las cercanías. Mientras tanto, nuevos asentamientos precarios surgieron en estas mismas áreas (Figura 10.2).

⁷ El artículo 136 del PDDU asegura en sus directrices que el poder público debe: I - garantizar la instalación de infraestructura y servicios urbanos antes del uso y ocupación del suelo; II - estructurar internamente las ZAR's, en especial en lo que se refiere a los sistemas vial, macro drenaje, de preservación y de protección ambiental (Ibídem, 2000, p. 12).

Figura 10.2. Aracaju - Áreas de Directrices Especiales, PDDU, 2000.



Fuente: PMA, PDDU, 2000.

Ya las Áreas de Interés Ambiental - AIA⁸ dieron lugar a los grandes conflictos entre el Ayuntamiento y el mercado inmobiliario, ya que hubo disminución significativa de áreas destinadas a las construcciones de condominios horizontales. Aparte de estar en una zona protegida legalmente, en los últimos años, principalmente en la zona de expansión urbana, el desmonte de dunas, colmataciones de lagos y la destrucción de manglares demuestran el pequeño nivel de control para el cumplimiento de la Ley Municipal. Sin embargo, la desreglamentación no solo se ha promovido por los agentes privados, sino también por el propio Estado, cuando construye vías de acceso a las parcelaciones privadas y fomenta la ocupación del área.

Los conflictos entre el Ayuntamiento, movimientos populares y mercado inmobiliario aumentaron cuando en 2002, la Cámara de Vereadores revocó los Códigos de Obras y Urbanismo (Leyes Complementares n.º 43 y 44/2000), por presentar inconsistencias con la Ley Orgánica del Municipio, lo que hizo reactivar los Códigos de Obras y Urbanismo de 1966; totalmente distintos de la realidad actual. Hecho que incumple las directrices del Plan Director y favorece el mercado inmobiliario, ya que en el periodo las construcciones y ampliación de los edificios tuvieron las licencias aprobadas.

Las fragilidad de las leyes y su desactualización provocaron dificultades, principalmente en el proceso de aprobación de nuevos proyectos técnicos de ampliación de áreas importantes y desarrollo de macro políticas de asentamiento económico, pues, los documentos oficiales se confunden y sobretodo, tratan de una ciudad en condiciones anteriores al actual momento de desarrollo⁹.

La revisión del Plan Director y sus códigos, de acuerdo con las disposiciones legales de la Constitución Municipal, fue iniciada en el mes de octubre de 2005, con amplias discusiones en la Cámara de concejales, por los urbanistas, gestores públicos, empresarios inmobiliarios y la población, pero hasta entonces el nuevo proyecto de ley todavía no ha sido presentado para la sociedad. Ese largo período de estancamiento ha beneficiado a la industria de la construcción civil y los propietarios de tierras, una vez que las normas vigentes atienden principalmente al capital inmobiliario.

⁸ clasificadas como: I-parques ecológicos; II- espacios circundantes de dunas aisladas con más de 10,00m, a los manglares y lagos interdunares, bien como aquellas áreas cercanas a los cursos d'agua; III- áreas de peligro; IV- paisajes notables (ARACAJU, 2000, p.4).

⁹ Véase en el documento oficial de solicitud de revisión del Plan elaborado por los técnicos de la Universidad Federal de Sergipe y Ayuntamiento de Aracaju, disponible en (FAPESE/PMA, 2005c, p.04).

El Estado y Ayuntamiento: los nuevos intentos de corregir la segregación

Con la finalidad de contener el déficit habitacional creciente, ante de la disminución de las inversiones del Gobierno Federal, la Fundación de Desarrollo del Estado de Sergipe (FUNDESE), pasó a producir unidades habitacionales en régimen de auto-construcción utilizando recursos del propio Estado¹⁰. Entre 1988 y 1998 la CEHOP/SE construyó 1.384 unidades habitacionales, a través de recursos del Programa Federal PRONHAP y del Programa FICAM, mientras que el INOCOOP, que visaba construir casas para las capas medianas de la población apenas construyó 1.462 unidades.

Sin embargo, aunque la producción de la FUNDESE no tenga tanta representatividad desde el punto de vista cuantitativo, al final de la década de ochenta, fueron utilizadas áreas del extremo sudoeste del municipio para la construcción de estos conjuntos de viviendas, originando la ocupación denominada de “Terra Dura”, en un sitio de difícil acceso y que presentaba una serie de fragilidades ambientales. En continuidad de estas construcciones, en los años siguientes fueron construidas por la CEHOP 2.223 unidades habitacionales, contando con recursos del Programa Habitar Brasil/BID, y más 302 con recursos del Presupuesto General del Estado (Cuadro 10.1).

Año	Conjunto	Programa	N° de Unidades
1989	Cerâmica II A	PROHAP	64
1989	Cerâmica II B	PROHAP	80
1989	Mar Azul	PROHAP	400
1990	Cerâmica III	FICAM VII	102
1993	Santa Lúcia	SFH - CEF-	738
1998	Conj. Padre Pedro - Terra Dura – Plano I y II	Habitar/ Brasil	1977
1999	Conj. Padre Pedro - Terra Dura – Plano III y IV	Habitar/ Brasil	246
2000	Terra Dura (auto construcción) I	Gobierno del Estado	31
2001	Terra Dura (auto construcción) II	Gobierno del Estado	100
2002	Terra Dura (auto construcción) II	Gobierno del Estado	171
Total			3.909

Fuente de datos: CEHOP, 2002 y DEHOP/SE - ASPLAN, 2006.

¹⁰ Diagnóstico del Plan Director de Aracaju, TRAMA urbanismo, 1995.

El área conocida como Terra Dura estaba lejos de la malla urbanizada, y en sus cercanías se localizaba el depósito de basura de la ciudad (vertedero). Después de la apertura de la Avenida Alexandre Alcino para el acceso de los camiones de basura y la implantación de la parcelación “Loteamiento Marivan” en esta área, hubo un incremento de ocupaciones irregulares e infraviviendas localizadas en el margen del arroyo *Santa Maria* y adyacencias. Es decir, la población más pobre empezó a buscar estos sitios, mismo enfrentando los riesgos ambientales y la escasez de infraestructuras (Figura 10.3).

Figura 10.3. Aspecto parcial del barrio Santa Maria, 2005.



Fuente: Antonio Carlos Campos, 2006.

En el año 2001, la municipalidad creó la ley que delimitó esta región y lo denominó como Barrio Santa Maria; aunque ha recibido una serie de obras de mejoramientos de infraestructura y servicios, la segregación socioespacial presente en el área poco se modificó. Sin embargo, la construcción de inúmeras unidades habitacionales en el área no solucionó el problema de las favelas, que aumentaron mismo después de las intervenciones públicas en este local. El área presenta, además, infraestructuras deficientes y diversos problemas inherentes a las áreas segregadas, como: violencia; tráfico de drogas y degradación ambiental.

Desde 1998, cuando el Ayuntamiento pasó a participar del programa Habitar Brasil/ BID, ya tenía como referencia los instrumentos necesarios para corregir los problemas de segregación social y espacial a partir de implantación de políticas de urbanización de asentamientos precarios, lo que vislumbraba la regularización de las tierras irregulares, construcción de infraestructuras, recuperación ambiental y garantía de la efectiva participación de la población en el proceso.

Este programa fue dividido en dos subprogramas: uno de Desarrollo Institucional (DI), con el objetivo de ampliar y modernizar la capacidad institucional de los municipios para actuar en las mejoras habitacionales, principalmente de la población más pobre; y, el subprograma de Urbanización de Asentamientos Subnormal (UAS), con la finalidad de hacer, de forma integrada, proyectos de urbanización de asentamientos precarios¹¹.

Siguiendo los parámetros y exigencias del subprograma de desarrollo institucional (DI), el Ayuntamiento elaboró un Plan Estratégico Municipal para Asentamientos Subnormales (PEMAS), que fue considerado un mecanismo en el proceso de municipalización de la gestión habitacional en Aracaju. Este mismo diagnóstico identificó que la municipalidad no disponía de instrumentos urbanos (legales e institucionales) – leyes, planos, órganos gestores, ni siquiera sistemas de información - que permitiera la provisión hasta el momento, de una política habitacional, y que lo que había hecho hasta entonces, se resumía en construcciones puntuales de viviendas desarticuladas de otras políticas sociales.

El diagnóstico también apuntó las principales directrices para formulación de una política habitacional regida por el municipio, capaz de actuar en la minimización de los problemas que se extendían desde muchos años. Este Plan Estratégico originó el principal programa habitacional municipal, hasta hoy: el *Programa Moradia – Cidadã*¹², que consistió en un conjunto de acciones sistematizadas que buscaba la mejoría de las condiciones de las viviendas, en que las intervenciones se extendieron desde la concesión de la escritura pública de los inmuebles hasta los proyectos de generación de empleo y renta, recuperación de áreas degradadas y educación ambiental.

A partir de 2001, en el marco del Plan Director de Desarrollo Urbano de Aracaju, las iniciativas se volcaron para el escenario de las viviendas sociales y la provisión de

¹¹ Ministério das Cidades, 2004.

¹² El programa Moradia Cidadã (SEPLAN/ PMA, 2001).

infraestructuras básicas, especialmente en el intento de erradicar los problemas de las AEIS, definidas por el PDDU, que según el PEMAS identificó 23.751 viviendas distribuidas en 72 asentamientos irregulares, sea del punto de vista jurídico (propiedad de la tierra), sea por la insuficiencia urbanística y de servicios. En este momento, un conjunto de acciones y proyectos de recuperación de esas áreas proporcionó nuevos rumbos a la ciudad.

Uno de los primeros proyectos de intervención urbana en las áreas de favelas ocurrió en el jardín Atlántico, en el barrio Coroa do Meio, que tuvo como objetivo acabar con la precariedad de las familias con renta hasta tres salarios mínimos, garantizando la seguridad de la propiedad de las viviendas e insertando los jefes de familia en el mercado de trabajo, a través de cursos de capacitación laboral desarrollados en la comunidad.

Este proyecto integrado de urbanización (2002-2006) tuvo como premisa elevar la calidad de vida de los vecinos, con la recuperación ambiental y estímulo a la participación efectiva de los habitantes. De esa manera, fueron erradicadas 652 infraviviendas y construidas nuevas viviendas que beneficiaron 3.050 familias¹³. Además, las acciones urbanísticas promovieron la apertura de vías e instalación de equipamientos sociales, como: construcción del Museo del Mangle, Muelle y Centro de Referencia de Asistencia Social; ampliación y reforma de la escuela municipal y Centro de Salud de la Familia, así como la ejecución de drenaje y ampliación de la red de suministro de agua¹⁴ (Figura 10.4).

Las intervenciones posteriores, con la apertura de la *Calle Poeta Mário Jorge Menezes Vieira*, el barrio tuvo una considerable valorización del suelo y reducción de los índices de criminalidad y violencia urbana. Este proyecto favoreció la densidad urbana, con la inserción de nuevos emprendimientos residenciales, como condominios verticales de hasta cuatro pavimentos, condominios horizontales cerrados, inmuebles comerciales y servicios privados, contribuyendo para la diversificación de los usos, niveles de renta y paisaje urbano.

Otras áreas también fueron marcadas con los intentos de corregir la segregación a partir del intenso trabajo social junto a las comunidades de las favelas del *Arrozal* y del margen del

¹³ Informações do Departamento de Desenvolvimento Urbano - DDU da Secretaria Municipal de Planejamento e Orçamento, 2013.

¹⁴ Véase en: FRANÇA, CRUZ, 2013 FRANÇA, Vera L. A.; CRUZ, Maria E. Projeto de Reurbanização da Coroa do Meio: uma estratégia de inclusão social. *Revista da Fapese de Pesquisa e Extensão*. v. 1, p. 43 – 54, mar/jun. de 2005.

Canal Santa Maria, en el barrio Santa Maria, como también en la favela *del Coqueiral*, en el barrio Porto D'Antas.

Estos proyectos habitacionales se destacaron no solamente por las intervenciones en las infraestructuras, sino también por el enfoque urbanístico, con acompañamiento social, planeamiento de la movilidad de las familias y organización espacial. Otro elemento positivo consistió en la recuperación ambiental de áreas degradadas, como los manglares de la Coroa do Meio y Santa Maria, así como el plantío de árboles en el *Morro do Avião* (Figura 10.5).

Figura 10.4: Morfología urbana - Bairro Coroa do Meio, 2001 - 2005.

