

LUGARES TURÍSTICOS, CIDADES TURÍSTICAS:
Fenómenos De Transformação Urbana

ESTALAGEM E ADEGA DA VALADA
Uma Paisagem Perdida

INÊS MARGARIDA SIMÕES CORDEIRO

Vertente Teórica **LUGARES TURÍSTICOS, CIDADES TURÍSTICAS: Fenómenos de transformação urbana**

Orientadora Teresa Marat-Mendes | Professora Auxiliar ISCTE-IUL

Vertente Prática **VARANDA SOBRE O TEJO**

Tutor Pedro Botelho | Professor Auxiliar Convidado, ISCTE-IUL

Trabalho para obtenção do grau de Mestre em Arquitetura

ISCTE- Instituto Universitário de Lisboa

Departamento de Arquitetura e Urbanismo

Outubro 2017-2018

AGRADECIMENTOS

Ao Professor Botelho pela imensa sabedoria e dedicação.

À Professora Teresa Marat-Mendes pela confiança depositada na concretização deste desafio.

Um agradecimento especial ao Ricardo, pela entrega, dedicação, pela companhia e amparo incondicional.

A toda a minha família, em especial aos meus pais pelo apoio e confiança absoluta.

A todos os meus colegas, em especial à Milena pela ajuda constante, e companheirismo.

A todos os entrevistados, pela disponibilidade e contribuição.

ÍNDICE GERAL

AGRADECIMENTOS	7
INTRODUÇÃO GERAL	11
ABSTRACT	12
RESUMO	13
PARTE I	15
I. ÍNDICE DE FIGURAS	21
II. ÍNDICE DE TABELAS	22
1 INTRODUÇÃO	27
2 ESTADO DE ARTE	37
3 TURISMO URBANO	61
4 GENTRIFICAÇÃO TURÍSTICA	99
5 ALOJAMENTO TURÍSTICO	119
6 LISBOA ENQUANTO CIDADE TURÍSTICA	161
7 CONSIDERAÇÕES FINAIS	191
8 BIBLIOGRAFIA	199
9 ANEXOS	213
PARTE II	241
10 UMA PAISAGEM PERDIDA	247
11 ESTALAGEM E ADEGA DA VALADA	265

INTRODUÇÃO GERAL

Reunindo os Trabalhos da unidade curricular de Projeto Final de Arquitetura e articulando-o com a investigação realizada como Projeto de dissertação, permite responder a um interesse pessoal sobre o impacto do turismo na cidade e na sociedade, resultado do testemunho de uma dispersão e dinamização massificada do setor nos núcleos urbanos que contribui para o agravamento de vários processos de transformação urbana.

Ao longo da Parte I (vertente Teórica) procura-se estabelecer um suporte de conhecimento teórico, essencial ao entendimento dos fenómenos de transformação e o seu impacto nas alterações físicas e sociais da cidade. Bem como a especulação sobre um panorama futuro de controlo da massificação turística adaptado ao contexto da cidade de Lisboa.

Enquanto a Parte II (vertente Prática) se apresenta como a materialização de uma rede de lugares atrativos periféricos à cidade, com novas ofertas turísticas locais, que conduzam à dinamização de pequenos lugares obsoletos com potencial turístico e à dispersam da enorme massa turística que esgota a cidade.

ABSTRACT

Tourism is a sector that exists within the contemporary city at alarming proportions. The exponential growth in tourism (over the last 10 years) has resulted in the policies of both tourism and conventional habitation undergoing rapid change thus creating an overlap between cultural identity and residential accommodation. Touristic accommodation within a deregulated environment has a massive impact on the rights permanent residents living within the city.

This situation has resulted in a paradigm shift of the city, in its present format, to the transformation of social and urban required to satisfy the severe shortage of residential accommodation. It has been suggested that the concept of an “Touristic City” be considered within the framework of strict yet flexible policies allowing for the development thereof.

Before this boom in the tourism type accommodation sector gets out of control it is imperative that serious discussions take place in order to prevent potential catastrophic consequences. It is therefore concluded that adequate funding be made available to fund such touristic developments in a controlled and regulated manner whilst at all times maintaining the cultural heritage and natural identity of peripheral areas to that of the demarcated zone.

Key-words: Tourism, Gentrification, Turistification, Tourist Accommodation, City.

RESUMO

O Turismo é um sector que surge na cidade contemporânea com dimensões preocupantes e significativas. Associado a este crescimento exponencial, que se intensificou nos últimos 10 anos, assistiu-se à adaptação de políticas de reabilitação e urbanização turística que resultam na sobreposição de espaços de consumo à identidade cultural dos lugares. Onde as tipologias de Alojamento Turístico, exploradas de forma desregulada e massiva, consomem o direito dos moradores permanentes de habitar a cidade.

Assim, interpreta-se o paradigma da cidade atual condicionada pelos processos de transformação social e urbana, caracterizada pelo grave problema habitacional, gerado pelo desequilíbrio entre a oferta e a procura. Investiga-se a evolução da Cidade Turística na construção de lugares turísticos, confirmando o constante padrão de mudança do núcleo turístico, uma vez que adquire limites flexíveis que acompanham o crescimento urbano e o desenvolvimento da rede de lugares turísticos.

No entanto atingido uma condição de grande massa turística que satura e consome a cidade, torna-se essencial um debate sobre os sistemas de regularização desta medida massiva. Assim, conclui-se que uma das soluções se fundamenta na dispersão controlada da massa turística, baseada no carácter flexível do núcleo turístico. Portanto, a partir da dinamização de redes de nichos turísticos atrativos e periféricos à cidade, em oposição à supressão da identidade cultural dos lugares e promovendo os recursos naturais e tradições culturais de cada lugar, acredita-se atingir a regularização desta dimensão massiva.

Palavras Chave: Turismo, Gentrificação, Turistificação, Alojamento turístico, Cidade.

PARTE I

LUGARES TURÍSTICOS, CIDADES TURÍSTICAS:
Fenómenos De Transformação Urbana

ÍNDICE

AGRADECIMENTOS	7
INTRODUÇÃO GERAL	11
ABSTRACT	12
RESUMO	13
PARTE I	15
I. ÍNDICE DE FIGURAS	21
II. ÍNDICE DE TABELAS	22
1 INTRODUÇÃO.....	27
A. ENQUADRAMENTO GERAL PERTINÊNCIA E JUSTIFICAÇÃO DO TEMA.....	27
B. OBJETIVOS E QUESTÕES DE INVESTIGAÇÃO	31
C. ESTRUTURA E METODOLOGIA DE DISSERTAÇÃO	32
2 ESTADO DE ARTE.....	37
2.1 TURISMO	37
2.2 GENTRIFICAÇÃO TURÍSTICA	40
2.2.1 GENTRIFICAÇÃO	40
2.2.2 GENTRIFICAÇÃO TURÍSTICA OU TURISTIFICAÇÃO	48
2.3 ALOJAMENTO TURÍSTICO	51
3 TURISMO URBANO.....	61
3.1 INTRODUÇÃO	61
3.2 O TURISMO, EXPANSÃO NO TERRITÓRIO	62
3.3 DA REVOLUÇÃO INDUSTRIAL Á MASSIFICAÇÃO TURÍSTICA	68
3.4 TURISMO URBANO: O ESPAÇO PÚBLICO COMO EXTENSÃO TURÍSTICA	75
3.5 A IMPORTÂNCIA DOS TRANSPORTES PARA O TURISMO: A ERA DAS COMPANHIAS LOW-COST (LCC).....	83

	3.6 IMPACTO DA MASSIFICAÇÃO TURÍSTICA NO NÚCLEO URBANO.....	91
	3.7 CONCLUSÃO	94
4	GENTRIFICAÇÃO TURÍSTICA	99
	4.1 INTRODUÇÃO.....	99
	4.2 GENTRIFICAÇÃO DOS ANOS 60 Á ATUALIDADE	100
	4.3 GENTRIFICAÇÃO TURÍSTICA E TURISTIFICAÇÃO	108
	4.4 IMPACTO NA CIDADE	113
	4.5 CONCLUSÃO	115
5	ALOJAMENTO TURÍSTICO.....	119
	5.1 INTRODUÇÃO.....	119
	5.2 “PORTUGAL ESTÁ NA MODA”	120
	5.3 EVOLUÇÃO E REGULAÇÃO DO ALOJAMENTO LOCAL	123
	5.4 CARACTERIZAÇÃO DAS TIPOLOGIAS ALOJAMENTO TURÍSTICO:	138
	5.4.1 EMPREENDIMENTO TURÍSTICO.....	138
	5.4.2 ALOJAMENTO LOCAL	140
	5.5 ECONOMIA DE PARTILHA E AIRBNB: HISTÓRIA, CRESCIMENTO E FUNCIONAMENTO	144
	5.6 PANORAMA INTERNACIONAL.....	152
	5.7 CONCLUSÃO	157
6	LISBOA ENQUANTO CIDADE TURÍSTICA.....	161
	6.1 INTRODUÇÃO.....	161
	6.2 LUGARES TURÍSTICOS, CIDADES TURÍSTICAS	162
	6.3 CONCLUSÃO	186
7	CONSIDERAÇÕES FINAIS	191
8	BIBLIOGRAFIA.....	199
9	ANEXOS.....	213
	PARTE II	241

I. Índice de Figuras

Figura 1-Primeiro Cartaz Português de Turismo da Sociedade Portuguesa de Propaganda.....	78
Figura 2- Chegada de turistas segundo o meio de transportes	85
Figura 3- Maiores Companhias Aéreas em Lisboa, 2017	88
Figura 4-Chegada de turista internacionais.....	90
Figura 5-Placas de identificação tipologias de Empreendimentos Turísticos.....	139
Figura 6-Placa de Identificação do Alojamento Local	140
Figura 7-Tipologias de alojamento local.....	141
Figura 8-Mapeando Airbnb vs RNAL	144
Figura 9-Mapa Airbnb distrito de Lisboa	149
Figura 10-Mapa Airbnb, Área Metropolitana de Lisboa	151
Figura 11- Padrão espacial do Alojamento local	154
Figura 12- Padrão espacial do Alojamento local	155
Figura 13- Padrão espacial do Alojamento local	156
Figura 14-The Tourist–Historic City Model.....	166
Figura 15- Padrão espacial do sector hoteleiro, no final do séc XIX	173
Figura 16- Padrão espacial do sector hoteleiro, no final do séc XX	174
Figura 17- Padrão espacial do sector hoteleiro, 2018	175
Figura 18- Padrão espacial do sector de Alojamento local, 2018	176
Figura 19- Lisboa Turística, Padrão espacial de 1996	178
Figura 20- Planeamento Urbano da zona de intervenção da Expo' 98.....	179
Figura 21-Planeamento Urbano da zona de intervenção da Expo' 98	180
Figura 22- Planeamento Urbano de intervenção na Zona Ribeirinha de Lisboa	181
Figura 24-Lisboa Turística, Padrão espacial de 1996	183
Figura 25-Lisboa Turística, Padrão espacial de 2018	184

II. Índice de Tabelas

Tabela 1-Tipos de Turismo	65
Tabela 2-Estágio de desenvolvimento do Turismo	73
Tabela 3-Chegadas turísticas internacionais no mundo 1995-2017	74
Tabela 4-Indústrias que mais beneficiam das exportações	75
Tabela 5- Fases de Promoção da cidade	80
Tabela 6-Evolução do tráfego mundial em milhões de passageiros	84
Tabela 7-Evolução das receitas dos dois tipos de companhias aéreas nos E.U.A	86
Tabela 8- Impactos do turismo na cidade	93
Tabela 9-Ondas de Gentrificação	104
Tabela 10-Impactos Positivos e negativos da Gentrificação	114
Tabela 11-Chegadas turísticas internacionais no mundo 1995-2017	121
Tabela 12- Taxa custo de estadia num hotel, por pessoa	131
Tabela 13- Variação média do Índice de Preços da Habitação, 4T2012 – 4T2017	133
Tabela 14- Crescimento Alojamento Local, Por tipologia em Portugal	134
Tabela 15-Crescimento Alojamento Local em Portugal	135
Tabela 16- Alojamento local por Tipologia	141
Tabela 17- Alojamento local, Capacidade Área Metropolitana de Lisboa	142
Tabela 18-Alojamento Local Capacidade	143
Tabela 19- Função anterior do imóvel	143
Tabela 20- 10 Proprietários que mais lucraram com o Airbnb em 2016	147
Tabela 21- Número de Airbnb Vs Registo Nacional de Alojamento Local	148
Tabela 22-Número de Airbnb Vs Registo Nacional de Alojamento Local	150
Tabela 23- Restrições do Alojamento Local Panorama Internacional	152
Tabela 24- Variações no planeamento da Cidade Turístico- Histórica	170

1

1 INTRODUÇÃO

A. ENQUADRAMENTO GERAL | PERTINÊNCIA E JUSTIFICAÇÃO DO TEMA

“O espaço urbano é, pois, o palco do desenvolvimento de atividades econômicas e de práticas sociais. É nesse sentido que se pode afirmar que a atividade turística, indubitavelmente, possui uma estreita relação com esse espaço, afinal, o turismo é, [...] motor de desenvolvimento urbano [...]” (Leite, 2008: 55-56).

A arquitetura, o espaço público e o território estão constantemente a ser construídos e desconstruídos, refletindo as necessidades e o contexto do seu tempo. Presentemente testemunha-se uma dispersão e dinamização massificada do sector turístico, que cicatriza e condiciona as cidades.

“Se pensarmos no espaço [...], como uma abstração, [...] vemos que ele só se realiza, só se torna concreto através das práticas sociais que erguem as paisagens, estabelecem as relações de poder entre os territórios, os limites políticos, económicos e naturais das regiões, e constroem a identidade vivida cotidianamente nos lugares. E é justamente a diversidade de lugares, regiões, paisagens, territórios em sua dinâmica, impulsionada pelas demandas sociais, que proporciona uma realidade global fragmentada e articulada, pulverizada de particularismos e singularidades em conexão com o geral. O lugar recebe determinações externas e as combina às narrativas locais. [...]” (Luchiari, 1998:2)

Algumas determinações são traduzidas em fenómenos urbanos fundamentais na compreensão da relação entre os lugares e a cidade, estes fenómenos associados á atividade turística, apresentam um carácter social, cultural e económico, resumindo uma transformação urbana turística (Luchiari, 1998:2).

Até ao início do séc. XXI assistiu-se em Lisboa, um processo de gentrificação primário, iniciado pós-revolução industrial. Onde o desalojamento era mínimo e apenas se expunha na cidade de forma esporádica. Hoje em dia, as cidades atravessam um processo de gentrificação completamente diferente, muito agravado pela massificação do turismo urbano e o surgimento desequilibrado de diversas novas tipologias de alojamento local (Mendes; 2010; 2017a: 502; AA.VV.; 2016).

A expansão turística tem representado um grande contributo para a recuperação económica global, desde a criação de empregos, a dinamização de múltiplos sectores e atividades económicas que cooperam para um panorama geral de maior estabilidade (Costa,2016) permitindo também um quadro de investimentos na reabilitação e regeneração urbana, essencialmente no centro histórico da cidade e na conservação do seu património construído, que até aqui se encontrava em grande decadência e degradação.

Porém, a superlotação constante da cidade, a hiperespecialização económica no sector turístico, os constantes processos de desalojamentos da população mais pobre que é obrigada a deslocar-se para as periferias enquanto as suas habitações são substituídas por alojamento turístico, estão a gerar graves processos de segregação residencial e fragmentação socio-espacial. Resultando em especulações imobiliárias inacreditáveis com a subida do valor do imobiliário devido à tensão exercida pelo sector turístico (Mendes; 2011: 9; 2016a:1; 2017a:480-482).

Esta especialização é reforçada pelo aumento da oferta turística, pelo desenvolvimento tecnológico que levou a uma grande flexibilização dos preços, possibilitando a existência de viagens e alojamentos *Low-Cost*, serviços e equipamentos especializados no sector, como os *Tuk Tuk* e lojas de *souvenirs*, o crescente número de alojamento turísticos e de plataformas on-line como o Airbnb. Associada às políticas implementadas entende-se a crescente atratividade turística da cidade de Lisboa, como a reforma de Arrendamento Urbano (NRAU), que privilegia a iniciativa privada em prol da pública, facilitando o despejo e desalojamento de habitantes e comerciantes locais, entre outros; a Lei da Imigração Portuguesa que tenta cativar investimento estrangeiro, alterada com o programa dos vistos Gold, que simplifica a entrada de estrangeiros em Portugal que queiram investir, reduzindo impostos adicionais para residentes sazonais; e

mais tarde a Lei do Alojamento Local que simplifica o licenciamento de um alojamento turístico no centro histórico (Mendes; 2017 a:503; AA.VV.; 2016).

Hoje em dia o problema de acesso à Habitação não se encontra apenas nas zonas históricas de Lisboa, e está cada vez mais a estender-se para a periferia, retirando o direito à habitação de todos os moradores que se veem agora “...num lugar esvaziado de habitantes permanentes, de Lisboaetas...” (AA VV, 2016). Segundo Cocola-Gant (2016) este fenómeno de transformação social extrema é uma consequência de processos de gentrificação, mas também muito agravado pela grande dinâmica e especialização turística que provoca movimentos populacionais através de desalojamentos diretos e indiretos.

Identifica-se agora um panorama de cidade atual em completo desequilíbrio, com um mercado habitacional especializado no sector turístico, sem qualquer estruturação nem planeamento (AA.VV.; 2016; Mendes; 2016 a:1).

O turismo, a gentrificação, a turistificação, o desalojamento, o processo de dispersão de alojamentos turísticos e a urbanização turística são um conjunto de fenómenos interdependentes e com grande impacto no desenho da cidade e no seu modelo de organização, reflexo do peso do setor turístico na cidade e do seu contexto social, económico e político (Ashworth e Tunbridge, 2000). Assim é urgente um debate sobre os impactos sociais e físicos da massificação do turismo urbano, reconhecendo que a crescente oferta de alojamentos turísticos não pode ser analisada como uma ocorrência desligada de todo o seu contexto.

B. OBJETIVOS E QUESTÕES DE INVESTIGAÇÃO

O fulcro desta investigação torna-se assim o estudo do impacto do turismo nas transformações no tecido urbano, na cidade, e na vida diária dos seus moradores. Bem como a compreensão aprofundada dos fenómenos e processos que dão origem a estas alterações.

Estudando em detalhe fenómenos distintos do sistema turístico procura-se um conhecimento amplo sobre o objeto de análise na sua totalidade,

Nathália Leite (2008) defende o espaço urbano como o reflexo da sociedade que nele habita, definindo-o pelas suas dinâmicas e transformações (Leite, 2008:57). Deste modo, tenta-se alcançar um entendimento profundo tanto sobre os fenómenos de transformação social como alteração física da cidade, repensando as suas consequências positivas e negativas no espaço. Com este panorama, tenta-se identificar a trajetória destes fenómenos desde a sua origem, o seu impacto, e de acordo com a situação atual especular um cenário futuro.

Os objetivos desta investigação traduzem-se nas seguintes questões:

1. Estará o turismo de massa a participar na transformação social, económica, física dos núcleos urbanos?
2. Quais os fenómenos que contribuem para essa transformação?
3. Terá o Padrão de localização dos Alojamentos Turísticos Impactos na cidade e na sociedade?

C. ESTRUTURA E METODOLOGIA DE DISSERTAÇÃO

O trabalho divide-se em 2 partes e por 12 capítulos. A primeira parte constituída pelo capítulo 1, até ao 9. O Capítulo 1 é iniciado pela *Introdução*, onde é delimitado o tema em debate ao longo da dissertação, e enumerados os principais objetivos e contribuições.

O capítulo 2, onde se apresenta um *Estado Da Arte* dos fenómenos que constroem uma cidade turística, realizando revisões de literatura para os conceitos de Turismo Urbano, Gentrificação, Turistificação e Alojamento Turístico.

Os fenómenos são analisados ao detalhe, compreendendo a sua evolução ao longo do tempo e os seus impactos na cidade assim os capítulos,3,4,5 e 6 compõem a *Investigação teórica*.

O capítulo 3 aprofunda a relação do turismo e a cidade investigando o processo histórico, desde a sua origem; a sua evolução até ao auge de massificação; a tipologia de Turismo urbano e como este transforma a cidade num produto turístico; e por último a importância dos transportes para o Turismo Urbano. No capítulo 4, partindo das transformações de um núcleo urbano turisticamente especializado e massificado tenta-se compreender e clarificar a origem do fenómeno de gentrificação desde a sua forma clássica, até á variação mais contemporânea de gentrificação turística, compreendendo o seu percurso e impactos. O capítulo 5 investiga o crescimento e dispersão do alojamento local na cidade, refletindo sobre o padrão espacial que os alojamentos turísticos representam consumindo o mercado habitacional dos núcleos urbanos. Com o Capítulo 5 tenta-se chegar a uma análise mais profunda do padrão espacial da cidade turística analisando-se elementos de consumo, nomeadamente o panorama do alojamento turístico, procurando um entendimento da relação de coexistência do núcleo turístico na cidade.

Já no capitula 6 procura-se uma reflexão sobre a influência dos fenómenos estudados no planeamento da cidade e na criação da rede de lugares turísticos que associado às grandes

melhorias no plano das acessibilidades e reabilitações urbanas, e com grande influência dos padrões de consumo dão origem á cidade turística. Este pensamento é baseado no argumento de organização da cidade turístico-histórica de Ashworth e Tunbridge, modelo também analisado ao longo do capítulo.

No Capítulo 7 são apresentadas as *Considerações Finais*, onde se tenta responder ás perguntas de investigação com uma profunda consulta e análise dos registos bibliográficos, artigos científicos e dissertações. Articulando este estudo com o testemunho de entrevistas abertas formais a intelectos que se ocupam pelo estudo da problemática, e que permitiram uma contextualização inicial á realidade, apresentadas no capítulo 9.

Com o objetivo de estender ao máximo o conhecimento é selecionado uma metodologia qualitativa, onde através de um método de pesquisa social, e de uma recolha de dados descritiva e analítica, é privilegiado o material de fonte direta.

A dissertação recorre a uma metodologia indutiva, pois partindo dos dados recolhidos e da bibliografia analisada tiram-se conclusões e argumentos gerais que vão para além da informação provida pelas premissas. Esta metodologia contribuiu para a clarificação do tema e definição de fenómenos, mas não garante a verdade absoluta da conclusão.

Como base de dados foi utilizada a Research Gate; ELSEVIER-Scopus; RCAAP; BNP; Catálogo bibliográfico ISCTE; AirBnB; AirDNA; Inside Airbnb; Tom Slee; o Registo Nacional de Alojamento Local, Registo Nacional de Empreendimentos Turísticos;a SIGTUR entre outros. O sistema normativo utilizado para referenciar e citar bibliografia, foi de Harvad.

Para uma recolha inicial da bibliografia pertinente apenas foi apenas lido o resumo, a introdução e a conclusão de cada referência. Só numa fase mais avançada e para correta redação da dissertação foi lido a fração pertinente ao tema.

2

2 ESTADO DE ARTE

2.1 TURISMO

O Turismo tem sido amplamente debatido e estudado enquanto fenómeno social, económico e até geográfico, mas a sua dimensão arquitetónica e de planeamento urbano é muitas vezes secundarizada e ignorada. O seu papel enquanto iniciativa da urbanização turística, é por vezes esquecido.

Segundo Elaine Pires (2004:15) e Barreto (2003) a primeira definição de Turismo surge em 1911, enunciada por Herman Von Schullern Schatenhoffen, um economista austríaco (Moser, 2015: 10): *“a soma das operações, especialmente as de natureza económica, diretamente relacionadas com a entrada, a permanência e o deslocamento de estrangeiros para dentro e para fora de um país, cidade ou região”* (Pires, 2004: 15).

Mas só em 1937, segundo Licínio Cunha, o Conselho da Sociedade das Nações (SDN) enuncia a primeira definição oficial de “turista” para tentar facilitar a sua utilização, assim, o termo turista *“passou a aplicar-se a todas as pessoas viajando por uma duração de 24 horas ou mais num país diferente daquele onde tem a sua residência habitual”* (Cunha, 2010: 4).

A diversidade de definições comprova a enorme complexidade do fenómeno do Turismo. Pondo isto, a Organização Mundial do Turismo considera necessária uma regulação ponderada a atividade turística. A definição atual de Turismo mais frequente utilizada é enunciada pela Organização Mundial do Turismo (OMT) como sendo o *“fenómeno social, cultural e económico que implica a movimentação de pessoas para países ou locais fora do seu ambiente usual, com vista à satisfação de determinados fins pessoais ou profissionais, com implicações na economia, no ambiente paisagístico e urbano dos locais visitados, nas suas populações e nos próprios viajantes”* (Moser, 2015:10 e 11).

Gregory Ashworth a, Stephen J. Page defendem que o turismo pode contribuir com benefícios económicos substanciais para as cidades, mas as cidades cujas economias são mais dependentes e com um mercado mais especializado provavelmente serão menos beneficiadas. (Ashword e Page, 2011:1).

Agustin Cocola-Gant reconhece, na sua dissertação, o turismo como uma atividade que impulsiona e estimula o fenómeno de gentrificação. O autor defende que o turismo não se impõe sobre gentrificação, mas exerce tensão no panorama construído resultando no deslocamento da população (Cocola-Gant, 2018).

Eduardo Brito Henriques defende o turismo que se apresenta na cidade contemporânea como um produto da modernidade (Brito Henriques, 1996: 28). *“O turismo propriamente dito [...] é um produto da sociedade moderna, capitalista e industrial”* (Brito Henriques, 1996: 28).

Luchiari defende que por vezes o turismo se apresenta na cidade como a única forma de desenvolvimento, marcando um elevado crescimento económico mundial que, de uma perspetiva diferente resulta numa degradação urbana grave (Luchiari, 1998:3).

Patrick Mullins(1991) foi o primeiro a usar o termo de urbanização turística, na forma como foi aplicado à produção do espaço urbano concebido a partir da atividade turística, nomeadamente quando este sector se estabelece na cidade especializando a economia local (Mullins, 1991, citado por Brito Henriques, 2003: 164).

“também a identidade do lugar é constantemente recriada, produzindo um espaço social híbrido, onde o velho e o novo fundem-se dando lugar a uma nova organização sócio-espacial. Este movimento entre o velho e o novo, acelerado pela urbanização turística, gera novas paisagens, consome outras, trás à cena novos sujeitos sociais, elimina ou marginaliza outros e redesenha as formas de apropriação do espaço urbano, substituindo antigos usos e elegendo novas paisagens a serem valorizadas para o lazer. A criação destrutiva da urbanização turística desafia a todo instante a sobrevivência de antigas paisagens e a resistência do lugar.” (Luchiari, 1998:3)

2.2 GENTRIFICAÇÃO TURÍSTICA

2.2.1 Gentrificação

O processo de Gentrificação não surge no tempo presente, mas atualmente define-se como um processo antigo com uma forma contemporânea (Furtado, 2014: 342). Já em 1887 o filósofo, sociólogo Karl Marx se debatia e descrevia um processo ainda por definir e delimitar. *“A melhoria das cidades, acompanhando o crescimento da riqueza, através da demolição de quarteirões mal construídos, a construção de palácios para bancos, grandes depósitos, etc., o alargamento de ruas para o tráfego comercial, para luxuosas carruagens e para a introdução dos bondes, [...], erradicam os pobres para lugares escondidos ainda piores e mais densamente ocupados”* (Marx, 1967:657 citado por Furtado, 2014: 342).

Investigando as origens do fenômeno Gentrificação compreende-se a sua dimensão enquanto um processo muito debatido e estudado, tendo sofrido bastantes transformações e adaptações, moldando-se às culturas e sociedades mais contemporâneas e acompanhado a realidade em que se desenvolve.

Assim, destacam-se três autores fundamentais para o entendimento deste processo desde a sua gênese, que deram origem a três linhas de pensamento ao qual muitos outros contribuíram. Como pioneira deste conceito e do próprio termo Gentrificação, a socióloga britânica Ruth Glass, enuncia em 1964, a primeira definição do termo a partir da observação do mercado imobiliário de algumas zonas de Londres, descrevendo o processo de mudanças e alterações sociais e culturais, com grande enfoque na permuta da população mais pobre pela classe média (Lees; Slater & Wyly, 2008: 4).

Segundo Glass: *“Um a um, muitos dos bairros operários de Londres foram invadidos pelas classes médias - altas e baixas. Casas de campo, pobres e modestos - dois quartos no piso de cima e dois no de baixo - foram tomados, quando seus arrendamentos expiraram e tornaram-se residências elegantes e caras. Casas vitorianas maiores, desvalorizadas anteriormente ou recentemente - foram agora usadas como casas de hospedagem ou onde estavam em ocupação múltipla - foram atualizadas novamente [...] Uma vez que esse processo de “gentrificação” comece num distrito, ele prossegue rapidamente até que todos ou a maioria dos ocupantes originais da classe trabalhadora são deslocados e todo o caráter social do distrito é alterado”*¹ (Glass, 1964: XVIII citado por Smith, 1996: 31).

Assim a teoria de Ruth Glass e Sharon Zukin (1988;1987) distingue-se por uma perspectiva sociológica. Encarando a gentrificação como um fenómeno de alteração social e de transformação de costumes. Ruth Glass observa este fenómeno em inúmeros bairros Londrinos, processo que com a expulsão da classe trabalhadora dos centros urbanos para zonas mais periféricas deixa a cidade invadida por residentes de classes socioeconómicas mais elevadas. Ruth descreve um processo focado no mercado imobiliário, e nas alterações sociais que a

¹Tradução livre da autora. No original *“One by one, many of the working-class quarters of London have been invaded by the middle-classes – upper and lower. Shabby, modest mews and cottages – two rooms up and two down – have been taken over, when their leases have expired, and have become elegant, expensive residences. Larger Victorian houses, downgraded in an earlier or recent period – which were used as lodging houses or were otherwise in multiple occupation – have been upgraded once again... Once this process of “gentrification” starts in a district it goes on rapidly until all or most of the original working-class occupiers are displaced and the whole social character of the district is changed”* (Glass, 1964: XVIII citado por Smith, 1996: 31).

alteração integral dos moradores de bairros trazem á cidade (Rangel, 2015:40). Sharon Zukin define o conceito de gentrificação como *“a conversão de zonas residenciais da classe trabalhadora socialmente marginalizadas no centro da cidade para uso residencial da classe média”* (Zukin, 1987: 129).

Desde a definição deste conceito foram surgindo inúmeros debates tanto de crítica como de defesa que ampliaram a visão global do processo, focando-se nas suas alterações ao longo do tempo e na sua difusão no território.

A perspectiva da Economia analisa o fenómeno pela mobilidade do capital e investimentos. Segundo Teório, o geografo escocês enraizado nos Estados Unidos, Neil Smith e na sua extensa literatura sobre os processos de gentrificação, muito influenciado pelo geografo David Harvey, lê o fenómeno de Gentrificação não apenas como um processo evidenciado em mudanças sociais, mas sim como uma dinâmica articulada de mudança no sector imobiliário e nas próprias condições de habitação, na reabilitação e requalificação urbana e habitacional que resultam numa especulação imobiliária global (Mendes, 2014: 493; Smith, 2006: 85).

“A gentrificação é o processo [...] pelo qual os bairros pobres e da classe trabalhadora no centro da cidade são reformados através de um influxo de capital privado e compradores e locatários de classe média - bairros que anteriormente tinham experimentado desinvestimento e um êxodo de classe média. [...] uma reversão dramática, porém imprevisível, do que a maioria das teorias urbanas do século XX previa como destino da cidade central e do centro da cidade” (Smith, 1996: 30).²

² Tradução livre da autora. No original *“Gentrification is the process [...] by which poor and working-class neighborhoods in the inner city are refurbished via an influx of private capital and middle-class homebuyers and renters – neighborhoods that had previously experienced disinvestment and a middle-class exodus. [...]”*

A sua teoria é muito baseada no Rent Gap, elaborada pelo próprio autor em 1979, á medida que um imóvel se vai tornando debilitado, vai sendo desvalorizado, até atingir o Gap. Ou seja, quando o valor do imóvel, agora muito desvalorizado, por falta de manutenção, atinge um valor que permite a investidores imobiliários realizar uma reabilitação ao imóvel e concretizar uma venda com lucro.

Smith defende a utilização dos termos a “revitalização ou requalificação urbana” como atenuadores e neutralizadores do processo de mudança urbana utilizados para mascarar o fenómeno de gentrificação, e a sua tese de “rent gap” ainda hoje pode explicar a geografia dos processos de gentrificação (*Rangel, 2015:40; Mendes, 2014: 494; Smith, 1996:30*).

“O desenvolvimento imobiliário urbano – a gentrificação em sentido amplo – tornou-se agora um motor central da expansão econômica da cidade, um setor central da economia urbana. No contexto de um mundo recentemente globalizado, a “regeneração urbana” representa uma estratégia central na competição entre as diferentes aglomerações urbanas. Assim como na globalização, estamos em presença de uma espécie de anônima lógica econômica, e a oposição a tal transformação global e urbana terá um papel crucial na orientação que tomarão os novos espaços” (Smith, 2006: 85).

a dramatic yet unpredicted reversal of what most twentieth-century urban theories had been predicting as the fate of the central and inner-city” (Smith, 1996: 30).

Neil Smith procura localizar o processo de gentrificação como um fenómeno insensato e imprudente que é característico de uma sociedade e de uma economia consumista no período capitalista. Smith, reflete assim sobre as diferentes mudanças sociais, e alterações económicas, mas também sobre o paradigma do mercado imobiliário, tentando interligar e relacionar as diferentes redes de um sistema que completam a cidade (Smith, 2007:15).

O argumento da geografia (Butler 1997; Hamnett 2003; Atkinson et al 2005) é determinado pelo espaço e a relação entre a oferta e a procura de espaços para habitar.

Segundo Hamnett Gentrificação pode ser definida como *“um fenómeno físico, económico, social e cultural. A gentrificação comumente envolve a invasão por grupos de classe média ou alta renda de bairros de classes trabalhadoras ou “áreas crepusculares” ocupadas e a substituição ou deslocamento de muitos dos ocupantes originais. Envolve a renovação física ou reabilitação do que era frequentemente um parque habitacional altamente deteriorado e sua modernização para atender às exigências de seus novos proprietários. No processo, a habitação nas áreas afetadas tanto renovadas quanto não renovadas sofre uma significativa valorização de preço. Tal processo de transição de bairro de alugar para possuir”*³ (Hamnett, 1991:175).

³ Tradução livre da autora. No original *“Simultaneously a physically, economic, social and cultural phenomenon. Gentrification commonly involves the invasion by middle-class or higher-income groups of previously working-class neighborhoods or multioccupied ‘twilight areas’ and the replacement or displacement of many of the original occupant. It involves the physical renovation or rehabilitation of what was frequently a highly deteriorated housing stock and its upgrading to meet the requirements of its new owners. In the process, housing in the areas affected both renovated and unrenovated, undergoes a significant price appreciation. Such a process of neighborhood transition from renting to owning.”* (Hamnett, 1991:175)

Luís Mendes também se revela um autor fundamental para o entendimento do fenómeno de gentrificação, associado ao contexto de Lisboa. Segundo Luís Mendes o fenómeno da Gentrificação pode ser explicado segundo duas teorias de investigação diferentes. Uma primeira onde autores como Neil Smith e David Harvey estão muito presentes, caracterizada por uma perspectiva marxista, que explica a gentrificação pela desvalorização dos solos e do mercado imobiliário dando grande importância á circulação de capital. Vêm a mobilidade do capital e do investimento, como o fator crucial para entender o fenómeno e não a movimentação das pessoas (Harvey, 1989; Smith, 1996, 2005, 2002).

Por outro lado, linha de pensamento, seguida por David Ley, Tim Butler, Chris Hamnett, e Jon Caulfield, uma perspectiva mais neoclássica, defende o processo de gentrificação como um produto da procura da classe média pelo centro da cidade. Entende a Gentrificação como o resultado das transformações na estrutura ocupacional das sociedades capitalistas. De acordo com Ley, a mudança das cidades de centros de produção para centros de negócios e serviços de consumo produziu um grupo crescente de novos profissionais qualificados que deslocaram a classe trabalhadora industrial para áreas periféricas das cidades. Chris Hamnett, David Ley e Tim Butler, defendem o fenómeno como uma *“estetização da vida social e a cultura de consumo”* (Luís Mendes, 2015: 2018; Hamnett, 2003, 1991; Butler, 1997).

Da mesma forma podem ser distinguidas três perspectivas, da sociologia, da economia e a perspectiva da geografia. A da Sociologia distinta pelas teorias de Ruth Glass (1964) e Sharon Zukin (1988; 1987), encarando a gentrificação como um fenómeno de alteração social e de transformações de costumes. A perspectiva da Economia analisa o fenómeno pela mobilidade do capital e investimentos (Smith, 1996 e Harvey, 1989).

As dinâmicas atuais, de localização e transformação do território, influenciam o processo de renovação urbana. A relação entre novas e velhas centralidades é condicionada pelas mudanças na sociedade, com reflexos no desenho do território. O contexto global da “*gentrificação*” é marcado por vários fatores que funcionam como ímanes na fixação de novos residentes nas cidades.

Neil Smith, David Harvey, Tom Slater e Loretta Lees são autores que se têm ocupado não só pelo intenso estudo deste processo mas também pela sua crítica. Segundo Luís Mendes, defendem este fenómeno enumerando os seus aspetos positivos para a regeneração da cidade, para o desenvolvimento urbano, para “*fixação da população já existente; estabilização e posterior inversão do cenário de declínio urbano de muitas áreas urbanas, sobretudo centrais; defesa de um modelo de cidade mais consolidada e compacta em torno do centro, em vez de um modelo de crescimento e expansão urbana [...] modernização do tecido económico, com a re dinamização do comércio local e tradicional de bairro e o aumento do emprego e do crescimento económico locais, bem como a melhoria da qualidade de vida urbana em geral*” como cita Luís Mendes (2015: 215,216).

Como também aspetos negativos que remetem para efeitos de marginalização e exclusão social que originam sociedades segregadas e atingidas pela grande especulação imobiliária. A reabilitação urbana que melhora a imagem da cidade, agora encarecida, gera processos de gentrificação e de expulsão dos antigos residentes para áreas periféricas ainda não gentrificadas.

Outro teórico que se preocupou com o estudo deste processo foi Damaris Rose, e segundo a sua visão este fenómeno apresenta um caracter de *'um conceito caotótico'*, com uma enorme variedade de significados, desenvolvido inicialmente por Sayer (1982) (citado por Rose 1984: 68). Rose defende “os termos *'gentrificação'* e *'gentrificadores'*, como *'concepções caóticas'* que definem uma diversidade de processos, em vez de processo unico (Rose 1984: 62).

“No lugar de uma teoria dos elementos abstratos de uma situação e como eles se combinam para compor fenómenos concretos, há uma aceitação de definições não-cominadas e largamente comuns desses objetos empíricos, e uma generalização das características dessas 'concepções caóticas [...]. Essas unidades de diversos aspectos são tratadas como objetos únicos que podem ser usados como base para agregação ou então adicionados para manipulação em análises estatísticas” (Sayer, 1982: 75, citado por Rose 1984: 59)⁴.

Neil Smith utiliza metaforicamente o termo “fronteira” quando se refere á gentrificação comparando o desalojamento provocado por este processo social com a colonização de uma população (Smith, 1986, citado por Mendes, 2015). A fronteira aparece assim como recurso de conquista quer nas cidades quer nas áreas rurais, servindo de limite entre “*a barbárie e a civilização*” (Mendes, 2015). Segundo Luís Mendes, integrada no conceito de fronteira e manipulada pela ampliação da gentrificação, observa-se uma relação direta entre o território urbano e rural e odesenvolvimento do sector económico nesse território.

⁴Tradução livre da autora. No original “*In place of a theory of abstract elements of a situation and how they combine to compose concrete phenomena, there is an acceptance of unexamined, largely commonsense definitions of these empirical objects, and a generalisation of the features of these 'chaotic conceptions [T]hese unities of diverse aspects are treated as single objects which can be used as a basis for aggregation or else added up for manipulation in statistical analyses”* (Sayer, 1982: 75, citado por Rose 1984: 59)

A geografia da gentrificação mostra que, a sua temporalidade em contextos diferentes e lugares revela também formas diferentes (Lees, 2012; Lees et al., 2016; Mendes, 2015).

Carlos Ribeiro Furtado defende que *“deve-se entender os mais diversos processos de gentrificação como facetas de processos distintos de (re)estruturação urbana, de acordo com os requerimentos do desenvolvimento da produção e consumo capitalistas. Dessa forma, gentrificação aparece como uma das possíveis consequências do permanente processo de organização espacial, ou seja, o processo permanente de produção do espaço em atendimento aos ditames da economia”* (Furtado,2014: 361).

2.2.2 Gentrificação Turística ou Turistificação

A relação profunda entre o turismo e a gentrificação entende-se por uma transformação social destinada a fins turísticos. São autores como Kevin Gotham (2005), Henning Füller, Michel Boris (2014) ou Agustin Cocola-Gant (2016, 2018) Colomb e Novy, 2016; Gravari-Barbas; Mendes, 2017a) que se têm ocupado por investigar o fenómeno. Procurando justificar a relação intrínseca entre ambos os temas, e resumindo essa relação pela geografia do fenómeno de gentrificação turística, pela produção espacial; pelo consumo do mercado imobiliário, pelos alojamentos turísticos.

Nas últimas décadas as investigações sobre o fenómeno estenderam-se a várias disciplinas, desde economistas, geógrafos e sociólogos com diversas direcções teóricas.

Uma das primeiras investigações, Gotham, trazendo o conceito de gentrificação turística para explicar o fenómeno, analisa as transformações socio espaciais de uma área ribeirinha da cidade de Nova Orleães, que define como a *“transformação de um bairro de classe média num enclave relativamente rico e exclusivo, marcado por uma proliferação de empresas de recreação e espaços turísticos”*⁵ onde ocorre um envolvimento entre investidores privados e políticas públicas (Gotham, 2005: 1099).

Luís Mendes partindo deste conceito de transformação, explica a realidade de Lisboa e o processo de alteração social dos bairros históricos em zonas especializadas no sector turístico e numa sociedade consumista, que negligencia o comércio local e tradicional, deixando os seus moradores permanentes isolados de serviços e comodidades locais.

“[...] agravando tendências de desalojamento e segregação residencial, esvaziando os bairros de sua população original ou impedindo população de baixo estatuto socioeconómico de aceder a habitação nessas áreas”
(Mendes,2017a:491).

⁵Tradução livre da autora. No original *“transformation of a middle-class neighbourhood into a relatively affluent and exclusive enclave marked by a proliferation of corporate entertainment and tourism venues”* (Gotham,2005: 1099).

Agustin Cocola-Gant (2018) defende que a gentrificação turística envolve, investimentos imobiliários com fins turísticos; a transformação do panorama social por consumidores abastados, desde reformados emigrantes ou simples turistas de curto prazo; o deslocamento dos moradores dos bairros históricos geralmente de classes mais pobres para zonas periféricas e a reabilitação do parque habitacional degradado que acaba por alterar de uso. Cocola-Gant demonstra especial preocupação pelo processo de desalojamento que resulta do fenómeno de gentrificação turística (Cocola-Gant, 2018).

“Se a gentrificação clássica reúne uma nova comunidade de pessoas de classe média, a gentrificação do turismo cria uma gama de consumidores que formam uma população flutuante que passa continuamente e muda semanalmente (...) A gentrificação do turismo causa diferentes formas de deslocamento, especialmente o deslocamento residencial, comercial e local. Em outras palavras, para muitos, a gentrificação do turismo é um processo de exclusão” (Cocola Gant,2018: 206,208). ⁶

⁶Tradução livre da autora. No original *“If classical gentrification brings together a new community of middle-class people, tourism gentrification creates an array of consumers which forms a floating population that continuously passes through and changes on a weekly basis.(...) Tourism gentrification causes different forms of displacement, especially residential, commercial and place-based displacement. In other words, for many tourism gentrification is a process of exclusion.”* (Cocola-Gant,2018: 206,208)

Fuller e Muller (2014) realizam uma análise ao bairro Kreuzberg, em Berlim, onde o fenómeno de gentrificação surge na mesma altura que a procura turística. Neste bairro o fenómeno vem dinamizar a economia estimulando a abertura de comércio, cafés, até aí inexistentes. À medida que o processo se fortalece, a pressão turística aumenta bem como os alojamentos turísticos, trazendo enormes repercussões para o mercado imobiliário.

Luís Mendes defende o processo de Turistificação como um processo de gentrificação contemporânea que *“exprime a expansão significativa do turismo num território, quer do ponto de vista da oferta de serviços e equipamentos, incluindo alojamento turístico nas suas diversas modalidades, quer do ponto de vista da procura da cidade como destino turístico. Quando aplicado, o conceito de turistificação designa uma hiperespecialização da economia de um território no setor do turismo”* (Mendes, 2017 a: 502-503).

2.3 ALOJAMENTO TURÍSTICO

O impacto dos Alojamentos turísticos começa a ser estudado e investigado cada vez mais por se demonstrar uma temática contemporânea que está a assumir um papel de grande importância e impacto na cidade, na sociedade, na economia, no mercado da habitação e no sector do turismo. O aumento de alojamentos de carácter turístico na cidade deve-se ao conjunto de fenómenos enunciados e ao aparecimento de um conjunto de plataformas e sistemas que facilitaram o contacto entre o hospede e o anfitrião.

Este tipo de plataformas são um modelo recente de economia de partilha (*sharing economy*) materializado num contexto de mercado digital, uma vez que é procedido via internet, através de partilha de algo, aluguer ou troca. Assim, a economia digital surge como uma grande

oportunidade de negócio com grande impacto no contexto económico, social, cultural e ético. Um dos serviços que a economia de partilha abrange é o mercado de habitação e entre muitas plataformas encontra-se o Airbnb com maior sucesso e impacto na cidade (Lobo, 2017:17; Dudás, et al.; 2017:136-137).

Surgem assim duas grandes áreas de investigação compostas por dois grupos disciplinares diferentes, com abordagens e interpretações muito díspares.

A primeira grande temática surge quando as plataformas como a Airbnb se desenvolvem e ganham relevo enquanto economia de partilha, sendo maioritariamente estudada por profissionais do ramo da Economia; Gestão e Finanças que se dedicam ao seu estudo enquanto uma comunidade, uma plataforma e *start-up* que gerou uma empresa de 10 bilhões de dólares. Analisando-a na sua maioria de um ponto de vista estritamente económico pensando no melhor investimento possível ou até no seu impacto no sector hoteleiro.

Mais tarde com o crescimento impulsivo das plataformas e dos alojamentos turísticos começam a surgir impactos da sua presença intensa na cidade, gerando processos que vêm alterar as dinâmicas sociais e culturais da população residente. A segunda área de investigação, onde é estudado a influencia do alojamento local no fenómeno de Turistificação e Gentrificação. Assim Antropólogos, Sociólogos, Geografia, Arquitetos e profissionais do sector do Turismo têm se ocupado por analisar a presença dos alojamentos locais (AL) sem planeamento e regulamentações na cidade, preocupando-se com o impacto no sector imobiliário que retira o Direito à Habitação aos moradores e com a massificação turística que satura a cidade perturbando as infraestruturas que compõe a cidade, como transportes públicos e vias de transito

As questões averiguadas por este grupo disciplinar são assuntos como a regulamentação do Alojamento Local e toda a pertinência legal de plataformas como o Airbnb, que por vezes é ignorada. Analisam-se autores como Guttentag (2016:1198); Mariscal

(2016:105-106), que salientam e sublinham a falta de normas e regulamentações, com base num planeamento ponderado que equilibra as relações de oferta e procura entre o alojamento local e de longo prazo. Guttentag (2013), que defende a Airbnb como uma plataforma inovadora que trás grandes possibilidades ao sector turístico e a todos os que procuram explora-lo. No entanto, vê o seu crescimento desregulado, como uma ameaça á cidade (Guttentag,2013: 1198).

“Além de oferecer uma alternativa de hospedagem que é barata e oferece vários benefícios associados com a permanência em uma residência local, a Airbnb introduziu melhorias continuamente em áreas onde tem um desempenho inferior, exatamente como prevê a teoria da inovação disruptiva”
(Guttentag,2013:1198)⁷

Investigadores como Zervas, Proserpio & Byers (2016) que analisam impacto da entrada do Airbnb no mercado hoteleiro do Texas, por compreender de que forma é que a expansão do Airbnb nos centros urbanos e turísticos, trouxe consequências negativas e positivas ao setor hoteleiro compreendendo que o Airbnb e os hotéis têm por vezes paradigmas de localização idênticos (Zervas, Proserpio & Byers, 2016:30-31). Gutiérrez, et al (2017) com uma análise mais detalhada dos padrões espaciais do Airbnb compara-o com o a distribuição geográfica do mercado hoteleiro na cidade e a procura turística na cidade de Barcelona. Observando também a pressão exercida pelo sector turístico nas áreas residências (Gutiérrez et al.2017:16).

⁷ Tradução livre da autora. No original “In addition to offering an accommodation alternative that is inexpensive and offers various benefits associated with staying in a local residence, Airbnb has continually introduced improvements in areas where it underperforms, just as disruptive innovation theory predicts.”
(Guttentag,2013:7)

“A Airbnb está mudando o modelo de acomodação turística de uma forma que, atualmente, cria conflitos em cidades com massa turismo.” (Gutiérrez et al.2017:16) ⁸

Sheppard, S., & Udell, A. (2016) estudam a pressão da plataforma Airbnb no mercado imobiliário, de forma a compreender o seu impacto na especulação imobiliária (Sheppard & Udell, 2016:39-40). Quattrone, et al., 2016, partindo também de uma análise aos padrões de distribuição para a cidade de Londres, procuram antes perceber quem beneficia mais economicamente de partilha Quattrone, et al., 2016:1-2). Dudás, et al., 2017, analisam o padrão espacial de distribuição do Airbnb em Nova Iorque, mas tentando perceber a correlação com o processo de gentrificação na cidade, percebendo que plataformas como o Airbnb intensificam processos de desalojamento e fenómenos de gentrificação (Dudás, et al.,2017:148).

Observam-se assim alguns autores que relacionam a expansão do Airbnb no centro das cidades turísticas, com as consequências negativas no planeamento ou redesenho do espaço urbano. Diversos autores exprimem inquietações sobre as repercussões do alojamento local nos bairros mais centrais (Cocola-Gant, 2016 a: 6-11; Cocola-Gant & Pardo, 2017:42-43 ; Sans & Domínguez, 2016:210-213; Fuller & Michel, 2014:309-314; Dudás, et al., 2017:147-148) Câmara municipal de Lisboa e Airbnb; 2016; AA.VV.; 2016) Mas sendo esta temática, um assunto tão presente na cidade contemporaneamente torna-se complexo analisar um fenómeno ainda em processo de desenvolvimento.

⁸ Tradução livre da autora. No original “Airbnb is changing the tourist accommodation model in a way that, currently, creates conflict in cities with mass Tourism”(Gutiérrez et al.2017:16)

Nas últimas décadas o turismo surge na cidade como um argumento para o desenvolvimento económico, mas também para transformações espaciais, sociais e culturais, especialmente após o surgimento do Airbnb. (AA.VV.; 2016, Henriques, 2014; Cocola-Gant, 2016 a:24-30; Sans & Domínguez, 2016:225-226)

Segundo Füller e Michel (2014) e a sua análise ao bairro Kreuzberg, em Berlim, as tipologias de curto prazo que surgem na cidade de forma não ponderada nem planeada, tornam-se num aspeto decisivo na evolução do turismo como causa do desequilíbrio das cidades contemporâneas (Füller e Michel, 2014:309-314). Identificando assim, o fenómeno de gentrificação turística como contributo na rotura do espaço urbano da cidade (Hiernaux & González; 2013:66-67).

