



UNIVERSIDADE D
COIMBRA

Carolina Pita Antunes

ALOJAMENTO LOCAL:
AGENTE TRANSFORMADOR DE COIMBRA
PÓS-CLASSIFICAÇÃO UNESCO

Dissertação no âmbito do Mestrado Integrado em Arquitetura,
orientada pela Professora Doutora Susana Luísa Mexia Lobo
e coorientada pela Professora Doutora Carolina da Graça Cúrdia Lourenço Coelho
e apresentada ao Departamento de Arquitetura da Faculdade de Ciências e Tecnologia
da Universidade de Coimbra.

Julho de 2020

ALOJAMENTO LOCAL:
Agente transformador de Coimbra
pós-classificação UNESCO

Carolina Pita Antunes
Dissertação de Mestrado Integrado em Arquitetura
sob orientação das Professoras Doutoras
Susana Lobo e Carolina Coelho
Departamento de Arquitetura, FCTUC
Julho de 2020

*À Ninô, a minha
coisa mais linda.*

A presente dissertação segue o Novo Acordo Ortográfico da Língua Portuguesa e as normas APA para citação e referência bibliográfica. As citações encontram-se transcritas em português e disponíveis na língua original da publicação consultada em nota de rodapé.

Agradecimentos

Agradeço às minhas orientadoras, Professora Susana Lobo e Professora Carolina Coelho pelo entusiasmo com que desenvolveram comigo este trabalho e pela essencial orientação do mesmo.

À Professora Maria do Carmo pela simpatia, ajuda e disponibilidade prestada.

A todos os que percorreram comigo o claustro.

Aos meus amigos pela presença constante.

À minha família pelo apoio e carinho.

Ao meus pais, especialmente pela paciência.

Ao João, por tudo.

Resumo

A classificação da ‘Universidade de Coimbra – Alta e Sofia’ como Património Mundial da UNESCO inscreveu a cidade de Coimbra numa lista de locais reconhecidos pelo seu valor excepcional, catapultando a cidade para o estatuto de atração turística. O aumento de turistas em Coimbra foi sendo cada vez mais expressivo, razão que levou, por sua vez, ao aumento das infraestruturas de apoio a essa atividade. Destas, o nosso trabalho visa forçar-se na acomodação, em concreto, na tipologia de alojamento local (AL), e nos impactos da sua proliferação no centro histórico de Coimbra.

À semelhança de outras cidades portuguesas, o centro histórico de Coimbra apresentava-se, à data da classificação UNESCO, relativamente desabitado, sendo esse aspeto ainda visível nos dias de hoje. Este trabalho visa investigar as razões por detrás desta reduzida vitalidade urbana, em concreto no que à habitação diz respeito, para procurar compreender se o aumento do AL na área teve, ou não, consequências na oferta e no tipo de alojamento disponível.

Pretende-se, assim, aferir de que forma o funcionamento da cidade se altera em função do aumento da atividade turística, do tipo de turista que atrai, da atribuição da marca UNESCO e da gestão dos seus espaços classificados.

Palavras-Chave:

Alojamento Local, Coimbra, Habitação, Turismo, UNESCO

Abstract

The classification of the 'University of Coimbra - Alta and Sofia' as a UNESCO World Heritage Site inscribed the city of Coimbra in a list of places recognized for their exceptional value, which has catapulted the city to the status of tourist attraction. The increasing number of tourists in Coimbra has led, in turn, to an increase in the infrastructure to support this activity. Of these, our work aims to focus on the accommodation, specifically on the typology of local accommodation (LA), and on the impacts of its proliferation in the historic center of Coimbra.

Like other Portuguese cities, the historic center of Coimbra was relatively uninhabited at the time of the UNESCO classification, and this aspect is still visible today. This work aims to investigate the reasons behind this reduced urban vitality, specifically concerning housing, in order to try to understand whether the increase in LA in the area has had, or not, consequences on the offer and the type of accommodation available.

It is intended, therefore, to assess how the functioning of the city changed due to the increase in tourist activity, the type of tourists it attracts, the attribution of the UNESCO brand, and the management of its classified spaces.

Keywords:

Local Accommodation, Coimbra, Housing, Tourism, UNESCO

Sumário

V	Agradecimentos
VII	Resumo
IX	Abstract
XIII	Lista de acrónimos, siglas e abreviaturas
1	Introdução
9	Parte I – Abordagem teórica: Conceitos operativos
11	1. Turismo e Turista
15	1.1. Turismo: crescimento e sectorização
29	1.2. Turista: caracterização e categorização
35	2. Cultura e Património
39	2.1. Cultura: produto de consumo de massas
49	2.2. Património: a marca UNESCO
55	3. Alojamento Local
57	3.1. Enquadramento da tipologia e suas modalidades
69	3.2. Contextualização e fatores de crescimento
81	Parte II – Abordagem teórico-prática: O caso de Coimbra
87	4. “Alta e Sofia”
89	4.1. A candidatura e o bem classificado
99	4.2. Conservação e desenvolvimento
109	5. O mapeamento
115	5.1. Análise operativa e comentários
133	5.2. Análise reflexiva das entrevistas
145	Considerações finais
161	Referências Bibliográficas
181	Sumário de figuras
185	Anexos

Lista de acrónimos, siglas e abrevisturas

AL – Alojamento local

ARU – Área de Reabilitação Urbana

CEE – Comunidade Económica Europeia

CH – Centro Histórico

CMC – Câmara Municipal de Coimbra

INE – Instituto Nacional de Estatística

PM – Património Mundial

RNAL – Registo Nacional do Alojamento Local

SIGTUR - Sistema de Informação Geográfica do Turismo

SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana

UC – Universidade de Coimbra

UC-AS – Universidade de Coimbra – Alta e Sofia

UFC – União de Freguesias de Coimbra

UNESCO – Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura

OMT/UNWTO – Organização Mundial de Turismo

VUE – Valor Universal Excepcional

ZEP – Zona Especial de Proteção

Introdução

A fruição do espaço urbano está diretamente ligada com o tempo de permanência no mesmo e, quando se habita a cidade, adquire-se a capacidade de nos apercebermos das suas transformações, quer estas sejam fugazes ou duradouras. A motivação para este trabalho surgiu da vivência diária da cidade de Coimbra, ora de modo mais livre na infância e adolescência, ora de modo atento nos últimos anos enquanto estudante. Nem todas as transformações na cidade foram ponderadas, contudo, com um modo de olhar o espaço mais treinado e apurado, começaram a ganhar relevância questões relacionadas com o desenho e a ocupação do seu centro histórico.

Em 2013, a “Universidade de Coimbra – Alta e Sofia” entra para a lista de Património Mundial por lhe ser reconhecido um “Valor Universal Excepcional”¹, classificação que passa a ser incontornavelmente o maior agente transformador da cidade. Num centro histórico desocupado e decadente (Parque Expo, 2012), a distinção da UNESCO induziu um vasto leque de medidas que potenciaram a reabilitação do património edificado existente, mas também trouxe consigo uma atividade genericamente impactante: o turismo. É em torno desta candidatura que se desenrola o nosso trabalho, não do ponto de vista da sua formalização, mas das transformações que originou. É nosso objetivo tentar compreender o porquê da decadência do centro histórico de Coimbra, da sua crescente ausência de habitantes e quais os reflexos do desenvolvimento do turismo, adveniente da classificação, nesse mesmo centro.

O impacto da atividade turística é traduzido, no âmbito deste trabalho, principalmente pelo aparecimento de novas tipologias de acomodação para dar resposta a um aumento significativo da procura, uma vez que, desde 2013, o número de turistas apresentou sempre uma trajetória ascendente. A reabilitação de parte do edificado das zonas da Alta e da Baixa de Coimbra, áreas centrais em termos de proximidade com a principal atração turística da cidade – a Universidade - permitiu a difusão de uma

¹ A “Universidade de Coimbra – Alta e Sofia” entra para a lista do Património Mundial pelos critérios II, IV e VI.

até então pouco significativa modalidade de alojamento: o Alojamento Local (AL). Trata-se de uma tipologia que proliferou significativamente nos centros históricos pela sua singular capacidade de inserção no edificado pré-existente, promovendo a sua reabilitação, e por fomentar também a interação dos turistas com os residentes locais, que, desta forma, passam a exercer a função de anfitriões.

Em parte por influência mediática, mas também por desconhecimento, tem-se generalizado a noção de que o AL é a tipologia de acomodação com uma maior proliferação no centro histórico de Coimbra após a classificação UNESCO, e que esta tipologia é a principal responsável pela fraca fixação de residentes e pela inexistência de oferta de habitação permanente nesta área. De modo a clarificar estas noções pré-concebidas e infundadas, propusemo-nos a tentar compreender qual o impacto da tipologia de AL no modo de habitar a cidade de Coimbra, em particular o seu centro histórico, com o intuito de iniciar uma reflexão sobre a coexistência saudável e sustentável entre habitação para residentes e para turistas, uma vez que estes são uma realidade que, aparentemente, veio para ficar. Procurando responder, de modo crítico, a esta intenção, construímos a seguinte questão de investigação *‘Qual o impacto do AL no modo de habitar Coimbra após a classificação UNESCO?’*, que se tornou o fio condutor do trabalho.

Deste modo, o objetivo geral desta dissertação passa por compreender de que forma a classificação “Universidade de Coimbra - Alta e Sofia” como Património Mundial da Humanidade e o crescimento exponencial da procura turística que da mesma advém, interferem na cidade de Coimbra, em especial no seu centro histórico e na sua forma de habitar. Por se tratar de um objetivo complexo na sua equação, a abordagem carecia de uma resolução por partes. Assim, foram estabelecidos três objetivos específicos: a compreensão do crescimento turístico em Portugal e, em especial, na cidade de Coimbra como resultado da classificação do Bem “Universidade de Coimbra – Alta e Sofia” como Património Mundial; a análise da candidatura dessa mesma classificação e as suas implicações na gestão da área classificada; o enquadramento teórico de Coimbra nos conceitos principais analisados nos dois objetivos anteriores, baseado em dados recolhidos.

De modo a concretizar estes objetivos específicos, a metodologia utilizada para a prossecução da investigação dividiu-se em dois tipos: recolha de dados teóricos, essencialmente focados em encontrar fontes capazes de suportar reflexões críticas adequadas às duas partes do trabalho; e levantamento de dados teórico-práticos, capazes de permitir o enquadramento de Coimbra no espetro teórico previamente

desenvolvido. Assim, numa primeira fase enveredámos fundamentalmente pela pesquisa de bibliografia existente na Biblioteca do Departamento de Arquitetura da UC, por uma vasta gama de plataformas de consulta de artigos científicos, e pelo repositório *online* de muitos jornais nacionais. Posteriormente, foi conduzida a recolha de material teórico-prático através de um levantamento do AL no centro histórico de Coimbra, assim como o recurso a inquéritos informais, tanto a proprietários desses estabelecimentos, como a residentes do referido centro histórico. Realizaram-se, também, entrevistas a figuras envolvidas na gestão deste núcleo urbano, de que destacamos a senhora Vereadora Carina Gomes e o senhor Engenheiro Sidónio Simões, ambos pertencentes à Câmara Municipal de Coimbra. A referida recolha de dados, assim como as respostas aos inquéritos, foi concebida para ser preferencialmente realizada de modo presencial. Contudo, devido ao estado de pandemia e de confinamento vivido à data da realização desta dissertação, surgiu a necessidade de converter grande parte da recolha física de dados em recolha *online*. Este método de recolha de informação limitou, em grande medida, o número de respostas obtidas, que ficou aquém do esperado, não comprometendo, no entanto, o estudo realizado.

Relativamente à organização da dissertação, esta subdivide-se em três partes: a Parte I, mais abrangente e exclusivamente teórica; a Parte II, focada no caso de Coimbra e de cariz teórico-prático; e as Críticas e Considerações Finais onde, em jeito de reflexão, se abordam temas que foram surgindo ao longo da investigação e que carecem de reflexão atenta.

A Parte I encontra-se subdividida em três subcapítulos. O primeiro trata os temas ‘Turismo e Turista’ e explica os principais fatores que contribuíram para o crescimento acentuado do turismo nos finais do século XX e no século XXI, bem como as mudanças estruturais no turista que permitiram, por sua vez, novos modos de fazer turismo. O segundo subcapítulo trata a ‘Cultura e Património’ como novos produtos de consumo dos turistas e como estes são cada vez mais procurados como resposta a uma exigência contínua de singularidade e diferenciação. Por fim, no terceiro subcapítulo é tratado o tema do ‘Alojamento Local’, a sua origem, o seu enquadramento legal, as suas especificidades tipológicas e as causas potenciadoras do seu aparecimento nos centros históricos.

A Parte II está subdividida em dois subcapítulos, ‘Alta e Sofia’ e ‘Mapeamento’. O subcapítulo ‘Alta e Sofia’ analisa a candidatura da “Universidade de Coimbra –Alta e

Sofia” a Património Mundial e as suas implicações diretas para a gestão da cidade, por ser um fator gerador de um frutífero processo de criação de estudos e de produção de conteúdos entre, e sobre, a Universidade e a Cidade. Já o subcapítulo, ‘Mapeamento’, visa enquadrar o caso de estudo do centro histórico de Coimbra, em concreto a sua Zona Especial de Proteção (ZEP) que inclui, maioritariamente, as áreas da Alta e da Baixa, nos parâmetros analisados na Parte I da presente dissertação. Este enquadramento é possível através da análise dos dados recolhidos sob a forma de um levantamento do AL existente nesta área, de inquéritos a residentes da ZEP, assim como a proprietários de AL, e das entrevistas realizadas a elementos do executivo da Câmara Municipal de Coimbra.

A última parte, ‘Considerações Finais’, não pretende ser uma conclusão, uma vez que a reflexão proposta procura ser um impulsionador de discussão sobre o tema da habitação no centro histórico, ao invés, pretende ser um manual de boas práticas. Contudo, ao longo do trabalho foram surgindo ideias que serão discutidas e apresentadas nesta parte.

Por reconhecermos que existe a necessidade de combater alguns estigmas associados à tipologia de AL e, sobretudo, pela inexistência de uma discussão séria e fundamentada sobre o tema do AL no centro histórico de Coimbra e os seus impactos para a comunidade local, consideramos este trabalho pertinente. A sua metodologia de investigação não se limitou apenas à vertente teórica, sendo a recolha prática de dados, do nosso ponto de vista, a maior mais-valia do trabalho e o elemento que lhe confere originalidade, uma vez que agora existe um mapeamento atualizado que permite discutir, de modo informado, o panorama do AL no centro histórico de Coimbra.

Parte I - Abordagem teórica: Conceitos operativos

A Parte I que se segue constitui a fundamentação teórica que nos permitiu realizar a análise prática do Alojamento Local (AL) no centro histórico de Coimbra, apresentada na Parte II deste trabalho. Esta componente prática da dissertação necessitou de ser alicerçada por um estudo do AL enquanto tipologia, origens e especificidades.

Desta premissa, compreender o AL é perceber o panorama turístico do final do século XX e início do século XXI, como tema que abrange em si a temática do AL. Assim, o capítulo 1, “Turismo e Turista”, analisa as alterações tecnológicas, sociais e económicas que facilitaram as mudanças impulsionadoras do aparecimento e da procura acentuada da tipologia de AL.

Após a abordagem das questões gerais do turismo, surgiu a necessidade de focar temas diretamente relacionados com o caso de estudo do centro histórico de Coimbra. A classificação da “Universidade de Coimbra – Alta e Sofia” como Património Mundial levantou a questão de como é absorvida a cultura e o património pelos que procuram este tipo de destinos, ricos em herança cultural. O capítulo 2, “Cultura e Património”, explora assim como estas vertentes são consumidas pelos turistas na contemporaneidade.

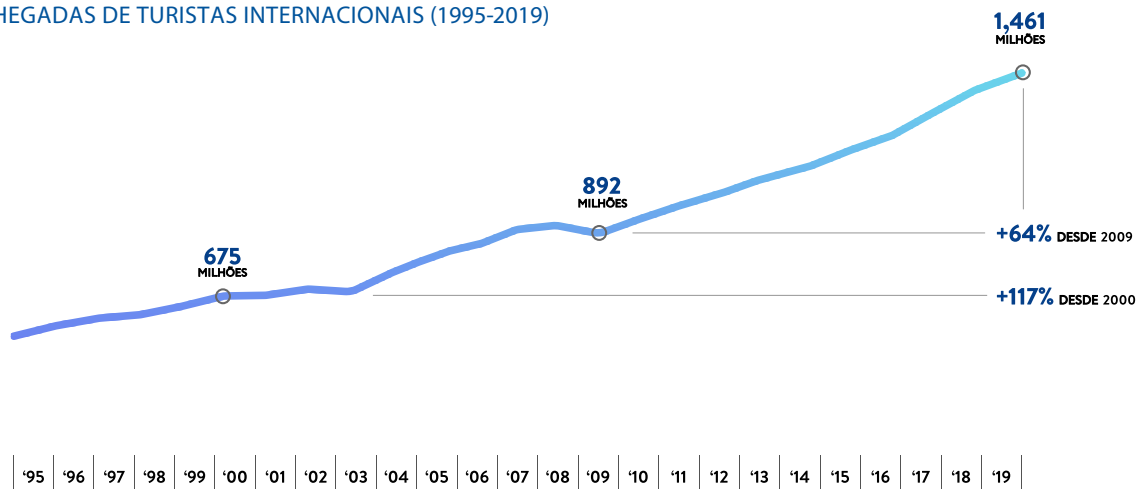
Por fim, já com noções prévias dos temas que influenciam o AL no contexto específico da cidade de Coimbra, é apresentado o capítulo 3, “Alojamento Local”, que descreve os aspetos essenciais desta tipologia, como as suas origens, modalidades, legislação base e fatores impulsionadores do seu aparecimento e crescimento.

O mediatismo em torno do turismo e do AL, em Portugal, despertou a nossa atenção. O AL representa a tipologia mais envolta em polémica, daí que nesta Parte I procurou-se desconstruir ideias pré-concebidas sobre as suas consequências e desvantagens.

É assim, nesta primeira parte, nossa intenção conduzir a leitura dos temas do mais geral para o mais particular, apresentando as bases necessárias à compreensão da análise prática do caso de estudo.

CRESCIMENTO E RESILIÊNCIA

CHEGADAS DE TURISTAS INTERNACIONAIS (1995-2019)



OPTIMISMO EM CRESCIMENTO PARA 2020

CRESCIMENTO DAS CHEGADAS DE TURISTAS INTERNACIONAIS, POR REGIÕES MUNDIAIS (%)

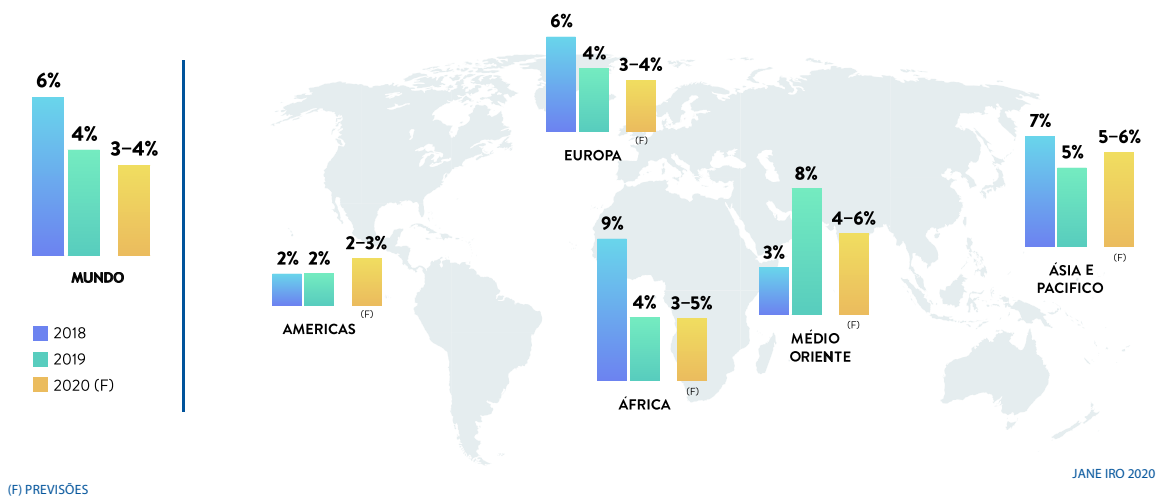


Figura 1 e 2 - Esquemas do crescimento das chegadas de turistas internacionais e as previsões para 2020. Esquema retirado do “Barometro do turismo 2020” (UNWTO, 2020) e adaptado pela autora.

1. Turismo e Turista

O fenómeno do turismo tem registado um crescendo contínuo nos últimos anos, reportando, em 2019, 1,5 biliões² de chegadas de turistas internacionais em todo o mundo, um aumento de 4% em relação ao ano anterior, e as previsões são igualmente de crescimento nos anos vindouros. Antes da OMS ter declarado a pandemia do Covid-19, estimava-se que a subida para 2020 seria de mais 3 a 4% no número de chegadas internacionais (UNWTO, 2020) e que, em 2030, estes números pudessem ultrapassar a marca dos 1,8 biliões (UNWTO, 2011, p. 5).

Neste contexto, e como introdução à reflexão que se propõe, consideramos pertinente expor as definições genéricas de turismo e turista. De acordo com a Organização Mundial de Turismo (OMT/ UNWTO), considera-se turismo como um fenómeno social, cultural e económico, relacionado com a movimentação de pessoas para diversos lugares fora da sua zona de residência, tendo como motivação pessoal o fator lazer, profissional, ou de negócios (UN, 2010). O turista, ainda que seja um conceito mais complexo de definir (Ghanem, 2017, p. 5), é comumente associado à ideia de “visitante”, que a OMT define como uma ramificação do viajante³, alguém que faz uma viagem a determinado destino fora do seu ambiente habitual, por um período inferior a um ano e com propósito indefinido como negócios, lazer, reencontro, etc. (UN, 2010). O visitante também pode ser definido com base na duração da sua deslocação, sendo considerado excursionista quando esta é de apenas um dia, ou turista se a sua viagem contemplar mais que um dia e, por conseguinte, obrigue a pernoitar no local de destino. Neste sentido, o turista pode, então, ser definido como alguém que se movimenta entre diferentes locais geográficos, fora da sua área de residência, por um período inferior a um ano e superior a um dia, ou seja, que permanece pelo menos uma noite em viagem.⁴

.....
2 No caso, sempre que mencionado 1 bilião considera-se 1000 milhões segundo as fontes citadas.

3 Viajante é definido de modo genérico pelas Nações Unidas como alguém que se move entre diferentes locais geográficos por um qualquer motivo e com qualquer duração (UN, 2010).

4 Definição criada pela autora com base nos termos apresentados no boletim “International Recommendations for Tourism Statistics 2008”, apresentado pelas Nações Unidas (UN, 2010).

No presente capítulo, analisamos quais os fatores-chave que contribuíram para o crescimento exponencial do turismo no início do século XXI, as mudanças sociais que este implicou e o seu impacto em Portugal. Expomos, também, algumas considerações sobre um dos seus sujeitos principais, o turista, analisando as mudanças basilares do seu comportamento, as suas especificidades e certas premissas que consideramos essenciais para a análise da restante dissertação.



Figura 3 - Assintura do Tratado de Roma. Obtido a 1 de julho de 2020 em <https://www.sabado.pt/mundo/detalhe/tratado-de-roma-pensado-por-estalinista-assinado-em-branco> .

1.1. Turismo: crescimento e setorização

Os avanços tecnológicos resultantes da II Guerra Mundial permitiram, entre outras coisas, impulsionar de modo significativo o transporte coletivo, sobretudo a aviação (Magalhães, 2002, p. 13). Noutra frente, a constituição da Comunidade Económica Europeia – CEE, resultante do Tratado de Roma de 1957 (figura 3) (União Europeia, A história da União Europeia, s.d.), além de garantir a manutenção da paz que tanto custara a conseguir, introduziu importantes medidas para o restabelecimento e desenvolvimento económico no pós-guerra. “A partir dos anos 50 estamos em pleno nos ‘trinta anos gloriosos’ de crescimento da economia do Ocidente. Há mais poder de compra e mais tempo disponível” (Brito, 2003, p. 708), o que leva cada vez mais pessoas à prática do ócio. O turismo começou a ser publicitado como um bem, pronto a ser adquirido, como eram as casas, os carros e a roupa (Fainstein & Judd, 1999). O aparecimento da internet, em 1983, contribuiu, igualmente, para o crescimento do turismo, representando um ponto de viragem no modo de viajar, no sentido em que veio ampliar os meios disponíveis no processo de procura de férias (Oliveira, 2006, p. 20). A década seguinte é pontuada por acontecimentos marcantes no panorama europeu, fulcrais para a expressão do turismo nos dias de hoje.

O ano de 1993 marca a conclusão do processo da criação de um mercado único com a fundação da União Europeia, abrindo o caminho para uma “Europa sem fronteiras”, de “livre circulação de mercadorias, de serviços, de pessoas e de capitais” (União Europeia, A história da União Europeia, s.d.). É agora possível a permuta entre diferentes países para qualquer tipo de fim, o que se torna ainda mais fácil com a assinatura dos acordos de Schengen⁵, permitindo “às pessoas viajar sem que os seus passaportes sejam controlados nas fronteiras”.

Também a implementação de uma moeda única, o Euro, em 2002, veio potenciar a mobilidade entre países europeus, deixando de ser necessário câmbio monetário de

⁵ Exceção atualmente da lista de países pertencentes ao espaço Schengen a Irlanda, o Reino Unido, a Croácia, a Roménia e a Bulgária (União Europeia, O Espaço Schengen, s.d.).

país para país (União Europeia, A história da União Europeia, s.d.). Paralelamente, a liberalização do transporte aéreo, medida que foi permanentemente adaptada ao longo dos anos, culminou com a criação de um “Mercado Único Europeu da Aviação”:

“A liberalização foi prosseguida em nome do interesse dos consumidores, assumindo que a concorrência promove maior eficiência, reduz as tarifas, aumenta a possibilidade de escolha, melhora o produto e a qualidade do serviço.” (Silveira, 2015)

O reflexo mais significativo desta liberalização foi o aparecimento das companhias *low-cost* (LCC – *Low Cost Carriers*) – companhias de baixo custo quando comparado com os tradicionais preços do setor –, como indicado por vários autores (Abrantes, 2016; Cruz, 2016) que as consideram um dos fatores de maior destaque para o aumento da atividade turística a nível mundial. Pequenas melhorias tecnológicas nos equipamentos de transporte aéreo, como a implementação de compartimentos superiores para malas de cabine, permitiram quase duplicar a capacidade de carga das aeronaves (Hall, 2005), contribuindo positivamente para o aumento das viagens, com particular ênfase nas viagens de fim-de-semana ou *short breaks*. Em 2018, foram transportados 4,4 biliões de passageiros, dos quais 924 milhões por LCC’s (IATA, 2019).⁶

Associando o avanço tecnológico dos transportes aéreos à criação de uma rede global de comunicação, à livre circulação de pessoas e bens, e à liberalização do espaço aéreo, podemos afirmar que estamos perante um novo paradigma social, que abriu caminho à globalização (Cruz, 2016). Ultrapassámos, num curto espaço de tempo, muitas das barreiras que tornavam o ato de viajar elitista, dispendioso e sazonal, deparando-nos agora com um mundo mais conectado e mais acessível. Impõe-se, assim, a necessidade de relacionarmos os conceitos de espaço e de tempo de uma maneira que até aqui não podia ser equacionada. A contemporaneidade traz uma relação muito mais próxima de espaço, aumentando o sentimento de pertença, e muito mais curta de tempo, criando uma sensação de segurança adveniente da proximidade (Oliveira, 2006, p. 26). John Urry (1990) refere-se a este facto como uma “compressão do tempo e do espaço”:

.....
⁶ Os dados estatísticos apresentados foram noticiados pela Associação Internacional do Transporte Aéreo. Esta representa 82% das companhias aéreas a operar, razão pela qual tomámos os seus dados como fonte (IATA, 2019).



Figura 4 - O turismo de massas de 'sol e mar' (Urry,1990) .

“De modo geral, a década de 1990 assistiu a uma notável ‘compressão de tempo-espaço’ à medida que as pessoas nas várias partes do globo se começaram a aproximar por via de vários desenvolvimentos tecnologicamente assistidos.”⁷ (Urry, 1990)

Esta compressão de espaço e de tempo veio satisfazer a necessidade primordial do ‘encontro’. Necessidade igualmente colmatada com o estabelecimento do Inglês como língua oficial de comunicação internacional e com a democratização do acesso à internet (Fainstein & Judd, 1999). Viajar está hoje à distância de um *click*. Os promotores turísticos foram “substituídos” pelas plataformas *online* de mediação de compra ou aluguer de produtos e experiências, e a classificação por estrelas deixou de ser o sistema-padrão para a sua avaliação. A transmissão de opinião sobre um certo local ou experiência, exponenciada pelas plataformas digitais dirigidas para o efeito (i.e. *tripadvisor*), é concretizada instantaneamente e tida, hoje, como bastante fiável, podendo, em muitos casos, influenciar a decisão do utilizador quando este planeia uma viagem (Romeu, Abrantes, & Kastenzholz, 2012).

Como resultado das transformações culturais e sociais decorrentes desta nova circunstância, a procura e, conseqüentemente, a oferta turística, têm vindo a diversificar-se. De um fenómeno de massas associado quase exclusivamente ao turismo de ‘sol e mar’ (figura 4), assistimos a uma evolução no sentido da sua setorização e especialização (OECD, 2009, p. 19). Se, no passado, as principais modalidades de turismo se podiam resumir a três categorias - balnear, termal e religioso - nas últimas décadas a oferta multiplicou-se para dar resposta às especificidades da procura em diferentes vetores - turismo rural, enoturismo, ecoturismo, turismo gastronómico, entre muitos outros. Simultaneamente, tem vindo a aumentar significativamente o turismo urbano, foco de cada vez maior atração por concentrar pessoas, infraestruturas de transporte e de acomodação, entre outras, que apoiam o viajante (Ashworth & Page, 2011). As cidades estão a tornar-se figuras centrais no panorama contemporâneo do turismo, pois oferecem experiências de lazer, em especial sob a forma de pequenas ‘fugas’ ao quotidiano, podendo ser tão diversificadas como imediatas (Dunne, Flanagan & Buckley, 2003). E estas são especificidades que assentam bem no perfil do turista contemporâneo (Ashworth & Page, 2011).

Para além da oferta, a classificação das diferentes modalidades de turismo pode ser também estabelecida com base na motivação e durabilidade da viagem. A

7 Tradução livre da autora com base na citação original: “Overall the 1990s have seen remarkable ‘time-space compression’ as people across the globe have been brought closer through various technologically-assisted developments.” (Urry, 1990).

consideração destas diferentes modalidades ajuda a compreender o volume de turistas em determinados locais, em diferentes momentos. No que respeita à motivação do viajante, podemos estabelecer: o turismo de reencontro – viagens com o propósito de rever familiares ou amigos, normalmente em períodos festivos; o turismo de negócios – viagens de trabalho, que ocorrem por norma com curta duração da estadia e em dias da semana, nas quais se incluem os congressos; o turismo de eventos – viagens motivadas por acontecimentos ocasionais, periódicos ou excepcionais, normalmente de natureza cultural ou desportiva; o turismo comercial – viagens com intuito de aquisição de bens; e o turismo de recreio - o mais comum, que congrega todas as restantes viagens feitas por lazer (Cazes e Potier, 1996 in Brito Henriques, 2003).

No que concerne à classificação por duração da viagem, esta pode ser de três tipos: a excursão, também conhecida por *day trip* ou *city trip*, que engloba as viagens de um dia sem incluir dormida; as viagens de fim-de-semana, usualmente conhecidas como *city break* ou *short break*, que correspondem a viagens de curta duração, normalmente de dois ou três dias; e, por último, as férias ou o *touring*, que correspondem a estadias mais longas, normalmente de uma semana a um mês (Brito Henriques, 2003; Dunne, Flanagan & Buckley, 2003).

A frequência das viagens é também um fator obrigatório a ponderar na análise do crescimento do turismo. Dos três tipos de viagens classificados acima pela sua duração, o *city break* tem-se demarcado pela sua popularidade, estando esta diretamente ligada com a frequência de viagens feitas pelos turistas. Dunne, Flanagan & Buckley (2003, p. 1) afirmam que um dos motivos pelo qual o número de viagens continua em constante crescendo é o facto de as pessoas, cada vez mais, optarem por fazer duas ou mais viagens por ano, ao invés ou em complemento das tradicionais férias. Segundo o boletim informativo do “*World Travel Trends 2020*”, referente ao ano de 2019, durante os primeiros oito meses do ano as *city breaks* cresceram a uma taxa de 8% em todo o mundo e de 7% no mercado europeu, representando 30% de todas as viagens a nível mundial (ITB Berlin, 2020). A popularidade deste estilo de viagem mostra não agradar só a turistas, mas também aos diversos intervenientes que do turismo tiram proveito, como os dos ramos do alojamento e da restauração, uma vez que as chegadas de turistas passam a distribuir-se durante o ano, ao invés de se concentrarem num período único de tempo, combatendo, assim, a sazonalidade e beneficiando os negócios locais (Dunne, Flanagan & Buckley, 2003, p. 3).

Em Portugal, a atividade turística registou um forte impulso com a adesão à CEE em 1986 (Brito, 2003, p. 855), em particular na vertente do turismo de “sol e mar” que,



Figura 5 - Rita Marques, secretária de Estado do Turismo de Portugal a receber o galardão de melhor destino turístico para o ano de 2019 nos “World Travel Awards”. Obitodo de <https://www.worldtravelawards.com>.

ainda hoje, representa um dos seus principais atrativos enquanto destino turístico. No entanto, a diversidade de oferta do país permitiu acompanhar as novas tendências de especialização da procura, tendo-se verificado um aumento exponencial do desenvolvimento da atividade turística nos últimos anos. Segundo o último relatório emitido pelo INE (2019), em 2018, foram registadas as entradas de 22,8 milhões de turistas não residentes e o setor totalizou um saldo positivo de 16,6 milhões de euros, contribuindo significativamente para a economia nacional. A popularidade do país como destino turístico de referência é refletida, em parte, pelos prémios atribuídos a nível internacional onde, por três anos consecutivos, (de 2017 a 2019), Portugal foi vencedor do prémio *Europe's Leading Destination* e, nos anos de 2018 e 2019, acumulou o galardão (figura 5), de *World's Leading Destination* na gala dos prémios mundiais de turismo. Outro dos principais fatores que contribuíram para este aumento do turismo em Portugal foi o aparecimento das supracitadas companhias *low-cost* (LCC), primeiro no aeroporto de Faro, mas que, devido à intensa procura, passaram rapidamente a operar nos restantes dois aeroportos internacionais, Lisboa e Porto. Hoje, de acordo com os relatórios trimestrais de 2019, apresentados pela Associação Nacional de Aviação Civil, pode verificar-se que nos aeroportos portugueses duas das três companhias que movimentam maior número de passageiros são LCC's (ANAC, 2019a; 2019b; 2020a; 2020b).

A prosperidade alcançada pela conjugação dos fatores mencionados refletiu-se num forte aumento da procura turística por todo o país. Os efeitos deste aumento não foram, no entanto, uniformemente sentidos em todo o território nacional, tendo-se verificado o maior aumento percentual na Região Centro. De facto, foi esta a Região que apresentou a maior prosperidade no setor, registando-se, em junho de 2019, um crescimento de 11,4% na procura, muito superior à média nacional de 5,6% (Luz, 2019), como resultado, porventura, da estratégia combinada entre as principais atrações da região (Gomes, 2020), de onde se demarca a classificação da Universidade de Coimbra – Alta e Sofia (UC-AS) como Património da Humanidade, distinção atribuída pela UNESCO (United Nations, Educational, Science and Culture Organization) em 2013. A Universidade de Coimbra contabilizou, em 2018, 482 923 turistas a frequentarem o seu circuito turístico (Universidade de Coimbra, 2020) e as receitas geradas por este movimento quase que quadruplicaram, quando comparados com 2013 (Universidade de Coimbra, 2019).

Será, portanto, seguro afirmar que o principal tipo de turismo da cidade é o turismo cultural, um turismo que se define por ser “um tipo de atividade onde a motivação

Impactos do turismo

Impactos positivos	Impactos negativos
<p>Impactos Económicos</p> <p>Aumento dos ganhos pessoais (Liu & Var, 1986; Young, 1973)</p> <p>Aumento do emprego e das oportunidades (Johnson et al., 1994; Liu & Var, 1986; Ross, 1992)</p> <p>Melhoramentos na estrutura e equilíbrio de atividades económicas (Page & Hall, 2003; Perdue, Long, & Allen, 1990)</p> <p>Impactos Socioculturais</p> <p>Diminui a desigualdade de género, dado que aumenta o trabalho sazonal (Crompton & Sanderson, 1990)</p> <p>Maior oferta e encorajamento de atividades culturais (Belisle & Hoy, 1980; Gilbert & Clark, 1997; Ross, 1992)</p> <p>Impactos na envolvente</p> <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>Promove a reabilitação urbana (Fainstein & Gladstone, 1999; Inskip, 1991; Mathieson & Wall, 1982)</p>	<p>Aumento do custo de vida e inflação (Haralambopoulos & Pizam, 1996; Liu & Var, 1986; Page & Hall, 2003)</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 superdependência de uma atividade económica (Page & Hall, 2003)</p> <p>Diminuição da hospitalidade dos residentes ao longo do tempo (Liu & Var, 1986)</p> <p>Mercadorização da cultura (Cohen, 1988)</p> <p>Deslocalização da população residente (gentrificação) (Cooper & Morpeth, 1998; Fainstein & Gladstone, 1999)</p> <p>Aumento do crime (Brunt & Courtney, 1999; Haralambopoulos & Pizam, 1996; Tosun, 2002; Young, 1973)</p> <p>Congestionamento dos serviços públicos (Brunt & Courtney, 1999)</p> <p>Alterações no comércio local (gentrificação comercial) (H. Gu & Ryan, 2008)</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 as condições da envolvente física (Young, 1973)</p> <p>Aumenta a poluição, em diferentes meios (Andereck, 1995; Liu & Var, 1986)</p>

Figura 6 - Quadro dos diferentes impactos do turismo resumidos por Cruz (2016). Adaptado pela autora.

principal do turista ou visitante passa por aprender, descobrir, experienciar e consumir as atrações ou produtos culturais do destino, quer estes sejam tangíveis ou intangíveis” (UNWTO, 2017). Segundo a Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico – OECD – da qual Portugal é membro, o turismo cultural é um dos maiores e mais expressivos setores do turismo, sendo, por conseguinte, a cultura um dos recursos mais usados na promoção turística de um local. A cultura cria autenticidade e distinção no mercado turístico, tornando o local mais apelativo aos turistas que “cada vez mais visitam os destinos para experienciar os estilos de vida, o quotidiano e os costumes da população que visitam”⁸ (OECD, 2009).