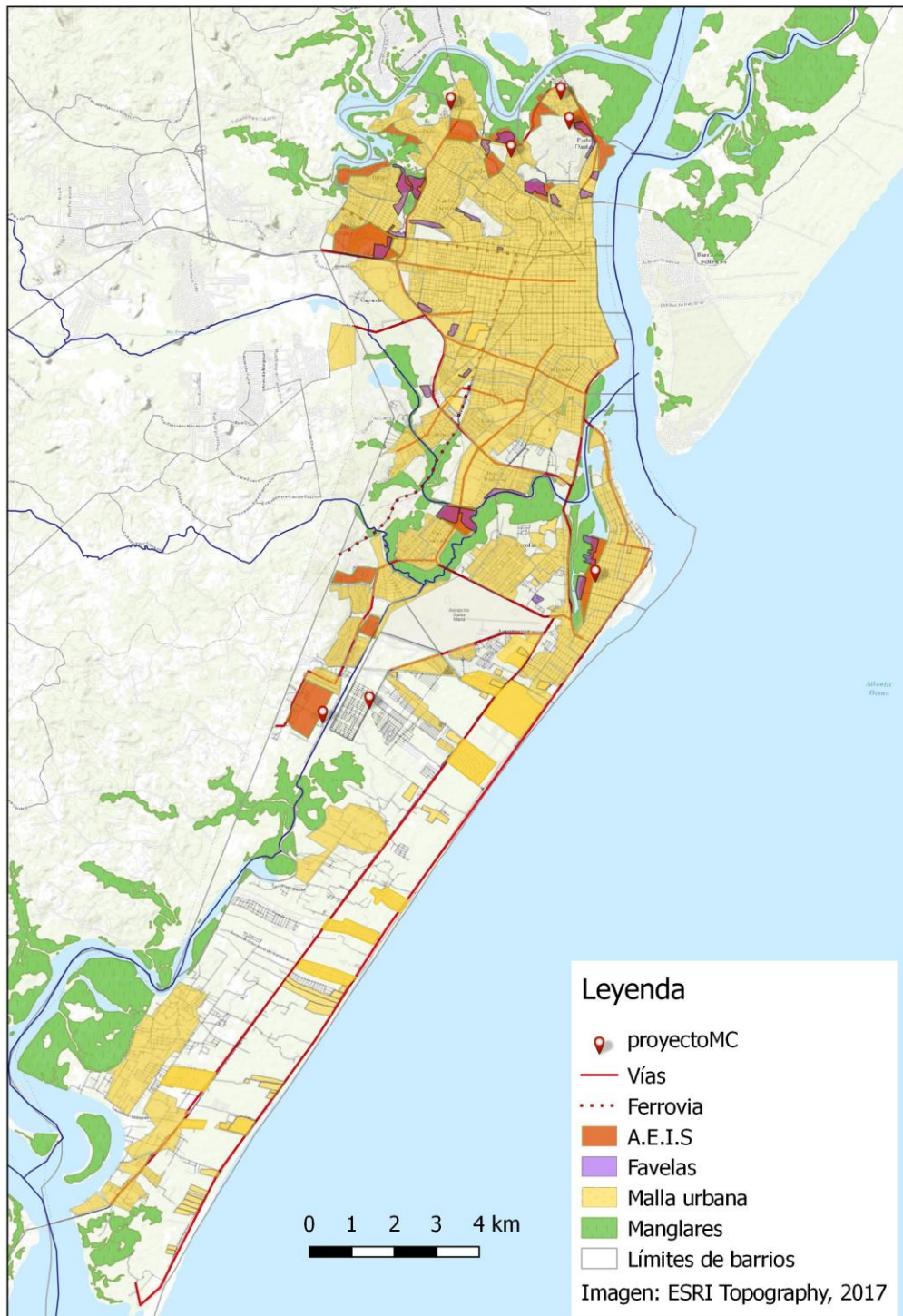


Fuente: PMA/SEPLAN, 2001/ Google Earth pro. 2010

El Estado y Ayuntamiento tuvieron una gran responsabilidad en el crecimiento disperso de los fragmentos urbanos de Aracaju, una vez que la implementación de los programas habitacionales a partir del año 2000, al viabilizar la construcción de viviendas para las familias de bajos ingresos, promovieron la valorización de áreas de poco interés del capital.

Sin embargo, el cumplimiento de los objetivos del PEMAS y Plan Director, en el aspecto de erradicación de asentamientos de infraviviendas y regularización urbana, en los barrios periféricos, cambiaron el entorno de esos nuevos espacios, contribuyendo a atraer nuevos usos.

Figura 10.5: Aracaju, Proyectos Habitacionales, 2000-2005.



Fuente de datos: Programa *Moradia Cidadã*/ PMA, SEPLAN, 2010.

El Programa de Arrendamiento Residencial – PAR y el mantenimiento de la fragmentación urbana

Concomitante a las obras de infraestructura del programa *Moradia Cidadã*, que era destinado a los más pobres, el Programa de Arrendamiento Residencial inició la construcción de casas y bloques de apartamentos, dando como resultado 5.602 habitaciones en el periodo de 2001 y 2006. Destinados a las capas medianas y de menos ingresos, los primeros emprendimientos fueron implantados en la Zona de Expansión Urbana y posteriormente en los barrios Jabotiana y Farolândia, que, juntos concentraron 70 por ciento de la cantidad de unidades habitacionales. Aunque en menor cantidad, algunos fueron insertos en el tejido consolidado, rellenando espacios vacíos con infraestructuras y servicios, como en los barrios Industrial y Siqueira Campos (Cuadro 10.2).

La producción de los condominios creció a partir de 2004, en la Zona de Expansión Urbana (ZEU), y en los vacíos urbanos de la zona sudoeste, situados en barrios ya ocupados pone de manifiesto que los objetivos de este tipo de política habitacional consiguieron parcialmente atender los principios del Programa Nacional de Arrendamiento Residencial, que era de cambiar el tono de los programas gubernamentales realizados anteriormente, que trataba de insertar en el espacio consolidado nuevas estructuras que vinculasen sus habitantes a los locales de trabajo en las cercanías (Figura 10.6).

La concentración de la mayoría de estos emprendimientos cercanos a los límites municipales fue justificada por el mercado inmobiliario porque en las áreas que poseían infraestructura vial y red de alcantarillado, su coste era aún más elevado, lo que amenazaría el precio de la vivienda, haciéndolas incompatibles con las posibilidades de mantenimiento de las hipotecas, ya que sus valores fueron anteriormente establecidos por el municipio.

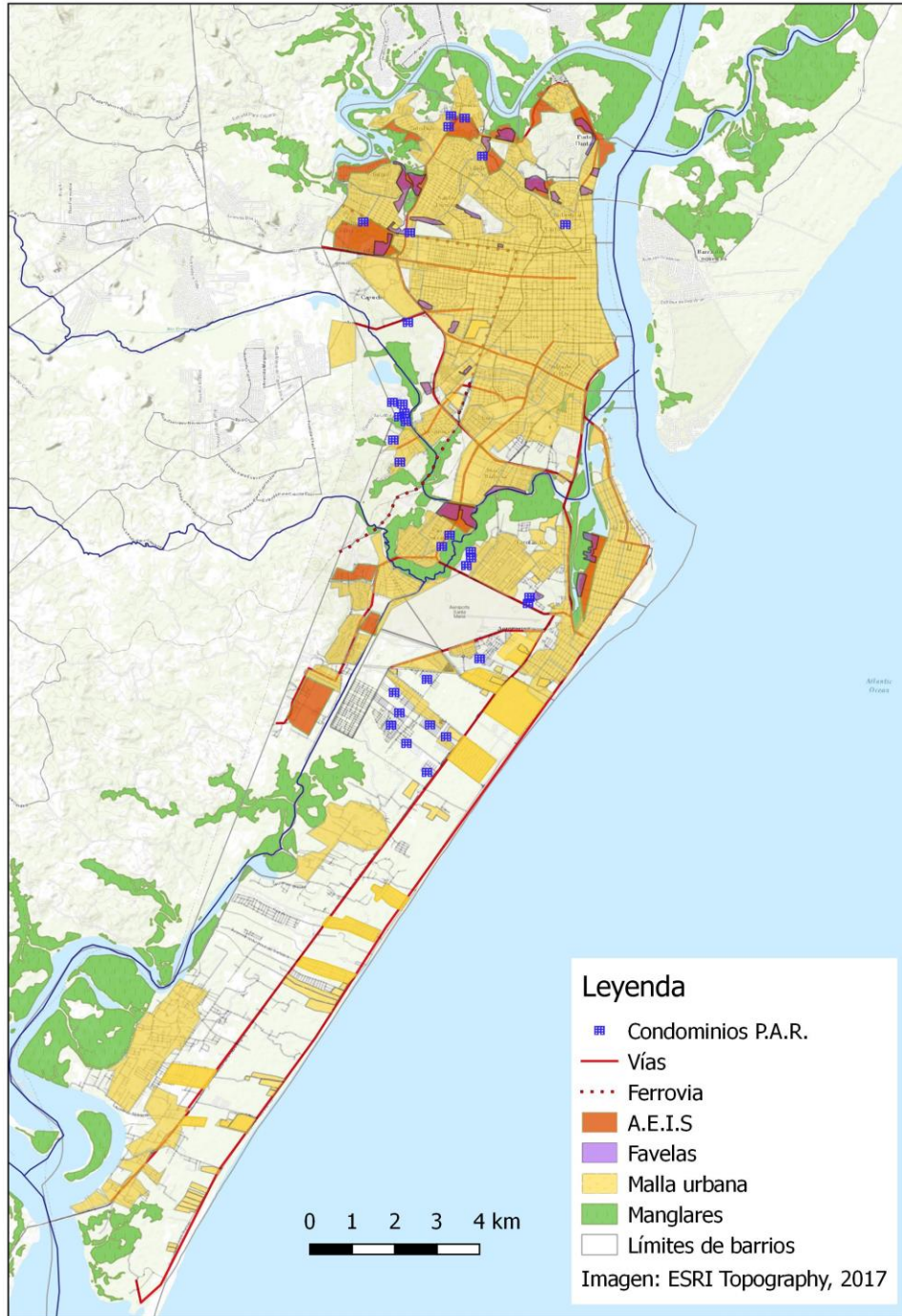
De esa manera, los ciudadanos más pobres fueron empujados para barrios localizados más lejos, en las periferias oeste y norte, en los complejos habitacionales del Grande Rosa Elze (São Cristóvão) y los complejos habitacionales Taçoça y Jardim (Nossa Senhora do Socorro). Lo que mantiene la fragmentación y segregación poblacional en espacios aislados y lejos de la malla urbana de la capital.

Cuadro 10.2 Aracaju - Programa de Arrendamiento Residencial – PAR, 2001 – 2006.

Emprendimientos	Nº de unidades	Localización	Ano
1. RESIDENCIAL MIRASSOL	132	AEROPORTO	2001
2. RES. VILA VERDE I	84	AEROPORTO	2001
3.RES. VILA VERDE II	84	AEROPORTO	2001
4. RES. LAGOA DOCE	96	JABOTIANA	2002
5.RES. COLINAS RESIDENCIAS	108	LAMARÃO	2002
6.RES. SOLAR I E II	80	JABOTIANA	2002
7. RES. SALINAS	40	AEROPORTO	2002
8. RES. LAGUNA	80	AEROPORTO	2002
9. RES. BELA VISTA	144	JABOTIANA	2003
10. RES. COSTA NORTE	176	S. CAMPOS	2003
11. RES. ALTO DA BOA VISTA	266	CIDADE NOVA	2003
12. RES. Pousada Verde	112	LUZIA	2003
13. RES. VILLA VITÓRIA	407	CAPUCHO	2004
14. RES. VILLA VELHA	240	JABOTIANA	2004
15. RES. MORADA DO SOL	160	FAROLANDIA	2004
16. RES. BRISA MAR	496	Z. EXPANSÃO	2004
17. RES. HORTO DO CARVALHO I	238	Z. EXPANSÃO	2004
18. RES. COSTA NOVA I	200	Z. EXPANSÃO	2004
19. RES. COSTA NOVA II	200	Z. EXPANSÃO	2004
20. RES. SEN. GILVAN ROCHA	176	FAROLANDIA	2004
21. RES. COSTA NOVA IV	122	Z. EXPANSÃO	2005
22. RES. COSTA NOVA III	122	Z. EXPANSÃO	2005
23. RES. HORTO DO CARVALHO II	185	Z. EXPANSÃO	2005
24. RES. AGUAS BELAS	180	Z. EXPANSÃO	2005
25. RES. SANTA FÉ	176	JABOTIANA	2006
26. RES. PADRE MELO I	160	FAROLANDIA	2006
27. RES. PADRE LUIS LEMPER	160	FAROLANDIA	2006
28. RES. FRANCO FREIRE I	240	AEROPORTO	2006
29.RES. SERGIO VIEIRA DE MELO	500	S. CONRADO	2006
30. RES. NOVA CANAÃ	144	LAMARÃO	2006
31. RES. SANTA MARIA	126	AEROPORTO	2006
Total	5.602		

Fuente de datos: CEF – Caixa Economica Federal, 2009.

Figura 10.6: Aracaju, espacialización del PAR, 2001-2006.

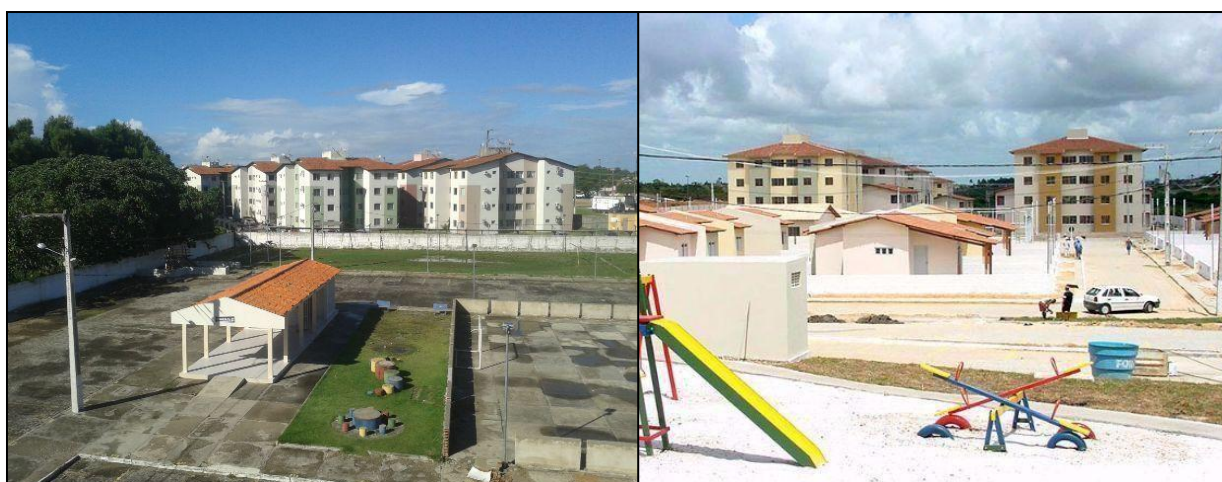


Fuente de datos: CEF – Caixa Economica Federal, 2009

En barrios como Jabotiana, Farolândia y ZEU, aunque presenten grandes vacíos urbanos y áreas de pequeños valores del suelo, fueron viabilizados emprendimientos de mayor porte (más de 300 unidades); lo que suscitó la necesidad de adecuación de los servicios y equipamientos públicos y consecuente reestructuración del espacio.

