U.PORTO

MESTRADO INTEGRADO EM ARQUITETURA

O impacto do alojamento local na requalificação do edificado do Porto

Fabrícia Vianna da Silva

M

2021

O impacto do **alojamento local** na **requalificação do edificado** do Porto

Fabrícia Vianna da Silva

Oritentador:
Professor Doutor Marco Ginoulhiac

Dissertação de Mestrado Integrado apresentada à
Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto

2020 I 2021

agradecimentos

Ao Professor Doutor Marco Ginoulhiac por ter aceitado orientar esta dissertação, pela disponibilidade, apoio e constante cordialidade na relação estabelecida.

Aos arquitetos que contactei, André Alves, Jorge Garcia (Garcia & Albuquerque arquitetos) e Marta Coelho, por cederem os projetos dos casos de estudo e informações sobre cada um respectivamente; a todos os proprietários de alojamento local da cidade do Porto que disponibilizaram um tempo para responder o inquérito, que tanto contribui para os resultados deste trabalho.

Aos amigos que estiveram nesta jornada académica, em especial Marco Batocchio, Ana Margarida Ferreira, Andreia Morais (Fél) e Leonardo Paredes.

Aos meus pais e à minha irmã por sempre me apoiarem, tudo que sou devo a eles.

Por fim, agradeço ao meu marido Ricardo Almeida por acreditar sempre em mim, pela paciência, cumplicidade e por tantas noites em claro ao meu lado.

resumo

A progressiva degradação dos tecidos históricos associada ao envelhecimento da população, a precariedade do parque habitacional e a falta de atividades económicas que levou à emigração da população gerando consequentemente a desertificação do centro, fez crescer a necessidade de promover a reabilitação urbana como resposta aos problemas físico, económico, social e ambiental que as cidades enfrentavam.

O Porto tem assistido nos últimos anos à um crescimento considerável no turismo, fruto de uma combinação de vários fatores, entre eles: o movimento de revalorização e reabilitação do centro histórico, a diversificação das ofertas culturais, o interesse crescente dos visitantes pelo património e a procura por animação.

Associado a este crescimento e diversificação do turismo, impulsionado pelas companhias aéreas de baixo custo e pelas novas tecnologias, surge o alojamento local, que consiste no arrendamento de curta duração de habitações para fins turísticos.

Emerge então o interesse em estudar o impacto do alojamento local na cidade do Porto, nomeadamente a sua influência na requalificação da casa burguesa, analisando as transformações formal, funcional e construtiva dos casos selecionados.

Palavra-chave: turismo, alojamento local, reabilitação urbana, casa burguesa do Porto

abstract

The progressive degradation of historical tissues associated with the aging of the population, the precariousness of the housing stock and the lack of economic activities that led to the emigration of the population, consequently resulting in the desertification of the center, increased the need to promote urban rehabilitation in response to physical, economic, social and environmental problems that cities faced.

Porto has witnessed a considerable growth in tourism in recent years, as a result of a combination of several factors, among them: the revaluation and rehabilitation movement of the historic center, the diversification of cultural offerings, the growing interest of visitors in heritage and the looking for animation.

Associated with this growth and diversification of tourism, driven by low-cost airlines and new technologies, comes local accommodation, which consists of short-term rental of housing for tourism purposes.

Thus, emerge an interest in studying the impact of local accommodation in the city of Porto, namely its influence on the requalification of the bourgeois house, analyzing the formal, functional and constructive transformations of the selected cases.

Keyword: tourism, local accommodation, urban rehabilitation, Porto bourgeois house

1. Introdução 2

2. Enquadramento Teórico 6

2.1 Turismo

2.1.1 Caracterização 7

2.1.2 Turismo Urbano 9

2.1.3 Turismo em Portugal 16

2.2 Alojamento Local

2.2.1 Caracterização 23

2.2.2 Evolução do fenómeno do alojamento local 24

2.2.3 Os impactos do alojamento local 33

2.3 A Casa Burguesa do Porto

2.3.1 Período Mercantilista 40

2.3.2 Período Iluminista 43

2.3.3 Período Liberal 46

2.4 Reabilitação Urbana

2.4.1 Conceitos 49

2.4.2 Evolução dos conceitos 56

2.4.3 Reabilitação Urbana em Portugal 58

3. Investigação 66

3.1 Caracterização da área de estudo

3.1.1 Caracterização sociodemográfica 69

3.1.2 Caracterização do edificado 72

3.2 Inquérito

3.2.1 Critérios 76

3.2.2 Apresentação dos Resultados 79

3.3 Casos de Estudo

3.3.1 Tomás Gonzaga 88

3.3.2 Flores 93

3.3.3 Largo dos Loios 101

3.3.4 Fernandes Tomas 106

3.3.5 Alegria 111

3.3.6 Formosa 117

4. Considerações Finais 124

5. Referências Bibliográficas 130

6. Anexos 144

1. Introdução

(…) o património arquitectónico, expressão insubstituível da riqueza e da diversidade de cultura europeia, é herança comum de todos os povos (…)

O património arquitectónico europeu é formado não apenas pelos nossos monumentos mais importantes mas também pelos conjuntos que constituem as nossas cidades antigas e as nossas aldeias com tradições no seu ambiente natural ou construído.

Este património deve ser transmitido às gerações futuras na sua plena autenticidade e em toda a sua variedade como uma parte essencial da memória da humanidade. Caso contrário seria destruída uma parte da consciência do homem sobre a sua própria continuidade.

O património arquitectónico é um capital espiritual, e cultural, económico e social de valor insubstituível[1]*.*

1 In Carta Europeia do Património Arquitetónico, adotada em 26 de Setembro de 1975, pelo Comité dos Ministros do Conselho da Europa, a qual define como património arquitetónico europeu, não só os monumento, mas também os conjuntos de construções mais modestas no conjunto urbano e rural.

