

▼ **Icónico** O Prata Riverside, dos austríacos VIC Properties, está a transformar a face da zona oriental de Lisboa, entre Marvila e o Parque das Nações



LISBOA E PORTO COM VISTA PARA O RIO

As zonas ribeirinhas das duas principais cidades do País estão a sofrer uma autêntica revolução. Antigas áreas industriais ganham outra vida, agora para habitação, escritórios ou hotelaria. Com a reabilitação nascem novas áreas de lazer

— POR MARISA ANTUNES



L

Levam anos a sair do papel mas, uma vez materializados, transformam radicalmente a face das cidades. É o que está a acontecer nas margens norte e sul dos rios das duas principais cidades do País, onde alguns dos projetos, há muito na gaveta, começam a ganhar forma.

O mais impactante na capital, com obra já feita apesar de ainda não estar concluída, é o empreendimento Prata Riverside Village, entre Marvila e o Parque das Nações, cujas obras de requalificação do espaço envolvente voltaram a abrir as portas do Tejo aos portugueses e estrangeiros, que por ali passeiam a pé ou se divertem nas trotinetes e bicicletas.

O maior projeto imobiliário de Lisboa em curso, com cerca de 500 apartamentos previstos, demorou quase duas décadas a avançar, primeiro devido a burocracias várias no licenciamento, depois por causa da falência do então promotor — a Obriverca. Mas, há cinco anos, inauguravam-se os primeiros dois edifícios ainda sob a gestão da Norfin, a sociedade gestora do projeto herdado pela Caixa Geral de Depósitos e pelo Novo Banco, os principais credores da Obriverca.

Os atuais proprietários, os austríacos da VIC Properties, prosseguiram com a obra e, neste momento, contabilizam já cerca de 350 unidades, das quais 175 já estão concluídas e 172 em curso, com conclusão prevista para dentro de seis meses. Entretanto, mais 150 serão lançadas brevemente. Casas de luxo à parte (das quais 55% foram adquiridas por nacionais), há todo um território junto ao rio que foi, entretanto, devolvido à população.

“Esta zona era mesmo um tampão. Existiam quatro faixas de rodagem e



OCEAN CAMPUS

Vislumbres da “nova Expo”

Dentro de três anos já começará a surgir alguma obra feita do megaprojeto Ocean Campus, conhecido como a “nova Expo” da zona ocidental da Lisboa, garante o presidente da Administração do Porto de Lisboa. Com uma área total de 64 hectares, o projeto envolve vários parceiros, como a Fundação Champalimaud e as autarquias de Lisboa e de Oeiras, num investimento global estimado em €300 milhões. Haverá um Centro Avançado de Inteligência Artificial, um Hub do Mar e mais espaços verdes e restaurantes.

ainda uma linha de caminho de ferro desativada, que só lá estava a ocupar espaço, impedindo as pessoas de passarem para o lado do rio”, conta Luís Gamboa, chief operating officer da VIC Properties.

Neste momento, acrescenta, “existe um espaço verde, uma ciclovia, jardins onde as pessoas fazem piqueniques, apanham sol, montam redes de vólei e jogam com os filhos. Enfim, uma diversidade de atividades, o que antes era absolutamente impossível de se concretizar, pois não havia circulação alguma na zona”.

O promotor comprometeu-se, nesta primeira fase, a criar, para a população, áreas comuns com cerca de 40 mil m², espaços que já estão totalmente construídos, garante Luís Gamboa. A segunda fase do chamado Parque Ribeirinho Oriente vai ter 66 mil m², a que se juntarão mais 60 mil m² de área verde da Matinha, a última fase do parque.

A VIC Properties é também promotora do projeto da Matinha, o maior empreendimento residencial de Lisboa. Por ora, este ainda não passa



de uma visão. Terá duas mil unidades, mas há três anos e meio que espera por 'luz verde' da autarquia para avançar para a fase das obras.