O turismo cultural é expressão de uma ligação entre o turismo e a cultura. Esta ligação gera diversos efeitos positivos, que se podem revelar, quer no aumento dos postos de trabalho, quer na criação de infraestruturas e na manutenção de monumentos, quer na criação de programas de envolvimento social destinados a aumentar o interesse pela cultura da região e estimular a sua preservação e valorização, tanto para residentes como para visitantes. Os visitantes mais conscientes das especificidades do local fazem escolhas mais seletivas, contribuindo para a difusão do turismo para áreas menos saturadas, bem como para o combate à sazonalidade (OECD, 2009). O turismo cultural é, assim, considerado pela OECD (2009, p. 45) como um “bom turismo”, um turismo que contrasta com o de “sol e mar” por ser “mais sustentável”, uma vez que é realizado por turistas mais conscientes das realidades locais e não apresenta um carácter sazonal. Contudo, esta sustentabilidade não é garantida e depende muito das abordagens tomadas pelas áreas turísticas em relação ao turismo que recebem.

Os impactos do turismo estabelecem uma relação de proporcionalidade inversa com a sustentabilidade da gestão turística do local, pois quanto menor for a intervenção nos locais, mais impactos se podem vir a sentir. Andereck et al. (2005) como citado por Cruz (2016, p. 25), resume-os a três grupos principais: os impactos económicos, os socioculturais e os impactos na envolvente. Cruz (2016) resume os impactos apontados por vários autores segundo estas três tipologias, criando um pertinente quadro de impactos, tanto positivos como negativos apresentados na figura 6. A literatura existente mostra-nos duas maneiras de aferir os impactos do turismo, de modo quantitativo – sobretudo aplicável aos impactos económicos –, ou através de estudos qualitativos do comportamento dos residentes das áreas afetadas. Ashworth e Page (2011, p. 9) referem a dominância que os impactos económicos estabelecem

⁸ Tradução livre da autora com base na citação original “Tourists increasingly visit destinations to experience the lifestyles, everyday culture and customs of the people they visit.” (OECD, 2009).

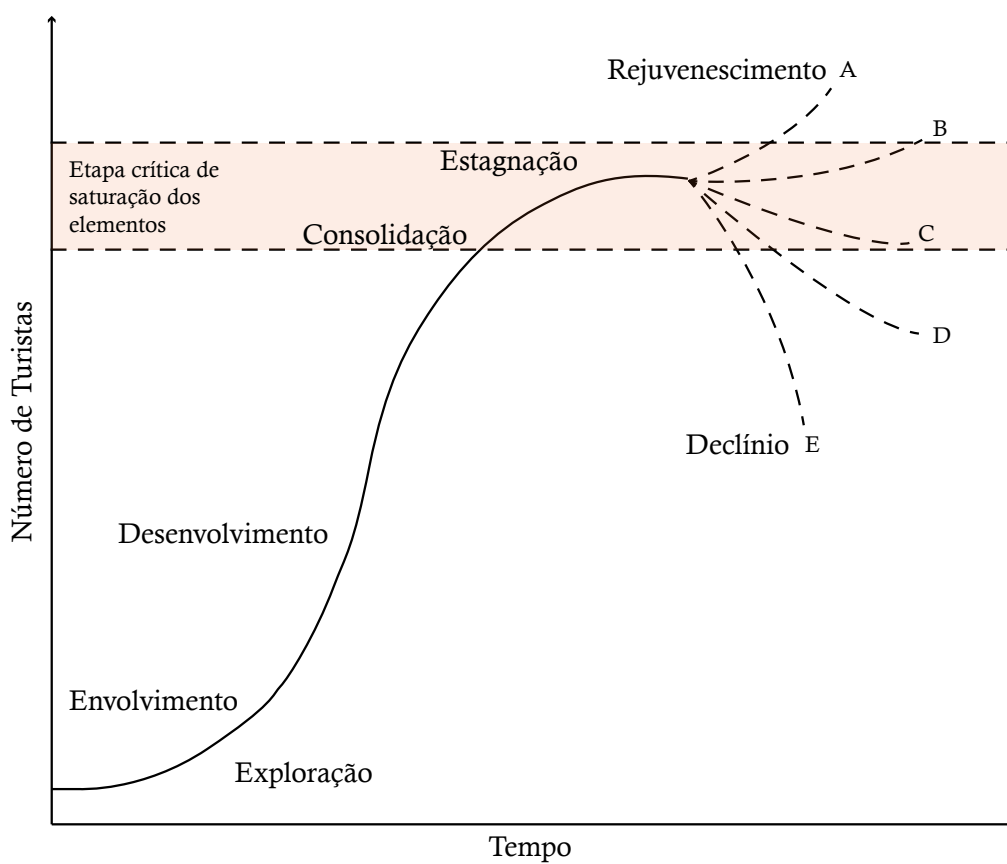


Figura 7 - Esquema desenvolvido pela autora com base no modelo do ciclo de vida de um destino turístico de Butler (1980).

perante os restantes. Contudo, para o tema a abordar nesta dissertação – o Alojamento Local (AL) – os impactos socioculturais e na envolvente exercem um peso igualmente importante. O rápido crescimento turístico a que temos vindo a assistir em Portugal e, em especial, na Região Centro e na cidade de Coimbra, leva-nos a refletir sobre as implicações deste mesmo aumento e quais as suas fases evolutivas ao longo do tempo.

Segundo Butler (1980), o turismo não é um recurso ilimitado, antes devemos percecioná-lo como algo finito e, possivelmente, não renovável. Assim, comparativamente ao ciclo de vida de um produto – com as suas várias fases: pouca venda no início, rápido crescente de vendas, estabilização e eventual queda – também o turismo passa por diferentes etapas, um processo que acaba por ser, de certo modo, cíclico. A partir de um modelo gráfico, que articula as variáveis “número de turistas” e “tempo”, visível na figura 7, o autor define cinco fases na evolução de uma área turística – exploração, envolvimento, desenvolvimento, consolidação e estagnação – que podem culminar num espectro de cenários com implicações opostas – rejuvenescimento ou declínio total. Neste cenário, apenas os lugares considerados únicos ou icónicos se constituem como exceção, podendo apresentar um período de atividade quase infinito, mas até nesses as variáveis de gosto do turista teriam de se manter constantes no tempo, o que não é controlável. Para todos os restantes destinos há uma necessidade constante de adaptação à procura, para evitar o risco de caírem no esquecimento. Na segunda parte desta dissertação, por reconhecermos forte utilidade ao modelo de Butler, iremos aprofundar as ideias expressas no seu artigo para enquadrar o caso de estudo em análise com o intuito de, porventura, nos apercebermos da fase em que Coimbra, enquanto destino turístico, se encontra e, conseqüentemente, da pertinência da implementação de certas medidas e tomadas de decisão.



Figura 8 - Turistas na sala do exame privado da Universidade de Coimbra. Fotografia de RFRumbao, retirada de <https://www.flickr.com/photos/67412700@N03/48751551483/>.

1.2. Turista: caracterização e categorização

De todos os fatores que afetam diretamente o desenvolvimento do turismo ou a maneira como este se pratica, o turista e as suas escolhas ocupam o papel principal, como constatado por Butler (1980) quando se refere à variabilidade do gosto como fator não controlável nesse processo. Ao turismo de praia e dos pacotes turísticos, designado por Poon (1994) como “velho turismo” e que antes dominava a oferta, sobrepõem-se novas tipologias de turismo, pois a recente procura assim o dita. Registam-se mudanças na sociedade que nos permitem concluir que o “gosto” do turista está diferente, justificando reformas profundas no setor: “À medida que o turismo se afasta significativamente de anteriores preocupações com a paisagem e os recursos naturais (sol, mar e areia, por exemplo), os turistas aumentam o seu envolvimento num estilo de consumo mais simbólico e sensorial da imagética associada a determinados destinos”⁹ (OECD, 2009, p. 29). Estudos sobre estas mudanças sociais começaram a surgir nos anos de 1990, sob a premissa de que os consumidores se estavam a tornar mais sofisticados e exigentes (Poon, 1994) dando, assim, lugar a um novo tipo de turista. Um tipo de turista que não se identifica com o turismo de massas e dos *resorts* hiper-comercializados, é antes motivado pela autenticidade da experiência (Poon, 1994). Autores como Cocola Gant (2015), Ashworth e Page (2011), Füller e Michel (2013) corroboram esta interpretação com estudos de continuidade sobre o tema. Crítico em relação à estandardização e massificação da oferta turística genérica, este novo tipo de turista procura dar outro significado à experiência da viagem e contactar diretamente com a realidade local. Muitos consideram-no como um novo tipo de turista urbano, uma vez que as suas áreas de interesse se focam na cidade, havendo, contudo, quem o denomine de pós-turista, uma evolução do turista tradicional.

⁹ Tradução livre da autora com base na citação original “As tourism increasingly shifts away from its previous preoccupation with landscapes and natural resources (sun, sea and sand, for example), tourists become more involved in symbolic and sensory consumption of the images and ideas associated with particular destinations.” (OECD, 2009, p. 29).



Figura 9 - *Millennials* a visitar Coimbra. Fotografia da autora.

Esta transformação, do turista e, inevitavelmente, do turismo, está fortemente relacionada com uma mudança geracional, que Cruz (2016) identifica como um dos fatores de crescimento turístico relacionados com a procura, uma vez que é na mudança do perfil do consumidor que assenta a oferta. Os *millennials*, indivíduos pertencentes à *geração y*¹⁰, partilham de ideias muito semelhantes entre si e com diferenças estruturais em relação a outras gerações. As suas preocupações são diferentes daquelas das gerações anteriores. “Veem o mundo de forma diferente” (Cruz, 2016), priorizando a experiência em detrimento da posse material. Começam atualmente a ter forte presença no mercado de trabalho e, conseqüentemente, mais poder de compra e de consumo. São a geração que mais mudanças imprimiu no panorama turístico do séc. XXI, valorizando a tecnologia e as suas implicações, sendo os principais utilizadores das plataformas *online* que tanto impactaram o setor. Este novo turista urbano apresenta um perfil de autonomia no que toca à organização das suas viagens, bem como à exploração dos destinos para onde viaja. Procura afastar-se dos locais mais saturados em termos de visitantes e, sempre que possível, ter acesso a zonas menos exploradas, na tentativa de “absorver” o mais “autêntico” que possa encontrar (Ashworth & Page, 2011; Cruz, 2016).

É, em parte, através desta relação mais íntima com o local que visita que podemos construir um paralelismo entre o novo turista urbano e o turista cultural. No que concerne o propósito da viagem, o turista pode deter várias classificações, sendo que quando viaja com o intuito de explorar, aprender, descobrir ou consumir atrações ou produtos relacionados com a arte, o património, a arquitetura, as crenças ou os estilos de vida da população de determinada área, passa a ter a definição de turista cultural (UNWTO, 2017). Ashworth e Page (2011, p. 3) reforçam este paralelismo ao considerar que “urbano” não é uma simples adjetivação do turismo e que este pode sempre ser seguido de adjetivos adicionais como “cultural”, “histórico”, entre outros, enfatizando que o turismo cultural é como que uma ramificação do turismo urbano e, conseqüentemente, o turista cultural é também ele um “novo turista urbano” ou pós-turista.

As características principais deste tipo de turista urbano-cultural foram subdivididas, com base no seu comportamento, em quatro categorias por Ashworth e Page (2011), sendo elas a seletividade, a rapidez, a repetição e a arbitrariedade. A seletividade está presente na maneira como o turista explora a cidade. Este explora apenas uma pequena parte do que a cidade tem para oferecer, pois leva já à partida consigo o

¹⁰ Incluem-se nesta geração os indivíduos nascidos entre 1980 e 1996/2000, não havendo claro consenso entre datas finais (Cruz, 2016).

plano do que quer ver ou priorizar, uma vez que o seu tempo de permanência é limitado. É, portanto, rápido a consumir os produtos e a duração da estadia é, por norma, mais curta do que em férias balneares ou estâncias de inverno. Em cidades pequenas, como é o caso de Coimbra, a estadia é por vezes medida em horas, ao invés de dias, uma vez que o principal objetivo é o de observar apenas as principais atrações. Este último aspeto está fortemente ligado à terceira característica apontada, a repetição. É pouco provável que o turista urbano-cultural visite mais que uma vez o mesmo local, característica que não se regista nos tipos de turismo não-urbano, pois importa-lhe “coleccionar” destinos, monumentos, artefactos, etc. para sentir que absorveu uma experiência autêntica por inteiro. Por último, a arbitrariedade deste tipo de turista manifesta-se pela imprevisibilidade das suas escolhas devido a uma alta vulnerabilidade perante mudanças na moda, nos estilos de vida e nas tendências vigentes.

Esta alteração significativa da mentalidade e do perfil do turista contemporâneo determinou transformações profundas na indústria do turismo. Enquanto no “velho turismo” de Poon (1994) os operadores turísticos, o mercado e as estratégias de marketing desenvolviam um produto específico, já existente, para venda, distribuído em “pacotes” que moldavam quem os consumia, ou seja, era o turismo e os seus agentes que influenciavam o turista, hoje o panorama turístico sofreu uma inversão estrutural. Os “pacotes turísticos” continuam a existir, mas já não exercem a atratividade de outrora. A autonomia do turista contemporâneo e os seus novos hábitos de viagem imprimiram uma necessidade de mudança na maneira como se gere, publicita e consome turismo, ao ponto de que hoje são as vontades e especificidades do turista que estruturam o turismo.

2. Cultura e Património

O presente subcapítulo pretende tratar os temas da cultura e património do ponto de vista da sua atratividade turística. O ato de viajar está intrinsecamente associado à experiência de outros ou novos lugares, sendo a cultura e o património, enquanto testemunhos intangíveis e tangíveis da história e identidade de um país, elementos fundamentais na construção da experiência turística. O *Grand Tour* dos séculos XVIII e XIX é exemplo paradigmático dessa relação, onde o objetivo principal da viagem era a obtenção de conhecimento para valorização e formação pessoal através do contacto direto com a herança das civilizações do passado, em particular da antiguidade clássica. Na atualidade, em face da globalização, a singularidade cultural de determinada zona é cada vez mais valorizada e o turismo cultural assumido como um “boa” forma de turismo (UNWTO, 2018), daí que um número crescente de entidades de poder, político ou outro, direcionem esforços para a conservação e promoção da sua herança cultural e patrimonial.

Em Portugal, a Convenção de Faro (2005) reconhece a importância do património cultural para o desenvolvimento sustentável do país e como garante da diversidade cultural de uma sociedade democrática, considerando, no seu Artigo 2º - Definições, que “o património cultural constitui um conjunto de recursos herdados do passado que as pessoas identificam (...) como um reflexo e expressão dos seus valores, crenças, saberes e tradições em permanente evolução” (Convenção de Faro, 2005). Paralelamente, no contexto mundial, a necessidade e recuperar valores ligados à herança cultural e à transmissão de conhecimento de geração em geração aumentou a procura por regras que orientassem o reconhecimento e valorização do património. O século XX é marcado pela elaboração de documentos com impacto nos temas do património, dos quais salientamos dois documentos basilares, a Carta de Atenas (1933), levantando questões sobre como trabalhar a cidade e o seu legado patrimonial sem cair no erro de replicar a história, e a Carta de Veneza (1964), que enaltece a necessidade de preservar não só o monumento mas também o contexto onde este se

situa, afirmando no Artigo 7º que “O monumento é inseparável da História da qual é testemunho e também do meio em que está situado. Por conseguinte, a deslocação de todo ou de parte de um monumento não pode ser tolerada” (Carta de Veneza, 1964).

É, pois, com base nos sucessos alcançados pelas diversas organizações mundiais que não pouparam esforços em proteger e salvaguardar os testemunhos do passado, que hoje continua a ser possível explorar a cultura e a herança patrimonial de vários locais.

Assim, a primeira parte deste subcapítulo será dedicada à cultura como objeto de consumo da sociedade contemporânea e das novas formas de turismo de massas, enquanto, na segunda parte, a atenção voltar-se-á para o conceito de património, mais concretamente para a ação da Organização Educacional, Científica e Cultural das Nações Unidas, vulgarmente conhecida pela sigla UNESCO. Será aprofundado o papel deste organismo na proteção e conservação de uma herança cultural comum, à escala mundial, mas também as consequências da sua ‘marca’ nos locais que classifica.

2.1. Cultura: produto de consumo de massas

No contexto da presente dissertação pretendemos debruçar-nos sobre o conceito de cultura, mais concretamente sobre o valor do património cultural de determinado local. É no património cultural que está a chave da atratividade turística de destinos cuja imagética passa por um forte e rico passado histórico e costumes locais vincados.

É possível estabelecer uma simbiose entre cultura e turismo, na medida em que aquela confere singularidade a uma comunidade local, aspeto altamente apreciado pelo turismo, enquanto este se converte em agente promotor da conservação do seu património tangível e intangível (UNWTO, 2018). Será, portanto, de extrema importância assumir como igual a relevância dada aos bens tangíveis e intangíveis, pois permite-nos compreender o que motiva o turista contemporâneo a visitar certos locais. Experienciar a gastronomia é razão tão válida quanto conhecer um monumento. Uma procura da “autenticidade” da experiência turística é passível de ser encontrada na interação com as comunidades endógenas, nos seus costumes e tradições. Em “*The Tourist Gaze*”, John Urry (1990) afirma que é tão marcante a Torre Eiffel como a imagem de dois amantes em Paris.

Também a UNESCO faz questão de reforçar que o património cultural de um lugar não se cinge aos seus monumentos ou coleções de objetos. Inclui as tradições e costumes de um povo, passadas de geração em geração, como as artes performativas, as práticas sociais, rituais, eventos festivos, ensinamentos ou artesanato. Não se trata apenas de manifestações isoladas, podendo muitas envolver várias práticas em simultâneo. Para ser classificado como Bem intangível, este tem de demonstrar ser, tanto tradicional, como contemporâneo, inclusivamente, providenciar uma ligação do passado com o futuro, representativo de um grupo abrangente e reconhecido em determinada comunidade (UNESCO, s.d.). A procura e o consumo de experiências (imateriais) ao invés de coisas (materiais) - como abordado aquando da contextualização da mudança geracional que impactou significativamente a mentalidade do turista contemporâneo - é o mote para a abordagem da cultura enquanto objeto de consumo.

A globalização trouxe consigo diversidade cultural, mas também uma forte homogeneização. É na busca por algo singular que assenta a vontade de procurar destinos com essa capacidade de diferenciação (OECD, 2009). “A cultura cria autenticidade e distinção no mercado de turismo global. Assim, as ‘experiências turísticas’ que conectam os visitantes com as culturas locais são de extrema importância”¹¹ (OECD, 2009). O turismo cultural deixou de ser um nicho para se tornar num dos principais tipos de turismo mundial e num dos mercados de maior escala e em maior crescimento da atualidade (OECD, 2009) devido à sua oferta diferenciada.

O desenvolvimento do turismo e da cultura de locais *sui generis* depende primeiramente da ação de entidades públicas, pela implementação de estratégias de *marketing* que promovam o local a diferentes escalas – regionais, nacionais e internacionais (OECD, 2009, p. 11). A internet, particularmente a sua versão atual, a *Web 2.0*¹², revolucionou o modo de viajar. Grande parte dessa mudança é expressa através do aumento de autonomia do turista na preparação da sua viagem; contudo, as plataformas de interação interpessoal, as redes sociais incluídas na *Web 2.0*, exercem um papel de grande importância num passo anterior: a tomada de decisão do local a visitar. As redes sociais são hoje as principais plataformas de difusão de publicidade, maioritariamente através de conteúdos gerados por utilizadores não relacionados com a marca ou o produto que publicitam (Burgess, Sellitto, Cox & Buultjens, 2009). Um estudo recente sobre viagem e consumo demonstrou que 86% dos inquiridos adquire interesse num local específico para a sua próxima viagem depois de verem publicações de familiares, amigos ou pessoas que seguem nas redes sociais (Stackla, 2019):

“Os consumidores de hoje não são apenas inspirados e influenciados por conteúdos de viagem gerados por utilizadores, eles são também ativos criadores de conteúdo que ajudam a perpetuar o ciclo virtuoso de inspiração e validação para outros.”¹³ (Stackla, 2019)

11 Tradução livre da autora com base na citação original “Culture creates authenticity and distinctiveness in the global tourism market. In this regard, “tourism experiences” that can connect people and visitors to local cultures are very important.” (OECD, 2009, p. 11).

12 *Web 2.0* é considerada a versão corrente da Internet onde conteúdos passam de pessoas para pessoas criando um fluxo bidirecional de informação e permitindo que estas se conectem entre si, ao contrário da *Web 1.0*, fase anterior da Internet, onde o fluxo de informação era unidirecional, não permitindo comunicação (O’Reilly, 2007).

13 Tradução livre da autora com base na citação original “Today’s consumers aren’t just inspired and influenced by user-generated travel content, they’re also active content creators who help perpetuate this virtuous cycle of inspiration and validation for others.” (Stackla, 2019).



Figura 10 - Fotografias publicitárias do género “tiradas pelo utilizador”, disponíveis no relatório da Stackla (2019).

É desta “validação” do lugar ou marca, através da opinião de outros, que muita publicidade acaba por ser feita de forma indireta. O “passa palavra”¹⁴ adquiriu, assim, um estatuto de alta credibilidade, pois crê-se que, devido ao facto da pessoa que partilha tal informação não ter nada a perder, o conteúdo por ela partilhado será honesto e confiável (Chatterjee, 2001).

Os conteúdos partilhados hoje, atendendo às características das principais redes sociais do quotidiano (i.e. *Facebook* e *Instagram*), são maioritariamente imagens e vídeos. A imagem, especificamente a que espelha uma publicação comum como as fotografias tiradas pelos utilizadores de determinadas experiências, como os exemplos da figura 10, tendem a transmitir uma maior sensação de autenticidade da experiência, vantagem aproveitada por muitas empresas para ampliar a projeção do seu produto, local ou marca (Stackla, 2019). Este “ciclo virtuoso”, onde pessoas consomem algo, geram conteúdo em virtude do produto consumido e influenciam outros a consumir, resulta também de algo que Urry (1990) descreve como a necessidade de “ver e ser visto”. Segundo John Urry (1990), a fotografia é o “certificado” que atesta a presença de alguém em determinado sítio e que immortaliza determinada experiência. É importante ver, mas também ser vistos pelos outros. Reflexões que ainda hoje permanecem atuais, como nos diz Urry em *The Touriste Gaze*:

“À medida que todos se tornam fotógrafos também todos se convertem em semióticos amadores. Aprende-se que um chalé de palha com uma coroa de rosas na porta representa ‘a velha Inglaterra’; ou que ondas a embater nos rochedos significa ‘natureza selvagem e indomável’; ou que, especialmente, uma pessoa com uma Câmara caída ao pescoço é claramente um ‘turista’.”¹⁵ (Urry, 1990)

É através desta afirmação de Urry (1990) que podemos interligar todos os temas acima descritos. A cultura passa a ser um objeto de consumo de massas quando a imagética e a autenticidade da experiência são partilhadas a uma escala global, pois a fotografia converte símbolos em alvos do olhar turístico, tornando bens tangíveis e intangíveis em objetos de desejo, cativando aqueles que diariamente recebem esses estímulos. E se a cultura é um produto de consumo, podemos assumir que também

14 A expressão ‘passa palavra’ foi adaptada e traduzida pela autora do conceito em Inglês *word-of-mouth* (WOW) abordado com maior detalhe no trabalho “Online Reviews: Do Consumers Use Them?” (Chatterjee, 2001).

15 Tradução livre da autora com base na citação original “As everyone becomes a photographer so everyone also becomes an amateur semiotician. One learns that a thatched cottage with roses round the door represents ‘ye olde England’ or that waves crashing on to rocks signifies ‘wild, untamed nature’ or, especially, that a person with a camera draped around his/her neck is clearly a ‘tourist’.” (Urry, 2000).

a vitalidade urbana é consumível, uma vez que a vitalidade é visível através das interações interpessoais (Beltrán Rodriguez , 2016), interações essas que espelham práticas e costumes sociais característicos de certo povo. Portanto, espelham partes da herança cultural intangível que os turistas procuram conhecer e experienciar. Mas mais do que ser um atrativo turístico, a vitalidade urbana dos espaços faz diminuir os índices de delinquência, aumenta o sentimento de pertença, identidade e sentido de comunidade, melhora os negócios de proximidade e, de modo geral, aumenta a atratividade do lugar (Beltrán Rodriguez , 2016).

A chave para a manutenção da vitalidade de uma cidade, segundo Jacobs (2003)¹⁶, encontra-se na diversidade de pessoas que cruzam as suas ruas, pois são essas pessoas o combustível que alimenta a cidade. Os turistas, como parte de uma população flutuante que vive a cidade, apesar de por curtos períodos de tempo, entram na categoria de pessoas que contribuem para tornar uma cidade ativa e com vitalidade. Não podemos, contudo, esquecer que a presença desta população flutuante é marcada por uma alta sazonalidade intrínseca à atividade turística, logo é crucial não deixar passar despercebida a população permanente, que reside e trabalha no local e que, por isso, é o núcleo central da vitalidade da cidade. A população permanente é, afinal, a garantia de que a cidade perdura no tempo, a garantia da sua “resiliência” (Jacobs, 2003). A posição nuclear da população permanente da cidade para a vitalidade urbana deve-se aos pequenos encontros ou contactos casuais no ambiente local, pois, por mais “despretensiosos, despropositados e aleatórios” que sejam, “constituem a pequena mudança a partir da qual pode florescer a vida pública exuberante da cidade” (Jacobs, 2003). Estes contactos formam “uma rede de respeito e confiança mútuos e um apoio eventual na dificuldade pessoal ou da vizinhança” e a “inexistência dessa confiança é um desastre para a rua” (Jacobs, 2003). Estas micro relações numa base diária entre pessoas da mesma área geográfica são o que assegura a vitalidade de uma rua, bairro ou cidade e se a existência das mesmas é comprometida, está também comprometida a integridade do espaço, entrando este num processo de decadência. Jacobs (2003) afirma não haver uma entidade “incrivelmente omnisciente e dinâmica que assuma o comando e se encarregue da autogestão” de determinada área, sendo determinante uma permanência de residentes capazes de criar as suas rotinas e imprimir num espaço um sentimento de segurança pelo simples facto de existirem.

Garantir uma boa relação entre estes dois tipos de população, flutuante e permanente, é porventura, garantir a vitalidade da cidade, uma vez que as comunidades locais

¹⁶ Obra publicada originalmente em inglês por Jane Jacobs em 1961, intitulada *The death and life of great American cities*.

não são apenas os anfitriões, são também parte ativa da experiência turística ao gerarem o ambiente que o turista experiencia (OECD, 2009). Contudo, quando estas comunidades locais passam para segundo plano, à medida que os turistas são cada vez mais uma presença regular na cidade e o congestionamento turístico começa a ser cada vez mais significativo, a posição dos residentes de determinada área para com os turistas tende a ser negativa, como resultado de um “esgotamento” generalizado da comunidade. Desenvolve-se progressivamente na população o que Doxey (1976) descreve como o “*irridex*”, um índice de irritação para com os turistas. Este engloba quatro níveis de interação: 1) a euforia, caracterizada por um entusiasmo latente com o recente desenvolvimento turístico que faz circular dinheiro, cria oportunidades, e o acolhimento a desconhecidos provoca em ambas as partes uma sensação de satisfação; 2) a apatia, onde à medida que o setor do turismo cresce, o turista passa a ser um alvo a explorar economicamente e o contacto turista-residente passa de um plano pessoal para um mais formal; 3) a irritação, que começa quando o local está perto de atingir o ponto de saturação e a população já não consegue controlar os impactos do alto número de turistas; 4) o antagonismo, expoente máximo da má relação entre os residentes e turistas, onde o turista é visto como a razão de todos os males e a hospitalidade e cortesia são substituídas pelo desprezo.

Como se constatou neste subcapítulo, o objeto de desejo e consumo do turista contemporâneo demonstra ser sobretudo a experiência “autêntica”, obtida através da sua interação com a herança cultural tangível e, sobretudo, intangível do local, experienciáveis através da interação com a população e partilhado globalmente por diversos ecrãs daqueles que, por o usufruírem, o partilham com o mundo.

2.2. Património: a marca UNESCO

A necessidade de diferenciação entre países, regiões ou cidades, foi desde sempre uma realidade, pois tinha como intuito aumentar a capacidade de atração de pessoas, investimento, entre outros objetivos, para estes locais (Kavaratzis & Ashworth, 2005). A globalização veio desafiar os ambientes previamente estabelecidos nas sociedades, imprimindo mudanças no mosaico social, económico e cultural das cidades e aumentando a competitividade entre elas nos mais diversos campos de atividade (Kavaratzis, 2005, p. 2). Diferenciação e competitividade são os conceitos impulsionadores da implementação de estratégias de *marketing*, já previamente utilizadas na promoção de produto, em organismos coletivos como ‘lugares’ (Kavaratzis & Ashworth, 2005). O conceito de “*marketing do lugar*”, em força crescente desde a década de noventa, é hoje um conceito bem estabelecido e aplicado em países, regiões e cidades (Kavaratzis & Ashworth, 2005).

O “*city branding*”, subsequente do “*marketing de lugar*”, é um processo muito em voga nas sociedades contemporâneas que passa por desenvolver uma marca em torno da cidade que se pretende promover. A criação de uma marca para a cidade engloba três elementos a ter em consideração, sendo eles a maneira como os responsáveis políticos pretendem que esta seja percebida pelos consumidores, as qualidades e valores que o público-alvo tende a requerer, e, sobretudo, os valores sociais e emocionais do lugar que, conjugados com a imagética, criam a identidade da cidade (Kavaratzis & Ashworth, 2005). Promover as cidades na contemporaneidade passa por dotá-las de ferramentas que as permitam diferenciar-se de outras. Assim, o “*city branding*” é hoje uma ferramenta que dota os lugares de uma renovada identidade, cativante e atrativa, enaltecendo a imagem, os costumes e as qualidades da cidade. Para uma das economias globais de maior escala e em maior crescimento como o turismo (UNWTO, 2011), a diferenciação importa mais que nunca, pois o mercado jamais apresentou tanta oferta. Os locais procuram, assim, enaltecer os seus recursos, aspirando estabelecer padrões que lhes atribuam a distinção de ‘destino turístico de exceção’.



Organização
das Nações Unidas
para a Educação,
a Ciência e a Cultura



**Universidade de
Coimbra – Alta e Sofia**
inscrita na Lista do Património
Mundial em 2013

Figura 11 - A marca UNESCO aplicada ao bem Universidade de Coimbra - Alta e Sofia (UNESCO,s.d.).

O património cultural, bastante procurado turisticamente, é característica comum em diversos ‘destinos de exceção’. As razões que levam milhares de turistas a visitar locais ricos a nível patrimonial podem ser imensas e diversificadas, tantas quanto o número de turistas a visitar o local. Contudo, as semelhanças entre elas podem ajudar a agrupá-las em três grupos (Poria, Butler & Airey, 2004). O primeiro grupo congrega razões como a “intenção de aprendizagem” e a “educação”, existindo uma ligação do turista ao sítio por via do cérebro, e onde se pretende fazer uma “aprendizagem histórica” do lugar e da experiência. No segundo grupo, a ligação do turista ao sítio é do foro emocional e congrega razões que relacionam a história pessoal do turista com o património em questão, focando-se na obtenção de uma experiência patrimonial. Por fim, no terceiro grupo, as motivações do turista pouco ou nada têm a ver com o património em si, mas expressam antes uma vontade de “ser entretido” e procuram o local apenas por lazer ou por experiências recreativas (Poria, Butler & Airey, 2004). A combinação destes três grupos de razões ajuda a compreender a multiplicidade de turistas presentes em locais atrativos pelo seu carácter patrimonial. Enquanto uns prezam fortemente o local pois sentem-se conectados com ele ou são atraídos pelo conhecimento que o mesmo proporciona, outros apenas o visitam por este ser “um sítio famoso a nível mundial que deve ser visto pelo menos uma vez na vida”¹⁷ (Poria, Butler & Airey, 2004).

Com o objetivo de “proteger os bens patrimoniais dotados de um valor universal excecional” a UNESCO (Comissão Nacional da UNESCO, s.d.), adotou, em 1972, a “Convenção do Património Mundial, Cultural e Natural”. Nos anos subsequentes foram sendo criados comités e adotadas medidas que permitiram, pela primeira vez em 1978, a inscrição de bens na então recém-criada “Lista do Património Mundial” (Comissão Nacional da UNESCO, s.d.) que conta, à data presente, com 1121 bens inscritos distribuídos por 167 países (UNESCO, s.d.). Embora o objetivo principal da “Lista do Património Mundial” (LPM) seja a proteção do Bem contra a degradação ou qualquer tipo de ameaças, quer de origem natural ou humana (UNESCO, 1972), a inscrição dos locais na LPM (a sua classificação como Património Mundial) rapidamente gerou efeitos secundários. Uma vez na Lista, o sítio em questão é atestado como ‘excecional’, o que, num mundo em busca de experiências distintas e diferenciadas, o torna num ‘destino de exceção’. Assim, são sentidos efeitos imediatos no local classificado, passando a ser publicitada a recém-obtida distinção de ‘valor excecional’ por parte das diversas entidades envolvidas, recorrendo a estratégias

17 Tradução livre da autora com base na citação original “Because it is a world - famous site that you had to see once in your life.” (Poria, Butler, & Airey, 2004).

de *marketing* suportadas pela marca UNESCO (Caust & Vecco, 2017), e registando o aumento da atratividade turística do local, onde “a inscrição na LPM coincide frequentemente com o impulsionamento do número de visitantes”¹⁸ (Pedersen, 2002). Estão assim criadas condições para a prosperidade do local como destino turístico, onde as vantagens assentam maioritariamente nos ganhos para a economia local, que contribuem significativamente para a preservação do património em questão, mas as desvantagens, quando falha o equilíbrio entre ganho económico e impactos indesejáveis do turismo, podem resultar em disrupções na integridade do local (Pedersen, 2002).

Com base nas ideias acima discutidas, pode assumir-se que a ‘UNESCO’ hoje é mais do que uma organização pertencente às Nações Unidas, ela é uma marca que atesta aos itens que classifica um certificado de genuinidade, exceção e autenticidade, sendo por isso cobiçada entre países, regiões e cidades que competem entre si para serem a exceção, e tida como referência para os que nela procuram o seu próximo destino turístico.

O discurso pro-UNESCO assumido pelas cidades em busca de um atestado de excelência e dos proveitos advenientes da mesma, sobretudo a nível económico, é muitas vezes seguido por um discurso anti-UNESCO, caracterizado pelo enaltecimento das consequências mais negativas da classificação. D’Eramo, citado por Campos (2018), com um discurso “provocador”, culpabiliza a UNESCO e o seu carimbo de constituírem a “sentença de morte das cidades” uma vez que este potencia a estagnação e a musealização dos centros urbanos (Campos, 2018). Destes pontos de vista mais críticos, a UNESCO é retratada como uma marca que impõe a cristalização dos centros históricos e dos locais onde intervém, atuando como um obstáculo à revitalização urbana.

É imperativo encontrar um equilíbrio entre desenvolvimento e conservação da identidade local, presente no património, daí se conclui que é necessário olhar para a UNESCO, não só como uma organização que assegura a preservação do património, mas também como uma marca que converte esse mesmo património em autênticas atrações turísticas, que carecem, por isso, de controlo e monitorização.

18 Tradução livre da autora com base na citação original original “a site’s inscription on the World Heritage List often coincides with a boost in visitation rates” (Pedersen, 2002).



Figura 12 - AL na Rua Ferreira Borges, Coimbra. Fotografia da autora.

3. Alojamento Local

Nesta dissertação, optámos por nos focar no Alojamento Local (AL) por consideramos que se trata de uma tipologia de alojamento que se adapta melhor que as restantes¹⁹ a malhas urbanas medievais, como é o caso do centro histórico de Coimbra. Ao contrário de outras tipologias de alojamento, o AL apresenta uma maior capacidade de se implementar em estruturas pré-existentes, não imprimindo a necessidade de edificar novas estruturas, algo que se pode revelar complexo numa zona já consolidada. Assim, por ser uma tipologia facilmente absorvida pela cidade, esta possibilita alterações nas vivências do centro urbano, tornando-se essencial a sua compreensão, avaliação e análise.

Consideramos também que, das categorias de alojamento presentes no nosso país, esta foi a mais mediatizada nos últimos tempos por apresentar um rápido ritmo de crescimento. Ritmo esse que ainda hoje se verifica, tendo o AL registado uma taxa de crescimento de 15% no ano de 2019 quando comparado com os 3% registados na hotelaria (Sanlez, 2020).

Estas foram algumas das razões que nos levaram a considerar o AL como a tipologia a analisar neste trabalho, a que se juntou a controvérsia entretanto causada no panorama nacional, em especial em torno das comunidades locais das zonas com maior incidência destes alojamentos, e que aliciaram a nossa curiosidade de compreender o contexto global desta tipologia.

Os subcapítulos que se seguem pretendem aprofundar estes temas, começando, no tópico 3.1 'Enquadramento da tipologia e suas modalidades', por resumir o enquadramento histórico e legal da tipologia, desde o que acreditamos serem as suas origens práticas até ao seu desígnio legal. Seguidamente, são apresentadas as diferentes modalidades que a compõem e os termos da sua exploração. Já o ponto 3.2, 'Contextualização e fatores de crescimento', aborda de modo aprofundado a caracterização do AL, o modelo económico em que a tipologia assenta e os fatores internacionais e nacionais que potenciaram o seu aparecimento.

.....
19 A autora refere-se aqui a tipologias de alojamentos turísticos que constam da atual legislação sob a categoria de empreendimentos turísticos, como é o caso dos estabelecimentos hoteleiros, dos aldeamentos turísticos, dos apartamentos turísticos, dos conjuntos turísticos ou *resorts*, dos empreendimentos de turismo de habitação e turismo no espaço rural ou dos parques de campismo e de caravanismo (Decreto-Lei n.º 80/2017).

