



CCB – New Development – 2023

Centro Cultural de Belém

Apresentação

Módulo 4: Hotel +
Comércio & Serviços

Módulo 5: Hotel +
Apartamentos Turísticos



Introdução ao Projeto

Está previsto desde o início do lançamento do projeto de construção do Centro Cultural de Belém, em 1993, o desenvolvimento dos Módulos 4 e 5, que agora se apresenta, dando assim plena concretização ao projeto inicial de “Cidade Aberta”, então preconizado pelo consórcio de projetistas Gregotti Associatti e Risco.

No final de 2018 foi possível lançar o procedimento público internacional com vista à concretização do projeto mas, em virtude das alterações drásticas causadas pela pandemia, o procedimento em curso não teve concretização.

Agora, ao assinalar os 30 anos do CCB, é com muito entusiasmo que a Fundação Centro Cultural de Belém retoma este projeto estratégico para a vida da Fundação e da cidade de Lisboa, e relança um procedimento público internacional com vista à celebração de contrato de subcessão do direito de superfície dos respetivos terrenos (módulos 4 e 5), para o desenvolvimento de projetos para a construção, instalação e exploração de unidades hoteleiras, retalho e serviços (lojas e escritórios) e respetivas valências associadas, pelo período de 65 anos, num total de superfície de perímetro de 23,000 m².

O Anúncio, o Programa do Procedimento e o Caderno de Encargos estão disponíveis gratuitamente para consulta no *website* da FCCB, com o endereço <https://www.ccb.pt>.

Este empreendimento dotará a cidade de Lisboa de uma nova centralidade, convidando residentes e turistas 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, em sessão de câmara a 22 de março de 2023.

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

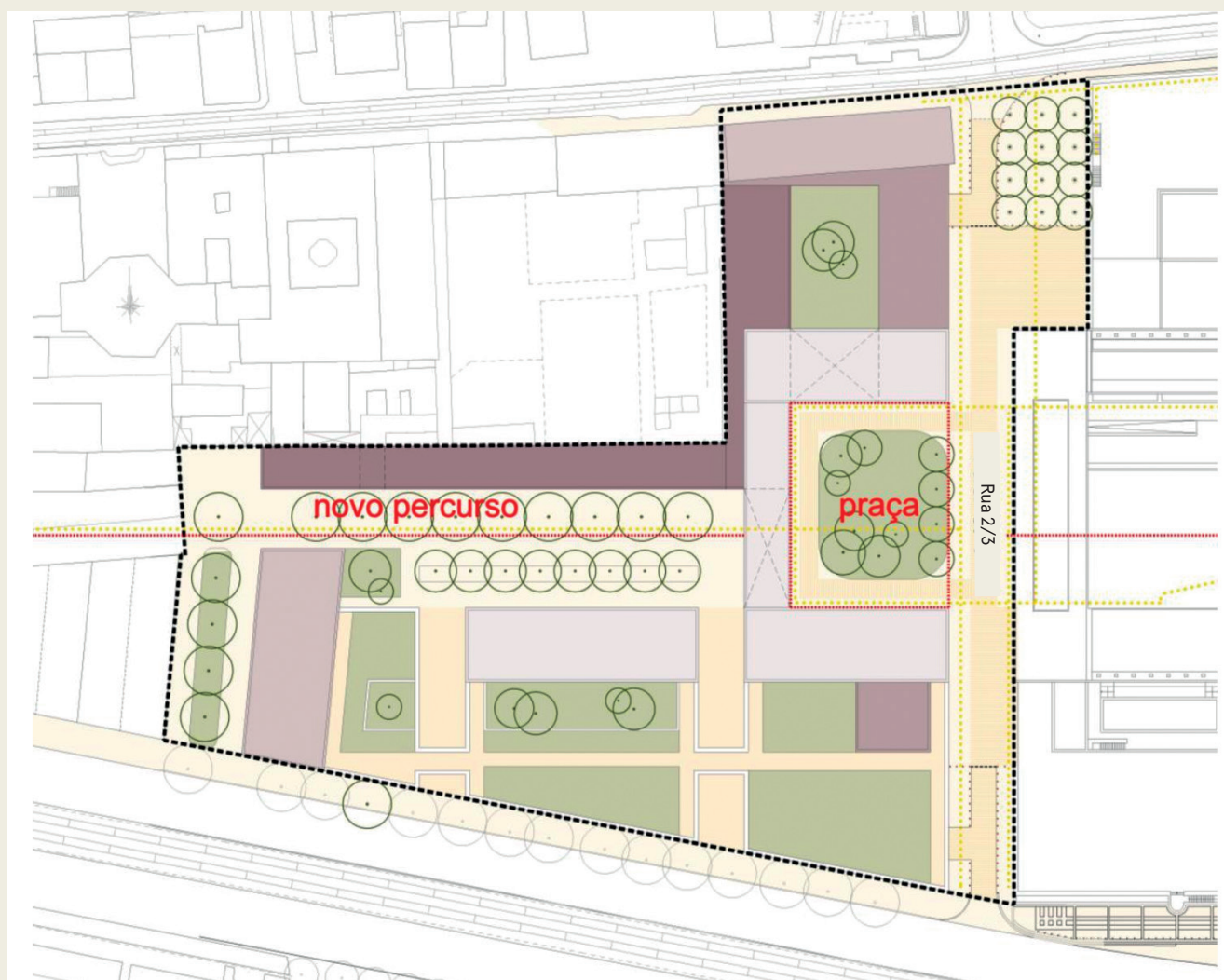
O conceito previsto para cada um dos usos é aquele que se detalha de seguida:

