

TRANSFORMAÇÃO URBANA E AS OPORTUNIDADES DE MERCADO*

Anamaria de Aragão Costa Martins**

1 INTRODUÇÃO

Durante os últimos 30 anos, as periferias industriais das grandes metrópoles vêm passando por transformações urbanas, aproveitando as oportunidades derivadas do processo de deslocalização industrial da segunda metade do século XX. Projetos urbanos de grande envergadura e novas incorporações têm sido desenvolvidos sobre antigos terrenos industriais, portuários e ferroviários, mudando o perfil dos bairros formados em finais do século XIX (MARTINS, 2004).

A transformação urbana dos últimos 30 anos tem como alvo os espaços que tenderam a ser desativados, conforme as atividades industriais buscaram novas localizações mais distantes do centro, onde poderiam ser adquiridos terrenos de maior dimensão e de menor valor, com igual ou maior acessibilidade, dada a presença de uma rede rodoviária dispersa que se consolida na segunda metade do século XX (DiPASQUALE; WHEATON, 1996).

Em inglês, adota-se o termo *redevelopment* para definir este processo, mas adotaremos, em português, a expressão metafórica “recolonização”, uma vez que as intervenções empreendidas nas periferias industriais têm transformado as estruturas profundas dos territórios.

Estas intervenções urbanas surgem sob o argumento das estratégias de desenvolvimento sustentável, com base na valorização da cidade compacta e da rejeição aos paradigmas do movimento moderno, sendo uma alternativa aos demais processos de oferta imobiliária – tanto a expansão urbana das periferias externas como a dispersão da residência pelo território (*urban sprawl*).

* Este artigo deriva da tese de doutorado defendida em 2004, na Universidade Politécnica da Catalunha, denominada *Recolonización Urbana*, e do artigo *Facing urban redevelopment in developing countries* produzido para o Urban Symposium 2005 do Banco Mundial sobre a dificuldade de introduzir a transformação urbana como uma política voltada à produção de habitação social. Ver, ainda, Martins (2011).

** Professora do Curso de Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Tecnologia (FATEC) do Centro Universitário de Brasília (UniCEUB) desde 2009.

Muitas críticas têm sido tecidas à transformação urbana de grande escala, em especial à relacionada com o processo de gentrificação dos bairros onde as intervenções ocorrem. A gentrificação significa a elitização dos bairros, isto é, a expulsão da população original de uma área urbana, como consequência da valorização imobiliária resultante da transformação urbana.

Soho e Greenwich Village, em Nova York, o Marais, em Paris, ou o Raval, em Barcelona, constituem exemplos de bairros em que a gentrificação transformou o perfil da população residente, bem como o tipo de comércio, que recebeu restaurantes diferenciados, boutiques de luxo e, principalmente, lojas de estilistas, *designers* e artistas plásticos alternativos.

De modo semelhante, os projetos urbanos de grande envergadura nas periferias industriais criaram um novo nicho de mercado para muitas cidades, apresentando um produto imobiliário diferenciado, em áreas relativamente centrais no contexto metropolitano.

Este artigo analisa a valorização imobiliária em antigos bairros industriais decorrente de grandes projetos de transformação urbana, como resultado do processo de geração do solo urbanizável e do tipo de espaço urbano produzido.

Parte-se da hipótese de que o preço final dos imóveis resultantes da transformação urbana incorpora tanto o custo inicial de geração do solo urbanizável, como as melhorias advindas da transformação urbana, o que provoca o aumento dos preços e, consequentemente, o processo de valorização imobiliária.

2 A LÓGICA DA TRANSFORMAÇÃO URBANA

Se, por um lado, na expansão urbana – seja dispersa ou em continuidade com o núcleo urbano –, é o perfil do futuro morador que define os requerimentos espaciais (que pode ser tanto de alta como de baixa renda), no *redevelopment*, ou na transformação das periferias industriais, os procedimentos relacionados com a transformação do solo e a expectativa quanto aos novos usos destes espaços com relativa centralidade geram um custo inicial ao empreendimento, que acaba determinando o perfil do futuro usuário (MARTINS, 2005).