En función de las características de localización, especialmente debido al coste de la tierra urbanizada, la producción del PAR se impuso de formas diferenciadas, con mayor o menor aprovechamiento de la parcela, utilizando tecnologías de construcción específicas. Una de estas tipologías, limitó la instalación de ascensores a los edificios mayores de cuatro plantas. Otros 21 conjuntos fueron elaborados en formato de condominios verticales cerrados con casilla de seguridad, suministro de gas y agua individualizada, pero con pagos mensuales de tasas de mantenimiento. En dos casos, los emprendimientos presentaron casas y apartamentos en el mismo condominio, como el *Sérgio Vieira de Melo* (São Conrado) y el *Residencial Villa Vitória* (Capucho) (Figura 10.7).

Figura 10.7. Aspectos urbanísticos de los Condominios, 2005.



Fuente: Antonio Carlos Campos, 2007.

Aunque el Estado haya construido grand cantidad de unidades de viviendas a lo largo de estos años, las infraestructuras y los servicios en estos locales funcionan de forma insuficientes, o incluso no existen. Lo que evidencia la construcción de habitaciones “sin la ciudad”, con creación de espacios segregados, dispersos y desproveídos de las condiciones dignas de

convivencia. Lo que conlleva al mantenimiento de asentamientos precarios y comprueba la ineficacia de estas políticas.

Lo que se observa es un proceso de urbanización desigual, puesto que el poder público juntamente con la iniciativa privada previeron de buenas infraestructuras y servicios urbanos las áreas centrales y en el margen del río Sergipe y en la Playa de Atalaia, expulsando la población de menor poder adquisitivo de estas áreas, sea por medio de restricciones y tributos, sea a través de los altos precios del suelo en el área consolidada.

La localización de los conjuntos y condominios del PAR, además de inducir la dirección de la expansión urbana, fue también responsable por el espaciamiento de la ciudad. Aracaju aumentó su territorio horizontalmente, presentando ocupaciones puntuales y grandes vacíos urbanos. Estas áreas de vacíos fueron beneficiadas los poderes públicos y comercializadas por el mercado inmobiliario apenas cuando se pudo obtener mayores lucros, sea con la venta de terrenos o con la construcción de nuevos emprendimientos.

De acuerdo con Ermínia Maricato, en las ciudades brasileñas, los conjuntos habitacionales de promoción pública fueron localizados en áreas desvalorizadas, en zonas rurales o periféricas, alimentando el mantenimiento de vacíos y la expansión horizontal urbana. De esa forma, la política pública, preservaba las áreas valorizadas para el mercado privado y alimentaba la especulación inmobiliaria¹⁵.

Como ya se presentó anteriormente, el principal foco de la expansión y ocupación urbana de la ciudad de Aracaju difundió la idea de que ya no tenía más para donde crecer, siendo la Zona de Expansión Urbana (ZEU), la única región que podría ser ocupada. A pesar de los problemas ambientales, el mercado y el propio Estado indujo la especulación inmobiliaria y abrió los vectores de expansión urbana para los distintos agentes.

¹⁵ Véase en: MARICATO, Ermínia. *Brasil cidades: alternativas para a crise urbana*. Petrópolis: Vozes, 2001.

Estado y mercado inmobiliario: los vectores de expansión de la ciudad

El crecimiento urbano de Aracaju en los últimos años se ha convertido en una dialéctica entre la implosión y la explosión, como resultado de los movimientos contradictorios de segregación socioespacial y fragmentación. Lo que es reflejado por una parte, en los problemas de alcanzar una ciudad más justa e igualitaria, y por otro lado, fortalece la auto segregación de la población con altos ingresos en espacios cerrados y seguros, como los condominios residenciales de alto *standing* y *shoppings centers*, descolgándose cada vez más del caos, de la violencia y de la pobreza.

Esta situación enmarca la formación de una ciudad heterogénea, con formas habitacionales diversas en función de los niveles de renta, conduciendo una ocupación diferenciada del espacio. Estas contradicciones intraurbanas exponen lo que Henri Lefebvre (2000) denominó de “negatividades del espacio urbano”.

Las transformaciones ocurridas en la dinámica urbana y en la apropiación desigual del suelo, demostraron que la segregación espacial fue construida por el mercado inmobiliario y por el Estado, o de manera general, por la administración pública.

A partir del establecimiento de esta condición socioespacial, Estado y mercado buscan ampliar las conexiones de Aracaju con los municipios de la región metropolitana. Hecho que abre nuevas posibilidades de inversiones y lucro tanto para el poder público como para el mercado.

Las conexiones pensadas por el capital, inicialmente intentaron forjar el discurso de las necesidades urbanas comunes; pero lo que hemos percibido son las nuevas formas de apropiación capitalistas que promueven, a partir del *marketing inmobiliario*, nuevos sueños y nuevos modelos de vivir tan cerca de la ciudad en la tranquilidad de los condominios cerrados en formato de club y mancomunidades, como se avocindan el Alfaville, Dahama y el Costa Paradizzo en el municipio de Barra dos Coqueiros.

Las primeras iniciativas de establecimiento de nuevos vectores de expansión urbana en la ciudad inauguran un nuevo período de desarrollo urbano a partir de 2005. Entre ellos, podemos destacar la construcción de los puentes que pasaron a conectar el barrio Porto

D'antas al Conjunto Marcos Freire III, en 2004, y la inauguración del *Puente Constructor João Alves*, en el año 2006, que conectó la capital directamente al municipio de Barra dos Coqueiros y promovió una verdadera restructuración del tradicional barrio Industrial. El nuevo trazado vial, la rehabilitación de los edificios de las antiguas fábricas de tejidos, además de los nuevos usos comerciales y residenciales insertos contribuyó a crear una nueva perspectiva de inversiones del capital inmobiliario tanto en el barrio, cuanto en las playas cercanas (Figura 10.8)

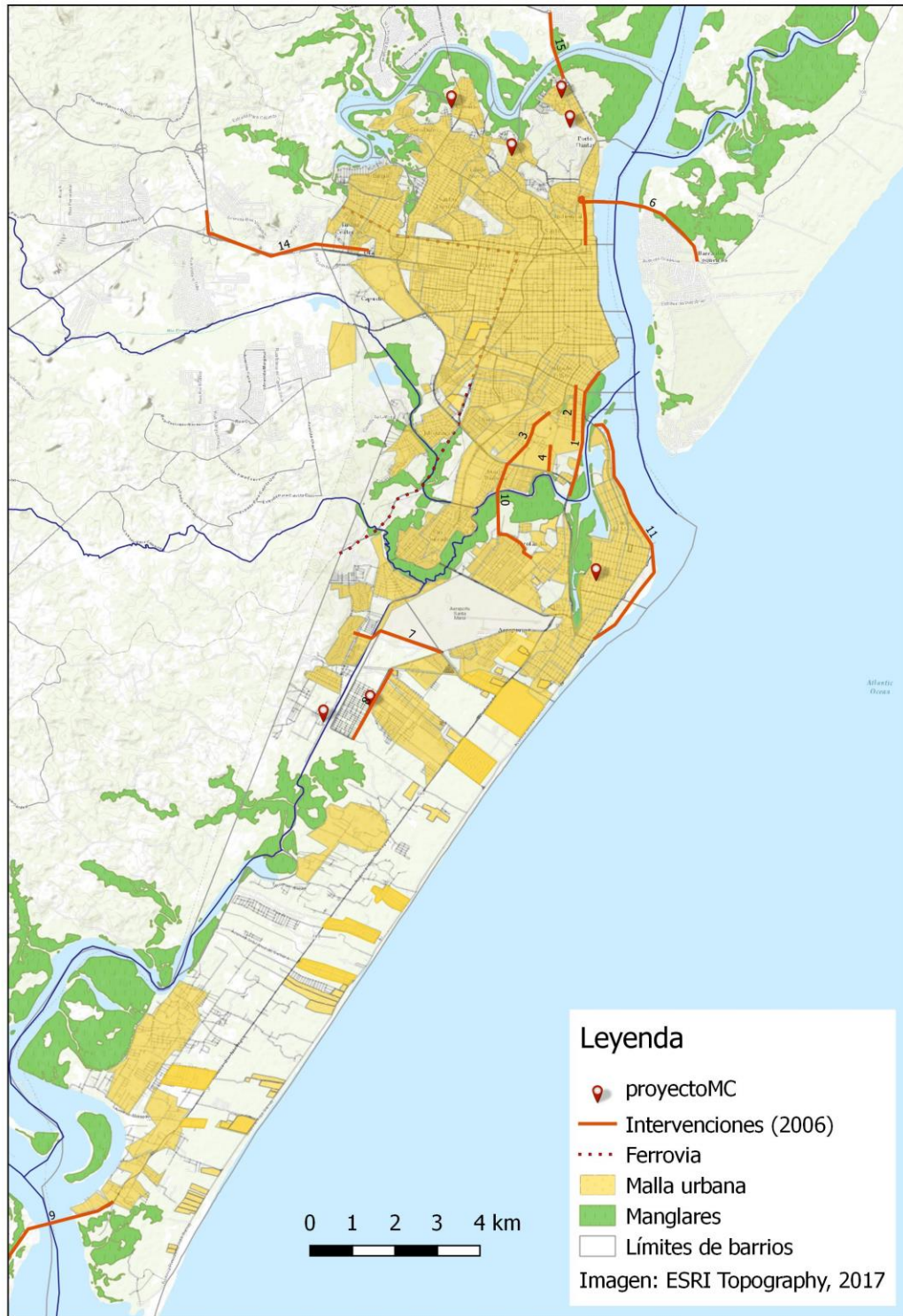
Figura 10. 8. Construcción del puente Constructor João Alves, 2003 y 2006.



Fuente: Anterior - Portal Infonet.com.br y posterior Foto oficial Gobierno de Sergipe, 2006.

Por otra parte, en la zona sur, la construcción del *Puente Joel Silveira* (entregado en 2010) que conecta Aracaju a Itaporanga d'Ajuda, tuvo el objetivo de establecer relación entre la zona de expansión de Aracaju y el litoral sur del estado de Sergipe, ampliando así las posibilidades de crecimiento del espacio urbano de la capital (Figura 10.9).

Figura 10.9. Intervenciones urbanas públicas a partir del año 2000.



Fuente: EMURB/PMA – Relatório de Gestão urbana 2008.

De esta manera, los puentes construidos por el poder público proporcionaron una nueva ola de valorización de los inmuebles privados, sin que hubiera una recuperación de plus-valía por parte del Estado. Lo que confirman la teoría de que la ciudad de Aracaju siempre fue moldeada por los mismos grupos inmobiliarios- políticos que administraron la ciudad.

En términos intraurbanos, Ayuntamiento y Estado ejecutaron intervenciones como construcción de viaductos y apertura de nuevas vías, que permitieron el fortalecimiento del tránsito en las direcciones este/oeste, centro/sur y centro/norte. Hecho que garantizó la densificación de los barrios Coroa do Meio, Jardins, Inácio Barbosa y Farolândia, y áreas aún no ocupadas, como en los barrios Jabotiana y Zona de Expansión Urbana.

Otras intervenciones significativas fueron realizadas por el mercado inmobiliario en consorcio con el Ayuntamiento para garantizar el uso de la tierra urbana para implantación de emprendimientos inmobiliarios. Entre ellos, los más importantes fueron la plaza y peatonal *Viana de Assis* conocida como “Calçada da 13 de julho”, (Figura 10.10) y el año 2000, la apertura de las *Avenidas Jorge Amado*, en el “Loteamento Garcia”, *Avenida Oviedo Teixeira*, en el “Loteamento Jardim Europa” en el barrio Jardins, y la apertura de la *Alameda das Árvores*, en el barrio Luzia, que proporcionaron la construcción de emprendimientos verticales de lujo, creación de un área exclusiva en la ciudad, con restaurantes, tiendas, gimnasios y plazas para atender los nuevos residentes (Figura 10.11).

Figura 10.10. Peatonal 13 de julho, 2003.



Fuente: Foto del Autor, 2005

Figura 10.11: Avenida Jorge Amado, bairro Jardins



Fuente: Portal Infonet.com.br/fotos, 2005.

A partir de todo lo expuesto, queda claro que el mercado y el Estado se comprometieron en la producción del espacio urbano de Aracaju y se superpusieron en favor de la formación y consolidación de los vectores de expansión urbana.

El escenario del juego de intereses de los diversos agentes resultó un nuevo tipo de urbanización, sobre todo marcado por la extensión y discontinuidad del tejido urbano, proporcionando un carácter complejo a las nuevas formas segregadas, por encima de los límites administrativos, principalmente en lo que dice respecto a los hábitos de consumo y las prácticas socioespaciales de la población.

La combinación entre los múltiples agentes, diferenciación de renta y ciclo económicos generales, hizo al mercado particularmente segmentado, espacial y socialmente. De modo general, la investigación mostró que la producción formal de la vivienda fue predominantemente asumida por los incorporadores inmobiliarios (constructoras, promotores y propietarios de tierras), para las capas medias y alta. Mientras que el Estado, a servicio del capital y de la política creó la ciudad difusa, heterogénea, restrictiva y excluyente.

CONSIDERACIONES FINALES

Cuando iniciamos esta investigación teníamos la intención de analizar los procesos generales y locales que se interrelacionan en la constitución de la ciudad en un espacio-tiempo definido (desde su fundación hasta los años 2005). Es decir, cómo las influencias, contradicciones y redes de acción de los distintos agentes globales y locales produjeron el desarrollo del espacio urbano. Comprender la problemática del juego de la producción del espacio urbano de Aracaju desde sus raíces hasta el inicio del siglo XXI no fue una tarea fácil.