De forma a compreender o motivo dos alojamentos locais estarem a atuar como ampliadores do processo de gentrificação e desalojamento, autores como Coloca-Gant (2016:6-31; 2016b:1-7), AA.VV.(2016), Mendes (2016a:1; 2017a:502; 2017b:323-325) estudam o seu impacto urbano. Cocola-Gant (2018) preocupa-se especialmente pelo entendimento dos processos de desalojamento, estudando quem é atingido por esta dinâmicas e como elas se desenvolvem. Ao mesmo tempo que Secretaria Geral do Ambiente (2017), Os Signatários(2017), AA.VV(2016), Mendes(2017b:327-335) tentam encontrar soluções que garantam o direito habitacional dos moradores propondo regulações ao alojamento local.

As cidades estão assim no centro de todas as transformações, adaptando-se a às novas dinâmicas sociais, espaciais, enquanto representação integra de uma sociedade. Enquanto os turistas habitam e vivem a cidade, tentando aproximar-se o mais possível das experiências cotidianas dos moradores locais (Hiernaux & González, 2013: 67).

Segundo Hiernaux e González (2013), para compreender a relação entre turismo e gentrificação é fundamental o entendimento do turista como um habitante da cidade, que se confunde com o morador residente na medida em que ambos vivem de forma plena a cidade e os seus espaços urbanos (Hiernaux & González, 2013: 66-67).

3

3 TURISMO URBANO

3.1 INTRODUÇÃO

O Turismo tem-se constituído numa das atividades mais benéficas para a economia mundial, muitas vezes crescendo na cidade como solução ao seu desenvolvimento, mas por outro lado os impactos negativos que resultam de uma produção turística massificada condicionam muito as sociedades.

Assim com o presente capítulo procura-se um conhecimento abrangente de toda a atividade turística que advém de uma motivação de deslocação que evolui ao longo do tempo e do espaço. É estudado aprofundadamente o Turismo urbano e a sua relação com a cidade, com o objetivo de plena compreensão do papel do turismo na sociedade contemporânea e na transformação desta atividade num fenómeno económico que gera massas turística com grandes impactos nos núcleos urbanos.

Este capítulo divide-se em quatro subcapítulos onde é investigado o processo histórico do turismo desde a sua origem, enquanto fenómeno; a sua evolução nos núcleos urbanos até ao auge de massificação e saturação urbana; a tipologia de exploração de Turismo urbano e o modo como este transforma a cidade num produto turístico. Por último a importância dos transportes para o Turismo Urbano.

3.2 O TURISMO, EXPANSÃO NO TERRITÓRIO

O Turismo é na sua essência, um fenómeno de proeminência urbana, e enquanto atividade cultural massificada é bastante contemporâneo (Moser, 2015:9). A fim de melhor compreensão das influências e repercussões das dinâmicas sociais, culturais e económicas resultantes da integração do Turismo na cidade atual, deve-se reconhecer que por vezes o Turismo é incorretamente encarado como um fenómeno que apenas surge pós-revolução industrial (Gyr, 2010).

O Turismo é um processo bastante antigo e enraizado na história da Humanidade, que se manifesta a partir do momento em que o Homem prescinde de ser sedentário, para deslocar-se no espaço. Inicialmente esta deslocação é realizada por motivos comerciais, para concretizar as trocas necessárias á sua sobrevivência. Assim, neste contexto, reconhece-se que o Turismo de negócios surgiu antes do Turismo de lazer (Pires, 2004: 17).

Contudo, os Fenícios foram o povo que iniciou a prática do conceito moderno de viagem. Uma vez que se viram obrigados a desenvolver o comércio com o estrangeiro, devido á hostilidade agrícola da região Fenícia. Na Grécia antiga também se difundia a cultura das viagens, justificado pelo pretexto dos jogos olímpicos, surgiu o Turismo desportivo (Ignarra, 2000 citado por Pires, 2004: 18).

A ampliação das estradas romanas que interligavam os núcleos urbanos e que por sua vez unem os comerciantes, ofereceu-lhes um pretexto que os tornou nos primeiros a viajar por motivos de lazer. O fim da Idade média é marcado pela necessidade de extensão do comércio a rotas longínquas, bem como pela necessidade do melhoramento das condições de segurança e comodidade em que as viagens comerciais eram realizadas. Este confronto perante a carência de um meio de transporte de longas distâncias, resultou numa enorme aposta no transporte marítimo. Assim, os séc. XV e XVI são caracterizados pela melhoria das grandes navegações comerciais (Ignarra, 2000 citado por Pires, 2004: 18).

Há registos de viagens anteriores ao séc.XVII, no entanto, nem todas as formas de viagem têm um carácter turístico. As primeiras viagens lúdicas apontam ao período clássico (Gyr, 2010). Já no séc III a. C. há relatos de uma concentração turística no Egipto que vinham admirar as pirâmides e os monumentos egípcios (Gyr, 2010). Contudo, o grande precursor do Turismo foi o *Grand Tour*, que se caracteriza por jornadas luxuosas realizadas por um grupo de jovens aristocráticas que se organizavam com objetivo e o grande desejo de ampliar o seu saber, planeando ao pormenor o programa educacional das viagens, consoante a rota turística (Gyr, 2010). Estas jornadas duraram cerca de três anos e procuravam ao máximo absorver novas culturas e os seus hábitos e rotinas (Brito Henriques, 2003: 163).

Portugal encontrava-se excluído dos roteiros do Grand Tour, assinalando a *“fronteira, física e psicológica, entre o mundo civilizado e o mundo primitivo [...] na periferia da periferia”* (Lobo, 2012: 53). Esta posição de secundarização perante o resto do mundo era também expressa e reforçada nas Exposições Universais do séc. XIX, onde a participação Portuguesa foi sempre empurrada para os limites em segundo plano, segundo Lobo Portugal *“não tinha lugar neste atlas do futuro”* (Lobo, 2012: 54).

Segundo Elaine Pires (2004), foi por volta do séc. XVIII, com a chegada da Revolução Industrial e da Reforma Protestante que se iniciou um período “Capitalista organizado”. Onde o Turismo passou a ser uma atividade educativa e de interesse cultural. *“É o período do “Turismo Neoclássico”, no qual a viagem era um aprendizado, complemento indispensável da educação.”* (Pires, 2004:19).

Partindo dos vários motivos de deslocação, e pensando nos originadores das viagens num período obsoleto, mas também na contemporaneidade, Licínio Cunha (1997) apresenta-nos uma multiplicidade de tipologias turísticas:

Tabela 1-Tipos de Turismo

<i>Tipos</i>	<i>Descrição</i>
1. <i>Recreio</i>	Praticado por pessoas que viajam por curiosidade, (...) pelo simples prazer de viajar.
2. <i>Repouso</i>	Viajantes que pretendem obter um relaxamento físico e mental, (...) associado a locais calmos, contacto com a natureza, estâncias termais
3. <i>Cultural</i>	Desejo (...) de aumentar os conhecimentos, de conhecer (...) e culturas diferentes. Os centros culturais, os museus, os locais históricos, são a preferência destes turistas.
4. <i>Desportivo</i>	Motivações desportivas (...), associadas a eventos desportivos (...) ou à prática de atividades desportivas.
5. <i>Negócios</i>	Deslocações associadas a atividades profissionais (...)
6. <i>Político</i>	Participação em acontecimentos ou reuniões políticas (...)
7. <i>Étnico e de carácter social</i>	Visitas a amigos, parentes e organizações, para participar na vida (...) as populações locais, etc.
8. <i>comercial</i>	Motivado pelas compras;

Fonte - Citado por Pereira (2005: 7), Adaptado de Cunha, L. (1997)

Enquanto as viagens se iam ampliando a diversos grupos sociais, a dinâmica das mesmas ia sofrendo transformações, transpondo de percursos vagos para criar e caracterizar destinos turísticos. Manipulando a afluência turística com o passar do tempo e das ambições e motivações (Cunha, 2010: 2). Segundo Eduardo Brito Henriques, consoante a duração da viagem, esta pode também ser dividida e caracterizada em três tipologias distintas, “*excursões*”, ou visitas diárias; “*estadas Curtas*”, com durabilidade de 2 a 3 dias e “*férias*”, ou estadas longas (Henriques, 2003:167). As diferentes durações de viagem realçam a importância dos diversos meios de transportes, podendo associar as visitas diárias com transporte rodoviário ou marítimo e o transporte aéreo para as estadas curtas e longas (Cruz, 2016: 17).

O desenvolvimento do Turismo pode ajudar a explicar a dificuldade da definição de Turismo, sendo que é na sua forma atual, um fenómeno relativamente novo (Cunha, 2010:2). A palavra Turismo enquanto conceito, só surgiu durante o séc. XIX apesar da sua atividade se anteceder na história.

A partir do séc. XX, mas concretamente pós II guerra mundial a atividade turística desenvolve-se exponencialmente, principalmente manipulada pela evolução industrial que estimulou o consumismo. Este crescimento significativo, resultou na necessidade de formação de uma definição de Turismo com intuito de global compreensão do conceito que se emergia na cidade como uma atividade económica de grande potencial (Cunha, 2010:2).

A viagem é encarada como um deslocamento, assim é essencial reconhecer as diferenças entre uma viagem realizada por motivos turísticos, do modelo de deslocamento primitivo, realizado como forma de sobrevivência e que é resultante da procura dos recursos naturais (Pires, 2004: 15). Segundo Elaine Pires (2004: 15), a “*viagem turística abrange o sentido de ida e volta, sem ligação com a forma de nomadismo primitivo.*” No entanto, o Turismo não

pode ser encarado como um mero deslocamento, visto que o conceito de Turismo está também associado ao desenvolvimento económico de cada espaço urbano.

Segundo Mariana Ribeiro, para se observar um processo turístico é necessário que o consumidor sofra uma deslocação até ao local de destino, experienciando-o enquanto destino turístico (Ribeiro, 2017: 4). Essa deslocação representa consequências sobre o território: alterações de dinâmicas comerciais e locais; aumento dos requisitos infraestruturais como o sistema de transportes públicos, a rodoviária e outros equipamentos. O desenvolvimento de sociedades capitalistas e consumistas levam á formação de territórios de função turística onde o seu espaço urbano é adaptado para atender á globalização das cidades. Assiste-se á alteração de paisagem, á permuta de cidades autênticas por um pré-conceito pré-fabricado e publicitado como produto turístico (Ribeiro, 2017: 4).

O “espaço transforma-se [em] algo artificial [...] com impacto no carater social e territorial [da cidade], surge um desequilíbrio. Os cidadãos, que juntos formam o carater de uma sociedade e da sua cultura, vem-se obrigados a facultar espaço progressivamente. Acabam por ceder a uma dinâmica invasiva e inconstante [...] Neste ciclo e durante algum tempo, a população local tende a apoiar o movimento do turismo em prol dos benefícios imediatos. No entanto, a longo prazo, alguns aspetos que inicialmente não eram vistos como negativos, acabam por interferir na vida dessa população, transformando-lhes os hábitos e alterando o seu território” (Ribeiro, 2017: 4).

3.3 DA REVOLUÇÃO INDUSTRIAL Á MASSIFICAÇÃO TURÍSTICA

As viagens do *Grand Tour* foram o primeiro passo para a afirmação do Turismo na cidade (Gyr, 2010). Já no começo do século XIX, o surgimento do sistema de mobilidade Ferroviária da Europa Central e o desenvolvimento do transporte aéreo, trouxe á cidade alterações demográficas e urbanísticas. Muitas destas transformações urbanas foram um espelho dos grandes avanços tecnológicos industriais da época. O amadurecimento da industrialização levou a uma melhoria dos direitos dos trabalhadores e do seu acesso a Habitação, o que ampliou a atitude consumista, a disponibilidade monetária, e o tempo de lazer e repouso da população, que agora despertava interesse e disponibilidade para atividades lúdicas, bem como, a facilidade de mobilidade turística (Gyr, 2010).

O aumento do poder de compra da população, gerou uma maior tendência para o consumo, o que proporcionou o desenvolvimento da cultura das viagens turísticas (Ashword e Page, 2011: 1). E o entendimento do lazer como uma atividade gerou “*novas formas de percepção e de ocupação do território*” (Lobo,2012:1). Deste modo a revolução industrial representou um período de mudanças sociais, económicas e de alteração no planeamento urbano e territorial que influenciaram muito o Turismo e as deslocações sazonais. O novo tipo de energia a vapor levou ao aumento da produtividade, da capacidade de produção, da eficácia e do consumo.

O sistema de transporte ferroviário adquire um papel crucial na promoção do Turismo, segundo Ueli Gyr (2010) em meados de 1860, “*Viajar torna-se uma espécie de movimento popular em resposta à necessidade de amplas camadas de recreação durante o avanço da*

industrialização e urbanização.”⁹ Surgem linhas férreas, administradas por empresas ferroviárias que impulsionam o desenvolvimento das *estradas de ferro*. Apesar da expansão férrea o limite de horários e a complexidade das tarifas impedia o desenvolvimento da atividade turística no seu máximo potencial.

Por volta do séc. XIX surge um novo tipo de Turismo, que revolve a problemática das tarifas de deslocação elevadas, o Turismo Moderno, com o aparecimento da primeira agência de viagens. Esta agência de viagens é fundada pelo empresário Thomas Cook (1808, 1892) em 1840, conseguindo um grande aumento pela demanda turística. Cook torna-se assim o precursor do Turismo em massa.

A sua primeira viagem organizada abrange um conjunto de 571 pessoas, numa promoção que já incluía estadias, alimentação, deslocações e visitas. Inicialmente, integrando apenas percursos em Inglaterra, onde o comboio esteve muito presente, mas rapidamente se dispersou incluindo destinos estrangeiros. Assim, Cook com a criação destes “pacotes de viagem” assemelhou-se à produção *fordista*, originando uma viagem padronizada para um público consumidor (Gyr, 2010). Segundo Ueli Gyr (2010), desde 1860, o Turismo desenvolve-se na cidade como uma espécie de “*movimento popular*”.¹⁰

Tomás Cruz (2016:7) define as cidades como “*o palco principal para o Turismo. [As Cidades] Foram, desde cedo, polos agregadores das pessoas, da cultura e do comércio, espaços infraestruturados pelos quais passa grande parte da vida em sociedade*” (Cruz, 2016: 7).

⁹ Tradução livre da autora. No original “*Travelling became a form of popular movement and an answer to the desire to relax among large sections of the population following the advance of industrialization and urbanization*” (Gyr, 2010)

¹⁰ Tradução livre da autora. No original “*popular movement*” (Gyr, 2010)

A Cidade foi desde sempre um núcleo de maior convergência turística. Assim, tal como Brito Henriques (2003:164) defende, o Turismo pode ser visto como um impulsionador do desenvolvimento urbano, na medida em que é motivo do surgimento de diversos núcleos urbanos ligados a uma atividade turística, nomeadamente, destinos turísticos de praia e outros. A variedade de destinos turísticos aumentou a frequência turística nos diversos núcleos urbanos (Cruz, 2016:7). No entanto, a urbanização é também um aspeto fundamental e decisivo na procura turística (Brito Henriques, 2003:164).

O desenvolvimento do Turismo esteve desde sempre interligado aos progressos tecnológicos do séc. XX. Invenções como o telefone, a lâmpada e com mais relevo, o automóvel e os transportes no geral, marcam muito este período por virem alterar por completo o cotidiano dos cidadãos, ampliando a sua liberdade de viajar. Foi também durante este período de independência que surgiu o primeiro hotel (Pires, 2004:21).

Assim o Turismo de massa surge como um fator caracterizador da sociedade moderna do séc., iniciando um fenómeno turístico pós-Guerra. Na segunda metade do séc. XX a atividade turística ampliou-se pelo mundo, principalmente devido á regulação do transporte aéreo e da evolução tecnológica das comunicações, consequência da II Grande Guerra. O Surgimento da AITA (Associação Internacional de Transporte Aéreo) ¹¹ trouxe uma maior segurança, conforto e velocidade das viagens, regulando os direitos aéreos (Pires, 2004: 22).

A atividade turística desenvolve-se em grande escala associada também ao processo de urbanização dos núcleos urbanos e da sociedade (Pires, 2004: 26). Eduardo Brites Henriques, descreve o conceito de *Urbanização turística* desenvolvido por Patrick Mullins (1991), como o fenómeno de criação de espaço urbano, de apropriação fundamentalmente turística, constituindo

¹¹ Tradução livre da autora. No original “IATA (*International Air of Transport Association*)” (Gyr, 2010)

essencialmente atividades de lazer e consumo. E que contraria o processo de urbanização do séc. XIX e XX, que se preocupava com valores industriais e de produção (Mullins, 1991, citado por Brito Henriques, 2003:164).

O grande processo de urbanização, levou ao surgimento das grandes metrópoles, composta por grandes comunidades e complexas redes de infraestruturas o que também possibilitou o desenvolvimento do sector turístico dos centros urbanos. Muito fortalecido pela globalização do conhecimento e informação associada á evolução dos processos de comunicação (Pires, 2004: 26).

“Nesse sentido, o desenvolvimento do Turismo é indissociável do processo de construção de uma nova identidade nacional, e, aqui, não era só a singularidade natural da paisagem portuguesa que estabelecia a diferença, era também a sua especificidade cultural, lida no seu legado patrimonial, mas, acima de tudo, nos seus costumes e tradições” (Lobo, 2012: 54).

O Turismo apresenta elevadas taxas de crescimento influenciado pela contínua evolução tecnológica, bem como o desenvolvimento informático e a automação têm impactos significativos no crescimento acelerado do mesmo nas últimas décadas (Pires, 2004: 26).

“A era do Turismo de massa é o maior fator de mudança nas grandes capitais da Europa - e também em pequenas cidades históricas - nos últimos 30 anos deste século.” (Page, 1995: XV citado por Henriques, C, 2003: 11) 12.

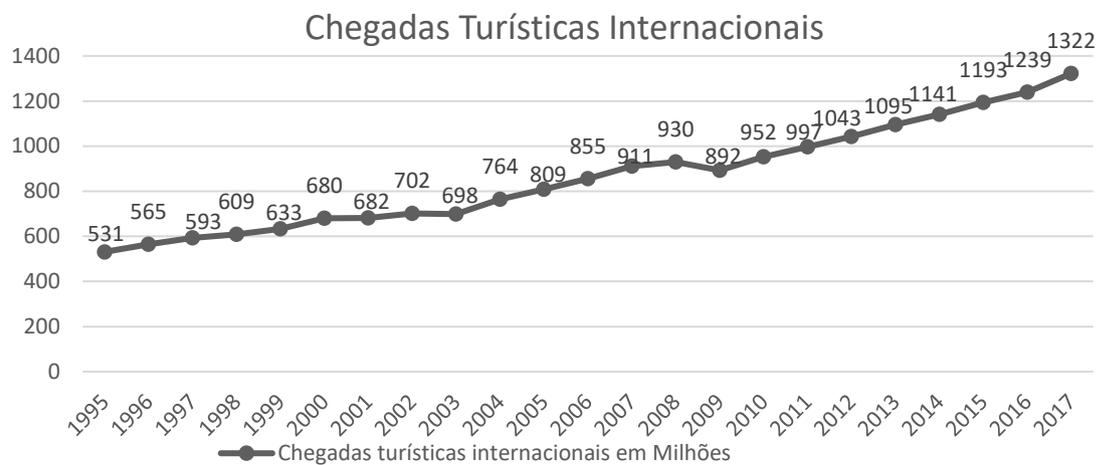
¹² Tradução livre da autora. No original *“The age of mass tourism is the biggest single factor for change in great capitals of Europe - and in small historic cities too - in the last 30 years of this century”* (Page, 1995: XV)

Tabela 2-Estágio de desenvolvimento do Turismo

<i>Estágios</i>	<i>Períodos</i>	<i>Principais aspetos</i>
<i>1 Principais aspetos</i>	Era medieval até início do século XVII	Crescimento da riqueza; aceitação da viagem como elemento educacional
<i>2 Revolução Industrial</i>	Século XVII até princípios século XX	Desenvolvimento do transporte ferroviário e marítimo; começo das viagens em massa; inserção da indústria de viagens formada por agências e operadores turísticos
<i>3 Período entre guerras</i>	1918 a 1939	Era do automóvel; crescimento das viagens ao exterior lançamento do Turismo social; quebra pela Depressão de 1929, e pela Segunda Guerra Mundial (1939-45)
<i>4 Descolagem do Turismo</i>	A partir de 1945	Alterações sociais em massa e aumento da riqueza e rendimento; Era de revolução tecnológica; desenvolvimento nos transportes com o surgimento da aviação comercial; o Turismo de massas modifica para um Turismo de qualidade; surge o conceito de Turismo sustentável

Fonte -Citado por Painço,2014 adaptado de Lichorish e Jenkins (1997)

Tabela 3-Chegadas turísticas internacionais no mundo 1995-2017



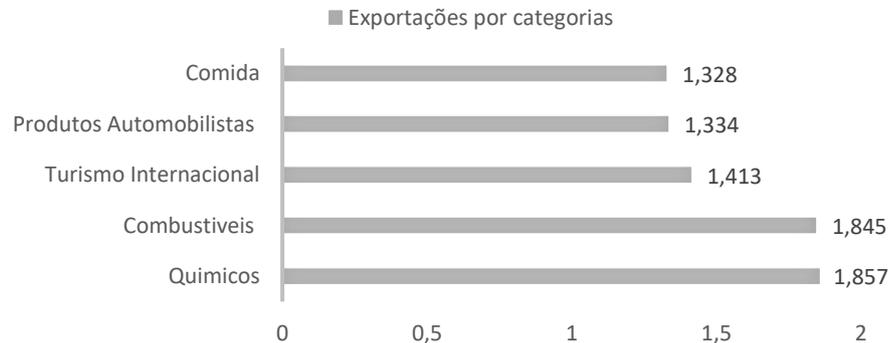
Fonte – Da autora, dados obtidos de UNWTO, 2018

3.4 TURISMO URBANO: O ESPAÇO PÚBLICO COMO EXTENSÃO TURÍSTICA

O Conceito de Turismo urbano, tenta posicionar a atividade turística num contexto espacial, sem a delimitar ou definir concretamente (Ashworth & Page, 2011: 2). Segundo Henriques (2003a:163) a interdependência entre Turismo e espaço urbano é bastante antiga e intrínseca no conceito do mesmo: *“Esta dimensão urbana do turismo tem sido persistente no tempo: o Grand Tour pelas cidades da Europa a que a gentry dos séculos XVIII e XIX se entregou, como exercício de educação e requisito de urbanidade, comprovam-no”* (Brito Henriques, 2003a:163).

O processo de dinamização do Turismo nos núcleos urbanos é muito considerável, revendo assim a relação da urbanização e Turismo, pela atração á cidade e pela procura turística por um destino urbano (Brito Henriques, 2003:164).

Tabela 4-Indústrias que mais beneficiam das exportações



Fonte- Da autora, dados adaptados de World Tourism organization, UNWTO, 2017

Na segunda metade do séc. XX, o Turismo cresceu exponencialmente, tornando-se num dos sectores económicos de maior dimensão e impacto na cidade. Hoje em dia o Turismo toma proporções inacreditáveis adquirindo o lugar da quarta indústria que mais beneficia das exportações, no mundo (UNWTO, 2017).

As transformações na natureza capitalista presente na cidade moderna levaram ao abandono por completo da sua função produtiva e industrial, tornando-se num núcleo meramente consumista (Cruz, 2016: 12). O retrocesso da indústria na sua configuração tradicional, proporciona o desenvolvimento de novos sectores e atividades económicas, processo que segundo Pedro Costa, foi designado por alguns autores de *Desindustrialização* (Costa, 2016: 26).

As cidades passaram a ser encaradas como locais com qualidades particulares, pela concentração demográfica, constante dinâmica e avanços tecnológicos e pela nova atitude consumista, que beneficia o desenvolvimento turístico (Edwards et al., 2008 citado por Cruz, 2016: 12).

“As relações entre urbanização e turismo não se reduzem, porém a isto: a urbanização gera turismo, mas o turismo induz também a urbanização” (Brito Henriques, 2003 :163).

O potencial económico do sector turístico, surgiu como fator indutor das entidades públicas, na concretização de estratégias de promoção e atração da atividade de forma global. Assim foram desenvolvendo e articulando a procura turística com atividades comunitárias e culturais, tornando-as mais equilibradas numa escala global (Costa, 2016:26). No entanto, de forma a garantir uma regeneração do espaço urbano essas estratégias tornaram essencial a concretização de uma cidade aprazível. A atividade turística surge nas novas políticas de Gestão Urbana como recurso a um desenvolvimento sustentável resolvendo questões económicas e sustentando os fatores ambientais (Vargas, 1997: 2).

Atingindo uma situação generalizada de impulsão dos transportes públicos e comunicações e equipamentos por todo o território, as cidades viram diminuídas as suas vantagens agora a uma escala global. Procurando a atratividade individualizada, as cidades começam a ser comercializadas como um “*produto raro e irreproduzível*” (Vargas, 1997: 3), seduzindo tanto consumidores como investidores (Vargas, 1997: 3).

Assim, recorrendo a mecanismos e técnicas de marketing urbano, surgem as formas de promoção da cidade como uma marca ou um produto que é facilmente adquirido. Este processo não procura simplesmente promover as atividades turísticas, mas transmitir uma noção de cidade histórica, romântica e cosmopolita (Vargas, 1997: 3).



Figura 1-Primeiro Cartaz Português de Turismo da Sociedade Portuguesa de Propaganda

Fonte - Sociedade Portuguesa de Propaganda, 1907

O Turismo vai adquirir um papel principal no centro das relações internacionais, segundo Suzana Lobo, Portugal deixa de ser encarado como *“O jardim da Europa á beira-mar plantado”* para ser retratado como *“O Cais da Europa”*. A sociedade Portuguesa de Propaganda em 1907 editam o primeiro cartaz de propaganda turística *“Portugal: The shortest way between america and Europe”*.

Segundo Bailey (1989) (citado de Cruz, 2016:15), este processo define-se por três fases, uma primeira de atividades promocionais, onde se procurava a atenção de empresas á cidade de forma a criar postos de trabalho. Uma segunda, onde se inicia o processo de marketing urbano, conquistando a melhoria das infraestruturas urbanas, procurando seduzir atividades económicas á cidade. E uma terceira o City Branding que procura traduzir a cidade num produto materializado, numa imagem identitária que provoque o interesse, segurança e confiança dos turistas (Bailey, 1989, citado de Cruz, 2016:15).

“No caso da cidade enquanto produto a ser oferecido, as políticas de Marketing do Lugar e, mais precisamente de City Marketing, passam a agir como instrumento altamente importante nas questões de Gestão Urbana, embora com grande resistência por parte dos arquitetos e planeadores que não concebem o espaço como um bem de consumo ou um produto, e sim com um caráter de cunho social e ambiental” (Vargas, 1997: 4).

Tabela 5- Fases de Promoção da cidade

<i>Fases de Promoção da cidade</i>	<i>Descrição</i>
<i>1 Atividades promocionais</i>	Captação da atenção de empresas á cidade de forma a criar postos de trabalho
<i>2 Marketing urbano</i>	Melhoria das infraestruturas urbanas de forma a seduzir atividades económicas á cidade
<i>3 City Branding</i>	Tradução da cidade num produto materializado, numa imagem identitária

Fonte – Citado por Cruz, 2016, adaptado de Bailey, 1989

A padronização do produto turístico leva ao afastamento do turista em relação ao lugar turístico. O produto turístico atravessa um processo de massificação, onde se torna cada vez mais previsível, impedindo o turista de conhecer verdadeiramente o local turístico e de interagir com a cidade pois todo o seu itinerário já está programado e padronizado (Mendes Júnior, 2009, 431).

O *“turismo urbano é a imagem da cidade”* (Ribeiro, 2017: 12).

Segundo Lúcia Pedro, o turismo é o agente manipulador da imagem da cidade, recorrendo á arquitetura para responder as todas as novas dinâmicas de produção económica “*tornando-a numa realidade consumível e de identidade global*” (Pedro,2015 :47). Lúcia Pedro defende que as cidades são entendidas como sistemas de promoção de ideias modernistas que resultam na evolução da vivência turística da mesma” (Pedro,2015 :45).

“A cidade é então a imagem da sua história, sendo um palco de memórias e valores adquiridos ao longo da sua existência, é produto das diferentes vontades das várias épocas. No entanto, é fundamental não esquecer que a cidade é também produto de sistemas económicos. Grande parte das alterações operadas na cidade visam ao seu embelezamento a fim de serem transformadas em imagens mais atrativa para as massas turísticas” (Pedro,2015 :52).

Atualmente assiste-se á caracterização de espaço urbano como um prolongamento da influência turística. Onde se observa a evolução de um entendimento sobre a arquitetura enquanto disciplina estruturante e planeadora de uma cidade repensada valorizando o carácter turístico dos lugares. Segundo Lúcia Pedro, o pensamento de planeamento das Cidades apoia-se na conceção de espaços e destinos turísticos (Pedro,2015 :97).

3.5 A IMPORTÂNCIA DOS TRANSPORTES PARA O TURISMO: A ERA DAS COMPANHIAS *LOW-COST* (LCC)

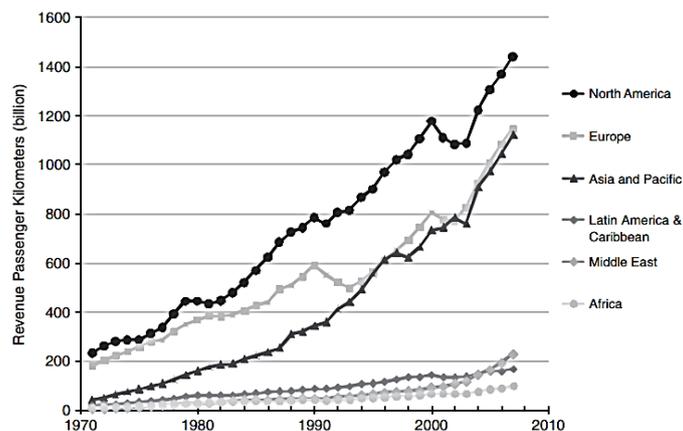
O turista urbano opta por viagens de curta duração de dois a três dias onde o papel das Companhias Low Cost passa a ser essencial traduzindo-se no surgimento das *City breaks* (Ribeiro, 2017: 12).

Os meios de transportes têm sido, desde sempre, o sector que mais impacto teve no desenvolvimento urbano, na construção das cidades, e na maturação das sociedades, apresentando-se hoje como um serviço publico disponível a praticamente todos os integrantes de uma comunidade. Sendo o Turismo uma forma de deslocação, os transportes, em particular o ferroviário e mais contemporaneamente o transporte aéreo, tomam um papel crucial para o crescimento exponencial do mesmo (Campilho, 2014: 5); (Paínço, 2014: 13).

A evolução do transporte aéreo foi um processo demorado, desde as primeiras máquinas voadoras até ao séc. XX as tentativas foram numerosas. (Pires, 2004: 25) Só o período controverso das guerras conseguiu acelerar esse processo (Campilho, 2014: 5).

No entanto o verdadeiro avanço tecnológico aconteceu já pós segunda guerra Mundial, na década de 70, com a criação do avião "*Boeing*", que permitiu não só aumentar imenso a segurança de viagem, mas ao mesmo tempo reduzir os custos das mesmas. O avião "*Boeing*" foi desenhado especificamente para adquirir uma lotação de passageiros e autonomia, muito superior ao anterior. O que permitiu uma liberalização dos preços de mercado para valores mais concorrentes e acessíveis, o que resultou num enorme sucesso no setor. Assim a partir dos anos 70 o transporte aéreo foi abrangido a todo o público e não apenas aos que se deslocavam por razões de negócios (Campilho, 2014: 6).

Tabela 6-Evolução do tráfego mundial em milhões de passageiros



Fonte -Adaptado de Belobaba et al. 2009:3

Contudo, a evolução deste meio de transporte não foi de todo linear, segundo Belobaba, P., Odoni, A., e Barnhart, C. (2009) existiram três períodos de quebra do sector do transporte aéreo como comprova a figura 3. O primeiro que coincide com a Guerra do Golfo de 1991, que gerou a crise do petróleo com consequências drásticas na economia mundial. O Segundo apresenta-se como uma das consequências do panorama de insegurança que resultou dos ataques Terroristas entre 2001 e 2003. E o terceiro ocorreu em 2008 com a crise económica que arrasou a economia mundial. O impacto da crise financeira de 2008 tem repercussões muito negativas no sector dos transportes aéreos, tendo este departamento apenas recuperado os seus lucros em 2010 (Belobaba et al., 2009:3).

A partir de 2010 o transporte aéreo ganha imensa importância e destaque, atingindo nos dias de hoje um papel de proeminência por representar o meio de transporte eleito pelos turistas como meio de deslocamento (UNWTO, 2017). Com o passar dos anos o mercado aeronáutico foi sofrendo várias alterações. De um sector cerrado e sem concorrência, alcançou um crescimento gradual num mercado competitivo (Nunes, 2009:4).

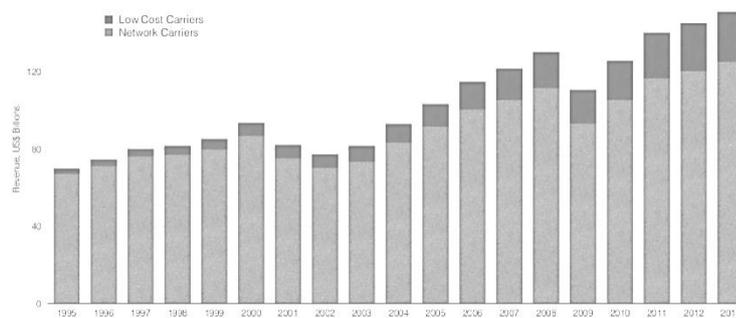


Figura 2- Chegada de turistas segundo o meio de transportes

Fonte – Da Autora, dados obtidos de World Tourism organization, UNWTO, 2017

Esta transformação e competitividade apenas foi alcançada pela progressiva desregulamentação do sector. Desarticulação esta, iniciada em 1984 que permitiu a emancipação das companhias aéreas já existentes e o aparecimento de novas (Nunes, 2009:4). No entanto a desregulação do mercado aéreo escondeu impactos que vieram revolucionar o sector. Este processo levou ao novo modelo de companhia aérea de baixo custo, adotado pela *Southwest Airlines*, a primeira “*Low cost*” do mercado que se ergueu nos EUA. Este novo modelo de companhia tira partido “*da oferta de um novo produto, do impacto criado pela oferta de bilhetes muito mais baixos do que os praticados*” (Nunes, 2009:7). Este novo modelo é o primeiro a revelar alguma preocupação com a capacidade e a qualidade do serviço fornecido (Frade, 2016: 8).

Tabela 7-Evolução das receitas dos dois tipos de companhias aéreas nos E.U.A



Fonte – Adaptado de IBM Corporation, 2015

A companhia *Southwest Airlines* fez da pontualidade de embarque, a sua maior prioridade e, de forma a baixar os custos dos bilhetes e tarifas ao máximo, começou a simplificar os seus serviços. Adotou estratégias como a não inclusão, no preço do bilhete, da mala de porão e da refeição de bordo. Estimulando o mercado de curtas distâncias e substituindo por completo outro tipo de transporte, tornando muito mais acessível ao público o transporte aéreo (Frade, 2016:9).

Em 1985 surge a primeira Companhia *Low Cost* na Europa, com o objetivo de interligar a Irlanda com o Reino Unido. A *Ryanair* integra uma companhia Irlandesa *Low Cost* que gerou uma enorme afluência de passageiros. Apenas é composta por duas classes diferentes e procuram praticar os preços cada vez mais baixos mantendo a concorrência. No entanto só em 1991 conseguiram alcançar um modelo de negócio verdadeiramente rentável. Quando alteraram a sua base para o aeroporto de Londres que melhor acesso á cidade tinha (o aeroporto de Stansted), e simplificaram o seu modo de transporte para apenas uma classe sem extras possíveis (Nunes, 2009:7).

O sucesso da *Ryanair* a partir de 1991, levou ao surgimento de quatro outras companhias *Low Cost* no mesmo aeroporto, que também seguiram o modelo da *Southwest Airlines*, a *Easyjet* em 1995, a *Debonair* em 1996, a *Go* promovida pela *British Airways* em 1998 e a *Buzz* em 2000. E a *Virgin Express* em 1997 com a sede em Bruxelas. Em 1999 a *Debonair* acabou por falir e a *Go* e a *Buzz* foram compradas pela *Easyjet* e a *Ryanair*, companhias que ainda hoje se apresentam como das maiores da Europa (Nunes, 2009:8).

Em Portugal, as companhias *Low Cost* existente são exclusivamente estrangeiras, no entanto esta tipologia de transporte também se encontra muito presente em Portugal. Apesar das *Low Cost* deterem uma presença mais tardia em Portugal, rapidamente se afirmaram no país, atingindo um crescimento excecional e equivalente com o europeu (Campilho, 2014: 30).

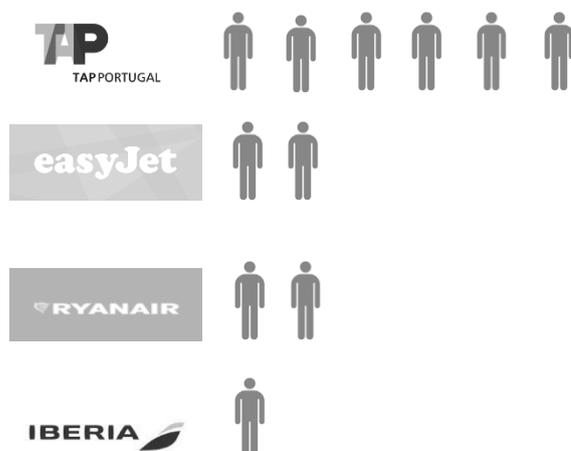


Figura 3- Maiores Companhias Aéreas em Lisboa, 2017

Fonte – Da autora, dados obtido de ANAC, Autoridades de Aviação Civil, Boletim Estatístico Trimestral, nº33- 1º trimestre, JAN-MAR 2017

Em Portugal, as Companhias *Low Cost* atuam em cinco cidades, Lisboa, Funchal, Ponta Delgada, Faro e porto. Cidades onde se pode verificar que a pressão turística tem evoluído cada vez mais.

Não só em Lisboa, mas em todos os aeroportos de Portugal a companhia que mais deslocações realiza é a *TAP*, e as duas maiores companhias *Low Cost* Europeias que operam em Portugal são a *Ryanair* e a *Easyjet*. O Aeroporto de Lisboa é o que suporta maior número de passageiros por dia (Campilho, 2014: 30).

O avanço tecnológico do transporte aéreo e o novo modelo de companhia *Low Cost*, bem como o desenvolvimento do bilhete eletrónico que facilitou a aquisição de viagens em qualquer ponto do planeta, revolucionaram o transporte aéreo. O que levou ao crescimento exponencial do número de turistas nas cidades onde a presença destas companhias pode ser identificada (Campilho, 2014: 36).

Nas últimas décadas, o transporte aéreo tem evoluído de forma muito diversificada na Europa, gerando novas rotas turísticas, fluxos de migração que se veem refletidos na sentida massificação turística nas cidades Europeias e comprovadas pela *Figura 4*, com o número de chegadas turísticas Internacionais muito superior na Europa do que nas outras regiões (Campilho, 2014: 36).

Deste ponto de vista a mobilidade e acessibilidade facilitada traz diversas consequências para o território, variando consoante escalas de tempo e dinheiro. A mobilidade associada a uma vasta rede de transportes interligados, promove a coesão e organização territorial, planeamento e gestão urbana, associada às infraestruturas de mobilidade. Provoca a delimitação das centralidades urbanas, também elas posicionadas no território segundo uma logica de acessibilidade (Costa, 2007:90).



Figura 4-Chegada de turista internacionais

Fonte - Da Autora, dados obtidos de World Tourism organization, UNWTO, 2018

“[...] a componente dos transportes representa um fator de máxima importância e da sua correta leitura e gestão dependem as tendências de organização do território e de distribuição populacional e das atividades económicas no sistema urbano, resultando por tal num capítulo de dimensão cimeira nos estudos de dinamismo urbano e coesão territorial” (Paíño, 2014: 15).

3.6 IMPACTO DA MASSIFICAÇÃO TURÍSTICA NO NÚCLEO URBANO

“A era do turismo de massa é o maior fator de mudança nas grandes capitais da Europa - e também em pequenas cidades históricas - nos últimos 30 anos deste século”¹³(Page, 1995: XV).

O “boom” turístico que se assiste em cidades como Lisboa e o Porto representa consequências positivas e negativas, urbanas, fiscais e culturais. Enquanto a reabilitação resulta no aumento do valor das rendas drasticamente, que gera processos de despejo e gentrificação, os moradores antigos estão a desaparecer para a periferia e as lojas históricas a encerrar. Ao mesmo tempo o sector de alojamento local ganha grande dimensão na cidade e lucra com as chegadas turísticas de curta duração (Mendes 2017a: 481).

¹³ Tradução livre da autora. No original: *“The age of mass tourism is the biggest single factor for change in great capitals of Europe - and in small historic cities too - in the last 30 years of this century”* (Page, 1995: XV)

“as discussões em torno do turismo dão voz a posições opostas entre aqueles que lucram com o boom das chegadas e saúdam a modernização das avenidas, da cidade e da economia e aqueles que estão contrariados com a incapacidade de pegar os transportes públicos já lotados no centro histórico de Lisboa e com o aumento das rendas no mercado imobiliário ou a destruição da tradição e autenticidade nos bairros históricos da cidade (“turismo como desastre”)[...]” (Mendes 2017a: 481).

Tomás Cruz, (2016) realiza uma revisão dos impactos do turismo para cidade, sintetizando-os segundo a teoria de caracterização defendida por Andereck et al (2005) numa divisão em três categorias: os impactos económicos, impactos socioculturais e impactos no envolvente.

Segundo Tomás Cruz estes autores demonstram uma oposição entre a forma de viver e experienciar a cidade, por um turista ou por um morador permanente, resultando em conflitos causados pela colisão de necessidades dispares (Cruz, 2016:25-30). Em suma, surgem cada vez mais infraestruturas comerciais, de base consumista que atendem a necessidades de ocupantes sazonais e temporários, ignorando as carências dos moradores permanentes, que vêm o seu cotidiano condicionado e secundarizado, tornando-se vítimas do processo de gentrificação.

Tabela 8- Impactos do turismo na cidade

	<i>Impactos Positivos</i>	<i>Impactos Negativos</i>
<i>Economicos</i>	<p>Aumento dos ganhos pessoais (Liu & Var, 1986; Young, 1973)</p> <p>Melhoramentos na estrutura e equilíbrio de atividade económicas (Page & Hall, 2003; Perdue Long & Allen, 1990)</p> <p>Aumento do emprego e das oportunidades (Johnson et al., 1994; Liu & Var, 1986; Ross, 1992)</p> <p>Aumento dos ganhos por impostos (Haralambopoulos & Pizam, 1996)</p>	<p>Aumento do custo de vida e inflação (Haralambopoulos & Pizam, 1996; Liu & Var, 1986)</p> <p>Aumento do custo de propriedade (Cooper & Morpeth, 1998; Korça, 1996; Liu & Var, 1986; Mathieson & Wall, 1982; Page & Hall, 2003; Ross, 1992)</p> <p>Potencial de superdependência de uma atividade económica (Page & Hall, 2003)</p>
<i>Socioculturais</i>	<p>Diminui a desigualdade de género, dado que aumenta o trabalho sazonal (Cromton & Sanderson, 1990)</p> <p>Maior oferta e encorajamento de actividades culturais e turísticas (Belisle & Hoy, 1980; Gilbert & Clark, 1997; Ross, 1992)</p>	<p>Diminuição da Hospitalidade dos residentes ao longo do tempo (Liu & Var, 1986)</p> <p>Mercadorização da cultura (Cohen, 1988)</p> <p>Aumento da prostituição (Cohen, 1988; Young, 1973)</p> <p>Deslocalização de população residente (gentrificação) (Cooper & Morpeth, 1998; Faintein & Gladstone, 1999)</p> <p>Aumento do crime (Brunt & Courtney, 1999; Haralambopoulos & Pizam, 1996; Tosun, 2002; Young, 1973)</p> <p>Congestionamento dos serviços (Brunt & Courtney, 1999)</p> <p>Alterações no comércio local (gentrificação comercial) (H. Gu & Ryan, 2008)</p>
<i>Estrutura construída da cidade e espaço envolvente</i>	<p>Aumento das instalações e infraestruturas públicas (Brunt & Courtney, 1999; Liu & Var, 1986)</p> <p>Melhoramento na aparência do ambiente construído (Perdue et al., 1990)</p> <p>Induz a proteção do património (Gilbert & Clark, 1997; Mathieson & Wall, 1982)</p>	<p>Aumento do Vandalismo (Liu, Sheldon & Var, 1987)</p> <p>Aumento do tráfego automóvel e congestionamento pedonal (Brunt & Courtney, 1999; Perdue et al., 1990)</p> <p>Aumento do lixo nas ruas (Brunt & Courtney, 1999; Gilbert & Clark, 1997)</p> <p>Deterioramento das condições da envolvente física (Young, 1973)</p> <p>Aumenta a poluição em diferentes meios (Andereck, 1995; Liu & Var, 1986)</p>

Fonte -Adaptado de Cruz, T. 2016

3.7 CONCLUSÃO

O Turismo assume-se como uma atividade bastante significativa no desenvolvimento económico da cidade, representando impactos na revitalização e reabilitação da mesma, bem como no conjunto de atividades e sectores turísticos que a tornam um destino de produto turístico. O mesmo se aplica ao caso da cidade de Lisboa, objeto de estudo da presente investigação.

O Turismo é um fenómeno de grande dimensão que atua como agente de transformação da cidade desde os princípios da história. Já desde os fenícios que há registos desta atividade, tendo em conta que o Turismo é uma forma de deslocação. Começa por ser exercido como forma de subsistência na procura de recursos e evolui para um processo mais comercial quando as deslocações passam a ser realizadas para concretizar trocas (Pires, 2004).

A concessão mais contemporânea desta atividade surgiu com os avanços tecnológicos e ferroviários, com grande precursor do Turismo em massa Thomas Cook, um empresário Inglês que criou a primeira agência de viagens em 1840, inspirado pelo conceito de viagens do Grand Tour, que já no séc. XVIII eram organizadas ao pormenor e incluíam a estadia e deslocações (Gry, 2010; Cruz, 2016). Com o Grand tour o conceito de Turismo atravessa um período neoclássico onde adquire um carácter cultural, sendo as deslocações uma fonte de inspiração intelectual (Lobo, 2012).

A definição deste fenómeno mostra ser complexa por representar uma atividade multidisciplinar, apesar de empírica e intuitiva (Pires, 2004; Cunha, 2010). Alguns autores optam por defini-lo de forma mais conceptual e enquanto atividade económica, outros preferem uma abordagem mais técnica definindo Turismo pelo que o constitui, ou seja, pelo seu motivo de viagem e pelo agente que viaja.

O processo de globalização e urbanização dos núcleos urbanos enquanto rede de lugares turísticos originaram a promoção das cidades como objetos materializados, como imagens de cidades atrativas idealistas, como produtos turísticos, fruto de modelos de urbanização turística (Brito Henriques, 2003).

A promoção constante da cidade, associada à vulgarização do acesso aos meios de transporte de curtas e longas distâncias, o novo acesso às férias pagas, e no novo paradigma de sociedade consumista, contribuíram determinadamente para estabelecimento do Turismo de massas (Ashword & Page, 2011).

Assim, concluir-se que a massificação do Turismo é gerada por em diversos fatores, desde os avanços tecnológicos e industriais, à nova sociedade consumista que começa a privilegiar o tempo de lazer, à nova rede de acessos e transportes *LowCost*, à promoção da cidade através de marketing urbano e *City Branding* que resultam em diversos processos de transformação social que evoluíram ao longo do tempo.

A atividade turística apesar de contribuir para a evolução económica dos núcleos urbanos e ser um fator gerador de inúmeros processos de reabilitação, tendo do património construído como do espaço público, leva ao consumo e saturação das cidades com um grande sector turístico, á criação de cidades constituídas apenas de lugares de consumo, gerando uma apropriação do espaço artificial, simulando uma autenticidade apenas vista através de olhos turísticos.

4

4 GENTRIFICAÇÃO TURÍSTICA

4.1 INTRODUÇÃO

A atividade turística massificada atinge um nível de saturação, representando impactos para os núcleos urbanos. Esta massificação gera processos de transformação socio-espacial, segregação residencial e fragmentação urbana que são agora analisados como um fenómeno.

O fenómeno da gentrificação começou em Londres e New York como um processo de transformação social descrito por Ruth Glass. Este fenómeno evoluiu tendo a geografia da cidade e o seu contexto social, económico e político influenciado a novas formas de gentrificação.

Com este capítulo procura-se clarificar a evolução do fenómeno de gentrificação, desde a sua forma clássica até às novas formas mais contemporâneas. Começando pela sua origem, percebendo as suas transformações. E por último analisando mais particularmente uma variação contemporânea do mesmo gerada pela massificação turística. E concluindo compreendendo os impactos positivos e negativos deste fenómeno e nos núcleos urbanos.

4.2 GENTRIFICAÇÃO DOS ANOS 60 Á ATUALIDADE

O fenómeno de Gentrificação por se adaptar á sociedade, á cultura ao desenvolvimento económico e principalmente ao território, foi sofrendo diversas alterações desde o seu conceito inicial, na década de 60. Ruth deixa-nos a oportunidade de reflexão sobre a ocupação e apropriação das cidades sobre os processos que alteram a acessibilidade residencial ou pelo contrário que criam a especulação da mesma (Glass, 1964: XVIII citado por Smith, 1996: 31).

Segundo Chris Hamnett (2003:1) a definição de Ruth Glass ¹⁴ do fenómeno urbano como “*Gentrification*” adquire um carácter antagónico por ser proveniente da hierarquia de classe nobre inglesa, em que gentry significava nobreza, e ser empregado por Ruth para definir e descrever as transformações urbanas e sociais das classes trabalhadoras dos bairros londrinos. (Chris Hamnett 2003:1) Segundo Ana Gago, Ruth explica estas transformações já a partir da sua definição, como um processo de “*aburguesamento do espaço urbano*” (Gago, 2017:7).

O fenómeno de Gentrificação vai sofrendo diversas mutações ao longo dos anos, segundo Luís Mendes (2008a), entre as dissemelhanças mais significativas encontra-se a “*escala e a extensão*”. De um fenómeno circunstancial, esporádico, e específico dos centros históricos das cidades, agora um processo generalizado até ao limite com as periferias.

¹⁴ Definição de Ruth Glass do fenómeno de Gentrificação “*One by one, many of the working-class quarters of London have been invaded by the middle-classes – upper and lower. Shabby, modest mews and cottages – two rooms up and two down – have been taken over, when their leases have expired, and have become elegant, expensive residences. Larger Victorian houses, downgraded in an earlier or recent period – which were used as lodging houses or were otherwise in multiple occupation – have been upgraded once again... Once this process of “gentrification” starts in a district it goes on rapidly until all or most of the original working-class occupiers are displaced and the whole social character of the district is changed*” (GLASS, 1964: XVIII citado por Smith, 1996: 31).

Mas apesar de bastante diferente, é necessário encarar o processo de gentrificação como um fenómeno em constante mudança e entendê-lo como um todo (Mendes, 2008: 837).

Glass descreve a cidade dos anos 50 a 60 caracterizando o processo de desindustrialização, onde a indústria é substituída pelo sector dos serviços, atraindo a classe média que vem invadir e ocupar os Bairros habitados essencialmente por classes mais baixas, agora seduzidos pelos edifícios de baixo custo (Glass, 1964: XVIII citado por Smith, 1996: 31).