Nas periferias industriais, espaços com grande potencial estavam ocupados por infraestruturas, como terminais ferroviários e áreas portuárias. Por outro lado, faltavam infraestruturas de comunicação, como linhas de metrô e de ônibus, mas, principalmente, inexistiam infraestruturas de saneamento. Assim, grande parte dos terrenos com usos industriais apresentava algum tipo de contaminação do solo.

Neste cenário, o processo de transformação do solo que *a priori* poderia ser imaginado como mais simples do que a transformação de um solo rural em urbano, na verdade implica passos similares, como a urbanização do solo, a realização de investimentos muito altos em sistemas de transporte, além de outros procedimentos mais complexos, como é o caso da descontaminação do solo e a desapropriação de lotes (MARTINS, 2005).

Isso significa que a sequência das operações urbanas necessariamente terá de iniciar pela descontaminação do solo, implantação de infraestruturas e aquisição dos terrenos, e somente depois será possível realizar o parcelamento e a edificação. Já na expansão urbana, dispersa ou contínua, a ordem pode variar: em urbanizações de alta renda, o parcelamento do solo pode ser a primeira etapa, deixando a cargo do empreendedor privado a responsabilidade por implementar as infraestruturas e realizar a edificação; já em expansões de baixa renda, embora indesejável, costuma-se adotar o parcelamento, seguido da edificação, deixando por último a instalação de infraestruturas (ordem seguida por muitos governos populistas que desejam oferecer novas áreas urbanas a baixo custo financeiro e temporal) (MARTINS, 2005).

Tal fato reflete que a transformação urbana das periferias industriais supõe uma complexidade na organização dos investimentos e na expectativa de um prazo de implementação do empreendimento mais extenso do que o que ocorre em muitos processos de expansão urbana. Veja-se, por exemplo, que a operação de Paris Rive Gauche, em Paris, começa a ser concebida em 1977, mas se passam mais de 10 anos até que se encontrasse um consenso sobre o problema da aquisição do solo da Société Nationale de Chemins de Fer (SNCF) e que se realizassem os financiamentos necessários para o recobrimento da linha de trem. Como consequência, a primeira fase – a construção da Biblioteca Nacional – ocorre tão somente em 1986, como uma ação pontual e ainda sem visão de conjunto, dedicada a ser um teste de viabilidade do empreendimento (S/A, 2000).

Já em Barcelona, no caso do Projeto Especial de Reforma Interior Diagonal-Poblenou (ao longo do último trecho da avenida que corta em diagonal a malha ortogonal do *Ensanche* de Barcelona), entre a aprovação do plano urbanístico e o início das operações passaram-se aproximadamente 10 anos, o que requereu uma construção em etapas, dada a grande dificuldade dos processos de desapropriação e remembramento das propriedades (AJUNTAMENT de Barcelona, 1999).

Este tempo de execução e recursos elevados acaba definindo o caráter elitista de grande parte dos empreendimentos, e a habitação social aparece sempre como uma iniciativa subsidiada pela Administração Pública e não como um interesse de mercado.

Além disso, contribui para o preço final do imóvel decorrente da transformação urbana o caráter distinto dos grandes projetos urbanos, a partir dos quais se desenvolve a intervenção, que costuma aportar novos tipos de espaços urbanos, novos padrões construtivos e novas fórmulas urbanísticas.

Em geral, as grandes intervenções urbanas dos últimos 30 anos, citando Nuno Portas (1998), correspondem a uma terceira geração de projetos vinculada a um tipo de planejamento, projeto e gestão apoiado por eventos de grande envergadura – exposições ou fóruns internacionais, jogos olímpicos, copa do mundo, ou por sistemas de financiamento internacionais, enquanto as gerações anteriores de projetos de transformação urbana estavam vinculadas a demandas específicas: a primeira relacionada com as demandas de reconstrução do pós-guerra e a segunda geração, vinculada ao problema da revitalização dos centros históricos e ao reequilíbrio das áreas periféricas.

Sendo assim, os grandes projetos urbanos dos últimos 30 anos introduzem novas atividades – residência, áreas comerciais e de escritórios, novos equipamentos culturais como bibliotecas, museus – onde antes existiam fábricas, depósitos e terminais ferroviários, por exemplo (POWELL, 2000). Além dos perímetros da intervenção, observa-se uma progressiva reconstrução dos imóveis antigos, demonstrando um novo nicho do mercado imobiliário.