En el análisis de la constitución de la morfología urbana de Aracaju, pusimos énfasis en la cuestión del juego de los distintos agentes y/o actores¹ responsables de la constitución de territorios homogéneos y territorialidades urbanas que, de cierta forma, traducen los estigmas de un proyecto histórico capitalizado por grupos político-económicos que trabajaron en la dirección contraria a las aspiraciones de construir una ciudad más justa e igualitaria.

Compartimos la idea de que ciudad es definida por la concentración de una serie de medios colectivos de consumo que le confieren papel de articuladora en el espacio de los flujos que caracterizan el sistema económico. La constitución de infraestructuras y equipamientos urbanos por parte del Estado se hace necesaria a su propia reproducción. Sin embargo, si consideramos la localización de estos bienes, su distribución espacial puede convertirse en un elemento de redistribución de renta general, a través de la reestructuración urbanística.

En el juego de apropiaciones de espacio urbano, la diferencia entre las rentas reales y las rentas monetarias fue fundamental para comprender el desarrollo desigual de la ciudad. Las

¹ CAPEL, Horacio. La Morfología de Las Ciudades. Vol. III. Agentes Urbanos y mercado inmobiliario. Barcelona: Ediciones del Serbal, 2013, p.17.

inversiones públicas en las infraestructuras han podido impulsar la segregación socioespacial y crear una ciudad difusa y heterogénea. Porque, independiente de la cantidad de inversiones recibidas durante un período de tiempo específico, el Estado y el mercado inmobiliario fueron incapaces de crear oportunidades reales de acceso a las poblaciones pobres en las áreas más centrales de la ciudad. Inclusive definieron reglas y valoración gradual del suelo, que impulso por excepción, áreas auto-segregadas en formato de condominios verticales y horizontales cerrados.

De esa manera, podemos responder una importante cuestión planteada a principio de la Tesis: ¿qué factores locales y generales contribuyeron a la constitución de la ciudad difusa y heterogénea actual? Para responder a ello, dividimos la tesis en tres partes, que en cierta forma creó una periodización del desarrollo urbano de Aracaju en función de la estructuración no de su morfología concreta, pero sí, de la constitución de una morfología social establecida de acuerdo con la acción de los distintos agentes productores del espacio urbano.

Esta periodización se inicia con la fundación de la ciudad en 1855, hasta las primeras décadas del siglo XX, cuando los poderes públicos (Estado y Ayuntamiento) comienzan las medidas de mejorías higiénicas, institucional y estética de la ciudad. El segundo periodo empieza en los años 1930, y va hasta 1964, en función de la formación de los grandes agentes y sus actuaciones en el sentido de optimizar espacios, crear parcelaciones y establecer las formas de ganancias con el escenario de un juego que ellos mismos vencen.

En un intento de establecer el control del espacio urbano, el Estado es protagonista del tercer periodo, del año 1964 hasta 1986, ya que contribuye al fortalecimiento del capital privado, actuando como contratista de las empresas constructoras para dar seguimiento a las políticas nacionales de construcción de viviendas sociales. El último periodo está planteado según la profesionalización de los agentes y la formulación de la ciudad dual, con la creación de barrios y nuevas formas de asociación del capital inmobiliario. Este periodo se desarrolla desde 1886 a 2005, cuando entran en escena los agentes extranjeros para explotación ya no simplemente de Aracaju, sino también de la región metropolitana.

En estos capítulos buscamos explicar que desde mediados del siglo XIX hasta los días actuales, la importancia de la renta de la tierra en la reproducción capitalista no se ha reducido, muy por el contrario, se introdujo de formas cada vez más complejas y contradictorias en las nubes de la acumulación capitalista, articulando su monopolio al

monopolio del capital. En este aspecto, Henri Lefebvre ya nos alertara sobre la importancia central que el sector inmobiliario y la producción del espacio habrían pasado a adquirir en el capitalismo moderno².

Analizando el proceso de estructuración de los jugadores (agentes) en el desarrollo urbano de Aracaju, inicialmente el Estado asume el papel de promotor-segregador del espacio, cuando a través de las instituciones de los *Códigos de Posturas*, ya presentaba las exigencias de patrón constructivo de las edificaciones, que imposibilitaba la ocupación por la población de menos rentas.

En las primeras décadas del siglo XX, su participación es aún más precisa, pues ello condujo a la expansión de los servicios básicos, a ejemplo de la creación del sistema de transporte, suministros de agua y energía eléctrica y apertura de nuevas vías. Estas acciones fueron responsables para atraer a grandes contingentes migratorios.

A partir de las décadas de sesenta y setenta, conducido por incentivos de la política nacional, Estado y Ayuntamiento pasan a inducir la expansión urbana, que con el desarrollo económico provocado por el incremento del sector industrial basado en la explotación de petróleo y potasio, proporciona el surgimiento de grandes stocks de tierras en localizaciones específicas y la aparición de las áreas residenciales exclusivas.

Es en ese período que la incorporación inmobiliaria emerge como un sector económico organizado para la producción masiva de inmuebles, agregando diversos agentes involucrados en la promoción de emprendimientos: propietarios de tierras, constructores, capital financiero, promotores, consultores, arquitectos, etc. La consolidación de ese capital con las novedosas formas de actuación del capital financiero: sofisticados mecanismos de hipotecas, planes de pagos preestablecidos y cartas de créditos, posibilitó una enorme concentración de capital en el sector.

Una consecuencia de esa concentración fue la constitución de estas mismas incorporadoras como propietarias de grandes parcelas de tierras en distintas partes de la ciudad. A partir de entonces, la renta de la tierra deja de ser un problema específico y se transforma en una fuente significativa de ganancias para el capital inmobiliario, puesto que su reproducción básica se anotaba sobre la plus-valía extraída de los trabajadores de la construcción civil.

² Véase en: LEFEBVRE, Henri. *A cidade do Capital*. Rio de Janeiro, DP&A, 2001.

En este sentido es importante comprender que las alianzas o asociaciones entre los agentes privados (como grupo más o menos homogéneo), se apoyan en la apropiación cada vez mayor de la renta de la tierra, en la dirección de influenciar la actuación del Estado, en la decisión de localización de infraestructuras, realización de nuevas parcelaciones lejanas, lo que valoriza áreas aún no ocupadas localizadas entre éstas y la malla urbana; o en el direccionamiento político de alteraciones en la legislación de uso y ocupación del suelo, conforme las necesidades de los nuevos frentes inmobiliarios. Es decir, la actuación del capital inmobiliario pasa a ser decisiva en la conformación del espacio construido formal y, por supuesto, informal en la ciudad.

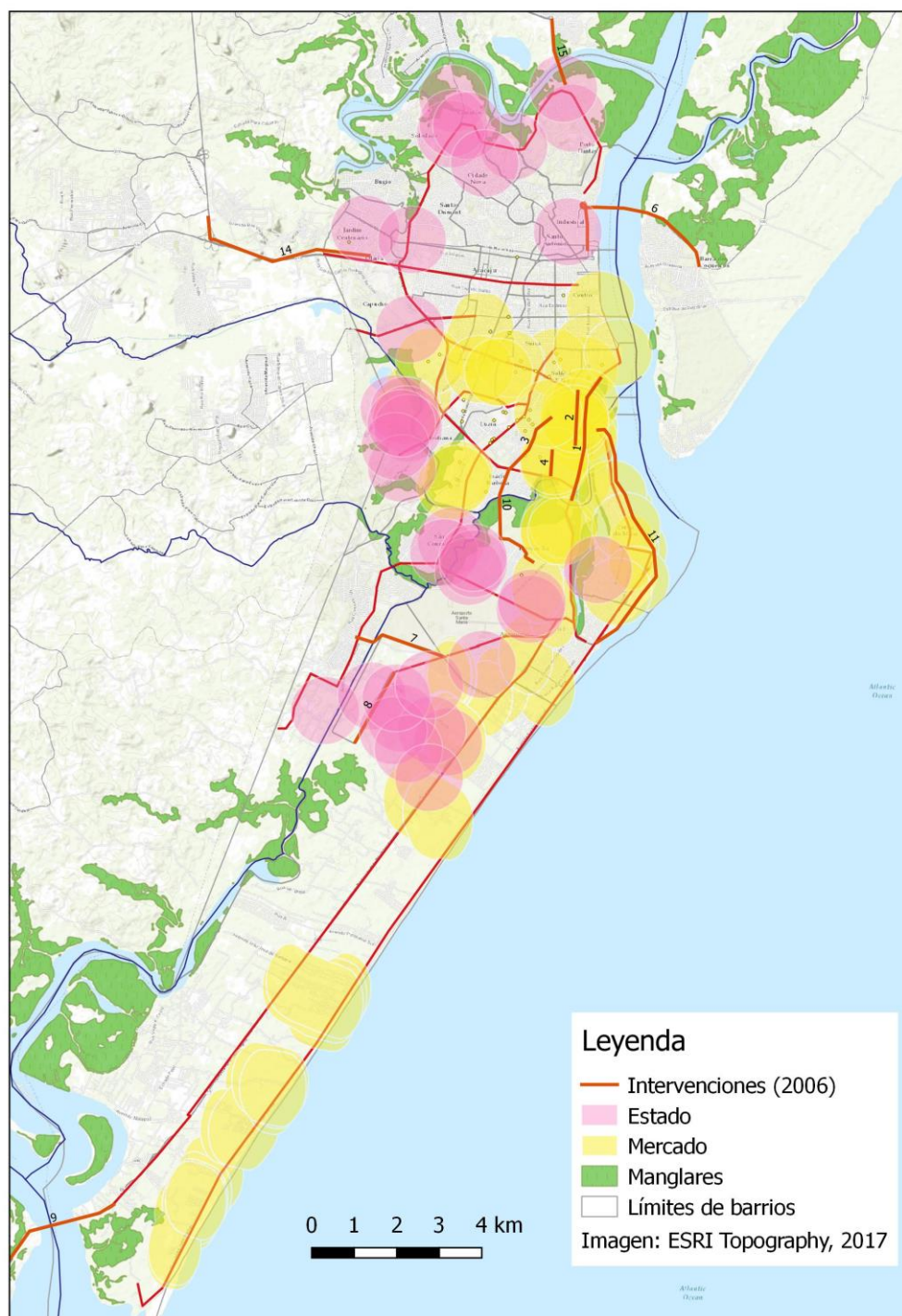
En este juego de fuerzas, de acuerdo con las formulaciones que se contraponen a las teorías neoclásicas que identifican el mercado inmobiliario como reino del equilibrio y del ejercicio incondicional de las preferencias racionales de los consumidores privados, Samuel Jaramillo (2010) destaca que:

“el mercado de tierras de ninguna forma es un mecanismo infalible, o siquiera inteligente, que conduzca bajo la dirección de alguna mano invisible espacial a ciudades perfectas. El mercado inmobiliario es un lugar de combate en el que se enfrentan sujetos de muy distinta naturaleza y en el que se imponen los más fuertes. Lo cierto es que es constatable que la evolución de la estructura de usos del espacio construido, abandonada a esta lógica espontánea, que parece creada por los movimientos de los precios del suelo, evidencia tendencias muy inconvenientes. El libre juego de los precios mantiene y agudiza la segregación socioespacial e impone usos que con frecuencia son inconvenientes”³.

Estos elementos tienden a generar impactos sobre la población de forma desigual en el espacio, sobre todo en la realidad donde los niveles de desigualdad social son extremadamente elevados. La valorización de la tierra, asociada al planeamiento urbano practicado hasta entonces, alimenta, por un lado, la elitización y exclusividad urbana, a través de urbanizaciones cerradas y condóminos de alto *standing*, y por otro lado, mantiene un proceso de exclusión socioespacial en función de la incapacidad de determinados grupos acceder a lógica del mercado (Figura síntesis).

³ Véase en: JARAMILLO, Samuel. *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Universidad de los Andes, Facultad de Economía, CEDE, Ediciones Uniandes, 2010, pp. 223 – 224.

Figura Síntesis – Aracaju – la ciudad producida por el Estado y capital inmobiliario, 2005.



Fuente: Elaboración propia, 2017.

De esa forma, observando el Plan Director de Desarrollo Urbano de Aracaju (PDDU, 2000), la zonificación hace factible en gran parte las diferentes formas de segregación social en el espacio urbano. Segregación socioespacial en el cual la localización espacial y la diferenciación tipológica constituyen instrumentos básicos que la configuran.

En la descripción de las directrices explícita que procurar fijar la división territorial de áreas especiales de interés de uso del suelo (AIS), definiendo los lugares propios y cada actividad, evitándose, siempre que sea posible, conflictos entre actividades incompatibles. Lo que se pretendió con este objetivo fue caracterizar las áreas pobres y defender el mercado inmobiliario, pues se trató de institucionalizar una cierta división técnico-económica y social del espacio que, por un lado, atendía a las condiciones generales de la producción capitalista y, por otro lado, representaba la atención a los intereses contemplados por la correlación de fuerzas predominantes en la estructura del Estado.

Debe destacarse, la institución de una política municipal de construcción de viviendas sociales y la continuidad de los programas de arrendamiento residencial, además de la implementación reciente del Programa “Minha Casa, Minha Vida”, las tentativas de organizar las zonas especiales de expansión urbana dentro de la concepción de construcción de conjuntos de viviendas. Ello convirtió y todavía sigue fortaleciendo el proceso de fragmentación y dispersión de la ciudad, una vez que al no entregar los equipamientos básicos, transportes públicos y sin posibilitar la creación en la cercanía, de puestos de empleo, lo que crea en realidad son territorios de exclusión heterogéneos.