Estes novos moradores compram e reabilitam imóveis gerando um aumento no preço das propriedades e afastando cada vez mais as classes baixas para áreas periféricas (Chris Hamnett, 2003:1).

As cidades começam a atravessar transformações profundas no tecido antigo e complexo. Entre a revolução industrial e o pós-guerra, foram transferidas muitas fábricas para localizações mais periféricas e privilegiando processos de automação da fabricação, deixando bairros operários e portuários despídos de habitantes que perderam o seu ofício ou se deslocaram até à periferia (Bingre, 2016).

É num período pós segunda guerra mundial apoiado num movimento Fordista de organização económica, que as transformações do fenómeno de gentrificação clássico começam a ser visíveis, um panorama caracterizado pelo neoliberalismo, pela ampliação dos direitos sociais, onde se assegurava o "*pacto fordista entre patrono e assalariado*" (Mendes 2008b:23), o combate da pobreza, inserido numa política económica pós fordista e capitalista que vem expandir o fenómeno de gentrificação pelo o território (Mendes, 2008b:23).

“À inevitável precariedade da situação laboral dos trabalhadores mais desqualificados e dos grupos sociais mais desfavorecidos, acumulou-se a desregulação do mercado de habitação e do uso do solo urbano, que tende a valorizar um padrão mais aleatório na produção temporal e espacial dos acontecimentos urbanos e o fabrico de uma segregação residencial a escalas mais finas, produzindo uma fragmentação socio espacial em microescala. Esse padrão é produto social do jogo do mercado imobiliário pouco regulado, de processos especulativos de valorização fundiária e imobiliária, num contexto de crescente financeirização do ambiente construído. O governo urbano orienta-se por um modelo gestor (gestão estratégica importada do meio empresarial) em que o uso dos recursos públicos se faz para atrair investimento, o fornecimento dos serviços passa a fazer-se pelo mercado e pelo setor privado e são valorizadas as parcerias público-privadas” (Mendes, 2009: 480).

A crise do Welfare, marcou o final do ciclo económico, o fim da era de produção em massa (fordismo) com origem nas grandes desigualdades sociais que caracterizaram o período de revolução industrial. A esta sucedeu um a nova política urbana, associada a um mercado consumista, que investe em campanhas de marketing de promoção da cidade e que resulta numa competitividade entre núcleos urbanos. Mas este discurso de valorização da cidade e do espaço urbano, que promove a fixação populacional, estimula o crescimento económico e privilegia a acessibilidade de emprego, representam uma aparência de interesse de toda a sociedade que é na realidade uma ilusão de um poder económico de uma “*classe burguesa*” e dos seus interesses públicos (Mendes, 2008b:23).

Harvey, (1978:12) considera que a mudança política e urbana, virada para o empreendedorismo facilitou a transposição dos sistemas de produção fordistas bastante rígidos, para um sistema apoiado no Welfare muito mais geograficamente aberto e baseado no mercado de “*acumulação flexível*” (Harvey, 1978: 12). O aumento do investimento de capital no panorama urbano como resultado da crise provocada pela desindustrialização, só foi abrandado pela descoberta de novos contextos de investimento (Cocola-Gant, 2018: 15-16).

“As intervenções públicas que provocam valorização do espaço urbano desencadeiam mecanismos contraditórios de expulsão e de reapropriação. As novas políticas urbanas traduzem uma maior orientação para o mercado e para os consumidores, em detrimento das classes mais desfavorecidas. A selectividade dos investimentos favorável à reprodução do capital implica o abandono, o esquecimento e a menor atenção à “cidade da maioria”, com particular gravidade para as áreas mais carenciadas onde se concentram os mais desfavorecidos” (Mendes, 2010:5).

Nesse contexto, a gentrificação surge como uma solução para a decadência urbana, onde verdadeiro motivador do processo é política pública e não os gentrificadores, nem o capital (Cocola-Gant, 2018: 17).

Tabela 9-Ondas de Gentrificação

1999	Third-wave	Gentrification returns: Prophecies of degentrification appear to have been overstated as many neighbourhoods continue to gentrify while others, further from the city centre begin to experience the process for the first time. Post-recession gentrification seems to be more linked to large-scale capital than ever, as large developers rework entire neighbourhoods, often with state support.
1998		
1997		
1996		
1995		
1994		
1993		
1992	Transition	Gentrification slows: The recession constricts the flow of capital into gentrifying and gentrified neighbourhoods, prompting some to proclaim that a 'degentrification' or reversal of the process was afoot.
1991		
1990		
1989	Second-wave	The anchoring of gentrification: The process becomes implanted in hitherto disinvested central city neighbourhoods. In contrast to the pre-1973 experience of gentrification, the process becomes common in smaller, non-global cities during the 1980s. In New York City, the presence of the arts community was often a key correlate of residential gentrification, serving to smooth the flow of capital into neighbourhoods like SoHo, Tribeca, and the Lower East Side. Intense political struggles occur during this period over the displacement of the poorest residents.
1988		
1987		
1986		
1985		
1984		
1983		
1982	Transition	Gentrifiers buy property: In New York and other cities, developers and investors used the downturn in property values to consume large portions of devalorised neighbourhoods, thus setting the stage for 1980s gentrification.
1981		
1980		
1979	First-wave	Sporadic gentrification: Prior to 1973, the process is mainly isolated in small neighbourhoods in the north eastern USA and Western Europe.
1978		
1976		
1977		
1975		
1974		
1973		
1972		
1971		
1969		

Fonte – Adaptado de Smith & Hackworth, 2001: 467

Smith e Hackwoth em *The changing state of gentrification* (2001) organizam o fenómeno de gentrificação segundo fases de acontecimentos, "*ondas de gentrificação*", que se vão adaptando ao contexto em que se encontra. Eles descrevem o fenómeno em New York mas são muitas as semelhanças com outras cidades (Smith & Hackwoth, 2001: 466-468). A primeira fase pode ser balizada entre o fim da década de 60 e o início de 70.

A primeira fase desenvolve-se essencialmente na década de 80 e a terceira fase apesar de ter início em meado da década de 90 vem até aos dias de hoje (Smith & Hackwoth, 2001: 166-118). A Primeira onda é entendida como o fenómeno esporádico, na sua forma clássica, onde a desindustrialização está fortemente presente no território e a população de classe baixa é afastada dos centros urbanos enquanto a classe alta ocupa as suas habitações debilitadas e de baixo custo e as reabilita. Acontece um reinvestimento nos centros urbanos e de setores improdutivos passam a produtivos (Smith & Hackwoth, 2001:466-468; Lees, Slater & Wyly, 2007 :175).

A segunda onda de gentrificação é caracterizada pelo grande aumento de investimentos no mercado imobiliário realizado por capital privado. Estes investimentos originaram um cenário de expansão do fenómeno de gentrificação, e estimulou a que cidades que não passavam pelo mesmo processo, o promovessem e fomentassem. O investimento privado passa a ser o motor de desenvolvimento do núcleo urbano, mas por outro lado contribui para o desalojamento e para a subida de preço das habitações e do custo médio de vida (Lees, Slater & Wyly, 2007 :177). Esta mudança foi caracterizada por Harvey (1989:6) como a transformação de "*manutenção urbana*" para "*empreendedorismo urbano*" (Harvey, 1989:6).

A crise do início dos anos 90 diminuiu a expansão da gentrificação, em alguns bairros o processo foi mesmo interrompido. Após o início da terceira Fase, já em meados da década de 90, após retrocesso por influencia da crise, o fenómeno de gentrificação é muito intensificado e em algumas cidades atinge um estado de saturação. A gentrificação surge com novas formas onde o processo é entendido como uma estratégia imobiliária (Lees, Slater & Wyly, 2007 :179). A aceleração da gentrificação pelo turismo também pode ser compreendido analisando o deslocamento residencial. Ocorre um paralelismo entre as mudanças na vizinhança de longa data com o crescimento do turismo (Cocola-Gant, 2018: 146).

No início dos anos 90, os processos de deslocamento direto eram escassos e irregulares, bem como os efeitos excludentes causados pela gentrificação. Mas tais processos cresceram e se expandiram à medida que as habitações e serviços foram substituídos por outros mais especializados para turistas, originando movimentos sociais e processos de deslocamento da população (Cocola-Gant, 2018: 146).

Segundo Savage e Warde (1993) para se estar perante um fenómeno de gentrificação urbana tem de ocorrer os seguintes processos:

“1) uma reorganização da geografia social da cidade, com substituição, nas áreas urbanas centrais, de um grupo social por outro, de estatuto mais elevado; 2) um reagrupamento espacial de indivíduos com estilos de vida e características culturais similares; 3) uma transformação do ambiente construído e da paisagem urbana, com a criação de novos serviços e uma requalificação residencial que prevê importantes melhorias arquitetónicas; 4) por último, uma mudança da ordem fundiária, que, na maioria dos casos, determina elevação dos valores fundiários e aumento da quota das habitações em regime de propriedade.” (Savage e Warde ,1993, citado por Luís Mendes, 2011a:479).

Em Lisboa o processo de gentrificação acontece um pouco tardio, na década de 90 já estavam reunidas todas as condições para se garantir estar perante um processo de gentrificação á exceção de do último ponto, “*elevação dos valores fundiários e aumento da quota das habitações em regime de propriedade*” (Savage e Warde ,1993, citado por Luís Mendes, 2011a :479), pois a legislação do arrendamento até 2012 impedia o aumento instantâneo das rendas, sendo muito favorável ao arrendatário (Mendes, 2017a: 492). Assim, até 2012, Lisboa foi apenas ligeiramente afetada por este fenómeno, não foi suficiente para haver concorrência imobiliária. Alguns moradores abandonaram a cidade, novos surgiram e as rendas mantiveram-se sempre muito baixas. Com o novo regime de arrendamento urbano (NRAU), que facilita a atualização das rendas e por sua vez o aumento das mesmas, origina uma inacessibilidade habitacional de grande parte dos inquilinos de uma classe socioeconómica mais baixa, devido aos novos valores imobiliários insuportáveis (Mendes, 2017a: 480-481). Luís Mendes, define este processo de gentrificação primária como “*pocket gentrification ou gentrificação embrionária*” (Mendes, 2017a: 492).

Como resposta á nova inacessibilidade habitacional assiste-se a um intenso processo de desalojamento que resulta numa transição política neoliberal em Portugal, que se começa a preocupar com a produção e reabilitação de espaço urbano bem como “*narrativas de marketing urbano[...] [que] tem como objetivo tornar Lisboa uma cidade mais competitiva, atraindo investimentos estrangeiros, visitantes, turistas, amarrando os fluxos de capital imobiliário ao seu ambiente construído, em um quadro da globalização da concorrência entre cidades e lugares.*” (Mendes, 2017a: 481) A gentrificação tornou-se uma estratégia urbana global que permitia a grande acumulação de capital, que acelerava os processos de especulação imobiliária e excluía e desalojava os moradores com rendimentos mais baixos para zonas periféricas (Cocola-Gant, 2018:18, Lees et al., 2008: 218).

Neste contexto o fenómeno de gentrificação resume-se a mais do que uma transformação de classes sociais, agora acontece em vários lugares e assume uma infinidade de formas (Lees et al., 2008: 218)

4.3 GENTRIFICAÇÃO TURÍSTICA E TURISTIFICAÇÃO

“A gentrificação foi inicialmente entendida como a reabilitação de moradias degradadas e de baixa renda por pessoas da classe média de fora das cidades centrais. No final da década de 1970, uma conceituação mais ampla do processo começou a surgir, no início da década de 1980, novos investigadores haviam desenvolvido um significado muito mais amplo de gentrificação, vinculando-a a processos de reestruturação espacial, econômica e social. A gentrificação emergiu como um componente espacial visível dessa transformação. Ficou evidente no redesenvolvimento das frentes ribeirinhas, no surgimento de complexos hoteleiros e de convenções nas cidades centrais, nos empreendimentos residenciais e de escritórios de luxo em grande escala e nos distritos comerciais de alto preço”¹⁵ (Sassen 1991: 255 citado por Lees et al., 2008: 218).

¹⁵Tradução livre da autora. No original *“Gentrification was initially understood as the rehabilitation of decaying and low-income housing by middle-class outsiders in central cities. In the late 1970s a broader conceptualisation of the process began to emerge, and by the early 1980s new scholarship had developed a far broader meaning of gentrification, linking it with processes of spatial, economic and social restructuring. Gentrification emerged as a visible spatial component of this transformation. It was evident in the redevelopment of waterfronts, the rise of hotel and convention complexes in central cities, large-scale luxury office and residential developments, and fashionable, high priced shopping districts” (Sassen 1991: 255 citado por Lees et al., 2008: 218).*

Como se verificou ao longo dos anos e dos diferentes processos, a gentrificação não é um fenómeno que descreve apenas as transformações no sector residencial, mas abrange também a geografia da cidade, o sector comercial, turístico e é também influenciado pelas políticas de cada cidade (Mendes, 2017a: 490). “[...]a proeminência política da “gentrificação” está a entrar em colapso sob o peso da expansão da sua definição”¹⁶ (Lees et al., 2008: 129).

Assim, a gentrificação torna-se um processo muito complexo, com cada vez mais influencias da sua situação geográfica e contexto político e económico que se materializa em transformações resultantes de uma maior globalização e competição entre cidades. As diversas transformações originaram variadas interpretações contemporâneas de gentrificação. (Mendes, 2017a: 490).

“O que era causal, marginal e local passa a ser sistemático e é verdadeiramente global para todas as regiões do planeta, assumindo uma dimensão estratégica na cena do urbanismo neoliberal contemporâneo” (Smith, 2005 citado por Mendes, 2017a: 490).

Lees, Slater e Wyly (2008) e Agustin Cocola-Gant (2018) identificam novas formas de gentrificação enunciadas por variados autores. A primeira derivação do fenómeno foi enunciada por Smith and Phillips (2001:459) “Gentrificação rural” ou “gentrificação verde” refere-se à gentrificação das áreas rurais, que estuda a ligação entre o novo assentamento da classe média e as transformações socioeconómicas e culturais da paisagem rural, e a segregação das classes

¹⁶ Tradução livre da autora. No original “...the political salience of 'gentrification' is collapsing under the weight of its expanding definition” (Lees et al., 2008: 129).

baixas. A segunda derivação foi a gentrificação de nova construção. Como Sharon Zukin (1991, p. 193) é um processo de gentrificação derivado da construção de nova habitação geralmente condomínios. Outra das derivações foi a “studentification”, inicialmente definido por Darren Smith (2002 citado por Lees et al., 2008: 130) expondo o processo de transformação gerada pela invasão de estudantes em cidades específicas, onde universidades estão localizadas, processo agravado pela transformação de habitação em residências universitárias. Mais recentemente surge a supergentrificação, onde um bairro já gentrificado é exposto ao processo de gentrificação de novo, mas agora a classe alta expulsa a classe média (Lees, Slater e Wyly, 2008:129-131 e Cocola-Gant, 2018:18).

Por último a variação do fenómeno de gentrificação que é importante salientar é “*gentrificação comercial*” ou “*gentrificação do turismo*”. Primeiramente definido por Gotham (2005), numa tentativa de conexão entre o turismo e o fenómeno de gentrificação como a “transformação de um bairro de classe média em um enclave relativamente abundante e exclusivo, marcado por uma proliferação de locais turísticos de recreio (Gotham,2005: 1099).¹⁷ E estudado por autores como David Gladstone, Jolie Préau (2008), Henning Füller, Michel Boris (2014), Daniel Hiernaux, Carmen Imelda González (2014), Luís Mendes (2016a, 2017a) e Agustin Cocola-Gant (2016, 2018).

A partir do momento em que as cidades começam a adquirir as condições, serviços e infraestruturas essenciais e necessárias para os seus habitantes permanentes, num período pós a crise do *welfare*, a cidade passa a desenvolver-se enquanto destino turístico e, a promover-se enquanto produto turístico, aliciando visitantes temporários.

¹⁷ Tradução livre da autora. No original “transformation of a middle-class neighbourhood into a relatively affluent and exclusive enclave marked by a proliferation of corporate entertainment and tourism venues” (Gotham,2005: 1099).

Assim a estrutura social, urbana e económica da cidade foi alterada e transformada ao longo dos últimos tempos para suportar a procura turística que se procurava aliciar (Mendes, 2017a: 490). Luís Mendes, constatando a realidade vivida na cidade de Lisboa, compreende e estende a definição de Gotham (2005) para descrever e clarificar a situação na sua cidade *“como a transformação dos bairros populares e históricos da cidade/centro em locais de consumo e turismo, mediante a expansão da função de recreação, lazer ou alojamento turístico(...), que começa a substituir gradualmente as funções tradicionais da habitação para uso permanente, arrendamento a longo prazo e comércio local tradicional de proximidade, agravando tendências de desalojamento e segregação residencial, esvaziando os bairros de sua população original ou impedindo população de baixo estatuto socioeconómico de aceder a habitação nessas áreas”* (Mendes, 2016a:491).

Nas últimas décadas assiste-se á despedida dos residentes antigos e permanentes do centro histórico de Lisboa, a uma cidade agora sem moradores, condicionados pelo aumento dos valores imobiliários e do solo. Uma Lisboa sem Lisboaetas, onde a habitação permanente foi substituída por temporária, privando os seus cidadãos do direito á habitação e levando-os a deslocarem-se para zonas periféricas e mais acessíveis. Libertando o centro urbano para o setor comercial, restaurantes e bares adequados a um publico turista e visitante temporário (Mendes, 2017a: 491).

“Essa procura massificada de Lisboa como destino turístico está acelerando a gentrificação, entre outros impactos sociais e económicos no tecido urbano. Fala-se de turistificação [...]”(Mendes, 2017a: 502).

As políticas urbanas e económicas adotadas estão direcionadas para estratégias de promoção e revitalização do centro histórico, atraindo investimentos estrangeiros que investem em património imobiliário, conduzindo a um processo agressivo de turistificação absoluta. Onde o sector comercial invade e contamina todo o centro urbano e se atravessa um clima de desalojamento, despejo, fragmentação espacial e segregação social dos moradores permanentes, em contraste com a saturação de Alojamento Turístico e lojas de souvenirs (Mendes, 2017a: 491).

Luís Mendes (2017a) considera um conjunto de fatores que contribuem para a ampliação do processo de Turistificação na cidade de Lisboa:

1) “o recurso a plataformas online como o Booking. com, Airbnb, Windu, Homeaway, etc.; 2) o contínuo embaratecimento da mobilidade internacional, nomeadamente através das companhias aéreas low cost; 3) a tendência em nível global de aumento da procura por estabelecimentos turísticos alternativos, localizados em bairros históricos e típicos (...); 4) a falta de oferta hoteleira no centro histórico da cidade, onde havia um elevado número de edifícios devolutos; 5) a percepção de rentabilidades mais elevadas no alojamento turístico que no arrendamento de longo prazo; 6) o investimento de milhões de euros em campanhas publicitárias que afirmam internacionalmente Lisboa como cidade europeia predileta para o city-break, reforçando a ideia de cidade enquanto lugar cosmopolita,[...]” (Mendes, 2017a: 492).

O aumento da promoção imobiliária, muitas vezes direcionada para um público estrangeiro, e o investimento na reabilitação urbana como estratégia de promoção da cidade, resulta no desenvolvimento massivo e descontrolado de tipologias de Alojamento Turístico para responder ao novo turismo *Low Cost*.

4.4 IMPACTO NA CIDADE

Após a descrição destes fenómenos será o processo de gentrificação um aspeto positivo ou negativo para a construção da cidade? Atkinson e Bridge (2005) realizaram uma extensa revisão dos impactos do fenómeno da gentrificação nos centros urbanos traduzido na tabela acima.

Apesar de identificados inúmeros aspetos positivos, como a valorização imobiliária, o incentivo á reabilitação habitacional e urbana, e por sua vez á preservação do património arquitetónico, que deram origem a fenómenos de desconcentração da pobreza e mistura social, a gentrificação não deixa de ser um fenómeno que será sempre desfavorável para as classes mais baixas (Atkinson, 2004:7). Como principal aspeto negativo Atkinson e Bridge (2005) descrevem o processo de despejo e deslocamento que inúmeras famílias de classes baixas e até medias são vítimas, a perda do direito à habitação que deixa de atingir preços acessíveis, o aumento da criminalidade, a segregação residencial e fragmentação que é visível em bairros gentrificados (Atkinson, 2004:7-14).

A verdade é que este processo pode ser encarado de diversas perspetivas, como um potenciador de investimento e enorme lucro para a bolsa publica e de oportunidade de reabilitação de edificado debilitado e de espaço urbano ou pode ser, por outro lado percecionado como um motivador de um movimento social de expulsão geográfica, gerado pelo despejo habitacional e pela subida do valor imobiliário. Assim, os impactos positivos e negativos gerados pelo fenómeno de gentrificação só podem ser interpretados como tal quando vistos de um ponto de vista específico, do gentrificador ou do gentrificado (Atkinson, 2004:7).

Tabela 10- Impactos Positivos e negativos da Gentrificação

Positivos	Negativos
	Despejo através do aumento dos valores imobiliários
	Custos psicológicos secundários do despejo
Estabilização das áreas em declínio	Conflito e ressentimento da comunidade
Aumento dos valores das propriedades	Perda de habitação acessível
	Insustentável preço da propriedade especulativa aumenta
Vaga taxas reduzidas	Desalojamento
Aumento de receitas fiscais locais	Maior controlo dos gastos locais através de pressão e articulação
Incentivo e aumento da viabilidade de um maior desenvolvimento	Deslocamento comercial / industrial.
	Aumento de custos e mudanças nos serviços locais
Redução da expansão suburbana	Desalojamento e pressão sob a procura de habitação em áreas periféricas e menos ricas
Aumento da mistura social	Perda de diversidade social (a partir socialmente díspares para guetos afluentes)
Reabilitação de propriedade com e sem patrocínio estatal	Sub-ocupação e perda de população para áreas gentrificadas

Fonte 1-Adaptado de, De Atkinson & Bridge,2005: 5

4.5 CONCLUSÃO

Ao longo deste capítulo assiste-se à evolução do processo de gentrificação, enquanto fenómeno descrito por Ruth Glass como um comportamento ou movimento social de transformação da cidade de Now York e Londres (Glass, 1964). Consoante as circunstâncias do lugar e da época, e muitas vezes os seus interesses políticos, a gentrificação foi ressurgindo na cidade adaptando-se ao novo contexto (Smith & Hackwoth, 2001; Mendes, 2003).

Neil Smith e Hackwoth explicam o processo de gentrificação segundo três fases distintas, onde a última se estende até aos dias de hoje (Smith & Hackwoth, 2001).

Lúis Mendes apresenta-nos um paralelismo com a evolução do fenómeno da gentrificação em Lisboa. Em Lisboa o processo de gentrificação desenvolve-se na cidade de forma mais tardia, só a partir da década de 90 é que se verifica o início gradual da presença do fenómeno, mas até 2012 a lei das rendas protegia o aumento súbito das rendas tornando o processo até aí muito suave e despercebido (Mendes, 2017a).

Quando intersectada a expansão da saturação turística e a evolução do fenómeno da gentrificação, formam um processo de gentrificação turística na cidade, que é dependente da geografia do lugar (Mendes, 2017a).

Esta nova tipologia de gentrificação turística que surge adaptada ao contexto turístico contemporâneo vem refletir inúmeros impactos positivos, mas também negativos para o espaço urbano. Estes impactos podem ser encarados de diversas perspetivas para obter diversas conclusões, segundo a experiência do turista, sendo ele um morador temporário; do ponto de vista dos arrendatários e dos inquilinos, sendo ambos moradores permanentes. O processo de gentrificação mostra-se sempre um processo mais negativo para as classes mais baixas e muitas vezes privilegia a posição de turista em relação ao direito de habitar do morador (Atkinson, 2004).

5

5 ALOJAMENTO TURÍSTICO

5.1 INTRODUÇÃO

O Alojamento Local está presente na construção da cidade turística como uma função de suporte á estada de turistas. É uma realidade emergente em todo o país, mas principalmente na Área Metropolitana de Lisboa pela crescente e constante saturação turística.

O Alojamento Local não pode ser entendido como uma atividade de exploração económica, mas sim reconhecida como um sector de suporte turístico de bastante impacto na dinâmica da cidade onde se insere. Assim com este capítulo pretende-se obter uma perceção do impacto da figura do Alojamento Local e da pressão que representa na cidade, para tal é esclarecido a constante polémica da sua situação atual, do seu regime jurídico, respetivos impactos e do seu processo evolutivo e desregulado.

A sua caracterização enquanto alojamento turístico, permite associar a sua utilização a plataformas como a Airbnb que vieram incentivar o seu desenvolvimento abrupto e levar a profundos processos de gentrificação turística. Panorama vivido não só em algumas cidades Portuguesas como em muitas outras, e em fases mais adiantadas. Ir-se-á refletir sobre as

opções tomadas em cidades onde o processo de turistificação já atingiu o seu limite ou continuar-se-á na transformação para uma cidade sem moradores?

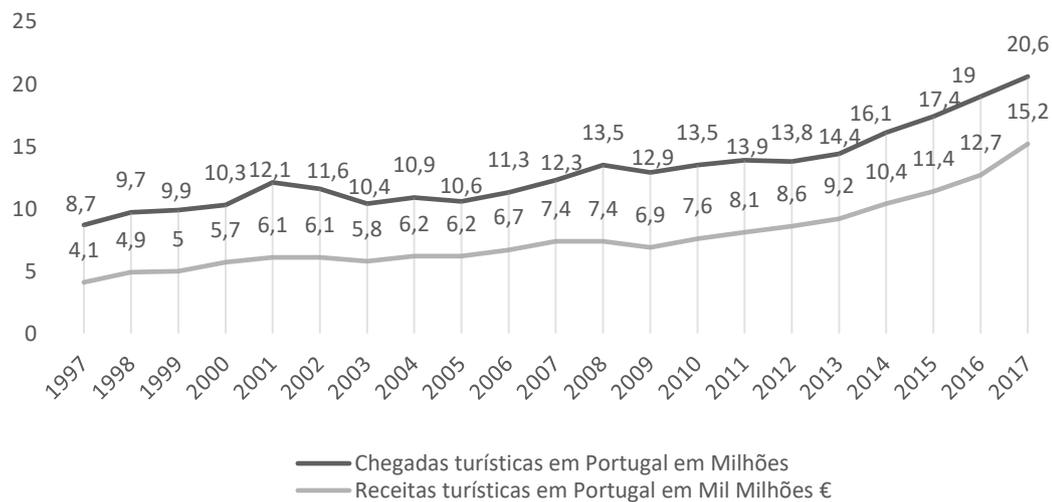
5.2 “PORTUGAL ESTÁ NA MODA”

Em Portugal, são variados os motivos do exponente dinamismo turístico que levam à procura turística massificada exponencial. Para além das consequências já enunciadas da banalização das Companhias Low-Cost (LCC) que reduziram a escala da duração das viagens e o seu custo, tornando o país acessível a um público muito mais abrangente. Assim como o presente fenómeno de gentrificação vivido em diferentes localidades, por vezes conduzido por políticas urbanas que privilegiam um marketing turístico da mesma.

Portugal caracteriza-se por ser um dos países onde este sector representa um maior contributo para o PIB (Produto Interno Bruto), com cerca de 9% do PIB, apresentando-se como a segunda maior proporção da Europa e dos países desenvolvidos. Espanha, o contributo exercido pelo turismo adquire uma percentagem mais elevada, de 11%, porém o sector em Portugal exerce uma maior pressão do que em França com 7%, Itália com 6% e Áustria, Hungria e Grécia com cerca de 5% do PIB.

Em 2017, registou-se mais de 20 milhões de pessoas turistas a visitarem o país, resultando num contributo acima dos 15 mil milhões de euros para a economia nacional. Comparando com o período anterior à grande Exposição de Internacional de 98, onde o número de turistas estava reduzido a menos de metade e as receitas a menos de um terço, observa-se o crescimento da grande saturação e tensão do setor turístico na cidade (UNWTO, 2018).

Tabela 11-Chegadas turísticas internacionais no mundo 1995-2017



Fonte – Da autora, dados obtidos de UNWTO, 2018

O grande investimento no sector turístico, bem como no *City Branding* estimulou o interesse estrangeiro por Portugal, resultando na atribuição de variadas distinções no âmbito dos World Travel Awards (WTA) desde 2014. Tendo no último ano, em 2018, reunido um conjunto de trinta e seis prémios tornando-se Campeão do Melhor Destino Europeu pela segunda vez consecutiva e estando nomeados para o mesmo prémio países como Áustria, Inglaterra, França, Alemanha, Grécia, Irlanda, Itália, Noruega, Espanha, Suécia, Suíça e Turquia.

Portugal alcançou distinções como Melhor destino de cidade Europeu (Lisboa); Melhor porto de cruzeiros europeu (Porto de cruzeiros de Lisboa); Melhor design hotel europeu (1908 Lisboa Hotel) Melhor hotel português de negócios (Pestana Palace Lisboa); Melhor organismo oficial europeu de turismo (Turismo de Portugal); Melhor destino insular europeu (Madeira); Melhor atração turística de aventura (Passadiços do Paiva); Melhor projeto europeu de desenvolvimento turístico (Passadiços do Paiva); Melhor companhia europeia de cruzeiros de rio (Douro Azul); entre outros (Oliveira, 2018); (WTA,2018). E a terceira posição no Top Countries Best in Travel 2018 da Lonely Planet tendo em primeiro e segundo ficado o Chile e Coreia do Sul respetivamente (Lonely Planet,2018).

Na última década assiste-se ao desenvolvimento progressivo da atividade turística em Lisboa, correspondendo ao crescimento do número de chegadas turísticas para quase o dobro se analisar os valores 2007-2017, 12,3 Milhões- 20,6 Milhões de pessoas (UNWTO, 2018). É este progresso acelerado de procura por Portugal que leva Lisboa e outras cidades a sentir drasticamente os efeitos da transformação turística que geram uma reestruturação das redes de transportes, serviços culturais e turísticos, incentivando a reabilitação e requalificação urbana, essencialmente dos centros históricos. Resultando numa reforma profunda do tecido urbano e social da cidade que acaba por negligenciar os seus moradores, que são nostalgicamente

empurrados para a periferia. Dando origem a graves processos de gentrificação turística, desalojamento e especulação imobiliária (Machado e Viegas, 2017:100).

Por outro lado, a procura pela globalização que surge com a entrada de Portugal para a Comunidade Económica Europeia em 1997 e mais em 1986 para a União Europeia, incitaram uma grande competitividade entre destinos turísticos e núcleos urbanos (Ribeiro, 2017: 7) levando a utilização, cada vez mais complexa, das tecnologias de comunicação e propaganda. A consciência do valor da comunicação e publicidade á distancia para venda de serviços turísticos, experiências turísticas como propaganda do produto e da imagem da cidade tornam possível aos proprietários interessados a aquisição de rendimento, através do arrendamento dos seus imóveis a turistas (Machado e Viegas, 2017:100).

Segundo Seixas et al. (2015: 375,376), a cidade é encarada como um elemento central na conceção de fontes de consumo, particularmente quando expostos projetos de reabilitação e requalificação urbana, marketing urbano, estímulo de hábitos consumistas, incentivo de propriedade privada e turística, e a tendência de semiprivatização do espaço publico (Seixas et al., 2015: 375,376).

5.3 EVOLUÇÃO E REGULAÇÃO DO ALOJAMENTO LOCAL

Segundo Virgílio Machado e Cidália Viegas, a primeira alusão ao contrato de Alojamento em Portugal surge no Código civil de 1867 no Capítulo VI, Secção do contrato de Albergaria ou Pousada com o artigo 1419 “albergaria, quando alguém presta a outrem albergue e alimento, ou só albergue, mediante a retribuição ajustada ou de costume” (Código Civil Portuguez, 1867:243, 244). Desde esse momento inicial que se confirmam inquietações e preocupações de segurança para com os hóspedes, os seus bens, bem como as suas necessidades de higiene (Machado & Viegas,2017:97).

Mais tarde com o Decreto nº 7458, Lei nº 1152 de 1921 foram estabelecidas as primeiras organizações publicas de turismo, onde foi estipulado uma taxa turística para lucro fiscal. Tais organizações foram instituídas com o intuito de promoção turística. Com o artigo 15º e 16º da Lei 8046 de 1922 a taxa turística a definir pelo governo foi regulamentada. (Diário do Governo, 1921: 635) Machado & Viegas, 2017: 97 e 98). A organização publica do turismo evolui bem como a necessidade de infraestruturas que apoiam o aumento do fluxo de turistas. O Decreto 41.035 de 1957 supunha a criação de comissões regionais de turismo que possibilitavam a anotação e registo de todos os espaços, sendo estes imoveis ou frações deles, disponíveis para aluguer. (Machado & Viegas, 2017:98) Artigo 4 e 5: *“As Regiões gozam de autonomia administrativa e financeira e são administradas por comissões regionais de turismo [...] [que] têm por atribuições a valorização turística cumprindo-lhes promover o aproveitamento e propaganda das riquezas artísticas, arqueológicas, históricas e etnográficas dessas regiões, bem como das suas belezas naturais, folclore, praias, estâncias e quaisquer outros elementos de manifesto interesse turístico”* (Diário do Governo, 1957:320).

Contudo só no Código Civil português de 1966, o alojamento temporário deixa de ser um direito privado e adquire um caracter de atividade económica, atividade turística. Assim o alojamento turístico desenvolve-se procurando uma melhoria dos espaços públicos e equipamentos, tornando-se cada vez, mais exigente e privilegiando serviços e unidades de alojamento de qualidade. O Decreto 49399 de 1969 vem regulamentar o Alojamento Turístico da indústria hoteleira, ignorando o arrendamento turístico de casas ou frações, designado alojamento local e excluindo-o dos requisitos fiscais (Diário do Governo, 1969: 1656-1664; Machado & Viegas, 2017: 97,98). Assim o Alojamento Local até ao final do séc. XX é encarado como uma *“categoria residual de alojamento para turistas”* onde o seu registo, ao contrário dos alojamentos da indústria hoteleira, era estritamente facultativo (Machado & Viegas, 2017:99).

A figura do Alojamento Local começa a desenvolver-se na cidade com grande destaque, como um convite pela sua comodidade fiscal, o que permitiu a utilização de imóveis privados para o Alojamento Local temporário de turistas, gerando, no entanto, condições para a massificação. Com esta saturação desenvolvem-se consequências positivas como o aumento das receitas resultantes da exploração do sector turístico, mas também negativas como a sobrelotação dos transportes públicos e das infraestruturas urbanas não dimensionadas para o número de utilizadores adequado, o aumento da insegurança nos núcleos urbanos, bem como a tranquilidade e redução da privacidade dos moradores (Almeida, 2017: 5).

“[...]o risco de descaracterização do modo de vida e dos ambientes locais e de transformação desses espaços numa espécie de parque de diversões para turistas, com a substituição de ambientes vivos por cenários” dá origem aos processos de especulação imobiliária e que nega o direito de Habitar a Cidade aos moradores permanentes (Almeida, 2017: 5).

O Decreto-Lei 39/2008, de 07 de março de 2008, vem regular *“uma série de realidades que ofereciam serviços de alojamento a turistas sem qualquer formalismo e à margem da lei... e antecipar “encerramento de certos tipos de empreendimentos turísticos [...] por não reunirem condições para serem empreendimentos turísticos”* (Almeida, 2017: 8 e 9). Este Decreto vem expor o Alojamento Local enquanto Alojamento Turístico (Machado & Viegas, 2017:100), tendo em conta e tentando incluir as tipologias turísticas extintas, como as pensões, motéis, albergarias e estalagens, para que pudessem formar uma nova dinâmica de Alojamento Turístico, e constituir o Alojamento Local (Diário da República.b, 2008 :3815).

Segundo o Decreto-Lei 39/2008, Capítulo II, Secção I, Artigo 3º “*Consideram-se estabelecimentos de alojamento local as moradias, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem que, dispondo de autorização de utilização, prestem serviços de alojamento temporário, mediante remuneração, mas não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos*” (Diário da República.a, 2008 :1441).

Conforme Virgílio Machado e Cidália Viegas e referenciando o Artigo nº2 do Decreto-Lei 39/2008 para se estar perante uma tipologia de Alojamento Local tem de ocorrer uma “*prestação de serviços de alojamento turístico quando um imóvel ou fração deste esteja mobilado e equipado e sejam oferecidos ao público em geral, além de dormida, serviços de limpeza e receção, por períodos inferiores a 30 dias*” (Diário da República.a, 2008 :1449; Almeida, 2017: 9). Como diz a portaria Portaria n.º 517/2008, sendo a unidade de alojamento o espaço privado de cada utente, foram enumeradas três caracteres de alojamento local: a moradia, se a unidade se representar por um edifício integral e independente de tipologia unifamiliar; o apartamento, se a unidade se assumir como uma fração ou parte dela, num prédio ou numa propriedade, de utilização autónoma; e os estabelecimentos de hospedagem se a unidade de alojamento for apenas os quartos (Diário da República.b, 2008 :3815) e se o quarto for substituído por uma camarata composto por beliches ou mais de 4 camas constituiu-se um hostel. Assim num Estabelecimento de Hospedagem / Hostel todos os espaços e infraestruturas para além do quarto/ cama são de utilização partilhada, como a cozinha, a sala e espaço de refeições (Almeida, 2017: 10, 11).

A figura do Alojamento Local surge pelo seu reconhecimento jurídico como uma tipologia residual que evitava o encerramento da infraestrutura de Alojamento Turístico, mas a partir de 2008 a circunstância começa a alterar. O Decreto-Lei de nº39/2008 é conseqüentemente corrigido e alterado pelos Decreto-Lei de nº228/2009 e mais tarde pelo Decreto-Lei de nº15/2014,

tentando definir a atividade de Alojamento Turístico temporário que não reúna características de Estabelecimento Turístico. Regulada mais detalhadamente pela Portaria n.º 517/2008, que acaba por ser reformulada pela Portaria n.º 138/2012.

A partir de 2008 o que antes era considerado como um “*fenómeno residual*” passou a encarado como um “*fenómeno consistente e global*”. A crise mundial de 2008 provocou fortes roturas sociais e económicas sobre o país e principalmente Lisboa dada a sua centralidade relativa aos recursos, o facto de ser a fonte de produção e consumo do País e a sua enorme concentração de população (Ribeiro, 2017:8). Foi durante a crise capitalista que surge o Programa de Assistência Financeira Internacional, com um memorando que tinha como objetivo, através de várias implementações, a estabilização da dívida pública. Este memorando implementou novas políticas que tiveram um impacto negativo para os direitos laborais e sociais, como ampliação dos impostos públicos, novas reformas que simplificavam o despedimento, restrição e diminuição da duração e valor do subsídio de desemprego, a nova reforma de Arrendamento Urbano (NRAU) em 2012, lei que privilegia a iniciativa privada em prol da pública, facilitando o despejo e desalojamento de habitantes e comerciantes locais, entre outros. Na mesma altura, tentando cativar investimento estrangeiros foi alterada da Lei da Imigração Portuguesa, com o programa dos vistos Gold, que simplifica a entrada de estrangeiros em Portugal que queiram investir e reduz impostos adicionais para residentes sazonais. Mais tarde, em 2014, a Lei do Alojamento Local que simplifica o licenciamento de um Alojamento Turístico no centro histórico (Mendes; 2017 a.:503; AA.VV.; 2016).

Assim a população viu-se obrigada a procurar oportunidades de resposta face ao período mais dramático e aos baixos rendimentos. Neste contexto o sector imobiliário tornou-se uma grande oportunidade de investimento pois o mercado para arrendamento e compra, caiu. O baixo custo dos imóveis tornaram o mercado do Alojamento Local muito atrativo (Ribeiro, 2017: 8). A reabilitação da cidade passou a ser entendida como uma prioridade fundamental na promoção da

cidade estando presente no relatório de Estratégia de Reabilitação Urbana 2011/2024 (Câmara Municipal De Lisboa, 2001: 4).

Este Relatório de Reabilitação Urbana pressupõe um novo Paradigma de Intervenção, onde a reabilitação urbana integra uma das maiores prioridades de intervenção da Câmara Municipal de Lisboa. Onde a resolução da degradação do património construído e do espaço público passou por tornar o investimento na reabilitação do edificado privado bastante atrativo, *“novos procedimentos e programas de intervenção e, principalmente, uma nova postura do município incentivando todos os meios de investimento privado [...], para a reabilitação do edificado, tornando-o num investimento tão ou mais interessante do que qualquer outro.”* (Câmara Municipal De Lisboa, 2001: 10,11). Esta estratégia resume-se assim em sete objetivos pela Câmara Municipal de Lisboa enunciado:

“canalizar investimento público para aquelas ações que possam ter maior efeito de arrastamento na qualificação do espaço urbano; facilitar a transmissão da propriedade para o surgimento de uma nova geração de investidores na compra e promoção de prédios e frações para reabilitar e arrendar; recuperar o capital investido, quer através da redução do tempo de atualização da renda, quer pela introdução do subsídio de renda às famílias carenciadas; reduzir os custos de contexto, [...] para a realização das obras e a emissão da licença de utilização, removendo entraves regulamentares, apoiando os realojamentos temporários necessários à realização das obras; apoiar os condomínios residenciais que têm vindo a aumentar nas zonas antigas da cidade; tornar efetiva a obrigatoriedade da conservação periódica do edificado e o restauro do património classificado; reduzir as expectativas sobre o ganho de mais-valias geradas pela substituição com aumento de edificabilidade, provocando a ruína e a desocupação dos edifícios” (Câmara Municipal De Lisboa, 2001: 12,13).

Decreto-Lei n.º 15/2014, constitui a segunda alteração do regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de Alojamento Local, pelo crescente impacto que o investimento no mercado da habitação, para exploração enquanto Alojamento Local, tem na cidade, a figura do Alojamento Local foi disposta independente, de forma adequar regimes fiscais autónomos (Nova School of Business and Economics, 2016:16). Este consumo excessivo de imóveis para exploração de alojamento local é cada vez mais visível e saturante no mercado habitacional amplificado pela propaganda online e intermediação digital, e pelo grande desenvolvimento da economia de partilha.

Com o Decreto-Lei n.º 15/2014, procura-se legitimar a importância da nova dinâmica em exponente desenvolvimento no mercado habitacional e turístico Português, como tal foi-lhe atribuído um regime jurídico de importância adequada. O Alojamento Local passou a ser caracterizado por todos os Alojamentos Turísticos temporários que reunissem as condições que caracterizam um Alojamento Local, enumeradas em decreto-lei e deixou de se definir por todos os alojamentos que não cumprissem as condições de Empreendimento Turístico.

Com o passar dos anos o alojamento local foi tomando dimensões desproporcionais e crescendo na cidade exaustivamente. Para a realização de registo de início de atividade de exploração de um Alojamento Local apenas era necessária uma mera comunicação prévia ao Presidente da Câmara Municipal, onde através do registo na plataforma Balcão Único Eletrónico se pode ter acesso a variadas informações desde entidades, procedimentos, documentação necessária e custos, conforme a Portaria 138/2012. E a comunicação ao Turismo de Portugal, no Registo Nacional do Alojamento Local, onde disponibilizam publicamente, o nome de todos os Alojamentos locais em exploração do país, a sua capacidade, onde se encontram, o nome do titular ou da empresa que o gere, e o respetivo número de identificação fiscal, a sua tipologia, data de registo e início de atividade, entre outras informações (Machado & Viegas, 2017:102).

Desde o antigo proprietário que alugava simples casas em destinos turísticos, deparamo-nos hoje um fenómeno de reconversão do mercado do aluguer habitacional onde um grande conjunto de proprietários e empresas de exploração do aluguer de imóveis funcionam numa grande rede digital contribuindo para melhor propaganda turística (Machado & Viegas, 2017:103).

Lisboa, seguindo o exemplo de outras cidades passou a cobrar uma taxa turística a partir de 2016 de 1 euro por noite, por pessoa, até sete noites. O que contribuiu financeiramente para o desenvolvimento de um turismo sustentável, como uma colaboração monetária no controle do desgaste e pressão turística exercida na cidade, na procura de uma cidade mais equilibrada de infraestruturas, mais limpa e menos ruidosa. No Porto só a partir de março de 2018 adotaram uma taxa de 2 euros por noite até sete noites.

Tabela 12- Taxa custo de estadia num hotel, por pessoa

	<i>Taxa euros ou %</i>
<i>Viena</i>	0,15 euros até 3.02%
<i>Croácia</i>	0,34 euros e os 1,08 euros
<i>Portugal</i>	Lisboa 1 euro; Porto 2 euros
<i>Bulgária</i>	0.50 euros até 1.53 euros
<i>Espanha</i>	0,45 euros até 2,25 euros
<i>Eslovénia</i>	0,60 euros até 2,50 euros
<i>França</i>	0,20 euros até 4 euros Paris + acréscimo de 10% sobre o imposto
<i>Grécia</i>	0.50 euros até 4 euros
<i>Alemanha</i>	0,50 euros até 5 euros, ou 5%, aqueles que viajam em trabalho estão isentos
<i>Bélgica</i>	Na Antuérpia, 0.53 euros até 2,39 euros; Gante 2,50 euros; Bruges 2,0 euros; Bruxelas 9,28 euros até 2 euros
<i>Veneza</i>	Média de 5 euros
<i>Hungria</i>	4%
<i>Amesterdão</i>	5,5% com base no preço do quarto. O Governo está a preparar-se para aumentar a taxa para os 7%.
Fonte: Da autora, dados obtidos de Dinheiro Vivo, 2018	

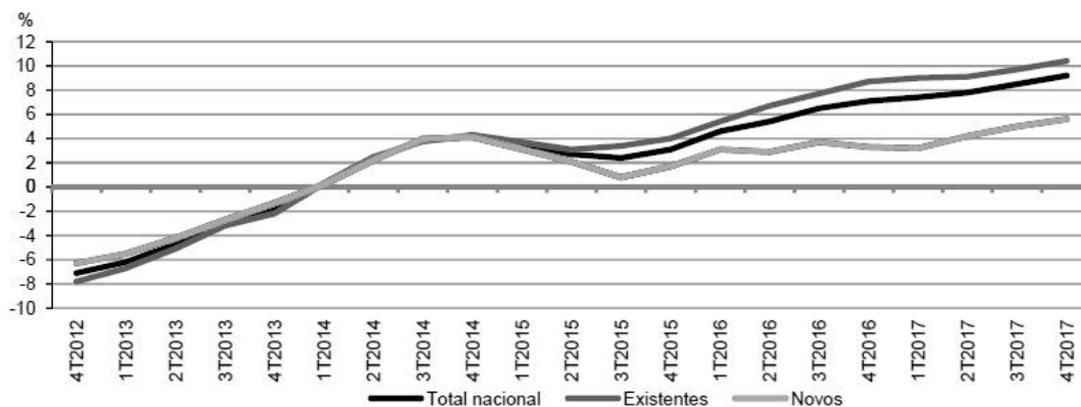
Em 2014 surge também o grupo do “*Alojamento local Esclarecimento*” com o intuito defender a figura do Alojamento Local e esclarecer todas as dúvidas sobre como proceder para a atividade da sua exploração (Nova School of Business and Economics, 2016:11).

Houve um crescimento exponencial no número de novos registos a partir de 2015, após a simplificação do licenciamento para exploração de Alojamento Turístico no centro histórico. Este crescimento tem revelado implicações muito negativas no mercado imobiliário como foi possível confirmar pelo Estudo desenvolvido pela Nova School of Business and Economics e pela Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa para a Associação Hotelaria de Portugal, onde apresentam dois gráficos explicativos da evolução dos preços médios por metro quadrado de imóveis em mercado e arrendamento e venda. Apesar dos proprietários serem beneficiados, o mercado da habitação entra em completa especulação, restringindo tanto futuros compradores, como os arrendatários (Nova School of Business and Economics ,2016:12).

Como se pode comprovar pela Tabela 13 a partir do terceiro trimestre de 2015 os Índices de Preços da Habitação começam uma subida abrupta, sendo mais evidente para edifícios já existentes e abrandando durante o terceiro trimestre de 2016 até o primeiro de 2017, para edifícios novos (Estatísticas da Construção e Habitação, 2017:52).

O desalojamento habitacional dos moradores do centro histórico tem sido cada vez mais visível, privilegiam o alojamento temporário e turístico em relação ao alojamento de longo prazo, retirando o direito à habitação dos moradores e contribuindo para o desenvolvimento de uma cidade exclusiva para turistas (Secretaria Geral do Ministério do Ambiente, 2017; Mendes, 2016 a:1).

Tabela 13- Variação média do Índice de Preços da Habitação, 4T2012 – 4T2017



Fonte: Adaptado de Estatísticas da Construção e Habitação, 2017, dados conforme Índice de Preços da Habitação, INE, 2017

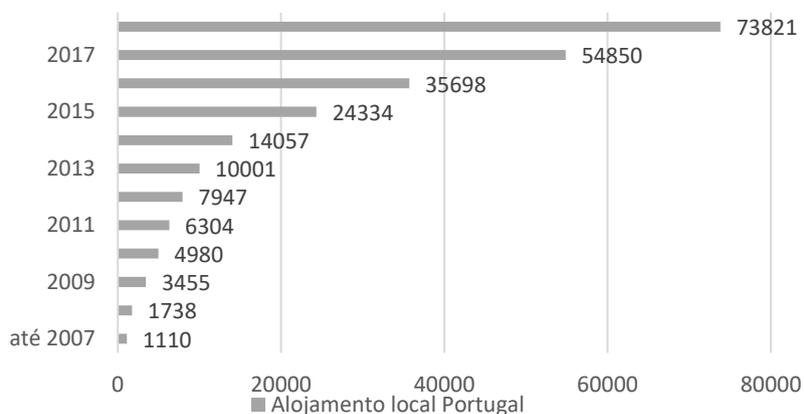
A massificação do turismo está indiscutivelmente a contribuir para a recuperação económica do país, sendo entendida como um pretexto para reabilitação e regeneração urbana, essencialmente do centro histórico da cidade de Lisboa e conservação do seu património construído que se encontra em grande degradação. Mas a superlotação constante da cidade, a hiperespecialização da economia no sector do turismo, os constantes processos de desalojamentos da população mais pobre que é obrigada a deslocar-se para a periferia enquanto as suas habitações são substituídas por Alojamento Local até mesmo por AirBnB's, estão a gerar graves processos de segregação residencial e fragmentação socio-espacial. Resultando em especulações imobiliárias inacreditáveis devido à tensão exercida pelo sector do turismo (Mendes; 2011:9; 2016 a.:1; 2017 a.:480-482).

Tabela 14- Crescimento Alojamento Local, Por tipologia em Portugal

Ano	Apartamento	Morada	Hostel	Est. Hospedagem	Total
<i>Ate 2007</i>	543	326	9	232	1110
2008	396	200	1	31	628
2009	1098	525	10	84	1717
2010	830	500	11	184	1525
2011	721	441	9	153	1324
2012	964	537	20	122	1643
2013	1324	553	33	144	2054
2014	2698	1119	55	184	4056
2015	6556	3180	101	440	10277
2016	7791	2871	108	594	11364
2017	12913	4888	144	1207	19152
2018	12965	4773	144	1089	18971
<i>total</i>	48799	19913	645	4464	73821

Fonte: Da autora, dados obtidos de Registo Nacional do Alojamento Local (RNAL) 2018

Tabela 15-Crescimento Alojamento Local em Portugal



Fonte -Fonte: Da autora, dados obtidos de Registo Nacional do Alojamento Local (RNAL) 2018

Segundo os Registos Nacionais do Alojamento Local (Tabela 14 e 15), confirma-se o progressivo desenvolvimento da exploração do mesmo a partir de 2008 que se prolonga gradualmente até 2014, onde se verifica um crescente exponencial repentino que se observa até aos dias de hoje. Aceleração este, coincidente com a subida Índice de Preços da Habitação (Tabela 12). Pode-se então concluir que o Alojamento Local está a contribuir em grande parte para o desenvolvimento da especulação imobiliária.