COMÉRCIO &
ATIVIDADES
ECONÓMICAS

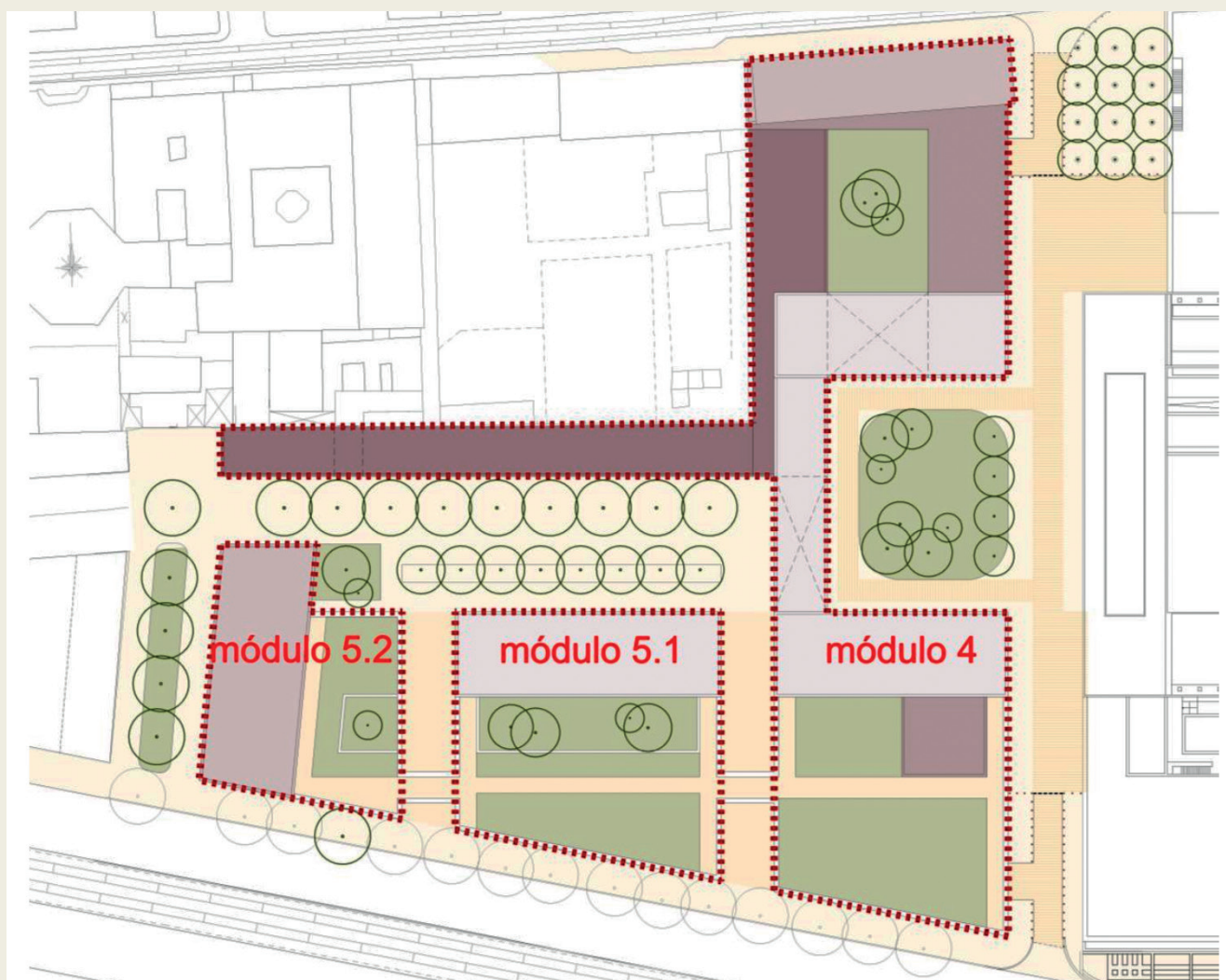
UNIDADES
HOTELEIRAS



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



O percurso pedonal de ligação ao Bairro do Bom Sucesso dará continuidade ao sistema de espaços públicos que atravessa o CCB e que constitui a sua “espinha dorsal” e que liga a Torre de Belém com o Jardim da Praça do Império.

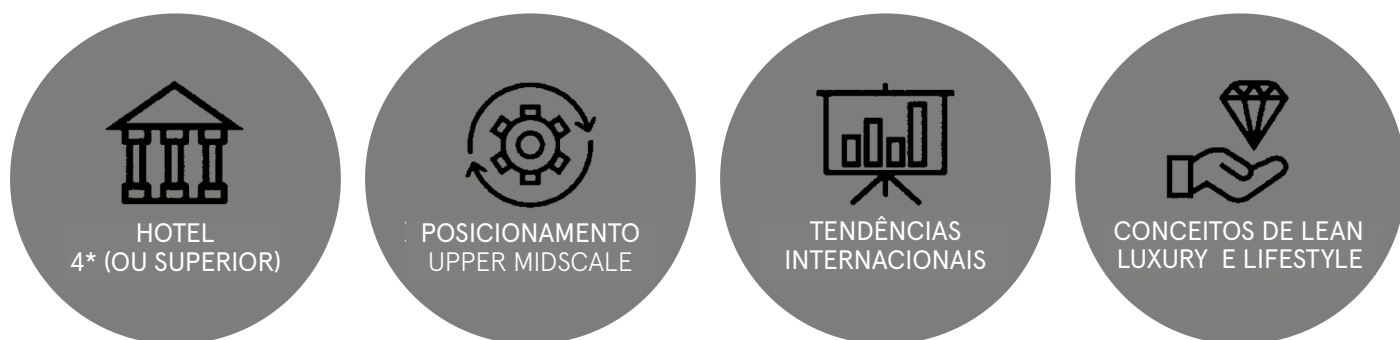


O Módulo 4 desenvolve-se desde a Rua Bartolomeu Dias até à Av. da Índia e é constituído por volumes de altura distinta, interligados entre si.

O módulo 5 é composto por dois blocos (5.1 e 5.2), apoiados sobre terraços ajardinados.

Unidades Hoteleiras

O uso de Unidades Hoteleiras está previsto para os Módulos 4 e 5. O edifício a construir deverá seguir a linha arquitetónica dos três módulos já existentes. Tendo em consideração o PIP realizado e que se encontra aprovado, estão disponíveis para o desenvolvimento desta componente um total de 19,285 m² de superfície de pavimento, permitindo assim o desenvolvimento de duas unidades