Por fin, una pregunta siempre se ha puesto: ¿hacia dónde va el juego de los agentes? En todos los momentos que he analizado y reflexionado a ese respecto, creo que mientras no acontezca un ataque a la lógica de la valorización monetaria de la tierra urbana, a través de instrumentos redistributivos de ordenamiento territorial que combatan sus efectos excluyentes, se perpetuará y amplificarán las situaciones de extrema injusticia socioespacial.

Confiamos en que este estudio haya servido para cualificar las discusiones sobre la sociedad urbana brasileña, en especial, la urbanización de la sociedad *aracajuana*, con sus contradicciones desveladas a lo largo de los últimos 162 años de actuación de múltiples agentes espaciales. Y que, su modernización incompleta ilustre un campo de investigaciones capaz de traer más elementos para futuras y mejores gestiones urbanas.

BIBLIOGRAFIA GENERAL

- ABRAMO, Pedro. *A cidade caleidoscópica: coordenação espacial e convenção urbana: uma perspectiva heterodoxa para a economia urbana*. Rio de Janeiro, Bertrand Brasil, 2007.
- ABREU, M. & BRONSTEIN, O. *Políticas Públicas, Estrutura Urbana e Distribuição da População de Baixa Renda na Área Metropolitana do Rio de Janeiro*. Convênio IDCR/CNPU, IBAM, 1978.
- ABREU, M. A. Pensando a cidade do Brasil no passado. *Anais do 4º Simposio Nacional de Geografía Urbana*. Fortaleza: AGB/UFC, 1995.
- AGULHON, M. et al. *La ville de l'âge industriel - Le cycle hausmannien*, volumen 4 de la colección dirigida por G. Duby *Historie de la France urbaine*. Paris: Éditions du Seuil, 1998.
- ALTHUSSER, Louis. *Aparelhos ideológicos do Estado*. Rio de Janeiro: Grall, 1987;
- ALVES, Francisco José. *A sociedade libertadora "Cabana do Pai Tomás"*. Aracaju: Gráfica J. Andrade, 1997.
- ARANTES, O., VAINER, C. B. e MARICATO, E. *Cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. Petrópolis, RJ: Vozes, 2000.
- ASCHER, François. *Os novos princípios do urbanismo*. Versão em espanhol "Los nuevos principios del urbanismo". Madri: Alianza Editorial, 2004.
- BAHIANA, Luís C. da Cunha. Agentes modeladores e uso do solo urbano. *Anais da Associação dos Geógrafos Brasileiros*, v. 29, São Paulo, 1978.
- BARATA SALGUEIRO, T. *A cidade em Portugal: uma geografia urbana*. Porto: Afrontamento: 1992.
- BARBOZA, Nadie. *Em busca de imagens perdidas. Centro histórico de Aracaju (1900 – 1940)*. Aracaju: Funcaju, 1982.
- BONDUKI, N. *Origens da habitação social no Brasil*. 2ª edição. São Paulo: Estação Liberdade, 1999.
- BORJA, J. Los actores sociales en la construcción de la ciudad. *Ciudad y Territorio*, nº 57-58, marzo-abril de 1983.
- BORJA, Jordi & FORN, Manuel de. "Políticas da Europa e dos Estados para as cidades", *Espaço e Debates*, ano XVI, n. 39, 1996.

- BOTELHO, Adriano. *O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário*. - São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007.
- BUSQUETS, Joan. *Barcelona. La construcción urbanística de una ciudad compacta*. Barcelona: Ediciones del Serbal, (Colección La Estrella Polar), 2004.
- CABRAL, Mario. *Roteiro de Aracaju. Guia sentimental da Cidade*, Aracaju: Livraria Regina, 1948.
- CALAZANS, José. *Aracaju e outros temas sergipanos*. Aracaju: Governo de Sergipe, Fundesc, 1992, p.87. Edição monográfica de su tesis de cátedra en Historia de Brasil e de Sergipe de la Escuela Normal "Rui Barbosa. documentos sergipanos. 1942
- CALDEIRA, Teresa Pires. *Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo, Editora 34/Edusp, 2000.
- CAMPOS, Antonio Carlos. A Construção da Cidade Segregada: o Papel do Estado na Urbanização de Aracaju. En: ARAÚJO, Helio M. (Org.) *O Ambiente Urbano: visões geográficas de Aracaju*. São Cristóvão. EdUFS, 2006.
- CAMPOS, Antonio Carlos. *España intra-urbano: Autonomía, dependencia, espacios de divergencias*. Monografía de Graduación: Bacharelado en Geografía. Universidad Federal de Sergipe: São Cristóvão: DGE, 1993.
- CAMPOS, José Aloísio de. As Contribuições de Melhoria e as obras de urbanismo em Aracaju. *Revista de Aracaju*, Prefeitura de Aracaju: Ano 3, número 3, 1949, p. 130.
- CAPEL, H. *Capitalismo y morfología urbana en España*. Barcelona: Los Libros de la Frontera, 1975.
- CAPEL, Horacio. *Filosofía y ciencia en la geografía Contemporánea*. Barcelona: Barcanova, 1982.
- CAPEL, Horacio. *La morfología de las ciudades. I Sociedad, cultura y paisaje urbano*. Barcelona: Ediciones del Serbal, 2002.
- CAPEL, Horacio. *La morfología de las ciudades. II. Aedes facere: técnica, cultura y clase social en la construcción de edificios*. Barcelona, ediciones del Serbal, 2005.
- CAPEL, Horacio. *La Morfología de Las Ciudades. Vol. III. Agentes Urbanos y mercado inmobiliario*. Barcelona: Ediciones del Serbal, 2013.
- CAPEL, Horacio. Agentes y estrategias en la producción del espacio urbano español. *Revista de Geografía*. Barcelona: vol. III, n°1-2, enero-diciembre, 1974, p.-19-56
- CARDOSO, Amancio. Aracaju no tempo da Colera (1855-1856). *Revista de Aracaju*, Ano 59, n. 9, Aracaju: Prefeitura Municipal de Aracaju, 2002.

- CARLOS, Ana Fani Alessandri. *A (Re)produção do Espaço Urbano*. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1994.
- CARNOY, Martín. *Estado e Teoria política*. Campinas: Editora Papirus, 1986.
- CARTER, H. *El estudio de la geografía urbana*. Madrid: IEAL, 1983.
- CARVALHO, Adrielson Celestino de. *A Importância dos Loteamentos no Crescimento Urbano de Aracaju*. (Monografia) Especialização em Planejamento, Uso e Ocupação do Solo - Universidade Federal de Sergipe, 1983.
- CASTELLS, M. *La cuestión urbana*. Madrid: Siglo Veintiuno, 1974;
- CHAVES, Rubens. *Aracaju. Pra onde você vai?* Aracaju: Edição do autor, 2004.
- CHESHIRE, Paul, A new phase of urban development in western europe. The evidence for the 1980's. *Urban Studies XXXII*, nº. 7, 1995.
- CHOAY, F. Six thèses en guise de contribution à une réflexion sur les échelles d'aménagement et le destin des villes. *Urban*, 2. Madrid: ETSAM/Universidad Politécnica de Madrid: 1998.
- CHRISTALLER, Walter. *Central Places in Southern Germany*, Nueva Jersey: Prentice Hall Englewood Cliffs, 1966. (Die zentralen orte in süddeutschland, Jena: Gustav Fischer Verlag, 1933.)
- CORREA, Roberto Lobato. Contribuição ao estudo da área de Influência de Aracaju. In: *Revista Brasileira de Geografia*, INEP, 1973.
- CORREA, Roberto Lobato. *O espaço urbano*. São Paulo: Ática, 1999.
- CORREA, Roberto Lobato. Sobre agentes sociais, escalas e produção do espaço: um texto para discussão. En CARLOS Ana Fani Alessandri, SOUZA Marcelo Lopes de, SPÓSITO Maria Encarnação Beltrão (organizadores) *A produção do espaço urbano*. São Paulo: Contexto, 2011.
- DANTAS, Ibarê. *Tenentismo em Sergipe*. Petropolis: Vozes, 1974.
- DANTAS, José Ibarê Costa. *As políticas de interventoria em Sergipe*. [Tesis presentada en el curso de maestría en Ciencias Políticas de la Universidad de Campinas, UNICAMP, 1982.
- DANTAS, Olando Viera. *Planificação econômica de Segipe*, Vol. III, Aracaju: Editora do Estado, 1945.
- DANTAS. M. C.S.S. A dinâmica das construções em Aracaju: determinantes e implicações. In.: RIBEIRO, Luis Cesar de Queiroz e LAGO, Luciana Correia. *Acumulação urbana e cidade: Impasses e limites da produção capitalista da moradia no Brasil*. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, 1992.

- DAVANZO, A. M. Q. *O Estado e o capital mercantil urbano na urbanização paulista 1970-80*. Convênio Secretaria de Economia e Planejamento do Estado de São Paulo/Fundação Economia de Campinas – Instituto de Economia, UNICAMP, 1990.
- DEFFONTAINES, Pierre. como se constituiu no Brasil a rede das cidades. *Boletim Geográfico* nº 14, Rio de Janeiro: CNG/ IBGE, 1944, p. 141 – 148.
- DINIZ, Dora Neuza L. Aracaju: A Construção da Imagem da Cidade. (Tese) Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, 2009.
- DINIZ, Dora Neuza L. *Aracaju: Evolução e Verticalização*. (Monografia de Especialização em Arquitetura) - Faculdade de Belas Artes de São Paulo, 2003.
- DINIZ, J. A.F. *Subsistema urbano e regional de Aracaju*, SUDENE. Recife.1987.
- DINIZ, José Alexandre Felizola. *Aracaju, Síntese de sua geografia urbana*. Aracaju, 1963.
- DUARTE, Aluisio Capdeville. Aracaju e sua região. In: *Boletim Geográfico*, Ano 30, nº 220, Rio de Janeiro, 1971, p. 97.
- FEAGIN. Joe R. *The urban real estate game: Playing Monopoly with real money*. Editor: Prentice-Hall, 1983.
- FERREIRA, Ángela L. A. *De La Producción Del Espacio Urbano A La Creación De Territorios En La Ciudad. Un estudio sobre la constitución de lo urbano en Natal, Brasil*. Tesis Doctoral, Barcelona, 1996
- FERRER, A. *Els polígons de Barcelona. L'habitatge massiu i la formació de l'àrea metropolitana*.(Barcelona: Edicions UPC, 1996.
- FOLIN, M. *La ciudad del capital y otros escritos*. México: Gustavo Gili, 1977.
- FORTES, José Bonifacio. *Evolução da paisagem Humana da cidade do Aracaju*, Aracaju: Livraria Regina, 1955.
- FRANÇA, Sarah Lúcia Alves. *Os condomínios fechados na Zona de Expansão Urbana de Aracaju: uma nova modalidade de segregação sócio-espacial*. (Monografia) Graduação em Arquitetura e Urbanismo - Universidade Tiradentes, 2004.
- FRANÇA, Vera Lucia Alves, *Evolução do uso e da ocupação do solo do Bairro Siquiera Campos*. Aracaju: UFS, 1983.
- FRANÇA, Vera Lúcia Alves. *Estado e Metropolização*. São Cristóvão: Editora da UFS/ Fundação Oviedo Teixeira, 1999, p.105.
- FREIRE, Felisberto. *Historia de Sergipe*. 2ª edição, Petropolis: Vozes; Aracaju: Governo de Sergipe, 1977.

- FRIDMAN, F. As ordens religiosas e o espaço urbano do Rio de Janeiro colonial. *Anais do 4º Simposio Nacional de Geografia Urbana*. Fortaleza: AGB/UFC, 1995.
- GOMEZ-ORDOÑEZ, J. L. y SOLÁ-MORALES, M. Crecimiento urbano como inversión en capital fijo. El caso de Barcelona (1840-1975). *Ciudad y Territorio*, 2/77, abril-junio de 1977, p. 53.
- GOTTDINIER, Mark. *A produção social do espaço urbano*. São Paulo: Edusp, 1997.
- HALL, P. *Ciudades del mañana. Historia del urbanismo en el siglo XX*. Barcelona: Ediciones del Serbal, 1996.
- HALL, Peter y HAY, Dennis. *Growth centres in the European urban system*. Londres: Heinemann, 1980.
- HARVEY, D. *Urbanismo y desigualdad social*. Madrid: Siglo Veintiuno, 1977.
- HARVEY, David. A Justiça Social e a Cidade. - / tradução Armando Corrêa da Silva. São Paulo: Editora Hucitec, 1980.
- HARVEY, David. *A produção capitalista do espaço*. São Paulo: Annablume, 2005.
- HARVEY, David. Do gerenciamento ao empresariamento: a transformação da administração urbana no capitalismo tardio. In: *Espaço e Debates*. Revista de Estudos Regionais e Urbanos. Ano XVI, n. 39, 1996, p.48 -64.
- HARVEY, David. *Species of Capital. Towards a critical geography*. Edinburgh, Edinburgh University Press Ltd. 2001.
- HIDALGO DATTWYLER, R. *La vivienda social en Chile en el siglo XX*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 2000.
- INDOVINA, Francesco. La Ciudad Difusa. In RAMOS, Ángel Martin (Org.). *Lo Urbano*. Barcelona: ESTSAB, UPC, 2004, p. 49-59.
- JARAMILLO, S. MONCAYO C. V.; ALFONSO R. O. *Plusvalías Urbanas: Fundamentos Económicos y jurídicos*. Colômbia: Univesidade Externado de Colombia, 2011.
- JARAMILLO, Samuel. *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Universidad de los Andes, Facultad de Economía, CEDE, Ediciones Uniandes, 2010.
- KOWARICK, Lucio e BRANT, V. C. (coord) *São Paulo, crescimento e pobreza*. 4ª edição, São Paulo: Edições Loyola, 1975.
- KOWARICK, Lúcio. O Preço do Progresso: Crescimento Econômico, Pauperização e Espoliação Urbana. In MOISÉS, José Alvaro et al (Org.). *Cidade, povo e poder*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1985.
- KOWARICK, Lucio. *A Espoliação Urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1980.