3 VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA DECORRENTE DOS GRANDES PROJETOS URBANOS

A pesquisa realizada com imóveis em áreas submetidas à transformação urbana e em áreas do mesmo bairro, sem intervenção, procura confirmar a hipótese de aumento de preços decorrente das intervenções urbanas e dos produtos imobiliários distintivos.

Os principais empreendimentos desta natureza, já consolidados, que permitem a avaliação dos preços das unidades imobiliárias encontram-se na Europa e na América do Norte. Poucas experiências foram implementadas na América Latina, embora existam projetos em

curso, como o caso da área portuária do Rio de Janeiro e das áreas de operações urbanas consorciadas em São Paulo. Diante desse quadro, foi necessário tomar exemplos europeus para chegar a algumas conclusões sobre o comportamento destes novos fragmentos no contexto urbano.

Os bairros Poblenou, em Barcelona, e o Quartier de la Gare, em Paris, foram tomados como exemplos para o presente artigo. Tais bairros representam periferias industriais formadas no final do século XIX que surgiram nos interstícios urbanos ao longo das principais estradas e ferrovias que ligavam os núcleos iniciais com outras cidades, com usos predominantemente industriais ou aqueles típicos de zonas periféricas do século XIX: o cemitério, o abatedouro de animais, o hospital, entre outros. Tanto o Poblenou como o Quartier de la Gare são espaços emblemáticos de um processo de crescimento urbano que afetou inúmeras metrópoles que se industrializaram entre fins do século XIX e primeira metade do século XX, seja no contexto internacional, seja no contexto brasileiro.

No Poblenou, em Barcelona, foi instalada a primeira linha de trem da Península Ibérica, datada de 1848, que aglutinou mais de 157 indústrias e fábricas, como a Catalana de Gas, Credito y Docks, Nissan Motor Ibérica, Fábricas Folch i Ferrer, Can Girona-MACOSA e RENFE. A partir de 1950, com a criação da Zona Franca, a nova área portuária levou a grande indústria e parte dos serviços para a desembocadura do Rio Llobregat (NADAL; TAFUNELL, 1992). Assim, entre 1970 e 1980, de 80 a 130 indústrias desapareceram do Poblenou, marcando seu processo de desindustrialização.

Já o Quartier de la Gare, em Paris, foi ocupado, ao longo do ancoradouro, por usinas, fábricas e depósitos. Na Rua de Chevaleret, paralela à linha de trem, instalaram-se oficinas de manutenção do terminal ferroviário e a estação de mercadorias de Tolbiac (LANGLOIS, 1993). Entre as décadas de 1960 e 1970, o Quartier de la Gare sofreu remodelações relacionadas com a construção de conjuntos habitacionais para imigrantes asiáticos e africanos, motivo pelo qual também é conhecido como o Bairro Chinês. A legislação de 1958 legitimou as operações Immeubles à Grande Hauteur (IGH), autorizando a construção de torres em Paris com até 200 metros de altura. Entre 1960 e 1967, 86 hectares do bairro foram remodelados, contabilizando 70 torres, que substituíram recintos industriais e áreas residenciais (EVENSON, 1979). Tal remodelação afetou principalmente o interior dos quarteirões, e não as alterações de traçado e estrutura viária.

No caso do Poblenou, as transformações urbanas inserem-se no contexto do Plano Geral Metropolitano (PGM) de 1976, como parte das Áreas de Nova Centralidade (1989) e das operações para a Olimpíada de 1992 (BUSQUETS, 2004). Foram estudadas as intervenções da Villa Olímpica (1989-1992), do prolongamento da Avenida Diagonal (1993-2009) e da transformação dos recintos industriais adjacentes, além da remodelação do Front Maritim (frente marítimo), onde estão localizados os cinco quarteirões da Marbella (1995-2001) e a área de Diagonal Mar (1998-2002).

