

CCB — New Development

Centro Cultural de Belém



Apresentação

**Módulo 4 (Comércio & Serviços)
e Módulo 5 (Hotel)**

Introdução ao Projeto

Desde a inauguração do Centro Cultural de Belém, há 25 anos, que está previsto o desenvolvimento dos Módulos 4 e 5, que agora se anuncia, dando assim plena concretização ao projeto inicial de “Cidade Aberta”, então preconizado pelos projetistas Gregotti Associatti e Risco.

Neste sentido, no decurso de um procedimento público internacional, que será lançado a 29 de novembro de 2018, a Fundação Centro Cultural de Belém procederá à celebração de contrato de subcessão do direito de superfície dos respetivos terrenos (módulos 4 e 5), tendo em vista o desenvolvimento de projetos para a construção, instalação e exploração de unidade(s) hoteleira(s), retalho e serviços (lojas e escritórios) e respetivas valências associadas, pelo período de 50 anos.

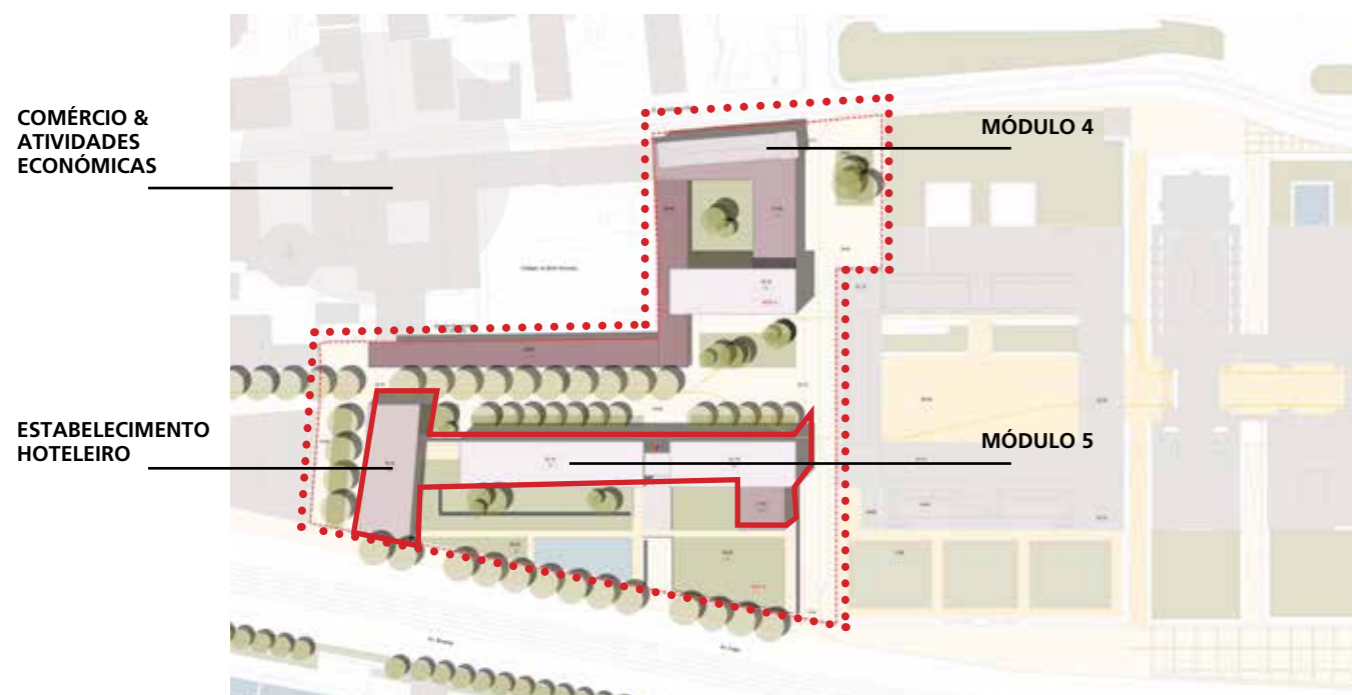
O Anúncio, o Programa do Procedimento e o Caderno de Encargos estão disponíveis gratuitamente para consulta na página eletrónica da FCCB, com o endereço <https://www.ccb.pt>.

Este empreendimento dotará a cidade de Lisboa de uma nova centralidade, convidando habitantes e visitantes a uma permanência e fruição acrescidas da área monumental Belém-Ajuda.

Foi já submetido e aprovado um Pedido de Informação Prévia (PIP) na Câmara Municipal de Lisboa, para os usos de Estabelecimento Hoteleiro, Comércio e Atividades Económicas.

Pretende-se que o novo conjunto de edificado crie uma relação de harmonia entre os diferentes usos, bem como com o próprio Centro Cultural de Belém cujo complexo integra.

Assim, numa abordagem de alto nível o conceito preliminarmente previsto para cada um dos usos é aquele que se detalha de seguida:



NOTA: As áreas a considerar para cada Módulo e uso são as que estão presentes no PIP (Pedido de Informação Prévia).

