



# O charme das velhas fábricas

*Devolutas há décadas, as instalações estão a ser transformadas em escritórios, condomínios de luxo e até em escolas*

— POR MARISA ANTUNES

**C**umpriram a sua função no local onde se inserem, mudaram vidas, movimentaram a economia. Depois, muitas destas estruturas fabris fecharam portas, frequentemente durante décadas, deixando entrar a chuva, as ervas e, por fim, a ruína.

Nos anos mais recentes, porém, a revitalização urbana que tem tomado conta do País integrou muitos destes edifícios devolutos que empobreciam as cidades, e vários desses projetos estão a ressurgir agora nas cidades.

“Portugal vive uma fase sem paralelo. Há construção nova e reabilitação a surgir um pouco por todo o lado, e alguns destes investimentos são assegurados por um grupo de investidores

que procura projetos fora da caixa. As fábricas são um ativo muito apetecível pela sua arquitetura, pelos elementos fabris de início do século XX, pelas fachadas imponentes... Dão belíssimos projetos, seja qual for o uso”, diz Sandra Campos, diretora do departamento de Retalho da Cushman & Wakefield (CW).

No entanto, e apesar do potencial, realça a responsável, é preciso resiliência por parte dos investidores, devido à morosidade do processo burocrático. “Eu diria mesmo que é um ato de coragem, tendo em conta que são processos ainda mais longos do que é habitual. Até a aquisição do imóvel devoluto é mais demorada, e a reabilitação é feita com ‘pinças’, mas compensa para quem quer fazer um projeto diferenciador”,

sublinha ainda Sandra Campos, dando como exemplo, em Lisboa, o projeto Fábrica 1921, em Benfica (onde a CW colocou um supermercado Auchan), o empreendimento Braço de Prata, que já está a transformar a zona da Matinha, ou outros ainda em ebulição, como o da LX Factory ou o da fábrica da Tabacaria, que será também para habitação.

## A GRANDE CHAMINÉ DO FUNCHAL

Um dos exemplos mais recentes chega da Madeira, onde dos maiores promotores da região, a AFA Real Estate, está a reconverter as instalações da antiga moagem e fábrica de massas da Companhia Insular de Moinhos num empreendimento residencial – o Savoy Residence | Insular. A conclusão está prevista para este ano, e uma das imagens de marca do projeto é a antiga chaminé fabril, ainda hoje uma referência na cidade do Funchal.

“O antigo edifício da Companhia Insular de Moinhos, construído em 1929, estava devoluto há várias décadas e bastante degradado. Contudo, o projeto residencial idealizado para o local teve como prioridade a preservação da memória coletiva e a alma da cidade, com realce para a reconstrução da chaminé da antiga moagem, por ser um elemento icónico, que dá um carácter





#### ▲ Emblemáticas

No Funchal, as instalações da Companhia Insular de Moinhos serão um empreendimento residencial. Em Lisboa, a antiga fábrica de massas A Napolitana dará lugar ao colégio Lisboan International School



único ao projeto”, realçou Victor de Sousa, diretor-geral da AFA Real Estate, braço imobiliário do grupo AFA, que tem atividade em diversas áreas de negócio, entre elas construção, engenharia, gestão de resíduos, hotelaria (com a marca Savoy).

A chaminé, acrescenta ainda o responsável, que é “visível em toda a cidade do Funchal”, é também presença omnipresente no projeto arquitetónico (da autoria da RH+ Arquitectos), pois “está integrada no hall principal e ao longo dos vários pisos do edifício, proporcionando uma ligação visual constante com este elemento”.

Além do mais, cumpre uma função idêntica à que tinha anteriormente, “uma vez que era, na verdade, um reservatório utilizado para abastecer a fábrica por gravidade. Hoje, continua com esse papel e também inclui a pas-

sagem de condutas técnicas”, específica o responsável.

Uma parte do investimento de €60 milhões foi canalizada para a construção de um condomínio com 49 apartamentos de luxo (com preços entre os €525 mil e os €2,6 milhões), nomeadamente *lofts*, *tríplices* e *penthouses*, e 13 espaços comerciais. A outra parte destina-se à comunidade.

“Irão ser recuperados um quarteirão e uma praça emblemática, em pleno coração do Funchal, preservando-se a História e a herança de uma zona que, no século XV, foi vista como a entrada para a cidade. Aí irá nascer, fruto deste projeto, um dos mais importantes museus sobre a História do Funchal, no local exato que, no passado, definia o eixo de separação entre a ‘cidade dos ricos’ e a ‘cidade dos pobres’”, conta Victor de Sousa.



**As fábricas são um ativo muito apetecível pela arquitetura, pelos elementos fabris de início do século XX e pelas fachadas imponentes...**

**SANDRA CAMPOS**, diretora do departamento de Retalho da Cushman & Wakefield

#### DAS MASSAS PARA A ESCOLA

Um uso diferente do residencial terá a antiga fábrica de massas A Napolitana, localizada em Lisboa, na zona de Alcântara, que vai ser transformada no Lisboan International School, colégio gerido pelo grupo Artemis Education.

A fábrica, que foi construída em 1908, manteve-se em atividade até 1970 e é, até hoje, uma referência da arquitetura industrial portuguesa na capital.

“Estamos a celebrar a natureza histórica da fábrica Napolitana, enquanto projetamos uma escola voltada para o futuro. Casar as duas abordagens arquitetónicas para criar um espaço de aprendizagem elegante e contemporâneo tem sido um desafio fantástico. A nossa intenção é criar um ambiente único para os nossos alunos. Trabalhamos com o arquiteto Frederico Valssasina para manter as características do edifício e transformar um dos marcos arquitetónicos de Lisboa numa escola com alma”, diz, entusiasmado, Niall Brennan, CEO da Artemis Education, reforçando que o objetivo passa por “jogar com os pontos fortes do edifício”.

Assim, “as janelas industriais originais continuarão a inundar o espaço de luz”, e a “integridade estrutural do edifício” foi mantida, atendendo aos requisitos atuais de incêndio, terramoto e segurança. “Apoiamos, reforçamos e reconstruímos a fábrica quase inteiramente para garantir que ela permaneça de pé por mais 150 ou mais anos”, acrescentou ainda o CEO da Artemis.

A escola, que vai abrir portas em setembro de 2023 e que já está a receber inscrições, tem uma capacidade para 1 200 alunos dos 3 aos 18 anos. “O ensino está enquadrado no currículo internacional do Reino Unido, que combina os currículos Cambridge e IB”, detalha o responsável. [visaoimobiliario@visao.pt](mailto:visaoimobiliario@visao.pt)