3.1. Enquadramento da tipologia e suas modalidades

Com vista a compreender o Alojamento Local (AL), o seu rápido crescimento e o seu impacto na maneira como nos hospedamos, é necessário enquadrá-lo nas tipologias de alojamento turístico disponíveis na atualidade. Para tal, consideramos pertinente detalhar o setor da hotelaria e a sua evolução, para que exista um encadeamento lógico de acontecimentos que nos levem a compreender o AL nos nossos dias, em específico no contexto português.

Segundo a pesquisa realizada, é possível estabelecer um paralelismo entre AL e turismo residencial. Ou seja, podemos considerar o turismo residencial como o início do alojamento local. De acordo com Sérgio Palma Brito (2010), o turismo residencial pode ser definido como a aquisição, por não residentes, de uma casa para usufruto no tempo livre. A esta casa é comum chamarmos de ‘casa de férias’, ‘casa de fim-de-semana’, ou ‘casa de tempo livre’ uma vez que se trata de uma habitação situada fora da zona de residência, onde o utilizador não exerce atividade profissional, e destinada a ser ocupada no tempo livre do proprietário. Contudo, o autor faz questão de deixar claro que, por tempo livre ele se refere tanto às férias do residente ativo, como ao tempo de reforma dos pensionistas.

Após a década de 1960, época a que o autor designa de “Europa de Abundância”, dá-se um significativo aumento na aquisição de casas de tempo livre que, assim, passam a ter bastante representatividade no panorama das dormidas. O turismo residencial, pela sua expressão, passa a ser visto como negócio, integrando três componentes principais: 1) o turismo – por desfrute e ócio das famílias proprietárias das casas; 2) a aplicação financeira – por cedência da casa à exploração turística com o intuito de obter rendimento; 3) e o investimento – muitas vezes por segurança (o investir “na pedra”) e por representar uma mais-valia, a médio e longo prazo (Brito, 2010, p. 35).

Dos três componentes apresentados resultam três submodelos de negócio. O primeiro, que o autor classifica como de “utilização exclusiva”, remete para a componente

de turismo. O segundo, de “rendimento exclusivo”, está associado à componente de aplicação financeira, uma vez que pretende usar a casa apenas como meio de obtenção de rendimentos e onde a rentabilidade da exploração turística é responsável por pagar o investimento e os gastos associados com a manutenção do imóvel. Por último, encontramos o submodelo que poderá ser o conceito fundador do AL, a combinação de “utilização” e “rendimento” que, como o nome indica, combina os dois submodelos acima mencionados. Esta solução permite aos proprietários usufruir do seu imóvel para lazer, sem perder a vertente de aquisição de rendimentos nos períodos em que não o utilizem.

Regularizar toda esta nova subcategoria de alojamento não foi um processo fácil, tendo sido no Congresso de Estudos Turísticos de 1963 que os chamados alojamentos extra-hoteleiros começaram a ser debatidos. Até então vigorava a lei hoteleira de 1954, que definia os estabelecimentos hoteleiros²⁰ sem legislar nada que deles não fizesse parte. Em 1966, o Comissariado do Turismo afirma ter desconhecimento da matéria, no que toca a alojamentos privados, reconhecendo, no entanto, a sua importância e crescimento futuro, e anunciando, no ano seguinte, a necessidade da implementação de «regulamentos para as várias formas de alojamento complementar»²¹ (Brito, 2010, p. 54), embora nada acrescentando em termos de legislação:

“A lei de 1954 não prevê o futuro, o que até se pode compreender. A lei de 1969 ignora as propostas feitas e a realidade da oferta, o que nos obriga a questionar a política que lhe está subjacente. A consequência mais visível desta legislação e da sua aplicação é o crescimento da oferta de turismo fora do âmbito da política e da administração do turismo.” (Brito, 2010, p. 56)

Os vazios legais daí decorrentes conduziram a uma situação de clandestinidade no mercado de arrendamento, o que gerou alguma preocupação, em especial junto dos agentes turísticos enquanto promotores de unidades de alojamento inseridas em empreendimentos turísticos. Só em 1978, com o Decreto-Lei nº 14/78, que visa a regulamentação dos então chamados “meios complementares de alojamento turístico”, se assumiu a existência de alojamentos particulares explorados como alojamento turístico e, assim, foi decretado, no capítulo III do artigo 41º que, “para efeitos de inventário e divulgação no mercado turístico, a Direcção-Geral do Turismo

20 A época, eram considerados como estabelecimentos hoteleiros os Hotéis, as Pensões e Hospedarias, e as Pousadas e Estalagens, como reitera o artigo 1º da Lei nº 2073 de 1954.

21 O autor Sérgio Brito cita o *III Plano de Fomento para 1968-1973* - Presidência do Conselho, *III Plano de Fomento para 1968-1973*, vol. I, Lisboa, 1968, p. 436.

(DGT) organizará, por distritos, em colaboração com os órgãos locais de turismo e as Câmaras municipais, um registo dos alojamentos particulares suscetíveis de serem utilizados pelos turistas, designadamente dos quartos particulares, moradias e apartamentos” (Decreto-Lei nº 14/78). A inscrição neste registo era facultativa e feita “a pedido dos interessados”, ficando a DGT e os restantes órgãos supramencionados autorizados a realizar vistorias que determinavam se os alojamentos estavam habilitados, ou não, a alojar turistas (Decreto-Lei nº 14/78). Este regulamento foi determinante para o combate à clandestinidade e à precariedade no panorama do alojamento, introduzindo, por fim, uma nova tipologia de alojamento, ainda que por definir, que passaria a ser a única que poderia alojar turistas sem a obrigatoriedade de apresentar serviços complementares como receção, restauração, entre outros.

A primeira definição para “apartamento particular” só viria a aparecer com o Decreto-Lei nº 328/86 que “estabelece normas respeitantes ao aproveitamento dos recursos turísticos do País e ao exercício da indústria hoteleira e similar”, de onde salientamos o termo “aproveitamento”, deixando clara a intenção de o Estado aceitar o alojamento particular como oferta de relevância no panorama nacional:

“Para além dos empreendimentos referidos nos artigos 16.º e 17.º, poderão ainda ser declarados de interesse para o turismo os alojamentos particulares, nos termos a estabelecer em regulamento.”
(Decreto-Lei nº 238/86)

Por este Decreto, o alojamento particular passa a estar definido nos termos da Lei como “os quartos, moradias ou apartamentos que sejam ocasionalmente utilizados por turistas, mediante remuneração, e sem obrigatoriedade da prestação de qualquer serviço” (Decreto-Lei nº 238/86). Contudo, só os alojamentos inscritos no registo implementado pelo regulamento de 1978, poderiam ser comercializados, quer pelos proprietários, quer pelos agentes de turismo²².

Com uma versão chumbada em 1995, o Regime Jurídico da Instalação e do Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos (RJIFET) é aprovado em 1997, o qual formaliza que a utilização do proprietário “até 90 dias por ano não retira a unidade de alojamento da exploração turística” (Brito, 2010, p. 58). O RJIFET é revogado e substituído em 2008 pelo “novo regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos”, onde aparece pela primeira vez a figura do alojamento local (Decreto-Lei nº 39/2008). Esta nova categoria viria a entrar

²² São tidos como agentes de turismo todos os envolvidos na promoção de um alojamento, como por exemplo os operadores turísticos ou as agências de viagens e turismo.

em vigor para reconhecer as instalações ou estabelecimentos que não se enquadrassem nas normativas necessárias para serem consideradas empreendimentos turísticos²³. Assim, moradias, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem (pensões, motéis, albergarias e estalagens), que prestassem serviços de alojamento temporário mediante remuneração, passariam a estar inclusos nesta nova tipologia (Decreto-Lei n.º 39/2008). Este Decreto-Lei foi alvo de sucessivas revisões e atualizações ao longo do tempo, reconhecendo que o AL já não se tratava de um fenómeno residual, mas sim de um fenómeno de consistência global que necessitava de regime jurídico próprio que regulamentasse esta nova realidade (Decreto-Lei n.º 128/2014).

Em 2015, entra em vigor o Decreto-Lei n.º 63/2015, que visa “melhor adaptar à realidade a ainda recente experiência da figura do alojamento local no panorama da oferta de serviços de alojamento temporário” (Decreto-Lei n.º 63/2015). Este Decreto-Lei passa a reconhecer o AL como uma figura autónoma, da qual advém um regime jurídico autónomo, mantendo as suas três categorias principais – apartamento, moradia e estabelecimentos de hospedagem – mas alterando-as ligeiramente. Com a crescente abertura de tipologias de alojamentos locais no país (Turismo de Portugal, 2020), em 2018 é feita a segunda revisão do Decreto-Lei n.º 128/2014 (Lei n.º 62/2018), pela qual é implementada uma nova tipologia de alojamento, o ‘quarto’. Ficavam, assim, definidas as quatro modalidades de estabelecimento de AL atualmente em vigor.

De acordo com a legislação, considera-se a moradia como um “estabelecimento de AL constituído por um edifício autónomo, de carácter unifamiliar” (Decreto-Lei n.º 128/2014). Já o apartamento pressupõe que o estabelecimento de AL seja “uma fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente” (Decreto-lei n.º 128/2014). Os estabelecimentos de hospedagem designam estruturas “cujas unidades de alojamento são constituídas por quartos” (Decreto-Lei n.º 128/2014), ou seja, incluem os hostels ²⁴ e as pensões, motéis, albergarias e estalagens, supramencionadas, que perderam em 2008 a classificação de estabelecimento turístico. Por fim, segundo a Lei n.º 62/2018, “consideram-se ‘quartos’ a exploração de AL feita na residência do locador, que corresponde ao seu domicílio fiscal, sendo a unidade de alojamento o quarto e só sendo possível, nesta

.....
23 “Consideram-se empreendimentos turísticos os estabelecimentos 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” (Decreto-Lei n.º 39/2008 de 7 de Março).

24 “Cujas unidades de alojamento predominante seja o dormitório, considerando-se predominante sempre que o número de utentes em dormitório seja superior ao número de utentes em quarto” (Lei n.º 62/2018).

modalidade, ter um máximo de três unidades”²⁵. A sua exploração assenta em dois critérios: que seja publicitado como alojamento temporário para turistas, por meio de agências de viagem ou turismo e/ou sites de internet; e que esteja mobilado e ofereça serviços complementares, nomeadamente de limpeza, por períodos inferiores a 30 dias. De salientar, também, que a nova lei veio salvaguardar os residentes permanentes, definindo que “não pode haver lugar à instalação e exploração de ‘hostels’ em edifícios em propriedade horizontal nos prédios em que coexista habitação sem autorização dos condóminos” (Lei nº 62/2018).

Os aspetos burocráticos do registo, controlo e fiscalização do AL recaem sobre as Câmaras Municipais, sendo que a cada unidade é conferido um número a reportar ao Turismo de Portugal e elencado num Registo Nacional de Alojamento Local (RNAL²⁶). No que toca à área que ocupa, um AL é, por comparação com alguns empreendimentos turísticos, uma tipologia de menores dimensões, não podendo ter, à exceção do hostel, mais de nove quartos e trinta utentes. A quota máxima referente ao número de alojamentos na condição de apartamento, que pode ser explorada por pessoas singulares, seus cônjuges e descendentes ou sócios, é de nove estabelecimentos de AL por edifício. Este facto lança a discussão sobre se é razoável, ou não, a referida ‘quota’ em zonas com malhas urbanas medievais onde a média de alturas não ultrapassa os três pisos, como é o caso do centro histórico de Coimbra²⁷, permitindo que um edifício seja completamente convertido em AL.

O conjunto de leis mencionadas acima, o Decreto-Lei nº 39/2008 para os estabelecimentos turísticos e o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de AL – Decreto-Lei nº 128/2014 – com todas as suas alterações, eram, até 2018, os principais instrumentos orientadores da gestão da figura do AL. Em 2018, com a segunda alteração ao citado regime jurídico do AL (artigo 15º A da Lei nº 68/2018), foi conferida às Câmaras Municipais a capacidade de implementar, desde que devidamente fundamentadas, medidas de controlo e gestão com o objetivo de “preservar a realidade social dos bairros e lugares” e que permitem a criação de “áreas de contenção” nos seus municípios com regulamentação específica. Destas medidas, salienta-se a imposição de limites “relativos ao número de estabelecimentos de AL

²⁵ A tipologia de ‘quarto’ é a única que não será tida em conta para a parte prática da presente dissertação e a justificação para tal encontra-se no ponto seguinte desta dissertação.

²⁶ RNAL – Registo Nacional de Alojamento Local, encontra-se englobado no “Registo Nacional de Turismo (RNT) que vem dar resposta à Lei de Bases do Turismo (Decreto-Lei 191/2009, de 17 de Agosto) e visa centralizar e disponibilizar, para consulta, informação relativa aos empreendimentos e empresas do turismo em operação no País”. In <https://rnt.turismodeportugal.pt/RNT/ConsultaAoRegisto.aspx>.

²⁷ Estudos que analisam o edificado, com ênfase no número de pisos, podem ser encontrados no documento “Zona de Proteção”, páginas 34 e 35 do Dossiê da Candidatura da Universidade de Coimbra - Alta e Sofia a Património Mundial da UNESCO.

nesse território, que podem ter em conta limites percentuais em proporção dos imóveis disponíveis para habitação”. Nas áreas onde este controlo municipal seja levado a cabo, o limite de estabelecimentos a explorar por parte do mesmo proprietário, passa a sete, redução significativa quando comparado com os nove por edifício que vigoram nas restantes áreas. O Município de Lisboa foi o primeiro a aplicar essa alteração do regime, compreensível dado que é a cidade portuguesa onde atualmente o impacto do Turismo é mais sentido (Relvas, 2017), e publicou, a 5 de outubro de 2019 um “Regulamento Municipal do Alojamento Local” (Aviso n.º 17706-D/2019). Também o município do Porto fez saber que um instrumento idêntico para esta cidade está em vias de ser publicado²⁸.

Em nota justificativa, o Regulamento Municipal da capital assume que “a salvaguarda do interesse público e o equilibrado desenvolvimento da economia no sector do turismo impõe a definição de regras pelo município que clarifiquem os direitos e os deveres dos atores envolvidos, designadamente a adoção de medidas proporcionais que possam ser uma salvaguarda do direito fundamental à habitação” (Agência Lusa, 2019). Avança, também, que a composição do conjunto de medidas proposto só foi conseguida por terem sido já elaborados estudos de monitorização e de evolução dos estabelecimentos de alojamento existentes, essenciais para “delinear uma estratégia municipal, tendo em vista o desenvolvimento integrado e sustentável do território”. Uma afirmação que vem reforçar a pertinência de se efetuarem estudos semelhantes em outras cidades para que seja possível uma mais eficaz e consequente gestão do território.

.....
²⁸ Referência dada pelo Vereador do Turismo do município do Porto à Agência Lusa.

Diário de Notícias

Alojamento local recebeu 13 milhões de turistas em 2017

Número é avançado pela associação do setor, que hospedou perto de um terço das pessoas que visitaram Portugal.

Ana Laranjeiro

04 Agosto 2018 — 06:17

Diário de Notícias

"Alojamento local vai ser o maior mercado turístico em 2020"

Há dias, Marcelo Rebelo de Sousa promulgou o diploma que muda o regime do alojamento local (AL). Eduardo Miranda, líder da ALEP, associação do setor, reconhece em entrevista ao Dinheiro Vivo que existiam duas questões fundamentais: a situação de algumas freguesias e a dos condomínios.

Ana Laranjeiro e Ana Rita Rebelo

12 Agosto 2018 — 06:28

Figura 13 e 14 - Mediatismo em torno do AL (Laranjeiro, 2018; Laranjeiro e Rebelo, 2018).

3.2. Contextualização e fatores de crescimento

A figura do Alojamento Local (AL) toma hoje um papel de destaque no panorama do alojamento, representando cerca de um terço das dormidas nacionais²⁹ (Laranjeiro & Rebelo, 2018) e sendo alvo de grande relevo por parte dos *media* pelo seu impacto na cidade e na sociedade. Estes factos impulsionam a discussão sobre o AL, gerando questões como: o que torna o AL numa tipologia que afeta tanto as nossas cidades? O que têm ela de tão atrativo? O que está no cerne da sua evolução?

Genericamente, os fatores explanados nos pontos 1.1 e 1.2, relativos ao aumento do turismo e à evolução tipológica do turista contemporâneo, podem ajudar a dar resposta a estas questões. Paralelamente, podemos considerar outros fatores: fatores externos, como o surgimento de um modelo de economia partilhada; e fatores internos, nacionais, como o estado de abandono de muitos centros históricos, a crise económica de 2008-2011, a escassez de oferta hoteleira nos centros de cidade (Cruz, 2016) e as diversas alterações legislativas referentes ao tema da reabilitação urbana e habitação.

Começando por explorar o fator “economia partilhada”, também denominado de “consumo colaborativo”, importa explicar que se trata de um modelo económico que assenta na partilha ou dinamização de um Bem subutilizado. Belk (2014) define consumo colaborativo como a aquisição ou distribuição de um recurso em troca de uma compensação monetária, troca direta de bens, troca de trabalho por bens, entre outras que impliquem compensação não monetária. As ideias fundamentais deste modelo assentam em duas premissas principais: o acesso temporário a um Bem ou serviço em detrimento da aquisição permanente do mesmo e a confiança na internet, com especial ênfase na *Web 2.0*, como facilitador da coordenação entre intervenientes. Esta segunda ideia fundamental é, como abordado anteriormente nesta dissertação, resultante da evolução tecnológica e da maneira como a sociedade, transversalmente,

.....
²⁹ Afirmações feitas por Eduardo Miranda, presidente da ALEP.

está interligada. O consumo colaborativo assenta na noção de “*peer-to-peer*” ou “pessoa-para-pessoa” (Zervas, Proserpio & Byers, 2016), sendo a *Web 2.0* o principal facilitador deste género de conexões. Plataformas *online* de aluguer, troca, ou partilha de casa, movidas pelo interesse e opinião dos seus utilizadores, são consideradas como importantes para o aumento significativo de tipologias gerais, como o AL, no mercado de arrendamento.

Como exemplo deste tipo de modelo atentemos na mundialmente conhecida empresa de aluguer de alojamento temporário *Airbnb*. Esta plataforma, fundada em 2008, atingiu apenas em quatro anos a marca de 1 milhão de dormidas totais e apresenta hoje uma média de 2 milhões de dormidas por noite (iPropertyManagement, 2020). Com o *slogan* “Vive como um habitante local”³⁰, pretende-se vender o conceito de estadia de proximidade, onde um anfitrião arrenda o seu espaço particular a quem procura uma experiência mais autêntica e dinâmica do local para onde viaja (*Airbnb*, s.d.). Fazendo baixar os custos de estadias e fazendo crescer a procura por tipologias como o AL, este modelo catapultou a empresa, mas permite-nos, também, olhar para esta plataforma como uma inovação que veio marcar profundamente o mercado (Cruz, 2016, p. 38).

No contexto nacional, o aumento exponencial do AL resultou de uma correlação de diversos fatores socioeconómicos, como o estado debilitado dos imóveis nos centros de cidade, a forte crise económica que contribuiu para a deflação do mercado imobiliário, a escassez de oferta de alojamento no centro das cidades e, posteriormente, as alterações legislativas e apoios ao investimento e à reabilitação que surgiram por parte das entidades públicas. É no encadeamento e interligação destes fatores com os fatores externos, já referidos, que podemos assentar a premissa do crescimento exponencial da tipologia geral de AL em Portugal. Estes fatores podem ser sistematizados da seguinte forma:

a) Abandono dos centros históricos

Se recuarmos dez anos no tempo, observaremos como era perceptível o estado de abandono dos centros históricos das principais cidades portuguesas, facto provado a nível quantitativo pelos números dos últimos censos. Explorando como exemplo o centro histórico de Coimbra, à data de 2011 estavam vagos 2288 alojamentos familiares, cerca de 20% do alojamento existente. Uma vez que a ausência de utilização está diretamente relacionada com a degradação do imóvel, a inexistência

³⁰ Tradução livre da autora com base no *slogan* da empresa *Airbnb* “*live like a local*” retirada de *Airbnb* (s.d.).

de residentes explica o estado de degradação do edificado, estando 10% do mesmo a necessitar de grandes reparações ou até mesmo classificado como “muito degradado” (INE, 2011).

b) A crise económica

A crise internacional de 2008-2011 provocou “uma redução do valor das casas em cerca de 10%” (Mendes, 2014), atingindo o valor mínimo, em Portugal, no ano de 2009. O setor imobiliário viu-se assim fortemente impactado, assistindo-se a um decréscimo, quase pela metade, da procura de “casas novas”, de 2009 para 2013, “notando-se que os efeitos da crise financeira induziram a preferência pelo mercado secundário (casas em segunda mão), onde os preços praticados são, em regra, mais baixos” (Mendes, 2014). Esta crise fez-se sentir de modo transversal na economia portuguesa obrigando à intervenção da *Troika* em 2011, com a consequente implementação de medidas de austeridade, levando a população a procurar as mais diversas oportunidades de negócio, como por exemplo, a rentabilização dos seus imóveis através do arrendamento temporário (Cruz, 2016, p. 44).

c) A escassa oferta de alojamento no centro histórico

A procura generalizada por alojamento de proximidade, fruto da mudança de preferência dos turistas, não encontrava oferta nos centros de cidade. Um estudo da empresa *Airbnb* (s.d.) revela que 91% dos seus hóspedes anseiam viver como um habitante local e que, por isso, 74% das propriedades listadas no seu *website* encontram-se fora dos principais distritos hoteleiros. As zonas de maior oferta hoteleira, por norma, não se situam nos centros de cidade, uma vez que a grande dimensão de um equipamento de hotelaria não compactua com a pequena escala das malhas urbanas dos centros das cidades medievais, como é o caso da maioria das principais cidades portuguesas³¹.

d) Alterações legislativas e apoios ao investimento e reabilitação urbana

O conjunto de medidas a analisar que exercem influência no mercado imobiliário foram tomadas num alargado arco temporal. Assim, de modo a facilitar a compreensão dos efeitos destas medidas, as mesmas serão apresentadas de modo cronológico. Os efeitos destas medidas serão posteriormente analisados no contexto da cidade de Coimbra.

³¹ Analisando o caso de Coimbra, como faremos na seguinte parte deste trabalho, conseguiremos observar a diferença da oferta de alojamento do centro histórico da cidade antes e depois de 2013.

O Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei 6/2006³², pretendia essencialmente aumentar o Imposto Municipal de Imóveis (IMI) através de pedidos de reavaliação dos imóveis. Luís Leitão³³, em entrevista ao jornal *Público* em 2011, expunha o porquê da inviabilidade do NRAU, uma vez que, por existirem tantos imóveis sujeitos a um regime de congelamento de rendas anterior a 1990, “a reavaliação do imóvel torna-se completamente inviável, caso contrário, o proprietário ficaria a pagar mais impostos do que o que recebe de renda” (Pinto, 2011).

Assim, e com o intuito de dar resposta ao aumento das receitas provenientes do IMI em cerca de 400 milhões, medida imposta pela *Troika* em 2011 (Pinto, 2011), o Estado procede à primeira alteração do NRAU em 2012 (Lei n° 31/2012). Esta alteração foi bastante impactante no mercado imobiliário, uma vez que viabilizou o descongelamento das rendas anteriores a 1990³⁴. Esta lei promoveu a atualização dos preços das rendas para o mercado em vigor, facilitou os processos de despejo por incumprimento e as rescisões de contrato, e tornou possível celebrar contratos de arrendamento por períodos inferiores a 5 anos, permitindo o arrendamento a curto prazo. Uma vez descongeladas as rendas, era já viável a atualização do IMI e a liberalização do mercado de arrendamento (Lei n° 31/2012; Montezuma & McGarrigle, 2018). Sobre esta legislação, Montezuma & McGarrigle (2018) afirmam:

“As alterações à legislação sobre o arrendamento no contexto de crise política e de austeridade, crise esta que restringiu severamente a capacidade de investimento da população e promotores locais, alimentou o desejo de reabilitação e abriu a porta para investimentos estrangeiros.”³⁵ (Montezuma & McGarrigle, 2018)

Este “desejo de reabilitação” passou a ser exequível de modo simplificado aquando da aprovação do Decreto-Lei n° 53/2014, com a criação de um regime “excecional” e de carácter temporário para a reabilitação urbana. Este novo regime permitia, entre outras coisas, a “simplificação administrativa” dos processos de reabilitação. Até este momento, a reabilitação urbana era vista pelo mesmo espectro normativo que as

32 A presente Lei continua em vigor, tendo sido até à data alterada cinco vezes nos anos de 2012, 2014, 2017 (por duas vezes) e 2019.

33 Luís Leitão, Presidente da Associação Lisbonense de Proprietários (Pinto, 2011).

34 “Durante a década de 1940 e após a revolução em 1974, leis de arrendamento congelaram os alugueres para compensar a natureza residual do setor de habitação social” (Montezuma & McGarrigle, 2018). Contratos celebrados entre as referidas datas e 1990 tinham, assim, uma duração por tempo indeterminado, fator que não permitia o acompanhamento dos valores do mercado de habitação.

35 Tradução livre da autora com base na citação original “Rental legislation change in the context of the economic crisis and austerity politics, which severely curbed the investment capacity of the local population and developers, has fuelled the drive for rehabilitation and opened the door for foreign investment.” (Montezuma & McGarrigle, 2018, p. 16).

“construções novas”, contudo, com o novo regime, esta passou a ser “olhada e regulada de acordo com a sua diversidade, (...) optando-se por uma reabilitação evolutiva que permita a melhoria das condições de habitabilidade, em equilíbrio com o edificado existente e a capacidade económica do proprietário.” (Decreto-Lei nº 53/2014). Os edifícios ou frações autónomas a reabilitar ficam assim dispensados do cumprimento de “requisitos acústicos, eficiência energética e qualidade térmica, instalações de gás e infraestruturas de telecomunicações”, bem como de disposições técnicas como as que regulamentam áreas mínimas, alturas de pé-direito ou implementação de ascensores, desde que estas não ponham em causa a segurança e habitabilidade do espaço, e que seja mantido o uso habitacional de modo total ou predominante (Decreto-Lei nº 53/2014)³⁶.

No que concerne o investimento estrangeiro em território nacional, como supracitado por Montezuma & McGarrigle (2018), este foi facilitado face à crise económica severa que afetou o país e à falta de capacidade de resposta das empresas portuguesas. Com o intuito de atrair investimento estrangeiro, foram criados programas governamentais e políticas fiscais favoráveis, como a Autorização de Residência para Atividade de Investimento (ARI), vulgarmente conhecida como “vistos *Gold*”, ou a isenção ou bonificação do pagamento de impostos a cidadãos estrangeiros que pretendessem ter em Portugal residência secundária. São inúmeros e variados os motivos que atraem investidores para Portugal, grande parte deles investindo maioritariamente no mercado imobiliário. Segundo a Agência Lusa (2020), 93% do total de vistos emitidos em 2019, foram concedidos mediante aquisição de imóveis, sendo 17% dos mesmos associados à compra de imóveis tendo em vista a reabilitação urbana.

Cada um destes fatores socioeconómicos, apesar de poder ser analisado individualmente e não estar obrigatoriamente relacionado com todos os outros, é representativo de uma circunstância nacional que poderá ter potenciado o aparecimento do AL, em grande escala, principalmente nos centros de cidade.

O AL tem aparecido com predominância nos centros históricos. A fraca oferta de alojamento nestas áreas e a procura de “autenticidade” por parte dos turistas, potenciou muitos dos residentes a adotarem a figura de anfitriões, postura altamente valorizada, uma vez que as interações turista-residente ajudam a melhorar a experiência dos locais visitados (OECD, 2009, p. 68). As características do AL

.....
³⁶ O Decreto-Lei nº 53/2014, responsável pelo estabelecimento de um regime excecional e temporário da reabilitação urbana foi entretanto revogado pelo Decreto-Lei n.º 95/2019 que passou a atribuir à reabilitação urbana um papel central, criando condições para que esta seja doravante a “principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano” (Decreto-Lei n.º 95/2019).

derivam muitas vezes da singularidade do seu proprietário, verificando-se uma grande heterogeneidade de oferta não estandardizada de alojamento que é valorizada pelos turistas. Paralelamente, são também estas singularidades e especificidades que permitem que esta seja uma tipologia facilmente adaptável ao edificado pré-existente e, por consequência, à malha urbana dos centros históricos, promovendo ativamente a reabilitação urbana.

A ampla disseminação do AL pelo país, mesmo que de modo heterogéneo, coloca a hipótese de este ser sinónimo de vasta rentabilidade, especialmente quando comparado com o alojamento tradicional. No entanto, diversas fontes consultadas (Gomes, 2019; Simões, 2019) partilham da opinião de que o AL não é tão rentável quanto se poderia supor, apesar de nas zonas de principal incidência do fenómeno, estudos (Lopes, 2018) provarem a importância do AL como suporte económico para as famílias, em especial as de classe média e média baixa (Lopes, 2018). Lopes (2018) indica no seu estudo, que o rendimento médio anual de um proprietário de AL é de 22 mil euros por ano; contudo, este valor não é generalizável, podendo até ser enganador, pois 58% dos inquiridos mostra lucrar sensivelmente 1000 euros por mês e 36% afirma mesmo não gerar mais de 10 mil euros por ano com o negócio, sendo este apenas um complemento aos rendimentos normais do agregado familiar.

Num artigo publicado em 2019 sobre qual o modelo, AL ou arrendamento tradicional, é o mais rentável, a *Deco Proteste* prova a rentabilidade do AL quando a taxa de ocupação é de 3 ou mais noites por semana, em que o preço médio do alojamento é de 110 euros por noite. Refere posteriormente que, se tal cenário fosse testado com uma taxa de ocupação de 2 noites por semana, a rentabilidade do alojamento deixaria de ser vantajosa, comparativamente ao arrendamento tradicional (Gomes, 2019). A taxa de ocupação de um AL é determinante para a sua rentabilidade, contudo existem diversas circunstâncias que a podem fazer variar, e daí a imprevisibilidade do AL enquanto negócio inequivocamente rentável.

O AL assume-se, assim, como uma tipologia de alojamento informal, aspeto que cativa muita atenção por parte dos turistas, tornando-se um fenómeno de grande relevância, quer no panorama internacional, quer nacional. A análise detalhada aqui realizada é fundamental para a compreensão desta tipologia, combatendo assim muita desinformação em torno da mesma.

Terminada a análise dos conceitos teóricos gerais, encontramos-nos em condições de avançar para a exploração do caso concreto do centro histórico de Coimbra, enquadrando-o nos tópicos teóricos apresentados ao longo desta primeira parte.



Figura 15 - Universidade de Coimbra com o carimbo UNESCO. Obtido de <https://www.festivaldasartes.com/universidade-alta-e-sofia-de-coimbra-para-o-mundo/> .

Parte II – Abordagem prática: O caso de Coimbra

A figura central deste trabalho é a cidade de Coimbra. Não sendo, no nosso entender, comportável a realização de um trabalho prático, para fins de dissertação, que abrangesse toda a cidade, o caso de estudo escolhido foi o seu centro histórico. A limitação do objeto de estudo prende-se com fatores metodológicos, uma vez que a recolha de dados pretendia ser realizada no local e de modo presencial, não sendo possível executar este tipo de levantamento em toda a cidade. Prende-se também com a problemática levantada, já que o centro histórico da cidade se tratava de uma zona que aparentava estar mais debilitada e, por consequência, mais suscetível aos impactos provenientes da classificação. A limitação da amostra em estudo permitiu-nos analisar mais a fundo o tema levantado pela nossa questão de investigação que foca o impacto do Alojamento Local (AL) no modo de habitar a cidade, em especial o seu núcleo urbano central, após a classificação da “Universidade de Coimbra: Alta e Sofia” como Património Mundial (PM).

Com o intuito de melhorar a compreensão dos capítulos que se seguem, é apresentada nesta introdução da segunda parte do trabalho uma contextualização histórica de ações marcantes para a cidade que precederam a sua inscrição na Lista de Património Mundial (LPM). No que concerne a conservação, valorização e reabilitação do seu património e edificado, Coimbra não foi uma cidade passiva e só compreendendo um pouco da sua história recente é possível abordar o tema em questão. Coimbra testemunhou, ao longo dos anos, uma vasta rede de planos, estudos e projetos, a explorar de seguida, levados a cabo com o intuito primário da valorização cultural do seu património, mas também da inscrição desse mesmo património na LPM, acabando por contribuir favoravelmente para a cidade como um todo, com efeitos nos dias de hoje.

No que à classificação diz respeito, é imperativo demonstrar o seu valor para a cidade, não só pelo que hoje podemos testemunhar como positivo, mas por todo o processo



Figura 16 - Tese de Doutoramento de Joana Capela de Campos (2018).

que, desde a sua génese, permitiu a produção de conhecimento e a realização de ações que contribuíram significativamente para a valorização da cidade, em especial para o seu centro histórico.

Na sua Tese de Doutoramento “Candidatura a Património Mundial como operador de desenvolvimento urbano: O caso da Universidade de Coimbra – Alta e Sofia”, Joana Capela Campos (2018) subdivide o processo de candidatura em três fases distintas “que se iam interligando, pela cadência de acontecimentos” (Campos, 2018), Esta Tese foi usada nesta dissertação como documento de referência para aos temas da classificação e do Bem classificado, pela sua contemporaneidade e pela pertinência das suas reflexões, pela profundidade e pormenor com que analisa a candidatura e ainda as razões que a tornam um motor de desenvolvimento urbano. Perante a existência de um trabalho desta envergadura, sentimos que só o mesmo poderia ser usado como principal referência.

A primeira fase, situada entre 1982 e 1998, “caracteriza-se por fazer sobressair a evolução concetual dos entendimentos da área da cidade, que se considerava ter valor de património, protagonizada por várias instituições” (Campos, 2018), e também pelas primeiras tentativas de classificação de tais áreas. A segunda fase (1998-2003) “caracteriza-se por ser protagonizada pela UC e pela CMC” e desenrola-se a partir daqui uma aposta concreta na reabilitação urbana, fruto da negação da primeira tentativa de candidatura, e na produção de conhecimento sobre a cidade, a universidade e as sinergias entre elas “onde a UC liderava, com sentido de introspeção (...) de e para si própria” (Campos, 2018).

Esta segunda fase, onde o ênfase foi dado à criação de ações concretas com vista à reabilitação, recuperação ou conservação do edificado, dá o mote para um vasto conjunto de planos, regulamentos e normas que influenciaram a cidade ao longo dos anos. Devido ao seu cariz formal, estes serão apresentados em dois grandes grupos, o das ferramentas de ação e o dos apoios financeiros. A totalidade das ferramentas de ação são instrumentos locais, como é o caso do PDM, com a primeira revisão em 2014 hoje em vigor; dos planos de pormenor (PP) da encosta poente da Alta e da Alta Universitária; o Regulamento Municipal de Edificação, Recuperação e Reconversão Urbanística da Área Inscrita Proteção na Lista de Património Mundial da UNESCO, que antes da classificação era denominado por Regulamento Municipal de Edificação, Recuperação e Reconversão Urbanística do Centro Histórico de Coimbra; o Plano Estratégico, responsável entre outros assuntos pela definição e regulação das ARUs; o Plano de Urbanização (PUCC) e o PERU, plano de resposta

à ORU da frente rio de Coimbra. No caso dos instrumentos de apoio financeiro estes são, na sua quase totalidade, apoios de carácter nacional a que o município recorreu, ou mostra intenções de concorrer, para que existam apoios à reabilitação, uns mais focados na habitação, como o RECRIA e o REHABITA, o segundo uma extensão do primeiro; e outros no comércio como é o caso dos PROCOM e URBCOM, sendo o segundo também uma extensão do primeiro. Para além destes, são igualmente de salientar planos como o programa PRAUD, porventura o primeiro dos planos de apoio financeiro a áreas urbanas degradadas que conta com duas intervenções significativas em Coimbra com o PRAUD90 e o PRAUD97; o programa Coimbra VIVA SRU, hoje apenas denominado de Coimbra Viva; o PRU, e, mais recentemente, o IFRRU2020, Instrumento de Financiamento para a Reabilitação e Revitalização Urbana (PARQUE EXPO, 2012; Campos, 2018; Câmara Municipal de Coimbra, 2020).

Enquanto as duas primeiras fases são caracterizadas por intenções – fundamentais à globalidade do processo – a terceira fase, a desenvolver no capítulo 4, trata da concretização dessas mesmas intenções, culminando em 2013 com a inscrição do Bem UC-AS na lista do PM.

4. "Alta e Sofia"

Abordando o tema da candidatura através do faseamento tripartido do seu processo de criação, como definido por Campos (2018), a terceira e última fase caracteriza-se “pela formalização, desenvolvimento da candidatura da UC a PM, bem como pela execução de ações e de intervenções sobre o património universitário, no sentido de se atingir o sucesso do processo, que se estabelecia a partir de 2004 até 2013” (Campos, 2018, p. 144). Foi durante este período que foram executados todos os sete volumes que caracterizam o *dossier* do processo formal da candidatura que, após muitos avanços e recuos, se converteu na inscrição do Bem “Universidade de Coimbra – Alta e Sofia” na Lista de Património Mundial, durante a realização da 37ª sessão da Convenção para a Proteção do Património Mundial, Cultural e Natural (Campos, 2018).

Assim, o tema que abordaremos no presente capítulo é o Bem “Universidade de Coimbra – Alta e Sofia”, as suas principais características, os critérios através dos quais foi classificado e quais as condicionantes para a sua conservação e para o seu desenvolvimento.

4.1. A candidatura e o Bem classificado

Apesar de poder ser subdividido em três fases, como acima descrito, o processo de candidatura da Universidade de Coimbra a Património Mundial arranca informalmente no ano de 2004 com o convite à Universidade para organizar o I Encontro Internacional do Património de Origem Portuguesa e com a entrada oficial na Lista Indicativa de Bens Portugueses candidatos à UNESCO. Foi, também, neste ano que se formalizou a criação de um gabinete para o desenvolvimento da candidatura, o Gabinete da Candidatura à UNESCO (GCU), cuja coordenação ficou a cargo do Arquiteto Nuno Ribeiro Lopes, sendo este o autor de “Arquitetura do Conhecimento UC”, uma sumarização da fase de produção e execução da candidatura. Ainda em 2004, foi definida a área a candidatar, bem como a sua zona-tampão formando a Zona Especial de Proteção (ZEP), e foram assinados protocolos com várias instituições das quais se salienta a Câmara Municipal de Coimbra, como um aliado com capacidades de intervenção “ao nível do edificado e do planeamento urbano, tendo em conta a reabilitação, preservação e valorização na zona de proteção exigida pela UNESCO” (Campos, 2018, p. 123).

