

Autarquias de todo o país querem mais investimento em reabilitação urbana

Viana do Castelo e Vila Real de Stº António anunciaram há dias planos de investimento em reabilitação e requalificação urbana no total de €260 milhões. Nos últimos meses, muitas outras autarquias de todo o país revelaram também querer captar mais investimento nesta área

Susana Correia e Ana Tavares

Um dos planos mais ambiciosos é o previsto para Vila Real de Santo António (VRSA), no Sotavento Algarvio. A autarquia anunciou na passada semana, durante a feira de turismo de Lisboa - BTL -, um pacote de investimentos de cerca de €200 milhões que traduzirão "a maior operação de requalificação urbanística de sempre na frente de mar de Monte Gordo", refere-se em comunicado. Em causa estão a requalificação de uma unidade hoteleira e a construção de outras cinco, bem como a intervenção numa faixa de frente marítima em Monte Gordo, que visa criar "um grande passeio marítimo" com espaços verdes e de lazer, comércio, lojas e restauração. A requalificação da frente de praia é a única intervenção com investimento autárquico, num total de €15 milhões, prevendo-se que a obra arranque em setembro próximo e esteja concluída em maio de 2017. Nas restantes obras previstas, num valor agregado de €185 milhões, o objetivo é captar investimento de outras entidades, sendo que a maioria dos concursos para a promoção e construção destes projetos serão lançados nas próximas semanas. Apenas para a requalificação do centenário hotel Guadiana já é conhecido o investidor, nomeadamente a GrandAfrica. A unidade, que foi uma das primeiras a nascer no Algarve, será transformada num hotel de charme com 31 quartos, avançou a autarquia, que revelou ainda que as obras iniciam-se ainda em março e que o investimento será de €2 milhões. Outros projetos incluídos neste pacote de investimento que irá a concurso são a construção do hotel do Complexo Desportivo de VRSA, num total de €5 milhões; a construção de um conjunto de três unidades hoteleiras organizadas como um resort "a céu aberto" no centro histórico de VRSA, bem como a construção de um núcleo hoteleiro na frente de praia de Monte Gordo. Além disso, a autarquia anuncia ainda a construção de um conjunto de unidades turísticas na zona do antigo parque de campismo de Monte Gordo e a construção de um novo equipamento turístico também na frente de mar de Monte Gordo, com investimentos previstos de respeti-



Vila Real de Santo António está a apostar forte na requalificação do seu território

vamente €120 e €50 milhões.

Bastante mais a norte, Viana do Castelo anunciou também na passada semana que o centro histórico da cidade vai ser alvo de obras de requalificação urbana no valor de €60 milhões durante os próximos 15 anos. A ideia é que cerca de 30% desse investimento seja assumido pela autarquia (com recurso também a fundos comunitários) e os restantes 70% por privados, conforme revelou o presidente da câmara, José Maria

Costa, na abertura do período de discussão pública da "Operação de Reabilitação Urbana do Centro Histórico". Esta distribuição inverte os números do investimento realizado em reabilitação urbana na cidade entre 2010 e 2015, num total de €20 milhões de investimento público e €18 milhões de privado. Neste novo plano, as intervenções em espaços públicos abarcam a zona envolvente da beira-rio, a construção do mercado municipal - no

local do polémico Prédio Coutinho -, o Jardim D. Fernando, e outras obras como o jardim do edifício do antigo Governo Civil.

De Norte a Sul

Viseu é outra cidade que está ativa na reabilitação urbana. Em meados de fevereiro, a autarquia apresentou o plano "Viseu Património", que visa intervir no património do casco histórico viseense. O plano prevê uma intervenção desenvolvida em 10 anos e além da reabilitação do edificado, a intervenção pretende ainda afirmar a cidade como um exemplo de know how em obras deste género. No total, serão 93 ha de área de intervenção e 1123 edifícios para reabilitar. O município quer dar o exemplo e irá recuperar os edifícios do Orfeão, casa das Bocas e Primavera, recorrendo a fundos privados e públicos, incluindo comunitários.

Além destas autarquias, e das de Lisboa, Porto, Braga, Guimarães ou Gaia - estas quatro sendo pioneiras na reabilitação dos seus territórios - diversas outras um pouco por todo o país parecem estar agora a colocar no terreno os seus planos para captar investimento na reabilitação urbana, com a criação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e a apresentação de medidas de incentivo e divulgação de programas de apoios financeiros disponíveis, aproveitando o novo quadro comunitário de apoio - Portugal 2020 - onde a reabilitação urbana e a eficiência energética desempenham um papel catalisador do investimento em Portugal.

São os casos de Faro, de Albufeira e de Coimbra, ou, numa outra escala, da Batalha, Oliveira do Bairro, Abrantes e Lousã, só para citar alguns exemplos. A câmara da Batalha, por exemplo, vai lançar um programa ("Batalha Restaura") para promover e incentivar a reabilitação no concelho, prevendo, além dos benefícios fiscais em vigor, a concessão de apoios técnicos e financeiros aos proprietários que reabilitem fachadas de prédios antigos e degradados. Também Oliveira do Bairro anunciou em fevereiro a criação de seis ARU's e um pacote de incentivos e benefícios a conceder aos promotores de reabilitação urbana nessas áreas.

Lisboa Habitação dinamiza investimento privado em reabilitação

A habitação parece ser um dos principais destinos dos projetos de reabilitação urbana em Lisboa, de acordo com um estudo divulgado há dias pela Prime Yield. O documento revela que estão atualmente em desenvolvimento 48 projetos de reabilitação para uso residencial em quatro zonas da cidade, num total de 775 apartamentos. As zonas históricas, que a Prime Yield agrega nas áreas da Baixa, Chiado e Avenida da Liberdade, são o principal destino deste investimento, concentrando 67% da oferta (em número de apartamentos) e também os preços médios mais elevados neste tipo de produto, nomeadamente de 6.089 euros por metro quadrado. De acordo com o estudo, este valor é entre 18% a 38% mais elevado do que os preços encontrados nas restantes zonas analisadas. A segunda zona mais cara são as Avenidas Novas, onde está concentrada 14% desta nova oferta e os valores médios de oferta médios se situam em 5.174 euros por metro quadrado. No caso das zonas de Arroios/S. Vicente/Penha e França (11% da oferta) e de Estrela/Campo de Ourique (8%), os preços de oferta para habitação reabilitada estão entre 4.500 e 4.400 euros por metro quadrado, com diferenciais de 35% e 38%, respetivamente, face à zona mais cara.