A cidade atual encontra-se em completo desequilíbrio, com um mercado habitacional especializado no sector turístico, sem qualquer estruturação nem planeamento. Analisando todo o panorama de vantagens e desvantagens do impacto do alojamento local na cidade forma-se a consciência de que uma das maiores questões é o constante cenário de promoção turística sem

planeamento ou restrições. O turismo teve uma grande importância enquanto dinamizador da cidade, do mercado imobiliário, e até mesmo como impulsor de grandes reabilitações urbanas, por vezes ignorando o impacto exercido pelo aumento da pressão turística, e esquecendo os interesses e direitos dos seus moradores (AA.VV.; 2016).

Nesse sentido, nos últimos anos a posição em relação às políticas que regulam o Alojamento Local já têm sido tema de muito debate, tendo em atenção a valorização do direito à habitação, assim como a problemática de especulação imobiliária, trazendo como solução o Programa de renda acessível (PRA), este programa prevê a disponibilização de imóveis para arrendamento com rendas abaixo do valor de mercado (AA.VV.; 2016). Por outro lado, ou proprietários e senhorios que coloquem os seus imóveis no Programa de arrendamento acessível podem ganhar até mais 15% por ano, pelos benefícios fiscais que têm sobre o IMI, isenção de IRS ou IRC. Bem como o apoio sobre arrendamentos de longa duração, com benefícios de até 26% ao ano (Relvas, R. 2018).

A comissão parlamentar de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local aprovaram em parlamento a 17 de julho de 2018 novas exigências de funcionamento tornando a utilização do alojamento local mais seguro e controlado, tanto pelas câmaras municipais como pelos condomínios. Estas novas leis por ainda não se encontrarem publicadas ainda não se encontram em vigor, porém após a sua publicação existirá um prazo de adaptação de dois anos em que as novas regras terão de ser adaptadas pelos novos Alojamentos Locais e já existentes.

Assim pretende-se proteger a cidade e os seus moradores permanentes, garantido a sua qualidade de vida e principalmente o seu direito à cidade e à habitação. Assim preservando a autenticidade e realidade de cada bairro luta-se por uma cidade de habitantes e não de visitantes (AHRESP. 2018; Patrício, I. 2018; Antunes, R. E Vinha, N. 2018).

A alteração mais significativa serão as áreas de contenção, que corresponde a áreas ou bairros onde as câmaras poderão estabelecer limites da percentagem de alojamento local de forma a regular o panorama de acesso á habitação. Assim as câmaras têm agora o poder de descontinuar a autorização de novos registos em áreas de contenção. Nestas zonas cada proprietário está reduzido a um limite máximo de 7 estabelecimentos de Alojamento Local (Ahresp. 2018; Patrício, I. 2018; Antunes, R. E Vinha, N. 2018).

As condições de fiscalização serão reforçadas passaram a estar ao encargo da Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE) e das câmaras municipais, estas entidades poderão aplicar coimas por incumprimento e proceder ao encerramento temporário se esse incumprimento puser em causa a segurança ou a saúde publica dos utentes (AHRESP. 2018).

Os condomínios podem agora opor-se á atividade de Alojamento Local e realizar um pedido de cancelamento do estabelecimento á respetiva câmara, por incómodo e perturbação. Para a exploração de alojamento segundo a tipologia de Hostel num prédio habitacional passa a ser também obrigatório a autorização do condomínio para a sua atividade. O condomínio pode também exigir ao alojamento o pagamento de uma maior contribuição das cotas anuais, com um limite de 30% do total (AHRESP, 2018; Patrício, I. 2018).

Outra das grandes alterações é a obrigatoriedade do novo seguro de responsabilidade civil que cubra danos de incêndios, patrimoniais e não patrimoniais provocados a hóspedes e a terceiros por ocorrências sucedidas na exploração do Alojamento Local. Assim como da disponibilização de livro de informações em várias línguas estrangeiras, que clarifiquem o funcionamento do estabelecimento (AHRESP, 2018; Patrício, I. 2018; Antunes, R. E Vinha, N. 2018).

Reconhecimento da tipologia de “Quartos”, quando a exploração de alojamento é realizada na residência do proprietário, esta modalidade exige um máximo de 3 unidades, ou seja, 3 quartos (AHRESP, 2018; Patrício, I. 2018; Antunes, R. E Vinha, N. 2018). Cada Alojamento Turístico pode pertencer á modalidade de Empreendimento Turístico ou de Alojamento Local, verificando para cada um deles um regime fiscal individual e autónomo, que clarifica as sua definição, tipologias e normas de exploração.

5.4 CARACTERIZAÇÃO DAS TIPOLOGIAS ALOJAMENTO TURÍSTICO:

5.4.1 Empreendimento Turístico

O Empreendimento Turístico são modalidades de Alojamento Turístico que *“que se destinam a prestar serviços de alojamento, mediante remuneração, dispondo, para o seu funcionamento, de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares”* (Turismo De Portugal, s.d.). Se um alojamento não cumprir as características de Empreendimento Turístico, o seu impacto na cidade é tomado enquanto tipologia de Alojamento Local (Turismo De Portugal, s.d.).

O Empreendimento Turístico está subdividido segundo as seguintes tipologias:

- Estabelecimentos hoteleiros: Hotéis; Hotéis-apartamentos(aparthotéis); pousadas
- Aldeamentos turísticos
- Apartamentos turísticos
- Conjuntos turísticos (resorts)
- Empreendimentos de turismo de habitação
- Empreendimentos de turismo no espaço rural: Casas de campo; Agro -turismo; Hotéis rurais
- Parques de campismo e de caravanismo



Figura 5-Placas de identificação tipologias de Empreendimentos Turísticos.

Fonte: Adaptado de Diário da República, 2010:5115-5118

5.4.2 Alojamento Local

Os estabelecimentos de Alojamento Turístico podem ser caracterizados de Alojamento Local quando não reúnam os atributos para poderem pertencer à modalidade de Empreendimento turístico e “*prestem serviços de alojamento temporário a turistas, mediante remuneração*” (Diário da República, 2014:2). Podendo ser definido por quatro tipologias em que a unidade de alojamento é o espaço de utilização privada:

Quartos- Os quartos representam uma nova modalidade de exploração e caracterizam por unidades que coexistam na residência do proprietário, esta modalidade está limitada por um máximo de 3 frações, ou seja, 3 quartos (Turismo De Portugal, s.d.).

Moradia- A Moradia é a uma tipologia que tem como estabelecimento de exploração uma unidade autónoma de carácter unifamiliar (Turismo De Portugal, s.d.).

Apartamento- O apartamento é uma tipologia que ocupa uma fração de um edifício, essa unidade é de exploração e utilização autónoma. Por edifício o número máximo de frações em exploração não pode ultrapassar os 75% do total nem as nove unidades (Turismo De Portugal, s.d.).

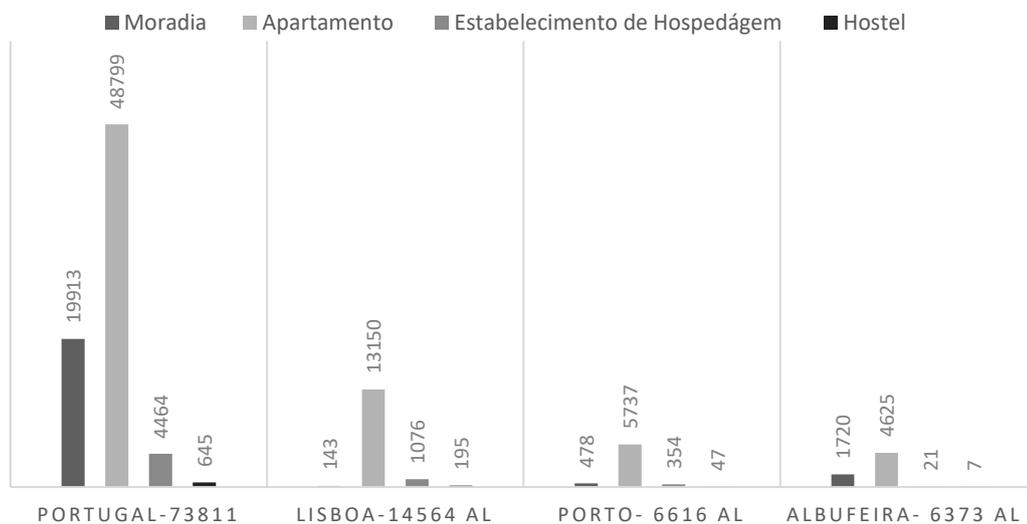
Estabelecimento de Hospedagem / Hostel- O Estabelecimento de Hospedagem é caracterizado por uma tipologia em que as unidades de alojamento são quartos. Sendo a capacidade máxima desta tipologia 9 quartos e 30 utentes. O Estabelecimento de Hospedagem passa a ter a denominação de Hostel quando o mesmo é constituído por um dormitório. Perante tipologias de Hostel o número mínimo de camas é 4 ou 2 beliches (4 utentes) (Turismo De Portugal, s.d.).

Figura 6-Placa de Identificação do Alojamento Local

Fonte: Adaptado de Diário da República, b. 2008:3815-3818



Tabela 16- Alojamento local por Tipologia



Fonte: Da autora, dados obtidos de Registo Nacional do Alojamento Local (RNAL), 2018

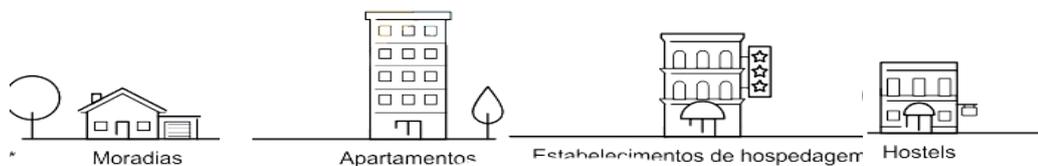


Figura 7-Tipologias de alojamento local

Fonte: Adaptado de Costa,2017

Como se verifica pela tabela 16 o Alojamento Local tem um impacto direto no desenvolvimento turístico das cidades onde se encontra e no mercado de habitação das mesmas, ocupando cada vez mais uma percentagem significativa do parque habitacional Português. A partir da análise da ocupação anterior do alojamento local (tabela 16), comprova-se que a pressão exercida pela unidade de habitação turística está repartida por processo de ocupação de imóveis desocupados, levando a uma maior reabilitação do património contruído da cidade, mas por outro lado á ocupação de imóveis habitacionais, restringindo tanto o mercado de arrendamento como de venda (Quality, 2017:50).

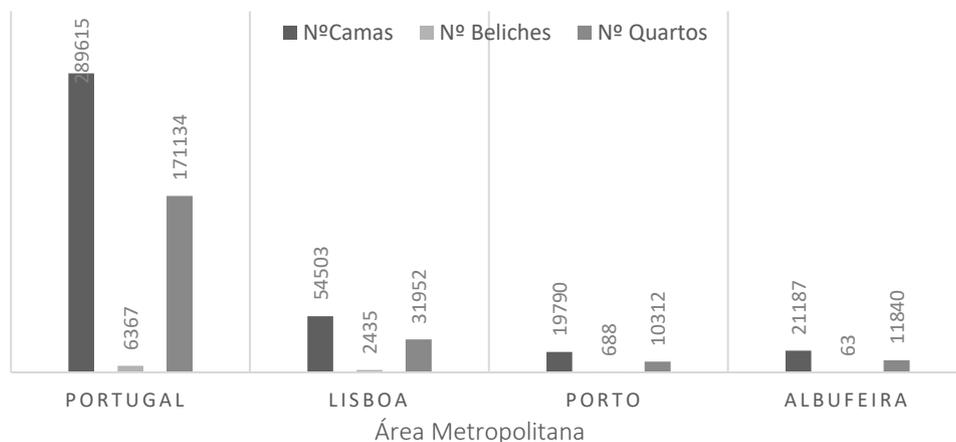
Lisboa, Porto e Albufeira são as cidades Portuguesas onde o Alojamento Local (AL) está mais presente, sendo que a área metropolitana de Lisboa ocupa 19.7% dos AL do país, a área Metropolitana do Porto 9% e de Albufeira 8,6%. (Tabela 16) No entanto este peso é muito relativo pois em termos de capacidade, ou seja, número de camas e beliches, ou mesmo de quartos (Tabela 17e 18) perceber-se que a pressão exercida na cidade onde se encontram é bastante maior (Nova School of Business and Economics ,2016:9).

Tabela 17- Alojamento local, Capacidade Área Metropolitana de Lisboa

	Camas	Quartos	Utentes	Beliches
Situação mais frequente	2	1	4	0
Máximo	200	87	200	123
Mínimo	1	0	1	0

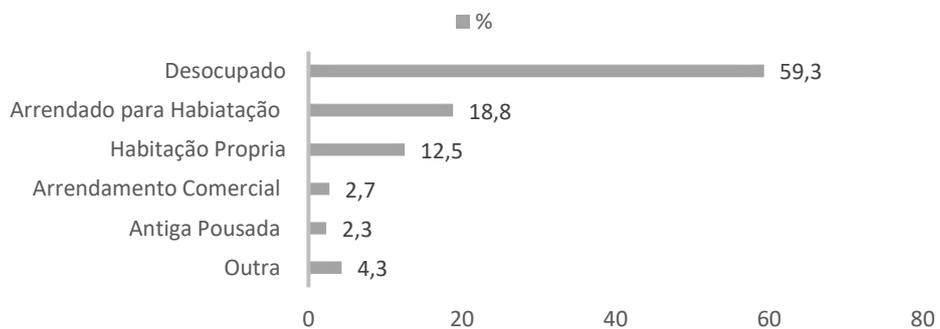
Fonte: Adaptado de Programa Quality, 2017:51, atualizado pela autora, dados obtidos de Registo Nacional de Alojamento local (RNAL), Agosto de 2018

Tabela 18- Alojamento Local Capacidade



Fonte: Da autora, dados obtidos de Registo Nacional do Alojamento Local (RNAL), Agosto 2018

Tabela 19- Função anterior do imóvel



Fonte: Adaptado de Programa Quality, 2017:50, dados obtidos de Registo Nacional de Alojamento Local, 2018

5.5 ECONOMIA DE PARTILHA E AIRBNB: HISTÓRIA, CRESCIMENTO E FUNCIONAMENTO

Mas será suficiente a regulação do Alojamento Local garantindo mais controlo por parte das Câmaras municipais e condomínios, se grande parte dos alojamentos são geridos por plataformas virtuais?

Airbnb vs RNAL

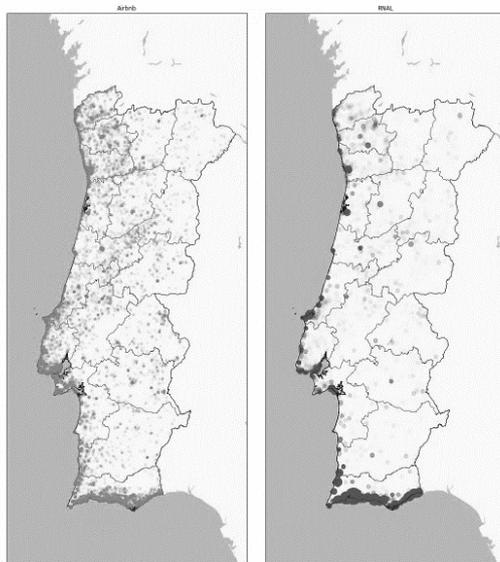


Figura 8-Mapeando Airbnb vs RNAL

Fonte: Adaptado de Nova School of Business and Economics ,2016:6

A Airbnb descreve-se como “um mercado comunitário de confiança para as pessoas anunciarem, descobrirem e reservarem alojamentos únicos em todo o mundo” (Airbnb, s.d.; a).

Foi durante o Outono de 2007 que a “startup” surgiu, no decorrer da enorme conferência de Design que na altura acontecia na cidade de San Francisco. Brian Chesky e Joe Gebbia, dois designers e colegas de casa, deparando-se com a necessidade de juntar algum dinheiro para conseguirem pagar a sua renda e apercebendo-se da extrema procura de alojamento por parte dos participantes da conferência e da incapacidade de resposta e de oferta por parte dos Hotéis, decidiram oferecer o espaço livre que tinham em sua casa por 80 dólares a noite. Durante o evento tiveram em sua casa 3 hóspedes, que reservaram a sua estadia de forma individual, satisfazendo as carências de todos (Mariscal, 2016:88-90; Taborda, 2016:32-45; Guttentag, 2015:1-3).

Rapidamente aperceberam-se da sua grande ideia de negócio e convidaram o último membro e seu amigo, Nathan Blecharczyk para fundar a ‘AirBed & Breakfast’ através do website airbedandbreakfast.com, um serviço que permitia a pessoas, anunciar temporariamente os seus espaços livres como alojamento para turistas, interligando anfitriões e hóspedes de forma simples (Kelley; Didora & Asad 2015; Varma; Jukic; Pestek; Shultz & Nestorov, 2016: 228-237). Em 2009 o Website foi renomeado *airbnb.com* e o serviço foi expandido para além das acomodações compartilhadas, para incluir o aluguel de residências completas (Guttentag, 2015:1-3; Mariscal, 2016:88-90).

Desde 2009, a plataforma do AirBnB tem crescido de forma dramática e atingido proporções inacreditáveis. Nesse mesmo ano o número de hóspedes cresceu de vinte e um mil para cento e sessenta mil. Seis anos mais tarde a AirBnB reúne mais de dois milhões de proprietários por todo o mundo, incorporando tipologias como “*quartos, iglus, casas em árvores, ilhas particulares, barcos e castelos*” (Taborda, 2016:32-45).

Hoje, conta-se mais de dois milhões de sites registados da Airbnb que possibilitam o aluguer de qualquer tipo de alojamento local. A AirBnB encontra-se presente em cento e noventa e um países e em mais de trinta e quatro mil cidades contando com quatro mil barcos, dois mil castelos, seiscentas e vinte casas na árvore e trezentas e vinte ilhas privadas e mais de duzentos milhões de hóspedes (Mariscal, 2016:90; Airbnb, s.d.; a).

A Plataforma apresenta-se de forma bastante simples e honesta, permitindo a cada hospede fazer a sua própria pesquisa personalizada com base no destino final, nas datas de estadia e na tipologia de Airbnb (Airbnb, s.d.; a). Consoante isto é facultado uma lista de Airbnb's disponíveis que podem ser filtrados pelo orçamento disponível, localidade e comodidades. É também possível aceder a informação particular de cada AirBnB, visualizando o próprio anúncio onde é facultado descrições do espaço, fotografias e comentários de anteriores hóspedes.

Para partilhar um anúncio na plataforma do AirBnB e até para alugar um espaço quer seja ele apenas um quarto ou uma moradia inteira, é necessário ter um perfil AirBnB. Para efetuar uma reserva basta enviar ao anfitrião do Airbnb em questão, um pedido de reserva a partir do seu anúncio, podendo nesse momento apresentar todas as suas dúvidas e questões, permitindo que o anfitrião responda e aceite ou recuse a reserva (Airbnb, s.d.; c; Airbnb, s.d.; d; Guttentag, 2015:3).

O pagamento é realizado vinte e quatro horas após o check-in e é sempre realizado através do website da AirBnB, por exemplo através de cartão de crédito ou paypal. A AirBnB cobra aos hóspedes uma taxa de 5-15% e aos anfitriões uma taxa entre 3% e 5% (Airbnb, s.d.; b).

Atualmente as propriedades de Alojamento local estão a mostrar-se um mercado tão vantajoso que grande parte já são exploradas por empresas especializadas em aluguer turístico de curta duração, e as propriedades do Airbnb não são exceção (Miranda, 2017).

A Airbnb em 2017 conta que 35% dos seus anfitriões são empresas pelo grande número de propriedades (Miranda, 2017). Em 2016 os 10 proprietários com mais unidades de habitação na plataforma e que mais lucraram durante esse ano:

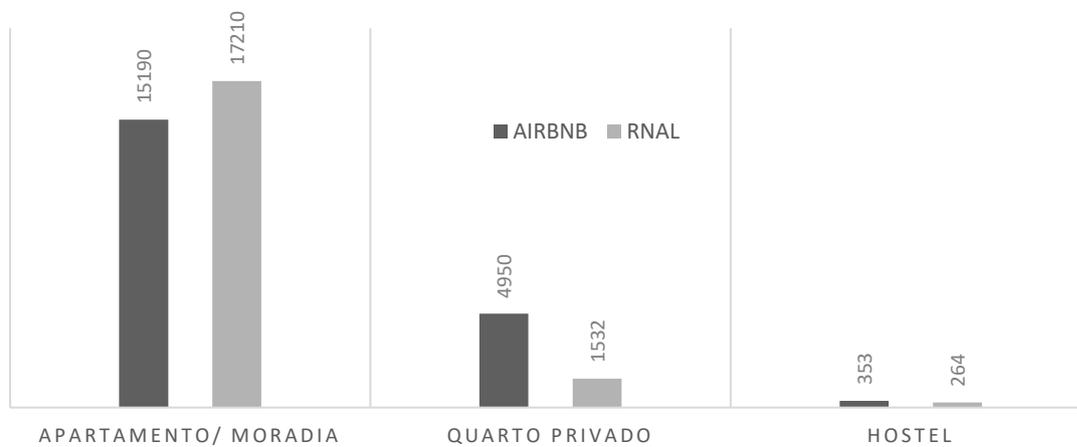
Apesar do Registo nacional do Alojamento Local ser um processo obrigatório para a exploração do mesmo, verifica-se ainda hoje uma grande discrepância entre dos dados fornecidos.

Tabela 20- 10 Proprietários que mais lucraram com o Airbnb em 2016

<i>Cidade</i>	<i>Número de Propriedade</i>	<i>Valor em Milhões de Euros</i>
<i>Londres</i>	881 Propriedades	13,4 milhões de euros
<i>Bali</i>	504	13.3
<i>Cidade do Cabo</i>	114	6.5
<i>Havana</i>	132	5.8
<i>Sidney</i>	245	3.5
<i>Paris</i>	82	3.4
<i>Barcelona</i>	162	3.2
<i>Madrid</i>	124	3.1
<i>Lisboa</i>	204	2.9
<i>Melbourne</i>	157	2.3

Fonte: Da autora, dados obtidos de Miranda, 2017

Tabela 21- Número de Airbnb Vs Registo Nacional de Alojamento Local



Fonte -Da autora, dados obtidos de Registo Nacional de Alojamento Local, 2018 e Inside Airbnb, Agosto 2018

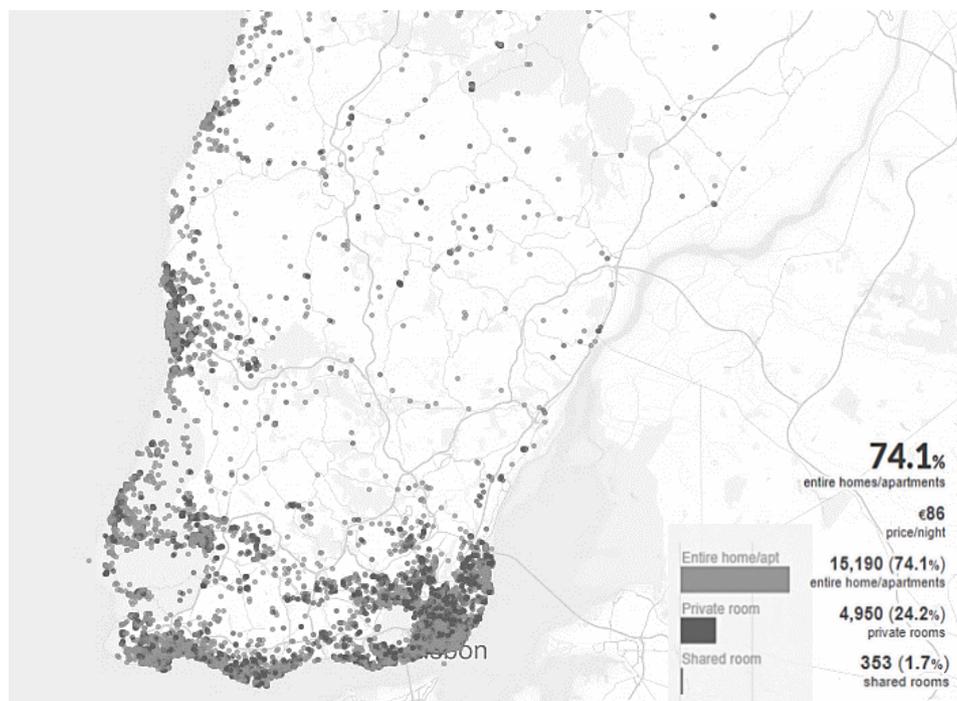
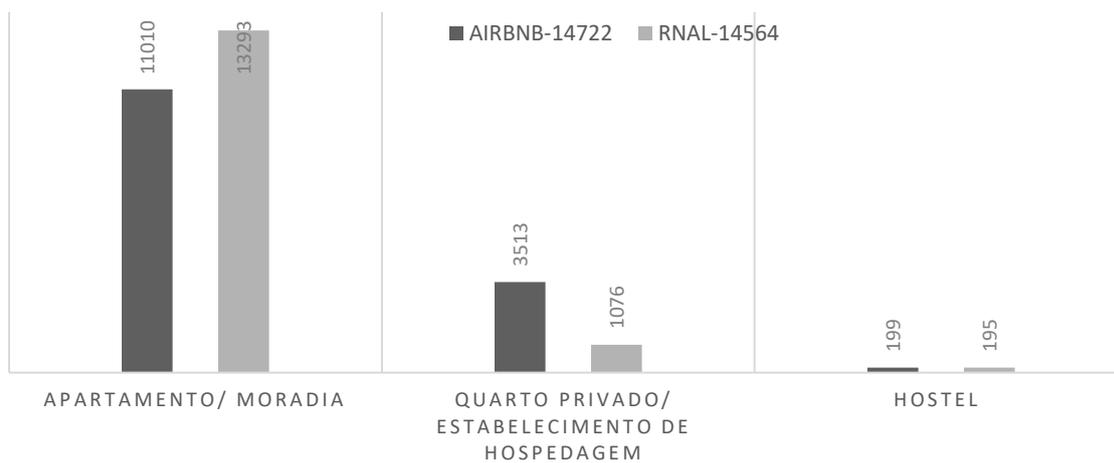


Figura 9-Mapa Airbnb distrito de Lisboa

Fonte: Adaptado pela autora, base de Inside Airbnb, 2018

Tabela 22-Número de Airbnb Vs Registo Nacional de Alojamento Local



Fonte -Da autora, dados obtidos de Registo Nacional de Alojamento Local, 2018 e Inside Airbnb, 2018



Figura 10-Mapa Airbnb, Área Metropolitana de Lisboa

Fonte: Adaptado pela autora, base de Inside Airbnb, 2018

5.6 PANORAMA INTERNACIONAL

O impacto da atividade do Alojamento Local levou a diversas cidades a criar restrições ao arrendamento de curta duração.

Berlim, foi uma das primeiras cidades a restringir o alojamento de curta duração. O Airbnb levou á grave carência de imóveis disponíveis para aluguer de longa duração, o que conduziu a capital a proibir o arrendamento de apartamentos através de plataformas online, possibilitando em exclusivo o aluguer de quartos. Com esta medida mais de 40% dos imóveis disponíveis na plataforma Airbnb anularam o seu registo (Rodrigues, 2017). Outras cidades seguiram o seu exemplo:

Tabela 23- Restrições do Alojamento Local Panorama Internacional

<i>Cidade</i>	<i>Restrições</i>
<i>Paris</i>	Até 120 dias por ano
<i>Londres</i>	Até 90 dias por ano
<i>Nova Iorque</i>	Períodos superiores a 30 dias por ano
<i>Amesterdão</i>	Até 60 dias por ano
<i>Islândia</i>	Até 90 dias por ano, e podem ser 30 dias seguidos
<i>Berlin</i>	Proíbe o arrendamento de apartamentos, através de plataformas online, excluindo o aluguer de quartos
<i>Barcelona</i>	Limita a oferta: número de camas disponíveis em hotéis e apartamentos, regula a construção e reduz a atribuição de licenças para apartamentos turísticos

Fonte - Da autora, dados obtidos de Rodrigues, 2017

A Comissão Europeia pressionou o Airbnb a alterar um conjunto de circunstâncias de utilização que privilegiassem a proteção do consumidor sendo mais objetivo na apresentação do preço final, não adicionando sob um preço intermédio taxas suplementares (Agência Lusa, 2018).

A partir do panorama espacial de distribuição e saturação do alojamento turístico na cidade, observa-se agora uma localização para além da margem periférica dos centros históricos.

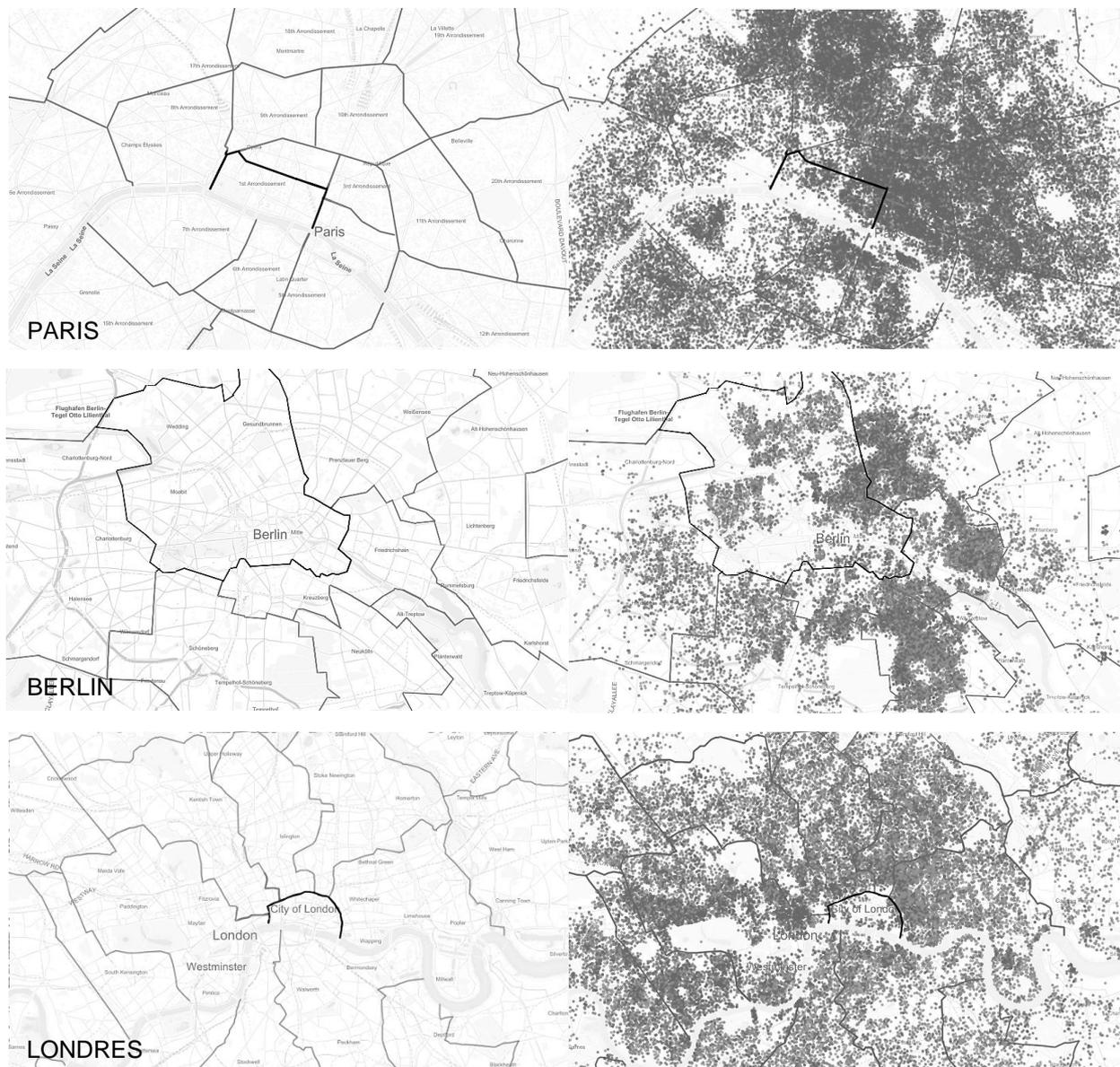


Figura 11- Padrão espacial do Alojamento local
Fonte - Adaptado pela autora, base obtida de Inside Airbnb, 2018

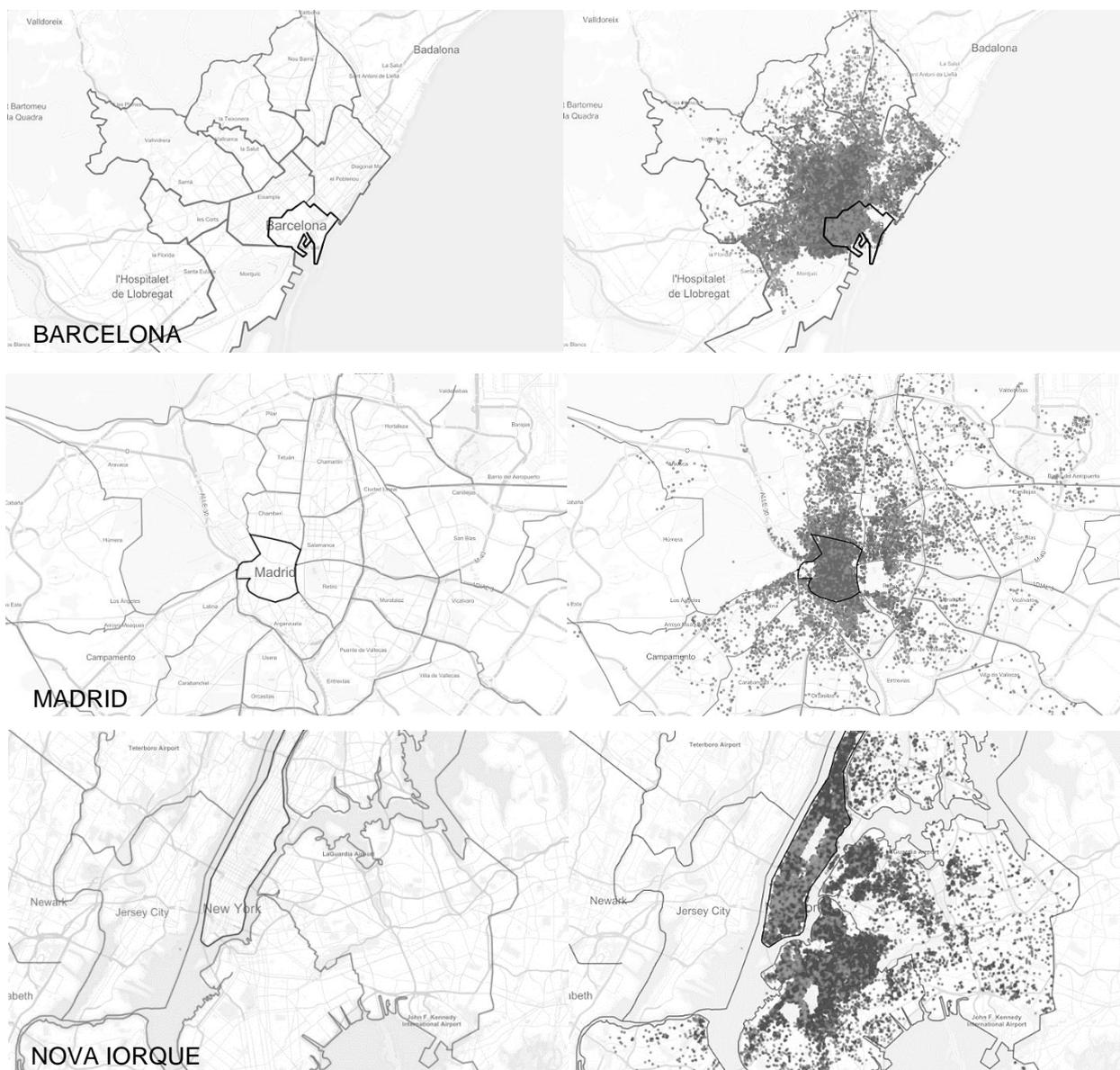


Figura 12- Padrão espacial do Alojamento local

Fonte - Adaptado pela autora, base obtida de Inside Airbnb, 2018

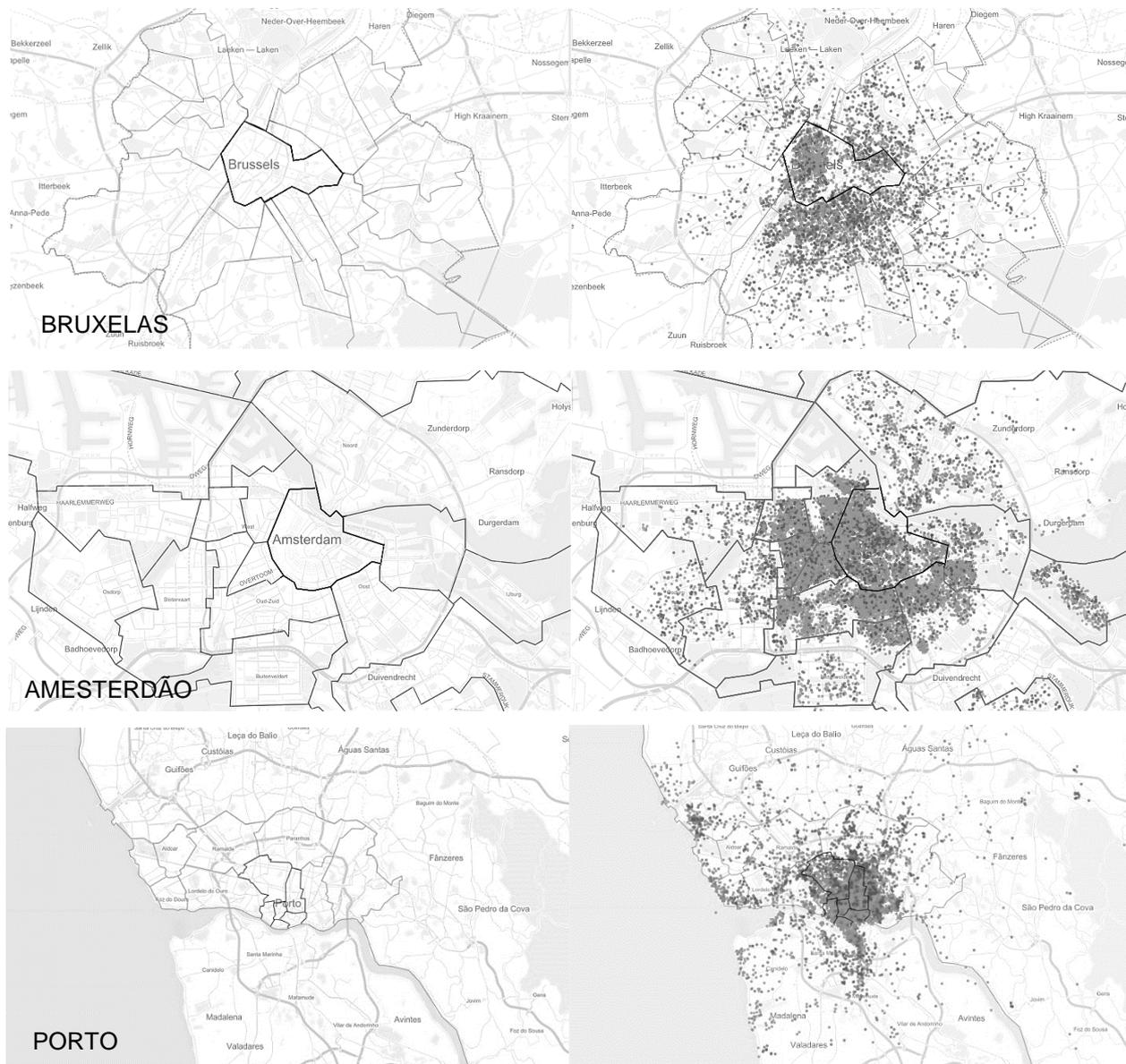


Figura 13- Padrão espacial do Alojamento local
Fonte - Adaptado pela autora, base obtida de Inside Airbnb, 2018

5.7 CONCLUSÃO

Através da análise dos dados fornecidos pelo Registo Nacional do Alojamento Local, verifica-se que o Alojamento Turístico se desenvolve nos últimos anos em Portugal de forma exponencial, muito devido á simplificação de adaptação da tipologia residencial, da sua exploração e ao seu enquadramento fiscal desregulado o que contribuiu para um panorama favorável de evolução, paralelo ao desenvolvimento da procura turística (tabela14)(RNAL, 2018).

O Alojamento Local tem representado um grande impacto no mercado de habitação, tanto pela ocupação e reabilitação de património construído desocupado como pela escassez do parque habitacional disponível para os moradores a longo prazo, o que tem justificado a crescente especulação imobiliária (tabela19) (Quality,2017). No entanto, ainda existem poucas investigações sobre o impacto do alojamento turístico no tecido socio espacial.

Testemunha-se contemporaneamente alterações fiscais que procuram regular a exploração do sector, controlar o crescimento ilegítimo e desequilibrado do mesmo, aumentando as obrigações fiscais da atividade, defender a qualidade de vida dos restantes moradores e sustentar a verdade social da cidade.

Mas, a realidade é que é que apesar do registo do alojamento local (RNAL, 2018) no Turismo de Portugal ser um processo obrigatório para a exploração de alojamentos turísticos, há ainda uma grande discrepância entre os dados disponibilizado pelo RNAL a 30 de Agosto de 2018 e pelo Tom Slee em Inside Airbnb na mesma data. Conclui-se assim que, ainda que seja obrigatório o registo para utilização da plataforma Airbnb, a incoerência de dados pode representar sua exploração de imoveis de forma ilegítima.

Confirma-se a pressão do Alojamento Local no mercado habitacional da cidade, mas, terá o padrão espacial de localização dos Alojamentos Turísticos impacto na organização espacial da cidade? (capítulo 6)

6

6 LISBOA ENQUANTO CIDADETURÍSTICA

6.1 INTRODUÇÃO

“a urbanização turística, [...] [assume um] importante papel [...] na conexão do lugar com o mundo. [...] [No] processo de produção de lugares para o consumo acaba por consumir e degradar os próprios lugares; numa outra perspectiva podemos considerar que estas novas paisagens da urbanização turística representam também as formas contemporâneas de espacialização social, [...] construindo novas formas de sociabilidade, mais híbridas e mais flexíveis. [...] Algumas cidades chegam a redefinir toda sua vida econômica em função do desenvolvimento turístico, reorganizando-se para produzir paisagens atrativas para o consumo e para o lazer. Assim, estabelece-se uma relação entre antigas paisagens e velhos usos e novas formas e funções, impulsionando a relação do lugar com o mundo, que o atravessa com novos costumes, hábitos, maneiras de falar, mercadorias, modo de agir” (Luchiari, 1998:1).

Refletindo sobre a influência dos fenómenos estudados no planeamento da cidade e na criação da rede de lugares turísticos que associado às grandes melhorias no plano das acessibilidades e reabilitações urbanas, e com grande influência dos padrões de consumo dão origem a uma cidade onde “*a identidade do lugar é constantemente recriada, produzindo um espaço social híbrido, onde o velho e o novo fundem-se dando lugar a uma nova organização socio-espacial*” (Luchiari, 1998:2).

Baseado no argumento de organização da cidade turístico-histórica de Ashworth e Tunbridge, repensa-se o padrão espacial da cidade turística de Lisboa bem como a sua evolução influenciada pelo sector de consumo hoteleiro e de alojamento turístico.

6.2 LUGARES TURÍSTICOS, CIDADES TURÍSTICAS

Dennis R. Judd (2003) identifica em *The Infrastructure of Play: Building the Tourist City* três tipos de cidades turísticas. As Cidade Resort, construídas e desenhadas estritamente pensando no consumo dos visitantes; as Cidades Histórico-Turísticas, com uma grande identidade histórica e as cidades Convertidas caracterizados por serem núcleos de produção que tiveram de criar novos lugares e alterar o carácter de muitos espaços existentes, propositadamente para os turistas e toda a atividade envolvente (Judd,2003:5).

Os três tipos de cidade adquirem características de bastante interesse, mas a cidade convertida assoma uma maior proeminência pelo seu fator de reconversão total do território e do espaço construído, numa escala massiva (Judd,2003:5). Destinos urbanos tradicionais, cujo o seu centro turístico está centrado na herança cultural, organizam as suas infraestruturas de forma a dar acesso e acomodarem os seus visitantes. Nestas cidades onde a herança adquire um grande papel de destaque é crucial a ponderação da integração de infraestruturas

complementares de forma a respeitarem a estrutura física e histórica da cidade e do contexto em que se inserem, fugindo da requalificação massiva e da standardização (Judd,2003:297,298). Uma cidade vítima de processos de reconversão profundos pode resultar no afastamento de atividades orientadas aos moradores por outras mais atrativas a turistas e iniciar processos de gentrificação turística (Judd,2003:298).

A organização territorial de um espaço turístico abrange diversos equipamentos e serviços de suporte á atividade, salientando a hotelaria e alojamento turístico, que fornece a estadia (Brito Henriques, 1996:115). Existe uma correlação direta entre o padrão de organização geográfico da função de alojamento com as alterações funcionais do centro das cidades. Segundo Brito Henriques, o sector hoteleiro tende a privilegiar localizações com melhor acessibilidade e uma maior oferta de comércio e serviços. Ocorrendo assim uma adaptação e reajustamento do novo padrão em relação ás condições mais favoráveis (Brito Henriques, 1996:116).

Eduardo Brito Henriques defende o Turismo como “um fenómeno eminentemente urbano, produto de urbanistas que circulam entre espaços também eles, [...] urbanizados” (Brito Henriques, 2003 :163). O autor defende uma relação de permuta entre o turismo e a urbanização, onde a cidade é encarada como um sistema gerador de turismo e ao mesmo tempo o turismo é entendido um estimulador do desenvolvimento urbano da cidade (Brito Henriques, 2003:163,164).

Patrick Mullins desenvolve o conceito de urbanização turística. Onde o desenvolvimento urbano adquire uma finalidade turística e todos os equipamentos e serviços obtêm uma perspetiva consumista, como hotéis, casinos, restaurantes, parques temáticos onde a principal finalidade é produzir, vender e consumir (Mullins, 1991:331; Leite, 2008).

O Espaço urbano é “*construído exclusivamente para consumo [...] São cidades que oferecem uma grande variedade de oportunidades de consumo, com os consumidores sendo turistas [...] [ou moradores] por um curto período de tempo [...]. Este consumo é por diversão, prazer, relaxamento, recreação etc., e não um consumo de necessidades básicas em termos de moradia, saúde, educação e assim por diante.*” (Mullins, 1991, p. 332).¹⁸

Induz a urbanização Turística á transformação de núcleos urbanos em cidades Turísticas? Ou apenas produz espaços e lugares turísticos na cidade, visto que a atividade não se desenvolve de forma homogénea no território e na apropriação dos lugares.

Ashworth defende que uma cidade deve ser multifuncional, onde o turismo representa “parte” de um “todo”, uma atividade numa cidade polivalente, onde os lugares turísticos apresentam características singulares (Ashworth, 1989: 39).

Ashworth e Tunbridge (2000: 86) em *The Tourist–Historic City* exploram a relação entre turismo e cultura e património, em cidades históricas e apresentam um modelo de organização da cidade turístico-histórica. Modelo que se estabelece a partir da ideia de que o lugar turístico se desenvolve na sobreposição do centro histórico com o centro comercial (CBD). (Ashworth & Tunbridge, 2000: 86, citado por Cohen-Hattab,2004: 281)

¹⁸ Tradução livre da autora. No original: “(...) built solely for consumption. (...). They are cities providing a great range of consumption opportunities, with the consumers being resort tourists, (...) [or residents] for a short time (...). This consumption is for fun, pleasure, relaxation, recreation etc., and is not a consumption of basic needs in the way of housing, health care, education and so on” (MULLINS, 1991, p. 332).

“O lugar turístico reúne o espaço e o território. Enquanto prática socio-espacial, o turismo vai se apropriando de determinados espaços, transformando-os e, a partir disso, produzindo territórios e territorialidades flexíveis e descontínuas, e “turistificando” os lugares (Fratucci, 2000: 122).

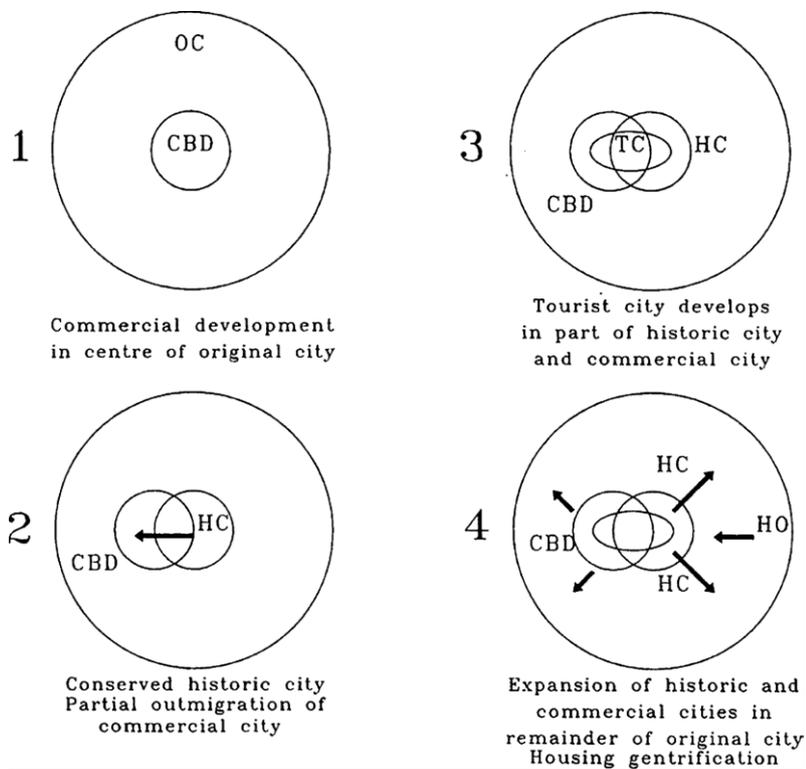


Figura 14-The Tourist-Historic City Model. OC, original city; CBD, Central Business District; TC, tourist city; HC, historic city; HO, housing

Fonte -Citado por Cohen-Hattab,2004: 281, adaptado G. J. Ashworth & J. E. Tunbridge (2000: 86).

A cidade histórica pode ser, em parte, explicada pela procura turística, enquanto a cidade turística é influenciada pela atração histórica para definir alguns dos seus limites. A cidade turístico-histórica serve de modelo de organização, planeamento e gestão funcional de muitas cidades. Como incentivo à reabilitação urbana da cidade histórica e à comercialização da cidade turística, como um produto comercialmente atrativo (Ashworth & Tunbridge, 1990:79 citado por Budisetyorini, 2014: 5).

Ashworth e Tunbridge (1990: 79) definem a cidade turístico-histórica como a área de sobreposição entre as cidades históricas e turística, onde os equipamentos, serviços e comércio são utilizados para o turismo. Para os autores a cidade turístico-histórica não é uma zona funcional isolada, mas sim, área integrante do espaço formal e funcional que contém o núcleo central da cidade (Ashworth & Tunbridge, 1990:79 citado por Budisetyorini, 2014: 5).