hoteleiras, de modo a atrair um leque de segmentos de mercado mais amplo (isto é, conciliação de Hotel com Apartamentos com Serviços), privilegiando-se, contudo, a gestão comum de ambos os espaços.



HOTEL 161 quartos duplos
APARTHOTEL 126 unidades

As unidades hoteleiras poderão ainda contemplar espaços para a realização de eventos de cariz social.

Comércio & Atividades Económicas

Tendo em consideração o PIP aprovado, estão disponíveis para o desenvolvimento da componente Comércio & Atividades Económicas um total de 3,715 m² de superfície de pavimento.



RETER TURISTAS
E ATRAIR RESIDENTES
PROPORCIONANDO UMA
NOVA EXPERIÊNCIA



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

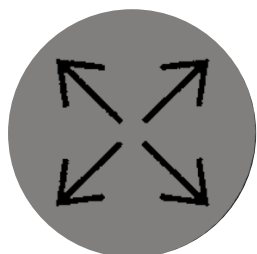


RESTAURAÇÃO
OCUPANDO
40 A 70%
DO ESPAÇO

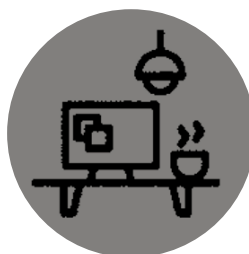


DECORAÇÃO, GIFTSHOPS,
CONCEPT STORE
MULTIMARCA

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 as unidades Hoteleiras e impulsionando um fluxo permanente de pessoas que potencialmente podem utilizar a oferta existente no próprio espaço.