O ano de 2005 marca o arranque formal da candidatura, uma vez que se concretizam ações sobre o património, como a “elaboração de planos, execução de projetos e os levantamentos, estudos e trabalhos de conservação [que] continuavam operacionais; adicionalmente, também estava previsto o lançamento de concursos e alguns inícios de obra”. Em abril, é apresentado publicamente o guião do projeto da candidatura da “Universidade de Coimbra – Alta e Sofia” a Património Mundial da Humanidade (Campos, 2018, p. 123).

O I Encontro Internacional do Património de Origem Portuguesa decorreu no ano de 2007, um ano marcado por exposições e conferências que reiteraram o valor do património e da cultura de Coimbra. A Presidência da República foi outra das entidades envolvidas neste processo, com o então presidente Aníbal Cavaco Silva

a apoiar oficialmente, em 2008, a candidatura da “Universidade de Coimbra – Alta e Sofia” a Património Mundial da Humanidade. Durante este ano iniciam-se também as obras de restauro na Torre da Universidade, abrangidas pelo Programa de Requalificação da Alta Universitária de Coimbra (PRAUC), protocolo entre a UC e o Governo Português (Campos, 2018).

Em 2010, a UC acolhe o II Encontro Internacional do Património de Origem Portuguesa e entrega formalmente a sua candidatura ao Governo Português e ao presidente da Comissão Nacional da UNESCO. É o ano da submissão oficial do *dossier* da candidatura ao Centro do Património Mundial da UNESCO, em Paris, constituído por sete volumes: “Candidatura a Património Mundial” (Livro 1), “Plano de Gestão” (Livro 2), “Textos Gerais” (Livro 3), “Influências” (Livro 4), “Planos Diretores” (Livro 5), “Execução” (Livro 6) e “Zona de Proteção” (Livro 7) (Universidade de Coimbra, 2018). A candidatura não é aceite sob justificação de estar incompleta e de não conter a assinatura do Estado-Parte³⁷, desenrolando-se, a partir daí, um novo processo de melhoramento do *dossier* da candidatura. Com o intuito de otimizar o processo de gestão do Bem, é criada, em dezembro de 2011, a associação RUAS, constituída pelas principais entidades ligadas ao Bem a classificar e cuja gestão estava a cargo das seguintes instituições: a Universidade de Coimbra (UC), a Câmara Municipal de Coimbra (CMC), a Direção Regional de Cultura do Centro (DRCC) e a Sociedade de Reabilitação Urbana (SRU).

Aquela que seria a última entrega formal da candidatura ao Centro do Património Mundial do Bem “Universidade de Coimbra – Alta e Sofia” à Lista do Património Mundial, ocorreu no dia 30 de janeiro de 2012 e a confirmação da sua aceitação viria a ocorrer em março do mesmo ano. Em setembro, dá-se a visita de avaliação do Bem por parte do ICOMOS, parceiro da UNESCO nas questões patrimoniais, que, apesar de reconhecer o valor da UC na promoção de conhecimento por todo o mundo Português, aconselha o melhoramento da candidatura. Com a recomendação de se não submeter nova candidatura nesse ano, esta é entregue e aceite na 37ª Conferência Geral do Comité do Património Mundial, realizada no Camboja em junho de 2013, concluindo-se, assim, um longo, mas frutífero processo.

O Bem classificado “Universidade de Coimbra – Alta e Sofia” consiste num “conjunto de edifícios, cuja história está ou esteve intimamente associada à instituição académica” (Universidade de Coimbra - Gabinete de Candidatura à UNESCO, 2012a), e é detentor

³⁷ Estado-Parte é a designação de um Estado que se encontra em concordância com os estatutos de adesão da Conferência do Património Mundial de 1972.

“de um singular conjunto de atributos excepcionais, cuja importância se estende para além do seu contexto nacional e abrange uma dimensão internacional” (Universidade de Coimbra, s.d.). Dos dez critérios possíveis estabelecidos pela UNESCO para a classificação de qualquer Bem como Património Mundial, a candidatura da Universidade de Coimbra seria reconhecida por três dos quatro apresentados - os critérios número II, IV e VI (UNESCO, 2013). O critério II define que o Bem tem de “ser testemunho de um intercâmbio de influências considerável, durante um dado período ou numa determinada área cultural, sobre o desenvolvimento da arquitetura ou da tecnologia, das artes monumentais, do planeamento urbano ou da criação de paisagens” (Comissão Nacional da UNESCO, 2013)³⁸, critério que a Universidade de Coimbra assume ser uma constante:

“Ao longo dos seu sete séculos de história, desempenhando um papel absolutamente indiscutível de centro de produção e transmissão do saber numa área geográfica que abrange quatro continentes – o antigo Império Português –, a Universidade de Coimbra – Alta e Sofia protagonizou, durante este tempo longo mas sobretudo a partir da sua definitiva instalação na cidade de Coimbra, as influências culturais, artísticas, e ideológicas de todo este mundo criado pelo pioneirismo dos descobrimentos portugueses, recebendo e difundindo conhecimento nas áreas das artes, das ciências, do direito, da arquitetura, do urbanismo e da paisagem” (Universidade de Coimbra - Gabinete de Candidatura à UNESCO, 2012a, p. 144).

O critério IV estabelece que o Bem deve representar “um exemplo excepcional de um tipo de construção ou de conjunto arquitetónico ou tecnológico, ou de paisagem que ilustre um ou mais períodos significativos da história humana;” (Comissão Nacional da UNESCO, 2013). Condição a que a Universidade de Coimbra corresponde por ser:

“Um conjunto arquitetónico notável, simultaneamente ilustrativo das diversas funções da instituição universitária, que tem as suas origens na Idade Média, e dos vários períodos significativos da história da arquitetura e da arte portuguesa e do espaço geográfico e cultural português – o antigo Império português. A sua história está intimamente relacionada com as reformas nos campos ideológicos, pedagógicos e culturais, com correspondências diretas ao nível material” (Universidade de Coimbra - Gabinete de Candidatura à UNESCO, 2012a).

.....
³⁸ Documento não oficial homologado pelo Governo Português, traduzido pela Comissão Nacional da UNESCO do documento oficial, em inglês, disponível em <http://whc.unesco.org/en/guidelines/> (Comissão Nacional da UNESCO, 2013).

Por fim, o critério VI requer que o Bem esteja “direta ou materialmente associado a acontecimentos ou a tradições vivas, ideias, crenças ou obras artísticas e literárias de significado universal excepcional” (Comissão Nacional da UNESCO, 2013). A Universidade de Coimbra sempre desempenhou:

“(…) um papel único na construção e unidade da língua portuguesa, expandindo a norma culta da língua e consagrando-se como importante oficina literária e centro de difusão de ideias, tendo passado por esta instituição vários escritores e divulgadores da língua e da cultura” (Universidade de Coimbra - Gabinete de Candidatura à UNESCO, 2012a).

Por se assumir que a “Universidade de Coimbra – Alta e Sofia mantém vivo um conjunto de tradições características das práticas simbólicas associadas às festividades cíclicas académicas, cujas origens se perdem nos seus sete séculos de história” (Universidade de Coimbra - Gabinete de Candidatura à UNESCO, 2012a), a candidatura fazia referência também ao critério III que requer que o Bem constitua “ um testemunho único ou pelo menos excepcional de uma tradição cultural ou de uma civilização viva ou desaparecida” (Comissão Nacional da UNESCO, 2013). Testemunhos, esses, dos quais são exemplo as tradições ao nível da cultura académica institucionalizada, como a Tomada de Posse do Reitor, a Abertura Solene das Aulas ou o Doutoramento *Honoris Causa*, e a nível da cultura académica estudantil a Festa das Latas, a Queima das Fitas, as Serenatas e a canção de Coimbra, fortes constituintes do imaginário universitário (Universidade de Coimbra - Gabinete de Candidatura à UNESCO, 2012a).

Como se pode perceber, os quatro critérios assinalados levantam questões mais relacionadas com bens imateriais do que materiais. Dos três critérios aceites, dois deles assentam na valorização de influências, tradições, ideias ou crenças, testemunho de que a classificação do Bem UC-AS esteve estreitamente relacionada com o reconhecimento dos seus valores intangíveis, ainda que a singularidade do seu património arquitetónico não tenha passado despercebida.

Este é constituído por conjuntos edificados díspares, quer no tempo, quer formalmente. Do século XVI, um núcleo inteiramente dedicado ao ensino nas imediações do Mosteiro de Santa Cruz e considerado uma “experiência excepcional” no sentido em que “faz cidade” de modo intencional e controlado para responder a um programa específico. A Rua da Sofia, na parte baixa da cidade, assume, assim, a primeira



- 38 habitantes
38 inhabitants
- 1666 habitantes
1666 inhabitants
- 1528 habitantes
1528 inhabitants
- 1117 habitantes
1117 inhabitants

Figura 17 - Imagem explicativo das diferentes áreas da ZEP e respetiva população (Universidade de Coimbra - Gabinete de Candidatura à UNESCO, 2012b).

morada consolidada do “período moderno” do ensino superior, marcada por edifícios de larga escala: os Colégios do Espírito Santo, do Carmo, da Graça, de São Pedro dos Terceiros, de São Boaventura, de São Tomás, das Artes, e o Colégio de Santo Agostinho (Universidade de Coimbra - Gabinete de Candidatura à UNESCO, 2012a). Na parte alta, o “local procurado para a representação do poder”, encontram-se os “edifícios monumentais que configuram o imaginário da Cidade e da Universidade”. Estes podem ser divididos em três grupos: as estruturas reconvertidas, como o Paço das Escolas, “antiga residência real medieval” da qual fazem parte as emblemáticas ‘Torre da Cabra’ e Biblioteca Joanina, e os diversos colégios ligados ao ensino, como o das Artes, Jesus, São Bento e São Jerónimo; as estruturas criadas pela Reforma Pombalina, como o Laboratório Químico, o Jardim Botânico e a Via Latina; e as estruturas criadas pela intervenção do Estado Novo, nas décadas de 1940 a 1970, grandes edifícios com estrutura urbana retilínea que criaram a “Cidade Universitária” e que hoje marcam a imagem da cidade. Assim, a Sofia e a Alta, constituem as duas zonas principais classificadas como Património Mundial. Contudo, existe uma outra zona de grande importância no processo de candidatura, a Zona de Proteção ou Zona Tampão (Universidade de Coimbra - Gabinete de Candidatura à UNESCO, 2012a).

Esta zona resulta do somatório das diferentes zonas de proteção afetas ao edificado classificado. Inclui a Alta Universitária, “distinguível pela presença dos grandes edifícios do Estado Novo e dos colégios universitários”, e a encosta poente da Alta, de ruas sinuosas, estreitas e densas, entre o Jardim Botânico, as Ruas Visconde da Luz e Ferreira Borges, a Rua Padre António Vieira e a Avenida Sá da Bandeira. Inclui também a “Baixinha”, uma zona de grande densidade do edificado e com um traçado “tendencialmente regular”, mas sem os declives acentuados da encosta de transição da colina para o rio. De realçar também a inclusão de dois grandes jardins na Zona de Proteção, a este e a sul, o Jardim Botânico e o Jardim da Sereia (Universidade de Coimbra - Gabinete de Candidatura à UNESCO, 2012c). Tudo isto é traduzido numa área total de 117 hectares, como mostra a figura 17, dos quais 29 correspondem à zona classificada da Alta, 6,5 hectares à rua da Sofia e os restantes 81,5 hectares constituem a Zona de Proteção do Bem (Universidade de Coimbra - Gabinete de Candidatura à UNESCO, 2012a, p. 15).

Por se encontrar perfeitamente delimitada, por agrupar o centro histórico e as principais zonas de interesse da cidade, turísticas e não só, bem como por ser o núcleo habitacional mais antigo da cidade, assumimos esta Zona de Proteção como a área a considerar para o estudo da presente dissertação.

4.2. Conservação e Desenvolvimento

Um Bem com o estatuto de “Valor Universal Excepcional” necessita obrigatoriamente de obedecer a um controlo incisivo. A UNESCO, enquanto entidade que concede tais títulos de exceção, exige também ações concretas rumo à conservação, presente e futura, do Bem. É através do documento “Orientações Técnicas para Aplicação da Convenção do Património Mundial”³⁹ (Comissão Nacional da UNESCO, 2013) que encontramos as linhas- guia do que é necessário um Bem possuir e desenvolver para que lhe seja concedida a entrada na LPM. O *dossier* da candidatura “Universidade de Coimbra – Alta e Sofia”, referido anteriormente, composto por sete livros, é a concretização das exigências feitas pela UNESCO. Entre eles, importa-nos realçar neste capítulo, devido ao seu papel na conservação e desenvolvimento do Bem, o Plano de Gestão, que consiste num plano composto, entre outros, por práticas tradicionais, instrumentos de planeamento urbano e local, bem como mecanismos de planeamento, tanto da esfera formal como informal (Comissão Nacional da UNESCO, 2013). É no Plano de Gestão que se espera encontrar a compilação de todas as ações concretas de proteção do Bem, como é o caso da proteção legislativa sobre o Bem, de cariz nacional e local exigida pelo *Comité*, de salvaguarda a longo prazo através de proteção de pressões sociais, económicas ou outras com impactos negativos sobre o Bem (Comissão Nacional da UNESCO, 2013):

“Uma gestão eficaz deve incluir um ciclo de medidas de curto, médio e longo prazo destinadas a proteger, conservar e apresentar o Bem proposto para inscrição.” (Comissão Nacional da UNESCO, 2013)

A relevância de um Bem como a UC-AS exige medidas que assegurem a preservação do seu carácter, daí que o *Comité* recomende um acompanhamento preventivo (Comissão Nacional da UNESCO, 2013). É nesta linha de pensamento que assenta

.....
³⁹ De notar que existem versões mais recentes do documento; contudo, pareceu-nos mais pertinente para a presente dissertação consultar um documento mais aproximado da data da candidatura. Todas as versões disponíveis do documento, em Inglês denominado por “Operational Guidelines”, podem ser obtidas em <https://whc.unesco.org/en/guidelines/>.



Figura 18 - Caracterização do edificado da ZEP por tipo de propriedade. Retirado de Universidade de Coimbra - Gabinete de Candidatura à UNESCO, 2012c.

a “Monitorização Reativa”, um pedido da UNESCO aos seus Estados Parte, que consiste no desenvolvimento de relatórios periódicos, a cada seis anos, sobre o estado de conservação do Bem. Estes devem conter principalmente indicações de possíveis ameaças ou melhorias sensíveis da conservação do mesmo, bem como informação sobre qualquer perda ou dano no seu valor excecional, na sua integridade e na sua autenticidade (Comissão Nacional da UNESCO, 2013).

Na tentativa de auxiliar as ‘Cidades Património Mundial’ a gerir conflitos e criar mecanismos de proteção foi criado o “*World Heritage Cities Programme*” (UNESCO, 2020) que, desde 2006, produz conhecimento sobre estratégias de conservação do património e da paisagem natural de cidades Património Mundial (UNESCO, 2020). É no seio desta iniciativa que são lançadas, em 2011, as recomendações a ter em conta para tais cidades – um documento aprovado na 36ª Sessão da Conferência para a Proteção do Património Mundial, Cultural e Natural (UNESCO, 2011). Apesar de Coimbra não constar na lista de cidades Património Mundial, uma vez que o Bem classificado não se trata da cidade em si, mas da sua Universidade, as mesmas recomendações são totalmente válidas. Estas passam pela criação de políticas de planeamento como meio de conservação, pela cooperação entre diferentes agentes locais envolvidos diretamente com o Bem, pela criação de medidas de conservação do património a nível nacional, que no caso português já existem, entre outras sugestões (UNESCO, 2011). O documento aponta, também, como ferramentas de ação: o envolvimento cívico – ouvir as várias partes envolvidas no processo, bem como as comunidades locais; o desenvolvimento de estudos e planeamento – estudos de impacto social e patrimonial com vista a facilitar tomadas de decisão no processo do desenvolvimento sustentável; e a criação de regulamentos de conservação e de ferramentas financeiras (UNESCO, 2011). Algumas destas recomendações são visíveis em termos práticos no processo de gestão do Bem UC-AS, bem como da sua ZEP, área extensa que congrega uma pluralidade de interesses privados e públicos, visíveis na figura 18 (Campos, 2018).

Entre as principais entidades envolvidas neste processo encontramos a Universidade de Coimbra, promotora oficial da candidatura; mas também a CMC, na dupla condição de “parceiro estratégico” e de entidade “proprietária e gestora” de partes do Bem (Campos, 2018, p. 348), com quem a UC estabelece as “sinergias necessárias de conhecimento e assessoria técnica” (Campos, 2018, p. 348). Diretamente relacionada com a CMC e com o intuito de administrar o Plano Estético de Coimbra, aprovado em 2010, foi criada a Sociedade de Reabilitação Urbana Coimbra Viva (SRU) (Campos,

2018), responsável pelos trabalhos de desenvolvimento e reabilitação urbana na zona histórica da cidade, como a Alta, a Baixa e a Beira-Rio. Qualquer intervenção nestas áreas está obrigatoriamente “subordinada à jurisdição da SRU” (Campos, 2018), sendo esta, por isso, outra das entidades responsáveis pela gestão do Bem.

Por fim, uma vez que, segundo a Lei de Bases do Património Cultural, a proteção e salvaguarda de qualquer Bem regulado por uma classificação patrimonial é tutelada pelo Estado Português, tanto o Bem UC-AS, como a sua zona de proteção estão sob a alçada da Direção Regional de Cultura do Centro (DRCC), totalizando assim em quatro o número de entidades diretamente responsáveis pela gestão e salvaguarda do Bem (Campos, 2018).

Para além da sua própria conservação, a classificação da UC-AS foi considerada um recurso estratégico com forte capacidade de incentivar a reabilitação urbana das áreas mais antigas da cidade por contaminação positiva (Campos, 2018). Porém, por envolver quatro entidades ativas na tomada de decisão, ações concretas de dinamização e conservação correriam o risco de ser retardadas pela burocracia inerente à cogestão de um Bem de largas dimensões (Campos, 2018, p. 356). Com o intuito de tornar mais célere todo o processo, desde a tomada de decisão até à concretização da ação, foi criada, a 29 de dezembro de 2011, a Associação Univer(s) cidade – RUAS, uma plataforma inovadora que congregou as quatro entidades como seus membros fundadores (Campos, 2018, p. 351) e, para além destas, integra também três gabinetes técnicos incumbidos, respetivamente, da estruturação urbana (GTEU), do acompanhamento do Plano⁴⁰ (GTAP) e da informação, valorização e salvaguarda (GTIVS); contando ainda com um Fórum Consultivo, composto de peritos externos ligados à área da cultura, como a ICOMOS-Portugal, e outras entidades que demonstrassem interesse em participar nas tomadas de decisão da associação (Campos, 2018).

A criação da associação RUAS permitiu, assim, acelerar todo o processo de tomada de decisões sobre a gestão do Bem, fazendo com que a sua conservação fosse o tópico central e prioritário, sem pôr em causa, por dificuldades administrativas, a própria classificação do Bem. Assegurando o cumprimento do Plano de Gestão, Livro 2 do *dossier* da candidatura, a RUAS assume-se como gestora do Bem e compromete-se a assegurar o cumprimento do citado documento que compila a estratégia de futuro a adotar para a preservação do Bem e da sua ZEP.

40 O Referido “Plano” trata-se do “Plano de Gestão” livro 2 do *dossier* da candidatura da UC-AS a PM.

Em termos legislativos, a associação RUAS tem à sua disposição um conjunto de geometrias legais que permitem que a mesma execute ações sobre o Bem classificado, sendo estas do foro nacional ou local. O Anúncio n.º 5286/2011 de 20 de abril, decretou a abertura do procedimento de classificação da US-AS e da sua ZEP como Bem de interesse nacional, o que permitiu que, a partir desta data, tanto o Bem, como a sua zona de proteção passassem a ser regulamentados pela Lei de Bases do Património Cultural (Lei n.º 107/2001; Campos, 2018). Também, no contexto local, dispõe do Plano Diretor Municipal, em vigor na sua 1ª revisão de 2014, que, entre outros aspetos, define o centro histórico de Coimbra. Dispõe ainda do Plano Estratégico de Coimbra, aprovado em 2010, de onde se pode realçar a intenção da salvaguarda do património cultural e a intenção de proceder a uma gestão do desenvolvimento urbano de modo sustentável, definindo Áreas de Reabilitação Urbana (ARU Alta, ARU Baixa e ARU Baixa-Rio). Paralelamente, conta também com um instrumento criado especificamente para o efeito da proteção ativa daquela ZEP, o Regulamento Municipal de Edificação, Recuperação e Reconversão Urbanística da Área Inscrita na Lista de Património Mundial da UNESCO, incluindo Zona de Proteção. Trata-se de um Regulamento aprovado pela CMC, em 2012, com o intuito de estabelecer as regras e procedimentos para valorizar, manter e reforçar a função residencial e a qualidade ambiental, salvaguardar e reabilitar os conjuntos urbanos e as suas características morfológicas, bem como as tipologias dos edifícios e do seu suporte edificado (Campos, 2018).

É através destas ferramentas que se garante a conservação do Bem, mas também o desenvolvimento da cidade. No capítulo das “Estratégias”, integrado no Plano de Gestão, o denominador comum e transversal é a recuperação. A promoção da recuperação e da reabilitação urbana é um tema central e tido como resposta a alguns dos problemas da cidade, como a desertificação do seu centro histórico ou o facto de ser uma cidade “com perda de centralidade ou, mais grave, sem afirmação clara de um centro” (Universidade de Coimbra - Gabinete de Candidatura à UNESCO, 2012b).

Apesar das alterações positivas registadas desde a data em que foi elaborado o Plano de Gestão, a cidade ainda carece de planos de futuro. O instrumento de gestão mais recente data de 2012. Trata-se de um “Plano Estratégico de Reabilitação Urbana” (PERU) (Parque Expo, 2012), impulsionado pela Coimbra Viva SRU para as ARUs da Alta, Baixa e Baixa-Rio. Uma “proposta estratégica para o Centro Histórico de Coimbra, alicerçada numa análise prospetiva das transformações expectáveis, [e] que

se constitui como o quadro de referência para as diferentes operações e iniciativas de reabilitação urbana” (Parque Expo, 2012). Este plano cria uma “visão de futuro” que visa recentrar a cidade no seu centro histórico (Parque Expo, 2012), pois:

“Cidade gera cidade, é essa a máxima para qualquer centro de um primeiro mundo. Não se afirma a centralidade de um núcleo urbano sem fortalecer o seu centro.” (Parque Expo, 2012)

A afirmação do centro passa obrigatoriamente pela sua regeneração e essa requer a “adaptação do edificado aos atuais requisitos de habitabilidade e conforto”, bem como a correção da “trajetória de esvaziamento do papel do Centro Histórico”, pois, “de facto, não faz sentido pensar no centro da cidade sem considerar os seus residentes” (Parque Expo, 2012). Assim, o eixo da estratégia apresentada passa por incentivar a fixação no centro histórico de residentes e de indústrias criativas; promover a requalificação do comércio e do parque edificado; e potenciar os equipamentos existentes, consolidando o modelo multifuncional só passível de ser obtido no centro da cidade pela sua oferta simultânea de habitação, serviços, comércio e ensino (Parque Expo, 2012). Em suma, assegurar a reabilitação material e social da malha urbana do centro histórico é assegurar o desenvolvimento desta área tão importante para a cidade e com enorme influência na conservação do Bem de “Valor Universal Excepcional” que possui.



Figura 19 - Exemplos das folhas de levantamento criadas. Autoria própria.

5. Mapeamento

O presente subcapítulo pretende situar o caso de estudo de Coimbra nos diversos parâmetros apresentados durante a contextualização teórica deste trabalho. Nessa parte foram abordados, de modo genérico, temas ligados à evolução do turismo, da massificação da cultura e da evolução da figura do Alojamento Local (AL), passando agora a ser analisados de acordo com os dados recolhidos no âmbito específico da cidade de Coimbra. É nossa intenção mapear a real dimensão do AL no centro histórico de Coimbra para, assim, tentar compreender se este fenómeno afeta diretamente a sua forma de habitar. É neste ponto que toma lugar a apresentação dos dados recolhidos no levantamento realizado e a interligação dos mesmos com os temas teóricos abordados.

O mapeamento procurou ser um trabalho exaustivo de inquérito através de diversos canais, *online* e *in loco*, de uma parcela específica do centro histórico de Coimbra, a ZEP imposta pela candidatura da UC-AS a PM, zona devidamente delimitada e com uma forte atratividade turística. Consideramos ser importante restringir o objeto de estudo para que possam ser analisadas, com maior rigor, as variáveis em estudo. Recolhemos, assim, informação sobre as instalações de AL existentes, mas também sobre o contexto social do local, a opinião de quem nele reside e o planeia. Assumimos o tratamento dos dados num arco temporal que tem como charneira o ano da classificação da UC-AS como PM, definindo um pré e um pós 2013.

O mapeamento foi estruturado por fases. Durante a primeira fase foi realizada uma compilação de recursos necessários para a realização do mesmo, como a pesquisa e preparação da ficha e folhas de levantamento (figuras 19) e dos inquéritos informais. A ficha de levantamento indica os parâmetros a recolher para cada AL (ver anexos 1, 2 e 3) e incide sobretudo: no tipo de *check in* praticado, para compreender o tipo de interação estabelecida entre o anfitrião e o turista; na data de abertura, para posicionar o AL em relação ao ano de 2013; na modalidade de estabelecimento, para permitir

saber qual o impacto que o mesmo causa na rua envolvente; no preço por noite, para permitir conhecer o enquadramento monetário dos alojamentos; no número de camas; e no grau das modificações no edificado para acolher o novo uso.

No decorrer da segunda fase, fundamentalmente *online*, foi realizado um levantamento de alojamentos registados até novembro de 2019, que foi posteriormente cruzado entre os dados do Registo Nacional do Alojamento Local (RNAL) e duas das principais plataformas de aluguer temporário de alojamento, *Booking* e *Airbnb*. Foi, também, realizada a informatização e envio via *e-mail* dos inquéritos informais aos proprietários dos alojamentos locais e à comunidade de residentes da ZEP. Os inquéritos aos proprietários dos AL permitiram recolher informação, tal como qual o anterior uso do edifício, a estadia média por hóspede, os benefícios ou incentivos fiscais recebidos, a data de aquisição ou arrendamento do imóvel, e esclarecer sobre a existência de coabitação entre anfitrião e hóspede. Estes continham ainda perguntas da ficha de levantamento, que se revelaram mais complexas de recolher apenas com a pesquisa nas plataformas mencionadas, como é o caso do tipo de *check in* praticado e das modificações efetuadas no imóvel.

Já os inquéritos à comunidade de residentes tiveram como objetivo recolher a opinião dos moradores sobre temas, como a perceção de segurança na área e as mudanças no ambiente social e no comércio local.

A terceira fase, *in loco*, consistiu num inquérito porta-a-porta para confirmação da localização dos AL e para, de modo presencial, interpelar a comunidade de residentes. Nesta fase decorreram também as duas entrevistas programadas, em dezembro de 2019, ao senhor Engenheiro Sidónio Simões, Diretor do Gabinete do Centro Histórico e, em janeiro de 2020, à senhora Vereadora da CMC Carina Gomes, responsável, entre outras, pelas áreas da Cultura e Turismo. O objetivo principal foi em inquirir sobre os planos de gestão turística, os planos de gestão do AL e as estratégias de revivificação pensados para o centro histórico da cidade.

A última fase do processo remeteu maioritariamente para a análise e processamento de dados. No entanto, foi necessário o reenvio do inquérito informal aos proprietários de AL, após as taxas de resposta se terem revelado insatisfatórias.

Importa, ainda, esclarecer que nem todas as tipologias de AL foram consideradas no nosso mapeamento. Como observado no Capítulo 3 desta dissertação, podem ser considerados AL as seguintes tipologias: moradias, apartamentos, estabelecimentos de hospedagem e quartos (Lei nº 62/2018); contudo, a tipologia de quarto foi

desprezada do supracitado mapeamento. Era imperativo tomar tal decisão, pois a sua inclusão poderia pôr em causa o nível de exatidão do trabalho, uma vez que o aluguer de quartos não se encontra tão bem regulamentado como as restantes tipologias⁴¹. No decorrer da pesquisa, observámos que as plataformas *online* usadas neste trabalho⁴², que publicitam AL no centro histórico de Coimbra, apresentam os seus produtos em conformidade com a lei, ou seja, com o devido número de registo presente, excetuando-se os quartos. O “quarto”, por ser mais pequeno e fácil de alugar por períodos de tempo mais reduzidos, é difícil de localizar. Como o intuito desta dissertação se prende com a compreensão do papel transformador do AL no modo de habitar a cidade, com enfoque no seu centro histórico, não seria justificável, pela sua escala, considerar o ‘quarto’ como agente transformador. O ‘quarto’ pressupõe sempre que este é alugado na residência principal do proprietário, não anulando, como nas restantes tipologias, o uso permanente da casa como habitação, preservando o estado de ocupação do edificado urbano. Por esse motivo, somente fazem parte do mapeamento as tipologias de moradia, apartamento e estabelecimentos de hospedagem.

De acordo com esta abordagem metodológica, exploram-se de seguida dois pontos. Um, que trata os dados recolhidos nos inquéritos e no levantamento, incorporando-os numa narrativa que cruza as premissas teóricas com os resultados teórico-práticos obtidos com vista a verificar as características da cidade de Coimbra que podem favorecer o estabelecimento da tipologia de AL. Outro, que explora as entrevistas realizadas, analisando, em paralelo, as respostas dos dois intervenientes, focando-se na informação relativa aos planos de gestão turística contida nestas entrevistas.

.....
41 É importante mencionar que, de todos os AL detetados através do RNAL para a zona em estudo (ZEP), apenas um estava inscrito na categoria de quarto.

42 As plataformas digitais de comercialização utilizadas neste trabalho são o *Booking* e o *Airbnb*, por serem considerados dos principais motores de busca de alojamento. Estes permitiram à autora um cruzamento múltiplo de dados para efetivar a presença correta dos alojamentos na cidade.

5.1. Análise operativa e comentários

A meio caminho entre Porto e Lisboa, Coimbra é uma cidade bem conectada ao resto do país, quer por via rodoviária, quer ferroviária, fator que convida à sua visita. É atualmente o maior polo agregador da Região Centro, capital de distrito e sede municipal (Universidade de Coimbra - Gabinete de Candidatura à UNESCO, 2012b). Trata-se de uma cidade com especificidades que a tornam distinta das demais. Pela sua marcada relação com a Universidade, um elemento congregador da vida cidadina, “Coimbra é um caso raro de cidade onde uma parte significativa dos habitantes não é autóctone ou residente” (Parque Expo, 2012). A Universidade dotou também a cidade de uma forte ligação à área da Saúde, polo que agrega grande parte da oferta de emprego da cidade e que por isso atrai residentes dos conselhos limítrofes a vivenciarem a cidade de modo rotineiro. Estamos, portanto, perante uma cidade com uma população genericamente flutuante, fator esse que tem grandes implicações nas suas dinâmicas. Nos períodos de época alta, período de férias de alguns profissionais da saúde e com a população estudantil de regresso às suas localidades de origem, o movimento da cidade é bastante reduzido, mas assegurado na sua maioria pelos visitantes, pois Coimbra foi desde sempre marcada pelo turismo (Parque Expo, 2012).

Podemos assim apresentar genericamente os três polos dinamizadores da cidade - a Universidade, a Saúde e o Turismo - estando a maioria das infraestruturas da cidade voltadas para estes setores. Coimbra possui também uma marcada ligação com o rio Mondego, o que tem implicação não só no imaginário simbólico da cidade mas sobretudo implicações na sua toponímia, dando origem à Alta e à Baixa, zonas onde se situa grande parte do centro histórico da cidade (Parque Expo, 2012). A área sobre a qual incidimos a nossa atenção conforma apenas uma parcela do centro histórico da cidade, a já referida ZEP do Bem UC-AS, inserida na União de Freguesias de Coimbra (UFC)⁴³.

.....
⁴³ A União de Freguesias de Coimbra é o nome dado ao conjunto freguesias da Sé Nova, Almedina, Santa Cruz, e São Bartolomeu, após reajustamento administrativo de 2013. Este dado é crucial para a leitura de dados estatísticos antes de 2013, como é o caso dos censos de 2011.

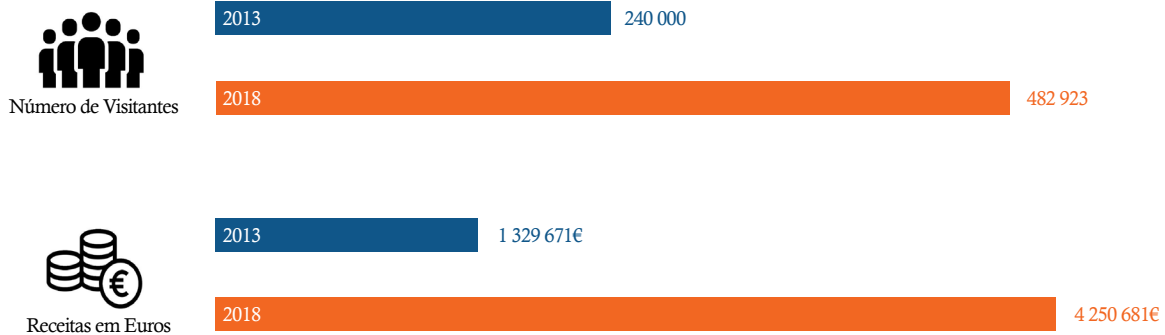


Figura 20 - Esquema dos dados apresentados pelo circuito turístico da Universidade de Coimbra (2020). Autoria própria.

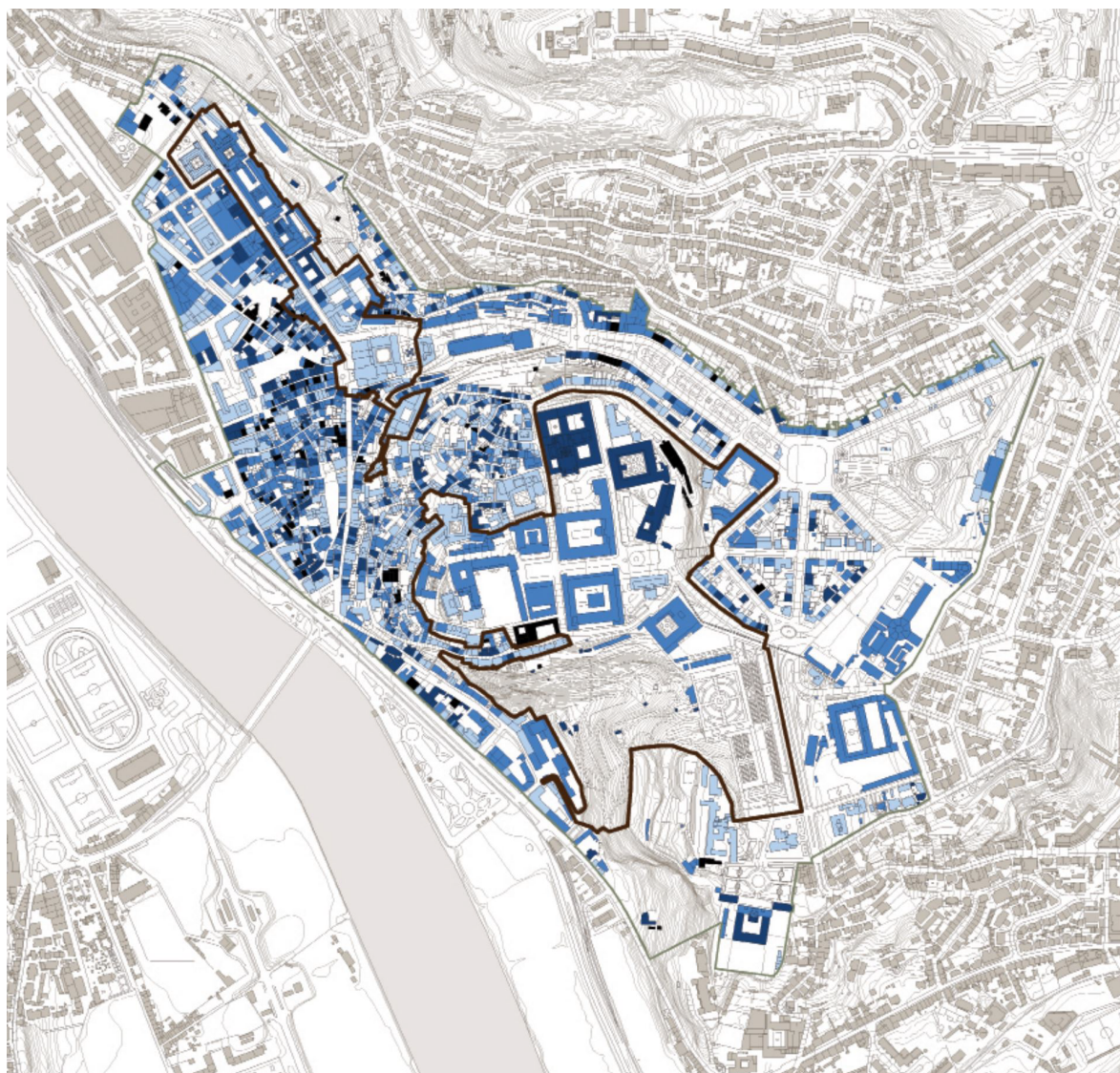
Como já analisado anteriormente, a classificação da UNESCO imprimiu muitas mudanças na cidade, com vista à preservação do VUE do Bem classificado, mas não só, porque trouxe também muitos turistas, atraídos pelo ‘carimbo’ de excelência que precede a marca UNESCO. Em 2018, a Universidade de Coimbra recebeu 482 923 visitantes no seu circuito turístico (Universidade de Coimbra, 2020), quase o dobro das visitas, em comparação com 2013, ano da classificação, no qual a Universidade registou cerca de 240 000 entradas⁴⁴. Não só o número de entradas verificou uma evolução positiva, como também nas receitas se pode verificar um aumento para o quádruplo, ao comparar o ano de 2013 com o de 2018 (figura 20), tendo a receita passado de 1 329 671€ para 4 250 681€ (Notícias de Coimbra, 2017; Universidade de Coimbra, 2019), reforçando a ideia do turismo como motor económico em ascensão e com extrema relevância para a economia local.