A cidade histórica é uma área distinta dentro da cidade onde as formas arquitetónicas, os padrões morfológicos e o património construído, foram conscientemente elevados de forma a moldar um produto de património local e atração turística. Enquanto a cidade turística é o resumo de padrão espacial de equipamentos e serviços funcionais que unem a atividade do turismo à cidade. É uma rede ampla de lugares turísticos, definidos pelo comportamento e afluência de visitantes ou pelo fornecimento de instalações e serviços especializados na atividade (Budisetyorini, 2014: 6).

Observa-se agora um centro turístico que caminha para a especialização na atividade turística e serviços de apoio e um centro histórico que procura cada vez mais atratividade patrimonial. Os autores clarificam que a dimensão da rede de lugares turísticos que dão origem à cidade turística, é um reflexo do seu contexto social, económico e político (Ashworth & Tunbridge, 2000: 86, citado por Cohen-Hattab, 2004: 281)

Ashworth e Tunbridge (2000) analisando a evolução da cidade turístico-histórica em várias cidades históricas de tamanho médio na Europa, identificaram quatro fases de desenvolvimento no núcleo turístico na cidade turístico-histórica.

Numa primeira fase observaram cidades com os limites do núcleo histórico sobrepostos com o centro financeiro e comercial, reunindo funções municipais, administrativas, financeiras, turísticas, residenciais e comerciais. Na segunda fase a cidade histórica emerge numa expansão urbana. Os seus moradores começam a deixar o centro histórico e a deslocar-se para a periferia, fora dos limites da cidade. Levando por sua vez ao surgimento de polos financeiros e comerciais secundários, também periféricos (Ashworth e Tunbridge, 2000, citado por Cohen-Hattab, 2004: 281, 282). Olhando para o caso de Lisboa e no fenómeno de Gentrificação analisado (no capítulo 3), comprovando a interdependência de conceitos e fenómenos de transformação do espaço, compreende-se esta deslocação social para a periferia como um paralelismo à primeira onda de gentrificação. Um movimento, ainda de forma esporádica, movido pela desindustrialização do território e pela deslocação da população que abandona lentamente o centro da cidade.

Na terceira etapa a transformação social e física da cidade histórica ganhou proeminência, a população migra para a periferia a grande ritmo. Ao mesmo tempo que os novos polos comerciais periféricos ganham cada vez mais protagonismo e se privilegia um rejuvenescimento urbano no núcleo histórico que agora se encontra desocupado. Assim o grande movimento de reabilitação e recuperação do espaço urbano e património construído, deu origem à cidade turística. A cidade turística surge sobreposta ao núcleo histórico e ao financeiro e comercial, contendo serviços, equipamentos e comércio de apoio à atividade turística como agências de viagens, hotéis, lojas de souvenirs, cafés e outros (Ashworth e Tunbridge, 2000 citado por Cohen-Hattab, 2004: 281, 282). Refletindo novamente sobre o panorama em Lisboa, observa-se um grande investimento no mercado imobiliário como motor de desenvolvimento

urbano, que acaba por resultar na subida do custo de vida, em processos de especulação imobiliária e desalojamento.

Por último a cidade turístico-histórica, assiste á difusão da atividade turística, associado ao aumento da procura. Assim surgem novos lugares turísticos, novos serviços especializados. O processo de gentrificação surge associado á atividade turística (Ashworth e Tunbridge, 2000 citado por Cohen-Hattab,2004: 281-283). A gentrificação turística ou turistificação é causada pela aceleração da procura turística, pela hiperespecialização no setor e pelo consumo de imóveis que se tornam cada vez mais escassos e inacessíveis no centro original da cidade.

“O turismo é um dos aspectos da forma da cidade, embora possa estar diluído e integrado em escalas distintas.” (Henriques, C. 2003:IV,23)

Tentando chegar a uma análise mais profunda do padrão espacial da cidade turística analisam-se elementos de consumo específicos, nomeadamente o panorama do alojamento turístico, procurando um entendimento da relação de coexistência do núcleo turístico na cidade.

Segundo Beta Budisetyorini, o Modelo de planeamento de Ashworth e Tunbridge descrito, é adaptado consoante o contexto cultural e económico, a morfologia urbana, características físicas, funcionais e a estrutura infraestrutural de cada.

Lisboa é um exemplo desta variação por ser uma cidade localizada na frente da água, mas também esta localização ribeirinha vai ser vantajosa para o planeamento turístico da cidade. A abertura da estação do rossio, enquanto nova ligação internacional á cidade, tornando-se numa das principais portas da cidade, originou um movimento na localização do setor hoteleiro em lisboa(Brito Henriques, 1996:122).

Tabela 24- Variações no planejamento da Cidade Turístico- Histórica

<i>Variações no planejamento da Cidade Turístico- Histórica</i>	
<i>Variação no local</i>	Cidade Circular, que é igualmente acessível em todas as direções Cidade à beira-mar ou rio, que está localizado na frente da água Cidades, com grande variação altimétrica
<i>Variação de tamanho</i>	Cidade pequena cidade de tamanho médio, com mais museus ao ar livre do que lugares urbanos Cidade grande
<i>Variações culturais e históricas</i>	Produto de experiência histórica particular e que reflete uma cultura particular

Fonte - Adaptado de Budisetyorini, 2014: 8

Ao longo do tempo o transporte ferroviário tornou-se mais saturado enquanto o marítimo ia perdendo afluência, implicando um deslocamento das unidades hoteleiras do Cais do Sodré agora para junto da estação do Rossio (Brito Henriques, 1996:122).

As novas áreas de expansão da cidade, passam a ser articuladas com o desenvolvimento do sector hoteleiro, pela redução de restrições na sua construção. Enquanto o transporte rodoviário e aéreo se ia desenvolvendo e fortalecendo a atividade hoteleira ia acompanhando os novos acessos á cidade, novos equipamentos e serviços de entrada na mesma como infraestruturas aeroportuárias e estações de comboio, ocupando assim uma posição cada vez menos central e mais periférica (Brito Henriques, 1996:122).

Este deslocamento para uma posição a norte do centro da cidade permite que novas tipologias turísticas surjam motivadas pela redução gradual do sector hoteleiro no núcleo central, ocupando as pousadas, estalagens, e até espaços residenciais, criando um novo padrão espacial da ocupação turística bastante saturado.

O Plano das Avenidas Novas e a abertura da Avenida da Liberdade, alterou o sentido do crescimento convencional da Cidade, de uma expansão unicamente residencial introduziu-se uma nova ampliação funcional do centro da cidade. Deve-se ponderar o modelo teorizado por Ashworth e Tunbridge que resume a transformação da cidade turístico-histórica pela sobreposição do centro histórico de uma cidade com a área comercial e financeira da mesma. E no modelo de organização de Lisboa turística apresentado por Eduardo Brito Henriques em *Lisboa Turística, Entre o Imaginário e a Cidade* (Brito Henriques, 1996:116).

O turismo acentua-se como um fenómeno de *“produção de lugares de consumo e [de] consumo dos lugares”* (Luchiari, 1998: 8).



Figura 15- Padrão espacial do sector hoteleiro, no final do séc XIX

Fonte -Da Autora, dados obtidos de Brito Henriques,1996



Figura 16-Padrão espacial do sector hoteleiro, no final do séc XX

Fonte -Da Autora, dados obtidos de Brito Henriques,1996



Figura 17-Padrão espacial do sector hoteleiro, 2018

Fonte - Da Autora, dados obtidos de Geodados Câmara Municipal de Lisboa

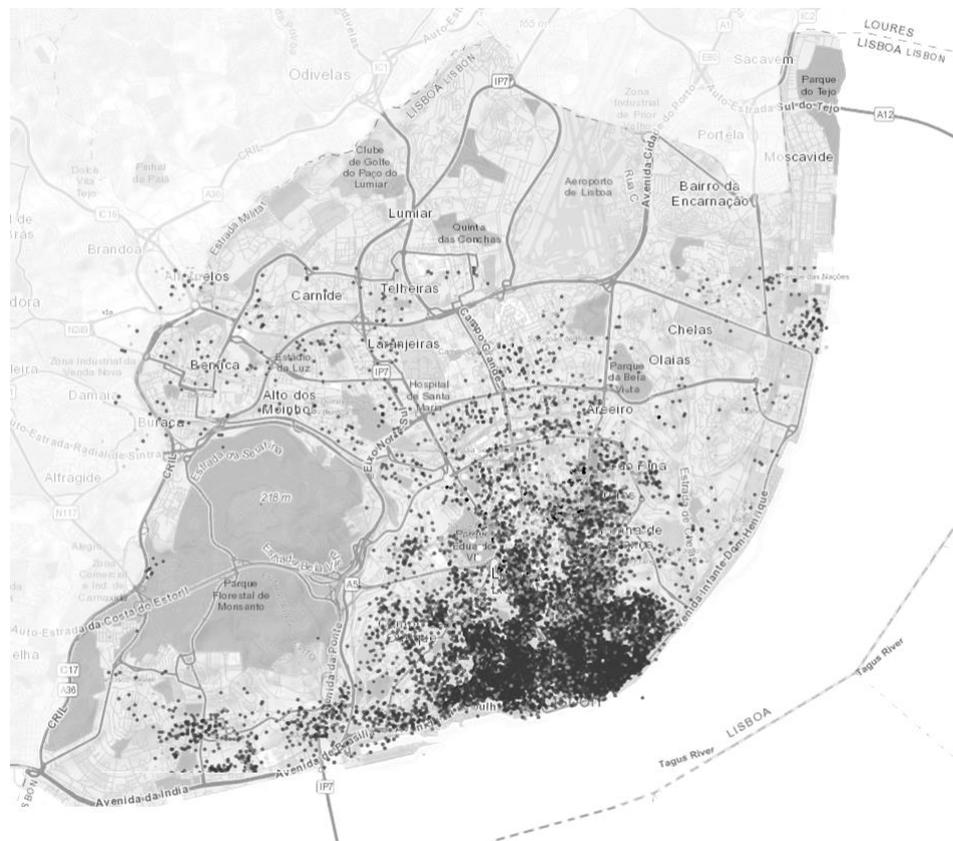


Figura 18- Padrão espacial do sector de Alojamento local, 2018

Fonte -Da Autora, dados obtidos de Inside Airbnb

Brito Henriques divide o modelo de planeamento da Cidade turístico-Histórica em três núcleos, apoiado na teoria de organização de Ashworth e Tunbridge, a cidade Histórica, que no caso de Lisboa está dividida em dois núcleos um central, constituído pelos bairros mais antigos e históricos, como o Castelo, Alfama, o Martim Moniz, o Bairro Alto, o Rossio, Baixa-Chiado, Cais de Sodré, Santa Apolónia entre outros, e outro periférico formado por Belém. A cidade comercial, com alguns limites sobrepostos à cidade Histórica é composto pela Baixa-Chiado, o Rossio, o Bairro alto, Castelo, as Avenidas Novas, Marques de Pombal, Amoreiras, Picoas, Saldanha, Campo Pequeno, Praça de Espanha, São Sebastião, Alvalade. Na sobreposição da cidade comercial e histórica surge a cidade turística, reunindo os bairros da freguesia de Santa Maria Maior, da Misericórdia e alguns de São Vicente, Santo António e da Estrela (Brito Henriques, 1996:116).

Refletindo sobre o panorama atual da cidade de Lisboa, assiste-se a um núcleo turístico dentro da cidade que absorve não só a cidade histórica como grande parte da área comercial e financeira que se transforma a favor do sector, tornando-se turisticamente especializada. Assim à medida que a cidade turístico-histórica se desenvolve o processo de gentrificação turística e especulação imobiliária ganha dimensão (Henriques, C. 2003: IV, 25)

As tendências da organização comercial, tem ao longo do tempo contribuído para uma evolução funcionalmente especializada, permitindo a redefinição de novas centralidades urbanas, numa cidade atualmente policêntrica.

“A importância que as actividades fluviais e marítimas tiveram na economia do Baixo Tejo ao longo da história permite compreender que Lisboa tivesse tomado, no decurso do tempo uma feição ribeirinha. Até à segunda metade do século XIX, o crescimento da Cidade para os planaltos interiores foi tímido, limitando-se a acompanhar as principais estradas que penetravam no termo rural” (Brito Henriques, 1996: 122).



Figura 20- Planeamento Urbano da zona de intervenção da Expo' 98
Fonte - Adaptado de Câmara Municipal de Lisboa

Com a Expo 98 o pensamento de repensar a Lisboa como uma Cidade Ribeirinha surge, esta preocupação estende-se até aos dias de hoje procurando cada vez mais 'devolver' o Tejo á cidade de Lisboa, fazendo desta enorme proximidade a imagem turística da cidade. A cidade de Lisboa escolheu basear o seu processo de regeneração com a proximidade a um elemento fortíssimo o Oceano, enriquecendo a sua imagem e produto turístico.

“ urbanização turística , gera novas paisagens, consome outras, trás à cena novos sujeitos sociais, elimina ou marginaliza outros e redesenha as formas de apropriação do espaço urbano, substituindo antigos usos e elegendo novas paisagens a serem valorizadas para o lazer. A criação destrutiva da urbanização turística desafia a todo instante a sobrevivência de antigas paisagens e a resistência do lugar “ (Luchiari, 1998:3).



Figura 23-Lisboa Turística, Padrão espacial de 1996
Fonte – Adaptado de Brito Henriques, 1996



Figura 24-Lisboa Turística, Padrão espacial de 2018

Fonte - Da autora, adaptado de Brito Henriques, 1996

Especulando sobre o padrão atual da cidade Turística em Lisboa, cada vez mais influenciado pela dimensão saturante de alojamentos turísticos, chega-se a uma rede de lugares turísticos com uma linguagem semelhante entre si.

Um panorama de cidade turística que acompanha o crescimento urbano de forma bastante inconsequente e informal, refletindo uma facilidade de alteração, controlo e reestruturação que persegue o seu contexto urbano.

Prevê-se em Lisboa, um núcleo turístico em crescimento e em transformação, com limites imprecisos e dinâmicos, que variam consoante novos pontos de interesse turístico, de serviços e equipamento de apoio à atividade turística, nomeadamente Alojamento e uma acessibilidade facilitada.

Assim, acredita-se que a criação controlada de pontos de Interesse turístico periféricos á cidade que reúnam as condições e equipamentos necessários à realização da atividade turística e um fácil acesso, iram influenciar a área turística da cidade de Lisboa e agir como regulador da massificação turística no centro de Lisboa, bem como atenuador da especialização no sector. Agindo paralelamente a um conjunto de aspetos reguladores e restritivos do sector turístico no núcleo urbano, esta nova rede de lugares turísticos vem desenvolver uma rede de projetos atrativos, procurando a diversificação da oferta turística, através da recuperação da tradição regional e local, dinamizando pequenas cidades regionais e periféricas, associada à promoção dos seus recursos naturais (conceito desenvolvido na parte II- Vertente Pratica).

Numa tentativa de controlo da grande massa turística, procura-se também uma estratégia baseada em espaços identitários, reflexo da cultura de cada núcleo urbano e não, uma supressam em meros espaços de consumo.

6.3 CONCLUSÃO

A cidade contemporânea encontra na evolução da procura turística um pretexto de urbanização e reabilitação do seu património, gerando eminentes processo de gentrificação e desalojamento, associado ao setor turístico e à expansão da tipologia de Alojamento Turístico na cidade. Patrick Mullins desenvolve o conceito de urbanização turística, compreendendo o impacto do desenvolvimento urbano como espaço de consumo, desligado da sua identidade (Mullins, 1991).

A urbanização turística pode ser encara segundo duas perspetivas, como motivo de degradação e consumo do Lugar especializando-o para um morador temporário ou como uma nova forma de espacialização, mais flexível, menos controlada. Relacionando *“as antigas paisagens e velhos usos com as novas formas e funções”* (Luchiari, 1998: 2).

A cidade deve ser encarada como um sistema gerador de turismo e o mesmo como um estímulo de desenvolvimento da cidade. Brito Henriques defende o turismo como um produto de urbanistas, que se define por uma rede de lugares turisticamente urbanizados. (Brito Henriques, 2003).

Analisando o panorama atual da cidade de Lisboa, tendo em conta o modelo teorizado por Ashworth e Tunbrige que analisa a transformação da organização espacial da cidade Turístico-Histórica e o modelo de organização de Lisboa Turística de Brito Henriques, percebe-se a expansão constante no núcleo turístico na cidade, que se revela um fator de absorção do núcleo histórico e do núcleo comercial e financeiro, cada vez mais especializados no sector. O núcleo turístico desenvolve-se no centro da cidade a um ritmo acelerado, agravando o fenómeno de gentrificação turística e especulação imobiliária e desalojamento (Ashworth & Tunbrige, 2000).

Percebendo que o núcleo turístico da cidade depende dos seus pontos de atratividade e de interesse, dos equipamentos e serviços de apoio à atividade turística e uma fácil acessibilidade, conclui-se que esta área depende de uma rede de lugares turísticos que acompanham o crescimento urbano. No entanto, atingindo um ponto de saturação e massificação turística, são também estes aspetos essenciais para a regularização desta dimensão.

Sendo o núcleo Turístico uma área dinâmica, com limites bastantes flexíveis e em contante transformação, este pode ser controlado e regulado com uma rede de lugares atrativos periféricos á cidade, com novas ofertas turísticas locais, que resultem na dinamização de pequenas cidades obsoletas com potencial turístico e na dispersam da enorme massificação turística que esgota a cidade.

7

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O tema do turismo aparece na cidade como um campo de batalha, que constrói, desconstrói e reabilita a cidade conforme a intensificação dos seus fenómenos de transformação urbana. Por instantes a cidade é recuperada da decadência ignorando qualquer problema habitacional entrando em completo desequilíbrio e desigualdade.

O panorama atual da cidade é resumido ao constante desajuste entre a procura e a oferta habitacional, levado ao extremo pela crescente massificação turística, que gera o exponencial aumento das tipologias turísticas que consomem o mercado habitacional. Assim a oferta é reduzida ao mínimo, enquanto é vítima de especulação imobiliária.

A presente dissertação incentiva o debate e a consciencialização pública e pessoal sobre as transformações urbanas motivadas pelo sector turístico, procurou-se contribuir para um conhecimento aprofundado sobre as dinâmicas de transformação, a sua relação e consequências no espaço urbano. Através do estudo da evolução da Cidade Turística pondera-se sobre estratégias de controlo da massificação turística.

No entanto ao longo da investigação foram encontradas algumas limitações, como a constante alteração de políticas de regulação da exploração da Tipologias turísticas bem como dos arrendamentos de longa duração. A disparidade dos dados fornecidos pelo Registo Nacional do Alojamento Local e os dados de Inside AIRBNB fornecidos por Tom Slee. E, por ser um tema tão atual e polémico a extensão de bibliografia pertinente aumenta diariamente.

A atividade turística representa transformações consideráveis no território, revelando-se como uma atividade *turistificadora*. Onde as políticas de reabilitação e requalificação do espaço urbano e construído, são muitas vezes refletidas como forma de devolução da cidade aos seus moradores, mas adequadas e potenciadas a uma atividade turística. O turismo é encarado como um fator de crescimento económico por muitas cidades que se renovam e gentrificam por um habitante sazonal. Este processo de planeamento e produção de espaços urbanos com intuito consumista, como estimulador de crescimento urbano, destinado a atividades comerciais e serviços designados a turistas, é entendido como “*urbanização turística*”.

Articulada a transformação social e física do espaço urbano, a difusão de alojamentos turísticos que condicionam o mercado habitacional e por sua vez o direito á habitação, definido pelo fenómeno de gentrificação turística ou até de turistificação. Processo que reflete as alterações sociais e por consequência do espaço urbano, motivadas pelo turismo, adaptado ao contexto contemporâneo de sociedade capitalista. As políticas urbanas e económicas adotadas, são cada vez mais direcionadas para estratégias de promoção e revitalização do centro histórico, atraindo investimentos estrangeiros que investem em património imobiliário, conduzindo a um processo violento de turistificação. O sector Turístico invade e contamina todo o centro urbano permitindo a evolução gradual de fenómenos de desalojamento, despejo, fragmentação espacial e segregação social dos moradores permanentes, em confronto com a saturação de Alojamento Turístico e o comercio especializado no sector.

A Urbanização Turística e a evolução massiva de novas tipologias de Alojamento Turístico são responsáveis pela descaracterização do território da sua identidade, materializando-se em lugares turísticos para cidades consumistas. Os lugares da cidade são elementos fundamentais para as vivências de permanência dos moradores, no entanto assiste-se à sua transformação em espaços de consumo inacessíveis e à sua materialização em produtos turísticos, o que acaba por os excluir.

O Alojamento Turístico surge na cidade como um serviço de suporte á estadia turística, mas evolui de forma emergente banalizando o direito de habitar dos moradores permanentes. Associado ao Alojamento Turístico desenvolvem-se modalidades de Empreendimentos turísticos e Alojamientos Locais com paradigmas fiscais dispares. Vê-se assim no Alojamento Local um mercado de exploração bastante atrativo com um panorama fiscal muito benéfico e facilitado, concretizando graves processo de especulação imobiliária que contribuem para um contexto de desequilíbrio do mercado habitacional da cidade, agora especializado no sector turístico.

Uma cidade condicionada por processos de transformação turísticos leva ao afastamento de atividades, serviços e equipamentos, orientados para os moradores, substituídos por outras mais lucrativas e turísticas, iniciando processos de reorganização urbana, condicionados pela rede de lugares turísticos.

A organização territorial de um espaço turístico abrange diversos equipamentos e serviços de suporte á atividade, salientando a hotelaria e alojamento turístico, que fornece a estadia. Assim confirma-se a correlação direta entre o padrão de organização geográfico da função de alojamento turístico com as alterações funcionais do centro das cidades. Segundo Brito Henriques, o sector hoteleiro tende a privilegiar localizações com melhor acessibilidade e uma maior oferta de comércio e serviços.

Conclui-se assim, estar perante uma relação de dependência entre núcleo turístico da cidade, os seus pontos de atratividade e de interesse turístico, patrimonial ou museológico, dos equipamentos e serviços de apoio ao setor turístico e a fácil acessibilidade. Averigua-se que os limites da área turística são indefinidos e em constante transformação por dependerem de uma rede de lugares turísticos que acompanham o crescimento urbano. No entanto, atingindo um ponto de saturação e massificação turística, são também estes aspetos fundamentais que, usados de forma inteligente e pertinente, poderão permitir a regularização desta dimensão.

Assim o núcleo Turístico caracteriza-se por ser uma área em mudança, com limites bastantes flexíveis. O que permite controla-lo e adapta-lo com recurso a uma rede de lugares de interesse, periféricos á cidade e que desafiem a dinamização de pequenos lugares obsoletos com potencial turístico, apoiando a dispersão da enorme massa turística que tem vindo a esgotar a cidade.

Para investigações futuras será pertinente perceber a alteração do panorama de núcleo turístico massificado e os seus impactos nas enumeras tipologias turísticas dos centros urbanos que terão de retransformar o seu uso. Por outro lado, prevendo o regresso da população afastada para a periferia e que vêm ocupar as habitações do centro da cidade, o que acontecerá à periferia?

8

8 BIBLIOGRAFIA

Livros

- ASHWORTH G. J., e TUNBRIDGE J. E, 2000, *The Tourist-historic City: Retrospect and Prospect of Managing the Heritage City*, Elsevier Science, Oxford.
- BARRETO, M. 2003. *Manual de Iniciação ao Estudo do Turismo*. Lisboa: Papyrus Editora
- BELOBABA, P., ODONI, A., e BARNHART, C. 2009. *The global airline industry*. United Kingdom: Willey John Wiley & Sons.
- HAYLLAR, B.; GRIFFIN, T.; EDWARDS, D.2008. *City Spaces: Tourist Places: Urban Tourism Precincts*. Capítulos 7 e 8. 1ª Edição. Elsevier.
- HENRIQUES, C. 2003. *Turismo cidade e cultura: planeamento e gestão sustentável*. Edições Sílabo. Sapientia. Reportório da Universidade do Algarve. Disponível em:<<http://hdl.handle.net/10400.1/6876>> [livro eletrónico], [consult. 24, Abril,2018]
- HENRIQUES, E. BRITO 1996. *A Lisboa Turística: Entre o Imaginário e a Cidade. A Construção de um Lugar Turístico Urbano*. Edições Colibri, Lisboa.
- JUDD, D. 2003.. *The Infrastructure of Play: Building the Tourist City*. New York: Routledge. ISBN:9781317456292.
- LEES, L. SLATER, T. e WYLY, E. 2008. *Gentrification*. London and New York: Routledge.
- LEES, L; SHIN, HB. E LÓPEZ-MORALES, E. 2015. *Introduction: 'gentrification', a global urban process?* In: Lees L, Shin HB, and López-Morales E (eds), *Global gentrifications: uneven development and displacement*, Bristol: Policy Press, pp. 1–18.
- LICHORISH, L. J. e JENKINS, C. L. 1997. *Introdução ao turismo*, Editora Campos (ed. 2000).
- PAGE S. 1995. *Urban tourism*. Routledge, London & New York.
- SLATER, T. 2011. *Gentrification of the City*. in G Bridge & S Watson (eds), *The New Companion to the City*. Blackwell Publishing Ltd.
- SMITH, N. 1996. *The new urban frontier: Gentrification and the revanchist city*. London and New York: Routledge.

SMITH, N. 2005. "El redimensionamiento de las ciudades: la globalización y el urbanismo neoliberal". In: HARVEY, D. e SMITH, N. (eds.). Capital financiero, propiedad inmobiliaria y cultura. Barcelona, Universitat Autònoma de Barcelona.

Teses e Dissertações:

CAMPILHO, P. 2014. *O impacto das companhias aéreas Low Cost na dinâmica económica do turismo regional*. Dissertação publicada (MSc). Faculdade de Economia da Universidade do Porto. Porto.

COCOLA-GANT, A. 2018. *Struggling with the leisure class: Tourism, gentrification and displacement*. (PHD). School of Geography and Planning. Cardiff University.

COSTA, P. 2016. *Turismo E Governança Urbana Em Lisboa Estratégias, Políticas e Perspectivas*. Dissertação publicada (PhD). Universidade De Lisboa, Instituto de Geografia e Ordenamento do Território. Lisboa

COSTA, N. 2007. *Mobilidade e Transporte em Áreas Urbanas. O caso da Área Metropolitana de Lisboa*. Dissertação publicada (PhD). Faculdade de Letras de Lisboa. Universidade de Lisboa. Lisboa

CRUZ, T. 2016. *O impacto do alojamento local na reabilitação urbana em Lisboa*. Dissertação publicada (MSc). Instituto Técnico de Lisboa. Lisboa

FRADE, S. 2016. *O fenómeno das companhias aéreas low-cost e o impacto nas companhias tradicionais*. Dissertação publicada (MSc). Universidade Aberta.

MARISCAL, D. 2016. *Current Collaborative Business Model Airbnb: Changing teh Hospitality Industry* (MSc) Centro Universitario de Ciencias Económicas y Administrativas. Universidad de Guadalajara, México.

MATOS, M. 2015. *A Atratividade Turística da Cidade de Lisboa no Contexto das Políticas Europeias de Turismo Urbano*. Dissertação publicada (MSc). Instituto de Geografia e Ordenamento do Território. Universidade de Lisboa. Lisboa.

MOSER, f. 2015. *O turismo da cidade de lisboa numa perspetiva cruzada entre a procura e a oferta*. Dissertação publicada (MSc). ISCTE- Business School . Lisboa

NUNES, M. 2009. *Segmentação de Clientes do Mercado Aeroportuário: Operação low-cost vs Operação regular e outras*. Dissertação publicada (MSc). Instituto Superior Técnico. Lisboa.

INÁCIO, J. 2015. *Padrões Espaciais e a Vida Pública*. (Msc). ISCTE-Instituto Universitário de Lisboa. Lisboa.

LEITE, N. 2008. *Turismo E Território: Um Estudo Sobre A Turistificação De Portimão (Algarve/Portugal) A Partir Da Geografia Do Turismo*. Dissertação publicada (MSc). Faculdade De Letras Da Universidade De Lisboa. Lisboa.

PAÍNÇO , V. 2014. *Turismo e Transportes num Mundo Global. Uma experiência didática no 8º ano de escolaridade*. Dissertação publicada (MSc). Instituto de Geografia e Ordenamento do Território. Universidade de Lisboa. Lisboa.

PEDRO, L. 2015. *Arquitetura e Espaço Público do Turismo e do Lazer: Discursos Turísticos de Paris (Msc)* Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto. Porto

PEREIRA, J. 2005. *A Satisfação No Trabalho: Uma Aplicação Ao Sector Hoteleiro Da Ilha De São Miguel*. Dissertação publicada (MSc). Universidade dos Açores. Açores.

LOBO, S. 2012. *Arquitetura E Turismo: Planos E Projectos As Cenografias Do Lazer Na Costa Portuguesa, Da 1.ª República À Democracia* (PhD). Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade de Coimbra. Coimbra

TABORDA, R. 2016. *Economia de Partilha e os Casos de Referência Airbnb, Uber e Boatbound*. (MSc) ISCTE-Instituto Universitário de Lisboa, Business School, Portugal

Artigos

AA VV. 2016 Quem vai poder morar em Lisboa? Da gentrificação e do turismo à subida no preço da habitação: causas, consequências e propostas. *Trienal de Arquitectura de Lisboa*. [online], Disponível em: <<http://www.revistapunkto.com/2016/06/quem-vaipoder-morar-em-lisboa-debate.html>>

AIRBNB. 2016, a. Visão Geral da Comunidade Airbnb em Lisboa e Portugal. Airbnb

AirDNA. 2015. Airbnb: Deep dive with data from AirDNA. *Bank of American Merrill Lynch*

ASHWORTH, G., & PAGE, S. J. 2011. Urban tourism research: Recent progress and current paradoxes. *Tourism Management*, 32(1), 1–15.

ANAC, 2017. Boletim Estatístico Trimestral . *Autoridade Nacional da Aviação Civil*. nº 33, JAN-MAR'17, 1-18

ATKINSON, R. 2004. The evidence on the impact of gentrification: new lessons for the urban renaissance?. *European Journal of Housing Policy*, Vol 4, nº1, p.107-131.

BARRETT, S. 2000. Airport competition in the deregulated European aviation market, *Journal of Air Transport Management* 6, 13-27

- BERTI, F. & GEVEHR, D. 2017. Gentrificação: uma discussão conceitual. *Política Públicas & Cidades*, Vol 5, nº1, p. 85- 107
- BRITO HENRIQUES, E. 2003. A Cidade, Destino de Turismo. *Revista Da Faculdade de Letras - Geografia*, XIX, 163–172.
- BUDISETYORINI, B. 2004. Cultural Heritage Attractions And Tourist Historic City
- CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA E AIRBNB.2016 Acordo sobre a Taxa Turística e Alojamento Local Responsável.
- CHEIBUB, B.2012. Breves reflexões sobre o turismo social a partir da história institucional do Serviço Social do Comércio (Sesc) e da produção acadêmica brasileira. Dos Algarves. *A Multidisciplinary e-journal. Revista da ESGHT/ UALg*. Nº21. 1-20
- COCOLA-GANT, A. 2015. Tourism and gentrification. A framework for analysis. *Submitted to Progress in Human Geography*.
- COCOLA-GANT, A. 2016, a. Apartamentos turísticos, hoteles y desplazamiento de población. *Congresso Internacional Contested Cities*. nº 3-504.
- COCOLA-GANT, A. 2016, b. Holiday Rentals: The New Gentrification Battlefield. *Sociological Research Online*. Disponível em:<<http://www.socresonline.org.uk/21/3/10.html>>; DOI: 10.5153/sro.4071
- COCOLA-GANT, A. & PARDO, D. 2017. Anti-gentrification in (Southern) European cities-Resisting tourism gentrification: the experience of grass-roots movements in Barcelona. *URBANISTICA tre # 13, journal of urban design and planning*, ISSN: 2531-7091
- COHEN-HATTAB, K.2004.Historical Research and Tourism Analysis: The Case of the Tourist-Historic City of Jerusalem. *Tourism Geographies*. Vol. 6, No. 3, p. 279–302.
- COYLE, D. & YEUNG, T.2016. Understanding AirBnB in Fourteen European Cities. *PSL Research University, CNRS*
- CUNHA, L. 2010. A definição e o âmbito do Turismo: um aprofundamento necessário. [em linha] Disponível online em:< <http://hdl.handle.net/10437/665>>. [consult. 24, Abril,2018]
- DUDÁS, G. et al. 2017. A socio-economic analysis of Airbnb in New York City. *Regional Statistics*, Vol. 7. No.1, P135–151
- EDWARDS, D., GRIFFIN, T., & HAYLLAR, B. (2008). Urban Tourism Research: Developing an Agenda. *Annals of Tourism Research*, 35(4), 1032–1052.

- FERREIRA, I. 2017. O Planeamento e a turistificação dos espaços urbanos. O caso da Praça do Comércio e da Ribeira Naus, em Lisboa. *Revista Turismo & Desenvolvimento*. nº27/28. p. 399-412.
- FONSECA, M.; COSTA, A. 2004. A Racionalidade Da Urbanização Turística Em Áreas Deprimidas: O Espaço Produzido Para O Visitante. *Mercator, Fortaleza*, n. 6, p. 25-32.
- FRATUCCI, A. 2000. Os Lugares Turísticos: Territórios Do Fenômeno Turístico. *GEOgraphia*. V. II, Nº 4, p. 121-133.
- FÜLLER, H. & MICHEL, B. 2014. 'Stop Being a Tourist!' New Dynamics of Urban Tourism in Berlin-Kreuzberg. *International Journal of Urban and Regional Research, Urban Research Publications Limited*, Vol.38, nº4;
- FURTADO, C. 2014. Intervenção do Estado e (re)estruturação urbana. Um estudo sobre gentrificação. *Cad. Metropole, São Paulo*, v. 16, n. 32, p. 341-363
- GOTHAM, K. 2005. Tourism gentrification: The case of new Orleans' vieux carre (French Quarter). *Urban Studies*, v. 42, n.7, p. 1099–1121
- GUTIÉRREZ, J. et al., 2017. Airbnb in touristic cities: comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodations. *Tourism Management*
- GUTTENTAG, D. 2015. Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector *Current Issues in Tourism*. Vol. 18, No. 12, 1192–1217, ISSN: 1368-3500. Disponível em: <https://www.researchgate.net/publication/271624904_Airbnb_Disruptive_innovation_and_the_rise_of_an_informal_tourism_accommodation_sector>
- HACKWORTH, J. and SMITH, N. 2001. *The changing state of gentrification*. Tijdschrift Voor Economische en Sociale Geografie, Vol 92, nº4 p. 464–477.
- HAMNETT, C. 1991. The Blind Men and the Elephant: The Explanation of Gentrification. *Transactions of the Institute of British Geographers*, Vol 16, Nº2, p.173–189.
- HAMNETT, C. 2003. Gentrification and the middle-class remaking of inner London, 1961-2001. *Urban Studies*, Vol 40, nº12, p.2401–2426.
- HARVEY, D. 1989. From managerialism to entrepreneurialism: The transformation in urban governance in late capitalism. *Geografiska Annaler*, Vol 71. Nº1, p. 3-17.
- HIERNAUX, D. & GONZÁLEZ, C. 2013. Turismo y gentrificación: pistas teóricas sobre una articulación. *Revista de Geografía Norte Grande*

HOF, A. & SMIGIE, C. 2017. Reshaping European cities? – Exploring policies, practices and everyday realities concerning 'Airbnbification'. *Call for Papers Workshop, November 24-25, 2017: University of Salzburg, Austria*

INE. 2016. Estatísticas do Turismo 2016. *Instituto Nacional de Estatísticas. Edição 2017.1-154*

IGNARRA, L. 2000. Fundamentos do Turismo. Editora Pioneira, São Paulo,

LEES, L. 2003. Super-gentrification: The case of Brooklyn heights, New York city. *Urban Studies* Vol 40 nº12, p. 2487–2509.

LOURENÇO, P. 2017. Quando os Turistas são os maus da fita nas cidades. *Jornal de Notícias*, nº72, pp.2-3

LUCHIARI, M. 1998. Urbanização turística:Um novo nexo entre Lugar e o mundo. In: *Asociación Canaria De Antropologia, Prepublicación de GUIZE*, nº4.

MENDES Júnior, J. 2009. Turismo, Massificação E Alienação: A Compreensão De Um Processo Sucessional. *GEOGRAFIA*, Rio Claro, v. 34, n. 3, p. 427-436

MENDES, L. 2008. a. A “crise” do marxismo e as geografias pós-modernas no estudo da gentrificação. *E-Cadernos CES*, nº 2, p.836-873.

MENDES, L. 2008. B.Gentrificação e a cidade revanchista: Que lugar para os movimentos sociais urbanos de resistência. *Fórum Sociológico*, Série II, nº 18, p. 21-28.

MENDES, L. 2011.a. Cidade Pós-Moderna, gentrificação e Produção social do espaço Fragmentado. *Cadernos Metrópole*, Vol.13, nº26, pp. 473-495

MENDES, L. 2011. b. Das margens para o centro: As geografias pós-modernas no estudo da gentrificação. *Revista Ibero-Americana de Urbanismo*, nº 5, p.5-13.

MENDES, L. 2013.Da Gentrificação Marginal enquanto Movimento Urbano Crítico: Evidências empíricas de um Bairro histórico de Lisboa, Bairro Alto. *Revista Iberoamericana de Urbanismo* nº9 , p.29-46.

MENDES, L. 2014. Gentrificação e políticas de reabilitação urbana em Portugal: uma análise crítica à luz da tese rent gap de Neil Smith. *Cadernos Metrópole*, v. 16, n. 32, p. 487-511.

MENDES, L. 2015. As novas fronteiras da gentrificação na Teoria urbana critica. *Cidades: Leituras Sobre a Cidade*, Vol 12, nº20, p.207-252.

MENDES, L 2016, a. “Medidas e propostas de combate e mitigação de efeitos da turistificação e da gentrificação turística na cidade de Lisboa”. *Debate: Quem vai poder morar em Lisboa? Da gentrificação e*

do turismo à subida no preço da habitação: causas, consequências e propostas. Trienal de Arquitectura de Lisboa

MENDES, L. 2017, a. Gentrificação turística em Lisboa: neoliberalismo, financeirização e urbanismo austeritário em tempos de pós-crise capitalista 2008-2009. *Cadernos Metrópole*, Vol.13, nº26, pp. 479-512

MENDES, L. 2017. b. Manifesto Anti-Gentrificação. Seara Nova, n. 1737, pp. 19-24.

SMITH, N. 1979. Toward a theory of gentrification a back to the city movement by capital, not people. *Journal of the American Planning Association* vol 45^o 4, p. 538–548.

PIRES, E. 2004. As Inter-relações Turismo, Meio Ambiente e Cultura. *Série Estudos: Instituto Politécnico de Bragança*.

ROSCOCHE, L.F. 2013. Turismo No Meio Urbano E A Segregação Socioespacial: Revisitando Problemáticas. *Turismo & Sociedade. Curitiba*, v. 6, n. 4, p. 814-834.

REISER, D. 2003. Globalisation: An old phenomenon that needs to be rediscovered for tourism? *Tourism and Hospitality Research*, vol 4, nº4. 306-320

ROSE, D. 1984. Rethinking gentrification: beyond the uneven development of Marxist urban theory. *Environment and Planning D: Society and Space* Vol 1, p.47–74.

SMITH, N. 2002. New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy. *Antipode* Vol 34, nº 3, p. 427–450.

UNWTO. 2018. World tourism Barometer. *World Tourism Organization UNWTO*. Volume 16

UNWTO. 2017. Tourism Highlits. *World Tourism Organization UNWTO*. 2017 Edition, 1-16

VARMA, A. et al. 2016. Airbnb: Exciting innovation or passing fad?. *Tourism Management Perspectives*.

VARGAS, H. 1997. Turismo Urbano: A Cidade enquanto Produto. VII Encontro Nacional da ANPUR. Recife

Website

ANTUNES, R. e Vinha, N. 2018. *Alojamento Local. O que muda, porque muda e os riscos da mudança*. [em linha], Observador [consult. 24, julho, 2018] Disponível online em:< <https://observador.pt/2018/07/18/alojamento-local-o-que-muda-porque-muda-e-os-riscos-da-mudanca/>>

AHRESP. 2018. *Novo regime para o Alojamento Local*. [em linha], Ahresp [consult. 24, julho, 2018] Disponível online em:< <http://www.ahresp.com/article.php?id=1513>>

AGÊNCIA LUSA. 2018. *EU exige a Airbnb que cumpra legislação europeia e ameaça com medidas coercivas*. [em linha] Observador. [consult. 24, Agosto, 2018] Disponível online em:< <https://observador.pt/2018/07/16/ue-exige-a-airbnb-que-cumpra-legislacao-europeia-e-ameaca-com-medidas-coercivas/>>

AIRBNB. 2016, b. *Comunidade Airbnb Contribui €268 milhões para a Atividade Económica em Lisboa*. [em linha] Airbnbcitizen. [consult. 15, Junho, 2018] Disponível em: <<https://www.airbnbcitizen.com/the-airbnb-community-contributes-e268-million-in-economic-activity-to-lisbon/>>

AIRBNB. (s.d.);a. *Quem Somos?* [em linha] Airbnb. [consult. 15, Junho, 2018] Disponível em: <<https://www.airbnb.pt/about/aboutus>>

AIRBNB. (s.d.);b. *O que são as Taxas de Serviço da Airbnb?* [em linha] Airbnb. [consult. 15, Junho, 2018] Disponível em: <<https://www.airbnb.pt/help/article/1857/what-are-airbnb-service-fees>>

AIRBNB. (s.d.);c. *O que são as verificações de perfil e como faço a minha?* [em linha] Airbnb. [consult. 15, Junho, 2018] Disponível em: < <https://www.airbnb.pt/help/article/336/what-are-profile-verifications-and-how-do-i-get-them>>

AIRBNB. (s.d.);d. *Termos e políticas*. [em linha] Airbnb. [consult. 15, Junho, 2018] Disponível em: <<https://www.airbnb.pt/help/topic/250/terms---policies>>

ALVES, M. 2016. *O turismo, se não devidamente regulado, pode ser um sector predador*. [em linha] Esquerda.net. Dossier 256: Turismo - Cidade e gentrificação. [consult. 19, Julho, 2018] Disponível em: <<http://www.esquerda.net/dossier/o-turismo-se-nao-devidamente-regulado-pode-ser-um-sector-predador/45019>>

AMARAL, P. 2016. *A segunda Gentrificação de Lisboa*. [em linha] Esquerda.net. Dossier 256: Turismo - Cidade e gentrificação. [consult. 21, Julho, 2018] Disponível em:< <http://www.esquerda.net/dossier/segunda-gentrificacao-de-lisboa/44848>>

BINGRE, P. 2016. *A segunda gentrificação de Lisboa. Turismo: cidade e gentrificação. Dossier 256*. [online] Esquerda. Net [consult.04.06.2018] Disponível em :<<https://www.esquerda.net/dossier/segunda-gentrificacao-de-lisboa/44848>>

COLE, L. 2016. *How Airbnb is reshaping our cities*. [em linha] Geographical magazine: Cities. [consult. 15, Junho, 2018] Disponível em:<<http://geographical.co.uk/places/cities/item/1798-how-airbnb-is-reshaping-our-cities>>

COSTA, R. 2017. *Alojamento local dispara no Porto e abranda em Lisboa*. [em linha] Publico. [consult. 24, Agosto, 2018] Disponível online em:< <https://www.publico.pt/2017/09/10/local/noticia/alojamento-local-dispara-no-porto-e-abranda-em-lisboa-1784787>>

DINHEIRO VIVO, 2018. *Conheça as 'taxas e taxinhas' turísticas em 15 países europeus*. [em linha] Dinheiro Vivo. [consult. 15, Junho, 2018] Disponível em: <<https://www.dinheirovivo.pt/fotogaleria/galeria/conheca-as-taxas-e-taxinhas-turisticas-em-15-paises-europeus/>>

HENRIQUES, J. 2014. *A turistificação de Lisboa ainda pode crescer*. [em linha] Publico. [consult. 15, Junho, 2018] Disponível em: <<https://www.publico.pt/2014/08/31/portugal/noticia/a-turistificacao-de-lisboa-e-porto-ainda-pode-crescer-1668034>>

GYR, U. 2010. *The History of Tourism : Structures on the Path to Modernity*. [em linha] European History online. [consult. 24, Abril, 2018] Disponível online em: <<http://ieg-ego.eu/en/threads/europe-on-the-road/the-history-of-tourism>>

IBM .2015. *Device Democracy: Saving The Internet of Things*. Corporation Institute for Business Value Facebook. *International Business Machines*. [consult. 24, Abril, 2018] Disponível em: <<http://www.slideshare.net/pbrody/saving-the-internet-of-things-presentation-to-facebook>>

INSIDE AIRBNB. 2017. *Behind inside Airbnb*. [consult. 1, Setembro, 2018] Disponível em: <<http://insideairbnb.com/about.html>>

LONELY PLANET. 2018. *Top Countries. Best in Travel 2018*. [em linha], Lonely Planet [consult. 24, julho, 2018] Disponível online em: <<https://www.lonelyplanet.com/best-in-travel/countries>>

MENDES, L. 2016, b. *Gentrificação: palavra suja do urbanismo austeritário*. Esquerda.net. Disponível em: <<http://www.esquerda.net/dossier/gentrificacao-palavra-suja-do-urbanismo-austeritario/44804>>

MENEZES, F. 2016. *Crise econômica ajudou a legitimar "turistificação" de cidades Europeias*. [em linha] Gazeta do Povo. Vida e Cidadania. [consult. 15, Junho, 2018] Disponível em: <<http://www.gazetadopovo.com.br/vida-e-cidadania/futuro-das-cidades/crise-economica-ajudou-a-legitimar-turistificacao-de-cidades-europeias-1jyd28my0xbmtpeysvg5upyeb>>

MIRANDA, M. 2017. *Airbnb Divulga Top 10 dos Senhorios que mais lucraram em 2016* [em linha], Portal IOL. [consult. 24, Agosto, 2018] Disponível online em: <<https://nit.pt/out-of-town/turismos-rurais-e-hotéis/airbnb-divulga-top-10-dos-senhorios-lucraram-2016-ha-um-portugues>>

OLIVEIRA, A. 2018. *Portugal é de novo o melhor destino europeu*. [em linha], negocios [consult. 24, julho, 2018] Disponível online em: <<https://www.jornaldenegocios.pt/empresas/turismo---lazer/detalhe/lisboa-considerada-a-melhor-cidade-destino-da-europa>>

OS SIGNATÁRIOS. 2017. *Carta Aberta*. [em linha] Morar em Lisboa. [consult. 15, Junho, 2018] Disponível em: <<http://moraremlisboa.org/>>

PATRÍCIO, I. 2018. *Esta é a nova lei do alojamento local. Saiba tudo o que vai mudar.* [em linha], ECO, Economia Online [consult. 24, julho, 2018] Disponível online em:< <https://eco.pt/2018/07/21/esta-e-a-nova-lei-do-alojamento-local-saiba-tudo-o-que-vai-mudar/>>

RELVAS, R. 2018. *Senhorios podem ganhar mais 15% se aderirem à renda acessível e 26% no arrendamento de longo prazo.* [em linha], Economia Online [consult. 24, julho, 2018] Disponível online em:< <https://eco.pt/2018/05/05/senhorios-podem-ganhar-mais-15-se-aderirem-a-renda-acessivel-e-26-no-arrendamento-de-longo-prazo/>>

RODRIGUES, S. 2017. *Europa restringe alojamento local.* [em linha] Uniplaces Portal. [consult. 24, Agosto, 2018] Disponível online em:< <http://portal.uniplaces.com/pt-pt/europa-restringe-alojamento-local/>>

SEIXAS, J. 2016. *Dez teses sobre o centro histórico de Lisboa.* [em linha], Publico. Opinião. [consult. 15, Junho, 2018] Disponível em: <<https://www.publico.pt/2016/08/08/local/noticia/dez-teses-sobre-o-centro-historico-de-lisboa-1740575>>

SILVA, R. 2017. *A nova geração de políticas de habitação que não evita a expulsão das nossas casas e dos nossos lugares.* [em linha], Habita. [consult. 15, Junho, 2018] Disponível em: <<http://www.habita.info/2017/10/a-nova-geracao-de-politicas-de.html>>

SOARES, D. E BOURGARD, J. (s.d.) *O direito à habitação não mora em Lisboa?. O Meu País a minha Rua.* [consult. 15, Junho, 2018] Disponível em: <<http://rr.sapo.pt/omeupais/lisboa.html>>

TOM SLEE. 2017. *Airbnb Data Collection: Get the data.* [consult. 1, Setembro, 2018] Disponível em: <<http://tomslee.net/airbnb-data-collection-get-the-data>>

TURISMO DE PORTUGAL. (s.d.) *Empreendimentos turísticos* [em linha] Turismo de Portugal [consult. 24, julho, 2018] Disponível online em:<http://business.turismodeportugal.pt/pt/Planear_Iniciar/Como_comecar/Empreendimento_Turisticos/Paginas/default.aspx>

WTA.2018. Europe Winners 2018 [em linha], *World Travel Awards* [consult. 24, julho,2018] Disponível online em:< <https://www.worldtravelawards.com/winners/2018/europe>>

9

9 ANEXOS

ENTREVISTAS

MARIA TERESA MARQUES MADEIRA DA SILVA- 28.03.2018

ÁREA DE INVESTIGAÇÃO Arquitetura, Urbanismo e Habitação

Investigadora Integrada DINÂMIA'CET-IUL - Centro de Estudos sobre a Mudança Socioeconómica e o Território (ECSH)[Cidades e Territórios]

1985 Licenciatura em Arquitetura, Faculdade de Arquitetura, (UTL)

1999 Mestrado em Desenho Urbano, ISCTE-IUL- Instituto de Ciências Trabalho e da Empresa

2009 Doutoramento em Arquitetura e Urbanismo, ISCTE-IUL- Instituto de Ciências Trabalho e da Empresa

1. Qual é a importância do turismo para a regeneração da cidade?

O turismo para a regeneração da Cidade é como um “pau de dois bicos” tem vantagens e inconvenientes. As vantagens são que por um lado recuperam património e eu ponho o recuperar entre aspas e o património também porque são coisas muito delicadas o que é que a recuperar o que é património? Mas pronto de uma maneira geral podemos dizer que recuperam património edificado, e isso é bom, nós agora olhamos para Lisboa e está muito mais bonita tem muitos mais edifícios arranjados, não está tão degradada, tem o espaço urbano arranjado.

Mas por outro lado também tem o problema de expulsar a população residente por que os preços aumentam porque as casas aumentam de preço, etc. etc. e, portanto, também tem essa desvantagem, o comércio tradicional é substituído comércio mais para turismo etc. etc. isto porquê, porque quando há uma reabilitação os preços sobem, a população residente deixa de ter poder de compra para estar no centro das cidades sai e pronto. E, portanto, tem esta coisa que por um lado é bom e eu quando ando por Lisboa acho interessante toda arranjada toda recuperada e edifícios por aquilo ali, mas por outro lado também sei estes problemas todos que há a nível da população residente já não estar a conseguir viver no centro etc. etc. E, portanto, aí começa a desaparecer o património local, ou seja, autenticidade da cidade, portanto por um lado parece que se reparam património, mas por outro lado também se esvazia o património, porque o património não são só as paredes, é também as pessoas que lá moram é também o comércio que lá existia, o comércio local, os residentes etc. etc.