NÃO HÁ SÓ CASAS

Também com alguma dinâmica, mas ainda em contenção, estão os projetos da Administração do Porto de Lisboa (APL). Porém, quem se mudou para um dos seus lotes, próximo da linha de água, sente já as boas energias do local.

É o caso da sociedade de advogados CCA Law Firm, que inaugurou, neste ano, a sede na Doca de Alcântara, com vista para a marina. E o espaço do escritório já marca pontos: o antigo armazém, com mais de mil metros quadrados, foi reconvertido num arrojado escritório do século XXI, um projeto da Spaceworks (com interiores da Vector Mais) que está nomeado para o World Architecture Festival, o maior festival de arquitetura do mundo, o qual, este ano, se realiza em Lisboa.

Instalados há cerca de seis meses no Edifício Diogo Cão (onde também



ENGEL & VÖLKERS

Primeira linha vale mais 50%

Porto, Gaia e Matosinhos têm assistido a uma valorização significativa do seu edificado renovado ou construído de raiz, junto às zonas ribeirinhas.

“E uma casa numa primeira linha com vista direta para o rio vale 30% a 50% mais do que na segunda ou terceira linhas”, frisa Gustavo Soares, diretor-geral da consultora Engel & Völkers para as agências do Porto e Gaia. Na foto, um apartamento no condomínio privado Quinta Marques Gomes, no Canidelo, Gaia.

está a redação do jornal *Público* e a Ar Telecom, entre outros), os cerca de 120 colaboradores da CCA Law Firm trocaram o muito cosmopolita Chiado por uma das zonas imobiliárias emergentes da capital.

“Desde 1949 que estávamos na Rua Vitor Cordon, mesmo em frente à CGTP, em pleno Chiado, e não havia local mais tradicional do que aquele, onde não faltam restaurantes e toda a

espécie de serviços. No entanto, acredito muito nesta zona e sinto as pessoas mais positivas, pois o ambiente afeta o bem-estar. Não há quem não reconheça que este espaço lhe trouxe qualidade de vida no trabalho”, afirma, convicto, Domingos Cruz, managing partner da empresa.

Mas nem tudo é perfeito. Falta mais restauração e outros pontos de interesse para esta zona de grande potencial, tutelada pela APL, onde existe uma procura crescente (atualmente todos os espaços estão arrendados).

Precisamente para criar esta base de apoio, a APL lançou um concurso público (cujos resultados serão conhecidos ainda neste ano) para a concessão deste troço ribeirinho, que começa na Doca de Alcântara e vai até aos estaleiros da Naval Rocha, uma extensão de cerca de dois quilómetros, a tal frente ribeirinha que pode ser apreciada das janelas da CCA Law Firm.

“Neste momento, só existem a ciclovía e os parques de estacionamento, que, entretanto, irão reduzir a sua capacidade para que sejam criados espaços verdes, restaurantes, um anfiteatro para eventos. O concurso já foi lançado e deverá ter resultados muito em breve”, diz Carlos Correia, presidente do conselho da APL, acrescentando que, só para estes dois quilómetros, estão previstas intervenções na ordem dos oito milhões de euros.

“A inundação do Terreiro do Paço é uma questão de tempo”

O engenheiro-geógrafo Carlos Antunes é investigador da Faculdade de Ciências da Universidade de Lisboa e tem feito vários estudos em que acompanha os cenários extremos das alterações climáticas. Para os projetos que estão a ser construídos nas zonas ribeirinhas, deixa alguns alertas

Que medidas devem ser acauteladas quando se avança com projetos junto às zonas ribeirinhas?

A lista de medidas para se adaptar a costa e as zonas ribeirinhas, que sofrem com o efeito da subida do nível médio das águas do mar, está muito bem definida. São medidas de três classes: proteção (com engenharia pesada, nomeadamente na construção de diques e elevação da cota dos terrenos, etc.); adequação (em que as infraestruturas continuam no mesmo local mas são elevadas em cota – por exemplo, os edifícios podem deixar de ter piso térreo e passam a ter aí apenas colunas, ficando habitáveis só a partir do primeiro piso), e realocização, ou seja abandonamos o local.