- LEFEBVRE, H. *De lo rural a lo urbano*. Barcelona: Ediciones Península, 1971.
- LEFEBVRE, H. *El derecho a la ciudad*. Barcelona: Península, 4ª edición, 1978.
- LEFEBVRE, H. *Espacio y política*. Barcelona: Ediciones Península, 1976.
- LEFEBVRE, H. Forma, función y estructura en 'EL Capital' En. *Estructuralismo y política*. Buenos Aires: pléyade, 1973.
- LEFEBVRE, Henri. *A cidade do Capital*. Rio de Janeiro, DP&A, 2001.
- LEFEBVRE, Henri. *A produção do espaço*. Trad. Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins (do original: La production de l'espace. 4e éd. Paris: Éditions Anthropos, 2000).
- LEFEBVRE, Henri. *A reprodução das relações de produção*. Porto: Escorpião, 1973.
- LEFEBVRE, Henri. La notion de totalité dans les sciences sociales. *Cahiers Internationaux de sociologie*. Paris, v. XVIII, p. 55 – 77, jan./ jun. 1955.
- LEFEBVRE, Henry. *A revolução urbana*. 3º.ed. - Belo Horizonte: UFMG, 2008.
- LEFEBVRE, Henri. "la production de l'espace". Paris: Antropos en 1974.
- LE MOS, C. A. C. *A República ensina a morar (melhor)*. São Paulo: Hucitec, 1999.
- LIMA, Zozímo. *O Barão de Maruim*, Aracaju, 1923.
- LOGAN, John & MOLOTCH, Harvey; *"Urban Fortunes: the political economy of place"*, University of California Press, 1987.
- LÖJKINE, J. *L'Etat, le marxisme et l'urbain*. Paris: PUF, 1976
- LOJKINE, Jean. *O Estado Capitalista e a Questão Urbana*. São Paulo: Martins Fontes, 1981.
- LOJKINE, Jean. *O Estado e a questão urbana* São Paulo: Martins fonte, 1981. (*L'état, le marxisme et l'urbaine*. Paris: PUF, 1976).
- LÓPEZ DE LUCIO, R. en *Ciudad y urbanismo a finales del siglo XX*. Valencia: Universidad de Valencia - Servicio de Publicaciones, 1993.
- LOUREIRO, Katia Afonso S, *A trajetória urbana de Aracaju, em tempo de interferir*, Aracaju: INEP, 1983.
- LYNCH, K. *A Imagem da Cidade*. São Paulo: Martins Fontes, 1988.
- MACHADO, Everton Viera. *Aracaju: paisagens & Fetiches. Abordagem acerca do processo de seu crescimento recente*. Dissertação de mestrado, UFSC, 1990, p. 113.
- MARANHÃO, Sylvio. Estado e planejamento regional. In.: *Revista de Desenvolvimento urbano e regional*, vol. 1, (1), 1982, pp. 31 -46.
- MARICATO, Ermínia. *Brasil cidades: alternativas para a crise urbana*. Petrópolis: Vozes, 2001.

- MARICATO, Ermínia. Globalização e Política Urbana na Periferia do Capitalismo. In RIBEIRO, L.C.de Q., SANTOS JÚNIOR, O. A. dos. (orgs.) *As metrópoles e a Questão Brasileira*. Rio de Janeiro: Revan, Fase, 2007.
- MARICATO, Ermínia. *Metrópole, legislação e desigualdade*. Estud. avenida [online]. 2003, vol.17, n.48, pp. 151-166.
- MARX, M. *Cidade no Brasil, terra de quem?* São Paulo: Studio Nobel, 1991.
- MARX, Murilo. *Cidade Brasileira*. São Paulo. Melhoramentos/ Edusp, 1980, p. 70.
- MASCARENHAS, Gilmar. Construindo a cidade moderna: a introdução dos esportes na vida urbana do Rio de Janeiro. *Estudos Historicos*, Rio de Janeiro, Fundação Getulio Vargas, junho de 1999, nº 23, p. 17-39.
- MASSEY, Doreen. *Pelo Espaço: uma nova política da espacialidade*. Tradução Hilda Pareto Maciel, Rogério Haesbaert. - Rio de Janeiro: Bertrand Brasil,
- MELINS, Murilo. *Aracaju romântica que vi e vivi*. 2ª ed. Aracaju: Norgraf, 2001.
- MELO, Marcus André B. C. de. Políticas públicas e habitação popular, Continuidade e ruptura, 1979-1988. En.: *Revista de Arquitetura e Urbanismo*, n. 2, Salvador: UFBA, 1989, p. 37-59.
- MENEZES, A. V. C. de, *Organização do espaço periférico de Aracaju*, Cadernos Sergipanos de Geografia,.(Universidade Federal de Sergipe, 1983), 1983.
- MERLIN, P. *La croissance urbaine*. Paris: Puf, 1994, p. 40.
- MESTRE, Raúl y VALERA Luis. *Póker online, los secretos del mejor jugador*. Madrid: La Esfera, 2011.
- MITCHELL, W. *Os Ciclos Econômicos e suas Causas*. São Paulo: Abril Cultural, 1984.
- MONCLÚS, Francisco Javier. De las reformas a los ensanches: planes y proyectos urbanos en Zaragoza (1833-1933). En: *Ciudad y Territorio*, [CAPEL, Horacio y TATJER, Mercedes. Homenaje a Antonio Bonet], Madrid, Ministerio para las Administraciones Públicas, nº 94, octubre-diciembre 1992. p. 95-106.
- MORA, A. A. Problemas de investigación en Historia Urbanística. *Historia Urbana - Revista de historia de las ideas y de las transformaciones urbanas*. Nº 1, p. 83-102.
- MORRIS, A. E. J. *Historia de la forma urbana – desde sus orígenes hasta la revolución industrial*. 6ª Edición, Barcelona. Gustavo Gili, 1998.
- MOTT, Luis Roberto B. *Sergipe del Rey. População, economia e sociedade*. Aracaju: Fundese, 1986.
- MUMFORD, L. *A cidade na história: suas origens, desenvolvimento e perspectivas*. São

- Paulo: Martins Fontes, 1982.
- NEL.LO, Oriol. *Cataluña, ciudad de ciudades*. Lleida: editorial milenio, 2002.
- NUNES, Maria Thétis Nunes. “Os dois Últimos Presidentes da Velha República” In: *A História da Educação em Sergipe*. Rio de Janeiro: Paz e Terra/ Secretaria de Educação e Cultura do Estado de Sergipe/UFS, 1984.
- NUNES, Maria Thetis. *Sergipe Colonial I*. Rio de Janeiro: Tempo brasileiro, 1989.
- OLIVEIRA, Francisco de. O Estado e o urbano no Brasil. *Revista Espaço e Debates*. n ° 6, São Paulo: 1982. p. 52.
- OLIVEIRA, Valéria Maria Santana. *Conflitos socioambientais: o caso de uma fábrica de cimento em Aracaju/SE 1967-2000*. São Cristóvão: Ed. UFS, 2010.
- OYÓN, José Luis. Transporte caro y crecimiento urbano. El trafico tranviario en Barcelona, 1872 – 1914. In: *Ciudad y Territorio*, número 94, 1992.
- POORVU, William J. & CRUIKSHANK, Jeffrey L. *The Real Estate Game: The Intelligent Guide To Decisionmaking And Investment*. Editor: Free Press,1999.
- PORTO, Fernando F. *A cidade do Aracaju: 1855 – 1865*. Aracaju: Governo de Sergipe, fundesc, 1991, p. 35 -36. (1945).
- PORTO, Fernando F. *Alguns nomes antigos do Aracaju*. Aracaju: Gráfica e Editora J. Andrade, 2003.
- PORTO, Fernando F. Os planos de urbanismo e sua aplicação as cidades sergipanas. *Revista de Aracaju*, 1(1), 1943, pp. 111-117.
- REIS, Nestor Goulart (Org.). *Estudos sobre Dispersão Urbana*. São Paulo: FAU-USP, 2007.
- REIS, Nestor Goulart. *Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano*. São Paulo: Via das Artes, 2006.
- RIBEIRO, L: C. Q. e CARDOSO, A. Planejamento urbano no Brasil: paradigmas e experiências. *Espaço & Debates: Revista de estudos regionais e urbanos*. Ano XIV, 1994, n° 37, p. 77-89.
- RIBEIRO, Luis César Queiroz. *Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.
- RIBEIRO, Luiz César de Queiroz; CARDOSO, Adauto Lucio. (Org.). *Reforma Urbana e gestão democrática: promessas e desafios do Estatuto da Terra*. Rio de Janeiro: Revan: FASE, 2003.

- RIBEIRO, Neuza Maria de Góis. *Transformações do Espaço Urbano: o Caso de Aracaju*. Recife: FUNDAJ, Massangana, 1989.
- ROCH, F. y GUERRA, F. *¿Especulación del suelo?*. Madrid: Nuestra Cultura: 1979.
- ROLNIK, R. *A cidade e a lei. Legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*. 2ª edição. São Paulo: Studio Nobel/FAPESP, 1999.
- RONCAYOLO, M. *La ville et ses territoires*. Paris: Gallimard, 1990.
- RONCAYOLO, Marcel. *Formes des villes (Villes, Recherche, diffusion)* Nantes: Université de Nantes, mimeiografado, Sin denominación.
- SACHS, I. (Orgs.) *Brasil: um século de transformações*. São Paulo: Companhia das Letras, 2001.
- SANTANA, Antonio Samarone de. *As febres do Aracaju*. Aracaju: mimeografiado, 1997.
- SANTIAGO, Enoque. “O Dr. Joaquim Barbosa e a cidade de Aracaju”, *Revista do Instituto Histórico e Geográfico de Sergipe*, nº 7, 1917; “Mudança da capital”, *Revista de Aracaju*, 6(6), 1957, p. 23-36.
- SANTORO, Paula (org). *Gestão social da valorização da terra*. São Paulo, Instituto Pólis, 2004.
- SANTOS, Carlos Nelson Ferreira dos. *A cidade como um jogo de cartas*. Niterói, Universidade Federal Fluminense, EDUFF, São Paulo, Projeto Editores, 1988.
- SANTOS, Maria Nely dos. Aracaju na contramão da ‘Belle Époque’ In: *Revista de Aracaju*, Ano 9, numero 9, Aracaju: prefeitura Municipal, p. 145.
- SANTOS, Milton. *A Urbanização Brasileira*. 5.ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2005.
- SANTOS, Milton. *Por uma economia política da cidade*. São Paulo: Hucitec, 1994.
- SANTOS. Waldefrankly Rolim de Almeida Frontões, águias e linhas retas: contribuições para uma história da arte em Aracaju (1900-1940). En *Revista Aracaju*, ARACAJU. Prefeitura Municipal de Aracaju – Funcaju, n 9, vol. 9, 2002, pp. 31 - 42.
- SANTOS. Wanderley Guilherme (Org.) *Que Brasil é este?* Manual de indicadores políticos e sociais, Rio de Janeiro, IUPERJ/Vértice, 1990.
- SCHUMPETER, J. A. *A teoria do desenvolvimento econômico: uma investigação sobre lucros, capital, crédito, juro e ciclo econômico*. São Paulo: Abril Cultural, 1982.
- SECCHI, Bernardo. Ciudad moderna, ciudad contemporânea y sus futuros. En RAMOS, A. M. - Ed. Barcelona: ETSAB e Univesidad Politécnica de Barcelona, 2004.

- SERRA RIERA, *Geometría i projecte del sòl als orígens de la Barcelona moderna: la villa de Gràcia*. Barcelona: Edicions UPC, 1995.
- SILVA, A. A. *Política social e cooperativas habitacionais*. São Paulo: Cortez Editora, 1992.
- SILVA, Coldomir. *Álbum de Sergipe*, Aracaju: Sin editora, 1920.
- SILVA, Maria Isabel Ladeira. “O pacificador: Inácio Barbosa e a política sergipana” In: *Revista Aracaju*. Nº. 09, Vol. 1, Ano 59, Aracaju, Prefeitura Municipal de Aracaju/FUNCAJU, 2002, p. 108.
- SMOLKA, Martim O. *Preço da Terra e Valorização Imobiliária Urbana: Esboço para o Enquadramento Conceitual da Questão*. Rio de Janeiro: IPEA, 1979.
- SOBRINHO, Sebrão. *Laudas da historia de Aracaju*. Aracaju: Prefeitura Municipal, 1955, p. 65- 66.
- SOLÁ-MORALES, M. *Les formes de creixement urbà* (Barcelona: Edicions UPC, 1993, p. 103-104
- SOUZA, Marcelo José Lopes de. Desenvolvimento urbano: a problemática renovação de um “conceito” – problema. *En Revista Território*. Rio de Janeiro: Garamond, Ano III, n. 5, jul. dez. 1998. p. 5-29.
- SOUZA, Maria Adelia de. *A identidade da metrópole*, São Paulo: Edusp, 1994.
- STANISLAWSKI, D. Origen y difusión de la ciudad en damero In:THEODORSON, G. A. *Estudios de Ecología humana*, vol. I. Barcelona: Labor,1974, p. 485-500
- SUTCLIFFE, Anthony. *O caso y fracaso del centro de Paris*. Barcelona: Gustavo Gili, 1973.
- TELES, E. S. R., *A primazia de Aracaju*, Cadernos Sergipanos de Geografia, Universidade Federal de Sergipe, 1978
- TERÁN, Fernando de. *La Ciudad Hispanoamericana. El sueño de un orden*. Madrid: Cehopu, 1987.
- TOPALOV Christian. *Capital et propriéte foncière. Introduction à l'étude des politiques foncières urbaines*, Paris: CSU, 1974.
- TOPALOV, Christian. *A Análise do ciclo de Reprodução Capitalista, marxismo e Urbanismo Capitalista*. Org. Reginaldo Forti, São Paulo: Ed. Ciências humanas, 1979.
- TOPALOV, Christian. *La urbanizacion capitalista*. Cidade do México: Edicol, 1979.
- UEDA, V. La utopía burguesa reflejada en la construcción de los condominios cerrados en la ciudad de Porto Alegre-Brasil. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2005, vol. IX, núm. 194 (57). <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-57.htm> [ISSN: 1138-9788