2. Quais os processos que cidade está a atravessar gerados pela massificação turística?

É aquilo a que muito sociólogos, antropólogos e economistas chamam de gentrificação, também outro termo delicado, mas aí tens o Pedro Costa que ele fala disso de uma maneira muito interessante. Porque já agora um pequeno aparte ele disse com razão, gentrificação sempre houve, no castelo as pessoas que lá moravam não eram as mesmas que lá moravam á não sei quantos anos e por aí fora. O que agora se fala é que esta gentrificação encareceu muitas coisas porque quando para aquelas zonas da Mouraria foram paquistaneses, indianos, tudo tranquilo, mas isso também era gentrificação, agora esta gentrificação é um bocadinho mais assustadora porque como é são pessoas que com grande poder de compra aumentam os preços e, portanto, já não a capacidade para os residentes e para as pessoas a viverem uns com os outros ou seja esta expulsão os que já lá estavam.

Portanto como disse a pouco aumenta o poder de compra sai comércio local passa a haver aquele comércio turístico etc., etc. Barcelona e Veneza são dois casos paradigmáticos que já estão naquele sistema um bocadinho assustador porque já não mora lá ninguém não há residentes fixos só há residentes flutuante e isso é uma coisa que esvazia a cidade. E isso são as consequências más e que são um problema.

3. Qual o impacto destes processos na vida do cidadão e da comunidade?

Os impactos são as pessoas deixarem de poder viver no centro. Aqui em Lisboa também há a questão da lei das rendas. A vinda dos turistas com dinheiro e interesse pela cidade mais a questão da lei das rendas, permite que aqueles inquilinos que tinham rendas baixas sofressem um aumento bastante elevado nas mesmas. Essas duas coisas são explosivas e as pessoas não podem ficar porque, entretanto, o senhorio tem a possibilidade de aumentar a renda. E a oferta do turismo e a oferta de estrangeiros que vêm comprar casa, o que é bom, mas eles vêm comprar uma casa, mas não para virem para cá viver como residentes fixos, eles vêm comprar casa para depois virem de vez em quando, virem quando forem mais velhos. Não são aquele turista clássico, nem uma população residente, é uma população flutuante e essa população flutuante é que é chata porque não cria raízes, não tem autenticidade, não é de não é característica.

E isso é que eu acho que faz depois descaracterizar a cidade, e lá está, no fundo o patrimônio que achamos, sobre tudo nós arquitetos, que achamos que são só as paredes e os edifícios. Mas o patrimônio não é só isso, porque se esse patrimônio for todo esvaziado das pessoas portuguesas e do nosso modo de vida do nosso modo etc., etc., acaba por ser um patrimônio que não é patrimônio, é uma espécie de uma coisa esvaziada e isso depois reflete-se também no comércio. Começa a haver aquele comércio muito incharacterístico, todo para turista, mais aquelas lojas de grandes marcas internacionais. Se uma cidade se transformar só nisso é que é um grande problema.

4. Como encara a presença dos alojamentos locais na cidade?

Isso não sei falar muito bem, mas vou te dar o número de uma pessoa depois da entrevista que é o senhor que estuda e que trata dos alojamentos locais numa conferência ele falou disso que de uma maneira interessantíssima. Os alojamentos locais eu não tenho muito bem noção, mas o que eu disse e o que eu verifico que o alojamento local dá muito dinheiro nos primeiros anos, mas depois as pessoas começam a ficar esgotadas porque dá muito trabalho não tenho impostos para pagar as etc., etc., eu acho que é a ideia do alojamento local é uma ideia que um bocadinho para pré feita, um bocadinho preconceituosa. Segundo o que eu ouvi nessa conferência através dessa pessoa é uma visão bocadinho diferente daquela ideia de que o alojamento local está a dar cabo de isto tudo do alojamento local não é bem assim. Eu esta resposta passo para o nome dessa pessoa e depois vais pesquisar se ele tiver coisas na internet ou falas com ele porque deve ser uma pessoa acessível.

5. Poderão os alojamentos locais estar a contribuir para a transformação do panorama habitacional dos núcleos urbanos?

Também é verdade, lá está tem a ver também com a questão que eu falei com o turismo, é precisamente a mesma coisa, mas os alojamentos locais se forem casas de pessoas que de vez em quando estão fora alugam. Por exemplo eu tenho uma vizinha que foi viver para bali, não tinha cá trabalho, nem marido, tinha dois filhos e foi viver para bali. Ela aluga a casa dela como alojamento local, mas continua a ser a casa dela ela, vai voltar no verão e quando vier é a casa dela, eu acho que isso é um bocadinho diferente do que aquele alojamento local que é que compra uma casa para por a render e ganhar dinheiro.

Acho que o primeiro exemplo que eu falei é mais positivo, ou seja, porque no fundo são pessoas que repente precisam de mais algum dinheiro e que tem uma casa e não estão cá, hoje em dia as pessoas a uma grande mobilidade não é, tanto estão aqui, como vão para Alemanha, como para Bali, como para moçambique, têm uma casa e alugam. Mas agora fazer disso negócio só e, portanto, comprar casas só nesse sentido que eu posso te diria que seria especulativo só para ganhar dinheiro e isso acho que é só um bocadinho mais chato para a cidade. Porque no fundo é transformar as coisas todas numa espécie de coisa comercial não é também muito bom.

6. O que pensa das transformações funcionais e tipológicas que resultam das intervenções para exploração de alojamento local?

Acho que aí os arquitetos têm que ter algum cuidado. Nós fomos ver também no âmbito do quarto ano, um palacete no príncipe real e da arquiteta Patrícia Barbas e o Diogo Lopes que fizeram uma recuperação de um palacete no príncipe real e nós somos de visita e uma das coisas que ela referiu foi que, era um árabe riquíssimo, o palacete era gigantesco tem quartos gigantes, e salas, e o que é que acontece e que ela referiu, ela tentou que cada pessoa que compra palacete daqueles divide tudo em apartamentos t1 e t0 para fazer mais apartamentos, e fazer mais dinheiro. Ela tomou como ponto de partida que não ia dividir as tipologias daquela casa, ou seja, fazia quanto muito fazia um apartamento por piso, depois mais o estacionamento, portanto tinha que se comprometer o jardim, portanto tudo isto são coisas que transformam-se em as ditas tipologias.

Eu acho que cabe a nós tentar não partir isso, primeiro pela própria arquitetura em si, uma das coisas que ela referiu e mostrou foram os tetos todos trabalhados lindos que se ela dividisse aquilo tudo aos quartos, era uma das peças maravilhosas daquele palácio que se perdia. Fizeram sei quantos apartamentos, têm que fazer não sei quantos lugares estacionamento, não sei quantos lugares de estacionamento comprometem os pequenos jardins que existem, ou os logradouros, as áreas permeáveis que são necessárias em Lisboa, portanto tudo isso são coisas que destrói as ditas tipologias de origem e que destroem bocadinho a cidade. Tudo isto depois congestiona em termos de trânsito, de estacionamento, de pessoas, e de segurança e também as arquiteturas, já para não falar das questões estruturais que muitas delas são feitas á revelia no caso destes projetos assim mais dignos duvido que possa fazer isso à revelia, há projetos que são metidos na câmara com todo o rigor, mas, também há muita coisa clandestina feita em que dividem nos prédios todos nos pisos que isso também tem as suas consequências péssimas. Por mim tipologias mantê-las o mais puras possível e pronto tudo feito com conta peso e medida e não exagerar é o segredo.

7. Estarão estas transformações a condicionar o Direito de Habitar a cidade do cidadão?

Estão, acho que sim, se for muito exagerado acho que sim, se for moderado acho que não, e acho que Lisboa já estava a precisar. Lisboa era assim uma coisa é um bocado mortiça, o Chiado a seguir às obras do Siza em 98, não era nada, lembro me porque nós queríamos comprar uma casa no Siza, já estávamos a pensar como é que dividimos um quarto em dois, mas depois pensamos que não podíamos fazer subdivisões na obra do Siza. Nessa altura o chiado não tinha ninguém, o chiado era medonho á noite, vinham as pessoas da margem sul de barco as pessoas não grupos de miúdos, que atravessavam para ir ao bairro alto ou não sei muito bem o que era, metia medo, não tinha ninguém, agora eu olho para a baixa e o chiado e acho aquilo maravilhoso, agora eu acho que também deve ser doseado e se for muito ficamos como Veneza que eu acho que já não tem graça nenhuma acho que são kilos pessoas a andar aos montes. Não vamos chegar aí esperemos, tem que ser com conta peso e medida e de facto devia haver umas leis de regulação, tanto o alojamento local como turistas, agora como não sei, se é que taxas como já se fala, tudo isso são temas que estão a ser muito discutidos agora.

Pedro Costa- 04.04.2018

ÁREA DE INVESTIGAÇÃO Planeamento Regional e Urbano

Coordenador e Investigador Integrado DINÂMIA'CET-IUL - Centro de Estudos sobre a Mudança Socioeconómica e o Território (ECSH) [Cidades e Territórios]

1993 Licenciatura em Economia, Instituto Superior de Economia e Gestão (UTL)

1996 Mestrado em Planeamento Regional e Urbano, Instituto Superior de Economia e Gestão

2003 Doutoramento em Planeamento Regional e Urbano, Instituto Superior de Economia e Gestão

1. Qual é o papel/importância do turismo para a revitalização/ regeneração urbana?

Eu acho que tem aspetos positivos e negativos como tudo, aliás, no entanto, há um aspeto se calhar, mais positivo e muito mais visível, que é a reabilitação urbana. O turismo tem sido nos últimos tempos, ou pelo menos no centro urbano (no centro da cidade, zona sobre o qual tenho trabalhado bastante) parenta ser muito indutor de reabilitação física. Depois se isso implica regeneração urbana ou revitalização isso já é tema de debate. Por um lado, acho que sim, nalguns casos sim, zonas que estavam completamente abandonadas, como é o caso da Baixa.

No entanto existem zonas que já estavam a sofrer revitalização ou regeneração por outras vias, como é o caso do Almirante Reis; da Mouraria; o Bairro das Colónias, ou a Graça, atraindo pessoas de diferentes tipos, gerando processos de gentrificação. E, portanto, nessas zonas a relação com a turistificação é diferente. Em zonas com investimentos públicos muito grandes como o Cais do Sodré ou a Mouraria, por exemplo, o papel que a Câmara teve neste processo foi também foi fundamental (...) Ou seja, aquilo que é a definição de espaço público e aquilo que é o investimento no espaço público depois foi indutor do que aconteceu eventualmente com os ganhos para a cidade, eventualmente com ganhos para os promotores imobiliários ou proprietários daqueles espaços. Quem lá morava eventualmente são os afetados com o processo, mas não são só os moradores.

Questionamos se houve uma reabilitação, uma regeneração, uma transformação efetiva dos usos das pessoas, que viviam em espaços e pessoas foram escondidos noutros espaços da cidade, continuam exatamente na mesma, mas noutro sítio, enquanto aquele espaço é higienizado e transformado.

Agora se os turistas são os culpados disto, eu acho que não, eu também acho que não (não podemos de todo por a culpa nos turistas). A atuação da câmara ou a atuação de promotores imobiliários ou a procura turística, ou necessidade de oferta turística são processos que ajudam, mas não são os culpados. Sou muito contra o discurso de andar a culpar os turistas, mas se fosse a forma selvagem e não regulamentada como o turismo tem tomado conta da cidade, não os turistas e não falo só das plataformas do Airbnb, falo mais dos operadores de autocarros; tuk-tuks etc. E a forma como, não havendo regulamentação, estacionam em qualquer lado, estão em qualquer lado, andam em qualquer lado, fazem barulho em qualquer lado. É mais isso, porque isso tem implicações em termos de revitalização e de regeneração do espaço porque a qualidade de vidas das pessoas que moravam ali seja os moradores tradicionais; seja os moradores mais pobres, seja moradores que tenham, ou seja não-moradores, pessoas que utilizam aquele espaço pior é.

2. Quais os processos que a cidade está a atravessar gerados pela massificação turística?

Eu acho que há várias coisas, há aquilo que muitas vezes as pessoas chamam turistificação mas que eu acho que são muitos processos diferentes relacionados com disso. Eu não gosto nada de embarcar no discurso da perda da autenticidade porque, a autenticidade é uma construção social em qualquer momento. Eu quando tenho falado sobre o assunto eu gosto muito de apresentar aquele exemplo da pastelaria Alcoa que é um estabelecimento de restauração ali na rua Garrett, que está lá desde o ano passado, mas que diz lá estabelecido em 1957. O que anteriormente estava lá era uma tradicional loja de lotaria e o que imobiliza o simbólico; imobiliza a ideia de autêntico, a ideia de antigo para vender e para atrair pessoas. Em Alcobaça, de onde é originário provavelmente está desde 57, mas ali não está desde 57 mas legitima-se como antigo.

Mas o autêntico em si, pode ser uma coisa interessante para vender, mas é algo não é para criar valor económico, eu estou sempre a dizer, autêntico era ir ali para o Rossio fazer queimas com muita gente porque isso é autêntico, é o genuíno! Não é isso obviamente que as pessoas pretendem, o autêntico em si não vale tradição, vale o que vale. Agora a questão que é imobilizada entre a tradição e o autêntico é a procura do autêntico. Mas o autêntico não existe. É uma construção. E aquelas latas de sardinhas todas à venda ali no Rossio e naquelas lojas de souvenirs, e de o pasteis de nata ou outra coisa qualquer. Reinvenções de identidade. Portanto, a questão da construção de identidade é muito mais complexa do que isso, porque a identidade não é só o que

aquelas pessoas criam, uma identidade com moradores tradicionais, também depende da identidade daquele espaço. O que interessa é a vivência, a relação da vivência com o lugar que se perde muitas vezes em muitos destes espaços, porque se tornam muito disneysificados.

3. Qual o impacto destes processos na vida do cidadão e na comunidade?

Isso sim, evidentemente. Positivos e negativos. Positivos temos claramente a câmara municipal cheia de dinheiro e as pessoas, e por causa disso e atualmente os idosos a serem mais apoiados, as crianças na escola serem mais apoiados, há dinheiro para gastar é certo temos os empregos de restaurantes e as empresas de animação turística todas a ganhar dinheiro com os turistas.

Portanto, há impactos positivos para muita pessoa, não sei se são os mesmos que gastaram dinheiro, isso é outra história pronto, não sei se foi a câmara que teve de investir e a gastar dinheiro público para depois alguns privados o ganharem, pronto. Mas há muita gente a ganhar, agora há muita gente a perder dinheiro também. Há quem tem uma casa que a casa é valorizada com tudo isso. Agora os mesmos moradores que têm a casa, se calhar são fortemente prejudicados na sua qualidade de vida. Por exemplo um morador do centro histórico por exemplo a culpa não é só dos turistas, não é dos turistas necessariamente até é mais da massificação.

Mas, as pessoas não têm espaço para passar nos passeios, as pessoas não têm comida nos supermercados, têm animação do espaço público a toda a hora, não têm lugares de estacionamento e têm cada vez mais pessoas, porque não é só ter mais turistas, é ter uma maior massificação naquelas zonas que eram zonas desconhecidas e que agora são zonas da moda, porque são zonas turísticas.

No caso do Príncipe Real não é um caso onde se estranhe isso, mas por isso mesmo há o Bairro da Mouraria, a transformação do bairro da mouraria ou casos como o Bairro Alto, que era uma coisa lá nos anos 80 se calhar mais, nos dias de hoje é uma coisa completamente massificada, a pressão física sob as infraestruturas é incomportável, se tiver 10 mil pessoas no espaço, desafia os sistemas da limpeza de higiene urbana, desafia os sistemas de controle da poluição sonora, desafia a própria qualidade de vida e bem estar dos que lá moram e o próprio tipo de atividades que se realizam.

O bairro alto em termos de bairro cultural, e as próprias atividades culturais que lá existiam eram coisas diferentes, alternativas, menos main-stream tendem a sair, não só porque o preço do solo sobe que é um dos efeitos claros da gentrificação, mas por outro lado, também, porque as próprias atividades culturais se afirmam simbolicamente, e nos próprios territórios, pela diferença, a partir do momento em que é um território densificado

as pessoas que querem ser diferentes ou que afirmam a sua própria atividade cultural pela diferença em relação ao resto e gostam de estar no seu espaço sem ter aquelas multidões, elas próprias deslocam-se.

E, portanto, eu tenho aqui transformações simbólicas e choques simbólicos entre os diferentes pontos, e portanto, os turistas contribuem para isso, ajudam, mas mais do que a turistificação é a gentrificação daqueles espaços, se calhar o alojamento local.

4. Como encara a presença dos alojamentos locais na cidade?

O alojamento local se calhar é uma coisa visível no meio disto tudo mas eu tenho defendido que no fundo o que nós temos são duas grandes questões atrás disto tudo: uma é a questão do capitalismo cognitivo ou cultural mas, que é a ideia de que eu tenho estetização do simbólico, ou seja, cada vez mais o simbólico e o estético criam um valor e isso é incorporado nos processos e projetos económicos. Por exemplo uma caneta, já não vale o que ela custou a fazer, mas pelo seu design, o que a pessoa paga é a parte intangível e material e muitas vezes associado ao cultural e ao estético. E, portanto, esse é um processo de fundo que está por trás disto incluindo também a experiência turística que também passa pelo mesmo processo.

Outra coisa é a questão de financeirização das economias, e isso tem impacto nessa transformação física, em vez de ocorrer uma reabilitação fração a fração, edifício a edifício, os pequenos proprietários são permanentemente substituídos por fundos financeiros internacionais e cujo o apego ao lugar é completamente diferente, em vez de fazerem a reabilitação de um edifício fazem a reabilitação do quarteirão todo. Mas essas instituições, ou grandes fundos financeiros internacionais investem aqui como noutra coisa qualquer, portanto quando deixar de ser rentável aqui, transforma-se os tais airbnbs nos dias de hoje, em residências para estudantes ou em casas mais tarde ou mais cedo. Não me preocupa muito, se calhar, daqui a uns anos, preocupa-me em termos sociais a transformação do que é que era a composição social do centro da cidade, isso preocupa-me.

Mas, em termos de reabilitação, não me preocupa muito que estarem a recuperar as casa com frações maiores ou menores para fazer o Airbnb, isso não me preocupa, porque eu acho que isso depois, quando acabarem os turistas, se acabarem, mas quando acabarem, ou há estudantes, ou há novos tipos de turista, ou outra coisa qualquer e há o centro da cidade reabilitada, a atrair outras pessoas.

Se calhar acontece o mesmo que em Holanda ou noutros países, as casas é que eram grandes cá em Lisboa, as pessoas estavam habituadas, passam a ser casas pequenas. Preocupa-me é o que depois vai acontecer com as casas da periferia todas. Aí sim, porque o centro da cidade é onde agora só vive um quinto das pessoas, se houver essa crise começa a ser muito mais atrativo e voltam as pessoas todas de fora, como aliás já

estão a vir e com uma centralidade simbólica das pessoas que quiseram sair ao longo das últimas décadas, agora querem voltar a entrar, porque o centro de Lisboa está mais atrativo, porque as pedras estão melhores, porque as casas estão requalificadas, etc. etc.

Se tiverem oportunidade, se os turistas saírem, de facto as pessoas começam a vir mais tarde ou mais cedo. Mas o que vai ficar vazio vão ser as casas da periferia novamente. Novamente quer dizer, pronto, como naturalmente foram as que sofreram com a crise, porque casas no centro não valorizaram, quem valorizou foram as casas à volta. Eu acho que é o que vai acontecer mais tarde ou mais cedo. Entretanto quem não tem capacidade para pagar os do centro vai ter de sair e os proprietários têm sorte, quem vive em casas alugadas é que está numa situação atual com grandes problemas porque há de ser rapidamente transferido para fora. Com a questão da lei das rendas tem sido bastante mais complicado, quer dizer, se calhar pessoas de classe média que compraram no centro da cidade, compraram uma casa por 100 ou 200 mil ou por 300 mil, se nos dias de hoje lhes oferecem 500 e 600 mil, elas mesmo que queiram estar ali se calhar rapidamente vão para fora, porque é uma grande oportunidade de receber uma barbaridade de dinheiro por uma coisa que vão pagar mais do dobro, são aliciados a sair. Agora também não sou fatalista aquilo não é tudo airbnb ou é?

Eu como turista, também sou, além de ser residente de uma zona de forte fluxo turista, também vou para Airbnbs e porque gosto da experiência, como também, compensa financeiramente. E portanto não tenho legitimidade para estar a criticar aquilo que faço noutras cidades para estar a criticar na minha nos meus vizinhos. E pronto e se eu tivesse na minha casa condições para isso, se calhar também era capaz de alugar um quarto. Não tenho nada contra o princípio nesse sentido e quanto à flexibilidade da transformação turismo, tenho eventualmente contra a perda de poder que estas plataformas criam de relações laborais pessoas estão completamente dependentes, não a mesma coisa que estar a trabalhar num hotel, mas é a mesma história que os táxis e o uber. Portanto, há problemas a esse nível, só que quer dizer, entre Airbnbs e hotéis, estar a transformar tudo em hotéis, se calhar não vejo grande diferença, ser os airbnbs em termos de cadeias de airbnbs, nesse sentido. Agora o airbnb no sentido mais tradicional, de ter um pequeno proprietário a alugar o seu quarto ou a alugar um conjunto de quartos dentro da sua casa, ou a alugar a sua fração quando se desloca para a casa dos pais um tempo. Não tenho, acho que isso até, não só cria uma dinâmica muito grande na cidade, cria outro tipo de oportunidades turísticas e em Portugal teve um peso enorme, apesar de ser só uma convicção pessoal, mas acho que teve um peso enorme para ultrapassar a crise.

Se os tempos da crise e os tempos da austeridade houve muita gente, pessoas que nos dias de hoje até criticam muito o Airbnb, que viviam disso, e que foi o que permitiu continuar no centro enquanto alugava um

quarto, ou a conduzir os tuc tucs ou seja o que for. E eventualmente, nos dias de hoje o problema não é haver esse Airbnb, é haver outro airbnb que comprou este, ou cadeias inteiras, aquelas coisas tipo Lisbon best apartments, que têm prédios inteiros e isso são prédios inteiros obviamente isso já não vai funcionar da mesma maneira. E isso é um hotel, não se chama hotel, mas, na prática funciona como um, podia estar a substituir prédios inteiros e isso a mim causa mais confusão. Mas o problema não é o airbnb como plataforma, nem a mudança no turismo, é a financeirização das coisas, não é a mudança do tipo de turismo, a culpa não é do turista, a culpa não é do proprietário que depois fez o Airbnb, nem da cadeia Airbnb, é do processo de financeirização das economias e da falta de regulação, ou seja, se calhar o que é importante, e noutros países foi feito isso.

Cidades como São Francisco ou como Berlim, ou outras têm feito isso, regulamentação. E eu acho que falta cá regulamentação claramente, mas falta essa regulamentação também porque a câmara, as câmaras podem não ganhar muito dinheiro com isso mas porque vêm nisso a tal oportunidade de reabilitação, Lisboa também está muito diferente dessas, como Londres ou Nova Iorque ou Amesterdão, porque o centro de Lisboa estava deserto e a cair ao contrário de outros centros de cidade. Portanto é diferente eu falar de, mas também por esse lado também Lisboa tinha rendas de preços muito mais baixos isso também estava incomportável viver naquele arrendamento no centro de Lisboa e continua a ser.

5. Poderão os alojamentos locais estar a contribuir para a transformação do panorama habitacional nos núcleos urbanos?

Para substituir as pessoas, acho que sim, não é? Fisicamente, se a questão é fisicamente acho que sim, não tenho dados nenhuns para dizer isso. Ou seja, mesmo neste projeto de Alfama, as pessoas o que estão a fazer é fazer um levantamento para confrontar o mapas dos alvarás fornecidos pela câmara com os airbnbs e com os que lá estão e não coincidem, depois vamos lá e estão alojamentos locais em vários outros sítios que não são aqueles nos mapas, não estão nas plantas, e estão outros, e obras a acontecer dentro das casas informalmente com as pessoas a atirarem as coisas cá para fora, são pequenas reabilitações, algumas não precisam de licença, outras estão feitas de forma informal, etc. etc.

Agora o que é que as pessoas estão a fazer? Se estão a deitar abaixo as paredes? Não sei. Se calhar não estão, estão só fazer uma pintura, umas lavagens, umas coisas, e pôr uns móveis do Ikea e colarem e aquilo, mas não sei. Mas, esses são os tais pequenas, que quanto a mim nem são problemáticas, quer dizer não são problemáticas, de alguma forma são reabilitação, outra coisa é aquelas coisas de maior dimensão e aqueles

edifícios ventrados, que depois vão ao chiado nos dias de hoje, ou vou para o cais do Sodré e só há fachada à volta, e aí claramente está a mudar a atitude. Se são só quartos com casa-de-banho, não sei, não faço ideia. Como é que isso se obtém, se calhar só com licenciamentos respetivos, esses têm de ser licenciados.

6. O que pensa das transformações funcionais e tipológicas que resultam das intervenções para exploração de alojamento local?

Aquilo que eu penso é que a cidade deve ser multifuncional, deve ser diversa, não deve ter bairros mono-funcionais, é isso que eu penso. Agora o que eu não tenho a certeza é que isso seja induzido pela Airbnb, ou seja, o que eu penso é que acho que a cidade, acho que se perde imenso de diversidade na cidade, diversidade social em termos das funções económicas e outros tipos de funções culturais, se eu tiver tudo fechado.

Obviamente que sou contra uma mono-funcionalização, de ser tudo turístico, ou ser tudo só restaurantes, e eu acho a diversidade funcional é o mais interessante. Mas, por um lado, não sei se o airbnb é o culpado disso, por outro lado, nalgumas destas zonas eu acho que isso é um problema grave, nomeadamente, Almirante Reis, à Graça, zonas onde aquelas onde as pessoas tinham ido e onde as pessoas efetivamente tinham viviam novas classes jovens a lotear a cidade, população idosa, outros migrantes ,que podem ser corridos com este processo os mais desfavorecidos economicamente.

E portanto, para esses bairros acho um problema, agora se falarmos em bairros como a baixa se calhar não vejo a coisa como tão problemática, se calhar já eram relativamente multifuncionais mas estavam certos, já estavam numa morte lenta, numa certa decadência, o próprio comércio nestes dias focalizou-se era o que lá existia independentemente, enquanto que lá em cima lá já não são escritórios como era nos anos 70, não são o que lá era no século XVII ou século XVIII, não são o que era nos anos 80 do século passado ou nos anos 50 do século passado, mas a cidade também muda está evolui.

A cidade também muda e vai evoluindo, e não estou a dizer que deve de evoluir desregradamente, antes pelo contrário, acho que deve de haver regras muito claras e regradas, porque se for o mercado a tomar conta disto obviamente que vamos cair nessa mono-funcionalização, em alguns bairros pelo menos. E, portanto, acho que deve ter regras e em todos as zonas, sobretudo para precaver a massificação.

E a massificação tem a ver com a aquisição das pessoas daqueles espaços, espaço físico, mas também para precaver a questão da mudança da imagem porque o problema é a questão da imagem. O

Príncipe Real eu acho que é um caso claríssimo disso, o príncipe real, o que vocês têm ali é no fundo o imobiliário compraram doze Palacetes, ou onze palacetes, convidaram o Souto de Moura para dar o nome ao projeto e por lá todas aquelas lojas, embaixadas e etc. E atrair o sentimento residencial que é completamente diferente, que não era o que já estava ali, que era uma das zonas mais caras da cidade, mas transformar simbolicamente a zona, para depois fazer as operações imobiliárias daquelas e a câmara deixa fazer isso, deve ter incentivado eventualmente. Pronto, agora a população que lá vivia depois da operação recompõe-se socialmente, não é? Não se vai manter a mesma, com muitos velhotes, não vão ser os mesmos gentrificadores anteriores, que também eram gentrificadores que lá estavam, por exemplo os deputados da Assembleia ou outro tipo de gentrificadores que eram gentrificadores, que já tinham substituído a população idosa desse bairro. Idosos ou menos idosos, ou seja, é a mesma coisa, as pessoas que andam a reclamar na Graça e na Almirante Reis contra a gentrificação, também lá foram substituir aqueles que lá estavam, também são gentrificadores nesse sentido, gentrificadores marginais.

7. Estarão estas transformações a condicionar o Direito de Habitar a cidade do cidadão?

Sim, como todas. Agora essa história do direito à cidade, é mobilizado para isto, pronto, obviamente que sim, mas obviamente que sim, como todas as transformações, não são só estas, ou seja, o facto de algo no espaço público vai sempre condicionar o direito à cidade pelo facto de transformar a imagem daquele espaço público. Mas, a venda de droga ou a prostituição, no centro da cidade, também transforma o direito à cidade e, portanto, tudo isso, põe em causa do direito à cidade, agora quais, todos os direitos à cidade? E mais do que isso, de é quem é que é o direito à cidade? Quando todos têm diferentes direitos à mesma cidade. Porque uma pessoa quer usar o espaço público, não é o residente, um bom exemplo disso é haver uns que querem usar aquele espaço para se divertir e outros querem dormir ao mesmo tempo e os dois têm direito à cidade. E o mesmo direito à cidade. É certo que aí falo das classes desfavorecidas e falo da questão de habitação de ser excluído, ou seja, do direito à cidade ser condicionado pela questão económica e pela questão do mercado, mas não é a única forma de exclusão do direito à cidade, há muitas formas mesmo simbólicas. A partir do momento em que eu tenho o Martim Moniz transformado, houve lá uma transformação do espaço público não é só, as pessoas não são excluídas simplesmente porque passa a haver umas esplanadas para pagar para lá estar em vez de estarem lá os indianos que lá estavam. Os miúdos do Paquistão são excluídos de lá também pela própria questão da morfologia do espaço e dos códigos culturais de comportamento nos espaços públicos são diferentes, e que não permite estarem ali a jogar ao pé das esplanadas das pessoas, as pessoas sentem-se mal estando lá a jogar, ou sentem-se mal estando lá a fazer o que estavam.

E portanto, o direito à cidade não é só através de mecanismos económicos que são excluídos, muitas vezes é por outro tipo de eliminações simbólicas muito maiores. A partir do momento em que tenho a praça cheia de jovens e porque foi muito organizado para os jovens, o idoso sente-se mal, ou a pessoa religiosa de determinado tempo sente-se mal com o comportamento de outra pessoa no espaço público que é diferente do seu. E, portanto, não é só a questão económica.

O Luís Mendes, por exemplo que é um acho das pessoas que tenho falado mais sobre e contra a gentrificação, e há pessoas que é uma questão acho muito maxista completamente da questão do direito à cidade nesse sentido e eu acho que é importante por um lado, mas não é só isso. E eu acho que há questões culturais e sociais muito importantes também, e este main-streaming da cidade e de determinadas zonas da cidade, por outro lado também é democratizador, ou seja, as pessoas não iam ao bairro alto nos anos 80 ia só uma camada de elites intelectuais, ou antes havia a prostituição e aquilo era uma zona mal vista da cidade. Nos dias de hoje, o que é facto, é que apesar da massificação também temos o outro lado, qualquer um vai ao bairro alto sem nenhum problema.

E, portanto, eu tenho sempre um jogo de interesses e de direitos em permanente negociação na cidade. Se a cidade é justa, isso é outra questão, e se isto é justo não é justo. Agora, fechamos a cidade aos turistas para não poderem viver ali, para não poderem usar aquele espaço. Não posso ir visitar Veneza porque estão cheias de gente, não tenho direito eu como visitante, quando quiser ir um país não posso ir? Eu só posso pagar as coisas de 5 estrelas e não posso pagar Airbnbs? Ou seja, eu acho que isto tem de ser visto nas várias perspetivas, e neste sentido temos de relativizar um pouco o discurso de anti turista.

Agora, eu como morador, sinto-me perfeitamente irritado montes de vezes porque tenho imensos turistas à porta, porque tenho os carros dos turistas estacionados à porta e porque tenho os sítios todos cheios, e porque não tenho sítio para tomar café, porque o café aumentou de preço para o dobro do que estava, ou seja, eu sinto os efeitos de isso na pele, é verdade, e não gosto, mas eu acho que também temos de distinguir? E temos de ter os vários processos ao mesmo tempo, mais cedo se calhar farto-me e também saio dali. E também sou corrido, mas o que é facto é a cidade também sempre foi dinâmica ao longo do tempo. Sempre foi uma moção de interesses, não estou a desculpar de todo ou nada, ou seja, acho que tenho o valor de Rua muito forte.

E, portanto, quero evitar que caia na mono-funcionalização, ou caia num bairro completamente turístico com fundos imobiliários a comprarem a zona toda e criarem um parque da Disney, para verem como é que se cantava o fado ou para ver o que os portugueses viviam no século XX ou no Século XV. Se eu quero evitar isso

eu também tenho que ter restrição. Não posso deixar o mercado a funcionar propriamente como está. E a restrição pode passar por impedir que as pessoas estacionem, ou impedir que as pessoa faça 10 airbnbs na rua, ou porque aquele proprietário tenha 5 airbnbs diferentes, ou porque as pessoas tenham que ter mais de x dias por ano a alugar a sua casa a outros, ou fazer taxas enormes para espaços ocupados pelo airbnb que regulem o mercado, pode ser incentivos económicos. Ou seja, há ferramentas, em Lisboa, neste momento, não parece haver grande vontade de regular.

Aquilo são qualquer transformação dos centros, há bocado estava a falar do centro do Dubrovnik por exemplo coisas desse género ou o Santorini. Santorini, as massas são tão grandes, a cidade pequena, está tudo turistificado, são os próprios hotéis, porque está tudo transformado em hotéis, e alojamentos, a pôr placas a dizer que é propriedade privada para as pessoas não irem tirar fotografias para dentro dos próprios espaços. Porque depois já são os próprios turistas que se queixam, os turistas a queixarem-se dos próprios turistas. E o comportamento do turista que vão fotografar o quê? Vão fotografar um turista a ser turista, porque praticamente não há residentes e é proibido drones, por exemplo, porque as pessoas andavam a filmar. Mas, para proteger os turistas, já não é para proteger os residentes. E, portanto, eu acho que nos não queremos chegar a isso.

Tem de haver residentes, eu concordo que é fundamental ter residentes no centro. Mas também o que é de facto que nalgumas destas ruas não havia residentes. E em algumas havia residentes que estavam a sair, e que estavam a morrer, Alfama eu acho que é um casos desses, e que aquilo que era o típico português, e típico da classe média, não queria, ir para ali, e o que os franceses querem, e se todos os franceses não se importam de morar ali nessas condições porque não haverão de ser os franceses a fazê-lo. E porque havemos de indemnizar os franceses, chineses ou brasileiros porque quando nós também somos emigrantes nos outros países? Se calhar temos é dar condições, se calhar é injusto o francês reformado ficar aí e não pagar impostos e o português reformado pagar impostos no mesmo sítio. Mas é isso que se tem de mudar, não é dizer que o francês é culpado de para vir para aqui transformar o espaço. Ou regular o facto de ter 10 paquistaneses ou 10 brasileiros a viver numa casa que tem condições para 5 pessoas e não se dá condições às pessoas, também existe no mesmo centro histórico e que revitaliza a cidade. Agora, tem de haver um equilíbrio de relação e funcionamento das coisas, também não é híper regular e a coisa ficar morta como também como algumas zonas da cidade está. Não é fácil.

Mas também eu acho que também não passa por uma receita para a cidade toda, porque as situações são diferentes, regular o airbnb em Benfica da mesma maneira que um airbnb no Bairro Alto ou como na Graça,

eventualmente, e nos centros históricos eu tenho ali uma pressão enorme. Se calhar há coisas que se resolvem se eu dificultar um bocado a vida aos não residentes por exemplo, eu evito grande parte dessa massificação, por exemplo há pouco tempo com a câmara de Lisboa, para a cultura uma das nossas propostas, era fechar nas 4 freguesias centrais, o trânsito a não residentes, como o centro de Paris ou Londres ou etc. tirando coisas excepcionais como táxis, transportes públicos e acesso aos parques de estacionamento grandes, mas para não haver trânsito à superfície e assim havia transportes públicos decentes, em vez de ser o que nós temos nos dias de hoje. Isso reduz claramente a massificação do turismo.

É uma forma, mas dificultando a vida a outros, não é proibir os turistas é dificultando determinado tipo de coisas e fomentando que em vez de ter 90 por cento dos turistas concentrados os espalhe pela cidade. Os airbnbs não estarem todos aqui, mas estarem dispersos, se calhar em Chelas precisa de airbnbs e transforma-se socialmente, não é que não existam já, já existem airbnbs nos concelhos todos à volta, no barreiro, alges, etc.

AGUSTIN COCOLA-GANT- 05.04.2018

ÁREA DE INVESTIGAÇÃO Turismo Urbano, Alojamento Local, Gentrificação
Investigador de pós-doutoramento (FCT) no Centro de Estudos Geográficos da
Universidade de Lisboa

1. Qual é a importância do turismo para a regeneração urbana?

É uma pergunta muito complexa que envolve muita coisa. Para mim um tema muito importante é que o turismo significa a chegada de uma demanda de consumidores globais que estimulam muitos processos, a nível de comércio, a nível de reabilitação de prédios, a nível de espaço público de outro tipo de atividades económicas. A demanda local com o salário médio de Lisboa não é suficientemente atrativa para investimentos imobiliários, não sendo benéfica a reabilitação de prédios com vista ao seu arrendamento. Só a chegada de turistas com mais capacidade de consumo e em grande número, estimulam o mercado imobiliário com oportunidade de benefício sobretudo no mercado imobiliário.

Lisboa, sobretudo o centro da cidade estava muito abandonado e através da chegada do turismo está a ser reabilitada, melhorando o seu aspeto físico com a reabilitação de prédios, estão a surgir cada vez mais hotéis, alojamentos locais. E por outro lado está a acontecer uma transformação comercial muito grande de lojas de pessoas mais antigas que também estão a ser reestruturadas e desalojadas, para serviços comerciais orientados para os visitantes, restaurantes, vida noturna. Isto também gera muita ocupação do espaço público e surgem atividades como os *tuk tuk*, ou seja, existem muitas atividades turísticas que estão a surgir neste momento e que estão a dinamizar a economia sobretudo no centro da cidade. Para mim o ponto importante é a diferença que há entre o poder de consumo local e o poder de consumo turístico.

2. Quais os processos que a cidade está a atravessar gerados pela massificação turística?

Eu acho que o turismo de massa visível no espaço público está saturado, congestionado. Por exemplo em Alfama os moradores são geralmente são pessoas idosas que muitas vezes têm medo de sair à rua porque estão dominadas por grupos de jovens turistas, e os moradores, que caminham lentamente, com dificuldade de mobilidade deixaram de ter espaço onde caminhar. Ou no Bairro Alto que o turismo está orientado à vida noturna,

os moradores dizem que não conseguem dormir e que o comércio se transformou todo em pubs e serviços de carácter mais turístico. Em cada bairro o processo é também diferente, por exemplo na Mouraria o mais impactante são as reabilitações nos prédios e os despejos que está a causar, Alojamento local, hotéis, residência para alunos estrangeiros, habitação de luxo para estrangeiros. Depende muito do contexto do bairro.

3. Qual o impacto destes processos na vida do cidadão e na comunidade?

Em Barcelona fiz um trabalho qualitativo de falar com os moradores e de perceber qual era o impacto do turismo massificado. E um impacto muito importante para eles era a saturação dos transportes públicos. Este processo é já visível em muitas cidades europeias sobretudo Barcelona, Amsterdão, Berlim, e em Lisboa esta a começar.

Por isso há muito tipo de coisas, saturação dos transportes, do espaço público, do ruído, impacto na habitação, impacto no comércio, diminuição da segurança. Depende do contexto e dependo bairro. Em Barcelona por exemplo há muitas famílias que deixam de morar nas zonas turísticas porque as crianças pela maior afluência de turistas na rua deixaram de se poder deslocar à escola sozinhas.

4. Como encara a presença dos alojamentos locais na cidade?

Eu acho que por um lado a reabilitação física dos prédios que está a acontecer em Lisboa tem muita relação com o alojamento local, então isso implica que exista muitas alterações de utilização de alojamento permanente para alojamento de curta duração isto segundo a perspectiva empresarial é muito atrativo, e da perspectiva dos proprietários sejam grande ou pequenos é muito atrativo, e então há muitas pessoas que não são investidores imobiliários mas que estão a favor porque são pequenos proprietários e que são beneficiados pelo processo. O impacto negativo é sobretudo para os inquilinos, esta alteração de utilização de alojamento permanente para alojamento de curta duração afeta sobretudo as pessoas que moram de aluguer. Mercado este que, sobretudo no centro da cidade está a desaparecer.

5. Poderão os alojamentos locais estar a contribuir para a transformação do panorama habitacional nos núcleos urbanos?

Em algumas áreas com alta concentração de Alojamento Local sim, com certeza. Há um fenómeno importante é que o mercado de aluguer permanente está desaparecendo em alguns bairros. Não há oferta de

casas para alugar porque elas estão todas no Airbnb. Em Alfama o trabalho de Ana Gago comprova isso, e também outras obras em Berlim ou Ibiza.

6. O que pensa das transformações funcionais e tipológicas que resultam das intervenções para exploração de alojamento local?

Não tenho informação sobre este tema.

7. Estarão estas transformações a condicionar o Direito de Habitar a cidade do cidadão?

Sim, especialmente dos inquilinos, que geralmente são os mais vulneráveis (estudantes, trabalhadores precários, imigrantes, mulheres solteiras).

8. Qual a estratégia a adotava para controlar a massificação turística nos núcleos urbanos?

Determine a capacidade de carga. Controlar licenças de abertura de comércio, incentivar fiscalmente para que o aluguer permanente seja mais atrativo que o aluguer de curta duração.

MARIA ASSUNÇÃO GATO- 09.04.2018

ÁREA DE INVESTIGAÇÃO Estudos Urbanos, Sociologia, Antropologia Urbana

Investigadora Integrada Centro de Estudos sobre a Mudança Socioeconómica e o Território (ECSH)[Cidades e Territórios]

1994 Licenciatura em Antropologia, Faculdade de Ciências Sociais e Humanas, Universidade Nova de Lisboa

1997 Mestrado em Geografia e Planeamento Regional- Gestão do Território, Faculdade de Ciências Sociais e Humanas, Universidade Nova de Lisboa

2010 Douramento em Antropologia Cultural e Social, Faculdade de Ciências Sociais e Humanas, Universidade Nova de Lisboa

1. Qual é o importância do turismo para a regeneração urbana?

Eu diria que o turismo pode ser um catalisador, ou seja, tem comprovado ser um catalisador de regeneração. Porque se uma cidade não for atrativa se não tiver um espaço público cuidado, atrativo, convidativo, eu acho que o turismo não poderá ter grande sucesso. Os turistas gostam de chegar e ver uma cidade bonita, os edifícios arranjados, bem conservados, um espaço público agradável, cuidado, onde se possa estar e usufruir dele. Portanto eu acho que o turismo é um catalisador de tudo isso. Ou seja, é um bocado *“pescadinha de rabo na boca”*, o turismo desencadeia a regeneração, e cooperação, e reconversão urbana, e isso por sua vez poderá incentivar mais turismo e a atrair mais turistas. Neste caso é um ciclo virtuoso, na medida em que nós também precisamos de turismo, pois ele também é benéfico quanto mais não seja por que contribuiu para esta *“lavagem cara da cidade”*, para uma cidade muito mais atrativa, mais bonita.

2. Quais os processos que a cidade está a atravessar gerados pela massificação turística?

Nós estamos de facto presentes um processo de massificação turista, não estou bem dentro dos números, mas ainda na última semana saiu uma notícia a dizer que Lisboa e Porto estava com nível de turismo superiores aos de Londres, portanto se calhar podemos dizer que estamos mesmo numa massificação turística. Consequências disso um espaço público cada vez mais congestionado, espaços comerciais no interior da cidade cada vez mais vocacionados para o turista e não tão vocacionados para a população residente que ainda continua por lá, uma forte pressão sobre os residentes antigos, e neste caso os mais idosos também, para que deixem as suas habitações arrendadas e que elas possam ser reconvertidas em alojamentos locais.

Portanto, uma enorme pressão no imobiliário para que essas casas possam ser reconvertidas para efeitos turísticos, uma forte pressão nos transportes e na mobilidade da cidade. Quanto mais pressão também sobretudo no funcionamento das infraestruturas de velocidade dos inclusive transportes, recolha de lixo, até mesmo ruído, no espaço público e, portanto, a cidade fica um bocadinho mais confusa, talvez também mais insegura em algumas áreas, aumenta-se o mal-estar entre os residentes, se calhar também aumenta o preconceito e os estereótipos que os residentes constroem sobre os turistas e sobre determinadas nacionalidades que a visitam. Agrava-se de certa forma um clima social anti turista, de facto quando coisas ganham um certo desequilíbrio parece que aumenta esse clima de anti turismo, e já aconteceu em outros países, está a começar a acontecer em Lisboa.

Por outro lado, o turismo também tem aspetos positivos e continuará a ter, Lisboa é uma cidade muito mais cosmopolita, muito mais atrativa, muito mais bonita á conta do turismo, mas também temos que pensar em quem vem ficar para sempre. E se calhar estamos a esquecer as pessoas que vivem cá sempre em benefício daqueles que nos visitam esporadicamente.

3. Qual o impacto destes processos na vida do cidadão e na comunidade?

A comunidade sente-se um bocado inquieta em certas zonas de calas que são mais apetecíveis para o turismo e para os agentes turísticos ligados alojamento local a pressão para que os residentes saiam é muito grande e isso causa um grande mal-estar. Depois há também aquela faixa dos jovens que gostavam de ter acesso

a cidade, que querem viver a cidade, que querem se apropriar da sua cidade e que não conseguem, não têm capacidade econômica face ao disparate dos custos da habitação não conseguem aceder a cidade.

As classes médias que estavam a aceder a cidade deixaram de ter acesso e essas também estão revoltados, porque tudo isto acontece numa altura em que elas estavam a gostar de se instalar, estava a usufruir desse acesso de forma um bocado privilegiada por isso estão também revoltados. Estão sobretudo revoltadas com a conversão da cidade para o turista passa a ser uma cidade mais exploradora do turista em termos comerciais. Aquilo que eu tenho percebido também nas entrevistas que tenho feito residente de várias áreas da cidade é que eles se sentem muito revoltados com o comércio de proximidade que eles tinham que os satisfazia e que deixou de satisfazer porque se virou para o turista e quer explorar o mercado turístico.

A cidade de certa forma deixou de servir o cidadão, o cidadão nacional, o cidadão residente, para passar a servir o cidadão turista, cidadão visitante e isso criou o clima de revolta, de insatisfação, de crítica. As pessoas tornam-se mais críticas, tornam-se mais interventivas e de certa forma isso também é bom, tornam-se também mais participativa, mais reivindicativas, agora de facto os motivos que levam a fazer isso é que também não são muito bons para a cidade, a cidade habitada. Para cidade visitada enfim, os turistas vão e vem, se calhar ficam muito satisfeitos com o que a cidade lhes oferece, agora, com a cidade habitada vive um bocado cansada.

Eu acho que cidade está um bocado cansada da quantidade e de uma forma geral, acho que nós não estamos preparados em termos infraestruturais para tanta quantidade como está a acontecer. Temos que começar a trabalhar nisso, eu acho que ainda não começamos seriamente a pensar no assunto, temos de começar a arranjar medidas preventivas, que nos permitisse equilibrar de alguma maneira as coisas que está a ser demasiado para quem cá vive. E depois quem não vive cá, mas que vem cá a trabalhar, também sofre por arrasto, mas pronto, vêm de manhã e vão à noite para casa e não se percebem, por exemplo aos fins de semana da loucura que é a cidade, mas pronto, durante o dia ainda se vão apercebendo e também vão sofrer as consequências de uma maior e atrofiação na cidade sobretudo em termos de mobilidade.

4. Como encara a presença dos alojamentos locais na cidade?

E eu encaro com preocupação com preocupação sobre tudo nas zonas mais apetecíveis nas zonas mais, nas áreas mais centrais da cidade. Eu acho que em determinados bairros, mais fora do coração da cidade, até podem ser benéficos. Até podem criar dinâmicas de presença, de circulação, dinâmicas no comércio, que podem ser interessantes na medida em que nessas áreas que funcionam um pouco como dormitórios dentro da

cidade e que durante o dia esvaziam-se um pouco, esses alojamentos locais até poderiam dar alguma vitalidade. Agora dentro das áreas que por si só já estão muito congestionadas, eu encaro com grande preocupação. Acho que se deveria equilibrar de alguma forma esta presença, porque não é justo. Não é justo estarmos a expulsar residentes já muito antigos na cidade, de habitações que deveriam continuar a manter-se de residência permanente, e não devíamos permitir que aquelas se convertessem em alojamentos locais.

Portanto eu acho que está aqui em jogo uma especulação imobiliária sem coração. Sem olhar a quem é, e ao que lá está e a quem é que pode deixar de estar. É injusto neste sentido e é sobretudo perigoso, porque corremos o risco de despovoar áreas da cidade á conta dos alojamentos locais. Por exemplo na freguesia de Santa Maria Maior que tem a todos aqueles bairros históricos muito apetecidos pelo alojamento local, se nós continuamos neste ritmo qualquer dia temos uma freguesia são só de turistas. E isto não dá uma vida saudável a cidade. Eu acho que não é essa a cidade que nós precisamos, de alguma forma esta loucura imobiliária especulativa turística tem que ser ferida, tem que se arranjar aqui uma forma de recuperar algum equilíbrio que se está a perder completamente. Portanto encaro com preocupação.

5. Poderão os alojamentos locais estar a contribuir para a transformação do panorama habitacional nos núcleos urbanos?

Eu acho que sim acho que os alojamentos locais estão a contribuir para que vínhamos a ter um corarão da cidade perfeitamente turistificado, desabitado, sem a sua vida normal, sem a autenticidade das pessoas que conferem aquela atratividade que chama turistas. Ou seja, o turista quer ir para alfama por causa da tipicidade do espaço, por causa das pessoas, por causa do colorido dos residentes locais. Se nós lhes tiramos os residentes locais que colorido é que fica o bairro, nenhum, é tudo artificial. E, portanto, nós podemos estar a correr o risco de a curto prazo artificializar o espaço da cidade, aquilo que é mais atrativo inclusive para turistas. Portanto assim tiramos brilho, a cor, as características identitárias que fazem com que o espaço seja atrativo para o turista e que o chame. O turista não pode só que não pode só estar em alfama, também tem que ser convidado a ir conhecer outros locais, a experimentar a vida noutros bairros, a estar muitos sítios, não podemos desequilibrar este peso, temos que deixar a cidade também com os seus residentes habituais. O turismo tem que ser mais natural e orgânico, não pode ser tão artificial.

6. O que pensa das transformações funcionais e tipológicas que resultam das intervenções para exploração de alojamento local?

Ou seja, a descaracterização da casa tradicional, para utilização enquanto alojamento local. Não tenho nenhuma opinião formada sobre isso. O meu conhecimento do interior dos alojamentos locais não me permite ter uma opinião muito clara sobre o assunto. Às vezes, por curiosidade, vou vendo na internet fotografias que *Airbnb* têm por aí, e vou vendo aqueles quartos com aqueles edredons branquinhos, bem decorados, tudo muito “*clean*”, aquelas imagens muito contemporâneas de “quartos de hotel”. Apartamentos tudo muito “de revista” muito “*clean*”, mas também tudo muito a condizer, e depois em bairros muito típicos.

De certa forma, eu diria que às vezes, as recuperações que se fazem das casas e dos espaços, conseguem um ar contemporâneo porque têm as comodidades de habitação contemporânea, mas vão um pouco ao encontro daquilo que são os traços arquitetónicos originais da habitação. Penso que eles procuram de certa forma manter por exemplo o chão original, as janelas, certos aspetos que acho que se procura manter, dando-lhes conforto e um espaço contemporâneo e uma aparência mais contemporânea agora não estou de todo bem informada para lhe dar uma opinião muito fundamentada sobre o assunto.