Pode dar alguns exemplos de projetos que, no seu entender, deveriam optar por esta opção?

A envolvente do rio Jamor, em Oeiras, é uma zona que deveria ser devolvida à cidade como uma área de lazer. Sabendo que, mais cedo ou mais tarde, o mar vai começar a invadir aquela área, se não tivermos lá nada de valor, os danos serão mínimos, mas, se construírem um hotel, uma marina ou outro projeto qualquer, a subida do nível das águas do mar vai encarecer cada vez mais qualquer medida de adaptação para se proteger essas infraestruturas. O ónus de se ter optado por construir, apesar do que



sabemos que vai acontecer, acaba por ter um custo muito elevado. É o que se passa, por exemplo, com o Ocean Campus, anunciado pela anterior ministra do Mar, em Algés, numa área suscetível quanto ao nível médio das águas do mar – e mais grave do que isso: esta é das zonas mais suscetíveis de virem a ser inundadas por um tsunami. Outro exemplo é um projeto que já está construído: o Hospital da CUF, em Alcântara, já tinha autorização de construção quando fizemos o estudo, para a Câmara Municipal de Lisboa, sobre a subida do nível do mar. Do lado de quem gere os municípios, é preciso pensar numa perspectiva de longo prazo no que toca aos elementos que vão ocupar o território, bem como no facto de estes elementos terem de ser adaptados à realidade

futura do nível do mar. Mas a maior parte dos presidentes de câmara não tem minimamente esta visão, porque eles governam em ciclos de quatro anos e não se preocupam com o que vai acontecer daqui a meio século.

Foi esse estudo que determinou que os acamados do Hospital CUF ficassem em pisos mais elevados, devido ao risco de haver um tsunami?

Há um segundo estudo, em que nós participámos com o Instituto Superior Técnico e com o IPMA, que avaliou a inundação provocada por uma onda de um tsunami igual ao de 1755, mas com o mar de 2100. E a coluna da água daquela zona de Alcântara chegava aos 10 metros! Como os acamados e as crianças, em termos de emergência,

de evacuação, são difíceis de deslocar numa situação desta natureza, pois a janela temporal de socorro não o permitirá, é preferível que permaneçam no primeiro e no segundo andares, que resistem ao sismo, pois a onda passa e não atinge aquela cota. Mas a autarquia foi incapaz de impedir aquela construção, porque já tinha alvará.

A Praça do Comércio, em Lisboa, poderá ser, no futuro, uma espécie de Praça de São Marcos, em Veneza?

A inundação do Terreiro do Paço é uma questão de tempo. Podemos ter inundações extremas, que podem ocorrer a cada 40 anos ou de 50 em 50 anos, equivalentes às cheias que surgem por um dia e passam. Essas situações começam a aumentar de frequência, ou seja: uma inundação que agora ocorre de 50 em 50 anos, provavelmente no meio do século vai passar a ocorrer de dez em dez anos, e no fim do século vai acontecer, se calhar, todos os anos. São os chamados cenários de submersão frequente. Mas o mais preocupante, na minha opinião, é o Cais do Sodré, onde há a linha do comboio e os respiradouros do metro. Portanto, se a água começar a entrar pelos respiradouros e seguir pelos acessos, os túneis do metro e a linha de comboio ficarão inundados, porque o Cais do Sodré está numa cota ligeiramente mais baixa do que o Terreiro do Paço. É mesmo só uma questão de tempo.

DE LISBOA A OEIRAS

Com uma escala bem maior, começa também a moldar-se o Ocean Campus, conhecido como a “nova Expo” da zona ocidental da capital e que abrange uma área de 64 hectares, ligando a linha de água entre Lisboa e Oeiras.

O projeto, também coordenado pela APL, está orçado em 300 milhões de euros e junta Governo e privados, que trarão algumas novidades dentro de três anos, garante ainda Carlos Correia.