POR VÁRIOS ESPAÇOS
DE PEQUENA E MÉDIA
DIMENSÃO



TRADICIONAIS OU
ATELIERS, ESPAÇOS DE
COWORKING, START-UPS

Todo o projeto é suportado por um estacionamento subterrâneo com 220 lugares, num único piso enterrado, sensivelmente à cota da cave do Museu CCB (estando limitados eventuais problemas construtivos que poderiam vir a ser criados pelo nível freático da zona).

Análise de Localização

O CCB encontra-se em Belém junto ao Rio Tejo, entre Alcântara e o Restelo, numa zona marcada -mente 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 diversos projetos já reabilitados, assistindo-se dessa forma a uma alteração do perfil do habitante para uma classe média-alta | alta e casais jovens. Esta é, assim, uma zona com forte movimento, atraindo não só turistas como residentes.



TERRENO
MÓDULO 4 E 5

MUSEU DE
ARTE POPULAR

CENTRO CULTURAL
DE BELÉM

MOSTEIRO DOS
JERÓNIMOS

PADRÃO DOS
DESCOBRIMENTOS

DOCA
DE BELÉM

JARDIM
BOTÂNICO

Museus, Monumentos e Jardins na Zona de Belém

Centro Cultural de Belém
Mosteiro dos Jerónimos
Padrão dos Descobrimentos
Torre de Belém
Museu de Arte Contemporânea, MAC/CCB
Museu Nacional de Etnologia
Museu Nacional dos Coches
Museu Nacional de Arqueologia
Museu de Marinha
Museu Nacional de Etnologia
Jardim Botânico Tropical

Jardim Botânico da Ajuda
Palácio de Belém e
Museu da Presidência da República
Museu de Arte Popular
Planetário Calouste Gulbenkian
MAAT — Museu de Arte, Arquitetura e Tecnologia
Galerias Municipais — Galeria Av. da Índia
Centro de Artes Julião Sarmento (em obra)
TIKVA-Museu Judaico de Lisboa (em projeto)

MUSEU
NACIONAL
DE ETNOLOGIA



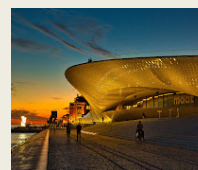
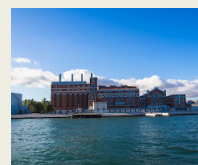
PLANETÁRIO
CALOUSTE
GULBENKIAN/
MUSEU DE
MARINHA

MAAT
MUSEU DE ARTE,
ARQUITETURA
E TECNOLOGIA

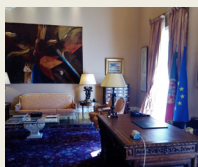
MUSEU
NACIONAL
DOS COCHES



DOCA
DE BELÉM



JARDIM
BOTÂNICO



PALÁCIO DE BELÉM E MUSEU DA
PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA



TORRE DE BELÉM

Análise de Mercado

De acordo com o estudo da Roland Berger para a ATL, o desempenho do Turismo da Região de Lisboa nos últimos anos, ultrapassou a maior parte das metas definidas no Plano 2015– 2019. A crescente notoriedade e qualidade da oferta tem funcionado como um ciclo virtuoso para a proposta de valor de Lisboa.

Verificam-se assim alguns aspetos que são muito positivos, tais como:

Forte crescimento de procura, com o destino Lisboa a assumir-se como um motor cada vez mais importante do Turismo a nível nacional

Forte desempenho em todos os mercados alvo com destaque para origens fora da Europa (Brasil, Estados Unidos, etc.), o que testemunha o crescente alcance mundial do Destino e da marca Lisboa

A expressiva redução da sazonalidade e o crescente grau de satisfação do turista com a sua experiência no Destino, que refletem uma proposta de valor cada vez mais distintiva e competitiva

A rapidez do crescimento de Lisboa acelerou a atração de novos turistas (*first comers*) e refletiu-se num aumento do gasto médio