O crescimento do turismo na cidade de Coimbra foi decorrendo de modo mais significativo desde a classificação, atingindo níveis não antes experienciados nos anos anteriores. No entanto, é de referir a noção de que existia uma grande escassez de infraestruturas para dar resposta ao crescimento que se veio a verificar, e que até já tinha sido notada e discutida. Em 2012, o PERU do centro histórico da cidade atestava que “o centro de Coimbra possui uma oferta hoteleira relativamente reduzida e muito pouco diversificada” (Parque Expo, 2012) e defendia também o papel fulcral do turismo na vivificação e renovação do centro histórico.

No campo da diversidade, o AL conquista pontos de preferência, uma vez que, numa indústria estandardizada, como é o caso da indústria hoteleira, este tipo de acomodação, ao refletir o gosto próprio e singular do seu proprietário, garante uma diversidade muito maior. O anfitrião detém, assim, um papel de grande importância pois, para além de conferir alguma singularidade ao alojamento, aumenta a sensação de autenticidade, e a sua interação com o turista pode interferir positivamente na maneira como este percebe e experiencia a cidade. É interessante referir que, apesar de neste caso de estudo específico, o sistema de coabitação, em que o turista fica acomodado na residência primária do habitante local, não se verifica, uma vez que 97% dos proprietários inquiridos⁴⁵ afirma não residir no mesmo edifício do alojamento que disponibiliza, a proximidade com o turista que acolhe mantém-se. Um

44 Os dados referentes ao número de visitantes registados pela Universidade de Coimbra no ano de 2013 são um cálculo feito pela autora através dos números divulgados pela Agência Lusa e referentes aos meses de janeiro a novembro do referido ano. É possível corroborar os mesmos em <https://www.publico.pt/2013/12/15/culturaipilon/noticia/ha-sinais-muito-evidentes-de-valorizacao-do-atrimonio-da-unesco-em-coimbra-1616399> e <https://observador.pt/2014/06/16/universidade-de-coimbra-regista-aumento-de-20-numero-de-turistas>.

45 A amostra total de proprietários inquiridos reflete-se em 31 respostas; para consultar os restantes resultados estes encontram-se explanados na sua totalidade nos Anexos da presente dissertação.



-  Área Candidata
Nominated Area
-  Zona de Protecção
Protection Zone
-  Bom
Good
-  Aceitável
Satisfactory
-  Não aceitável
Non-satisfactory
-  Mau
Bad



Figura 21 - Caracterização do edificado da ZEP por tipo de estado de preservação . Retirado de Universidade de Coimbra - Gabinete de Candidatura à UNESCO, 2012c.

dos dados recolhidos sobre os AL em análise foi a existência de *self check in*⁴⁶, uma vez que se tratava de um parâmetro que nos permitia saber qual o grau de interação que o responsável pelo AL tem com o turista e, neste sentido, os dados recolhidos apontam para uma clara preferência, por parte do responsável do AL, em estar presente aquando da não utilização do *self check in*, o que se traduz em 70% da amostra, dando primazia ao contacto presencial para acolher da melhor maneira quem recebem e confirmando que Coimbra ainda se encontra numa fase de desenvolvimento turístico que prioriza o contacto com o viajante. Nos anos anteriores à classificação, a realidade do centro histórico era de “declínio e envelhecimento da população residente” (Parque Expo, 2012). Em 2001, residiam na UFC 17 538 pessoas, passando esse número para 13 971 em 2011, uma redução populacional de cerca de 20%. É de salientar ainda que, de modo geral, a redução se deu de modo mais significativo entre os residentes com idades inferiores a 65 anos, pois para a população com mais de 65 anos a residir nas referidas freguesias, a diminuição ronda apenas os 8% e o índice de envelhecimento é entre 3 e 4 vezes superior à média nacional (INE, 2011). Concretizando a análise sociodemográfica na ZEP, os dados da população residente distribuem-se da seguinte forma: 38 habitantes nas zonas classificadas, 1666 na encosta da Alta, 1528 na zona da Baixa e 1117 na restante área circundante, perfazendo um total de 4349 habitantes (Universidade de Coimbra - Gabinete de Candidatura à UNESCO, 2012b), número três vezes inferior ao das freguesias em que se insere, apesar da área urbanizada dessas mesmas freguesias não ser três vezes superior à ZEP, demonstrando a forte erosão social da zona. Este dado é passível de ser justificado, em parte, pela “degradação física e desqualificação funcional” (Parque Expo, 2012) do edificado desta área, como nos mostram as análises realizadas pelo Gabinete de Candidatura à UNESCO, representadas na figura 21. Em 2012 o estado de conservação do edificado encontrava-se, na sua grande maioria, degradado, principalmente na zona da Baixa (Universidade de Coimbra - Gabinete de Candidatura à UNESCO, 2012c).

Aliado a este abandono, a escassez de infraestruturas para dar resposta às previsões de crescimento turístico e as medidas de apoio à reabilitação urbana resultantes do processo de candidatura criaram as condições para a adoção e proliferação da tipologia de AL no centro histórico de Coimbra. De entre as medidas de apoio à reabilitação urbana, sublinhamos os apoios financeiros de maior relevância, como as medidas obrigatórias aplicáveis às ARU, a redução do IVA para 6% na reabilitação, a isenção do IMI quando o fim dessa reabilitação é a habitação ou, mesmo, a recuperação total do IMI caso as obras de recuperação ocorram num período inferior

.....
46 A expressão *self check in* pode ser traduzida livremente para ‘registo feito pelo próprio hospede’.

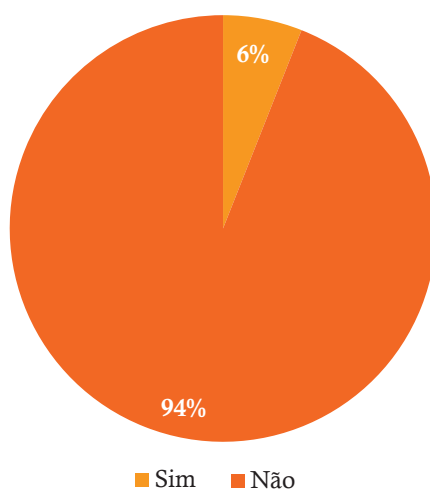


Figura 22 - Gráfico ilustrativo das respostas dos proprietários à questão "beneficiou de incentivos estatais para concretizar a obra?". Autoria própria.

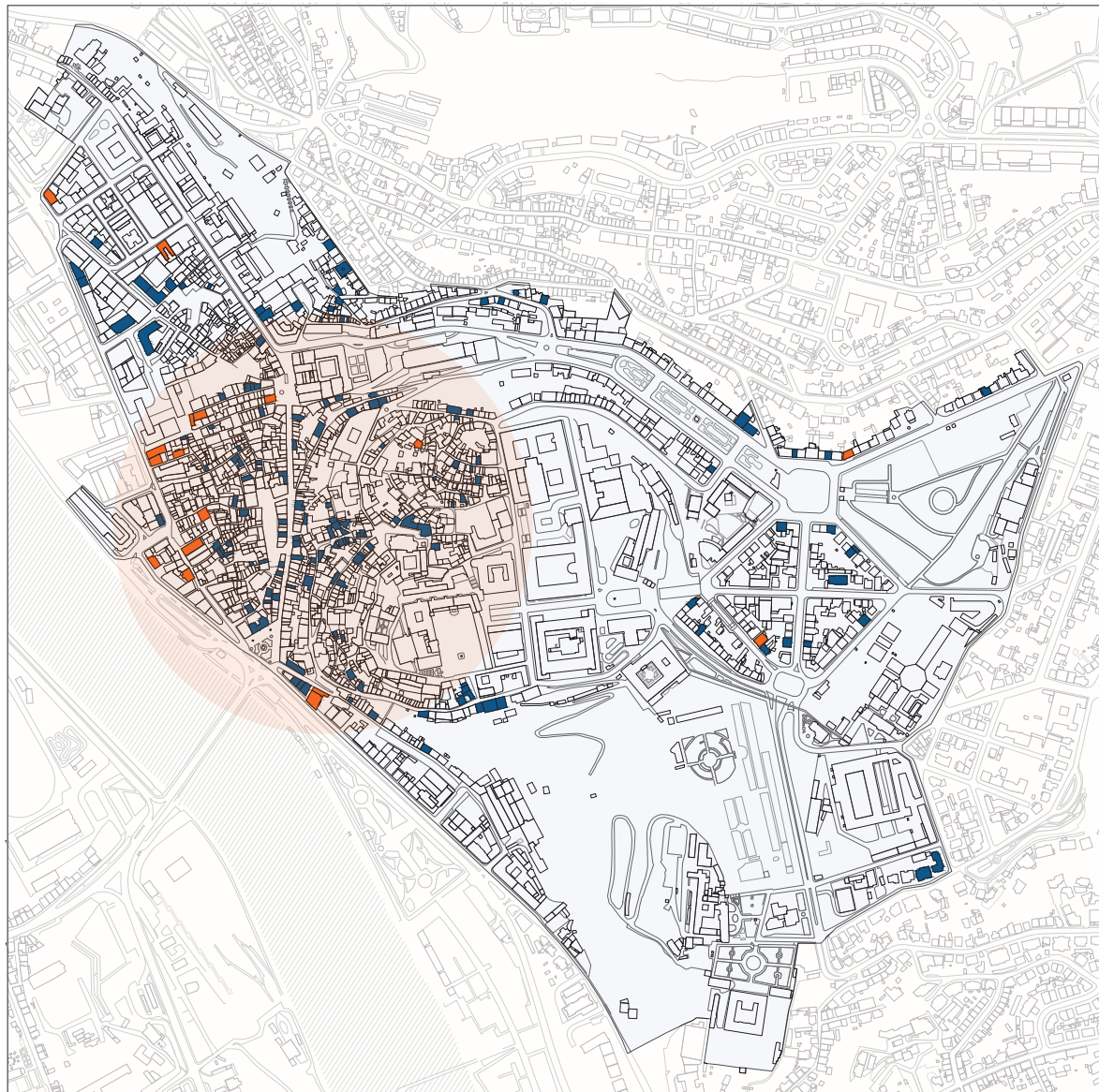
a três anos (Simões, 2019). Encontramos também, a nível municipal, um conjunto de medidas destinadas a apoiar a reabilitação, como as reduções para 50% do valor das licenças e do valor da taxa de ocupação do espaço público para quem efetuar obras de reabilitação urbana no centro histórico da cidade (Simões, 2019). Em entrevista, o Engenheiro Sidónio Simões acrescentou ainda que “esses incentivos existem e estão disponíveis para todos, aliás, é isso que tem dinamizado bastante o centro histórico” (Simões, 2019).

Talvez por desconhecimento ou por não se aplicar aos casos em análise, 94 % dos proprietários de AL inquiridos revelam não ter beneficiado de quaisquer incentivos para a realização das obras no seu alojamento (figura 22). No entanto, o desconhecimento sobre algumas medidas de apoio, embora expressivo, não demoveu o crescimento da tipologia de AL no centro histórico de Coimbra. A ideia de que o AL é um investimento de alto retorno e com uma alta rentabilidade pode estar igualmente na base da forte aposta no setor. Apesar dos preços por noite praticados pelos alojamentos variarem, através dos dados recolhidos foi possível observar que 75%⁴⁷ dos alojamentos apresentam um preço por noite superior a 60€, corroborando a opinião da Vereadora Carina Gomes de que os preços na cidade de Coimbra são muito superiores aos da restante região (Gomes, 2020). Valores que, contudo, não são por si garantia de rentabilidade, como observado anteriormente. Em entrevista, o Engenheiro Sidónio Simões é claro ao expressar a sua opinião sobre o tema:

“O AL só é rentável, e sobre isso há vários estudos feitos pela *Deco* e por várias entidades, se houver uma permanência superior a três dias.” (Simões, 2019)

Segundo o INE, a estada média para a cidade de Coimbra situa-se em 1,7 noites, número abaixo do referido pelo Engenheiro Sidónio Simões ou pelos estudos da *Deco* analisados no Capítulo 3 da presente dissertação. Também, quando questionados sobre a permanência média de cada hóspede no seu AL, 68% dos inquiridos respondeu que se situava abaixo das duas noites. Estes valores de estada média na cidade corroboram uma ideia de aumento da permanência de turistas em Coimbra, mas, ao mesmo tempo, levantam a questão sobre se a oferta não estará mais alta que a procura.

47 Da amostra total analisada, 250 AL, só em 159 foi possível obter o preço por noite do alojamento, assim os 75% acima descritos são referentes ao universo de 159 AL válidos para este tópico. Para consultar os restantes resultados, estes encontram-se explanados na sua totalidade nos Anexos da presente dissertação.



- AL pós 2013
- AL pré 2013
- ZEP
- Área de maior concentração de AL

100m 0m

Figura 23 - Mapa da totalidade do AL da área em estudo, a Zona Especial de Proteção (ZEP).
Autoria própria.

Aumentar a estada média dos turistas na cidade é um desejo expresso por vários intervenientes (Parque Expo, 2012; Simões, 2019; Gomes, 2020) e é algo que tem efetivamente vindo a ocorrer ao longo dos anos. Antes da classificação, os visitantes em Coimbra eram essencialmente excursionistas, ao contrário de hoje, em que a maioria já permanece na cidade uma ou mais noites, como podem corroborar os proprietários inquiridos e o aumento da oferta de alojamento na cidade. É possível, assim, afirmar que, quanto à duração da viagem, Coimbra deixou de ser exclusivamente uma cidade de passagem para se classificar como cidade de *city breack* ou de retiro de fim-de-semana, onde os visitantes aproveitam, não só para conhecer o património, mas também um pouco do ambiente da cidade por períodos curtos de permanência. De ressaltar, ainda, a forte ligação da cidade com o turismo científico e de congressos, um tipo de turismo que Coimbra não tinha na dimensão que temos hoje, quer pela relação com a Universidade, quer, mais recentemente, pela abertura do Convento de São Francisco, um espaço em constante ascensão no *ranking* internacional de congressos (Gomes, 2020).

Dos 250 AL incluídos no nosso estudo, apenas 19 são anteriores a 2013 (inclusive). Estes, correspondem maioritariamente a residenciais e pensões que perderam o estatuto de empreendimentos turísticos, passando a vigorar como AL após a implementação do Decreto-Lei nº 39/2008. Ao analisarmos o mapa da figura 23 podemos afirmar que a classificação da UC-AS como PM é agente impulsionador da tipologia de AL no centro histórico da cidade de Coimbra, uma vez que esta tipologia aumentou em cerca de 92% de 2013 para 2019. As áreas que cumulativamente apresentam uma maior densidade de AL são a Alta e a Baixinha, espaços que coincidem com as áreas onde o estado do edificado se encontrava mais deteriorado, como analisado anteriormente na figura 22. Nestas, destacam-se pela sua concentração de AL a rua Ferreira Borges, o largo da Portagem e, sobretudo, a zona da Almedina e do Quebra-Costas. É principalmente nestes espaços que nos apercebemos das maiores mudanças no ambiente contruído. É visível, ao passear pela cidade, que o edificado se encontra, na sua grande maioria, reabilitado e os serviços complementares que surgiram nestas áreas aparentam receber tanto turistas como residentes (figura 24). A zona do Quebra-Costas é, porventura, uma das mais atrativas do centro histórico, concentrando um grande número de restaurantes típicos, casas de fado e comércio local, todos eles reinventados para responder à procura atual. Na Alta, a quase totalidade do AL mapeado é posterior a 2013, o que veio imprimir uma alteração às dinâmicas desta zona. Onde antes existia maioritariamente habitação e prédios devolutos, hoje existe



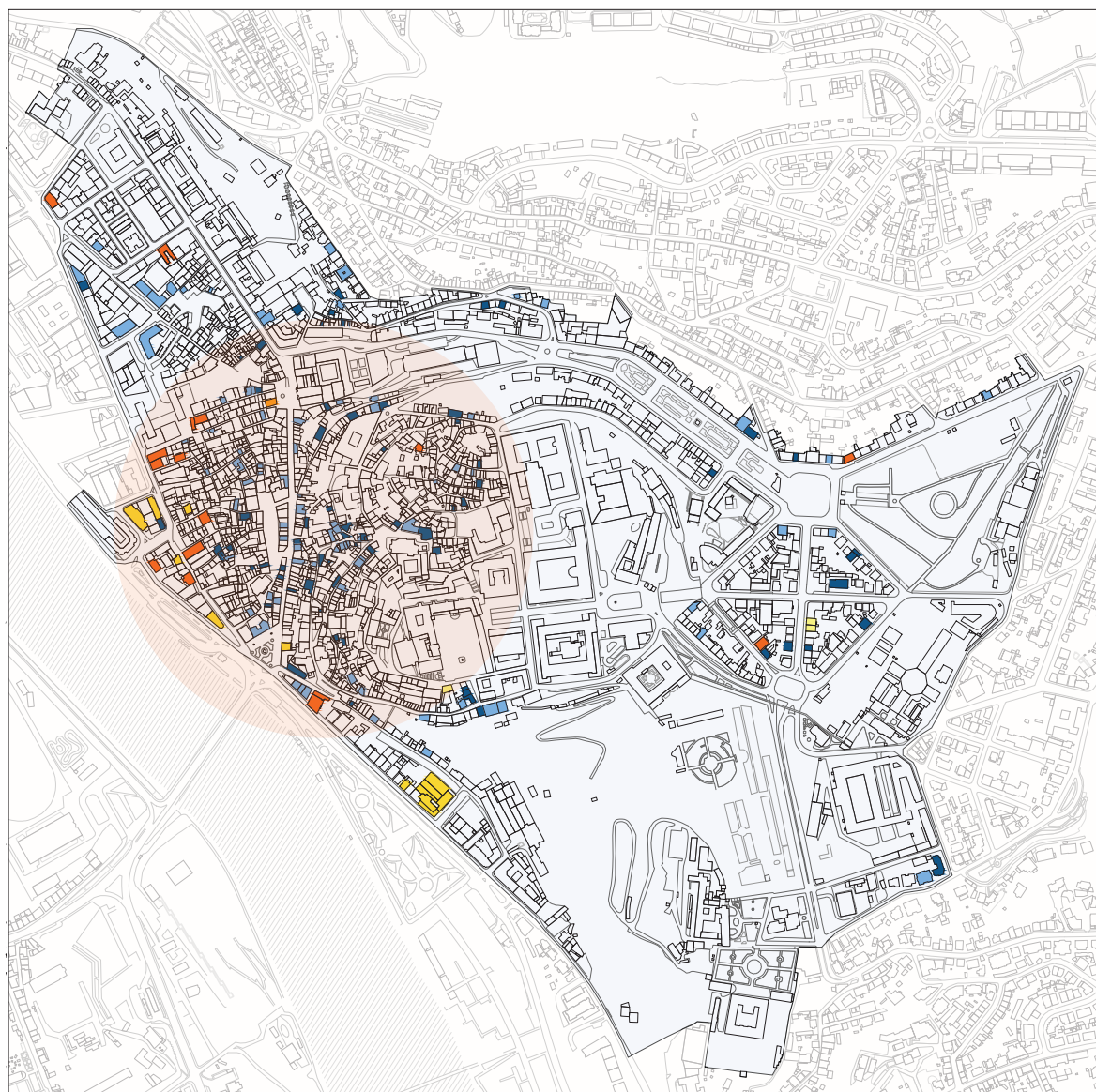
Figura 24 - Edifício reabilitado na Rua Ferreira Borges e no Quebra-Costas. Fotografias da Autora.

um misto de habitação e serviços que apareceram por complementaridade ao AL e aos turistas nele hospedados, mas que hoje servem também a população estudantil residente. A zona da Baixinha, uma zona associada ao comércio de rua e serviços, agrega a quase totalidade dos AL anteriores a 2013, principalmente na envolvente próxima à estação ferroviária de Coimbra A. Estes dados evidenciam a alteração que a cidade tem vindo a sofrer, principalmente no seu tipo de turismo e nos visitantes que recebe. Antes da classificação, o acolhimento a turistas, encarado como um serviço, desenvolvia-se nas zonas de serviço da cidade, realçando uma clara divisão entre zonas de comércio e serviços e zonas de habitação. As alterações nos tipos de turistas que chegam à cidade e a interação que estes procuram, justificam a alteração do padrão de aparecimento de AL.

Hoje, a procura da autenticidade da cidade que se visita, através do contacto próximo com os habitantes locais e os seus estilos de vida, reflete o modo como as tipologias de AL foram aparecendo na cidade de Coimbra. Igualmente quando analisamos, em paralelo, as datas de aquisição dos imóveis *versus* o arrendamento dos mesmos, confirmamos que, à exceção de imóveis já pertencentes à família dos proprietários, a maioria foi adquirida e arrendada depois de 2013, com particular crescimento nos anos entre 2017 a 2019. Estes dados confirmam que a esmagadora maioria do AL da cidade sucede à classificação como PM e comprovam a capacidade desta distinção em atestar a excelência dos destinos que classifica, especialmente do ponto de vista turístico.

A intencionalidade das infraestruturas com carácter de AL é igualmente clara através dos dados recolhidos, uma vez que 83% dos proprietários inquiridos respondeu favoravelmente quando questionados sobre se o arrendamento temporário era o que pretendiam fazer com o imóvel aquando da sua aquisição. Quanto ao uso do imóvel antes de ser AL, o mais comum era o arrendamento de longo prazo, nomeadamente a estudantes, uma particularidade da cidade de Coimbra, e a habitação permanente. No entanto, foi registado um número significativo de edifícios que se encontravam devolutos, o que confirma as reflexões já referidas de que o AL tem vindo a proliferar com maior intensidade nas áreas previamente mais desocupadas, contribuindo para a reabilitação urbana do centro histórico da cidade.

Decorrente dos temas sobre vitalidade urbana abordados no Capítulo 2, surgiu também a necessidade de perceber qual o espaço que a tipologia ocupa na área



- AL pós 2013 - Edifício totalmente ocupado
- AL pós 2013 - Edifício parcialmente ocupado
- AL pré 2013 - Edifício totalmente ocupado
- AL pré 2013 - Edifício parcialmente ocupado
- Hotel pré 2013
- Hotel pós 2013
- ZEP
- Área de maior concentração de AL

100m 0m

Figura 25 - Mapa do espaço que ocupa a tipologia de AL na área em estudo, a Zona Especial de Proteção (ZEP).
Autoria própria.

de estudo e no contexto de proximidade em que se insere. Assim, como é possível observar na figura 25, os 250 AL identificados encontram-se distribuídos por 167 edifícios, ocupando 82 desses na sua totalidade. Os restantes 85 edifícios contam com parcelas destinadas a AL, mas deixam também espaço para outras funções, como habitação e comércio. Contrariamente ao que seria de esperar, a zona que apresenta um maior número de edifícios ocupados na sua totalidade por AL é a Alta da cidade, zona onde desde sempre predominou a habitação e onde esta deveria continuar a predominar. No nosso entender, há vários pontos que podem justificar estes dados. O edificado da Alta, sendo desde sempre habitação, não apresenta grandes dimensões: na sua maioria os edifícios não apresentam mais do que três pisos (Universidade de Coimbra - Gabinete de Candidatura à UNESCO, 2012c), pelo que a subdivisão dos mesmos em diferentes frações não é tão frequente como na Baixa, onde o número médio ronda os quatro pisos. A Alta é também a zona mais próxima dos principais museus e do circuito turístico da Universidade, por isso muito convidativa à criação de alojamento para turistas. Em contrapartida, e por razões semelhantes, a Baixa encontra-se bem equilibrada quanto à presença de AL, uma vez que este, excetuando as residenciais e pensões anteriores a 2013, não ocupa o edifício na sua totalidade, permitindo a continuação da vertente comercial da área, bem como a inserção de habitação nos mesmos. Outra ilação que pode ser retirada deste mapeamento é a escassa presença da hotelaria nesta zona de estudo, fator que justifica o forte aparecimento do AL na cidade pós 2013. Os principais hotéis já se encontravam presentes antes da classificação, inseridos em edifícios que, na sua maioria, foram construídos de raiz com a finalidade de serem estabelecimentos hoteleiros. Já os novos hotéis, posteriores à classificação, têm em comum serem reabilitações de edifícios pré-existentes, mas sendo apenas dois, não alteram significativamente a oferta hoteleira da área, continuando a ser largamente inferior ao AL.

É importante debruçarmos a nossa atenção sobre o a presença que o AL exerce nas diferentes áreas, sob pena de, caso não se verifique um controlo prévio, tornarmos parcelas do centro histórico de Coimbra em zonas altamente turistificadas, assemelhando-se a aldeamentos turísticos.

Apesar de este trabalho se focar de modo mais aprofundado apenas na Zona Especial de Proteção do Bem UC-AS, o AL não é uma presença constante apenas nesta área. Ao percorrer a cidade, principalmente nas zonas limítrofes da ZEP, é possível observarmos também uma forte presença de AL. Segundo o Turismo de Portugal

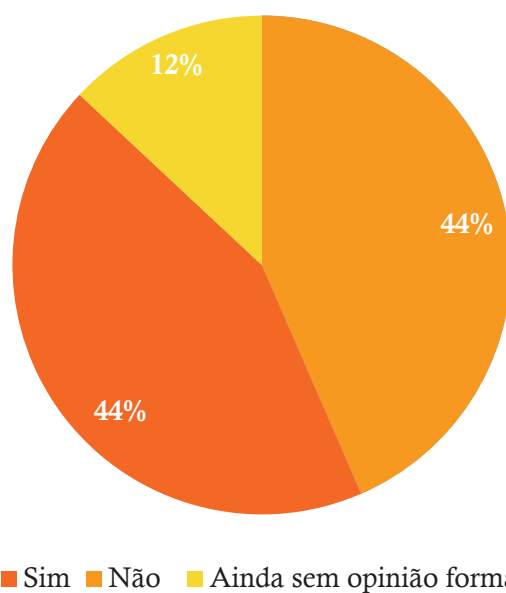


Figura 26 - Gráfico representativo das respostas dos moradores quando inquiridos sobre se “considera positiva a presença deste equipamento (AL) próximo de si?”. Autoria própria.

(2020), o concelho de Coimbra apresenta, à data de entrega desta dissertação, um total de 518 AL, o que demonstra que os impactos do turismo transcendem o centro histórico, perfeitamente compreensível numa cidade de média escala como é o caso de Coimbra.

Quando analisamos todo o universo de AL no concelho, os 518 AL, é fácil compreender que Coimbra conta com uma alta concentração de AL de modo significativo no seu centro histórico, já que 250 desses 518 AL ocupam pouco mais de um quilómetro quadrado de área. Deste modo, parece-nos uma abordagem mais eficaz, do ponto de vista da preservação da vitalidade urbana, favorecer a preservação de espaços destinados a habitação ou comércio, à semelhança do que se verifica na zona da Baixa, em detrimento da ocupação total do edificado com tipologias de AL, como se verifica na Alta. Esta presença mais constante de habitação no edificado possibilita a criação de um sentido de comunidade no local, fundamental para a manutenção da sensação de segurança dos moradores de determinada zona. Este sentimento de segurança é crucial para a fixação de residentes. Segundo o Engenheiro Sidónio Simões, “as pessoas têm muita relutância em viver na Baixa, acham-na muito insegura” (Simões, 2019), o que é corroborado por alguns comentários obtidos através do inquérito informal aos habitantes do centro histórico, onde se pode ler que é “necessário haver mais segurança” e, ainda, que “já não há rondas de policiamento”. À mesma comunidade inquirimos se consideravam que, com a presença do estabelecimento de AL, a sua perceção de segurança na rua tinha mudado, 70%⁴⁸ dos inquiridos, uma larga maioria, respondeu que não. Cerca de 30% assumiram que “mudou relativamente”, mas o parâmetro “mudou substancialmente” não contou com nenhuma resposta. À luz da literatura consultada, esta resposta encaixa dentro dos resultados esperados e contradiz significativamente a ideia de que a movimentação de pessoas no local é sinónimo de segurança.

A opinião acerca dos efeitos provocados pela existência de um estabelecimento de AL numa determinada rua aparece polarizada na análise aos resultados dos inquéritos. Como podemos observar na figura 26, as opiniões da comunidade divergem em igual medida. Estes dados demonstram uma clara divisão de opiniões sobre se esta tipologia é positiva ou não na envolvente próxima de quem reside no centro histórico, refutando ideias pré-concebidas, muitas vezes suportadas pelos *media*, de que o AL é altamente repudiado pelas comunidades.

.....
48 A amostra total dos inquéritos informais aos habitantes do centro histórico reflete-se em 23 respostas; para consultar os restantes resultados estes encontram-se explanados na sua totalidade nos Anexos da presente dissertação.

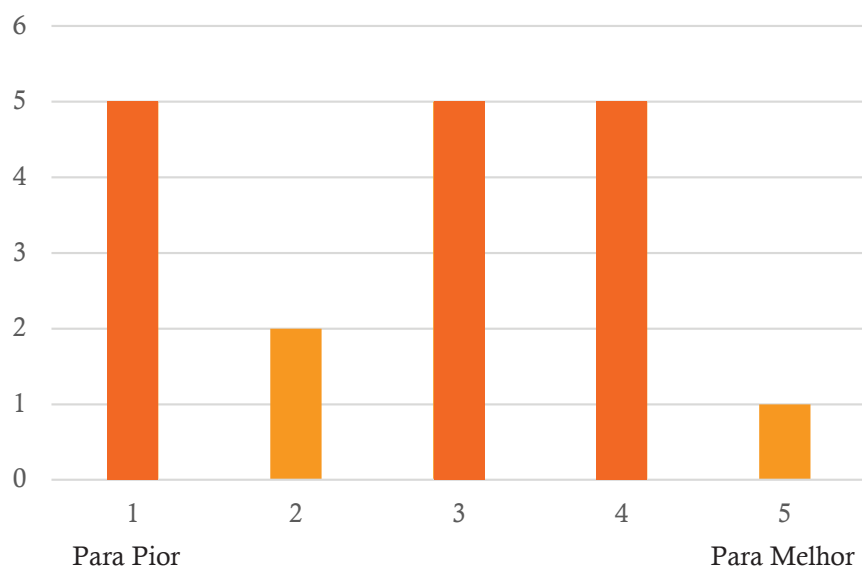


Figura 27 - Gráfico representativo das respostas dos moradores quando inquiridos sobre se o ambiente da área tinha mudado com a presença do equipamento de AL. Autoria própria.

Situando os residentes do centro histórico de Coimbra no “*irridex*” (Doxey, 1976), estes estariam numa fase de apatia, pois, apesar da fase da euforia inicial já ter passado, os impactos dos turistas ainda não causam danos irreversíveis na população. Inquiridos sobre as mudanças no ambiente causadas pelo surgimento da tipologia de AL, figura 27, os residentes situaram as suas respostas numa escala de 1 a 5, sendo o 1 “para pior” e 5 “para melhor”, posicionando-as maioritariamente nos pontos 1, 3 e 4, demonstrando que o contacto turista-residente ainda se encontra num balanço estável e corroborando os dados anteriores.

5.2. Análise reflexiva sobre as entrevistas

Como acabámos de expor no ponto anterior através da análise dos diversos dados recolhidos, podemos observar que Coimbra reuniu um conjunto de condições que permitiram o aparecimento e forte crescimento da tipologia de AL no centro histórico da cidade. Conhecendo as consequências da não-gestão desta tipologia, como observado em outras cidades portuguesas e abordado na revisão teórica, sentimos a necessidade de questionar quais as ações que foram implementadas, ou se encontram em vias de o ser, para que o AL na cidade seja gerido de modo sustentável, garantindo um impacto positivo.

Por essa razão, e não sendo possível obter respostas a estas questões do foro administrativo pelos mesmos métodos dos dados recolhidos anteriormente, foram realizadas entrevistas à Vereadora Carina Gomes e ao Engenheiro Sidónio Simões.

Desde o início do trabalho que nos interessava perceber se em Coimbra se verificavam fenómenos como a “gentrificação” ou a “turistificação” presentes em Lisboa e no Porto. A opinião da Vereadora Carina Gomes é a de que, em Coimbra, o mesmo não acontece, afirmando que se têm registado inúmeros casos de reabilitação, de iniciativa pública, mas sobretudo privada, em prédios que, na sua maioria, estavam devolutos. Esta afirmação aparece como mais um dado que reitera, como observado nos mapas, que o AL proliferou sobretudo nas zonas onde o edificado se encontrava mais degradado. O que de momento decorre em pleno na cidade é, para Carina Gomes (2020), um “processo excelente de reabilitação e de revivificação”, e assume, enquanto Vereadora do Turismo, não querer que Coimbra sofra do mesmo processo de degradação adveniente do turismo que atualmente se assinala em Lisboa e no Porto:

“Obviamente, não quero que daqui a uns anos haja notícias sobre os bairros emblemáticos da cidade que neste momento já não têm qualquer tipo de moradores e funções tradicionais e têm apenas AL e turistas que vão à procura de autenticidade e não encontram nada porque só se encontram uns aos outros.” (Gomes, 2020)

Apesar da intenção da Vereadora, reiterando por inúmeras vezes que “não estamos nessa fase” (Gomes, 2020), as leituras efetuadas para este trabalho focam a importância do planeamento para uma gestão do turismo do modo mais sustentável possível. Quando questionada sobre um eventual Plano de Gestão Turística para a cidade, a resposta de Carina Gomes é clara: os planos “estão sempre a ser pensados, não o fazemos é de forma isolada pensando apenas a cidade. Isto é, a forma como a cidade turística é pensada está integrada na estratégia turística da comunidade intermunicipal da Região de Coimbra, que por sua vez está integrada na do Turismo do Centro de Portugal” (Gomes, 2020). Apesar de se confirmar a existência de um plano, este não foca quaisquer questões mais específicas, como é o caso da acomodação, deixando de lado qualquer estratégia de gestão do AL no centro histórico. Porém, quando questionados sobre essa questão, ambos os entrevistados responderam de modo semelhante.

Para a Vereadora Carina Gomes, perante a hipótese apresentada de se permitir apenas o arrendamento parcial do edificado⁴⁹ para AL, esta responde que “as câmaras municipais não podem inventar regulamentos que vão contra ou que prejudiquem os direitos dos proprietários” (Gomes, 2020). A Vereadora defende que Coimbra ainda não se encontra numa fase que requeira restrições, pois ainda há uma forte falta de camas na cidade e a oferta existente pratica preços elevados, daí a necessidade de aumentar o número de camas para melhor regular o preço da oferta. Esta opinião, vincada pela Vereadora, choca com os dados recolhidos que apontam uma baixa estada média na cidade, indicando porventura que a oferta responde à consequente procura de alojamento na cidade.

O foco para a cidade é, e deve continuar a ser, evitar a degradação do centro histórico, diz Sidónio Simões, para quem o AL é parte da solução e não do problema, afirmando que “o objetivo principal foca-se em não deixar degradar aquilo que nos foi reconhecido como património da UNESCO, portanto, “se me reabilitarem um prédio estão a contribuir para a melhoria do centro da cidade” (Simões, 2019). Esta opinião é corroborada por Carina Gomes quando diz “eu prefiro um prédio na Alta ou na Baixa com AL reabilitado, a um prédio com habitação que esteja a cair” (Gomes, 2020).

Apontados como aspetos negativos desta tipologia, que veio ser um incentivo à reabilitação do centro histórico, estão a não fixação de residentes e as modificações no edificado, provocadas sobretudo pelo desejo de construir tipologias mais pequenas para rentabilizar o espaço a arrendar (Simões, 2019). O Engenheiro afirma ainda que

.....
49 Tópico a desenvolver mais à frente, nas Considerações Finais.



Figura 28 - Exemplo de “loja âncora” referida pelo Engenheiro Sidónio Simões, na Rua Ferreira Borges, junto à subida para o Arco da Almedina. Fotografia da autora.

algumas destas construções apresentam alguns perigos, pois:

“As pessoas demolem o interior das casas e fragilizam-nas estruturalmente porque ainda não perceberam que as paredes enxaimel ou as paredes em tabique de madeira são estruturais, instalam novas casas de banho em tudo quanto é lado e fazem o arrendamento dos espaços como estúdios.” (Simões, 2019)

Sidónio Simões refere ainda que muitas destas tipologias não são legais, ou por questões de segurança, ou por não cumprirem a área mínima exigida pela legislação em vigor, mas que acabam por ser colocadas no mercado de arrendamento. Uma das estratégias observadas, que pode ser considerada como controlo ao AL, e que vai ao encontro da resolução deste problema, é “mostrar que ao desenvolver tipologias superiores, que envolvem um maior investimento inicial, os proprietários tanto podem utilizá-las para AL como garantem o aluguer tradicional para famílias na eventualidade de uma quebra no turismo” (Simões, 2019). Num mercado imobiliário como o da cidade de Coimbra, a construção de tipologias maiores não deixa de ser uma opção de bastante viabilidade, uma vez que é também muito procurada por estudantes, que compartilham habitação nos seus períodos de permanência na cidade.

Devido a estas pequenas tipologias, muitas vezes ilegais, que são colocadas no mercado de arrendamento, Sidónio Simões crê que “a oferta a curto prazo vai ultrapassar a procura” (Simões, 2019) e que o mercado se vai regular a si próprio, tanto pela busca de alojamentos de qualidade superior, que acaba por retirar o negócio aos de inferior qualidade, como pela aposta em programas de regeneração urbana. A regeneração da Baixa-Rio, a aposta na criação de mais hotelaria qualificada, reabilitando ou reaproveitando terrenos subutilizados, e, sobretudo, a atração de grandes empresas, que mostram interesse em fixar-se no centro histórico de Coimbra, levam o Engenheiro a afirmar que em poucos anos a cidade pode atingir uma proveitosa autossuficiência.

Fica, assim, exposta aquela que, no nosso entender, pode ser classificada como a segunda estratégia de controlo do AL: a forte aposta na vivificação do centro histórico através de uma maior rapidez na resolução de burocracia e de incentivos financeiros capazes de atrair grandes empresas e lojas âncora de volta ao coração da cidade.