A Fundação Champalimaud já concluiu o projeto de arquitetura para criar o Centro Avançado para o Desenvolvimento de Inteligência Artificial, uma área com 10 mil m², na Doca de Pedrouços, e a Câmara Municipal de Lisboa apresentou recentemente o seu Hub do Mar, financiado em €31 milhões pelo Plano de Recuperação e Resiliência, logo sob pressão para a célere utilização dos fundos.

Ao lado destas naves, será construído um edifício de raiz para instalar um centro de desenvolvimento de “uma grande multinacional europeia ligada às tecnologias 5G e aos cabos submarinos”, adiantou ainda o presidente da APL, frisando que toda esta envolvente conquistará mais espaços verdes, restaurantes, uma reorganização da ciclovía e da atual alameda.

Com cinco docas sob a sua gestão e a braços com uma procura intensa também no mercado da náutica de recreio, graças à crescente popula-

ridade turística de Lisboa, a APL vai também apostar num novo segmento de mercado ao criar seis espaços para megaiates e ao fazer um reforço de 220 postos de ancoragem para embarcações mais pequenas, a complementar as cerca de mil que já possui.

Estes são os mais imediatos e avançados projetos, entre os vários que a APL tem sob a sua jurisdição, que

abrange cerca de 50 quilómetros nas margens norte e sul do Tejo, envolvendo 11 municípios.

GAIA EM ALTA

Na Área Metropolitana do Porto, é Vila Nova de Gaia que atrai atualmente mais atenções. Uma obra com 17 quilómetros de extensão, três em apazível passado, que causa sensação a residentes e visitantes nacionais e estrangeiros. Esta obra de requalificação da frente fluvial teve início com a consolidação da escarpa da serra do Pilar e vai prolongar-se até Crestuma e Lever.

“Antes desta intervenção, apenas existiam o cais de acesso às quintas antigas do Douro, as praias fluviais abandonadas e alguns núcleos habitacionais com ligação à pesca, mas em estado de degradação ou mesmo de abandono. Adquirimos e reabilitámos alguns destes imóveis numa lógica de arrendamento público, outros foram os privados que reabilitaram os próprios imóveis. Estamos a assistir ao regresso das pessoas, e isso é muito bom”, congratula-se Eduardo Vítor Rodrigues, presidente da Câmara Municipal de Gaia, lembrando que, dos cerca de €14 milhões do custo da obra, 80% provêm dos fundos municipais.

Os passadiços estão totalmente montados, as bermas do rio foram requalificadas e os muros repostos para atenuarem o impacto das cheias. O concurso público do centro náutico está prestes a ser lançado, estando ainda previstos o centro de canoagem e remo, na zona de Oliveira do Douro, a ampliação do centro náutico de Crestuma e a instalação de uma piscina fluvial.

“Sempre numa perspectiva de valorização das componentes ambientais, nunca numa lógica imobiliária”, faz questão de sublinhar o autarca, referindo que “apenas são permitidas atividades hoteleiras ligadas à canoagem e desportos de rio, como é o caso do hotel que vai ser construído, na zona de Avintes, por um grupo de operadores locais”.

Para combater a especulação imobiliária, explica Eduardo Vítor Rodrigues, a autarquia “aprovou uma área de reabilitação urbana específica para estes 17 quilómetros de encosta do Douro, onde se definiu que não haveria construção nova”. A única exceção é um projeto residencial que já tinha



CCA LAW FIRM

Escritórios em Alcântara

A CCA Law Firm, sociedade de advogados especializada no apoio a empresas tecnológicas, trocou o Chiado pela Doca de Alcântara Norte. Um antigo armazém da Administração do Porto de Lisboa foi reconvertido num luminoso escritório com vista para o rio. O projeto da Spaceworks (com interiores da Vector Mais) foi nomeado para o World Architecture Festival, o maior festival de arquitetura do mundo e que, neste ano, se realiza em Lisboa.





arrancado antes da aprovação desta determinação, garante o autarca.

