

Vazios urbanos como geradores de negócio

Promotores **mostram projectos** na Trienal de Arquitectura

Ana Serafim

ana.serafim@sol.pt

XABREGAS, Chelas ou Vale de Alcântara são zonas de Lisboa cheias de vazios urbanos. Mas, o que são vazios urbanos?

«São espaços expectantes que resultaram de pedaços de cidade, que carregam indefinições», ou seja, não têm nenhum plano ou identidade delineados, responde ao SOL o arquitecto João Manuel Alves. «Mas, têm um potencial transformador muito forte e são oportunidades da cidade crescer sem que tenha de expandir as suas próprias fronteiras», acrescenta o também comissário da exposição **Promotores**, integrada na Trienal de Arquitectura de Lisboa.

Inaugurada na semana passada, na Cordoaria Nacional, a mostra reúne projectos para ocupar vazios urbanos, de promotores imobiliários nacionais (ver caixa). Dessa forma, resume o responsável, tem como objectivo mostrar o papel destes agentes na ocupação das zonas vazias ou abandonadas, mas também revelar que são «um território de oportunidades» tanto na perspectiva do negócio e rentabilidade, como para enriquecer a cidade.

«Os promotores, mas também o Estado, são responsáveis por desenvolver projectos de elevado interesse cultural e que promovam uma cidade com vida, seja com habitação ou outro tipo de serviços, criando novos centros e novas centralidades», explica.

Por parte de alguns promotores ouvidos pelo SOL, a opinião é semelhante. Por exemplo, para Maria do Carmo Moreira, directora de *marketing* do empreendimento Bom Sucesso, um dos projectos da exposição, um promotor imobiliário deve ter a responsabilidade de «fazer com que o vazio se torne preenchido», ou seja, que perdure no tempo e com preocupações de ordenamento do território «e não meramente ocupado»,



Tiago Vieira e Ana Vidigal apresentaram a proposta da Inland para ocupar a zona da Matinha

PROMOTORES E PROJECTOS

IMOLUX Empreendimento Jade, em Lisboa, de Gonçalo Byrne

ARTE PURA Edifício de habitação, de Frederico Valsassina e Aires Mateus

A. DA COSTA CABRAL Praça de Foster no bairro da Boavista, em Lisboa

INLAND Projecto para o vazio urbano da ex-fábrica de gás da Matinha

ACORDO *Resort* Bom Sucesso, de vários arquitectos, em Óbidos

OBRIVERCA Empreendimentos Alcântara Rio e Jardins Braço de Prata

Y DREAMS Apresenta a Yhome e peças interactivas de decoração

IMOCOM Edifício de escritórios no Parque das Nações, em Lisboa

sem mais nada. Só assim se conseguirá ter projectos que acrescentem valor à paisagem e que gerem mais-valias, acredita.

Tiago Vieira, administrador da promo-

tora Inland – que esta semana apresentou na exposição a sua proposta para ocupar o vazio da antiga fábrica de gás da Matinha – também vê os vazios urbanos como oportunidades, mas deixa uma advertência quanto à sua rentabilidade.

«Na promoção imobiliária há duas maneiras de ver o negócio: comprar terrenos ou activos que já tenham um instrumento de planeamento e sabe-se exactamente o que se está a comprar, ou comprar um terreno que não tem qualquer tipo de viabilidade e aí é um processo que se arrasta anos e que pode dar em nada. Nesse aspecto, acaba por ser um risco acrescido», lembra. Daí que, considere ser necessário alterar algumas normas como o regime de arrendamento.

Por outro lado, e seguindo em linha com uma crescente tendência do mercado imobiliário português, defende que mais do que ocupar vazios urbanos, o ideal seria dar nova cara a todo o centro alfacinha, reabilitando não edifícios pontuais e espalhados, mas quarteirões inteiros, para «ganhar massa crítica».