As lojas-âncora, como a da figura 28, são um ótimo indicador da vitalidade da cidade, pois só existem estas lojas quando existe movimento garantido, movimento esse que foi durante muito tempo escasso no centro histórico da cidade. Para Sidónio Simões, o comércio estagnou por falta de adaptação dos comerciantes, enquanto para Carina Gomes, o comércio local diminuiu numa relação de proporção direta com o número de



Figura 29 - Exemplo de “loja de *souvenirs*” na Rua Ferreira Borges. Fotografia da autora.

moradores da baixa: “Obviamente que o comércio local não é procurado por turistas. Nós sabemos disso. Nenhum turista vai à baixa da cidade para comprar linhos ou para comprar édredons”. Porém, o novo comércio que surge na cidade mostra-se de alta qualidade e com capacidade de atrair, tanto turistas como residentes com vontade de usufruir do seu centro urbano. Encontramos diversos exemplos deste comércio, desde a restauração até lojas de artesanato com uma nova imagem, deixando o comércio da Baixa de estar somente associado às “novas” lojas de *souvenirs* que surgiram com a classificação (figura 29). É por tudo isto que Carina Gomes afirma que o processo pelo qual estamos a passar em Coimbra “é um processo excelente de reabilitação e de revivificação” (Gomes, 2020), onde “a preocupação que o poder local tem de ter é transformar a cidade no melhor possível para os seus habitantes, porque se ela for boa para os seus habitantes será excelente para os turistas” (Gomes, 2020).

No centro histórico de Coimbra, as especificidades da malha urbana, com origens medievais condicionam significativamente o transporte, não sendo possível usufruir do mesmo nível de conforto oferecido pela periferia, o que condiciona a permanência e o retorno de moradores. O modelo de transporte privado, com automóvel particular, não se adequa a esta área; daí, ser necessária a existência de uma boa rede de transportes públicos. Quando questionados sobre este tópico, ambos os entrevistados refeririam o plano do Metro Mondego como sendo a resposta aos problemas de transporte desta zona, reiterando que “é preciso ter em consideração que o centro da cidade é a zona mais bem servida por transportes públicos” (Simões, 2019). A Vereadora Carina Gomes refere ainda que o metro *Bus* vai passar em pleno coração da cidade, com conexões aos hospitais e à estação de Coimbra B e que por isso irá ser um sistema com capacidade de dar apoio a toda a área do centro histórico. Se em correto funcionamento, este pode contribuir como um ponto positivo do centro histórico, impulsionando a retoma de residentes permanentes.

Também os altos valores do imobiliário em Coimbra, quer para a habitação, quer para o arrendamento, não são favoráveis ao retorno de pessoas ao centro histórico (Gomes, 2020). Estes problemas tentam ser compensados pela CMC com programas de incentivo como o “Reabilitar Para Arrendar”, que devolveu ao mercado 15 edifícios a rendas controladas. Ainda dentro do tema da reabilitação de edificado para arrendamento a custos controlados, a Vereadora Carina Gomes revelou o compromisso da CMC de, “nas grandes operações do plano e orçamento para 2020, fazer um levantamento dos edifícios que estejam sem utilização na Baixa para avaliarmos a possibilidade de a Câmara os adquirir para colocar no mercado de arrendamento a custos controlados”, uma medida que, juntamente com o “Reabilitar Para Arrendar”, se for bem-sucedida, pode ser encarada como mais uma estratégia de controlo do AL.

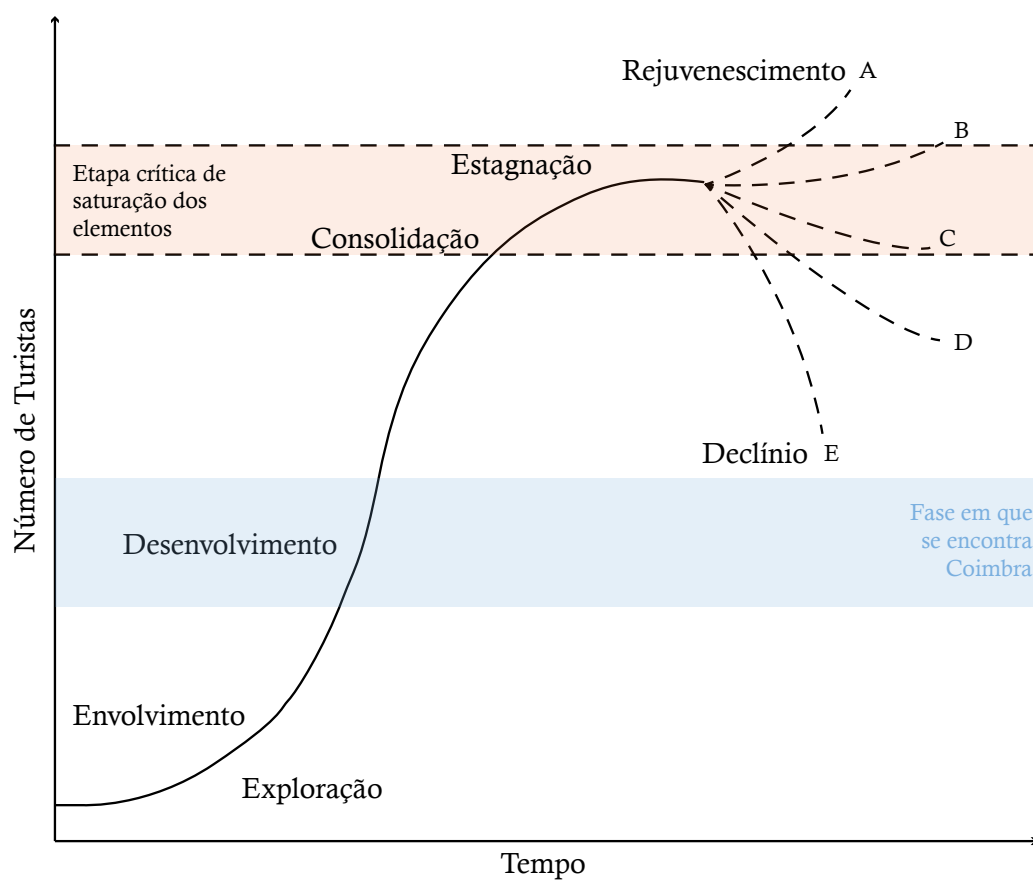


Figura 30 - Esquema desenvolvido pela autora com base no modelo do ciclo de vida de um destino turístico de Butler (1980), indicando a fase do mesmo onde se situa Coimbra.

Em forma de síntese deste capítulo de abordagem dos resultados obtidos, consideramos pertinente situar Coimbra no modelo de desenvolvimento de uma área turística apresentado por Butler (1980). O modelo de Butler, por reunir um conjunto de características descritivas de fenómenos ocorrentes em áreas turísticas, auxilia-nos a fazer o resumo de um conjunto de ideias previamente abordadas. Como analisado previamente, o autor defende que o turismo é um fenómeno cíclico para o qual define um modelo assente essencialmente em cinco fases e com implicações finais opostas. Destas cinco fases consideramos que Coimbra se encontra em plena fase de desenvolvimento, a terceira fase do modelo, resumida na figura 30, por diversos motivos. Depois da classificação começaram a aparecer na cidade uma variedade de estratégias de *marketing* com significativo impacto, hoje promovidas tanto pela Universidade, como pela comunidade intermunicipal de Coimbra, em parceria com o Turismo do Centro. Coimbra registou também uma subida bastante significativa do número de turistas que recebe, o que é visível pelo aumento, quer do número de visitantes no circuito da UC, quer da oferta de AL na cidade. Aquando do pico de turistas na cidade é possível observar que o seu número suplanta o número de residentes, basta compararmos o número de residentes da ZEP com o número das entradas no circuito turístico da UC, pois este é 112 vezes superior que o número de população residente. Quanto à diminuição do envolvimento local e à substituição de infraestruturas locais por outras de origem externa, é exemplo o “Mundo das Sardinhas”, uma loja situada no largo da Portagem e cujo público-alvo é, em exclusivo, os turistas. Nesta fase, porque os recursos naturais e culturais são publicitados intensamente, estes são facilmente transformáveis em imagens de marca ou ícones, sendo a Universidade a imagem de marca de Coimbra.

Também na terceira fase do modelo de Butler (1980) é possível que se comecem a notar mudanças físicas no local, sendo espectável que nem todos os turistas sejam bem acolhidos pelos residentes. Os dados recolhidos mostram que a opinião da comunidade se encontra dividida quanto à sua presença, justificando a inserção de Coimbra nesta fase do modelo. Quanto à regulamentação municipal, as entrevistas analisadas mostram uma clara inexistência de medidas que tenham implicações diretas nos impactos do turismo, apesar de existir um plano turístico inter-comunidades na Região entro que, contudo, demonstra a existência de medidas indiretas que acabam por impor restrições no turismo.

Uma vez situada Coimbra no modelo de desenvolvimento de Butler (1980), cremos importante considerar as implicações das fases turísticas subsequentes que podem ocorrer na cidade. Assim, segundo o modelo estudado, os cenários seguintes para

a cidade de Coimbra passam pela sua consolidação enquanto destino turístico, apresentando um alto grau de dependência económica no turismo, e a posterior estagnação do local, quando este atingir os seus limites de saturação máxima com perda consequente de interesse, não sendo proveitoso, nem para quem lá vive, nem para quem visita. Nesta fase podem ser colocadas em risco as atrações, tanto naturais como culturais, ou seja, para Coimbra pode ser colocado em causa o estatuto da UC-AS enquanto PM, caso os impactos do turismo tragam mais consequências negativas do que positivas. Após a sua saturação, segundo o modelo, a cidade pode ter um conjunto de implicações distintas (pontos A a E da figura 30) que tendem, ou para o declínio, caso se negligenciem as medidas de controlo e gestão da área, ou para o rejuvenescimento, quando a cidade se reinventa na tentativa de manter a sua atratividade enquanto destino turístico.

No nosso entender, Coimbra poderá não tardar a transitar do estado de desenvolvimento para o estado de consolidação, uma vez que certos pontos turísticos mais procurados, como é o caso da Biblioteca Joanina e da Capela de São Miguel, já se encontram saturados obrigando a restringir as entradas (Simões, 2019). Fica, por isso, a chamada de atenção de que há necessidade de concentrar esforços em criar planos de gestão e monitorização dos impactos do turismo na cidade, pois esta é a única maneira de evitar um cenário de declínio.

Considerações Finais

A dimensão que o turismo atingiu nos últimos anos indiscutivelmente não apresenta precedentes. Fruto de uma globalização das comunidades, do melhoramento dos meios de comunicação e de transporte, e de alterações fundamentais nas gerações e nos seus padrões de consumo, o turismo veio impor-se como fenómeno à escala global. O turista trocou o *standard* pelo *autêntico* e, na busca da singularidade, os centros históricos tornaram-se uma das suas principais atrações, pelo que o património passou a ser objeto de consumo das multidões, a uma escala nunca antes sentida ou mesmo imaginada.

A singularidade e diferenciação dos locais são considerados atrativos procurados pelos que vêm e igualmente procurados pelas cidades, e daí que a competição pelo título de “destino de excelência” acabe, quase sempre, por ter um denominador comum: a vontade de fazer parte dos locais reconhecidos como possuidores de um Valor Universal Excepcional, recebendo o carimbo UNESCO. A UNESCO, que tem desempenhado um papel fundamental na preservação e proteção do património, quer cultural, quer natural, ao atestar a excelência e autenticidade dos espaços, carrega consigo, contudo, a responsabilidade de ser uma marca que arrasta multidões.

Em Portugal, o turismo atingiu números recorde nos últimos anos, tendo sido considerado um motor da economia nacional. Restauração, comércio e acomodação estão entre as áreas com maior crescimento das últimas décadas, graças ao aumento constante do número de turistas que escolhem Portugal como destino. De entre estes três setores, focámo-nos, para este trabalho, na acomodação, mais concretamente na tipologia de Alojamento Local (AL), cujos números apresentaram, de modo geral, aumentos consecutivos ao longo dos últimos anos no nosso país.

É recorrente encontrarmos títulos mediáticos que enaltecem, ora o papel positivo do AL para a economia, ora em tempos mais recentes, os seus impactos negativos nas comunidades locais das zonas onde se encontram em maior número. Esta tipologia,

como abordámos, proliferou de modo bastante significativo em zonas como os centros históricos, para colmatar a falta de alojamento à qual a hotelaria tradicional não conseguia dar resposta. No centro histórico de Coimbra, a discrepância dos números do AL e da hotelaria tradicional provam que o centro histórico carecia de capacidade infraestrutural para responder à constante crescente turística que se tem registado na cidade. Paralelamente, cidades como Lisboa e Porto, têm verificado fortes processos de gentrificação e turistificação, contribuindo para a construção de uma conotação muito negativa em torno do AL, o que nos levou a questionar quais os seus impactos e se estes são mais negativos do que positivos, como transparece dos *media* e movimentos populares.

Neste contexto, a nossa investigação mostrou-nos que, na área a que dedicámos este trabalho, existe a necessidade de desconstruir a imagem negativa da figura do AL por diversos motivos. O AL assumiu, e assume, um papel bastante positivo na reabilitação urbana, tendo sido o motor de dinamização de muitos centros históricos, na sua maioria abandonados e desocupados. É uma tipologia que confere singularidade ao alojamento, característica bastante procurada pelo novo turista urbano, e que promove uma maior proximidade entre turista e anfitrião, podendo esta não só melhorar a experiência do turista, como permitir a consciencialização do mesmo para temas como a valorização da comunidade e dos serviços de proximidade. Por último, outro dos factos que torna o AL uma tipologia positiva é a sua vantagem ambiental, uma vez que aposta na reabilitação, em detrimento da construção nova, diminuindo significativamente os recursos utilizados.

No panorama português, outro dos temas que assumimos como relevante discutir é o modelo vigente do AL e o seu afastamento do modelo de coabitação e partilha de alojamento. O AL, em 2020, está longe de ser o que era em 2013 ou 2014, aquando do *boom* da empresa *Airbnb*, aproximando-se mais das suas raízes de 2008 ou até anteriores. Queremos com isto dizer que o arrendamento de uma habitação temporária fora da hotelaria convencional já era uma realidade, e apenas ganhou força e visibilidade. Foi com o aparecimento de plataformas como o *Airbnb* que o conceito de “economia partilhada”, com a partilha da casa própria, deflagrou. Era fácil obter a “verdadeira experiência” de viver o local, porque se vivia com os residentes locais. Este simples gesto de ‘abrir’ as nossas casas a outras pessoas para que estas possam conhecer melhor a nossa cultura, teve implicações na maneira de viajar, permitindo o desenvolvimento de um turista urbano que não procura os locais pré-definidos nem as experiências-padrão, mas sim uma certa ideia de autenticidade.

No entanto, em Portugal, e no nosso entender, cremos ser errado continuar a associar, do mesmo modo que em anos anteriores, o AL à “economia de partilha” de casas e experiências. Seria errado não reconhecer que a maioria das casas hoje disponíveis nas plataformas basilares da economia partilhada já não são partilhadas. Tendo como exemplo a análise feita ao centro histórico de Coimbra, a maioria da oferta de camas paralelas às do mercado convencional de alojamento não corresponde à residência primária do anfitrião, pondo de lado a ideia de partilha. Contudo, apesar de já não se encaixar no método da partilha de residência primária, o AL não deixa, por lei, de ser tido como a rentabilização de um ativo subvalorizado, continuando, por isso, a encaixar-se nas teorias do “consumo colaborativo”, variante da economia de partilha.

É assim legítimo afirmar que o modelo de AL dos dias de hoje se aproxima mais do modelo de mercado das camas paralelas do final do séc. XX, o arrendamento de uma residência secundária como rentabilização do espaço, do que do modelo de partilha, que empresas recentes de aluguer temporário de acomodação vieram lançar como modelo inovador. A mesma teoria é suportada por Tomás Cruz (2016) que, na conclusão da sua dissertação de Mestrado sobre o impacto do AL na reabilitação urbana, reflete sobre o panorama português e como nos afastamos do praticado genericamente noutros países.

Ao realizarmos uma breve pesquisa sobre a regulamentação imposta noutros países, encontrámos algumas diferenças em relação a Portugal. Barcelona, cidade reconhecida pelo seu intenso volume turístico, viu o alojamento temporário para turistas ser legislado apenas em 2012 (Generalitat de Catalunya, 2012). Contudo, uma simples pesquisa no *site* Airbnb revela que muitas das propriedades da cidade não apresentam os números de registo em como se encontram legais, problema que não vimos acontecer com nenhum dos AL incluídos no nosso levantamento.

Outra cidade que investigámos pelo seu envolvimento em controvérsias ligadas ao excessivo e desregulado número de alojamentos temporários para turistas foi a cidade de Amsterdão. Nesta, o controlo legal dos arrendamentos de curta duração para turistas era nulo até janeiro de 2020, quando o Supremo Tribunal declarou que passaria a ser ilegal arrendar propriedades sem que se possuísse uma licença para o efeito (Dutch News, 2020).

É da discussão tida em torno do turismo residencial, o das “camas paralelas” e das “casas de férias” (Brito, 2010), e da necessidade de o regularizar, que Portugal se torna pioneiro na criação de Leis que regulam o mercado paralelo de alojamento. A

criação da figura do AL, inexistente em muitos países sob as mesmas regras, pode, talvez, prevenir uma difusão maior da clandestinidade do arrendamento temporário a turistas, permitindo o seu controlo e monitorização.

Apesar dos instrumentos legais que permitem a regulamentação do AL, há ainda aspetos que necessitam de ser tidos em atenção. O AL é naturalmente visto como um investimento por parte dos seus proprietários, o que implica a procura pela maior rentabilização dos espaços adquiridos e, por consequência, a criação de tipologias mais pequenas, como T0 e T1, que não permitem versatilidade em adaptações futuras. Este tema foi levantado durante a entrevista ao Engenheiro Sidónio Simões, que evidencia existir a necessidade de consciencializar os proprietários de AL de que uma construção de tipologias superiores, de T2 e T3 por exemplo, permite, não só um gasto menor na construção, proporcionalmente, como uma ‘reciclagem’ do espaço, caso se torne necessário passar a funcionar no mercado de arrendamento a longo prazo.

É para nós óbvio, nesta fase do trabalho, que o AL não necessita de ser combatido, muito menos em Coimbra, onde prova ter revitalizado a imagem coletiva do centro histórico da cidade. Necessitará, sim, de ser estudado e monitorizado para que a oferta não suplante a procura e para que não se perca o foco na habitação como necessidade da população residente, se direcionarmos toda a nossa atenção para o impacto positivo na economia que esta tipologia oferece. Existe a necessidade de fazer compreender que o abandono dos centros históricos ocorreu muito antes do aparecimento significativo do AL e, que por isso, há mais a ter em conta no que toca à sua vivificação e rejuvenescimento.

Propusemo-nos a responder à questão de investigação “*Qual o impacto do AL no modo de habitar Coimbra pós classificação UNESCO?*”, pois a classificação do Bem UC-AS a PM potenciou o aparecimento de turistas, a um ritmo crescente. Estes, por sua vez, tiveram impacto na cidade, mais especificamente no seu centro histórico, outrora desocupado, através do aumento do número de AL. A resposta a que chegamos é a de que o AL não impacta negativamente a habitação no centro histórico, pois em Coimbra este já se encontrava muito desabitado. Apesar de, nos dados obtidos no Mapeamento encontrarmos alguns AL que tinham vindo substituir frações outrora utilizadas como habitação permanente, o número de residentes da ZEP e o estado de conservação do edificado mostram que, na sua maioria, o AL veio ocupar espaço desocupado. Ou seja, o AL não veio ‘roubar’ significativamente habitação; contudo, apesar de não ter um impacto negativo sobre a área, consideramos ser da máxima importância a sua

monitorização. Esta monitorização e planeamento é reiterada em vários documentos, tanto de modo geral pelo manual “Managing Tourism at World Heritage Sites: a Practical Manual for World Heritage Site Managers” (Pedersen, 2002), como de modo particular para Coimbra no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Coimbra (Parque Expo, 2012).

Ainda relativamente à monitorização do AL, o seu maior obstáculo, a seguir à falta de iniciativa das entidades competentes, é a inexistência de dados estatísticos capazes de retratar a verdadeira amostra. Apesar de constar da Lei desde 2008, só encontramos dados referentes ao AL no Instituto Nacional de Estatísticas depois de 2017, sendo que este considera apenas como AL estabelecimentos com mais de 10 camas. Dando como exemplo a área por nós estudada no mapeamento, dos 250 AL identificados, apenas 25 constam do RNAL como AL com mais de 10 camas, descartando das estatísticas 225 dos AL da área em estudo.

A combinação da falta de monitorização ou da inexistência de planeamento preventivo do AL com a inércia na implementação de medidas de apoio à habitação e revivificação dos centros históricos pode vir a revelar-se francamente problemática. Como afirma Cruz (2016), “os problemas de habitação resolvem-se com políticas de habitação, não se resolvem combatendo o AL”. Negligenciar ambas, é aceitar passivamente que vamos passar a viver em cidades com um núcleo oco. Quanto mais rapidamente forem efetivadas ações com o intuito de incentivar o retorno de população para os centros históricos, menos preocupação existirá em combater a proliferação desregulada de AL, pois o mercado encontrará o equilíbrio e estabilizará.

Este parece ser o cenário com que nos deparamos em Coimbra, pelo menos a julgar pelas entrevistas realizadas à Vereadora Carina Gomes e ao Engenheiro Sidónio Simões, ambos pertencentes à CMC. Sumarizando o que consideramos como estratégias indiretas do controlo do AL, que nada mais são do que estratégias de revivificação e apelo ao retorno de residentes para o centro histórico, encontramos as seguintes: aconselhamento aos proprietários para a construção de tipologias de maior dimensão - como T2 e T3 - passíveis de serem colocadas no mercado de arrendamento a longo prazo, e a não isenção de lugar de estacionamento para tipologias que não cumpram com as áreas mínimas requeridas pela legislação; atração de grandes empresas e negócios, como hotéis e lojas-âncora através de uma maior rapidez na resolução de questões burocráticas e de incentivos financeiros; melhoramento do sistema de transportes públicos com a passagem do metro *Bus* no “coração da cidade”; e programas que promovem o arrendamento a custos controlados, como é o

caso do “reabilitar” para arrendar. Estas estratégias, apesar de ainda diminutas, são já o reflexo de que é imperativo recuperar a vitalidade do centro histórico, pois só num núcleo vital que seja atrativo, o mercado pode encontrar equilíbrio.

No que diz respeito às políticas de incentivo ao retorno populacional, apesar de positivo, o posicionamento da CMC falha, a nosso entender, na tomada de ações concretas para o controlo da tipologia de AL no centro histórico. Desvalorizar o aumento de 92% dos AL em seis anos parece-nos um erro que poderá custar a Coimbra uma “musealização” das suas zonas mais emblemáticas, a Alta e a Baixa, zonas altamente afetadas pelo crescimento desta tipologia.

Não obstante, durante o decorrer do trabalho, fomos formulando pensamentos, ora em forma de questão, ora de sugestão, de outros aspetos que poderiam contribuir para um melhor enquadramento do AL nos centros históricos, sem que se perca o sentido de comunidade e segurança. O primeiro pensamento reflete-se pela pergunta ‘Em termos funcionais, como é classificado o AL?’ É um serviço, tributado como serviço e descrito na Lei como serviço, porém, não requer uma licença ‘não habitacional’ (destinada a comércio, serviços e indústria), mas sim uma licença habitacional, compreensível na medida em que o alojamento tem de reunir condições de habitabilidade. Ora, se uma licença de habitação é o requerido para que um serviço de AL possa ser alocado a um prédio destinado a habitação, então este passa a ser um serviço sem licença específica de serviços, a vigorar num espaço destinado a habitação. Pode parecer confuso, porque o é. Uma possível solução poderia passar pela substituição da licença de habitabilidade por algo semelhante a uma “autorização de utilização para fins turísticos”, requerida pela hotelaria tradicional, pois permitiria ao município saber de modo antecipado que frações ou edifícios estavam a requerer licenciamento para fins de prestação de serviços como AL. Hoje, o AL é olhado como habitação para umas situações, mas como um serviço para outras, não apresentando qualquer tipo de coerência programática, e podendo legalmente permitir que espaços residenciais, numa rua ou num bairro, se convertam em aldeamentos turísticos ou condomínios de férias.

No seguimento deste cenário final, que admitimos como extremo, surge outra sugestão que nos pareceu exequível e que iria ao encontro da gestão sustentável do AL. À semelhança da quota máxima de 9 alojamentos, na condição de apartamento por edifício, questionamos se não seria sensato estabelecer uma quota percentual máxima por edifício destinada ao AL. Ou seja, no caso de um edifício cuja totalidade das frações pertença a pessoas singulares, seus cônjuges e descendentes ou sócios,

seria estipulado, por exemplo, que a quota máxima percentual para arrendamento em modalidade de AL seria de 50% do edifício. Essa quota permitiria a obrigatoriedade de o proprietário utilizar parte do edifício para habitação permanente ou para arrendamento de longa duração, evitando cenários de ocupação total de AL, como ocorre na Alta de Coimbra, o que decerto impulsionaria a formação de uma comunidade de residentes capaz de criar rotinas e fortalecer a vitalidade urbana do seu núcleo habitacional. A referida quota percentual máxima poderia também servir para as entidades reguladoras, como os municípios, evitarem a concentração de tipologias e incentivarem a dispersão das acomodações.

Manter um equilíbrio entre o rácio de AL e frações para habitação de longa duração é imperativo na cidade de Coimbra, principalmente na Alta universitária. Como já referimos, Coimbra é uma cidade com uma população flutuante, em constante rotação e que mantém uma procura persistente. Daí que seja imperativo assegurar a existência de habitação para os habitantes em rotação e a preços que não sejam inflacionados de modo excessivo pela presença do AL, visto que já o são pelo aparecimento de novas tipologias que em nada contribuem para um mercado de arrendamento justo e controlado.

No contexto de pandemia em vigor à data da redação desta dissertação, especificamente no contexto português, sentimos a necessidade de desenvolver uma nota final explicativa do conjunto de constrangimentos causados à realização deste trabalho e permitiu-nos também nos retirar algumas ilações relacionadas com os temas abordados. O cancelamento de processo presencial de recolha de dados foi, para nós, o problema mais gritante, obrigando a uma adaptação da pesquisa e conversão dos inquéritos para o formato *online*. Obrigou-nos também à adaptação da metodologia planeada, pois inicialmente estavam pensados três inquéritos informais: a moradores, a proprietários e a turistas, sendo apenas possível realizar dois desses, impossibilitando a realização do inquérito presencial a turistas que se encontravam a visitar a cidade.

De um modo geral, e apesar de ainda não ter terminado, os fortes impactos da pandemia, em especial no setor do turismo, vêm provar alguns dos pontos abordados. A dependência económica neste setor é, no nosso entender, o que mais se salienta. Com o número crescente de turistas dos últimos anos, encontrar estratégias que equilibrassem o setor, especialmente na acomodação, não era tido como prioridade e, em consequência disso, o setor do turismo acaba por ser um dos mais prejudicados por esta pandemia.

O AL foi das primeiras tipologias de acomodação a mostrar fragilidades. Por se tratar

de alojamentos muitas vezes geridos por micro e pequenas empresas, não apresentam a mesma capacidade de resposta que os grandes grupos hoteleiros, antecipando quebras de rentabilidade entre 80% e 90% (Neto, 2020). Estas fragilidades estão a ser sentidas principalmente pelo AL em contexto urbano por serem, na sua maioria, dependentes dos turistas internacionais (Agência Lusa, 2020) que foram impedidos de viajar aquando do encerramento das fronteiras. Problema que aparenta manter-se devido a decisões de países geralmente nossos fornecedores de turistas e que ameaçam não permitir corredores aéreos para Portugal.

Em abril deste ano, o AL atingiu o número mais baixo desde 2014, com apenas 189 tipologias registadas, um número que se distanciou bastante do observado no período homólogo dos anos anteriores: 2310 em 2018 e 1750 em 2019. Para Manuel Braga⁵⁰, do ponto de vista dos investidores, o AL hoje “assume um carácter quase tóxico”, enquanto nos meses anteriores era visto como um “produto de elevada rentabilidade” (Pinto, 2020). Manuel Braga afirma ainda que:

“Quem apostou no AL procura agora alternativas, como a venda de ativos ou a sua colocação no mercado de arrendamento de longa duração. Quem nele pensava apostar, retrai-se agora, fruto da elevada incerteza e risco que enquadra o sector.” (Pinto, 2020)

A troca de modalidade, do AL para o arrendamento de longa duração, é bastante vantajosa para o contexto habitacional, contudo, o presidente da Associação do Alojamento Local em Portugal (ALEP), Eduardo Miranda – defende não ser uma tomada de decisão fácil. A transição implica um pagamento de mais-valias que nem todos os proprietários estão dispostos a pagar, e o Governo, no novo Orçamento de Estado, acabou com o pagamento de mais-valias na condição do alojamento permanecer cinco ou mais anos em regime de arrendamento de longa duração, período que muitos proprietários consideram como demasiado longo (Neto, 2020). Torna-se ainda mais clara, face às alternativas limitadas que os proprietários poderão seguir, a necessidade de medidas como o incentivo à construção de AL com tipologias que se possam adaptar a outros programas.

Perante a reviravolta causada pela pandemia, este trabalho parece-nos ainda mais adequado como ferramenta operativa de sinalização de algo como o AL que, dada uma súbita disrupção da normalidade, se viu altamente fragilizado. A gestão e monitorização desta tipologia, é no nosso ponto de vista essencial de modo a evitar o crescimento de oferta que, para além de superior à procura, desvirtue as características do lugar, tendo esta ideia sido reforçada pela decorrente conjuntura nacional.

⁵⁰ Manuel Braga é CEO da consultora imobiliária Imovendo, entrevistado por Luísa Pinto (Pinto, 2020).

Referências Bibliográficas

- Agência Lusa (10 de Julho de 2019). Regulamento do Alojamento Local do Porto “fechado” até janeiro de 2020. *SAPO*. Obtido em 15 de Janeiro de 2019, de <https://24.sapo.pt/atualidade/artigos/regulamento-do-alojamento-local-do-porto-fechado-ate-janeiro-de-2020>
- Agência Lusa (5 de Junho de 2020). Associação do Alojamento Local considera “justa” isenção do pagamento por conta. *Diário de Notícias*. Obtido em 11 de Junho de 2020, de <https://www.dnoticias.pt/pais/associacao-do-alojamento-local-considera-justa-isencao-do-pagamento-por-conta-YL6386089>
- Agência Lusa (16 de Janeiro de 2020). Vistos ‘gold’: Investimento captado em 2019 cai 11,4% para 742ME. *Lusa - Agência de Notícias de Portugal*. Obtido em 14 de Abril de 2020, de <https://www.lusa.pt/article/E1eJjdfIkujrXlzc8UzvUjMSZM5iuSI1/vistos-gold-investimento-captado-em-2019-cai-11-4-para-742me>
- Airbnb (s.d.). *Airbnb*. Obtido em 8 de Abril de 2020, de Os Impactos Econômicos do Compartilhamento de Espaços em cidades ao redor do mundo: <https://www.airbnb.com.br/economic-impact>
- ANAC (2019a). *Boletim Estatístico Trimestral N.º 41 - JAN-MAR'19*. Autoridade Nacional da Aviação Civil. Lisboa: ANAC –Autoridade Nacional da Aviação Civil. Obtido em 16 de Março de 2020, de https://www.anac.pt/SiteCollectionDocuments/Publicacoes/BET/BET_41_1TRIM_19.pdf
- ANAC (2019b). *Boletim Estatístico Trimestral N.º 42 - ABR-JUN'19*. Autoridade Nacional da Aviação Civil. Lisboa: ANAC –Autoridade Nacional da Aviação Civil. Obtido em 16 de Março de 2020, de https://www.anac.pt/SiteCollectionDocuments/Publicacoes/BET/BET42_2TRIM_19.pdf

- ANAC (2020c). *Boletim Estatístico Trimestral N.º 43 - JUL-SET'19*. Autoridade Nacional da Aviação Civi. Lisboa: ANAC - Autoridade Nacional da Aviação Civi. Obtido em 16 de Março de 2020, de https://www.anac.pt/SiteCollectionDocuments/Publicacoes/BET/BET_43_3TRIM_19.pdf
- ANAC (2020d). *Boletim Estatístico Trimestral n.º 44 - OUT-DEZ'19*. Autoridade Nacional da Aviação Civi. Lisboa: ANAC - Autoridade Nacional da Aviação Civi. Obtido em 14 de Março de 2020, de https://www.anac.pt/SiteCollectionDocuments/Publicacoes/BET/BET_44_4TRIM_19.pdf
- Andrereck, K.; Valentine, K.; Knopf, R. & Vogt, C. (2005). Residents perceptions of community tourism impacts. Estados Unidos da América.
- Ashworth, G. & Page, S. (2011). Urban tourism research: Recent progress and current paradoxes. *Tourism Management*, pp. 1-15.
- Belk, R. (2014). You are what you can access: Sharing and collaborative consumption online. *Journal of Business Research*, 67, pp. 1595-1600.
- Beltrán Rodriguez , M. (2016). La importancia de la vitalidad urbana. *Ciudades*, 19, pp. 2017-235.
- Brito Henriques, E. (2003). A cidade, destino de turismo. *Revista da Faculdade de Letras - Geografia*, XIX, pp. 163 - 172.
- Brito, S. P. (2003). *Notas sobre a evolução do viajar e a formação do turismo* (Volume 2). Lisboa: Medialivros, SA.
- Brito, S. P. (2010). *Imobiliária do Lazer e Turismo Residencial*. (SPI - Sociedade Portuguesa de Inovação, Ed.) Porto, Portugal: Príncipia Editora. Lda. Obtido em 2020, de http://www.spi.pt/documents/books/turismo/docs/Manual_V.pdf
- Burgess, S.; Sellitto, C.; Cox, C. & Bultjens, J. (2009). User generated content (UGC) in Tourism: Benefits and concerns of online consumers. *17th European Conference on Information Systems*, (p. 14). Verona .
- Butler, R. (1980). The Concept of A Tourist Area Cycle of Evolution: Implications for Management of Resources. *Canadian Geographer / Le Géographe Canadien*, p. 5 a 12.

- Campos, J. C. (2018). *Candidatura a Património Mundial como operador de desenvolvimento urbano: O caso da Universidade de Coimbra – Alta e Sofia*. Tese de Doutoramento, Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade de Coimbra, Departamento de Arquitetura, Coimbra.
- Carta de Atenas (1933). *IV Congresso Internacional de Arquitetura Moderna*, CIAM. Atenas.
- Carta de Veneza (1964). Carta Internacional sobre a Conservação e o Restauro dos Monumentos e dos Sítios. II Congresso Internacional dos Arquitectos e dos Técnicos de Monumentos Históricos. Veneza.
- Caust, J. & Vecco, M. (Março de 2017). Is UNESCO World Heritage recognition a blessing or burden? Evidence from developing Asian countries. *Journal of Cultural Heritage*, pp. 1-9.
- Chatterjee, P. (2001). Online Reviews: Do Consumers Use Them? *Association for Consumer Research*, pp. 129-134.
- Cócola Gant, A. (2015). Tourism and commercial gentrification. *RC21 International Conference on “The Ideal City: between myth and reality. Representations, policies, contradictions and challenges for tomorrow’s urban life”*. Urbido, Itália.
- Comissão Nacional da UNESCO (2013). *Orientações Técnicas para Aplicação da Convenção do Património Mundial*. Direção Geral do Património Cultural, Lisboa.
- Comissão Nacional da UNESCO (s.d.). *Comissão Nacional da UNESCO*. Obtido em 7 de Maio de 2020, de UNESCO Portugal: <https://www.unescoportugal.mne.pt/pt/temas/proteger-o-nosso-patrimonio-e-promover-a-criatividade/patrimonio-mundial>
- Convenção de Faro (2005) 27 de Outubro. Convenção Quadro do Conselho da Europa Relativa ao Valor do Património Cultural para a Sociedade, Faro, Portugal.
- Cruz, T. (2016). *O impacto do alojamento local na reabilitação urbana em Lisboa*. Dissertação de Mestrado, Instituto Superior Técnico, Lisboa.
- Doxey, G. (1976). When enough’s enough: The natives are restless in Old Niagara. *Heritage Canada*, 2, pp. 26-27.