No caso do Quartier de la Gare, com o Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la Ville de Paris (SDAU), de 1977, explicita-se a intenção de reutilizar os terrenos ferroviários da estação de Austerlitz. Além disso, a Exposição Universal de 1989 e a candidatura de Paris para a Olimpíada de 1992 (em que Paris perdeu para Barcelona) motivaram a transformação do bairro. No Quartier de la Gare, foi analisada a operação Paris Rive Gauche, com foco especial nos projetos urbanos das áreas de Tolbiac (1997-2000), Masséna (2001-2008) e Chevaleret (1995-2009) e o projeto da ZAC Château des Rentiers (1996-2002).

A observação dos preços dos apartamentos procurou levar em consideração as variáveis – número de quartos ou tipo de apartamento (cobertura/duplex ou *loft*), metragem quadrada e localização. Apenas apartamentos com características similares, nas mencionadas variáveis, foram comparados. Os primeiros dados levantados referiram-se ao ano de 2004, quando a Operação da Villa Olímpica de Barcelona encontrava-se finalizada há mais de dez anos, algumas das operações urbanas haviam sido finalizadas há dois anos aproximadamente (como era o caso da área da Marbella, em Barcelona, ou dos quarteirões em torno da Biblioteca Nacional, em Paris) e outras encontravam-se em processo de implantação, como os empreendimentos ao longo da Avenida Diagonal – Plano Especial de Reforma Interior (PERI Diagonal), em Barcelona, ou o bairro de Masséna, em Paris (MARTINS, 2005).

Novo levantamento de dados foi realizado em 2011 para as mesmas áreas estudadas, com a diferença de que grande parte dos empreendimentos da Avenida Diagonal, em Barcelona, e do bairro Masséna, em Paris, já estavam consolidados.

Deve-se destacar que o estado de conservação dos apartamentos antigos, bem como a inexistência de elevador nos edifícios, pode contribuir para o valor do metro quadrado construído. Por esse motivo, trabalhou-se com dados qualitativos em que se realizou uma triagem da amostra, com base em fotos dos imóveis apresentados nos *sites* das imobiliárias. No caso das áreas antigas, optou-se por apartamentos reformados, em prédios renovados com elevador.

Nas áreas transformadas, foram coletados dados:

- da Villa Olímpica, já considerada uma área com mais de 20 anos de implantação;
- dos cinco quarteirões da Marbella, onde são oferecidos apartamentos luxuosos, mas também imóveis de classe média, em que o diferencial é o tratamento do interior do quarteirão, com uma grande área livre verde, acesso controlado e a oferta de apartamentos de um quarto, térreos, com terraço privativo, e de apartamentos com vista para o mar (embora seja um empreendimento com altura limitada aos oito pavimentos do restante do Ensanche de Barcelona);
- da renovação ao longo da Avenida Diagonal, onde são oferecidos apartamentos em obras recentemente finalizadas, havendo empreendimentos com propostas de áreas de lazer com piscina, no interior da área livre do quarteirão; e
- da área de Diagonal Mar, que corresponde ao empreendimento com maior diferencial, oferecendo para um conjunto de altas torres (com vista privilegiada do mar), áreas de lazer com quadras poliesportivas, piscina, parque infantil, além de apartamentos com cozinhas equipadas, calefação e ar condicionado central, conexões de internet, portas com trava eletrônica, TV a cabo, sistema de controle de acesso, coleta de lixo pneumática e estacionamento privativo.

Em 2004, observava-se uma gradação de preços entre áreas não transformadas até o setor com oferta de um produto mais diferenciado – a área de Diagonal Mar. Em 2011, os apartamentos com características semelhantes passaram a apresentar um preço mais aproximado e a diferença de preço com as áreas sem intervenções se manteve (MARTINS, 2005).

Em 2004, constatou-se surpreendentemente que, nos apartamentos entre dois e três quartos, os preços de imóveis em áreas não renovadas e na área da Villa Olímpica eram próximos, apesar da maior acessibilidade da Villa Olímpica a serviços, áreas comerciais e de lazer, além das praias. Mas em 2011, parece ter havido a valorização imobiliária desta área implantada em 1992, enquanto praticamente não houve alteração de preço nos imóveis preexistentes do Poblenu.