Estabelecimento Hoteleiro

O uso de Estabelecimento Hoteleiro está previsto para o Módulo 5. O edifício a construir deverá seguir a linha arquitetónica dos edifícios já existentes. Tendo em consideração o PIP realizado e que se encontra aprovado, estão disponíveis para o desenvolvimento desta componente um total de 16,330 m² de superfície de pavimento, permitindo assim o desenvolvimento de dois produtos hoteleiros complementares, de modo a atrair um leque de segmentos de mercado mais amplo (ex. conciliação de Hotel com Apartamentos com Serviços), privilegiando-se contudo a gestão comum de ambos os produtos.



O Estabelecimento Hoteleiro poderá ainda contemplar espaços para a realização de eventos de cariz social. A localização do Módulo 5, para onde se prevê o desenvolvimento do(s) Estabelecimento(s) Hoteleiro(s) possui frente para o Rio Tejo.

Comércio & Atividades Económicas

Tendo em consideração o PIP aprovado, estão disponíveis para o desenvolvimento da componente Comércio & Atividades Económicas um total de 7,170 m² de superfície de pavimento.



OBJETIVO
RETER TURISTAS
E ATRAIR RESIDENTES
PROPORCIONANDO UMA
NOVA EXPERIÊNCIA



CONCEITOS
ÚNICOS E AUTÊNTICOS,
SEM MASSIFICAÇÃO E
UMA FORTE LIGAÇÃO
À CULTURA
PORTUGUESA



ÂNCORA
RESTAURAÇÃO
OCUPANDO
40 A 70%
DO ESPAÇO



LOJAS
DECORAÇÃO, GIFTSHOPS,
CONCEPT STORE
MULTIMARCA

O restante da área do Módulo 4 deverá destinar-se a outras Atividades Económicas. Os conceitos a apresentar devem dar resposta às tendências da procura, tendo em consideração a oferta atual e *pipeline*. Na definição dos espaços a incluir nesta componente deve ter-se em consideração que estes devem ser auto-suficientes e atrativos, criando uma dinâmica interessante na relação com Estabelecimento Hoteleiro, impulsionando um fluxo permanente de pessoas que potencialmente podem utilizar a oferta existente no próprio espaço.



OCUPAÇÃO
POR VÁRIOS INQUILINOS DE
PEQUENA E MÉDIA DIMENSÃO



OCUPANTES
TRADICIONAIS OU ATELIERS,
ESPAÇOS DE COWORKING,
STRAT-UPS

De salientar que todo o projeto é suportado por um estacionamento subterrâneo, num único piso enterrado, sensivelmente à cota da cave do Centro de Exposições (estando salvaguardados eventuais problemas construtivos que poderiam vir a ser criados pelo elevado nível freático da zona).

Análise de Localização

O CCB encontra-se em Belém junto ao Rio Tejo, entre Alcântara e o Restelo, numa zona marcadamente turística (conhecida como o *Museums and Monuments District*). É de salientar também a revitalização a que se tem vindo a assistir nos últimos anos na área residencial, nomeadamente na zona de Pedrouços, com a reabilitação de diversos projetos, assistindo-se dessa forma a uma alteração do perfil do habitante para uma classe média-alta | alta e casais jovens com filhos. Esta é, assim, uma zona com forte movimento, atraindo não só turistas como residentes.



Museus e Monumentos na Zona de Belém

Centro Cultural de Belém	MAAT — Museu de Arte, Arquitetura e Tecnologia
Mosteiro dos Jerónimos	Palácio Nacional de Etnologia
Padrão dos Descobrimentos	Jardim Botânico Tropical
Torre de Belém	Jardim Botânico da Ajuda
Museu Coleção Berardo	Palácio de Belém e Museu da Presidência da República
Museu Nacional dos Coches	Museu de Arte Popular
Museu Nacional de Arqueologia	Planetário Calouste Gulbenkian
Museu da Marinha	

Análise de Mercado

De acordo com o Plano Estratégico para o Turismo na Região de Lisboa para 2015-2019, Belém deverá prosseguir a requalificação do espaço público e a melhoria da sua proposta de valor turístico-cultural reforçando toda esta zona como área-chave da cidade em termos culturais, dada a sua importância ao nível da oferta de monumentos e museus. Das medidas identificadas para atingir os objetivos descritos salientam-se as seguintes:

Melhorar a navegabilidade do espaço, através de percursos pedonais e melhor sinalética, realocação dos parques de estacionamento e melhoria da travessia da via-férrea;

Introdução de áreas de apoio ao turista através da criação de postos multi-serviço (venda de bilhetes, wc públicos, merchandising e cafetaria);

Criação de bilhete único que integre a oferta turístico-cultural desta zona;

Desenvolvimento de uma marca e materiais promocionais informativos próprios;

Integração da microcentralidade em iniciativas culturais existentes ou a desenvolver.

Mercado Hoteleiro

Lisboa é um destino de eleição, especialmente entre os viajantes europeus. São vários os aspetos que têm vindo a contribuir para a melhoria generalizada dos indicadores turísticos da cidade de Lisboa, em particular, e de Portugal, no geral.