- Dunne, G.; Flanagan, S. & Buckley, J. (1 de Janeiro de 2003). Towards an Understanding of International City Break Travel. *ARROW@TU Dublin*. Obtido em 12 de Março de 2020, de <https://arrow.tudublin.ie/cgi/viewcontent.cgi?article=1027&context=tfschhmtart>
- Dutch News (31 de Janeiro de 2020). Amsterdam Airbnb hosts are in a grey area after court ruling. *Dutch News*. Obtido em 28 de Junho de 2020, de <https://www.dutchnews.nl/news/2020/01/amsterdam-airbnb-hosts-are-in-a-grey-area-after-court-ruling/>
- Fainstein, S., & Judd, D. (1999). Global Forces, Local Strategies and Urban Tourism.
- Füller, H. & Michel, B. (14 de Fevereiro de 2013). 'Stop Being a Tourist!' New Dynamics of urban tourism in Berlin-Kreuzberg. *International Journal for Urban and Regional Research*.
- Generalitat de Catalunya (2012). DECRET 159/2012 d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic. Barcelona. Obtido em 28 de Junho de 2020, de https://dogc.gencat.cat/ca/pdogc_canals_interns/pdogc_resultats_fitxa/?documentId=622795&action=fitxa
- Ghanem, J. (2017). *Conceptualizing "the Tourist": A critical review of UNWTO definition*. Dissertação de Mestrado, University of Girona, Faculty of Turism, Girona.
- Gomes, A. (11 de Março de 2019). *Alojamento local ou arrendamento tradicional: qual o mais rentável?* Obtido em 15 de Abril de 2020, de DECO Proteste: <https://www.deco.proteste.pt/investe/investimentos/imobiliario/comprar-casa/analises/2019/03/alojamento-local-arrendamento-tradicional-rentavel>
- Gomes, C. (16 de Janeiro de 2020). Entrevista Vereadora Carina Gomes. (C. Antunes, Entrevistador) Coimbra.
- Hall, D. (2005). *Tourism: Rethinking the Social Science of Mobility*. Inglaterra: Pearson Education Limited.
- IATA (2019). *Maisconectividade e eficiência são destaques das estatísticas do setor de companhias aéreas de 2018*. Notícia nº 45, Montreal. Obtido em 3 de Março de 2020, de <https://www.iata.org/contentassets/f8d2fbbfe2664612a1e4e65a22422dc3/2019-07-31-01-pt.pdf>
- INE (2011). *Censos 2011*. Obtido em 29 de Maio de 2020, de Instituto Nacional de Estatística: https://censos.ine.pt/xportal/xmain?xpid=CENSOS&xpgid=censos_quadros

- INE (2019). *Estatísticas do Turismo 2018*. Instituto Nacional de Estatísticas.
- iPropertyManagement (2020). Airbnb Statistics. Obtido em 19 de Abril de 2020, de <https://ipropertymanagement.com/research/airbnb-statistics>
- ITB Berlin (2020). *ITB World Travel Trends 2020*. IPK International, Munich.
- Jacobs, J. (2003). *Morte e Vida das Grande Cidades*. (C. Rosa, Trad.) São Paulo: Martins Fontes.
- Kavaratzis , M. (2005). *Branding the City through Culture and Entertainment*. University of Groningen.
- Kavaratzis, M. & Ashworth, G. (2005). *City Branding: An effective assertion of identity or a transitory marketing trick?* Países Baixos .
- Laranjeiro, A. & Rebelo, A. R. (12 de Agosto de 2018). “Alojamento local vai ser o maior mercado turístico em 2020”. *Diário de Notícias*. Obtido em 24 de Fevereiro de 2020, de <https://www.dn.pt/edicao-do-dia/12-ago-2018/alojamento-local-vai-ser-o-maior-mercado-turistico-em-2020-9708594.html>
- Lopes, R. (2018). *O impacte urbanístico e socioeconómico do Alojamento Local na cidade de Lisboa*. ISCTE IUL - Instituto Universitário de Lisboa , Lisboa. Obtido em 20 de Fevereiro de 2020, de https://repositorio.iscte-iul.pt/bitstream/10071/16625/1/DINAMIA_WP_2018-05.pdf
- Luz, P. S. (2019). Região centro bate recorde de visitas e alojamento. *Diário de Notícias*. Obtido em 9 de Março de 2020, de <https://www.dn.pt/edicao-do-dia/19-ago-2019/turismo-regiao-centro-bate-recorde-de-visitas-e-alojamento-11215510.html>
- Magalhães, C. (2002). *Diretrizes para o turismo sustentável em municípios*. São Paulo: Roca.
- Mendes, P. (2014). *A evolução do Mercado Imobiliário português*. Banco BPI. Obtido em 08 de Abril de 2020, de https://www.bancobpi.pt/content/conn/UCM/uuid/dDocName:PR_WCS01_UCM01007189
- Montezuma, J. & McGarrigle, J. (22 de Maio de 2018). What motivates international homebuyers? Investor to lifestyle ‘migrants’ in a tourist city. *Tourism Geographies*.

- Neto, R. (4 de Abril de 2020). Da caça de hóspedes nas redes sociais aos saldos no Airbnb. Alojamento Local desesperado com o Covid-19. *ECO*. Obtido em 11 de Junho de 2020, de <https://eco.sapo.pt/2020/04/04/da-caca-de-hospedes-nas-redes-sociais-aos-saldos-no-airbnb-alojamento-local-desesperado-com-o-covid-19/>
- O'Reilly, T. (22 de Agosto de 2007). What is Web 2.0: Design Patterns and Business Models for the Next Generation of Software. *Communications & Strategies*, p. 21. Obtido em 15 de Abril de 2020, de <https://poseidon01.ssrn.com/delivery.phpD=8080670680260660670700970091180730910350190700010750030960960821080830001050310010021060391021040130961110730090250730741171051260800220510120931270900720810800990640730300060910960040970731190290681001250950071>
- OECD (2009). *The Impact of Culture on Tourism*. Organisation For Economic Co-operation Development. Obtido em 16 de Março de 2020, de http://www.mlit.go.jp/kankocho/naratourismstatisticsweek/statistical/pdf/2009_The_Impact.pdf
- Oliveira, F. M. (2006). *Espaço, Lugar, Identidade e Urbanização: conceitos geográficos na abordagem do Turismo*. Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte.
- Parque Expo (2012). *Programa Estratégico de Reabilitação Urbana - Coimbra Baixa, Área de Reabilitação Urbana*. PERU - Volume A, Coimbra Viva SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana, S.A., Coimbra.
- Pedersen, A. (2002). *Managing Tourism at World Heritage Sites: a Practical Manual for World Heritage Site Managers*. UNESCO World Heritage Centre.
- Pinto, L. (29 de Agosto de 2011). “Sem liberalização das rendas não poderá haver aumento do IMI”. *Público*. Obtido em 13 de Abril de 2020, de <https://www.publico.pt/2011/08/29/jornal/sem-liberalizacao-das-rendas-nao-podera-haver-aumento-do-imi-22793647>
- Pinto, L. (25 de Maio de 2020). Alojamento Local torna-se “activo tóxico”: novos registos recuam para níveis de 2014. *Público*. Obtido em 11 de Junho de 2020, de <https://www.publico.pt/2020/05/25/economia/noticia/alojamento-local-tornase-activo-toxico-novos-registos-recuam-niveis-2014-1918032>
- Poon, A. (1994). The ‘new tourism’ revolution. *Tourism Management*, pp. 91-92.

- Poria, Y.; Butler, R. & Airey, D. (Agosto de 2004). Links Between Tourists, Heritage, and Reasons for Visiting. *Journal of Travel Research*.
- Relvas, R. (15 de Dezembro de 2017). Lisboa é das cidades do mundo mais pressionadas pelo turismo. Habitação a salvo, para já. *ECO*.
- Romeu, L.; Abrantes, J. & Kastenholz, E. (2012). Web 2.0 and impacts in tourism. *Turismo e Desenvolvimento*, p. 91/93. Obtido em 5 de Março de 2020, de <https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=4&ved=2ahUKEwj-pv654IPoAhXpwsQBHZqkAnwQFjADegQIBhAB&url=https%3A%2F%2Fwww.ua.pt%2FReadObject.aspx%3Fobj%3D35044&usg=AOvVaw0O0ewKBKxh4TTY44LW17N->
- Sanlez, A. (17 de Fevereiro de 2020). Alojamento local cresce cinco vezes mais do que a hotelaria. *Diário de Notícias*.
- Silveira, L. F. (18 de Dezembro de 2015). *Vista Aérea*. Obtido em 3 de Março de 2020, de Wordpress: <https://vistaarea.wordpress.com/2015/12/18/liberalizacao-do-transporte-aereo-e-proteccao-dos-passageiros/>
- Simões, S. (9 de Dezembro de 2019). (C. Antunes, Entrevistador) Coimbra.
- Stackla (2019). *Influencing Travel: How to turn lookers into bookers*. Stackla. Obtido em 5 de Maio de 2020, de <https://static1.squarespace.com/static/57224c16cf80a1be614f90d7/t/5cb25dfd4e17b62f29cd04c6/1555193410196/Travel-Ebook-Digital-US.pdf>
- Turismo de Portugal (2020). Obtido em 25 de Janeiro de 2020, de Trabel BI by Turismo de Portugal: <https://travelbi.turismodeportugal.pt/pt-pt/Paginas/PowerBI/rnal-registo-nacional-de-alojamento-local.aspx>
- UN (2010). *International Recommendations for Tourism Statistics 2008*. Department of Economic and Social Affairs. Nova York: United Nations Publication. Obtido em 05 de Março de 2020, de https://unstats.un.org/unsd/publication/Seriesm/SeriesM_83rev1e.pdf#page=21
- UNESCO (1972). Convenção para a protecção do Património Mundial, Cultural e Natural. Paris. Obtido em 8 de Maio de 2020, de <http://whc.unesco.org/archive/convention-pt.pdf>
- UNESCO (2011). Proposals concerning the desirability of a standard-setting instrument on Historic urban landscapes. *General Conference, 36th Session*, (p. C/23). Paris.

- UNESCO (2013). Decisions Adopted by the World Heritage Committee at its 37th Session. *Convention Concerning the Protection of the World Cultural and Natural Heritage*. Phnom Penh, Cambodia. Obtido em 15 de Maio de 2020, de <https://whc.unesco.org/archive/2013/whc13-37com-20-en.pdf>
- UNESCO (2020). *World Heritage Cities Programme*. Obtido em 26 de Maio de 2020, de UNESCO World Heritage Centre : <https://whc.unesco.org/en/cities/>
- UNESCO (s.d.). *Intangible Cultural Heritage*. Obtido em 1 de Maio de 2020, de UNESCO: <https://ich.unesco.org/en/what-is-intangible-heritage-00003>
- UNESCO (s.d.). *World Heritage List*. Obtido em 7 de Maio de 2020, de UNESCO: <http://whc.unesco.org/en/list/?&mode=table>
- União Europeia (s.d.). *A história da União Europeia*. Consultado a 3 de Março de 2020, de União Europeia: https://europa.eu/european-union/about-eu/history_pt
- União Europeia (s.d.). *O espaço Shenguen*. Consultado a 3 de Março de 2020, de União Europeia: https://europa.eu/european-union/about-eu/shenguen_pt
- Universidade de Coimbra (2019). *Relatório de Gestão e Contas Consolidado 2018*. Coimbra. Obtido em 14 de Março de 2020, de http://www.uc.pt/dpgd/doc_gestao/relatorio_gestao_contas_consolidado_UC2018.pdf
- Universidade de Coimbra (2020). *Universidade de Coimbra*. Obtido em 14 de Março de 2020, de Dados Fundamentais: <https://www.uc.pt/dados>
- Universidade de Coimbra - Gabinete de Candidatura à UNESCO (2012a). *Universidade de Coimbra - Alta e Sofia. Candidatura a Património Mundial* (Vol. Livro 1). (N. R. Lopes, Ed.) Coimbra: Universidade de Coimbra.
- Universidade de Coimbra - Gabinete de Candidatura à UNESCO (2012b). *Universidade de Coimbra - Alta e Sofia. Plano de Gestão* (Vol. Livro 2). (N. R. Lopes, Ed.) Coimbra.
- Universidade de Coimbra - Gabinete de Candidatura à UNESCO (2012c). *Universidade de Coimbra - Alta e Sofia. Zona de Proteção* (Vol. Livro 7). (N. R. Lopes, Ed.) Coimbra: Universidade de Coimbra.
- Universidade de Coimbra (2018). *UC.PT - Candidatura a Património Mundial da UNESCO*. Obtido em 14 de Maio de 2020, de UC: https://www.uc.pt/unesco_old/dossie

- Universidade de Coimbra (s.d.). *Universidade de Coimbra - Património Mundial*. Obtido em 15 de Maio de 2020, de [worldheritage.uc.pt: http://worldheritage.uc.pt/pt/atributos/](http://worldheritage.uc.pt/pt/atributos/)
- UNWTO (2011). *Tourism Towards 2030 / Global Overview*. Madrid: World Tourism Organization. Obtido em 5 de Março de 2020, de https://www.globalwellnesssummit.com/wp-content/uploads/Industry-Research/Global/2011_UNWTO_Tourism_Towards_2030.pdf
- UNWTO (2017). *Tourism and Culture*. Obtido em 9 de Março de 2020, de World Tourism Organization: <https://www.unwto.org/tourism-and-culture>
- UNWTO (2018). *Tourism and Culture Synergies*. Madrid: World Tourism Organization (UNWTO).
- UNWTO (2020). *UNWTO World Tourism Barometer*. Madrid: World Tourism Organization. Obtido em 5 de Março de 2020, de <https://webunwto.s3.eu-west-1.amazonaws.com/s3fs-public/2020-01/Barometro-Jan-2020-EN-pre.pdf>
- Urry, J. (1990). *The Tourist Gaze*. Londres : SAGE Publications.
- Zervas, G.; Proserpio, D. & Byers, J. (2016). *The Rise of the Sharing Economy: Estimating the Impact of Airbnb on the Hotel Industry*.

Legislação

- Lei nº 2073 de 23 de Dezembro de 1954. Diário de Governo nº 286, Série I. Lisboa: Presidência da República.
- Decreto n.º 61/70 de 24 de Fevereiro de 1970. Diário do Governo n.º 46/1970, 1º Suplemento, Série I. Lisboa: Presidência do Conselho - Secretaria de Estado da Informação e Turismo.
- Decreto Regulamentar n.º 14/78 de 12 de Maio de 1978. Diário da República n.º 109/1978, 1º Suplemento, Série I. Lisboa: Ministério do Comércio e Turismo - Secretaria de Estado do Turismo.
- Decreto-Lei n.º 328/86 de 30 de Setembro de 1986. Diário da República n.º 225/1986, Série I. Lisboa: Presidência do Conselho de Ministros - Secretaria de Estado do Turismo

- Decreto-Lei n.º 167/97 de 4 de Julho de 1997. Diário da República n.º 152/1997, Série I-A. Lisboa: Ministério da Economia.
- Lei n.º 107/2001 de 8 de Setembro de 2001. Diário da República n.º 209/2001, Série I-A. Lisboa: Assembleia da República.
- Lei n.º 6/2006 de 27 de Fevereiro de 2006. Diário da República n.º 41/2006, Série I-A. Lisboa: Assembleia da República.
- Decreto-Lei n.º 39/2008 de 7 de Março de 2008. Diário da República n.º 48/2008, Série I. Lisboa: Ministério da Economia e da Inovação.
- Lei n.º 31/2012 de 14 de Agosto de 2012. Diário da República n.º 157/2012, Série I. Lisboa: Assembleia da República
- Decreto-Lei n.º 53/2014 de 8 de Abril de 2014. Diário da República n.º 69/2014, Série I. Lisboa: Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia
- Anúncio n.º 5286/2011 de 20 de Abril de 2014. Diário da República n.º 78/2011, Série II. Lisboa: Ministério da Cultura - Instituto de Gestão do Património Arquitectónico e Arqueológico, I. P.
- Decreto-Lei n.º 128/2014 de 29 de Agosto de 2014. Diário da República n.º 166/2014, Série I. Lisboa: Ministério da Economia.
- Decreto-Lei n.º 63/2015 de 23 de Abril de 2015. Diário da República n.º 79/2015, Série I. Lisboa: Ministério da Economia.
- Decreto-Lei n.º 80/2017 de 30 de Junho de 2017. Diário da República n.º 125/2017, Série I. Lisboa: Ministério da Economia.
- Lei n.º 62/2018 de 22 de Agosto de 2018. Diário da República n.º 161/2018, Série I. Lisboa: Assembleia da República.
- Decreto-Lei n.º 95/2019 de 18 de Julho de 2019. Diário da República n.º 136/2019, Série I. Lisboa: Presidência do Conselho de Ministros
- Aviso n.º 17706-D/2019 de 5 de Outubro de 2019. Diário da República n.º 214/2019, 1º Suplemento, Série II de 2019-11-07. Lisboa: Município de Lisboa.

Sumário de figuras

Figura 1 e 2 - Esquemas do crescimento das chegadas de turistas internacionais e as previsões para 2020. Esquema retirado do “Barometro do turismo 2020” (UNWTO, 2020) e adaptado pela autora.

Figura 3 - Assintura do Tratado de Roma. Obtido a 1 de julho de 2020 em <https://www.sabado.pt/mundo/detalhe/tratado-de-roma-pensado-por-estalinista-assinado-em-branco>.

Figura 4 - O turismo de massas de ‘sol e mar’ (Urry,1990) .

Figura 5 - Rita Marques, secretária de Estado do Turismo de Portugal a receber o galardão de melhor destino turístico para o ano de 2019 nos “World Travel Awards”. Obtido de <https://www.worldtravelawards.com/award-worlds-leading-destination-2019>.

Figura 6 - Quadro dos diferentes impactos do turismo resumidos por Cruz (2016). Adaptado pela autora.

Figura 6 - Turismo cultural na sala do exame privado da Universidade de Coimbra. Fotografia de RFRumbao, retirada de <https://www.flickr.com/photos/67412700@N03/48751551483/>.

Figura 7 - Esquema desenvolvido pela autora com base no modelo do ciclo de vida de um destino turístico de Butler (1980).

Figura 8 - Turistas na sala do exame privado da Universidade de Coimbra. Fotografia de RFRumbao, retirada de <https://www.flickr.com/photos/67412700@N03/48751551483/>.

Figura 9 - *Millennials* a visitar Coimbra. Fotografia da autora.

Figura 10 - Fotografias publicitárias do género “tiradas pelo utilizador”, disponíveis no relatório da Stackla (2019).

Figura 11 - A marca UNESCO aplicada ao bem Universidade de Coimbra - Alta e Sofia. (UNESCO,s.d).

Figura 12 - AL na Rua Ferreira Borges, Coimbra. Fotografia da autora.

Figura 13 e 14 - Mediatismo em torno do AL (Laranjeiro, 2018; Laranjeiro e Rebelo, 2018).

Figura 15 - Universidade de Coimbra com o carimbo UNESCO. Obtido de <https://www.festivaldasartes.com/universidade-alta-e-sofia-de-coimbra-para-o-mundo/>.

Figura 16 - Tese de Doutoramento de Joana Capela de Campos (2018).

Figura 17 - Imagem explicativo das diferentes áreas da ZEP e respetiva população (Universidade de Coimbra - Gabinete de Candidatura à UNESCO, 2012b).

Figura 18 - Caracterização do edificado da ZEP por tipo de propriedade. Retirado de Universidade de Coimbra - Gabinete de Candidatura à UNESCO, 2012c.

Figura 19 - Exemplos das folhas de levantamento criadas. Autoria própria.

Figura 20 - Esquema dos dados apresentados pelo circuito turístico da Universidade de Coimbra (2020). Autoria própria.

Figura 21 - Caracterização do edificado da ZEP por tipo de estado de preservação . Retirado de Universidade de Coimbra - Gabinete de Candidatura à UNESCO, 2012c.

Figura 22 - Gráfico ilustrativo das respostas dos proprietários à questão “beneficiou de incentivos estatais para concretizar a obra?”. Autoria própria.

Figura 23 - Mapa da totalidade do AL da área em estudo, a Zona Especial de Proteção (ZEP). Autoria própria.

Figura 24 - Edificado reabilitado na Rua Ferreira Borges e no Quebra-Costas. Fotografias da Autora.

Figura 25 - Mapa do espaço que ocupa a tipologia de AL na área em estudo, a Zona Especial de Proteção (ZEP). Autoria própria.

Figura 26 - Gráfico representativo das respostas dos moradores quando inquiridos sobre se “considera positiva a presença deste equipamento (AL) próximo de si?”. Autoria própria.

Figura 27 - Gráfico representativo das respostas dos moradores quando inquiridos sobre se o ambiente da área tinha mudado com a presença do equipamento de AL. Autoria própria.

Figura 28 - Exemplo de “loja âncora” referida pelo Engenheiro Sidónio Simões, na Rua Ferreira Borges, junto à subida para o Arco da Almedina. Fotografia da autora.

Figura 29 - Exemplo de “loja de *souvenirs*” na Rua Ferreira Borges. Fotografia da autora.

Figura 30 - Esquema desenvolvido pela autora com base no modelo do ciclo de vida de um destino turístico de Butler (1980), indicando a fase do mesmo onde se situa Coimbra.

Anexos

FICHA DE LEVANTAMENTO

MORADA: _____

Nº DE FOLHA: _____

TIPOLOGIA:

AL C/ ANFITRIÃO _____

AL S/ ANFITRIÃO - C/ SELF CHECK IN _____

- S/ SEFL CHECK IN _____

HOSTEL _____

HOTEL _____

DATA DE ABERTURA:

ANTERIOR A 2013 _____

POSTERIOR A 2013 _____

ESPAÇO QUE OCUPA:

TUDO O EDIFÍCIO _____

APENAS _____ PISOS

VISÍVEL EM:

BOOKING _____

AIRBNB _____

SIGTUR _____

PORTA A PORTA _____

Nº DE REGISTO:

ESCALÃO:

PREÇO POR NOITE: (0-30€) _____

(30-60€) _____

(+60€) _____

NÚMERO DE CAMAS: _____

MODIFICAÇÕES NO EDIFÍCIO:

FORTE (REMODELAÇÃO INTERIOR; DEMOLIÇÃO...) _____

MÉDIA (IMAGEM URBANA; TRATAMENTO DA FACHADA...) _____

FRACA (AMBIENTE; DECORAÇÃO INTERIOR...) _____

Anexo nº 2

INQUÉRITOS (INFORMAIS)

AOS PROPRIETÁRIOS

É PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL? _____

O ARRENDAMENTO TEMPORÁRIO ERA O QUE PRETENDIA FAZER COM O MESMO? _____

BENEFICIOU DE INCENTIVOS ESTATAIS PARA CONCRETIZAR A OBRA?

POR NORMA, QUAL A MÉDIA DE NOITES POR HÓSPEDE NO SEU ESTABELECIMENTO? _____

O QUE ERA O EDIFÍCIO ANTES DO ATUAL USO? _____

QUANDO É QUE ADQUIRIU O ESPAÇO E QUANDO COMEÇOU A ARRENDAR O MESMO? (i.e. 2014/2016) _____

RESIDE NO MESMO EDIFÍCIO DO ALOJAMENTO QUE DISPONIBILIZA? _____

QUANDO RECEBE O TURISTA COMO É FEITA A RECEÇÃO? _____

Anexo nº 3

INQUÉRITOS (INFORMAIS)

AOS VIZINHOS

ESTÁ FAMILIARIZADO COM A PRESENÇA DE ALOJAMENTO LOCAL NA SUA VIZINHANÇA? _____

CONSIDERA POSITIVA A PRESENÇA DESTE EQUIPAMENTO NA SUA VIZINHANÇA? _____

ACHA QUE O AMBIENTE DA ÁREA MUDOU COM O APARECIMENTO DE ALOJAMENTOS LOCAIS? _____

SE SIM, NUMA ESCALA DE 1 A 5 (SENDO 1 PARA PIOR E 5 PARA MELHOR) COMO O CLASSIFICARIA? _____

É DA OPINIÃO QUE O COMÉRCIO LOCAL SE DESENVOLVEU DEPOIS DO APARECIMENTO DESTE EQUIPAMENTO? _____

CONSIDERA QUE COM A EXISTÊNCIA DESTE ESTABELECIMENTO A SUA PERCEÇÃO DE SEGURANÇA NESTA RUA MUDOU? _____

AOS TURISTAS (Não realizado por constrangimentos da pandemia)

PORQUE ESCOLHERAM COIMBRA? _____

PORQUE ESCOLHERAM ESTE ESTABELECIMENTO EM ESPECÍFICO? _____

QUANTAS NOITES VÃO FICAR? _____

QUAL A ÁREA DE ABRANGÊNCIA DA VISITA? _____

O QUE VALORIZAM QUANDO ESCOLHEM UM ESTABELECIMENTO PARA FICAREM ALOJADOS? _____

Anexo nº 4

Transcrição da entrevista ao Engenheiro Sidónio Simões - Gabinete do Centro Histórico

(Carolina Antunes - CA): O problema que identifiquei é que Coimbra tem uma vitalidade um pouco ambígua, principalmente no Centro Histórico, no sentido em que, desde a classificação da UNESCO, têm chegado cada vez mais turistas, há uma reconversão das tipologias das casas da alta e da baixa para AL e, efetivamente, vêem-se mais pessoas na rua. Contudo, no meu entender, como são pessoas que vêm por períodos de tempo relativamente curtos. não vivenciam a cidade como os locais.

(Eng. Sidónio Simões - SS): Essa é também a minha opinião.

(CA): Esta situação levou-me a tentar criar uma ferramenta gráfica, o mapeamento dos AL existentes na Alta e na Baixa de Coimbra. A minha dissertação vai andar à volta deste elemento gráfico e de uma ligeira análise sociodemográfica da cidade que pretendo fazer.

(SS): O que transmite é a minha opinião também. Aliás, quando se implementou a videovigilância na Baixa, transmiti ao Sr. Ministro da Administração Interna que a cidade precisava era de dinheiro para a reabilitar. A Câmara Municipal tem feito um esforço muito grande para que as tipologias que as pessoas pretendem implementar não sejam tipologias tipo T0. A maioria dessas tipologias que estão atualmente no mercado são ilegais, isto é, são levadas a efeito no interior dos prédios, sem qualquer licenciamento, por se tratar de obras isentas de controlo prévio. Se for ao “Airbnb” encontra inúmeras ofertas, mas parte delas não têm sequer a placa de AL porque foram obras feitas clandestinamente. Há obras que não são controladas segundo o RGEU, uma vez que, se o proprietário apenas quiser intervir no

interior, nem sempre submete o projeto para apreciação da CMC. Por esta razão, as pessoas demolem o interior das casas e fragilizam-nas estruturalmente, porque ainda não perceberam que as paredes em enxaimel ou as paredes em tabique de madeira são estruturais. Ora ao instalar novas casas de banho em tudo quanto é lado, e fazem o aluguer dos espaços como estúdios, estão a criar perigo. Algumas destas construções são muito perigosas, não têm, por exemplo, qualquer extração de fumos, e o que fazem é dotar o quarto com um micro-ondas ou uma placa elétrica, sem exaustão ou extração. Contudo, há coisas a serem feitas a esse nível que são boas, mas para serem aprovadas têm de cumprir a legislação em vigor, o que nem sempre se verifica. Todas estas tipologias acabam por ser colocadas no mercado de arrendamento ou arrendadas na mesma, pelo que a oferta, a curto prazo, ultrapassará as necessidades. O que nós temos feito, aproveitando alguns trabalhos publicados em revistas, jornais e até da DECCO, é explicar aos investidores que o alojamento em alojamento local não é a galinha dos ovos de ouro que se pensa. O maior custo nas construções são as cozinhas e as casas de banho, portanto, o que temos tentado mostrar é que, ao desenvolver tipologias superiores, que envolvem um maior investimento inicial, os proprietários tanto podem utilizá-las para alojamento local como garantem o aluguer tradicional para famílias na eventualidade de uma quebra no turismo. Há muitos proprietários que após explanação dos prós e contras, acabam por avançar para tipologias maiores. Continua a existir proprietários que escolhem não o fazer, construindo estúdios, contudo este não é uma tipologia que conste no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, passando a ser incluído

no RCR (Reabilitar Como Regra) a partir do dia 15 de Novembro. Até à data não se contemplavam estúdios, mas sim T0, T1, T2, etc. que tinham uma área mínima obrigatória. A CMC só aprovava projetos e isentava de lugar de estacionamento se os proprietários desses alojamentos eles cumprissem os requisitos regulamentares. Como o mercado se adapta mais rapidamente à procura do que a lei, o que é normal, é sempre assim, foram feitas muitas obras isentas de controlo prévio que não estão legais nem são passíveis de legalização no futuro.

(CA): Existe um Registo Nacional de Turismo e, legalmente, todos aqueles que pretendem alugar como alojamento local têm de estar registados. O que me está a dizer é que nem todos estão...

(SS): Nem todos estarão. Estão no “Airbnb”, mas parte deles não têm placa de Alojamento Local, porque quem a emite é a Câmara.

Mas efetivamente, o AL não é a melhor solução para o desenvolvimento urbano, uma vez que não fixa residentes, todas as cidades sofreram com isto quando a pressão turística aumentou. De qualquer modo, acho que esta pressão turística e este excesso de alojamento local vai baixar a curto prazo, não por falta de turistas, mas porque há empresas a querer regressar ao Centro, como é o caso da *Critical* e de outros hotéis novos, são outras ofertas. A residência de estudantes da W52 nos antigos edifícios da EDP, na Rua da Alegria/Rua do Brasil, que está a fazer uma coisa muito mais completa. Não deixa de ser um alojamento local para estudantes, é considerada habitação de convivência porque hoje não há legislação para as residências de estudantes, portanto aquilo seria uma residência de estudantes, mas com outro nível. Por isso, quem constrói residências tem de o fazer noutra tipo de tipologias. Agora, a esperança que eu tenho

é que no futuro, com o aparecimento destas tipologias de qualidade, e em que há outras ofertas dentro do espaço, obrigue estas “coisas” que foram feitas ilegalmente a converterem-se em habitação. Se, tal como está previsto, a *Critical*, com a sua localização no centro, nas antigas instalações da Coimbra Editora, poderá potenciar a realocação de outros serviços que giram atratividade nesta zona da cidade, alavancando, assim, a procura de habitação e escritórios/serviços complementares para pessoas ou pequenas e médias empresas que pretendam residir e ou instalar-se mais perto de zonas que geram postos de trabalho, reduzindo assim o número de viagens e reforçando a componente ambiental com a utilização preferencial do transporte público.

(CA): A nível de dados estatísticos, os últimos a que tivemos acesso são os de 2011, salvo erro. Gostava de saber se tem acesso a alguns dados das freguesias do Centro Histórico.

(SS): Não, nada. Só temos a perceção do dia-a-dia. Posso-lhe dizer que quando a reabilitação urbana estava nos primórdios, na fase de arranque explosivo, foi recuperado um prédio no Terreiro da Erva e as frações foram vendidas essencialmente a famílias estrangeiras. Temos na reabilitação vários exemplos interessantes, como é o caso, por exemplo, de um casal belga que comprou cinco casas na baixa. Numa vive o casal já com alguma idade, outra entregou a um filho, que abriu um *atelier* de escultura, outro a uma filha e os restantes está a explorar como AL. Quer isto dizer que há procura interna e externa, mas Coimbra é um caso paradigmático, as pessoas têm muita relutância em viver na baixa, acham-na muito insegura, mas só o é para quem cá não vem com frequência, porque no dia-a-dia há cá muita gente a circular. O que há, ainda, é pouca gente a fixar nesta zona a sua residência. Eu li, há muitos anos,

um livro sobre reabilitação urbana que dizia que uma coisa que se deteriora ou que passa ao estado de deprimida demora cerca de 30 anos a recuperar. O que está a acontecer com este investimento desenfreado na reabilitação, não deixa de ser uma recuperação do tempo que se perdeu sem investimento na área da reabilitação. No entanto, agora, não estamos é a ir no melhor caminho, na minha perspetiva, com a aposta “*em força*” no AL. O que se verifica é que as pessoas que saíram do centro, a maior parte fê-lo por falta de condições de habitabilidade, e estão sempre na expectativa de voltar. Claro que se isto acontecer, o centro da cidade passar a ser moda para residir, e surgirão outros problemas a nível urbano, uma vez que os prédios na periferia passarão a ter mais dificuldade em transacionar, comprar no centro passará a ser mais caro. Temos exemplos de cidades francesas que já começaram a demolir prédios na periferia porque o regresso ao centro da cidade esvaziou-os. Espera-se que demolir não seja necessário, mas que se consiga reativar e habitar o centro da cidade, uma vez que há procura para a baixa, essencialmente por famílias estrangeiras.

(CA): Isso é realmente curioso. A minha perspetiva, enquanto utilizadora da Baixa, é que a nível de transportes, por exemplo, o Centro Histórico nunca nos vai poder oferecer o nível de conforto a que estamos habituados na mesma medida em que a periferia o pode fazer. Mas acredito que um bom sistema de transportes que facilite as conexões com a Baixa seria, a meu ver, um propulsor enorme do regresso de habitantes à Baixa.

(SS): Sim, eu tenho esperança que o metro resolva parte disso, é preciso ter em consideração que o centro da cidade é a zona mais bem servida por transportes públicos. Mas não é apenas isso, eu tenho um exemplo muito paradigmático: costume analisar anualmente os relatórios da policia

relativos aos assaltos em Coimbra, na parte da Administração Interna, e pude constatar que há mais assaltos na zona da SOLUM, uma zona nobre da cidade, do que na Baixa. O que acontece na SOLUM é que, ao longo do ano, são vários os assaltos que acontecem dentro do centro comercial. Mas o facto de ocorrerem dentro de um condomínio privado, permite aos condóminos abafar os casos de forma a protegerem-se e a não prejudicar o comércio, o que faz com que estes eventos não sejam de conhecimento público. Na Baixa acontece precisamente o contrário. Os comerciantes mais antigos tendem a criar eles próprios mau ambiente porque recorrem aos jornais por qualquer coisa que aconteça, nem que seja o roubo de uma carteira, acabando por difamar a zona. Mas, ultimamente, podemos ver este ambiente mudar, com novos investidores que começam a abrir novas lojas com metodologias modernas. Os comerciantes mais antigos é que nunca se adaptaram às tecnologias de informação e comércio eletrónico, pararam no tempo e acham-se o suprasumo porque estão atrás de um balcão há 40 anos e ninguém sabe mais do que eles, e por isso é que muito do comércio acabou por sair do centro, por falta de atratividade. A mudança está a acontecer. Basta olharmos para o Quebra-Costas, por exemplo. Esta zona está cheia de comércio com gente jovem e, por isso, tem outra dinâmica que a maior parte da Baixa não tem, tirando o eixo Ferreira Borges-Visconde da Luz.

(CA): E também um pouco na Praça do Comércio.

(SS): Sim, e vai avançar. Eu acho que isto vai avançar a um ritmo mais rápido até do que pensamos, com estes novos comerciantes, esta gente mais nova. Com a abertura de lojas equiparadas às existentes nos centros comerciais, a atratividade da zona vai aumentar. Estas lojas vão acabar por trazer de volta o comércio, como aquelas lojas-

âncora de nome mais importante, que saíram do Centro porque achavam que este se tinha degradado, ou outras que saíram porque já não havia dimensão para o que pretendiam. Um dos problemas do Centro que pode prejudicar esse retorno é que os edifícios não possuem espaços comerciais com dimensão para determinado tipo de comércio, e que, para instalar uma loja de marca, com dimensões aceitáveis que requeira uma área de *stock* com alguma dimensão, terão de juntar vários espaços comerciais de proprietários diferentes, havendo, assim, nesta matéria, alguns problemas para resolver. A subdivisão dos espaços comerciais pré-existentes em vários outros espaços também, como se pode verificar, criaram impedições.

(CA): Também os centros comerciais vieram ajudar nessa questão...

(SS): Os centros comerciais servem somente de desculpa para os comerciantes dizerem que não se adaptaram ao novo comércio, porque se o tivessem feito, como aconteceu nos outros países da Europa, os centros comerciais seriam entendidos como um complemento ao comércio tradicional. Veja Espanha, tem o El Corte Inglés e é urbano, convive bem com o comércio tradicional. Os nossos comerciantes é que não se conseguiram adaptar aos novos tipos de comércio. Depois temos outros tipos de problemas com o edificado que foi construído. Há edifícios que foram feitos em que o acesso à parte de cima só é feito pelo interior da loja, portanto há ali algum trabalho a fazer para resolver o acesso, ou aquilo passa a ser um edifício todo de uma marca, por exemplo, ou há ali alguns problemas para resolver. Como é que se resolve a parte superior? Isso é que deu cabo da Baixa. Grande parte dos edifícios têm o acesso aos pisos superiores pela loja, porquê? Porque inicialmente o proprietário do edifício era o próprio comerciante e ele morava na parte de cima. Por isso a única entrada de

acesso aos pisos superiores era feita pela loja. Com a melhoria do nível de vida dos anos 40, estes comerciantes e proprietários começaram a mudar-se para a periferia, onde construíam as suas casas, o que levou a que, na maioria dos andares superiores dos edifícios da Baixa, estes fossem ocupados para servirem de armazéns e arrumos das lojas. Por isso é que isto chegou onde chegou. Ao servirem-se desses andares enquanto arrumos, inconscientemente, elevaram as cargas térmicas dos edifícios e tivemos uma sorte enorme com os incêndios, ao contrário do que tem acontecido em Lisboa e no Porto. Eu rezo para que isso não aconteça, para que não haja incêndios, porque, efetivamente, apanharíamos edifícios com cargas térmicas enormes. As pessoas não souberam aproveitar os edifícios. Encontram-se pisos e pisos cheios de caixas de sapatos vazias... Se os proprietários tivessem arrendado os espaços a um funcionário, se calhar, com metade do salário pagavam a renda e com a outra metade mantinham o edifício seguro, mas nunca pensam nestas coisas porque isto dava dinheiro. Agora, o que eu acho, é que a curto prazo vai haver uma reversão desses quartos. Ora veja estas miniaturas, há aí arrendamentos a que chamam Estúdios com apenas 8 m²... Aqui há uns tempos ouvi uma moça aqui na rua e achei piada. Ela vinha a falar ao telefone e eu ia atrás dela e ouvi a conversa: “era um Estúdio muito giro, mas se puser lá as minhas pinturas, já não cabe lá nada dentro”. Eu achei piada ao termo que ela usou: “se puser as minhas pinturas já não cabe lá nada dentro”. Portanto, todo esse tipo de edificado que construíram, ao subdividir o que já existia, criou compartimentações tão exíguas que não servem, por exemplo, a um estudante de Arquitetura, a um estudante de Direito, a um estudante de Engenharia, porque precisam de ter muitos livros ou de fazer maquetes... Aquilo não dá.

(CA): E os estúdios hoje em dia também não estão a preços acessíveis. Não é um estudante qualquer que o consegue alugar.

(SS): Por isso é que eu tenho dito, quer aos estudantes, cada vez que vou falar com eles, quer aos proprietários, embora eles tenham alguma relutância em fazer T2 e T3, que é mais fácil juntarem-se 2 ou 3 estudantes e arrendarem um T2, porque lhes sai mais barato do que arrendar um T1. Um T2 consegue-se quase ao preço de um T1 na cidade. O alojamento local só é rentável, e sobre isso há vários estudos feitos pela DECO e por várias entidades, se houver uma permanência superior a 3 dias. Uma permanência de 1 dia não é rentável, porque lavar roupa de cama e tratar de toda a manutenção não é suportável. A maior parte dos AL não são rentáveis.

(CA): Mas existe a ideia corrente de que se alugarem os espaços a turistas recebem muito mais do que se os alugarem a estudantes...

(SS): É isso mesmo. Mas não há turistas todos os dias nem todo o ano. Há turistas, muitos turistas, mas não para encher todos os AL existentes.

(CA): Já agora um pequeno à parte, e também para saber a sua opinião: no meu estudo vou considerar o estudante como um residente permanente, porque tenho de fazer essa distinção e, visto que ele fica mais que um mês...

(SS): Em termos de regulamento nós não os consideramos como tal, mas eu acho que deve ser considerado assim, eu concordo,

(CA): ...pois é tempo suficiente para criarem vivências e rotinas...

(SS): Vivências e não só. Muitos acabam por ficar cá depois, por isso sim, acho que deve ser considerado como tal, pelo menos os 5 anos ou 3 que dura o curso. Ele viverá cá, por isso

será residente durante esse período.

(CA): Por exemplo, penso que é mais na questão da vivência da cidade que entra aqui esta diferença, porque quem aluga casas a estudantes não pensa em mudar a tipologia de habitação existente e essa casa pode ser sempre aproveitada ou reaproveitada para uma família.