O Plano Estratégico para o Turismo na Região de Lisboa para 2020–24 pretende sustentar e reforçar o bom desempenho dos últimos anos. Entre as várias medidas o Plano Estratégico propõe a criação de 12 Polos turísticos, com diferentes estágios de desenvolvimento. O Polo “Belém e Ajuda” está a trabalhar nas seguintes linhas de força:

Combinação equilibrada da necessidade de proteger património e dinamizar o turismo de forma sustentável

Melhoria das condições de circulação nos espaços de Belém, com a criação de zonas delimitadas para *drop-on/off* de passageiros, instalação de barreiras limitadoras de fluxos turísticos, entre outras medidas

Fortalecimento da oferta de restauração e pequeno comércio na Ajuda, criação de roteiro turístico que integre os POIs do Polo como um todo, reforço de soluções de mobilidade, etc.

Redução do impacto da barreira ferroviária no acesso à Frente Ribeirinha, através da intensificação do desenvolvimento de planos para novas travessias/túneis de utilização e acesso confortável, e do reforço da sinalética para maior orientação do turista à travessia

Garantia da sustentabilidade do Destino e harmonia com os residentes, preparando um novo ciclo de crescimento integrado na Região de Lisboa

Mercado Hoteleiro

Não há dúvida que a sofisticação da procura tem estimulado os destinos de cidade a enriquecer a oferta e a reforçar a imagem de excelência e individualidade. No caso de Lisboa, a atribuição de vários prémios internacionais, bem como o aumento de residência de líderes de opinião e a exposição internacional que a cidade tem sido alvo, levou a que várias personalidades de diversas indústrias – cinema, música, moda, desporto – tenham escolhido Lisboa como residência (e.g., Madonna, Monica Bellucci, Christian Louboutin, Eric Cantona, Michael Fassbender, Nicole Kidman).

Lisboa tem sido promovida como uma cidade *trendy* através de contas institucionais e de *influencers* que evidenciam as paisagens emblemáticas, a gastronomia ímpar, o sol e as praias e até o estilo de vida de Lisboa.

A nossa capital 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.

Não podemos neste âmbito deixar de referir também todas as ações e medidas que têm vindo a ser implementadas pelas entidades 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, que estão a regressar.

*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.*

Mercado de Comércio & Atividades Económicas

O comércio é crucial para dar alma às diferentes zonas, onde conceitos inovadores surpreendem, acelerando a renovação permanente do setor. 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.

De destacar o comércio de rua, que continua a consolidar-se em Lisboa, tornando-se uma verdadeira alternativa aos bons centros comerciais existentes. Dentro deste segmento, a restauração tem vindo a registar uma forte atividade com um dinâmico ritmo de aberturas e novidades constantes.

De acordo com o Estudo da ATL, a gastronomia e restauração tiveram uma fantástica evolução – sendo cada vez mais um factor diferenciador na experiência do turista. A oferta de restauração e gastronomia típica (nota 8,8), como parâmetros de visita são classificados acima da média (nota 8,6) no nível de satisfação de quem nos visita. O mesmo estudo refere o reforço da oferta de Compras em Lisboa como sendo um factor decisivo para a atração e notoriedade junto dos segmentos de maior gasto médio.

A zona de Belém continua a ser 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 elevada oferta comercial nomeadamente de lojas tradicionais portuguesas.

Atualmente o comércio existente em Belém resume-se às lojas existentes no espaço do CCB e na Rua de Belém razão pela qual o desenvolvimento de novas valências comerciais constitui também um importante desafio.

Já foram recuperados os edifícios devolutos e parcialmente em ruínas na Rua Lagos Henriques, que contaram com um projeto de reabilitação da responsabilidade da promotora Vogue. Este projeto residencial representa 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 perspectivadas para a zona, a acrescer ao considerável fluxo de turistas já identificado em Belém, constituem evidência do potencial para o comércio na zona.

Outras Atividades Económicas

O mercado de escritórios sofreu alterações muito significativas com a pandemia, mas as tipologias de espaços de trabalho partilhados e de *co-work* ganharam força e representam um segmento de mercado muito interessante, cujo aumento da procura se tem verificado desde 2021.

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 sejam oferecidos espaços de qualidade, com boas acessibilidades em termos de transportes, e opções de estacionamento, preferencialmente livre.

A colocação da sede do Grupo UON no Centro Cultural de Belém reforça a ideia da zona de Belém como uma área alternativa de escritórios, se a oferta assim o permitir.





Contacto: ccbnewdevelopment@ccb.pt