TABELA 1

Comparativo de preços médios

Localização	Tipo/número de quartos	m ²	Preço 2004 (atualizado para 2011)	Preço 2011
Áreas antigas do Poblenu	Loft	110	404,240 €	435,000 €
Avenida Diagonal	Flat	110-117	527,569 €	740,000 €
Marbella	3 quartos	102- 115	661,858 €	750,000 €
Diagonal Mar	3 quartos	104-120	829,036 €	850,000 €

Fontes: <<http://www.habitadla.com>>, <<http://www.diagonalmar.com>> e <www.buscainmobiliarias.com>

Fonte para atualização de preços: índice IPC/INE, disponível em:<<http://www.ine.es>>

TABELA 2

Comparativo de preços médios

Localização	Tipo/número de quartos	m ²	Preço 2004 (atualizado para 2011)	Preço 2011
Áreas antigas do Poblenu	2 quartos	45-50	197,220 €	169,000 €
Vila Olímpica	1 quarto	45-54	195,282 €	270,000 €
PERI Diagonal	2 quartos	64	–	255,000 €

Fontes: <<http://www.habitadla.com>>, <<http://www.diagonalmar.com>> e <www.buscainmobiliarias.com>

Fonte para atualização de preços: índice IPC/INE, disponível em:<<http://www.ine.es>>

TABELA 3

Comparativo de preços médios

Localização	Tipo/número de quartos	m ²	Preço 2004 (atualizado para 2011)	Preço 2011
Áreas antigas do Poblenu	3 quartos	80	323,733 €	327,000 €
Vila Olímpica	3 quartos	78-80	321,480 €	420,000 €
PERI Diagonal	2 quartos	77	–	347,000 € (obra nova)

Fontes: <<http://www.habitadla.com>>, <<http://www.diagonalmar.com>> e <www.buscainmobiliarias.com>

Fonte para atualização de preços: índice IPC/INE, disponível em:<<http://www.ine.es>>

No Quartier de la Gare, foram coletados dados de imóveis em áreas com igual acessibilidade às estações de metrô, com controle das variáveis número de cômodos e metragem quadrada. A área do Quartier de la Gare comporta um conjunto de quarteirões renovados nos anos 1970 e 1980, cujos imóveis também foram considerados na amostra. Privilegiou-se a área próxima à Avenue de Choisy (limite com o bairro Maison Blanche, mais valorizado), a área próxima à estação de metrô de Chevaleret e os imóveis não transformados ao longo da Rue Nationale, também conhecida como Tolbiac.

Na área transformada pela Operação Paris Rive Gauche, foram considerados imóveis nas proximidades da Biblioteca Nacional, em que o maior diferencial são os apartamentos com varandas, além da oferta de duplex ou áticos. O pátio interno do quarteirão apresenta um tratamento especial com jardins e parque infantil.

Em 2004, o contraste de preços entre os empreendimentos residenciais em torno da Biblioteca Nacional, então recém-construídos, com o restante do bairro era significativo. Entretanto, em 2011, os preços de todas as áreas se aproximaram.

TABELA 4

Comparativo de preços médios

Localização	Tipo/número de cômodos	m ²	Preço 2004 (atualizado para 2011)	Preço 2011
Tolbiac – área transformada – Biblioteca Nacional	Apartamento – 4 cômodos (nova construção em 2004)	88	793,307 €	670,000 €
Tolbiac – área existente	Apartamento – 4 cômodos		491,626 €	555,000 €
ZAC Nationale (área transformada em finais de 1980)	Apartamento – 4 cômodos	80-83	480,453 €	606,000 €
Área em volta da estação de metrô Chevaleret	Apartamento – 4 cômodos (nova construção em 2004)	85-88	469,280 €	699,000 €

Fontes: <<http://paris.lesiteimmobilier.com>>, <<http://www.trouver-un-logement-neuf.com>>, <<http://www.abonim.fr>>, <<http://www.bouygues-immobilier.com>>, <<http://www.meilleursagents.com>> e <<http://www.logic-immo.com>>

Já quando se comparam os preços dos imóveis em torno da Biblioteca Nacional com as áreas renovadas nos anos 1970, sob o conceito de altas torres, o contraste de preços se mantém. É revelador, porém, que, enquanto os preços dos imóveis em torno da Biblioteca Nacional não tiveram valorização entre 2004 e 2011 (ou até decresceram como apresentado na tabela 5), os imóveis em torres valorizaram-se. Na coleta de dados, observou-se que muitos apartamentos em torres ressaltavam a característica de “imóvel com vista”, o que pode explicar sua valorização.