(SS): A casa onde eu estou era uma casa de estudantes que entretanto vagou e eu fui para lá, um t2, uma casa normalíssima.

(CA): Existe algum plano de salvaguarda da CMC para controlar o aumento do AL e especificamente, destas pequenas tipologias tipo Estúdio ou T1?

(SS): Vamos lá ver, a Câmara tem a legislação nacional existente. Não há regras específicas como temos agora, com o Novo Regime da Reabilitação Urbana, que nós já acautelávamos de alguma maneira. Normalmente, as reabilitações obrigam a acréscimo de estacionamento ou a isenção de estacionamento e, portanto, nós só propúnhamos a isenção de estacionamento se as tipologias cumprissem determinadas áreas. Daí a existência de todos esses pequenos espaços que foram construídos não licenciados, porque não eram licenciáveis. Alguns pediram o licenciamento e nós dissemos que não havia qualquer hipótese porque com aquela área nós não propúnhamos à Câmara nenhuma isenção de estacionamento. Normalmente são zonas sem estacionamento, não é, portanto a Câmara que tem de as isentar. A legislação anterior, lida como deve ser, já nos ajudava, mas havia gente que a lia de forma demasiado aberta. Por outro lado, a nova legislação é muito clara porque é uma legislação essencialmente ambiental portanto, quanto menos se mexer, menos agrava e se se mexer muito, agrava muito. Naturalmente, isto vai fazer com que os proprietários tentem conter-se nas intervenções

que pretendem fazer. Se escolherem mexer em mais de três compartimentos e se fizerem mais não sei o quê, já têm de cumprir as regras tal e tal, etc. Vai chegar a um ponto em que têm mesmo de cumprir o Regulamento Geral de Edificações Urbanas e aí têm de se cumprir as áreas todas, e isso já funciona como um limite. O Porto, ainda no tema do licenciamento, criou uma regra que nós não chegámos a impor, mas que vem nas propostas. Ela é: Propõe-se a isenção de estacionamento se e só se se cumprirem as áreas brutas mínimas que estão contempladas no Regulamento Geral de Edificação. Portanto, esta já é uma base de regulação mínima –

(CA): Mas, portanto, essa regra é específica do Município do Porto?

(SS): Eles tomaram uma postura, nós simplesmente seguimos a regra. Se eu tiver um T1 com alguma capacidade, dá, pelo menos, para uma família, um casal em início de vida, por exemplo, por isso não é muito mau, desde que nós depois possamos acompanhar com outras tipologias. Agora, o mercado é sempre muito volátil. Os investidores inclinam-se para o que o mercado procura. Veja Coimbra, quando começou, quando foi inscrita como Património Mundial e começou a ter um grande fluxo de turistas, não tinha um alojamento local, não tinha um *hostel*, não tinha nada disto...

(CA): Pois exatamente. Este levantamento vai de encontro a isso e mostra precisamente as grandes diferenças de classificação, até agora.

(SS): Ora bem, eu posso rapidamente mudar a tipologia de um prédio. Normalmente fazem-se estas alterações com materiais leves e por isso é fácil mudar uma tipologia, embora o aconselhado seja não o fazer para não ir buscar mais materiais ao ambiente. No limite, posso mudar a tipologia de um prédio consoante o *boom* da procura. Coimbra não é muito falada

a nível nacional porque temos um *marketing* muito fraquinho, se formos ver aos dados de turismo que saem sempre atrasados, sempre com 2 anos de atraso... Portanto, o que eu sigo, o que me dá mais sensibilidade de como está a correr, é o número de venda de bilhetes na Universidade, de que tenho registo até meados deste ano. Esse é um bom indicador, porque são os pagantes, à exceção do turismo familiar, que muitas vezes não paga e anda por aí só a passear. Agora, nós não temos muitos outros meios para medir, porque as estatísticas saem tardíssimo. Já passou. Quando já estão em regressão, as estatísticas ainda estão a dar progressão. Quer dizer, andamos muito atrasados e isso dificulta-nos a vida e a maneira de atuar no território. Agora, o que eu acho é que os promotores e os investidores são de tal maneira flexíveis que quando houver necessidade de mudar, eles rapidamente mudam, porque o que eles fizeram é fácil de converter.

(CA): Ao longo minha pesquisa, o que tenho vindo a notar é que este é um mercado muito fragmentado. A maioria dos proprietários destes alojamentos têm mais um 1 ou 2 em sua posse, há casos e exceções em que há vários... Se o proprietário for uma pessoa em nome individual, sente que mesmo assim conseguiria acompanhar o mercado, conseguiria ter esta flexibilidade?

(SS): Tem de ter ou não tem solução. Veja uma coisa, se for ver os estudos que há sobre o alojamento local, não é bem assim. Algumas famílias mantêm o AL e este só é rentável se o explorarem familiarmente, se não, não é rentável. O AL só é rentável quando explorado em massa, portanto, se for ler sobre o Porto ou Lisboa, sobre Coimbra ainda não consegui arranjar dados, pode perceber que aí, a maior parte do AL foi construído pelo investidor que adquiriu o prédio e que posteriormente o entregou à exploração. Este

investidor não está para se levantar todos os dias de madrugada para fazer *check ins*, por isso, entrega a propriedade a uma empresa enquanto se limita a receber a sua quota-parte. Acaba por arrendar o prédio na sua totalidade a uma empresa que o explora. No Porto e em Lisboa, uma grande parte do AL é tratada por empresas e não por proprietários.

(CA): Contudo, eu acho que em Coimbra ainda não chegámos a esse ponto. E digo isto porque na minha pesquisa tentei ir buscar informação a todo o lado que consegui. Li muitos comentários e em muitas das casas era o dono que fazia presencialmente a entrada dos turistas. Registei este aspeto porque, na minha perspetiva, a interação que o dono tem ou não com o turista influencia a sua vivência da cidade.

(SS): Eu conheço pessoas que fizeram. Ainda há dias falei com uma jovem que abriu uns AL na Sé Velha tendo apenas alugado os pisos superiores, a parte de baixo já estava alugada. Apenas decorou um piso de cima e pô-lo no mercado. É ela que os explora, mas vamos lá ver, nem sempre é a galinha dos ovos de ouro que as pessoas pensam e, por isso, é que muitos acabam por entregar isso à exploração. É natural que ainda haja muitos (donos com exploração própria) em Coimbra, porque veja, Coimbra é uma coisa muito recente ainda. Enquanto que no Porto e em Lisboa já existiam imensos alojamentos locais, nós ainda não tínhamos nada... São 5 anos, mas ainda é pouco, ainda estamos nos primórdios.

(CA): Nesse sentido, a CMC tem algum Plano de Gestão Turística que esteja a ser pensado? No caso de Lisboa eles atingiram um patamar um pouco insustentável, portanto tomaram medidas à base da proibição. Proibiram a abertura de novos alojamentos em certas zonas da cidade. A CMC está a tentar criar alguma espécie de guião para gerir as coisas e

evitar o extremo da proibição?

(SS): Não está. Nós não chegamos lá e se calhar nem vamos por aí tão depressa. Lisboa não tem tantos problemas como nós e como talvez o Porto. O objetivo principal foca-se em não deixar degradar aquilo que nos foi reconhecido como património da UNESCO, portanto, se me reabilitarem um prédio estão a contribuir para a melhoria do centro da cidade. Eu acho que o mercado vai regular isso. Não vale a pena estarmos a matar-nos nem a criar grandes regras. Lisboa criou-as porque os media começaram a dizer que corriam de lá com as pessoas (gentrificação). Por exemplo, do que tenho andado a ver, dos residentes da Baixa mantêm-se cá os mesmos, tirando os que vão falecendo.

(CA): Porque é que em Coimbra gentrificação não acontece!

(SS): Não acontece, por isso não vale a pena estarmos a querer pôr um copo de água a ferver desnecessariamente. Nesta altura, aquilo de que preciso, é que os estudantes mantenham a ocupação. Para mim, tal como disse há bocado, e bem, o estudante é como um residente, porque, durante um determinado período de tempo é um residente de longa duração. Por outro lado, o que temos visto com este invólucro todo é que há empresas, nomeadamente empresas de serviços, que querem regressar ao Centro.

(CA): Esse é um tipo de informação que eu, enquanto usuária da cidade, não consigo obter.

(SS): A *Critical*... Vem para a zona onde era a Coimbra Editora. Comprou o edifício todo, vai reabilitar tudo e trazer para ali cerca de 800 trabalhadores que, possivelmente, vão necessitar de alojamento aqui e, por isso, vão mexer com isto tudo. Aliás, eles estão a pensar em comprar mais uns terrenos da CP em frente ao edifício para construir mais uma

área para complementar a área que já têm e para ter alguma residência para as pessoas que vêm do estrangeiro porque Coimbra já não tem capacidade para fornecer o número de técnicos de informática que eles precisam.

Acho que não temos de nos preocupar muito porque a cidade acaba por ir resolvendo as necessidades que vão surgindo. A cidade é mais complexa do que se pensa e quando começamos a limitar muito, acabamos por criar emperros que depois resultam em asneiras. Nesta altura, não me parece que haja alojamento a mais, até porque ainda há procura, tanto que ainda há procura de hotéis. Neste momento tenho 4 hotéis para licenciar, hotéis de grande envergadura.

(CA): Construção nova ou reabilitação?

(SS): Reabilitação e aproveitamento de espaços vazios da cidade, uns para reabilitação, outros para reaproveitamento de espaços devolutos. A CP também vai disponibilizar um espaço para isso, para alojamento local perto da rodoviária. Ainda há muitos investidores a querer fazer grandes investimentos em hotéis 5 estrelas. Isto quer dizer que o mercado não está saturado, ainda há procura.

(CA): Sabe-se que o turismo é cíclico e que pode ter dois caminhos finais: ou se renova ou não. Tal como disse há pouco, sobre a questão de os comerciantes não terem feito essa renovação, eu acho que no turismo é a mesma coisa. Ou ele se renova e não estamos sempre em crescimento, mas num bom nível, ou existe uma saturação, as pessoas começam a ficar descontentes, e dá-se o declínio.

(SS): Basta que haja, a nível internacional, alguns problemas ou deixem de existir outros. Por exemplo, nos países Árabes, se aquilo algum dia acalmar, muita gente vai querer ir visitá-los porque há muita Cidade Património Mundial que foi destruída e as pessoas vão

querer visitá-las. O turismo é tão volátil que, por exemplo, quando foi anunciado o *brexit*, o Algarve nesse ano perdeu 1,5 milhões de turistas, e foi só o anúncio. Portanto, toda a movimentação política a nível europeu também mexe com o turismo. Claro que em países com moeda mais forte ou mais ricos, há agora uma propensão para as pessoas viajarem mais, ou mesmo o turismo sénior que começa a ter peso e, portanto, se calhar, vai manter-se (cá) porque somos um país muito calmo e de brandos costumes. É um turista que vem em busca da segurança que o nosso país oferece, é um turista muito cultural.

E depois temos, na proximidade, vemos num raio de 30 ou 40 quilómetros, o Buçaco, Viseu, a praia da Figueira da Foz, Conimbriga, etc.. Há aqui muita coisa. Esta zona aglomera uma série de património que tem interesse para o turista ligado ao Património Cultural e, por norma, pelo que vejo e falo com conhecidos e pessoas com quem me cruzo internacionalmente, quem vem cá uma vez volta sempre uma segunda. Também existe a questão de *Erasmus*. Por norma, os pais de jovens a fazer *Erasmus* em Coimbra, visitam a cidade pelo menos uma vez e a Universidade tem cada vez mais estudantes estrangeiros, está cada vez mais multicultural, e isso acaba por trazer um turismo de proximidade. A cidade atrai mais do que só o vulgar turista. E, enquanto nós nos mantivermos como Património Mundial, acho que a cidade vai continuar a crescer e, no máximo, estabilizará num limite em que a Universidade já não tenha mais que oferecer. Veja, nesta altura a universidade já está saturada, a Biblioteca Joanina já está saturada, a Capela de S. Miguel já está saturada, etc.. Por causa do pó que se levanta ao caminhar e do vapor de água que se cria pela respiração de visitantes, já há restrições impostas quanto ao número de pessoas que podem entrar nos espaços. Isto

diz-nos que vamos atingir um limite em que não podemos oferecer mais na Universidade e pode ser esse o limite que nos vai ajudar a contrabalançar as coisas.

(CA): Então considera que “prevenir para não remediar”, em Coimbra, não vai ser o caso?

(SS): Nesta fase acho que ainda é cedo. Para o número de turistas que a Zona Centro atrai, não estou só a falar de Coimbra, ainda não atingimos o limite, por isso, não vale a pena estarmos a entrar por aí. Já temos as limitações legais nos apartamentos, nos condomínios e nisto tudo, portanto parece-me exagerado estarmos já a entrar em restrições.

(CA): Qual é que é o papel da CMC em atrair empresas para o Centro Histórico? Porque, na minha perspetiva, até encaro essas medidas como estratégias de combate à desertificação e à dinamização do comércio. A partir do momento em que há ofertas de trabalho no Centro as pessoas tendem a procurar casa perto. (... *coworking* e manter cá os alunos que estudam cá...)

(SS): O que é que nós fazemos para tentar fixar cá estas pessoas que procuram ficar em Coimbra? Pelo menos nós, responsáveis por esta zona central da cidade, o que fazemos é dar o máximo de acompanhamento, quer do processo, quer da aquisição, isto porque nós temos direito de preferência em quase tudo, e damos segurança ao investidor. O problema do investidor, hoje em dia, é o tempo. O grande problema que a cidade tinha, e ainda tem, em algumas áreas é que toda a gente diz mal porque aprovar um projeto em Coimbra é muito complexo, demora muito tempo. O que temos tentado fazer é diminuir esses prazos. Nos projetos que consideramos estratégicos, quando entram, tentamos dar-lhes um ritmo, acelerar o mais que podemos para que a empresa queira ficar. Mas por exemplo, só com o anúncio da *Critical* a ir para ali já existiram

5 transações de imóveis para criar espaços de *coworking*. Por exemplo, o edifício onde era a Agência Abreu, perto da Estação-A, foi comprado para fazer escritórios e esse tipo de espaços. O que pude constatar ao longo dos anos é que não parece haver a necessidade de um plano que gerencie as intervenções na cidade, durante vários anos houve algumas iniciativas para o centro da cidade que não foram concretizadas porque não foi permitido. Acho que Coimbra precisava de um *master plan* pormenorizado e que fizesse cumprir uma gestão restrita. Na “cidade colmatada”, chamemos-lhe assim, a cidade de 1940, durante anos nada foi aprovado cá dentro e a cidade cresceu para fora.

(CA): E isso acontecia porquê?

(SS): Nem sei. Não era estagnação, mas sim uma Gestão Urbanística desorganizada e também uma falta de confiança das pessoas na CMC. Reparei que quando a CMC aumentou a área do Centro Histórico e disse que era esse o serviço que ia gerir, os pedidos começaram a cair. Processos que estavam mortos há 8, 10 e 12 anos, estão a começar todos a renascer porque, tal como no investimento, o tempo é muito importante e a confiança em quem está à frente do serviço também o é. Se eu lhe garantir que dentro de x tempo tem isto aprovado é uma coisa, e se lhe disser “não sei para quando isto dá” é outra e o investidor vai-se embora. Hoje o investimento faz-se em qualquer lado, por isso, ou os acarinhámos e fazemos andar, ou então nada feito. Essa diversidade e os regressos ao centro vão voltar a reorganizar o mercado, e vai ser necessária mais habitação porque a cidade é um organismo muito vivo. Eu costumo contar esta história e é por isso que não sou muito adepto: ou tenho um *master plan* ou não sou adepto da criação de muitas condicionantes, devemos deixar o mercado andar. Quando introduziram o *Pantufinhas*, o autocarro do

Centro Histórico, o Presidente da altura, o Carlos Encarnação, pediu-me uma análise SWAT. Eu fi-la, e falei com as pessoas. Achei piada ao facto de, por mais problemas que se equacionem na cidade, qualquer que seja a decisão tomada para os solucionar, estamos a criar outros problemas a montante que temos de resolver à posteriori. Normalmente, quando o mercado estabiliza, acaba ele próprio por resolvê-los. Põe-se a mesma questão com o AL. Quando se perceber que o AL já não é rentável em Coimbra, este vai estabilizar, e até reduzir, porque depois vão entrar os de melhor qualidade, superando os anteriores que vão ter de se adaptar e voltar ao regime habitacional e, portanto, a cidade vai ajustar-se de novo. Por vezes, criar regras a mais é prejudicial, embora devêssemos ter mais algumas ou um rumo mais bem definido. Coimbra nunca teve um Plano de Urbanização aprovado. Não há hábitos de planeamento em Coimbra. Nunca houve um Plano de Pormenor aprovado. Aqui, como temos uma área mais contida, correspondente à área da cidade de 1940, esta é mais fácil de conhecer e vivenciar e, conseqüentemente, é mais fácil perceber onde é que vamos apostar.

(CA): Na iniciativa Reabilitar Para Arrendar, quantos edificios foram postos de volta no mercado para alojar famílias?

(SS): Foram 15. Todos os que tínhamos entraram no Reabilitar Para Arrendar. O fundo acho que fez 3.

(CA): Sobre a Taxa Municipal de Turismo...

(SS): Não sei. Para já, não me parece que o Presidente da Câmara vá entrar por aí. Na minha perspectiva, deve ser utilizada quando já tivermos extravasado a nossa capacidade e quando o turismo começar a criar conflitos na cidade. Ainda não chegámos a esse ponto (...). O facto de não termos aeroporto, de não termos pessoas a chegar diretamente a Coimbra ou que venham para ficar cá, faz

com que o volume de turismo seja menor...

(CA): É uma cidade de passagem maioritariamente.

(SS): Continua a ser, embora tenha aumentado substancialmente o tempo de estadia, mas ainda não é o que eu acho que deveria ser.

(CA): Isso também é uma das opiniões que os comerciantes apontam logo, são turistas excursionistas, que não ficam muito tempo, vêm e vão num dia.

(SS): Isso não é nada verdade. O turista que vem para o AL não é o turista de um dia, já nem há muito turismo de um dia, aliás, nunca houve tanto turismo familiar. Coimbra, até ser classificada, não tinha turismo familiar, o que se via era a excursão que deixava a pessoa, que visitava e partia. Mas agora já vemos muito turismo familiar e o turismo familiar não é turismo de um dia, porque vem para experienciar a cidade e os sítios na envolvente. Os comerciantes passam sempre a ideia que mais lhe interessa, se falar com um comerciante novo tem uma ideia absolutamente contrária. Basta ver as coisas na Rua Visconde da Luz, coisas que se vendem a 1€ ou 2€ pagam rendas de 3 ou 4 mil euros, tem é de se vender muito.

(CA): Mas esse tipo de comércio é aquele que começou a aparecer mais porque apareceram turistas, acontece em todas as cidades.

(SS): Mas esse comércio acaba por atrair o outro. Em todas as cidades europeias que eu conheço, quando a cidade se deprimiu, as lojas âncoras saíram dos centros e foram para os centros comerciais. Depois, com os turistas, veio este tipo de comércio (os *souvenires*) que, naturalmente, vão sendo um bocado escoraçados porque são demasiados e começam a aparecer outra vez as lojas âncora. A loja âncora só aparece quando tem a garantia de que aquele número de clientes está lá. Eu preciso de mais habitantes para as

lojas âncoras virem. Preciso de trazer mais residentes para a Baixa. A minha grande esperança é que, quando a *Critical*, a outra unidade, o hotel e a Beira-Rio estiverem construídas, a cidade seja autossuficiente para todas essas lojas lá estarem.

(CA): Outra coisa que me fez querer iniciar este trabalho é que tenho perspectivas de 3 gerações... muito movimentada; a perder pessoas e movimento e novamente a ganhar movimento, mas com muitos turistas...

(SS): Muita coisa agora é virada para o turista, principalmente no âmbito da restauração. Já há muita coisa que não é para o bolso dos portugueses, mas isso tem de acontecer. Quer dizer, tem de haver uma diversidade grande de respostas, é o que o mercado pede, e se o mercado pede qualidade, o investidor vai criar qualidade. Temos um hotel de 4 estrelas, onde estão as sardinhas, que é uma coisa de outra escala monetária e, apesar de ser uma oferta diminuta, se está a aparecer na cidade, é porque existe procura.

(CA): A CMC tem apoios financeiros ou benefícios fiscais para quem mostra interesse em reabilitar para arrendar ou para habitação?...

(SS): A Câmara e a Assembleia Municipais são obrigadas a definir os benefícios fiscais para qualquer ARU que se faça. Esses benefícios para os investidores passam por ter IVA a 6% na totalidade da reabilitação e por ter isenção de IMI se for para habitação, podendo recuperar o IMT se fizer as obras num prazo de 3 anos. Este é um quadro obrigatório, faz parte da lei. Depois temos as outras coisas, a nível municipal, as pessoas que fizerem Reabilitação Urbana só pagam 50% do valor das licenças, têm 50% na Ocupação de Espaço Público. Há aqui uma série de incentivos que se misturam. Essa parte de benefícios fiscais é toda feita cá (GCH) e os investidores fora

do âmbito da habitação vêm reclamar o IVA a 6% por ser um encaixe substancial. Mas esses incentivos existem e estão disponíveis para todos, aliás, é isso que tem dinamizado bastante o Centro Histórico, uma vez que em investimentos grandes, isso implica muito dinheiro.

Carolina Antunes – 9 de dezembro de 2019

Transcrição da entrevista à Vereadora Carina Gomes - Casa da Cultura

(Carolina Antunes): Para começar, gostaria de saber qual a sua opinião sobre o que se está a passar hoje no centro histórico de Coimbra, se acha que estamos a sofrer de processos como “gentrificação turística”, que é uma expressão que anda muito na moda, ou se não. Qual é a sua opinião?

(Carina Gomes): Primeiro, gentrificação tem uma carga muito negativa, não é? quando o conceito apareceu e começou a ser trabalhado, sobretudo por via da literatura científica produzida no Brasil, a carga era muito negativa, compreendendo-se porque, obviamente, estamos a falar de expulsar uma população antiga, residente no centro histórico, a reabilitação das casas e a ocupação por outras funções, supostamente mais nobres, mas que não devolvem os locais aos anteriores ocupantes. Ora bem, no caso da baixa de Coimbra não é exatamente isso, nós temos tido, e eu digo desde já, por isso é já a minha declaração de interesses, felizmente, muitos casos de reabilitação de edifícios, de iniciativa pública, mas sobretudo de iniciativa privada, e isso é muito importante, é claro que há reabilitação por parte de alguns fundos de investimento onde a Câmara tem participação, mas, quero destacar desde já o investimento por parte do privado. E muitos desses edifícios estavam devolutos, por isso não é exatamente o processo de gentrificação. Ora, se eu desejo para Coimbra, enquanto vereadora da área do Turismo, o mesmo processo que se sente em Lisboa ou no Porto, não, não quero, obviamente, não quero que daqui a uns anos haja notícias sobre os bairros emblemáticos da cidade que neste momento já não têm qualquer tipo de moradores e funções tradicionais e

têm apenas AL e turistas que vão à procura de autenticidade e não encontram nada porque só se encontram uns aos outros. Eu não creio que nós estejamos nessa fase, aliás estamos muito longe, e também não creio que estejamos a caminhar para isso porque, apesar de tudo nós continuamos a ter moradores na baixa, os moradores antigos, os que lá vivem há muitos anos. Aliás, posso-lhe dar um exemplo: nós sempre que temos espetáculos na Praça do Comércio temos as mesmas três senhoras a fazer queixa na PSP, e isso tem a sua graça porque isso significa que elas estão lá. Portanto, embora incomodem, não é, por causa do barulho e etc. continua a haver moradores na baixa, e continua a haver o comércio tradicional. Obviamente que ele não é procurado por turistas. Nós sabemos disso. Nenhum turista vai à baixa da cidade para comprar linhos ou para comprar édredons, nós sabemos disso, mas esse comércio continua a ser procurado por alguma faixa da população. Eu sempre que posso, faço compras na baixa, por todos os motivos, portanto, eu não creio que o que se está a passar na baixa seja esse tipo de processo, o processo de gentrificação que a literatura nos ensinou e que a avaliar pelas notícias está a acontecer sobretudo em Lisboa. Aliás, é raro o mês em que não aparece uma notícia sobre o Bairro Alto que já não tem moradores e que só tem turistas que vão à procura de determinadas coisas que fazem parte do imaginário coletivo e depois só se encontram uns aos outros, portanto não creio que seja isso.

(CA): Eu partilho a mesma opinião, aliás, vem no intuito de eu tentar, ao longo do meu processo de investigação, arranjar uma

explicação para o que se passa em Coimbra, porque nas outras cidades podemos facilmente apontar para a gentrificação, contudo em Coimbra também não sinto que esse seja o caso, a cidade (centro) estava por si já desertificada.

(CG): Houve há alguns anos, quando houve a destruição de uma parte da baixa para abrir espaço para passar o metro e, portanto ai houve deslocação de população, aliás eu recordo-me que em 2004, eu própria, estando na Universidade, fiz parte de um projeto de investigação encomendado pela CMC na altura, para avaliar os impactos dessas mudanças na população. E não só fazer o levantamento de todos os moradores, mas tentar entender quais os impactos finais na população e, portanto, nessa altura houve (deslocamento populacional. Mas tal não ocorreu com o intuito de as expulsar para vir a ser ocupado pelo turismo, aliás, nessa altura nós não estávamos nem perto nem longe deste *boom* turístico a que assistimos hoje em Portugal e em Coimbra, na região centro sobretudo a partir de 2013 desde que a Universidade Alta e Sofia foram classificadas como Património Mundial, portanto não foi esse o caso.

(CA): Esses deslocamentos foram apenas estratégias momentâneas. Dai eu andar a tentar detetar pequenas respostas que me levem a concluir que tipo de processos estão a afetar a cidade.

(CG): De momento o processo que está a afetar a cidade é um processo excelente de reabilitação e de revivificação. Veja-se o número de novas lojas que abrem todos os meses na baixa, é claro que algumas não sobrevivem mas são muito mais as novas e rejuvenescidas unidades comerciais que abrem do que aquelas que fecham.

(CA): E não a preocupa serem voltadas para um novo tipo de comércio?

(CG): Têm de ser viradas para um novo tipo de comércio, as coisas mudam...

(CA): Mas está muito mais ligado ao turismo

(CG): Mas não só, está muito mais ligado à vivência do espaço, o que não significa que seja exatamente para turistas. Todos nós, por exemplo, quando vamos a Espanha, eu acho que uma das coisas que nós mais apreciamos é a cultura dos espanhóis, da vivencia do espaço público, a presença na rua, e isso está a começar, só que isto é muito muito lento, isto não se vê de um dia para o outro nem de um ano para o outro, o processo é muito lento, e é isso que está a começar a acontecer. A preocupação que o poder local tem de ter é transformar a cidade no melhor possível para os seus habitantes, porque se ela for boa para os seus habitantes será excelente para os turistas. Essas novas unidades comerciais, é óbvio que têm muito a ver com o comércio das lembranças, mas também têm muito a ver com a restauração, e essas não são só procuradas por turistas. Nós tínhamos um grande defeito na nossa baixa que era não haver espaços para fazer refeições ao fim de semana, era muito difícil há uns anos, e às vezes ainda é, almoçar na baixa a um domingo, e isso já deixa de ser uma dificuldade, isso beneficia não só os turistas, já beneficia os residentes. Portanto, é um novo tipo de comércio, claro que é, a sociologia explica-nos que há sempre resistência à mudança, sim, mas ela faz parte, quer dizer há 50 anos ou há 70 anos o que havia por ai eram unidades industriais, que depois foram deslocalizadas, e depois desapareceram, não é, mas a história explica-nos isso. Quando as pessoas vêm com aquele saudosismo de que “já não há indústria”, pois claro que não, queriam fábricas na baixa? Já

houve, mas a história da humanidade explica-nos o que é que aconteceu e o processo não é específico de Coimbra, é da Europa, é de toda a Europa, é o meu ponto de vista.

(CA): Que planos de gestão turística estão a ser pensados para a cidade?

(CG): Estão sempre a ser pensados, não o fazemos é de forma isolada, pensando apenas a cidade. Isto é, a forma como a cidade turística é pensada está integrada na estratégia turística da comunidade intermunicipal da Região de Coimbra que, por sua vez, está integrada na do Turismo do Centro de Portugal. Portanto, nós não vemos o posicionamento da cidade como um destino turístico de forma isolada, até porque isso não é bem visto pela autoridade de gestão que gere fundos comunitários. Quando começou o quadro comunitário em que nos encontramos, o Portugal 2020, a autoridade de gestão, e bem do meu ponto de vista, decidiu que só havia financiamento para ações de promoção turística se estivessem enquadradas no planos estratégico da região centro que, por sua vez, tem ramificações para as comunidades intermunicipais. Nós fazemos parte da comunidade intermunicipal da região de Coimbra e portanto isto é em escadinha.

(CA): E no que toca à questão mais específica da zona da UNESCO, a minha área de intervenção para este trabalho é a área de proteção, para evitar chegar a um ponto de rotura, existe algum plano estratégico específico para o AL ou para a Hotelaria no geral?

(CG): Imagino que conheça os dados do registo nacional de alojamento local, houve um crescendo a partir de 2016 com um *boom* em 2018 e em 2019 desceu, portanto não são números que neste momento nos preocupem, porque não são números exagerados para a cidade de Coimbra. Nós comprometemo-

nos agora, nas grandes operações do plano e orçamento para 2020, a fazer um levantamento dos edifícios que estejam sem utilização na baixa para avaliarmos a possibilidade de a Câmara os adquirir para colocar no mercado de arrendamento a custos controlados. A Câmara compraria edifícios para criar habitação, e a questão aqui seria colocar estes edifícios no mercado de arrendamento, arrendá-los a custos controlados. O preço da habitação em Coimbra é muito elevado, o preço do arrendamento é muito elevado e para fazer com que as pessoas, e casais jovens sobretudo, voltem a viver na baixa, a Câmara iria arrendar a custos mais baixos, dependendo, por exemplo do rendimento, do IRS declarado pelas pessoas.

(CA): Considera, portanto, esta já como uma estratégia em si?

(CG): Sim... Agora é assim, esse é um compromisso que nós assumimos, mas ele não é novo, porque a Câmara integra algumas empresas, incluindo a Metro Mondego e o Fundo Box, um fundo de reabilitação urbana, que já faz isso. Portanto, a Câmara fez mais este compromisso mas em todos os edifícios que estão a ser reabilitados ao longo da via central, a Câmara tem uma participação, porque integra esse fundo de reabilitação e, portanto, essas habitações são a custos controlados. Logo, obviamente que essa é uma estratégia para fomentar o desejo das pessoas regressarem à baixa. Tem aquele carisma mas há que criar condições, nem que seja pelo preço mais baixo, para as pessoas regressarem à baixa.

(CA): E o sistema de transporte vai ter capacidade para dar apoio a uma malha que não permite a utilização diária do carro etc.?

(CG): Ora, faltam rasgar 30 metros para acabar a via central, onde vai passar o metro

Bus e portanto, vai passar em pleno coração da cidade, com ligações aos hospitais e à estação de Coimbra B, por isso a minha resposta é sim, claro que vai ter. Os SMTUC vão continuar a funcionar, a que vai crescer o metro Bus que vai passar mesmo na esquina da Caixa Geral, por isso sim, com autocarros a passar de 20 em 20 minutos ou menos, por isso sim, vão ficar muito bem servidos.

(CA): Consideraria que estas estratégias que a Câmara vem adotar, sem intervir diretamente na regulamentação do turismo, vêm, de certo modo, apoiar as pessoas e os residentes?

(CG): A Câmara intervém diretamente na questão do turismo em todas as áreas que são da sua competência, a Câmara não é uma unidade hoteleira, não tem estabelecimentos de comércio, não tem restaurantes, mas a Câmara tem guias, que forma e que fazem visitas organizadas cujo calendário é divulgado no final de um ano para o ano seguinte. A Câmara tem equipamentos culturais que acolhe visitas de grupos organizados para os quais somos procurados praticamente todos os dias, e a Câmara intervém, sobretudo, ao nível do espaço público, melhorando as condições de conforto para quem cá vive e para quem nos visita. A Câmara intervém melhorando os materiais de informação, divulgação e acolhimento turístico desde os mapas existentes em 6 idiomas, à criação recente de 8 novos roteiros turísticos para potenciar uma visita em 48 horas e assim aumentar o tempo de estadia, tudo isto está informatizado, o novo espaço da Câmara tem uma área específica dedicada ao visitante, nada disto existia. É óbvio que a Câmara não é um operador turístico, não é um agente de viagens. O que compete à Câmara municipal é criar cá as melhores condições possíveis de acolhimento para que as pessoas se sintam

bem-vindas e confortáveis quando cá estão, do mesmo modo que é participar ativamente com a comunidade intermunicipal e o Turismo do Centro de Portugal em ações de promoção interna e externa, daí que estejamos ou nos façamos representar com estas entidades nas feiras nacionais e internacionais de turismo. (...)

(CA): Considera que estes esforços interligados são a razão pela qual Coimbra passou a ser uma cidade de maior permanência? Ou seja, ela era vista como uma cidade de excursionismo e de passagem, e neste momento já acolhe bem mais turismo familiar e turismo que permanece mais tempo.

(CG): Bem mais, sim, turismo familiar, turismo individual, que é o mais informado, eu acho que teve bastante a ver com a classificação como património mundial em 2013. Obviamente estas estratégias de promoção cruzada funcionam muito bem, nós editámos uma brochura sobre o património mundial de Coimbra, em que a última página da brochura é um mapa do património mundial no centro de Portugal, portanto mostra os outros 3 lugares e dá informação sobre esses outros lugares, e os outros 3 fazem o mesmo. Assim, é óbvio que esta promoção cruzada ajuda muito, mas eu também acho que o facto de não irmos isolados para feiras de turismo como se de repente... As pessoas têm de ter consciência da escala, e Coimbra tem uma importância enorme em determinados contextos, mas noutros não faz sentido ir de forma isolada promover-se como destino turístico, faz sentido ir de forma integrada, seja na comunidade intermunicipal seja no Turismo do Centro de Portugal. E aí eu acho que é justo um reconhecimento pelo bom trabalho que tem vindo a ser feito por estas entidades em termos de produção turística. E depois há assim um tipo de turismo que nós

não tínhamos na grandeza que temos hoje, que é o turismo científico e de congressos, e que temos hoje por causa do Convento de São Francisco. Nós subimos, eu já não sei de cor, mas uns cerca de 70 lugares e o ano passado, mais cerca de 50 lugares no ranking internacional de congressos,

(CA): Porque de repente existe um grande espaço capaz de responder a estas necessidades a acolher muita gente, sobretudo congressos internacionais.

(CG): É óbvio que nós já tínhamos estes congressos, já tínhamos na Universidade, nos hospitais, no politécnico, mas agora. com este equipamento nós passámos a ter não só mais congressos científicos, como as convenções das empresas, os encontros empresariais, passamos a ter um tipo de turismo de conferências, congressos e negócios que não havia antigamente na cidade e o turismo de congressos, por exemplo, as pessoas tendem a vir acompanhadas com a família, e passeiam pela cidade enquanto o congressista está, nos negócios a mesma coisa, ou seja, passou a haver aqui um *boom* com muito a ver com a presença e a atividade do Convento de São Francisco.

(CA): Gostava de saber se a CMC pensa implementar uma taxa turística municipal, mas pelo decorrer da conversa penso não estar em cima da mesa...

(CG): Eu obviamente não tenho poderes para decidir isso sozinha, a minha opinião é que neste momento não. Ainda precisamos de crescer mais, sobretudo precisamos de aumentar a estada média e portanto eu acho que de momento essa taxa seria contraproducente, o que não significa que os meus colegas autarcas concordem comigo mas, neste momento, por mim, não.

(CA): Tinha aqui esta nota sobre a regulamentação do AL em Lisboa e em como esta já é muito extrema, queria com isto dizer que este processo em Coimbra vai decorrer com tranquilidade?

(CG): Creio que sim, embora como lhe disse estamos a tomar as devidas precauções, estamos a acompanhar com carinho estes números do alojamento local, portanto, sabemos perfeitamente o que é que está a acontecer mas... ouça, há 4 anos havia um grave problema de faltas de camas em Coimbra, se houver, por exemplo, um jogo de futebol, no mesmo fim-de-semana que um grande concerto e nas proximidades um grande congresso, estas pessoas já não conseguem ficar todas em Coimbra, e portanto nós ainda precisamos de mais camas em Coimbra, por isso venham estas unidades. Alias há 3 ou 4 hotéis já licenciados para começar a construção, portanto nós precisamos de mais camas. Até para regular os preços dos alojamentos, porque um dos factos que faz com que a estada média em Coimbra seja mais baixa do que é na região, são os preços da estadia em Coimbra, não sejam ingénuos, é muito fácil vir falar da falta de investimento e da taxa da estada média em Coimbra, que é sempre mais baixa, mas vejam-se os preços da hotelaria. Imagine alguém que está a passar por Coimbra e vê um hotel a 20 km que custa metade do preço e é para uma família, vai ser a escolha óbvia, por isso quando se trata de grandes grupos eu não tenho dúvidas nenhuma de que vão dormir a outro lado.

(CA): O que pensa sobre estratégias que regulem o uso do prédio, como por exemplo, se o prédio fosse todo de um só proprietário apenas parte poderia ser alugada como alojamento total, nunca a sua totalidade...

(CG): Ora bem, as funções são definidas no

PDM, é o que define quais são as áreas e quais são as suas funções. Todas essas estratégias são possíveis, é possível regulamentar esses usos, desde que ele sejam previstos na lei. As Câmaras municipais não podem inventar regulamentos que vão contra ou que prejudiquem os direitos dos proprietários. O que a mim me parece é que nós não estamos nessa fase, nós estamos a acompanhar, estamos cientes daquilo que existe, neste momento há falta de camas e eu vou dizer-lhe, muito rapidamente, para resumir: eu prefiro um prédio, na alta ou na baixa, com AL reabilitado, a um prédio com habitação que esteja a cair, e, portanto, se neste momento, é óbvio que temos muitos prédios reabilitados onde há habitação, mas se eu tiver de escolher entre ter um prédio reabilitado para alojamento local ou um prédio a cair com habitação, eu escolho um prédio reabilitado para AL.

Carolina Antunes – 16 de janeiro 2020