Eu acredito que as pessoas que querem publicitar os seus alojamentos locais na internet põem as melhores fotografias, é preciso ter que parece sempre tudo muito bonito, muito atrativo, é claro que não nunca aparecem fotografias em dias de nevoeiro, em dias de chuva, parece sempre uma casa iluminada pelo sol. Uma casa iluminada pelo sol é outra imagem, é logo meio passo para ser alugada, fica logo mais atrativa. Agora mais do que isso não sei dizer precisava de visita-las para ter uma opinião mais fundamentada sobre o assunto. Mas há aqui uma preocupação em manter, eu não sei se é manter ou se é a ir buscar e fazer de propósito para que a casa tem algum traço identitário eu não sei se original ou se originalmente provocado, ou seja, a apelar a originalidade. Não sei que ele é natural ou se foi provocado e colocado á posterior para parecer que é antigo sendo recente, mas dá-me ideia que é uma preocupação em se mostrar que estamos num edifício antigo, numa casa antiga, num bairro antigo. Mostrar que a casa de facto tem características antigas para que de certa forma a cidade possa dizer que é original é autêntico, mas não sei se é de facto, seja lá o que isso for.

7. Estarão estas transformações a condicionar o Direito de Habitar a cidade do cidadão?

Acho que sim. Se, nós ouvimos nas notícias falarem em que habitantes que sempre viveram em determinadas casas, que foram avisados que tem um mês para sair, porque o senhorio já não vai renovar mais o contrato de renda. Esse senhorio, que sempre foi o senhorio e, entretanto, vendeu o prédio a novos proprietários que se querem desfazer desses antigos residentes, para converter aqueles prédios em alojamento local. Eu acho que isto é, perfeitamente degradante, é perfeitamente injusto.

Sim, está a condicionar para os que já habitavam a cidade, porque estas circunstâncias da lei das rendas, toda a legislação e eles vêm-se completamente desprotegidos nestas circunstâncias. Para os novos residentes, enfim, quem é que consegue a habitar a cidade hoje em dia? Qualquer buraco na cidade é caríssimo. Portanto, ninguém consegue aceder a cidade, para viver em condições minimamente aceitáveis, minimamente aceitáveis e com um custo minimamente acessível. Portanto se nós hoje assistimos a mercado de trabalho, com uma mão de obra barata, pois os jovens de hoje oferecem uma mão de obra altamente qualificada e muito barata. Depois como é que eles vão conseguir alugar uma casa? Eu já não digo comprar, mas alugar uma casa, com os preços que o mercado está a praticar.

Portanto, eu acho que isso é perfeitamente injusto e condiciona absolutamente quem consegue aceder á cidade. E é um facto que há alojamento local que condiciona quem tem acesso á cidade ou não, porque esses alojamentos locais vão para o mercado de arrendamento no mercado do turismo, e não fica acessível para o mercado arrendamento permanente, o que faz com que as casas para arrendamento permanente sejam muito escassas. E depois também há o mercado imobiliário que põe disposição casas que não são para qualquer bolsa, e, portanto, as pessoas ficam sem opção, não arrendam porque não tem oferta, a procura é muito superior á oferta, e a oferta não é acessível porque vai praticamente toda para o alojamento local. E também não compram porque aquilo que se oferece é muito seletivo e as pessoas não têm condição de comprar àqueles preços.

Há aqui uma especulação imensa, qualquer casa é caríssima, o metro quadrado esta insuportável e as pessoas não conseguem arrendar nem comprar e o alojamento local ou começa a ser limitado de alguma forma, ou então, qualquer dia, há tanto alojamento local que vão chegar à conclusão que têm de tirar casas do mercado do alojamento local para converter em alojamento provisório e alojamento mais permanentemente. Em algum momento, este processo tem que ser reconvertido, o Airbnb qualquer dia estoira, e eu espero que estoire muito em breve que é para converter casas para o mercado de arrendamento normal não é. Não é possível vivendo com os ordenados que nós temos de suportar o preço da habitação desta forma, mas espero que as pessoas que tenham os alojamentos locais cheguem a essa conclusão rapidamente porque o mercado também não resistirá muito mais tempo. Um indício é que parece que já não esta a ser tao rentável muito mais feliz do que já não início é que parece que já não está a ser tão rentável quanto isso.

As pessoas precisão de casas e a cidade de moradores permanentes, precisa de ser vivida todos os dias não só por turistas e já não estou a falar daquilo que são os comportamentos nocivos dos turistas nos alojamentos locais que toda a gente se queixa um pouco, principalmente quem faz vizinhança com os alojamentos

locais, da perturbação que é um alojamento desse mal, estou mesmo a falar do mercado que é isso que interessa aqui.

8. Qual a estratégia a adotar para controlar a massificação turística nos núcleos urbanos?

Eu estou a trabalhar num projeto que é o oposto ao turismo massificado. Ou seja, é quase um Turismo personalizado, que oferece experiências criativas, de cocriação, que trabalham com nichos de mercado. que visa atrair turistas para as regiões rurais nacionais para zonas muito para um turista que foge a cidade e que foge e este fenómeno a que nós estamos aqui em lisboa. Não quer dizer que o turista que vem a lisboa não se sinta também atraído ir às regiões mais remotas, do país e a participar nessas realidades paralelas, diferentes.

Eu acho que havia todo o interesse em atrair os turistas para o interior, para as zonas rurais e por o turista a beneficiar dessas ofertas que nós temos e que são muito boas, é um país imenso para descobrir país lindo, um país com imensa coisa, imensa oferta e imensas atrações que podem ser exploradas. Algumas já estão a ser exploradas outras menos outras ainda estão por descobrir, mas eu acho que é um país ganhava todo se, se conseguisse desviar um pouco de turismo das grandes cidades, de lisboa, porto, faro. Faro, enfim é um turismo muito específico de praia que se espalha um bocadinho por algarve todo, aproveitando o aeroporto de faro, mas eu acho que temos todas as condições para canalizar esse turismo que nos está a “atacar”, no bom sentido também, para outras áreas nemos óbvias e que são igualmente atrativas agora há todo um caminho a percorrer e de facto nós somos um país pequeno, temos essa vantagem, porque facilmente um turista se põe pontos diversos do país, em poucas horas, ainda por cima temos umas autoestradas opimas.

Eu acho que temos toda a vantagem em chamar o turista que vem a lisboa, para que vá lá também ao Alentejo, ao ribatejo, a toda a região da serra da estrela, a toda a região da beira baixa, beira alta e quem vai ao norte sobretudo para ir a Trás Montes. Em termos de proximidade facilmente se poderia pôr os turistas nesses percursos, temos é que fazer uma aposta mais forte na promoção. Mas por outro lado, o turismo de cidade também é menos nicho e á pessoas que o que querem mesmo fazer é turismo de cidade, portanto temos que responder as diferentes procuras nos diferentes mercados, mas eu acho que temos que começar a apostar muito mais no nicho e a traír as pessoas para outras regiões, igualmente atrativas que estão um bocado fora da rota lisboa, porto.

E com este turismo criativo pudéssemos solucionar um pouco esta massificação que se concentra na cidade. O turismo criativo só é possível fazer em grupos pequenos, é a antítese da massificação, e alternativa á

massificação turismo. As propostas de turismo criativo visam mesmo pôr as pessoas a pensar, a descobrir, a fazer, a ter curiosidade para aprender novas vivências, novas experiências, e só funciona mesmo com grupos muito pequenos e com vontade de fazer aquilo. E o projeto consiste em desenvolver uma rede a nível nacional, nós temos produtos turísticos de turismo criativo a serem desenvolvidos do norte a sul do país, menos na região de lisboa, para fugir precisamente á massificação. E de facto eu acredito que é uma boa aposta, nichos de mercado e nichos de turistas específicas que não querem ficar na cidade, não é a cidade que os atrai é precisamente estas áreas rurais, esta autenticidade autêntica, uma autenticidade real, com produtos bons, produtos regionais, com pessoas genuínas. Não é que estas também não sejam, mas são diferentes.

E de facto, á mercado para tudo, já que cidades tao atrativas, temos cidades que estão a beneficiar tanto do turismo de massa e do turismo urbano, porque também é um benefício, enfim temos de começar a apostar em rotas alternativas e a mostrar que noa somos um pais lisboa-porto e que temos todo um pais por descobrir.

PARTE II

ESTALAGEM E ADEGA DE VALADA
UMA PAISAGEM PERDIDA

ÍNDICE

PARTE I	15
PARTE II	241
10 UMA PAISAGEM PERDIDA	247
10.1 ENQUADRAMENTO Á ESTRATÉGIA DE GRUPO	247
10.2 MANIFESTO DO TEJO	254
11 ESTALAGEM E ADEGA DE VALADA.....	265
11.1 APROXIMAÇÃO AO LUGAR: VALADA DO RIBATEJO	265
11.2 VALORIZAÇÃO DE UM TERRITÓRIO EM ABANDONO	266
11.2.1 A PAISAGEM.....	266
11.2.2 O PAPEL DO RIO AO LONGO DOS TEMPOS.....	269
11.2.3 CONSTRUÇÃO HISTÓRICA	274
11.2.4 CAMPOS DE VALADA.....	283
11.3 ESTALAGEM E ADEGA DE VALADA.....	286

10



Figura 25- Fotografia aérea sobre as Lezírias do Tejo

Fonte- Adaptado de Anonimo, 2015

10 UMA PAISAGEM PERDIDA

10.1 ENQUADRAMENTO À ESTRATÉGIA DE GRUPO

A vertente prática de Projeto Final de Arquitetura do ano letivo 2017/2018 elegeu o Concelho de Alenquer como território de estudo. Caracterizado por “um contraste entre uma rede de infraestruturas de mobilidade e um sistema de produção agrícola”, o concelho tem no rio Tejo um dos seus limites territoriais.

Entendo a frente ribeirinha do concelho de Alenquer como parte integrante de um eixo longitudinal que se encontra balizado entre a cidade de Lisboa e Santarém, decidiu-se alargar os limites do território a intervir, repensando os lugares a partir de uma lógica à escala do baixo Tejo.



Figura 26-Paisagem do Rio Tejo, Vala do Carregado
Fonte -Da Autora, 2017

*O Tejo é mais belo que o rio que corre pela minha aldeia,
Mas o Tejo não é mais belo que o rio que corre pela minha aldeia
Porque o Tejo não é o rio que corre pela minha aldeia.*

*O Tejo tem grandes navios
E navega nele ainda,
Para aqueles que vêem em tudo o que lá não está,
A memória das naus.*

*O Tejo desce de Espanha
E o Tejo entra no mar em Portugal.
Toda a gente sabe isso.
Mas poucos sabem qual é o rio da minha aldeia
E para onde ele vai
E donde ele vem.
E por isso, porque pertence a menos gente,
É mais livre e maior o rio da minha aldeia.*

*Pelo Tejo vai-se para o mundo.
Para além do Tejo há a América
E a fortuna daqueles que a encontram.
Ninguém nunca pensou no que há para além
Do rio da minha aldeia.*

*O rio da minha aldeia não faz pensar em nada.
Quem está ao pé dele está só ao pé dele.*

Alberto Caeiro

em "O Guardador de Rebanhos - Poema XX"

Uma paisagem caracterizada pelos terrenos agrícolas profundos, marcada pelos terrenos mais férteis do país, com longos campos de pastagem e longos vinhais. Panorama resultante de uma imensa planície e vastas galerias ripícolas que acompanham a linha de água na sua extensão.

O Rio Tejo age, neste território, como um elemento estruturante a diferentes níveis. Uma vez que desempenhou e continua a desempenhar um papel crucial em diferentes valências. Abrindo caminho para rotas comerciais e turísticas, desempenha também um papel fundamental para a população que se instala junto a ele e adquire uma relação muito forte com as margens, sobrevivendo através dos recursos hídricos, piscícolas e agrícolas.

O rio concede a este território, um tipo de paisagem específica, pela presença e fornecimento de água aos seus territórios adjacentes, gera uma paisagem característica, que é classificada como a lezíria do Tejo.



Figura 27- Pescador do Tejo

Fonte- Da Autora, 2017

A linha de comboio acompanha a margem direita do Tejo até Abrantes onde atravessa o rio, seguindo pela margem esquerda até Constância onde retoma de novo à margem direita. Esta infraestrutura e sistema de mobilidade, adquire uma forte presença na paisagem que rodeia, estabelecendo uma forte relação com o rio e com o território de Lezírias. Surge como um elemento separador da planície aluvial, o território agrícola e Aldeias ribeirinhas que definem as Lezírias e o espaço urbano, com as áreas mais urbanizadas.

Ambas as estruturas do rural e urbano prevalecem ainda, por vezes mais visíveis, outras mais escondidas, no território atual. É certo que não correspondem ao que era a sua imagem antiga, são hoje uma outra identidade: a escala urbana, a escala rural e a escala infraestrutural convivem hoje em simultâneo e caracterizam o território urbano. Todas estas reminiscências fazem parte da história da cidade e consideram-se como elementos valiosos na transformação da mesma, não tentado inventar ou caricaturar a sua memória, mas interpretando-as como parte de uma geografia que é a base na construção do novo. (Cruz, 2018: 24)



Figura 28- Caminho Pedonal Ribeirinho de Alhandra

Fonte- Da Autora, 2017

10.2 MANIFESTO DO TEJO

Partindo de uma interpretação e consciência do sistema do rio Tejo, à escala da Península em relação à sua gestão enquanto recurso e ao impacto das suas infraestruturas de contenção e manipulação de caudal como as barragens e açudes, na arquitetura e na paisagem, o Rio Tejo voltou a constituir-se uma temática muito pertinente na contemporaneidade.

A negligência do Rio Tejo, como um ecossistema fundamental à subsistência dos territórios adjacentes, assim como a constante atividade industrial no Tejo marca a ignorância em relação a este recurso natural. A presença de unidades fabris de enorme proporção, como a fábrica da Mitsubishi, no Tramagal, a fábrica de celulose da Caima, em Constância, a fábrica de papel da Renova, em Torres Novas, as importantes centrais termoelétricas do Pego e do Carregado localizadas estrategicamente á beira-rio e a extração de inertes representa uma pressão enorme sobre o sistema fluvial. Representaram graves períodos de contaminação, onde o rio Tejo é explorado como recurso e não como elemento natural autossuficiente.

Assim a ignorância sobre das suas condições primárias veio alertar a população para a importância de olhar para o modo como as ocupações territoriais das suas margens condicionam a vivência deste grande eixo navegável.



Figura 29-Poluição do Tejo

Fonte- Adaptado de Cunha, 2018.

A estratégia de grupo surge como uma valorização das margens do Tejo e de todos aos aspetos que o definem. Ao se inverter a sua leitura enquanto traseiras do “construído” para se passar a valorizar como uma frente, o elemento que marca a entrada num território.

A estratégia manifesta-se assim como uma bandeira, um sinal de alerta para uma sociedade civil que caminha para a autodestruição e que grita por uma alteração de paradigma.

Prevê-se a melhoria da condição deste elemento que se encontra muito frágil, partindo:

- Valorização do património construído, de uma cultura em dissolução;
- Valorização da singularidade da fauna;
- Consolidação e valorização das galerias ripícolas, que protegem a fauna aquática e impedem erosão hídrica excessiva;
- Reposição da navegabilidade do tejo;
- Recuperação das Valas do Tejo, que facilitam a drenagem dos terrenos (Vala Real, Vala do Alpiarça, Vala Nova de Benavente);
- Requalificação dos diques e taludes de proteção das cheias;
- Reposição do caudal do rio, libertando volume das barragens, para que ocorra uma limpeza natural dos sedimentos;
- Garantir um controlo sobre o cumprimento das normas de descarga fabris para o rio;
- Constituição de um percurso facilitado que prevê a união de Santarém a Lisboa segundo os novos padrões de mobilidade.



*Figura 30-Parque Linear
Ribeirinho do Estuário do Tejo*

Fonte – Adaptado de Plataforma
Arquitectura, 2014

Um percurso que funciona segundo a lógica de valas e taludes preexistentes e que adquire um grande potencial para o desenvolvimento turístico e lazer da paisagem. Um percurso que traz uma nova perspetiva, expõe novas paisagens e realidades urbanas.

Um Caminho que unifica uma paisagem presente ao longo de todo o percurso do Tejo e que valoriza uma cultura em esquecimento. Que surge em extensão de um projeto já existente que se divide em dois troços, como um prolongamento de uma linha ciclável até ao último ponto navegável do Tejo, Valada do Ribatejo.

O primeiro, o Parque Linear Ribeirinho do Estuário do Tejo entre a Povoia de Santa Iria e Alverca do Ribatejo, projeto realizado pelo atelier Topiaris em 2013 integra um percurso pedonal de 6km e um espaço multifuncional de lazer, a praia dos pescadores. O projeto de valorização da frente ribeirinha, desenvolve uma estratégia de um modelo com preocupações de sustentabilidade e de reversibilidade, desenvolvendo um conceito de construção sustentável do Tejo.

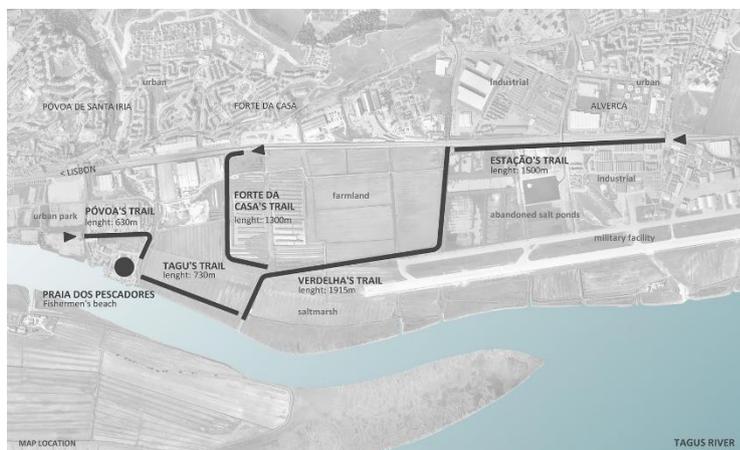


Figura 31-Parque Linear Ribeirinho do Estuário do Tejo

Fonte – Adaptado de Plataforma Arquitectura, 2014



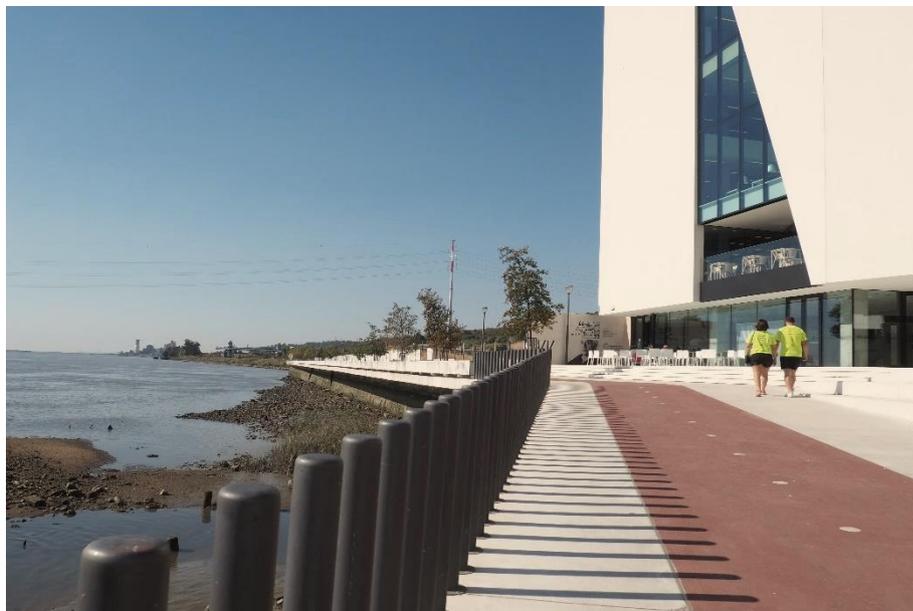
*Figura 32-Parque Linear
Ribeirinho do Estuário do Tejo*
Fonte - Da Autora, 2017



*Figura 33-Parque Linear
Ribeirinho do Estuário do Tejo*
Fonte – Da Autora, 2017



*Figura 34- Caminho Pedonal
Ribeirinho de Alhandra*
Fonte - Da Autora, 2017



*Figura 35- Caminho Pedonal
Ribeirinho de Alhandra*
Fonte - Da Autora, 2017

O segundo, o Caminho Pedonal Ribeirinho de Alhandra, um percurso pedestre com ciclovia nas margens do rio Tejo, proposto pela Câmara Municipal, tem como objetivo conectar a população com o rio. Foi realizado faseadamente, e o primeiro troço inaugurado em 2005, conecta área de lazer e desporto. Um percurso que conquista território ao rio, por via de aterros, percorre 3km com zonas de estar generosas e conecta ao município seguinte Vila Franca de Xira.

A proposta pretende dar seguimento ao percurso existente para o lado montante do rio, garantindo para isso, e tal como acontece nos troços já existentes, pontos de paragem e interesse que permitam uma leitura global do percurso, assim como o entendimento do mesmo por troços. Estes mesmo pontos apoiam e justificam a construção deste percurso e ao mesmo tempo respondem a carências presentes nos locais das suas implantações.

Cada um destes pontos, com as suas particularidades, são resolvidos por elementos do grupo de forma a obter uma coerência na proposta de programas e dando força uns aos outros como elementos necessários para o bom funcionamento da estratégia global. Assim são propostas um clube náutico situado na vala do carregado, uma infraestrutura que toca o pilar do Viaduto da A10, o Palácio das Obras Novas, um restaurante flutuante que prevê uma dinamização de uma aldeia piscatória presente na borda d'água junto à azambuja, um complexo de piscinas fluviais num antigo porte de extração de inertes, um conjunto de passadiços com restauração e observação de aves numa aldeia piscatória do Cartaxo e a reabilitação de uma Adega abandonada e Antiga estalagem para elevação dos recursos naturais do território na Valada.

11



Figura 36- Paisagem do Tejo, Valada

Fonte - Adaptado de A Terceira Dimensão, 2013

11 ESTALAGEM E ADEGA DE VALADA

11.1 APROXIMAÇÃO AO LUGAR: VALADA DO RIBATEJO

Partindo de uma estratégia de grupo que forma uma rede de linhas permeáveis que surgem como caminho para valorização dos recursos patrimoniais, ambientais e paisagísticos em degradação e dinamização dos pequenos aglomerados urbanos em esquecimento e abandono.

Tornando a paisagem que acompanha todo o território de Lezírias como um recurso unificador da proposta, permitindo a oportunidade de criação e implementação de novas ofertas turísticas e os seus serviços de apoio, baseados nos recursos disponíveis e levando as pequenas populações a explorar as suas particularidades e singularidades.

Chegou-se assim ao concelho do Cartaxo, situado no distrito de santarém, na margem direita do Tejo, a 64Km do centro de Lisboa e 20 de Santarém. Onde se encontra a freguesia de Valada, uma localidade com 43,2km², que ocupa uma posição privilegiada por reunir toda a frente ribeirinha do Tejo e assume o lugar de maior freguesia do concelho. Esta Freguesia envolve as povoações de Porto Muge, Reguengo e Palhota.

11.2 VALORIZAÇÃO DE UM TERRITÓRIO EM ABANDONO

11.2.1 A Paisagem

Território caracterizado por duas regiões topograficamente distintas, a planície aluvial, uma área em perigo de inundação, particular pelas paisagens agrícolas de produção vinícola em harmonia com os pequenos aglomerados urbanos e as aldeias ribeirinhas que surgem ao longo de um território protegido por sistemas de valas de drenagem e rega, e uma rede de infraestruturas hidráulicas, os diques protegem o território de cheias. A planície aluvial prolonga-se no Ribatejo ao longo de todo o percurso da bacia do Tejo. A segunda área é caracterizada por uma ampla superfície, quase plana, mas formada pela erosão, uma peneplanície onde se encontra a maior densidade populacional e a sede do conselho, a cidade do cartaxo (Boieiro, 2016:29).

*As **faias**, os **salgueiros** e os **chorões** tinham vestido as melhores folhagens para o verem passar. A um palmo do chão, flores garrulavam. E os pássaros só sabiam pipilar, com receio de ofender o silêncio (ALVES REDOL, 1942 p. 89).*

A vegetação neste Território encontra-se em maior densidade junto às margens e nos mouchões. Esta mancha verde arborizada acompanha toda a paisagem como fator unificador do território. Singular pela sua flora particular, mas também destinto pela sua fauna dominante constituída de espécies protegidas, como aves migratórias, entre elas, a Garça-Real, a Cegonha Branca, a Andorinha-das-Barreiras, a Águia Pesqueira, entre outras, peixe de rio como o sável e a enguia e o abundante gado selvagem nos mouchões, como cavalos. O Território adquire assim um enorme valor ambiental e paisagístico (Boieiro, 2016:31-35).



Figura 37- Paisagem das Lezírias do Tejo

Fonte - Da Autora

Ao longo do Tempo, pela enorme variação do caudal do Tejo e do seu escoamento, onde em períodos de muitas chuvas toda a planície aluvial ficava inundada, foram construídas uma rede de infraestruturas hidráulicas, um sistema de diques, que tentam regular o caudal, proteger as zonas agrícolas e aldeias ribeirinhas, tentando recuperar o escoamento adequado, permitindo a erosão e transporte de sedimentos e impedindo os bancos de areias que se formam nos longos períodos de seca.

“Lezírias, Mouchões e paus moldam-se ao sabor das inundações que periodicamente invadem.” (Beirante, 1972:774)

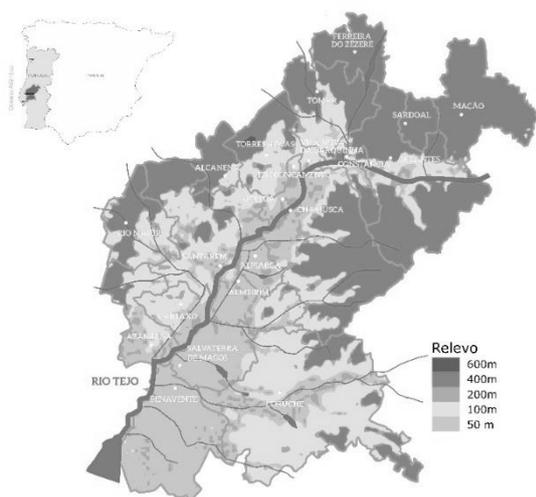


Figura 38- Mapa do Relevo do Conselho de Santarém

Fonte -Adaptado de Vinhos do Tejo, s.d

11.2.2 O papel do rio ao longo dos Tempos

A Valada surge na zona ribeirinha como um ponto de descoberta do Rio Tejo, onde a vegetação das margens que acompanham a linha de água, são interrompidas dando a permissão para a formação de uma praia fluvial e de um grande ponto de ligação e conexão com a antiga navegabilidade do tejo. O rio Tejo, adquire assim um papel fundamental para a economia dos núcleos urbanos ao longo da sua bacia, devido á circulação de mercadorias, a irrigação e drenagem dos campos e a riqueza piscatória. (Rodrigues, 2017)

O concelho do Cartaxo, quer pela sua posição em relação á grande rota fluvial, o rio Tejo, quer pela via romana terrestre que ligava Lisboa a Santarém, foi um ponto de passagem muito importante no interior do país, caracterizando-se por um dos concelhos mais densificados da Estremadura.

O Rio Tejo conquista até ao séc. XX um papel fundamental para a economia da cidade e dos núcleos urbanos, admitindo ser a primeira via de circulação e navegação, via fluvial rápida, para abastecimento da cidade de Lisboa. O porto de Valada e Porto Muge, no Cartaxo apresentam-se assim como dos mais relevantes nas rotas de abastecimento da capital, protegendo o Tejo como meio de circulação e navegabilidade (Boieiro, 2016:36).



Figura 39- Vista Panorâmica de Valada, 2017

Fonte - Da Autora



Figura 40- Lavagem da roupa na Praia da Valada

Fonte - Neves, s.d.



Figura 41- Praia da Valada

Fonte – Amigos de Valada do Ribatejo, s.d.



Figura 42- Fragatas em Valada

Fonte – Amigos de Valada do Ribatejo, s.d.



Figura 43- Fragatas em Valada

Fonte – Amigos de Valada do Ribatejo, s.d.

Cultura Avieira piscatória deixou a arte xávega da Praia da Vieira procurando uma maior estabilidade de recursos nas margens do rio Tejo. Quando o peixe no rio começou a ser escasso os avieiros viram se também obrigados a trabalhar na agricultura.

“Os que tiveram dinheiro para ir aos meloais carregar barco, partiram rio abaixo a vender fruta. Sempre era melhor que andar na vagabundagem do Tejo, a adivinhar peixe cada vez mais arredio. Parecia que alguém lhe ensinava o sítio das rêdes. Pôr nassas e botirões às marés, largar a arte do tremalho à sorte, e só os peguilhos fecundavam as malhas” (REDOL, 1942, p. 155)

Hoje é possível ainda comprovar a presença da população Avieira, pelos vestígios Arquitetónicos de alguns aglomerados da freguesia da Valada, como a Palhota,



Figura 44- Fragatas em Valada

Fonte – Amigos de Valada do Ribatejo, s.d.

11.2.3 Construção histórica

Esta Freguesia situa-se na planície aluvial, numa área ribeirinha, que muitos contam como os “*campos mais férteis da península Ibérica*” primeiramente plantado pelo povo romano, mas que evidencia ter tido uma presença árabe na origem da sua história (República, 2004:3).

A toponímia do seu nome remonta para o período de conquista árabe, em associação ao método de defesa das inundações através de “*vallos*” e “*bata*” adaptando o nome dos campos para *Balata*. Prevê-se assim que o dique de valada tenha também origem árabe, este dique é uma construção hidráulica insigne, com uma extensão impressionante de 23km, desde a Praia da Casa Branca até Caneiras, que protege não só os campos agrícolas, mas também os pequenos aglomerados urbanos que vão surgindo ao longo desta extensão (República, 2004:3).

Após o afastamento dos árabes, e da reconquista do território, D. Afonso Henriques ofereceu os campos de Valada aos pobres da zona de Lisboa, mas as terras de Valada acabaram por ser obtidas por nobres, já no reinado de Sancho II (Beirante, 1972:776-777; República, 2004:4).

Só mais tarde, o desenvolvimento de Valada foi visível, durante o reinado de D. Dinis (1301), enormes melhoramentos foram realizados de forma a reabilitar os diques e valas já existentes, procurando uma melhor proteção contra cheia e inundações, de forma a que a drenagem dos campos fosse mais efetiva (Beirante, 1972:779; República, 2004:4).

No Reinado de Afonso IV (1325-1357) foi atribuído o herdamento de Valada a João Rodrigues e à sua mulher ficando encarregues de povoarem a localidade, encontrando-se neste a génese do núcleo urbano de Valada. Confirma-se assim a presença da coroa Portuguesa nos campos de Valada (Beirante, 1972:779; República, 2004:5).



Figura 46- Valada vista do Tejo, 2017
Fonte – Adaptado de Cruz, 2017



Figura 45- Valada, vista do Tejo (1955)
Fonte – Adaptado de Memórias Fotográfica, s.d.

Com o Terramoto de 1755, Valada saiu praticamente imune, contou com alguns telhados caídos e a Igreja arrasada (República, 2004 :8).

Ao longo do tempo a Freguesia foi perdendo cada vez mais população pela instabilidade de viver num território em perigo de cheias.

Ano	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991	2001	2011
Nº Hab	2.027	2.057	2.027	1.967	1.720	1399	1116	903	822

Fonte -Adaptado de Censos de População (CAMPOS, 1975, p. 14) citado por Boeiro, 2016: 50

Valada é um dos únicos núcleos urbanos ao longo das margens do Tejo. Este aglomerado é valorizado por ser um Reguengo, onde a presença da coroa Portuguesa é muito visível, pelos inúmeros palacetes que compõem o Alçado que encara o rio.

Em oposição às restantes construções, que se traduzem numa traseira, escondidas pelos edifícios de maior valor e estatuto, estas segundas podem definir-se no seu conjunto por habitações maioritariamente térreas, as habitações dos trabalhadores dos campos e quintas agrícolas.



Figura 47- Igreja de Valada

Fonte – Amigos de Valada do Ribatejo, s.d.



Figura 48- Igreja de Valada

Fonte – Da Autora



Figura 49-Valada, vista do Dique (nos primeiros anos do século XX)
Fonte -Adaptado de Eu Gosto de Santarém, 2016



Figura 50-Valada
Fonte – Da Autora



Figura 52- Largo Alves Redol (Largo da Estalagem)

Fonte - Da Autora



Figura 52- Largo Alves Redol (Largo da Estalagem)

Fonte - Da Autora

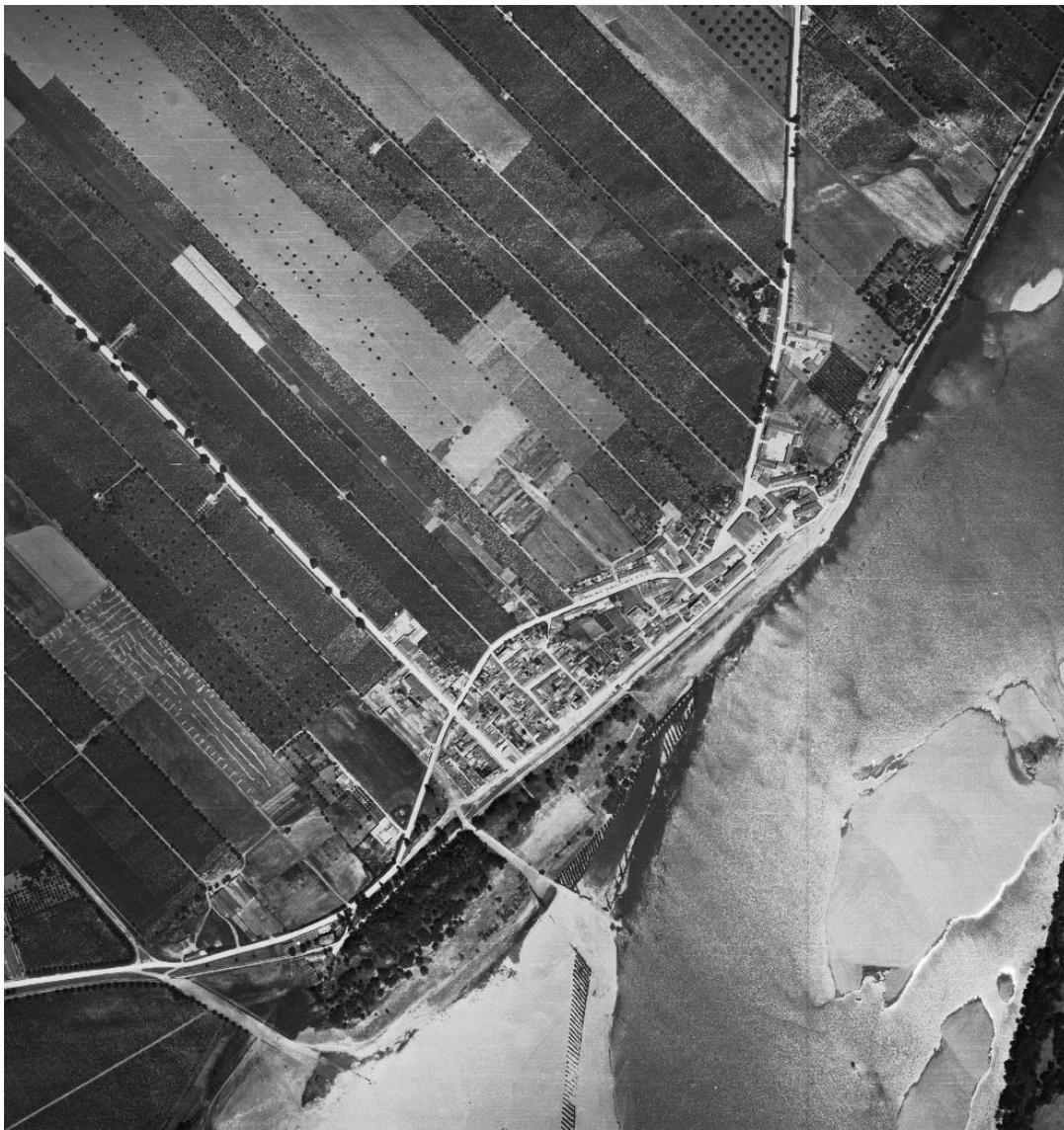


Figura 53- Fotografia Aérea, 1956



Figura 54- Fotografia Aérea, 2017



Figura 55- Campos de Valada, 2017
Fonte -Adaptado de Garcia, 2017

11.2.4 Campos de Valada

Os Campos de Valada foram desde sempre, considerados os mais férteis, enriquecidos pelas frequentes cheias que inundavam os territórios de Lezíria. Como tal esta freguesia baseou o seu desenvolvimento económico numa atividade agrária, ligada ao cultivo, retirando o maior proveito dos seus recursos naturais.

A agricultura continua a ser nos dias de hoje uma atividade dominante, ocupando os campos de valada com legumes e tubérculos, cereais, oliveiras para azeite e azeitonas, mas o produto que representa maior percentagem de produção e lucro são os campos de vinhas para produzir vinho.

Em 1312, D. Dinis concedeu a isenção de contribuições, durante os primeiros cinco anos de produção para todos os produtores de vinho da região, tornando um produto muito aliciente de os agricultores cultivarem (Boeiro, 2016:48). Esta região do Tejo está profundamente relacionada à produção vinícola, tradição que remonta o tempo dos romanos, constituindo-se um dos mais antigos territórios produtores de vinho (Rodrigues, 2017: 230).

Encontramos ainda nos dias de hoje na freguesia de Valada, uma paisagem riscada de vinhas e pontuada com as respetivas quintas. Vinhas estas, que marcam uma planície alinhada em direção ao Tejo, assinalando o sentido de drenagem das fileiras vinícolas sem fim, que caracterizam o concelho como “*a capital do Vinho*”.



Figura 56- Campos de Valada, 2018
Fonte -Da Autora

11.3 ESTALAGEM E ADEGA DE VALADA

O rio Tejo, eixo que funcionava como uma “autoestrada” fluvial garantia a ligação de Santarém a Lisboa, hoje tal travessia seria impossível pois o baixo caudal e a contenção de sedimentos que formam bancos de areias não o permite. Os fundos baixos e a falta de água apenas possibilitam uma navegação facilitada de Lisboa a Valada.

Valada, por ser o último lugar desta extensão percorível segundo os novos e antigos paradigmas de mobilidade, vai adquirir uma grande importância como um ponto final ou de início de percurso.

Assim, associado a este percurso, a esta grande via ciclável à margem, que aproveita a infraestrutura hidráulica (o dique de Valada) que percorre uma grande parte do território protegido dos terrenos alagáveis e agrícolas, surge em Valada um acesso ao núcleo urbano do Cartaxo. Onde, a ligação com a estação do Reguengo-Vale da Pedra – Pontevel, age como ponto de chegada e partida em alternativa ao transporte fluvial.



Ao chegar a Valada, um singelo cais acolhe os que a visitam. E a pequena praia fluvial que se funde na grande densidade arbórea da reserva nacional que convida á grande afluência de praticantes de desportos aquáticos.

Contudo, a massa arbórea é interrompida para dar lugar a uma camada de alcatrão que impermeabiliza o solo e suspende a drenagem das águas, que em caso de cheias, é posta em causa.

A proposta parte assim de uma recuperação da frente ribeirinha da Valada onde a, permeabilidade do território é reposta. Estendendo a densidade arbórea até ao seu limite e redesenhando a transição entre a praia fluvial, a Escola de Canoagem e o Café, que até aqui assentavam na areia sem contexto, nem relação com as circunstâncias do lugar. Ocorre agora uma transição suave entre a zona arborizada e a Vila.



Figura 59- Vista Panorâmica de Valada, 2017

Fonte - Da Autora



Figura 60-Estacionamento, 2017
Fonte - Da Autora



Figura 61- Escola de Canoagem
Valada, 2017
Fonte - Da Autora



O olhar atento numa visita à Valada, desvendou o interesse sobre uma casa apalaçada. Casa esta, que surge encostada ao grande limite físico que é o dique, quase tentando sobrepor-se a ele.

Uma casa do séc. XVIII, que se revela praticamente intacta à exceção de algumas compartimentações realizadas em alterações posteriores. Os atuais donos, que procuram vender a casa, descrevem-na como uma casa familiar que tem passado por pelas numerosas gerações. Mas antes de ocupar esta função contam ter servido como a Estalagem de Valada.

A esta casa acresce o enorme valor dos antigos frescos intactos que ainda compõem o ambiente do grande salão e de um dos quartos.

A Estalagem aproveita para responder não só à procura de alojamento turístico para os numero visitantes da encantadora vila, mas também oferece uma alternativa aos peregrinos que seguem o caminho de Fátima e Santiago e que encontram agora em Valada um potencial ponto de paragem na sua jornada.

A casa adquire uma estrutura organizacional segundo 2 módulos de Alvenaria de Pedra de aproximadamente 8 metros de lado onde as paredes que surgem no seu interior constituem-se por elementos leves de tabique.

Adjacente a esta, encontra-se uma Adega desativada, ainda com as infraestruturas necessárias ao envelhecimento e a reserva do vinho. Pensa-se assim numa interligação entre a Estalagem e a valorização e revitalização da cultura do vinho característico do território.

A Adega é caracterizada por uma grande nave ampla, onde a iluminação natural é reduzida e controlada por pequenos rasgos.

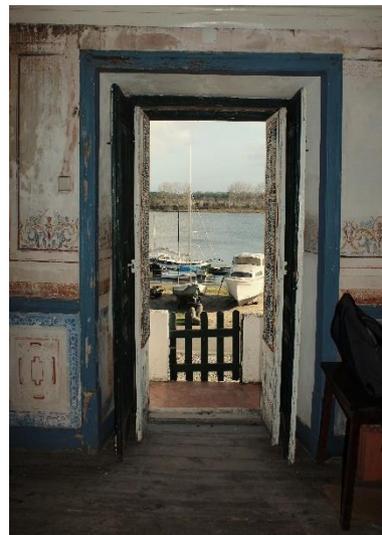


Figura 62- Salão com frescos

Fonte - Da Autora



Figura 63- Quarto principal
Fonte - Da Autora



Figura 64- Janela do Quarto

Fonte - Da Autora



Figura 65-Sala da Lareira

Fonte - Da Autora



Figura 66-Escadas, hall de entrada e cozinha
Fonte - Da Autora



Figura 67-Compartimentações Posteriores
Fonte - Da Autora



Figura 68-Quartos Piso 0
Fonte - Da Autora

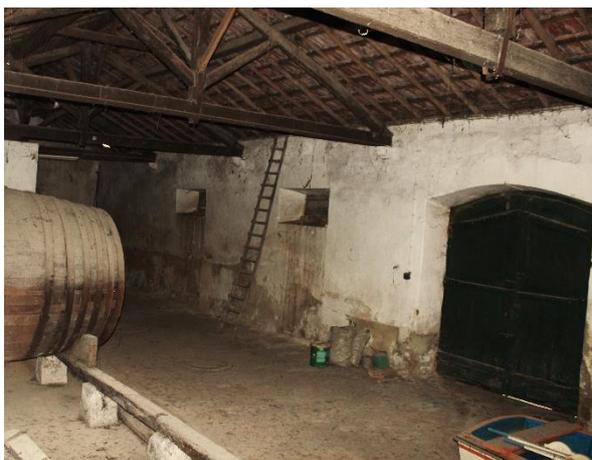
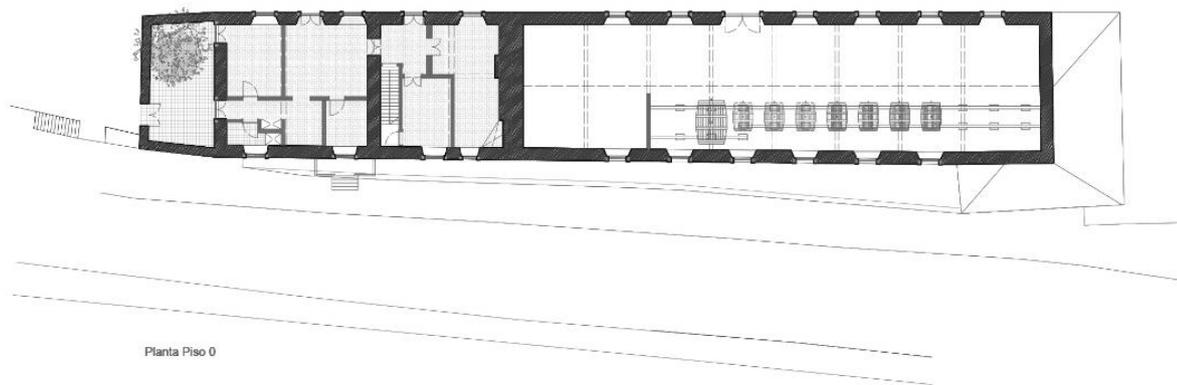
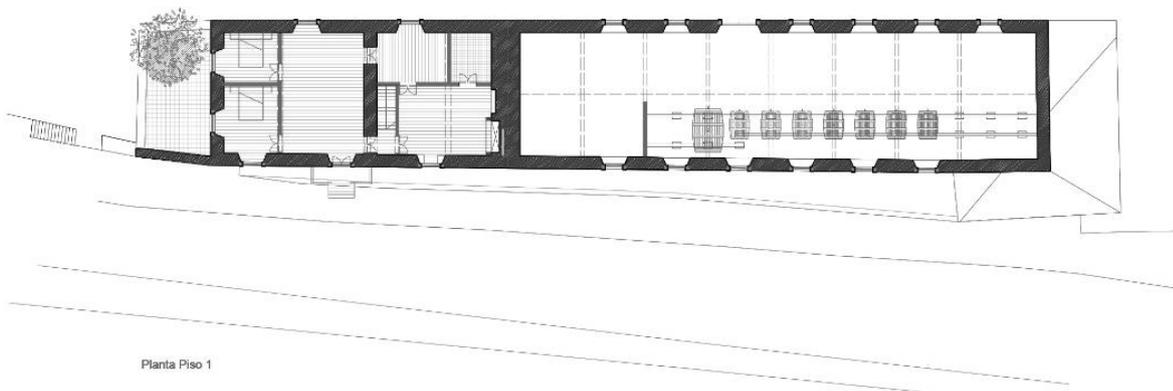


Figura 69- Adega
Fonte - Da Autora



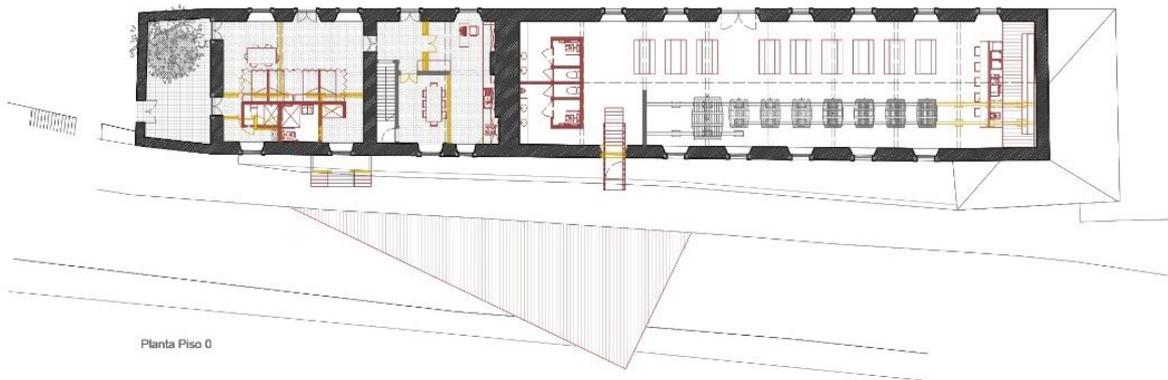
Planta Piso 0



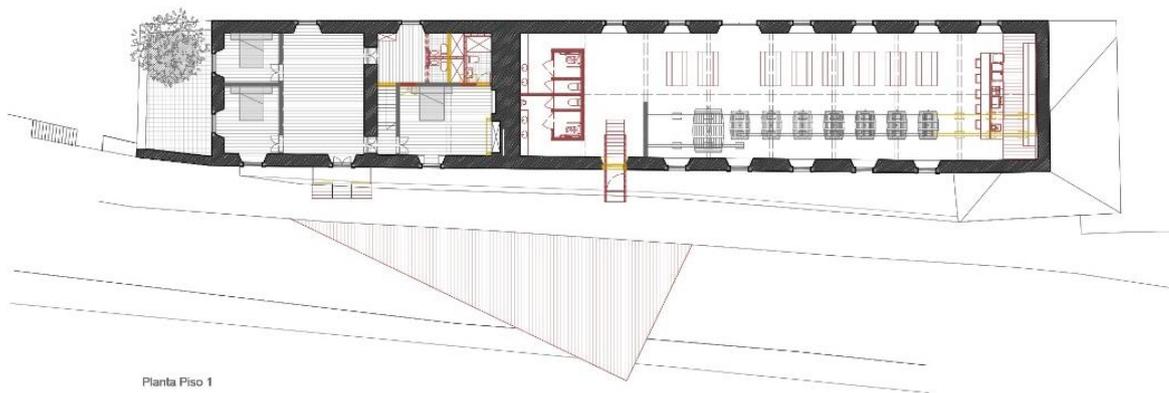
Planta Piso 1

Levantamento





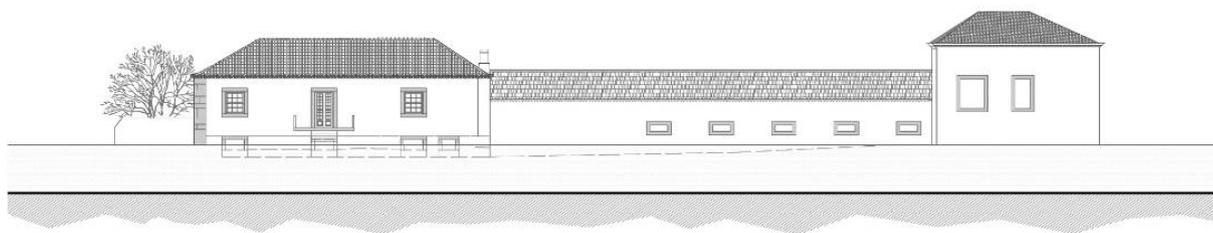
Planta Piso 0



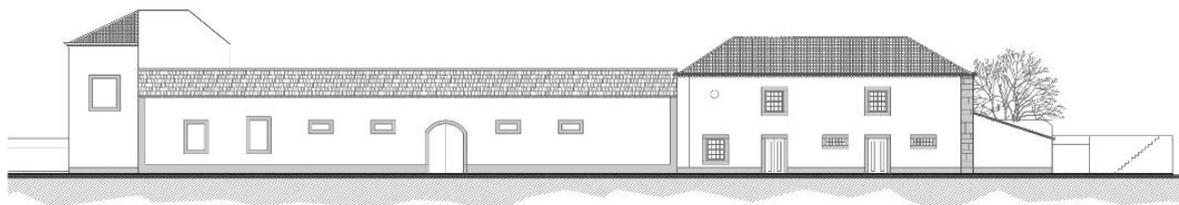
Planta Piso 1



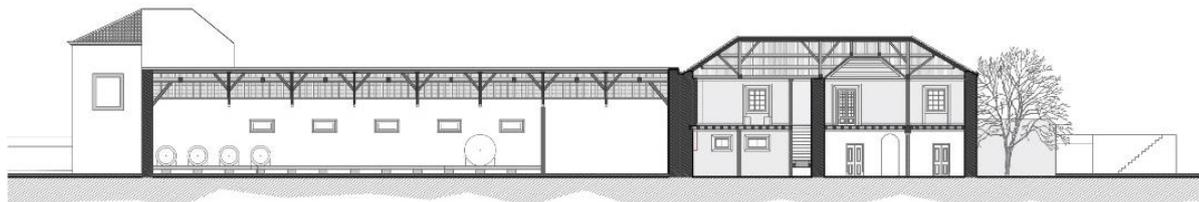
Construído e Demolido



Alçado Nascente



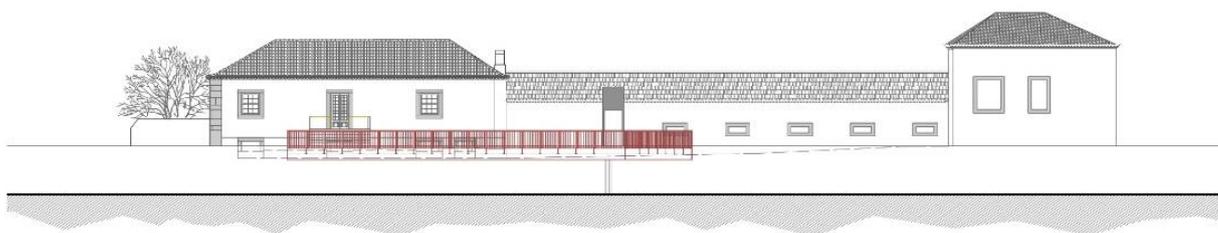
Alçado Poente



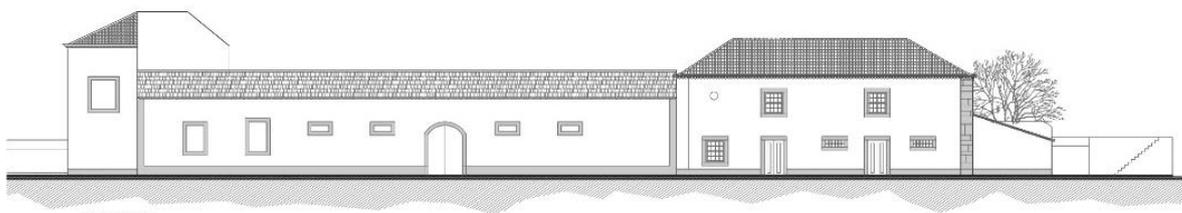
Carle FF'

Levantamento

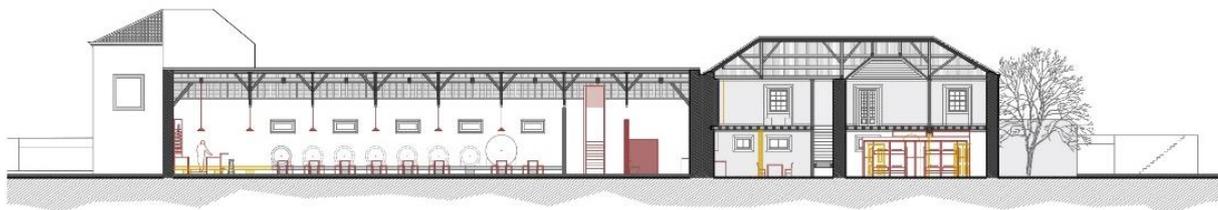




Alçado Nascente



Alçado Poente

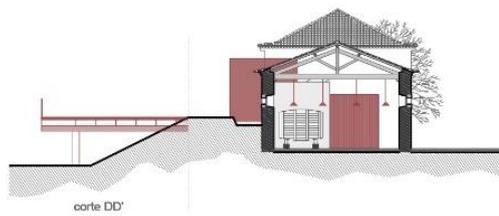
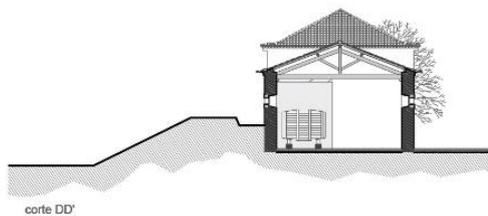
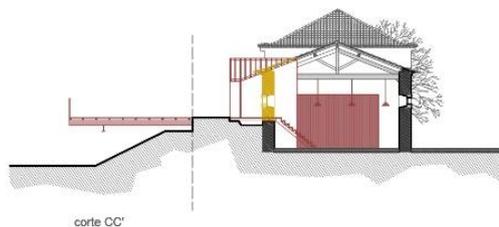
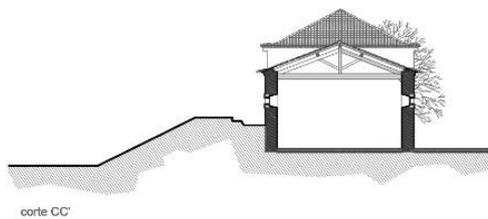
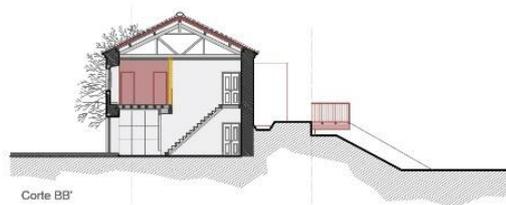
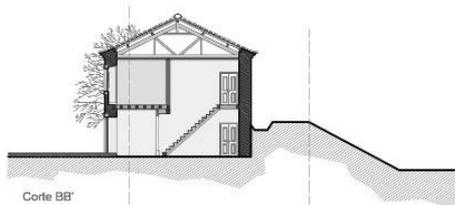
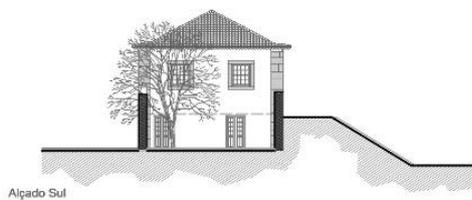


Corte FF

Construído e Demolido



ESTALAGEM E ADEGA DE VALADA



Levantamento

Construído e Demolido



Reencontrando o antigo programa, mas adaptando-o a uma utilização contemporânea, tenta-se recuperar o uso original de Estalagem, restituindo a sua organização e libertando o espaço de intervenções que descaracterizam a tipologia original.