TABELA 5

Comparativo de preços médios

Localização	Tipo/número de cômodos	m ²	Preço 2004 (atualizado para 2011)	Preço 2011
Tolbiac – área transformada – Biblioteca Nacional	Apartamento – 3 cômodos	67	592,187 €	511,000 €
Em torno da Porte de Choisy (próxima à área transformada na década de 1970 – ZAC Gandon Masséna)	Apartamento – 3 cômodos	66	307,266 €	365,000 €
Avenue de Choisy (próxima à área transformada na década de 1970 – ZAC Baudricourt)	Apartamento – 3 cômodos	68	312,853 €	411,000 €

Fontes: <<http://paris.lesiteimmobilier.com>>, <<http://www.trouver-un-logement-neuf.com>>, <<http://www.abonim.fr>>, <<http://www.bouygues-immobilier.com>> e <<http://www.meilleursagents.com>> (dados relativos a janeiro de 2011).
Fonte para atualização de preços: índice CPI/France, disponível em: <<http://www.global-rates.com>>

Foram levantados dados para a área da ZAC Château des Rentiers, que constitui uma experiência mais modesta de transformação do que a operação Paris Rive Gauche, por ter preservado muitos imóveis e ruas preexistentes e por apenas incluir uma praça central no conjunto de dois quarteirões. Isso pode explicar o porquê de preços tão similares na área transformada e em outras áreas que sofreram intervenções há mais tempo, como a área da ZAC Nationale, renovada em meados de 1980.

TABELA 6

Comparativo de preços médios

Localização	Tipo/número de cômodos	m ²	Preço 2004 (atualizado para 2011)	Preço 2011
Área transformada - ZAC Château des Rentiers	2 cômodos	52	284,920 €	354,000 €
Em torno da Place Jeanne d'Arc (área transformada na década de 1980)	2 cômodos	50	256,986 €	361,000 €
ZAC Nationale (área transformada em finais de 1980)	2 cômodos	52	312,853 €	375,000 €

Fontes: <<http://paris.lesiteimmobilier.com>>, <<http://www.trouver-un-logement-neuf.com>>, <<http://www.abonim.fr>>, <<http://www.bouygues-immobilier.com>> e <<http://www.meilleursagents.com>>

Fonte para atualização de preços: índice CPI/France, disponível em: <<http://www.global-rates.com>>

4 CONCLUSÕES

Logo após a transformação urbana, os preços nas áreas transformadas tenderam a ser maiores do que nas áreas adjacentes. A diferença de preço, em apartamentos com a mesma dimensão e o mesmo número de cômodos, pode chegar ao dobro, de acordo com a tipologia da edificação, os serviços oferecidos e a morfologia do empreendimento.

A vista para o mar ou para o rio, maiores superfícies de ventilação e iluminação, e garagem privativa são elementos que denotam singularidade nas tipologias oferecidas e contribuem para a diferenciação de preços.

Do ponto de vista morfológico, o elemento diferenciador são os espaços livres internos ao novo quarteirão ou ao condomínio fechado.

Estes elementos da tipologia, serviços e morfologia do empreendimento estabelecem o contraste com o entorno industrial, cuja consequência é a diferenciação dos preços, sugerindo um perfil de morador compatível com tal exclusividade.

Este contraste com o entorno retocado, porém não transformado na sua estrutura profunda, tenderá a sugerir novos processos de transformação nas áreas vizinhas, sejam planejadas pelo governo, sejam de iniciativa privada. A presença destes novos empreendimentos no entorno acabam levando a um processo de substituição da população daquele bairro, o que até então não havia acontecido em renovações anteriores.

Ao mesmo tempo, são colocados no mercado novos produtos imobiliários. O que observamos pontualmente é que as operações de transformação urbana mais antigas (isto é, aquelas consolidadas há mais de dez anos) tenderam a apresentar preços mais próximos em 2004 aos das áreas não submetidas a transformações profundas. A isso pode-se atribuir o fato de que, conforme o tempo passa, o empreendimento perde a aura de novidade, porque se incorpora ao bairro, além do desgaste natural que sofrem os imóveis, com sua relativa desvalorização. Este foi o caso da Villa Olímpica em Barcelona e das áreas renovadas nos anos 1970 e 1980, no Quartier de la Gare em Paris.