- VELTZ, Pierre. *Mundialización, ciudades y territorios*. Barcelona: Editorial Ariel, S.A, 1999.
- VILAGRASA IBARZ, J. El estudio de la morfología urbana. *Geocritica* nº 92. Barcelona: marzo de 1991, p. 7.
- VILAGRASA, J. Desarrollo urbano y promotores inmobiliarios en España. Una visión general. *Vivienda y promoción inmobiliaria en España* (Lleida: Servei de Publicacions Universitat de Lleida, 1997, p. 26-27).
- VILAR, José W. Carvalho. *La expansión del área de consumo. La vieja y la nueva centralidad intraurbana de Aracaju (Brasil)*. Tesis Doctoral, Universidad de Granada, 2000.
- VILARINHO NETO, Cornélio Silvano. *Projeto CURA: um exemplo de intervenção do Estado nas transformações do Espaço urbano*. Dissertação de mestrado em Geografia. São Paulo: USP, 1984.
- VILLAÇA, F. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel, 1998.
- VILLAÇA, Flavio, O que todo cidadão precisa saber sobre habitação. In. *Sociedade e Estado*, nº 16, São Paulo: 1986, p. 63 - 64.
- VILLAÇA, Flávio. *Reflexões sobre as cidades brasileiras*. São Paulo: Nobel, 2012.
- WHITEHAND, J. W. R. Reflexiones sobre la morfología urbana. *Espai/Temps* (Quaderns del Departament de Geografia i Història de la Universitat de Lleida), 14, 1992, p. 09-37.
- WHITEHAND, J. W. R. *The changing face of the cities – a study of development cycles and urban form*. Oxford: Basil Blackwell, 1987.
- ZÁRATE- MARTIN, Antonio. *El espacio interior de la ciudad*. Madrid: Editorial Síntesis, 1991.
- ZOIDO, F. *et alli* (Grupo ADUAR) *Diccionario de geografía urbana, urbanismo y ordenación del territorio*. Barcelona: Ariel, 2000.

DOCUMENTOS OFICIALES

- ARCAJU. *Código de Posturas da Intendência Municipal de Aracaju*. 05 de julio de 1902, Aracaju: Tipografia del Estado de Sergipe, 1903.
- ARCAJU. MONTOR - PMA, *Plano de desenvolvimento local integrado do município de Aracaju*, Aracaju, 1972, Vol. 1, p. 51
- ARCAJU. *Código de Construções e Reconstruções*, 1911, artículos 17 y 34.

ARACAJU. Município de Aracaju. *Código de Construções e Reconstruções*, 1911, reeditado en la ordenanza municipal de 16 de marzo de 1912, artículos 29, 30, 31 y 32.

ARACAJU. Ayuntamiento de Aracaju. *Programa de Inversiones del gobierno* Heraclito Rollemberg. Vol. I Aracaju, 1980.

ARACAJU. Decreto nº 187 de 26 de dezembro de 1985.

ARACAJU. Decreto nº 59 de 27 de julho de 1979.

ARACAJU. Lei complementar nº 03 de 06 de outubro de 2000.

ARACAJU. Lei complementar nº 13 de 03 de junho de 1966. Código de Obras de Aracaju. Aracaju, SE. 03 de junho de 1966.

ARACAJU. *Lei complementar no19 de 10 de junho de 1966*. Código de Urbanismo de Aracaju. Aracaju, SE. 03 de junho de 1966.

ARACAJU. *Lei nº 604 de 27 de setembro de 1978*. Estabelece as diretrizes da estrutura urbana da Coroa do Meio e dá outras providências. Aracaju SE. 27 de setembro de 1978.

ARACAJU. *Lei no42 de 06 de outubro de 2000*. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju e dá outras providências. Aracaju, SE. 06 de outubro de 2000.

ARACAJU. *Lei no466 de 21 de julho de 1976*. Altera o Código de Urbanismo e dá outras providências. Aracaju, SE. 21 de julho de 1976.

ARACAJU. *Lei Orgânica do Município de Aracaju*, de 05 de abril de 1990. Aracaju, SE. 05 de abril de 1990.

ARACAJU. MONTOR - PMA, *Plano de desenvolvimento local integrado do município de Aracaju*, Aracaju, 1972, Vol. 1.

ARACAJU. Município de Aracaju *Relatório do Prefeito Godofredo Goçaves Diniz, 1966*.

ARACAJU. *Plano CURA: projeto piloto de viabilidades*. Prefeitura Municipal de Aracaju. EMURB/ Jaime Lerner planejamento urbano. *Aracaju*: abril de 1977, sem numeração.

ARACAJU. PMA, *Prefeitura Municipal de Aracaju, 1977*; y Sinopse Estatística do Brasil, 1965 – 1974. Aracaju. 1977.

ARACAJU. Prefeitura Municipal. *Plano Estratégico de Moradias Subnormais*. Aracaju: PMA/SEPLAN, 2001.

ARACAJU. Prefeitura Municipal; FAPese. *Plano Local de Habitação de Interesse Social*. Aracaju: PMA/SEPLAN, 2010.

BRASIL. Estatuto da Cidade. Lei 10.257, de 10 de julho de 2001. Brasília, Câmara dos Deputados, 2001.

BRASIL. GEIPOT – EBTU, Estudo de transportes urbanos de Aracaju. Recomendações para implantação a médio prazo, Brasília, 1982, p.8.

BRASIL. Lei Federal (10.257/2001) que regulamenta o capítulo da política urbana da Constituição Federal de 1988 (artigos 182 e 183).

BRASIL. Plano Nacional de Industrialização, II PND (Plano Nacional de Desenvolvimento), 1975.

BRASIL. Projeto CURA, Resolución número 38/ 1973. (Documentos editados por el Banco Nacional de Vivienda (BNH)).

ESTADO DE SERGIPE, Secretaria de Estado e Planejamento e Instituto de Economia e Pesquisas de Sergipe, 1992.

ESTADO DE SERGIPE. Directoria de Estadística. *O Estado de Sergipe em 1934*. Aracaju: Gráfica E. de Artífices, 1936, p. 175.

ESTADO DE SERGIPE. Directoria de Estadística. *O Estado de Sergipe em 1948*. Aracaju: Gráfica E. de Artífices, 1948, p. 52.

IBGE, Censo Demográfico 1980, 1990, 2000, 2007, 2010.

IBGE, *Censos Demográficos de Sergipe*, 1950, 1960, 1970, 1980.

IBGE, *Censos Demográficos de Sergipe. série histórica 1930, 1940, 1950 y 1960*. Rio de Janeiro: FIBGE, 1982.

IBGE, Censos Economicos. *Séries Estadísticas Retrospectivas– Industria de transportes, industria fabril*. Vol.2, tomo 3, Rio de Janeiro: Ed. Fac-simile FIBGE/ CNI, 1986, pp. 131 – 134.

IBGE. *Censos do Estado De Sergipe 1842-1940*. Rio de Janeiro: IGEO, 1981.

IBGE. *Censos Económicos*. 1970 y 1980; y Datos de SEPLANTEC/ CODISE/ SEBRAE y FIES, 1970 -1980.

IBGE: *Personal ocupado en la industria*, serie 1907 – 1995.

SERGIPE, Directoria de Estadística, En.: *O Estado de Sergipe em 1934*. Aracaju: Gráfica Editora Artífices, 1936. p. 175.

SERGIPE. *Álbum de Sergipe 1820 -1920*, 1922, p.152

SERGIPE. *Aracaju: Reflexões sobre uma cidade*. www.infonet.com.br/lab/ capturado en 13/03/2004.

SERGIPE. CEHOP/SE –Companhia estadual de Habitação e obras públicas, produção de habitações. Assessoria de Desenvolvimento estratégico – tipos de programas, 2002.

SERGIPE. CONDESE, *Indicadores da Conjuntura Sergipana*, 1982;

SERGIPE. CONDESE, *Plano Diretor do Distrito Industrial de Aracaju*, Consorcio Acqua Plan Castro & Esteves, Aracaju, 1974.

SERGIPE. CONDESE, *Plano Diretor do Distrito Industrial de Aracaju*, Consorcio Acqua Plan Castro & Esteves, Aracaju, 1974. p. 17.

SERGIPE. Departamento de Tránsito de Sergipe - *Plano de Desenvolvimento Local e Integrado de Aracaju*, 1972, p. 52-53.

SERGIPE. Diario Oficial del Estado, Comissão de Saneamento de Aracaju chefiada por Francisco Saturnino de Brito Filho, em 17 de octubre de 1923, p. 7.

SERGIPE. Gobierno de Sergipe. Decretos e leis estaduais. Intendencia del municipio de Aracaju. Decreto 202, de 22 de octubre de 1926.

SERGIPE. Governo do Estado de Sergipe. *I Plano de Desenvolvimento Econômico e Social – 1976/79*. Salvador, CONDESE/ Bureau Gráfica Editora, s/d, p. 311.

SERGIPE. IESAP – Instituto de Estudos Econômicos e Sociais Aplicados (1988). *Cenários da Economia Sergipana – 1988/1992*. Aracaju: SEPLAN/IESAP.

SERGIPE. INEP, Plano director de organización espacial y planeamiento del uso del suelo de la región de Aracaju, 1982, p. 77.

SERGIPE. Lei no 2.371 de 30 de abril de 1982. Estabelece a Região da Grande Aracaju e dá providências correlatas. Governo do Estado de Sergipe, 30 de abril de 1982.

SERGIPE. Lei no 2.607 de 24 de dezembro 1986. Altera dispositivo da Lei no 2.371 de 30 de abril de 1982, que estabelece a Região da Grande Aracaju e dá providências correlatas. Governo do Estado de Sergipe, 24 de dezembro de 1986.

SERGIPE. Resolução nº 413 de 17 de março de 1855. Arquivo publico de Aracaju.

SERGIPE. Resolução Provincial nº 69 (9 de marzo de 1841). Asamblea provincial – Série documentos hitoricos da Provincia de Sergipe del Rey, HIGS, CENDOC, Livro 4, p. 255.

SERGIPE. SECRETARIA DE ESTADO DO PLANEJAMENTO DA CIENCIA E DA TECNOLOGIA. SEPLANTEC. Perfis municipais. Aracaju: 1997, vol. 75.

SERGIPE. Setor Informal do Aglomerado Urbano de Aracaju. Relatório de Pesquisa da SEPLAN-SE/ UAS-SE, Aracaju, 1985, p.116.

TRAMA Urbanismo. Plano Diretor de Aracaju. Caderno Morfologia Urbana - 04/10. Aracaju: PMA, 1995.

PERÍODICOS

Revista Aracaju, vol. 1. nº 1, PMA, 1943

Boletim Geográfico. Rio de Janeiro, (30) 220, 1-194, Jan - Fev, 1971.

Jornal Cinform. Caderno de imóveis, Classificados -20 a 26/ 12/ 1999. p.36 – 44.

Gazeta de Sergipe, en 19 de dezembro de 1979.

Gazeta de Sergipe, publicado en 12 de septiembre de 1985, p. 4.

Correio Sergipense en 2 marzo de 1859.

Correio Sergipense en 20 de enero de 1861.

Jornal Gazeta de Sergipe, 15 de abril de 1983, p. 3.

BARRETO, Luiz Antonio. Pesquisa. *Extrangeiros em Sergipe* Pesquisa de Sergipe.

www.infonet.com.br accedido en el 12 de noviembre de 2004

.

ANEXOS

PRINCIPALES INCORPORACIONES

Cosil Construções e Incorporações S.A.

Residencial Imperial (Aracaju/SE) – 2005
Residencial Metrópolis (Aracaju/SE) – 2004
Resid. Parc des Princes (Aracaju/SE) – 2004
Resid. Coral Gables (Aracaju/SE) – 2004
Residencial Mércure (Aracaju/SE) – 2003
Residencial J. Inácio (Aracaju/SE) – 2003
Residencial Olimpus (Aracaju/SE) – 2002
Jardim Tropical (Aracaju/SE) – 2001
Residencial Vênus (Aracaju/SE) – 2001
Cond. Piazza Della Fontana (Aracaju/SE) – 2000
Cond. Delphinus (Aracaju/SE) – 1999
Mansão Pérola do Mar (Aracaju/SE) – 1999
Jardim Imperial (Aracaju/SE) – 1999
Edf. Aquarius (Aracaju/SE) – 1999
Cond. Phoenix (Aracaju/SE) – 1997
Conj Habitacional na piedade C1 (Aracaju/SE) – 1997
Cond. Aquarius (Aracaju/SE) – 1996
Edf. Gemini (Aracaju/SE) – 1992
Edf. Orion (Aracaju/SE) – 1992
Habitacional em São Cristóvão (Aracaju/SE) – 1992
Habitacional em N. S. do Socorro (Aracaju/SE) – 1992
Edf. Antares (Aracaju/SE) – 1991
Cond. Pousada Verde (Aracaju/SE) – 1991
Jardim América (Aracaju/SE) – 1991
Jardim Europa (Aracaju/SE) – 1989
Edf. Nobre (Aracaju/SE) – 1988
Verdes Mares (Aracaju/SE) – 1988
Edf. Del Rey (Aracaju/SE) – 1987
Edf. Casa Grande (Aracaju/SE) – 1984
Edf. Serra Dourada (Aracaju/SE) – 1983
Mares do Sul (Aracaju/SE) – 1982
Cond. Atlântico Sul (Aracaju/SE) – 1981
Edf. Jovino Silva (Aracaju/SE) – 1977
COSIL I e II (Aracaju/SE) – 1977
Edf. Danusa (Aracaju/SE) – 1975
Obras Residenciais Militares (Aracaju/SE) – 1972
Habitacional (Aracaju/SE) – 1971

Comerciais

2ª Etapa Clínica Renascença – 1992
Del Mar Hotel – 1991
Conj. de Prédios para Correios (Triagem, Almojarifado, etc.)– 1982
Restaurante Universitário – 1982
Edif. Anexo à Diretoria Regional dos Correios – 1973
Indústria de Encarregamento de Gás – 1969
FM Aracaju
Empresa Sergipana de Rádio Difusão

Públicas

Centro de Interesse Comunitário (CIC) – 2002
Reurbanização da Orla Praia de Atalaia – 1997
Edifício Sede da Cohab – 1979
Viaduto na Av. Tancredo Neves – 1978

Construtora Norcon S. A.