Com efeito, a cidade ganhou vários prémios de turismo nos últimos anos: “Europe’s Leading City Break Destination” três vezes (2009, 2010 e 2013) e “Leading Cruise Port Destination” três vezes (2014, 2016 e 2017) são exemplos disso mesmo; mais recentemente, em 2017, ganhou o prémio de “World’s Leading City Break Destination”, contribuindo desta forma para o reforço do posicionamento a nível internacional.

Finalmente, os incentivos fiscais do governo, como os programas Golden Visa e Residente Não Habitual, contribuíram igualmente para o aumento da dinamização a outros níveis, tendo um impacto positivo no turismo. Não podemos neste âmbito deixar de referir também todas as ações e medidas que têm vindo a ser implementadas pelos organismos competentes no sentido de dinamizar este sector, cada vez mais importante na economia regional e nacional. Reflexo disso mesmo é o crescente posicionamento para a organização de eventos internacionais com elevada projeção.

Mercado de Comércio & Atividades Económicas

Confirmou-se que 2017 foi um ano bastante ativo no mercado do retalho. De destacar o comércio de rua, que continua a consolidar-se em Lisboa, tornando-se uma verdadeira alternativa aos bons centros comerciais existentes em Portugal. Dentro do comércio de rua, a restauração tem vindo a registar uma forte atividade com um dinâmico ritmo de aberturas e novidades constantes.

O comércio é crucial para dar alma às diferentes zonas, onde conceitos inovadores surpreendem, acelerando a renovação permanente do setor. O retalho físico tem sofrido algum impacto com as vendas *online*, mas a experiência de compra ganha uma importância enorme, passando as lojas a ter um papel que vai muito para além do acto de compra em si, e onde a experiência é um elemento chave.

O interesse pela presença na rua tem notado uma procura intensa em várias zonas de Lisboa, traduzindo-se em muitos casos numa subida dos valores de rendas. A zona de Belém é uma zona com muito movimento devido ao elevado fluxo turístico, tendo potencial elevado para ser reconhecida como uma das zonas *prime* de Lisboa (Chiado, Baixa, Avenida da Liberdade, Príncipe Real, Cais do Sodré e Rua Castilho). Neste parâmetro, a zona de Belém pode ser comparada com a zona do Castelo, uma zona também muito ativa devido à sua vertente altamente turística com uma oferta comercial passando pelas lojas tradicionais portuguesas.

Nos dias de hoje, o comércio existente em Belém resume-se às lojas existentes no espaço do CCB e na Rua de Belém, aos quais podemos acrescentar restaurantes/cafés da rua nas imediações, razão pela qual o desenvolvimento de novas valências comerciais constitui também um importante desafio.

Projeções Futuras

Existem dois edifícios devolutos e parcialmente em ruínas na Rua Lagos Henriques, que contam com um projeto de reabilitação da responsabilidade da promotora Vogue. Este projeto residencial constituirá uma oportunidade de consolidação da zona, trazendo mais movimento e melhorando a imagem da envolvente, servindo de complemento à “Rua do Meio”. A dinamização e qualificação perspetivadas para a zona, a acrescentar ao considerável fluxo de turistas já identificado em Belém, constituem evidência do potencial para o comércio na zona.

Outras Atividades Económicas

Exemplo: Mercado de Escritórios

O mercado de escritórios registou em 2017 um dos anos mais ativos da última década, sendo superado apenas pelos picos registados em 2007. O crescimento do mercado de escritórios tem vindo a verificar-se desde 2014.

Foi notória a melhoria no tecido empresarial: diversas empresas demonstraram a intenção de expandir e melhorar os seus espaços, bem como de entrar no mercado nacional. Cerca de 53% da absorção foi representada por operações de expansão de área ou entrada de novas empresas na região de Lisboa.

A forte procura por parte de empresas multinacionais de serviços tecnológicos, onde se incluem as áreas de *back office* e *call centres*, foi uma das grandes tendências deste ano, mas também os setores Financeiro e o de Consultores e Advogados se destacaram na ocupação. Outro destaque de 2017 foi ainda a grande procura pelo Eixo Ribeirinho, onde se assistiu à reabilitação de edifícios e à reconversão de armazéns que se tornaram espaços de escritórios de referência e vanguarda.

A falta de oferta de edifícios novos e de qualidade é atualmente uma questão crítica que começa a limitar os níveis de atividade. Na sequência da falta de promoção, a área disponível tem vindo a reduzir significativamente. Assim, devido à falta de oferta de boa qualidade, as empresas que se encontram ativamente à procura de espaços para ocupar, ousam olhar para zonas alternativas onde se possam instalar, desde que lhes seja oferecido espaços de qualidade, com boas acessibilidades em termos de transportes, e opções de estacionamento. A recente colocação da sede da empresa Geostar no Centro Cultural de Belém veio justamente validar este facto e reforçar a ideia da zona de Belém como uma área alternativa de escritórios, se a oferta assim o permitir.