No Poblenou de Barcelona, constatou-se a generalização do processo de transformação urbana no bairro. Na busca de informações sobre os preços dos apartamentos similares aos de 2004, observou-se grande oferta de apartamentos em antigos edifícios industriais (do tipo *lofts*), assim como novas edificações construídas em pontos do bairro, oferecendo novos apartamentos, mas desvinculadas das intervenções urbanas realizadas no bairro pela prefeitura.

Como a transformação dos bairros industriais do século XIX com grandes projetos urbanos acaba por definir um perfil específico do futuro habitante, este processo nem sempre é uma alternativa a todo tipo de demanda habitacional, e a gentrificação é praticamente inevitável.

Por outro lado, a elitização dos bairros industriais é compensada pelo processo conhecido como *filtering*, isto é, os novos empreendimentos mais valorizados atraem moradores de maior poder aquisitivo, cujas antigas moradias poderão ser ocupadas por novos moradores, eventualmente de menor poder aquisitivo, que abrem, por sua vez, a possibilidade de que suas antigas residências sejam ocupadas por outros moradores, e assim sucessivamente.

Para a área metropolitana, a transformação das periferias industriais gera um tipo de espaço capaz de agradar as camadas mais ricas da população, que também correspondem a consumidores em potencial dos produtos oferecidos nas urbanizações exclusivas dispersas pelo território. Ao gerar um produto competitivo com aquele oferecido pelas urbanizações dispersas no território, a transformação urbana pode-se revelar uma política mais sustentável de atendimento à demanda por habitação frente ao *urban sprawl*, isto é, à dispersão urbana.

Por esse motivo, em que pese a questão da elitização dos bairros, a transformação urbana de antigas periferias industriais deve continuar a ser avaliada como uma política urbana eficiente, dado o impacto positivo de aumentar o estoque de habitação, comércio e serviços, transformando áreas industriais centrais e integrando ao núcleo central bairros historicamente marginados e psicologicamente distantes da maior parte dos moradores daquela cidade.

REFERÊNCIAS

AJUNTAMENT de Barcelona, Sector d'Urbanisme. **Urbanisme a Barcelona**. Barcelona: Imprenta municipal, 1996.

BUSQUETS, J. **Barcelona**: la construcción urbanística de una ciudad compacta. Barcelona: Serbal, 2004.

DiPASQUALE, D.; WHEATON, W. **Urban economics and real estate markets**. New Jersey: Prentice Hall, 1996.

EVENSON, N. **Paris**: a century of change, 1878-1978. Yale: University Press, 1979.

LANGLOIS, G. A. (Org.). **13ème arrondissement**: une ville dans Paris. Paris: Délégation à l'action artistique de la Ville de Paris, 1993.

MARTINS, A. A. C. **Recolonización urbana**: nuevos fragmentos urbanos en la transformación de las primeras periferias. Barcelona, 2004. 502 p. Tese (Doutorado) – Universitat Politècnica de Catalunya – Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Barcelona, Departamento de Urbanismo y Ordenación del Territorio, 2004. Disponível em: <<http://www.tesisenxarxa.net/TDX-0627105-085623/>>

_____. Facing urban redevelopment in developing countries. In: URBAN RESEARCH SYMPOSIUM 2005. **Anais...**, 2005. Disponível em: <<http://www.worldbank.org/urban/symposium2005/papers/martins.pdf>>

_____. **Transformação urbana**: projetando novos bairros em antigas periferias. Brasília: Thesaurus, 2011.

NADAL, J.; TAFUNELL, X. **Sant Martí de Provençals**: pulmó industrial de Barcelona (1847-1992). Barcelona: Columna Edicions, 1992.

PORTAS, N. Interpretazioni del progetto urbano. **Urbanística**, Roma, n. 110, p. 51-60, jun. 1998.

POWELL, K. **La transformación de la ciudad**. Barcelona: Blume, 2000.

S/A. Paris Rive Gauche: Naissance d'un centre urbain – Dossier: Quartier des Logements, **Techniques et Architecture**, Paris, n. 446, p. 28-40, dec./jan. 2000.