Dados de numero de blocos e unidades dos empreendimentos da Construtora

Habite-se	Bairro	Uso	Blocos	Unid	Habite-se	Bairro	Uso	Blocos	Unid
1970	Centro	res	1	28	1997	Grageru	res	3	144
1971	São José	res	1	18	1997	Grageru	res	1	48
1974	Centro	com	1	56	1997	Jardins	res	1	24
1978	São José	res	1	48	1997	Grageru	res	3	144
1978	Jardins	res	1	24	1997	Grageru	res	3	144
1978	Treze de Julho	res	1	36	1997	Treze de Julho	res	1	24
1979	Centro	com	1	314	1998	Grageru	res	2	96
1979	Centro	mis	1	224	1999	Treze de Julho	res	1	48
1980	Luzia	res	5	240	1999	Jardins	res	1	24
1980	São José	res	1	48	2000	Grageru	res	2	48
1980	Ponto Novo	res	7	112	2000	Luzia	res	7	245
1980	Treze de Julho	res	1	48	2000	Jardins	flat	1	72
1980	Treze de Julho	res	1	48	2000	Jardins	res	1	48
1981	Treze de Julho	res	1	48	2000	Jardins	res	1	24
1981	Treze de Julho	res	1	48	2001	Inacio Barbosa	res	5	175
1981	Ponto Novo	res	6	96	2001	Jardins	res	1	96
1981	Ponto Novo	res	10	160	2001	Jardins	flat	1	96
1981	Luzia	res	10	160	2002	Grageru	res	3	144
1982	Luzia	res	10	160	2002	Jardins	res	1	12
1982	São José	res	1	24	2002	Grageru	res	3	144
1982	São José	res	1	12	2002	Inacio Barbosa	res	6	273
1982	Luzia	res	10	160	2002	Luzia	res	8	320
1982	São José	res	1	48	2002	Treze de Julho	res	1	48
1983	Ponto Novo	res	21	336	2003	Jardins	res	1	12
1983	São José	res	1	72	2003	Jardins	res	1	24
1983	Ponto Novo	res	14	224	2003	Jardins	res	1	80
1984	Ponto Novo	res	19	304	2003	Luzia	res	2	144
1985	São José	res	2	48	2004	Treze de Julho	res	1	36
1985	Pereira Lobo	res	7	40	2004	Jardins	res	1	40
1986	São José	res	1	96	2004	Luzia	res	5	200
1986	Pereira Lobo	res	12	192	2005	Jardins	res	1	80
1987	Treze de Julho	res	2	96	2005	Jardins	res	1	40

1988	Treze de Julho	res	2	96
1988	São José	res	1	48
1988	São José	res	1	24
1989	Ponto Novo	res	2	96
1989	Treze de Julho	res	2	48
1989	Treze de Julho	res	2	96
1990	Treze de Julho	res	1	96
1990	Treze de Julho	res	1	48
1990	Treze de Julho	res	1	48
1990	Treze de Julho	res	2	96
1991	Luzia	res	2	96
1991	Ponto Novo	res	2	96
1991	Ponto Novo	res	2	96
1991	Treze de Julho	res	2	96
1991	Luzia	res	2	96
1993	Treze de Julho	res	1	24
1993	Treze de Julho	res	1	48
1993	Treze de Julho	res	1	48
1994	Ponto Novo	res	12	192
1994	Centro	com	1	61
1994	Treze de Julho	res	1	24
1994	Treze de Julho	res	1	24
1995	Jardins	res	1	48
1995	Grageru	res	2	96
1996	Grageru	res	2	96
1996	Grageru	res	3	144

2005	Farolandia	res	8	320
2005	Jardins	res	1	40
2006	Farolandia	res	5	192
2006	Inacio Barbosa	res	2	160
2006	Inacio Barbosa	res	9	360
2006	Ponto Novo	res	7	280
2007	Treze de Julho	res	1	30
2007	Farolandia	res	8	320
2008	Treze de Julho	res	1	30
2008	Jardins	res	1	28
2008	Jardins	res	1	56
2008	Jardins	com	1	217
2008	Farolandia	res	8	320
2009	Farolandia	res	2	150
2009	Jabotiana	res	8	320
2009	Jabotiana	res	9	360
2010	Atalaia	res	1	28
2010	Farolandia	res	2	160
2010	Farolandia	res	9	360
2012	Atalaia	res	1	84
2013	Jardins	res	2	104
2013	Jardins	res	1	28
2013	Expansão	res	7	252
2013	Expansão	res	11	396
2013	Farolandia	res	2	112
2013	Jabotiana	res	8	320

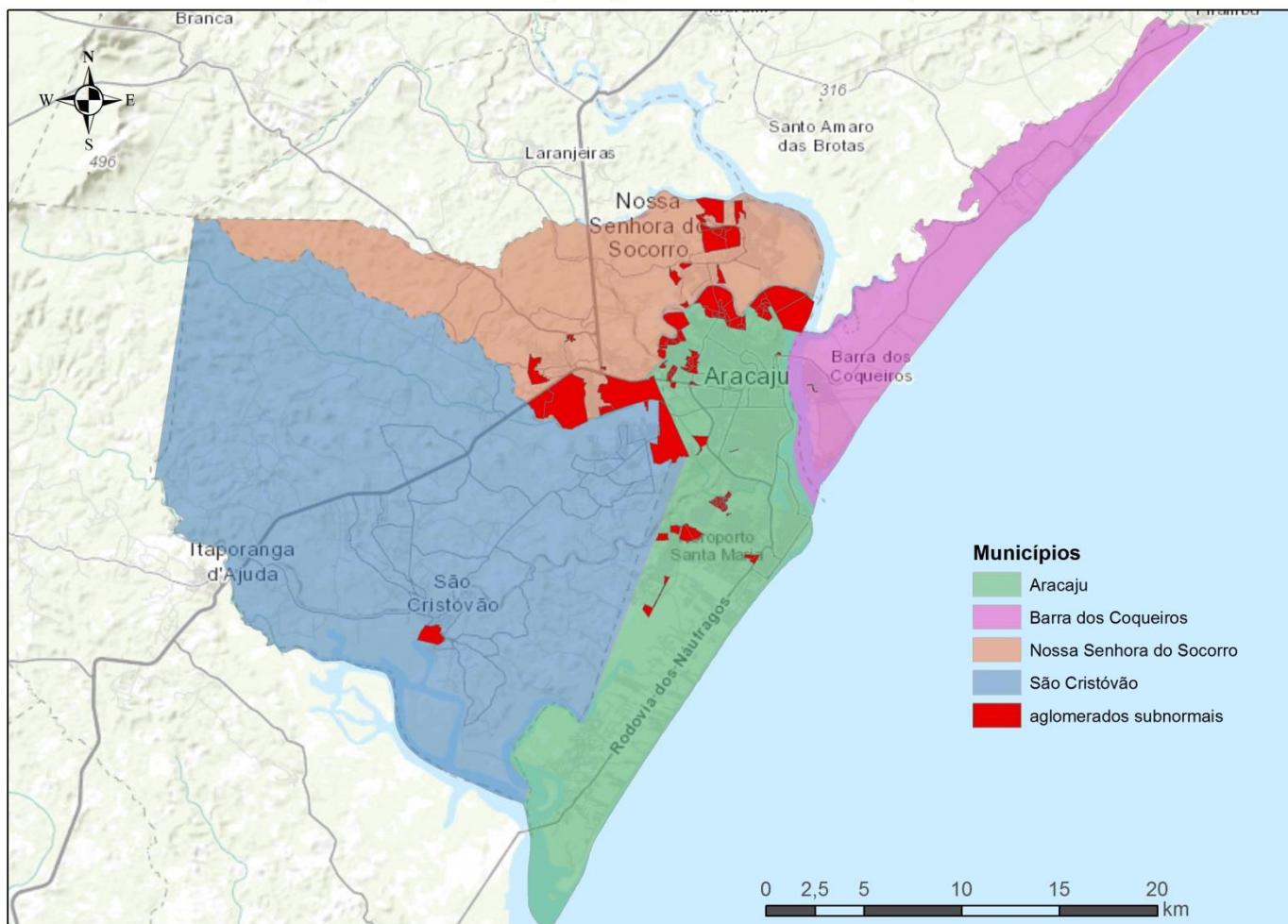
Celi construções

Edifício	Ano	Especificações
Bourgogne	2005	16 pavimentos tipo, playground, garagem superior e pavimento térreo. Área construída: 8.116,18 m ² .
Horto do Ipê	2005	01 torre com 18 pavimentos: 15 tipos, 01 térreo, 01 garagem superior, 01 playground. 10.560,40m ² . Área do Terreno 1.847,51m ² .
Portucale	2004	02 torres sendo: 01 torre com 13 tipos e 01 térreo e 01 torre com 14 tipos e 01 térreo. Área Construída 8.328,53m ² . Área do Terreno 5.044,99m ² .
Residencial Jouberto Uchôa	2004	com 02 edifícios, cada um com 17 pavimentos tipo, térreo e subsolo, cada pavimento tipo possui 04 apartamentos, totalizando 68 unidades por edifício e
Edifício Bordeaux	2004	com cobertura, 16 pavimentos tipo, playground, pavimento superior e térreo.
Cabernet	2003	com 16 pavimentos: 12 tipos, 01 térreo, 01 superior, 01 playground. 11.204,61m ² . Área do Terreno 1.800,00m ² .
Atlantic Hills	2002	01 torre com 16 pavimentos: 12 tipos, 01 semi-enterrado, 01 semi-elevado, 01 playground. 7.823,20m ² . Área do Terreno 1.782,50m ² .
Mont Parnase	2001	Empreendimento Celi

Barcelona	2001	com 13 pavimentos: 12 tipos, 01 pilotis e cobertura. Área Construída 7.853,71m ² . Área do Terreno 3.184,05m ² .
Condomínio Atlanta	1999	Composto de dois edifícios, com 12 pavimentos cada, área construída de 13.491,89 m ²
Bervely Hills	1998	01 torre com 16 pavimentos: 12 tipos, 01 cobertura, 01 semi-enterrado, 01 semi-elevado, 01 playground. Área Construída 7.300,80m ² . Área do Terreno 1.587,50m ² .
Mont Blanc	1997	com 12 pavimentos tipos, totalizando 48 apartamentos. Área Construída 10.301,00m
Cond. Copa D'or,	1992	com 02 edifícios de 12 pavimentos, 96 apartamentos, numa área 8.054m ²
Palazzo Fiorentino	1991	com 12 pavimentos tipos e 01 térreo, totalizando 48 apartamentos. Área construída: 8.565,70 m ² .
Condomínio Aperipê	1990	com 07 edifícios de 04 pavimentos, 112 apartamentos, área 9.974m ²
Pacific Hills	1990	Empreendimento Celi
Pituba	1990	com 12 pavimentos, 48 apartamentos, pilotis e piscinas. Área construída: 6.290 m ² .
Bahia Sol	1990	02 torres com: 12 tipos 01 pilotis. Área Construída 10.922,26m ² .
Edifícios Piatã e Itaparica	1990	2 Edifícios ambos com 13 pavimentos, 48 apartamentos e pilotis. Área construída: 12.284 m ² .
Skorpius	1989	com 12 pavimentos, pilotis e 48 apartamentos. Área construída: 6.079 m ² :

Condomínio Mares da Grécia	1989	Empreendimento Celi
Edifício Mansão D'Avenida	1987	com 12 pavimentos e 48 apartamentos. Área construída: 5.924 m ² .
Campo Bello	1987	com 09 blocos, de 04 pavimentos e 144 apartamentos. Área do Terreno: 10.837,50 m ² .
Toulon	1984	com 12 tipos, 02 por andar, totalizando 24 apartamentos. Área Construída 3.089,32m ²
Edifício Futuro	1983	com 12 pavimentos tipos. 144 apartamentos, 22 lojas e sublojas. Área construída: 8.510,80 m ² .
Porto Belo	1983	10 blocos com: 04 pavimentos cada. Área construída 12.771,28m ²
Edifício Louvre	1982	com 13 pavimentos e 24 apartamentos. Área construída: 3.108,49 m ² .
Edifício Marseille	1982	com 13 pavimentos com: 12 tipos totalizando 24 apartamentos, 01 pilotis. Área construída: 3.108,49 m ² .
Bretagne	1981	com 12 pavimentos e 48 apartamentos. Área construída: 3.176 m ² .
Edifício Ana Cecília	1979	com área total construída de 17.892,66m ² , em estrutura de concreto armado, possui 4 Torres, contendo 14 pavimentos tipo em cada torre.
Serenidade	1972	com 08 pavimentos e 32 apartamentos. Área construída: 6.100 m ² .

Região Grande Aracaju - Aglomerados subnormais, 2015.



Fonte: IBGE, Cartografias Municipais, 2015.