Assim uma camarata surge, no piso térreo, da libertação dos elementos que dissimulam e encobrem o espaço da sua memória original. Desenhando apenas um núcleo de apoio com instalações sanitárias que se afastam e respeitam as alvenarias que o rodeiam, procurando uma leitura completa do espaço, permitindo uma abstração deste novo elemento.

No piso superior foi mantido o número original de quartos individuais, agora reabilitados e apoiados por uma área de instalações sanitárias, que se amplia até ao vão de escadas garantido luz natural. A cozinha passa a assumir um carácter de espaço comum ampliando a sua área a uma antiga zona de arrumos.

É mantida a vivência da adega enquanto equipamento de reserva, mas encarada agora como uma infraestrutura de prova de vinhos e de promoção de uma identidade não valorizada.

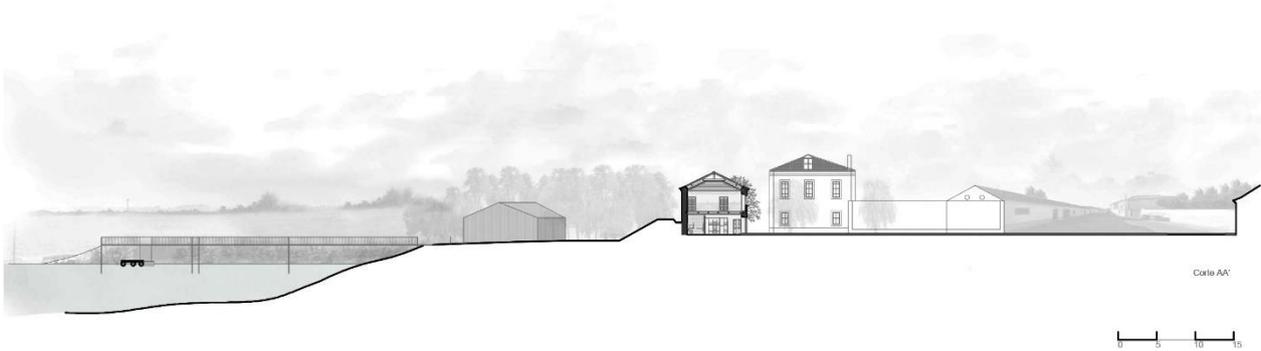
À Adega é assim adicionado dois núcleos, um de instalações sanitárias e uma copa, que ocupam as periferias de uma grande nave, procuram uma libertação do espaço central e uma leitura total da nave. No limite entre a grande amplitude central e o núcleo periférico acontece um grande rasgão afunilado mantendo um ambiente controlado no interior. Esta porta para além de facultar um acesso ao dique, e à varanda que surge de uma extensão deste, expõe uma intervenção interior.

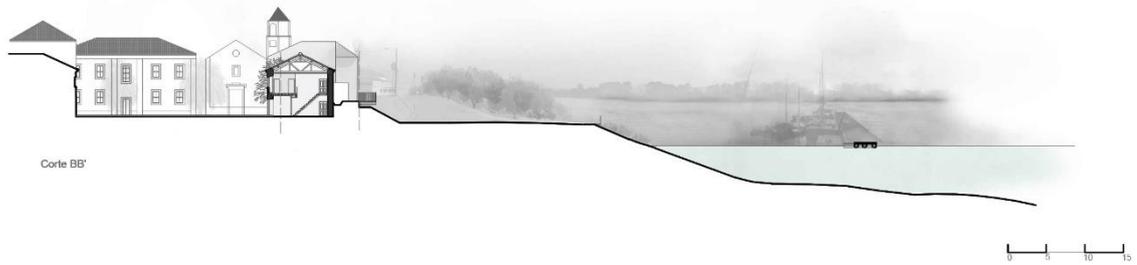
A Varanda toma orientações propositadas, direcionando o espetador para dois panoramas, a praia que interage com a grande densidade arbórea, e calma que acompanha o rio a montante.

No Largo Alves Redol é condicionada a circulação automóvel, resultando num desenho que recupera uma antiga centralidade. O Espaço passa a ser circundado por árvores densas que sombreiam e centralizam o espaço.



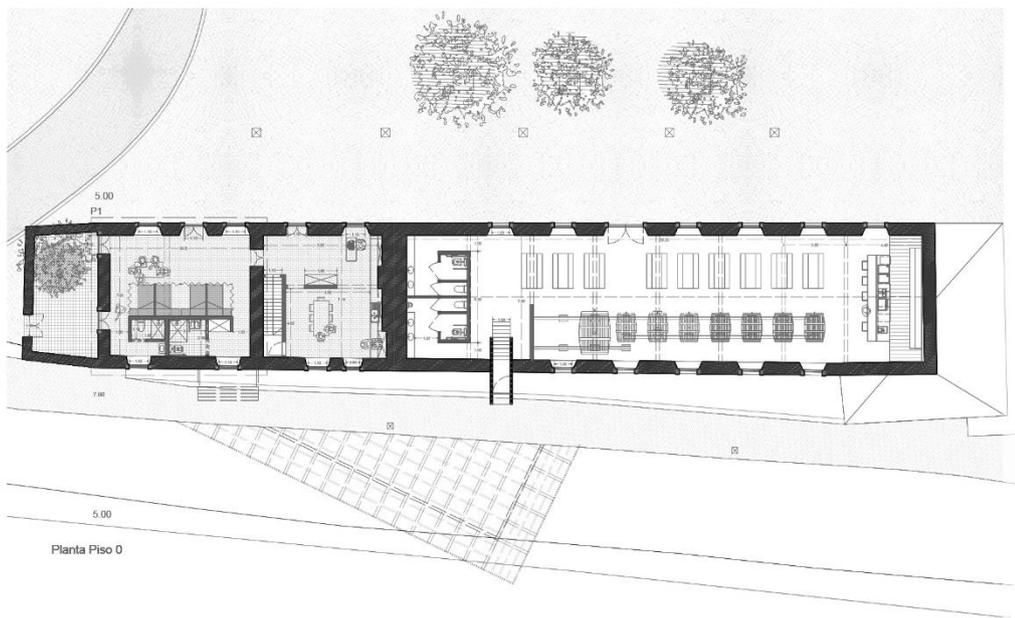
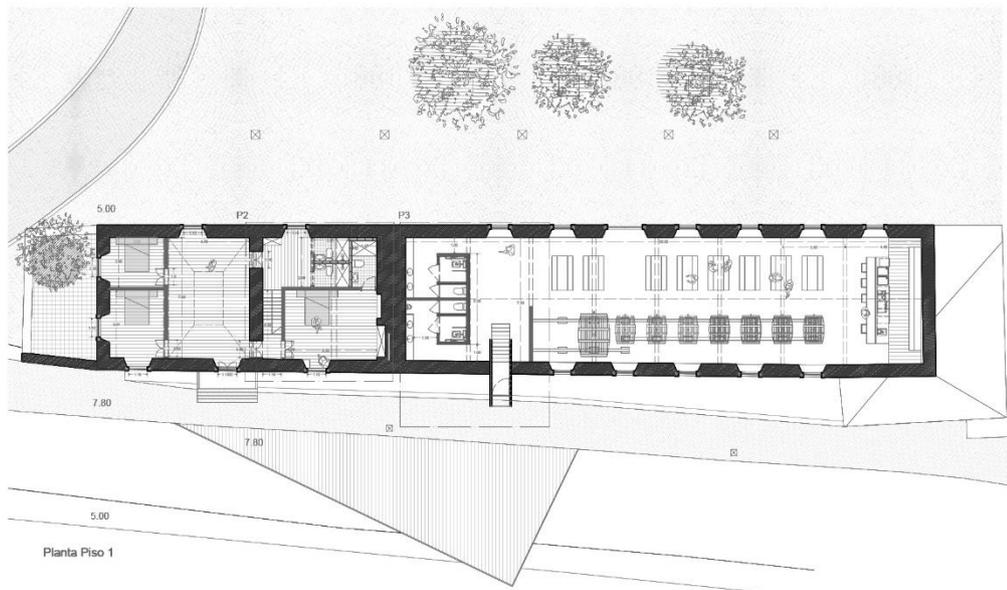
Figura 70- Fotografia Aérea, 1956

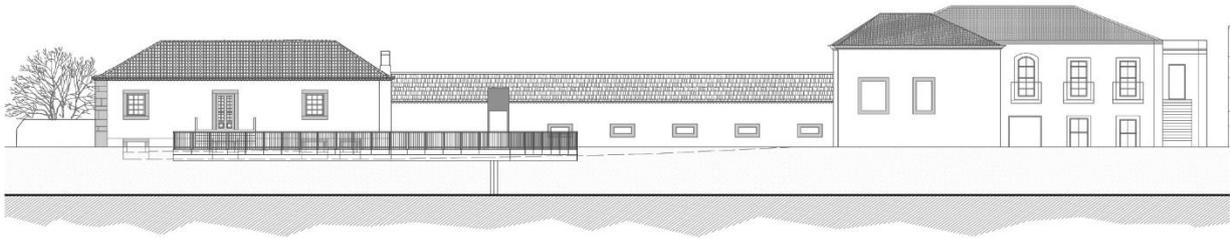
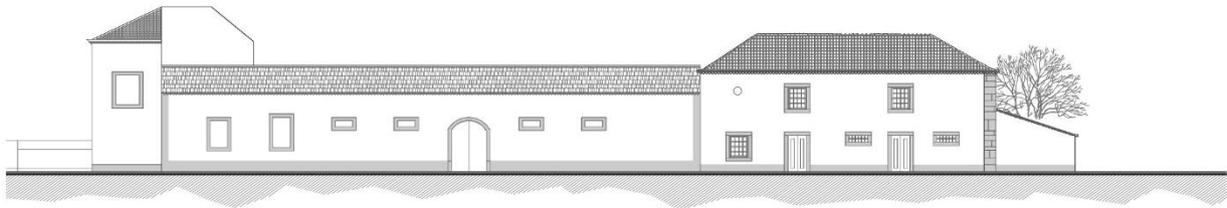
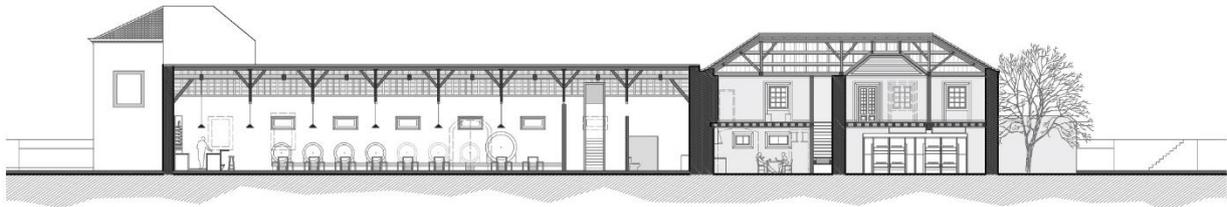
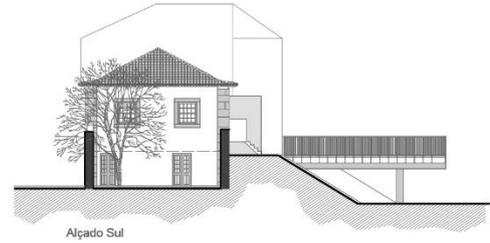




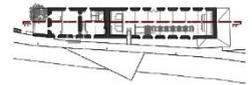
Corte BB'

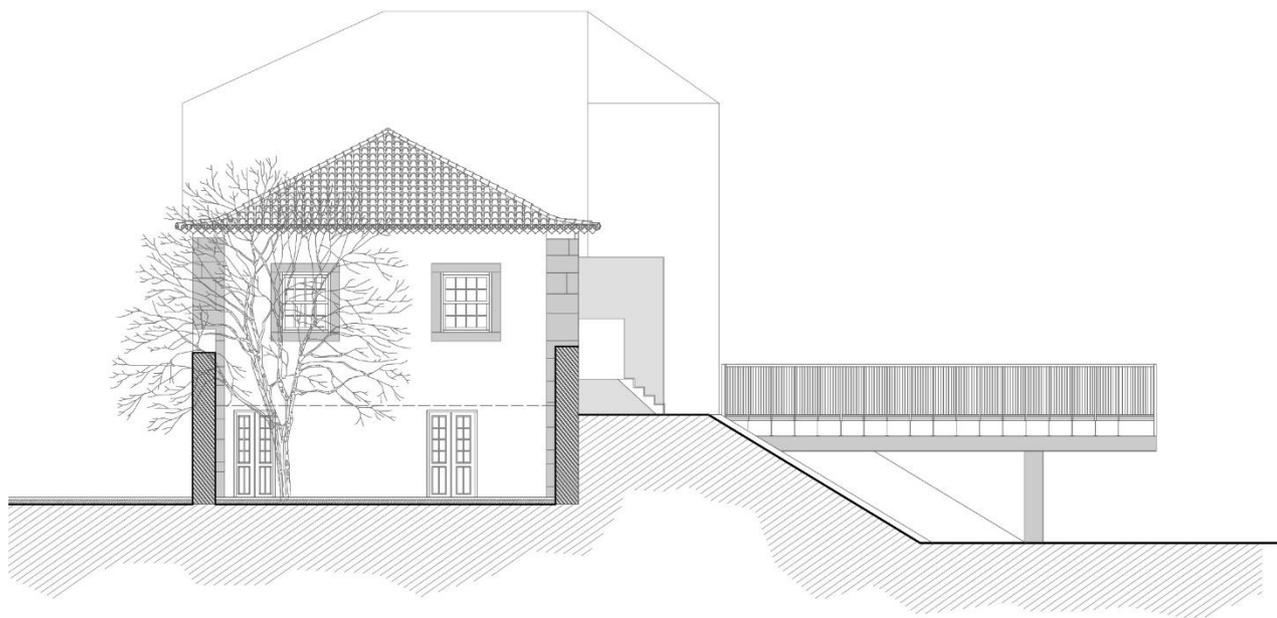
ESTALAGEM E ADEGA DE VALADA



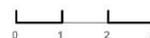


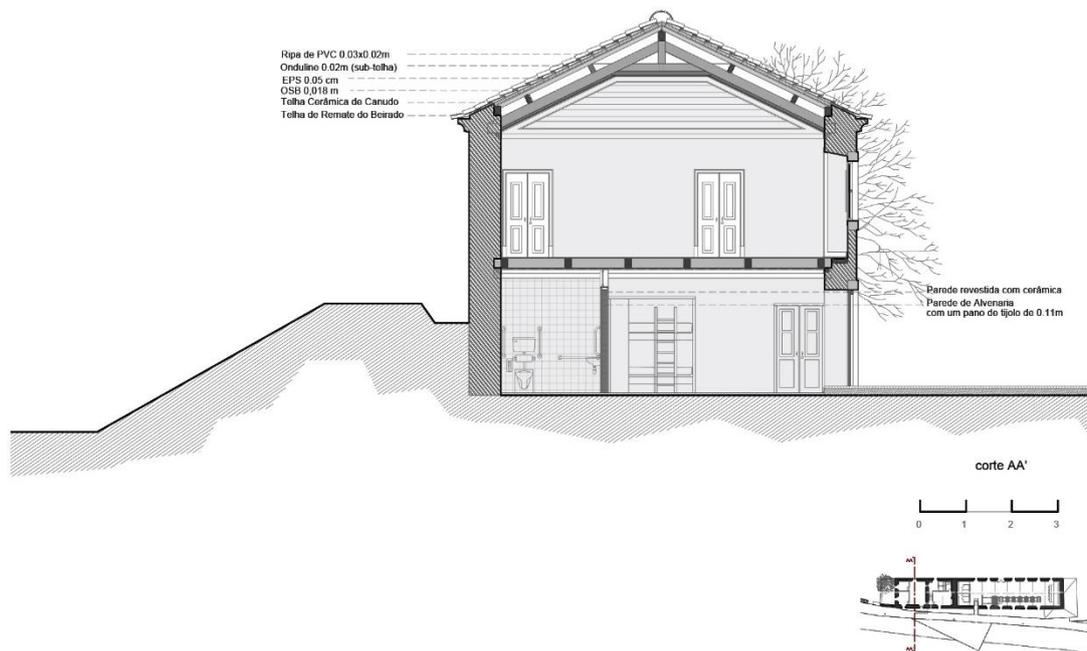
0 2

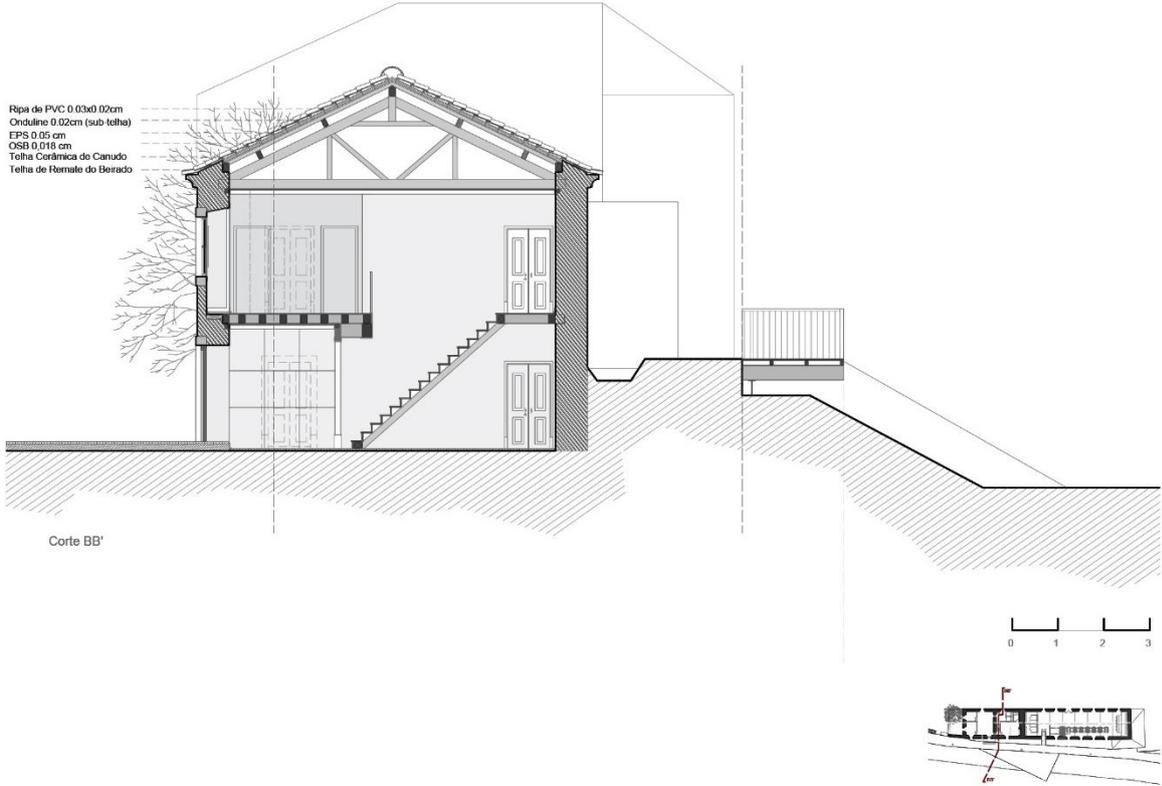


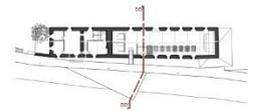
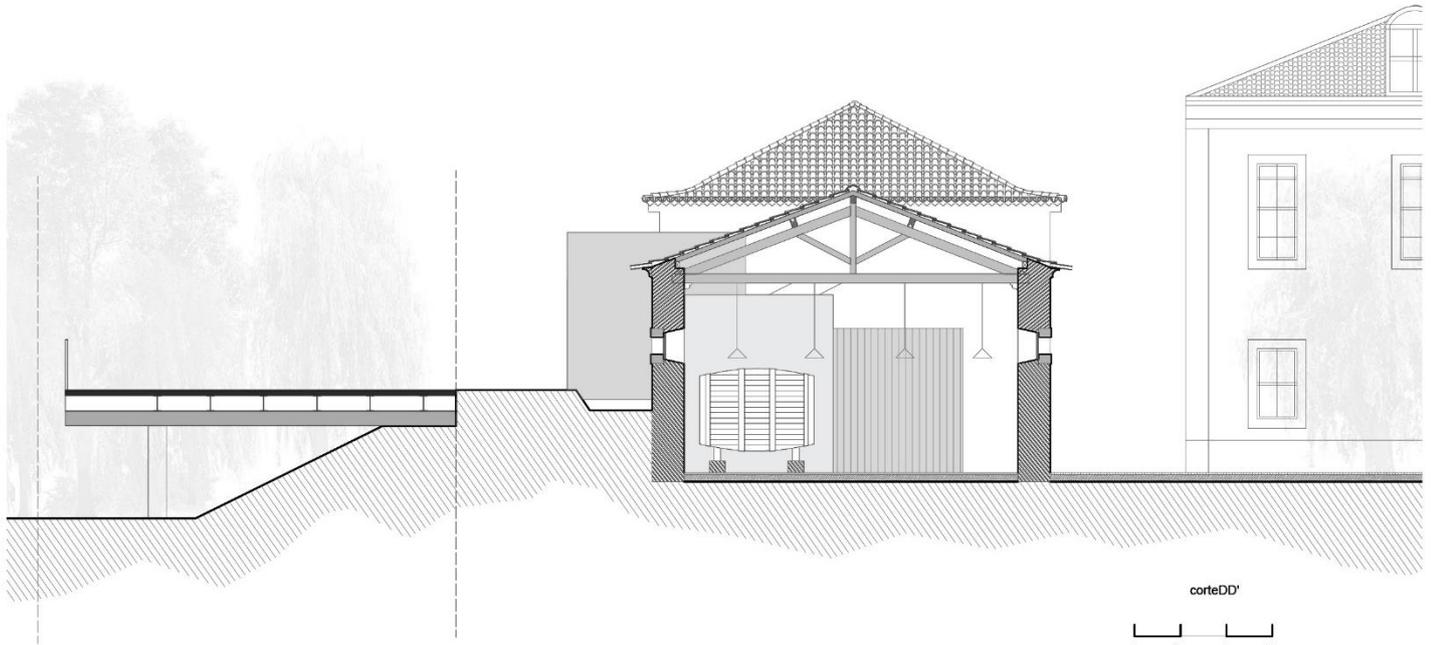


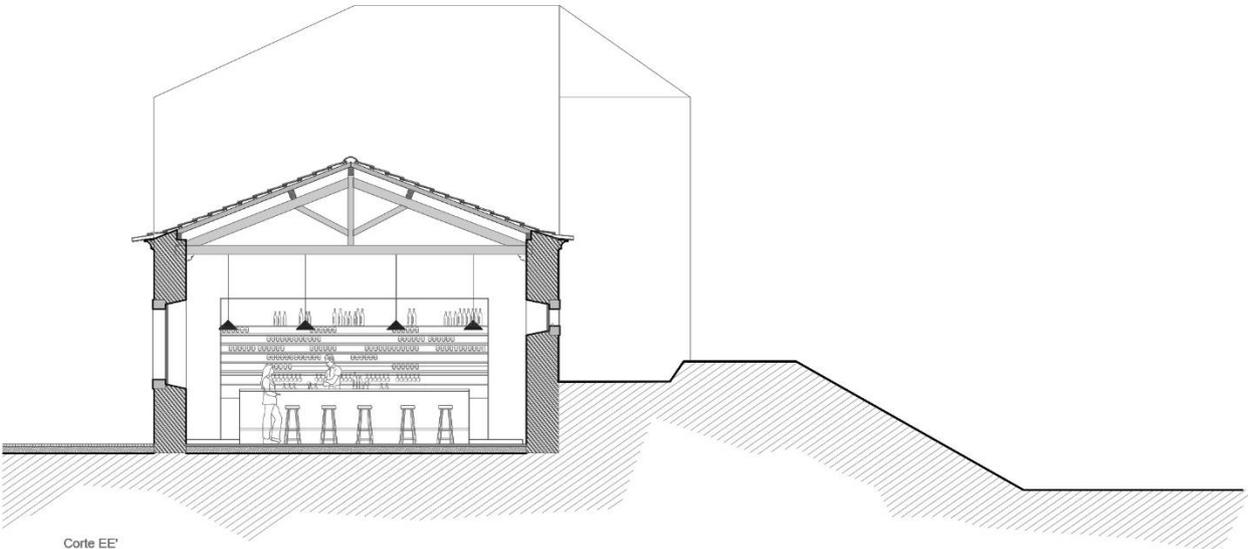
Alçado Sul





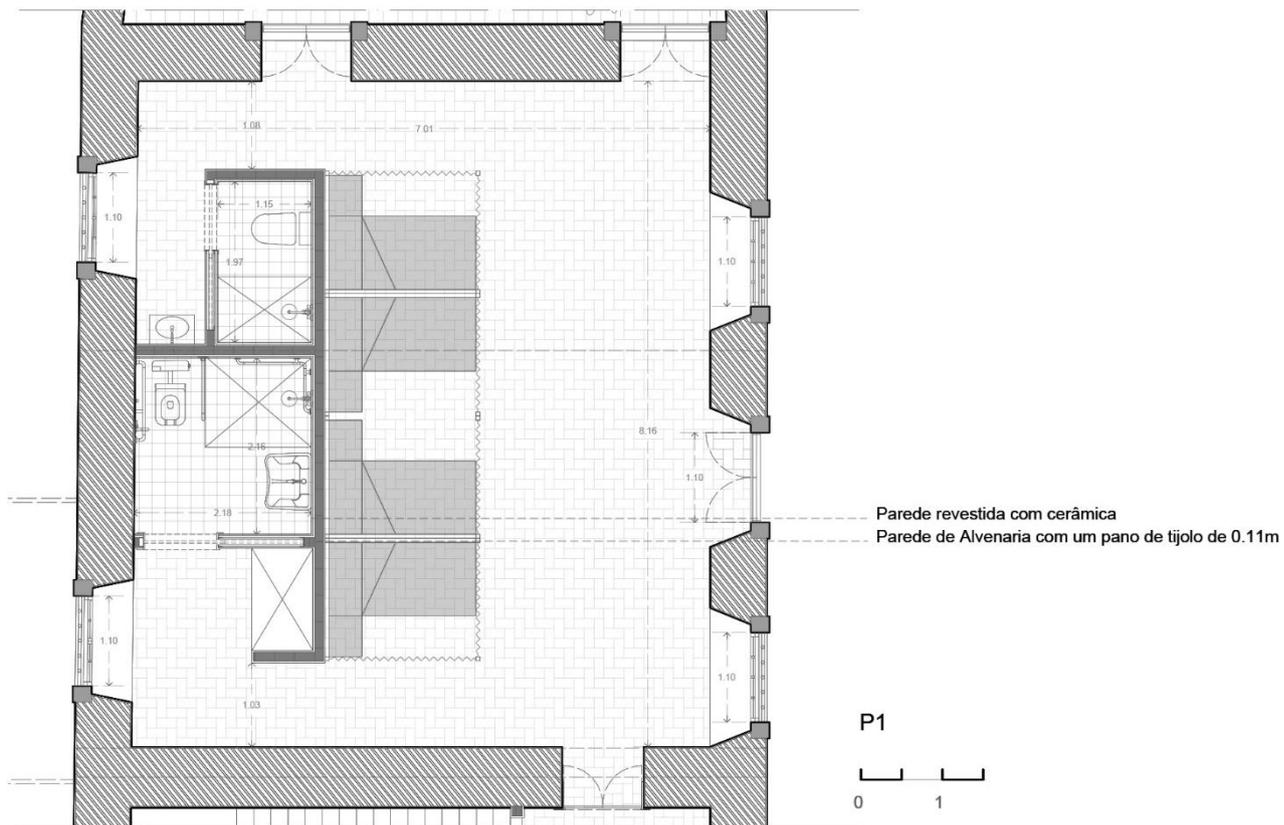






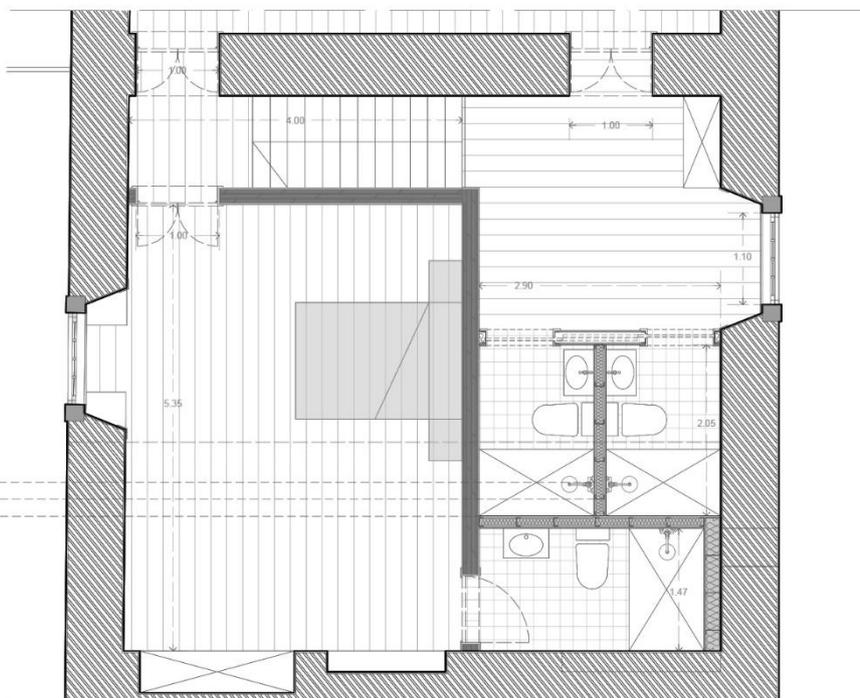
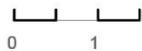
Corte EE'

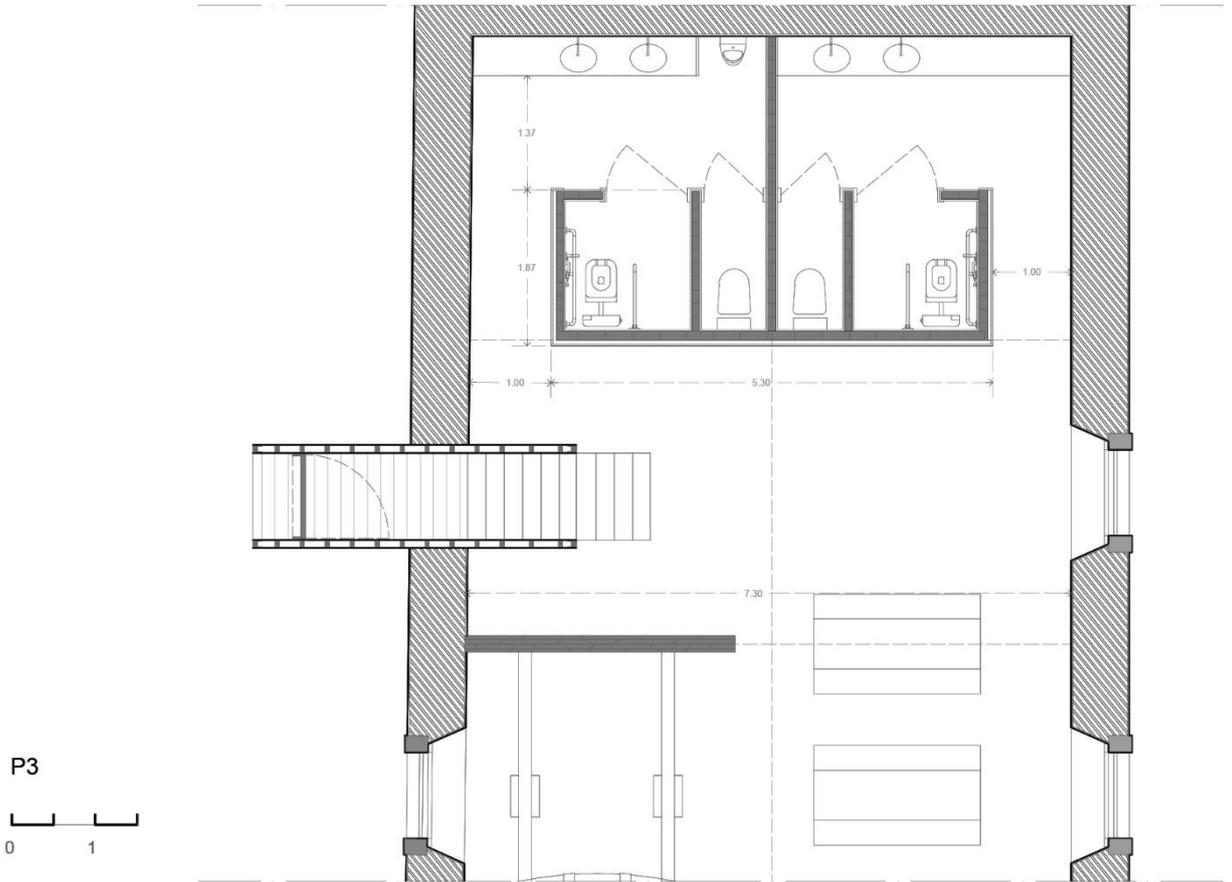


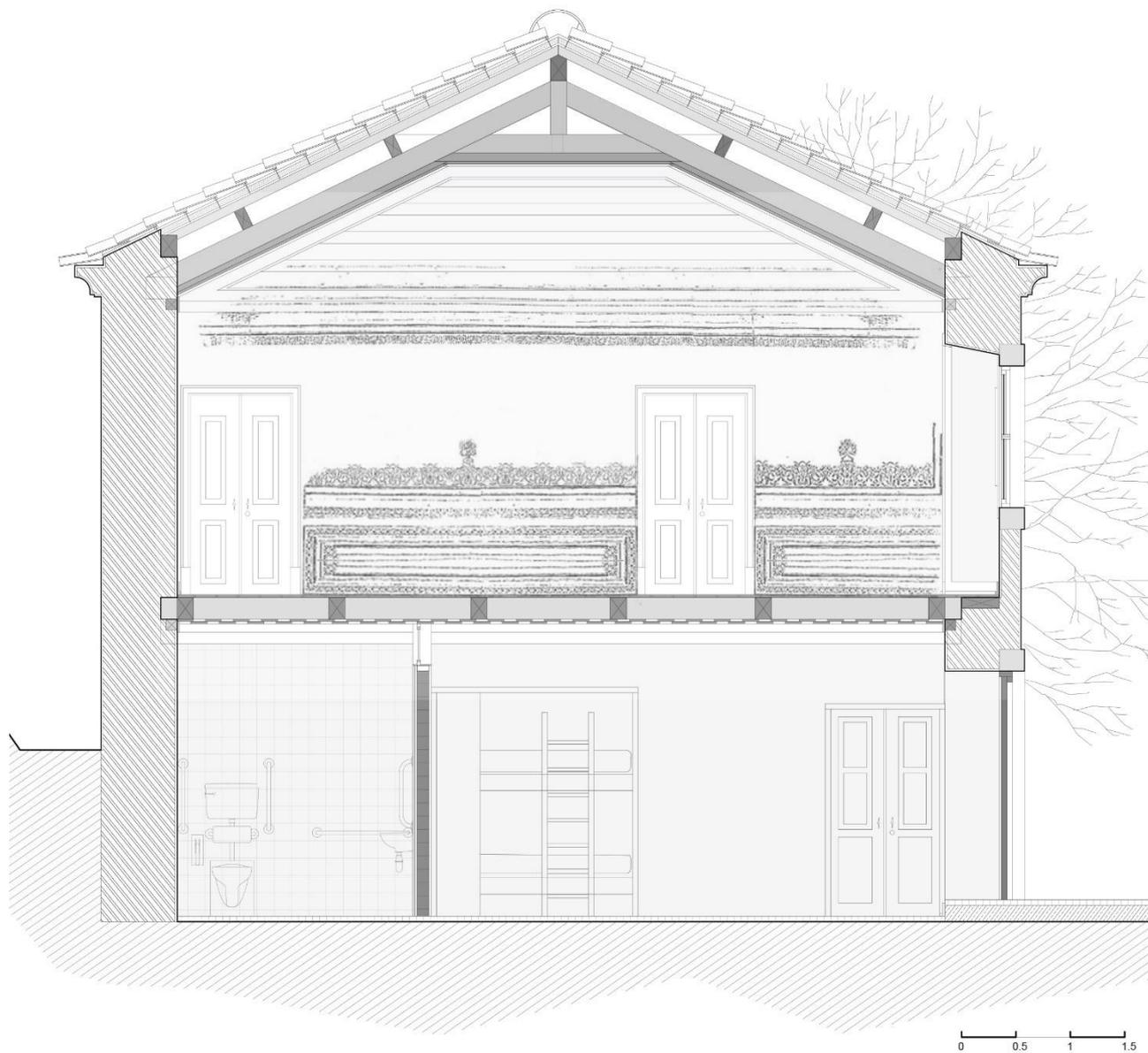


Isolamento Acústico
Perfil Montante 90, 0.45m entre elementos
2 Placas Protect de Gesso Laminado
de 0.0125m formado por 2 lâminas de vidro

P2







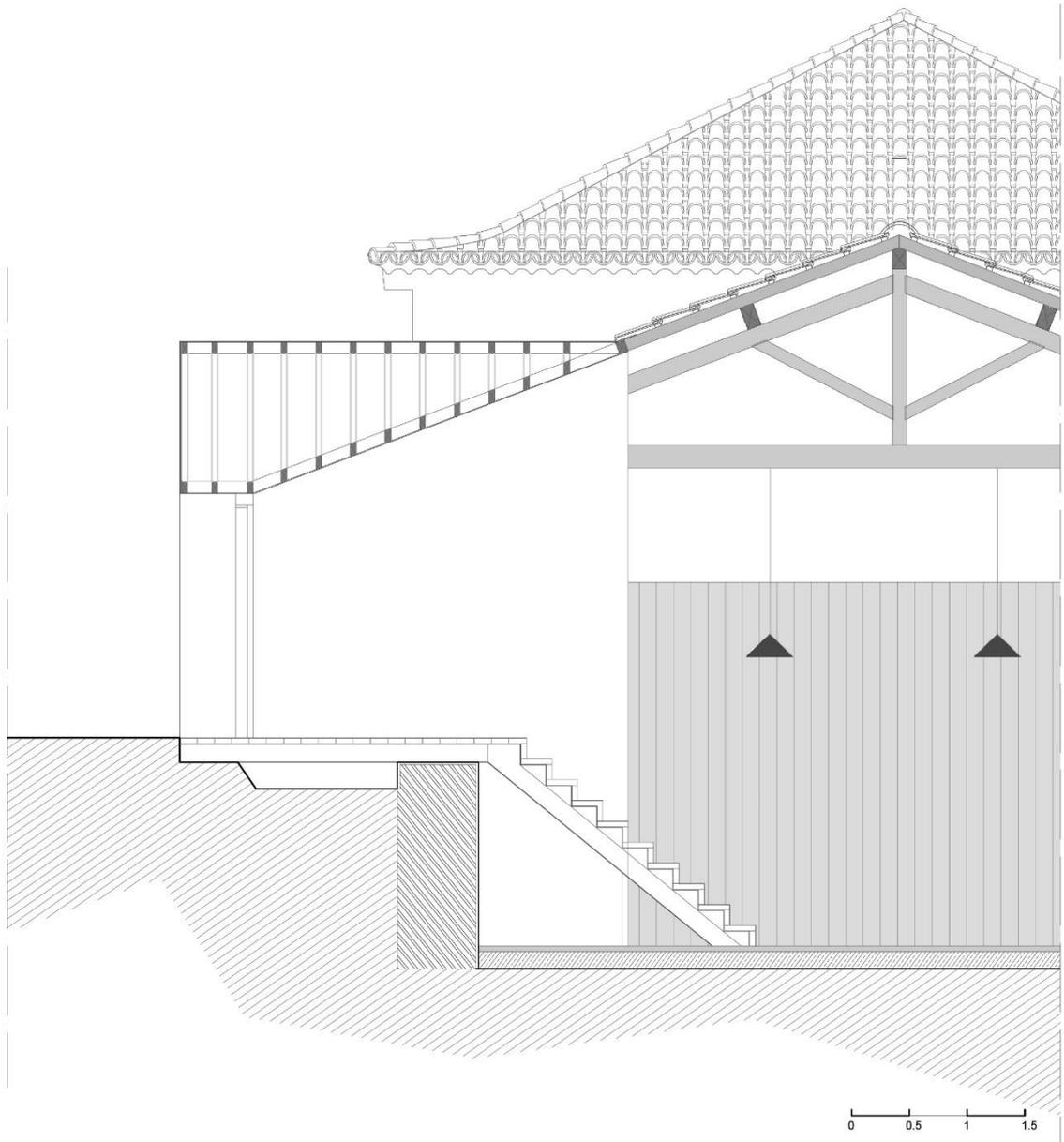




Figura 71-Foto montagem

Fonte -Da Autora

12

12 Bibliografia

ANÓNIMO. 2015. ALMEIRIM - Projeto Ruas da Lezíria promove recreação de profissões de antigamente. [em linha] Hertz rádio. Cartaxo [consult. 24, julho, 2018] Disponível online em: <https://radiohertz.pt/almeirim-projeto-ruas-da-leziria-promove-recreacao-de-profissoes-de-antigamente/>

BOIEIRO, C.S.M.M. 2016. Tendências da paisagem rural: contribuição metodológica para o desenvolvimento rural. Estudo de caso: Concelho do Cartaxo, Ribatejo. Dissertação publicada (MSc) Instituto Superior de Agronomia da Universidade de Lisboa. Lisboa.

BEIRANTE, M. 1972. O Tejo na Construção do Poder Real da Idade Média Portuguesa- de D. Afonso I a D. João I. Revista da Faculdade de Letras, Série I, Vol.1, nº1, secção II.

CRUZ, Carlos Lima Almada - Infraestrutura, arquitectura e território. Vala do Carregado e Linha do Norte [Em linha]. Lisboa: ISCTE-IUL, 2017. Dissertação de mestrado. [Consult. Dia Mês Ano] Disponível em [www:<http://hdl.handle.net/10071/15227>](http://hdl.handle.net/10071/15227).

CARTAXO, C. M. .2004. O Concelho co Cartaxo: o Vinho, a Terra e o Tejo. Mem Martins: Ferraz e Azevedo Lda.

CARTAXO, Município do. 2012. Resenha Histórica. [em linha] Câmara Municipal do Cartaxo [consult. 24, julho, 2018] Disponível online em: <http://www.cm-cartaxo.pt/Ser/Turismo/Concelho/Paginas/Resenha.aspx>

CARTAXO, Município do. s.d.. Igreja Matriz de Valada. [em linha] CVR Tejo [consult. 24, julho, 2018] Disponível online em: <http://www.cm-cartaxo.pt/Ser/Turismo/Visitar/Paginas/Igreja-Matriz-de-Valada.aspx?Title=Igreja%20Matriz%20de%20Valada>

CLUBE VINHOS PORTUGUESES.2018. Rotas Dos Vinhos - Ribatejo -Vinhos do Tejo [em linha] Clube Vinhos [consult. 24, julho, 2018] Disponível online em: <https://www.clubevinhosportugueses.pt/turismo/rotas-dos-vinhos-ribatejo-vinhos-do-tejo-2/>

CUNHA, P. 2018. Poluição no Tejo. O mistério das amostras desaparecidas. [em linha] Expresso [consult. 24, julho, 2018] Disponível online em: <https://expresso.sapo.pt/revista-de-imprensa/2018-02-04-Poluicao-no-Tejo.-O-misterio-das-amostras-desaparecidas-1#gs.Pzclnq8>

DIMENSÃO, A TERCEIRA. 2013. Valada. [em linha] A Terceira Dimensão. [consult. 18, Agosto, 2018] Disponível online em: <http://portugalfotografiaaerea.blogspot.com/search/label/Valada>

RODRIGUES, A. 2017. O Rio Tejo. CTT. 1º Edição.

PLATAFORMA ARQUITECTURA. 2014. Parque linear Tagus / Topiaris Landscape Architecture. [em linha] Plataforma Arquitectura [consult. 18, Agosto, 2018] Disponível online em:<<https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-370880/parque-linear-tagus-topiaris-landscape-architecture>>

GASPAR, P. L., & PALLA, J. s.d. Construções palafíticas da bacia do Tejo. Levantamento de diagnóstico do património construído da cultura avieira. Lisboa: Architectos Sem Fronteiras Portugal.

GARCIA, P. 2017. Por este rio acima. [em linha] Forbes. [consult. 18, Agosto, 2018] Disponível online em:<<https://www.forbespt.com/por-este-rio-acima/?geo=pt>

OLIVEIRA, E., GALHANO, F., & PEREIRA, B. s.d. Construções Primitivas em Portugal. In P. L. GASPAR, & J. PALLA, Construções palafíticas da bacia do Tejo: Levantamento de diagnóstico do património construído da cultura avieira. Lisboa: Architectos Sem Fronteiras Portugal. >

REPÚBLICA, Assembleia Da. 2004. Projecto De Lei N.º 432/IX: Elevação de Valada, no Concelho do Cartaxo, à categoria de Vila.

REDOL, A. 1942. *Avieiros*. Mem Martins: Europa-América.

TEJO, Vinhos Do. s.d. Vinhos do Tejo. Um novo Mundo para descobrir. . [em linha] Câmara Municipal do Cartaxo [consult. 24, julho, 2018] Disponível online em:<<http://www.cvtejo.pt/index.php>>

VALADA, Amigos de. 2016. Outros tempos Valada do Ribatejo, Cartaxo. [em linha] Eu gosto de Santarém. [consult. 18, Agosto, 2018] Disponível online em:< <http://www.eugostodesantarem.pt/ribatejo/outros-tempos-no-ribatejo/valada-ribatejo-cartaxo>>