Gustavo Soares, diretor-geral da Engel & Völkers no Porto e Vila Nova de Gaia, contextualiza: “A dinâmica das zonas ribeirinhas começou com o Porto Capital da Cultura e todo o investimento que foi realizado para se melhorar as vias de acesso, a iluminação, os pavimentos mais largos, no fundo a base de lançamento do Porto para outra dimensão.” A zona de Matosinhos, junto ao porto de Leixões, sofreu então uma revolução, “que permitiu reconquistar a frente de ligação ao mar pleno” e fez com que a vivência desta área da cidade mudasse drasticamente, nos últimos 15 anos.

Quanto a Gaia, “o radar junto dos investidores ativou-se há sensivelmente quatro ou cinco anos, à medida que o metro quadrado no centro do Porto começava a aumentar e que Matosinhos via a sua superfície a ficar ocupada”, frisa o responsável da Engel & Völkers, acrescentando que Gaia tem vindo a posicionar-se no segmento de luxo, ao contrário de Matosinhos, que criou produto para a classe média.

Na calha, mas ainda a dar os primeiros passos, está o Innovation District, projeto que vai transformar a antiga refinaria de Matosinhos, onde se pretende construir uma cidade da inovação ligada às “energias do futuro”, segundo anunciaram, no início deste ano, a Galp, a Câmara de Mu-



INNOVATION DISTRICT

Mais opções para estudantes

Em Almada, duas residências universitárias, uma superfície comercial e um complexo desportivo são alguns dos projetos, concluídos ou em curso, no âmbito do Innovation District, o projeto da Universidade Nova de Lisboa, lançado no ano passado com o objetivo de criar uma nova centralidade académica e empresarial, junto ao campus universitário.

nicipal de Matosinhos e a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte. Um dos primeiros projetos será a construção de um polo universitário.

NOVA CENTRALIDADE EM ALMADA

Mais adiantado está o projeto da Universidade Nova de Lisboa, lançado em abril do ano passado. O Innovation District quer criar uma nova centralidade académica e empresarial em Almada, através da captação de capitais

internacionais, tendo um investimento de €800 milhões. Enquanto a famosa Cidade da Água, logo ali ao lado, não descola, vão-se sucedendo projetos no largo território de 400 hectares, coordenado pela universidade.

O primeiro passo foi dado em 2021 pela *joint-venture* Starburst Investments e a Rio Capital, de capital brasileiro, que anunciou a construção de uma residência de estudantes com 333 estúdios, distribuídos por dois blocos de edifícios.

A Wave Campus vai ser construída junto ao campus universitário da Escola de Ciência e Tecnologia da Nova, e os promotores comprometeram-se, na altura, a garantir que as “rendas mensais ficariam abaixo dos €400/mês”.

Já neste ano, há seis meses, foi a vez de a própria universidade lançar um concurso para a constituição de direito de superfície de um lote situado no Campus da Faculdade de Ciências e Tecnologia (FCT), na Caparica. O objetivo passa pela construção de outra residência de estudantes, esta com uma capacidade de até 550 camas e que será o maior alojamento para alunos, professores e investigadores da região de Almada.

“As residências universitárias fazem parte da política de habitação que ajuda a resolver um grande problema de procura. Só a FCT tem oito mil alunos, entre os quais 2 600 são estrangeiros, e a Egas Moniz tem mais 2 500 alunos, entre os quais muitos franceses”, refere Bruno Mota Martinho, diretor-executivo da Associação para a Promoção do Innovation District, lembrando que esta nova oferta é duplamente positiva, pois vai aliviar a “pressão no mercado de arrendamento, uma vez que os estudantes estão também a ocupar espaços que poderiam estar no mercado livre”.

Entre os projetos que, entretanto, já se materializaram, está um complexo de padel com oito campos e um supermercado, ambos localizados no campus da Nova, mas abertos a toda a população.

De facto, é toda a população que ganha com a reabilitação das zonas ribeirinhas junto às cidades. Mesmo que os projetos residenciais não sejam acessíveis a muitos bolsos, as zonas de lazer que se ganham vão estar – e, por enquanto, também o Sol nasce para todos. visaoimobiliario@visao.pt