A presente dissertação, intitulada O impacto do alojamento local na requalificação do edificado do Porto, foi realizada com vista a obter o grau de Mestre em Arquitetura pela Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto.

A pesquisa que seguidamente se desenvolve debruça-se na questão do alojamento local num contexto de reabilitação urbana do centro histórico do Porto. Este estudo objetiva perceber de que forma esta nova tipologia turística induziu as intervenções de reabilitação na habitação burguesa do Porto. Neste estudo pretende-se fazer a caracterização do edificado e o tipo de intervenção realizada, com o foco de perceber se de fato o alojamento local é um dos impulsionadores para a reabilitação. Tem-se ainda como objetivo entender se a reabilitação feita na casa burguesa do Porto corresponde a uma intervenção que permite uma revitalização e adaptação programática capacitando-a para o futuro.

A presente dissertação inicia-se com o enquadramento teórico, procurando investigar os principais temas relevantes para o trabalho. O primeiro capítulo traduz a necessidade sentida de conceitualizar o turismo. Começou-se por fazer uma abordagem ao surgimento e evolução do turismo seguindo-se um desenvolvimento do conceito de turismo urbano e os efeitos sobre a cidade. Posteriormente descreve-se os impactos físicos-ecológicos, socioculturais e os político-económicos gerados por este tipo de turismo.

Segue-se o capítulo onde se descreve o fenómeno do alojamento local, as características que o define e consequentemente o diferencia das outras modalidades e os fatores que levaram a proliferação dessa nova tipologia, como as companhias aéreas de baixo custo, a importância das plataformas digitais e o impacto da economia de partilha. Neste segundo capítulo faz-se ainda uma abordagem aos problemas inerentes à atividade que é o alojamento local, tema bastante debatido em várias cidades.

O terceiro capítulo é dedicado a Casa Burguesa do Porto, onde são apresentadas as diferentes características tipológicas e construtivas, entre o século XVII e XIX, tomando como referência a obra de Francisco Barata Fernandes, intitulada *Transformação e permanência na habitação portuense: as formas da casa na forma da cidade.* Neste capítulo procura-se perceber o que foi mantido e o que foi alterado na intervenção de reabilitação da casa burguesa para atender ao programa de alojamento local.

O enquadramento teórico termina com o capítulo sobre Reabilitação Urbana, onde são apresentados alguns documentos de salvaguarda do património, como a Carta de Veneza e a Carta Europeia do Património Arquitetónico, onde se discutem os conceitos e a doutrina associada à intervenção no património construído. ttDe seguida, é feito uma síntese da Reabilitação em Portugal com foco as práticas de salvaguarda levadas a cabo pelas instituições públicas, no Porto.

Na segunda parte do trabalho, que se traduz na investigação, encontra-se o estudo desenvolvido através do inquérito e dos casos de estudo, com o objetivo de clarificar o conhecimento do impacto do alojamento local no centro histórico do Porto. É nesta parte que será feita a caracterização sociodemográfica e do edificado da área definida, a União de freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória, zona classificada como Património Mundial da UNESCO, com grande importância histórica, arquitetónica e cultural, sendo a área de maior procura turística e consequentemente de maior concentração de alojamento local. De seguida, são apresentados os resultados e análises obtidos com a investigação e por último a seleção dos casos práticos de edifícios reconvertidos para alojamento local, com as informações relevantes acerca de cada um.

Finalmente, é feito uma síntese e cruzamento da análise do estudo desenvolvido anteriormente, apontando algumas conclusões.

2. Enquadramento Teórico

2.1 Turismo

2.1.1 Caracterização

O homem começou a viajar em busca de conhecimento, negócios, recreação e religião há muitos anos, mas a origem geralmente aceita da história do turismo remonta ao século XVIII com as transformações econômicas e culturais na Europa e está associado ao *Grand tour*, tradicional viagem feita pela França, Itália e Suíça, por jovens ingleses aristocratas, para concluir sua educação, que se passaram a designar por turistas *(tourists)*, termo derivado de tour e a atividade a que deram origem designou-se turismo *(tourism)*.

A primeira definição do conceito de turismo surgiu em 1910 com o austríaco Hermann von Schullern zu Schrattenhoffen, onde foi definido por ele como: "*turismo é o conceito que compreende todos os processos, especialmente os económicos, que se manifestam na chegada, na permanência e na saída do turista de um determinado município, país ou estado*" (Barreto, 2008, p.9).

Para Cunha & Abrantes (2013), a versão mais elaborada foi dos professores da Universidade de Berna, na Suíça, em 1942, Walter Hunziker e Kurt Krapf, considerando o turismo como: "*o conjunto das relações e fenómenos originados*

pela deslocação e permanência de pessoas fora do seu local habitual de residência, desde que tais deslocações e permanências não sejam utilizadas para exercício de uma atividade lucrativa principal".

Já a Organização Mundial do Turismo definiu o turismo como sendo: "*o conjunto das atividades desenvolvidas por pessoas durante as viagens e estadas em locais situados fora do seu ambiente habitual por um período consecutivo que não ultrapasse um ano, por motivos de lazer, de negócios e outros*" (UN;WTO, 1994, p.5).

Para além da definição do conceito de turismo, é importante entender a definição de visitante, turista e viajante excursionista.

De acordo com a UN; WTO (1994, p.7), denomina-se o visitante como sendo "*toda pessoa que se desloca para qualquer lugar fora do seu ambiente habitual, por menos de doze meses consecutivos e cujo motivo principal da visita não seja o de exercer uma atividade remunerada no local visitado*". Por sua vez, deste conceito de visitante deriva a definição de turista – todo visitante que passa pelo menos uma noite num estabelecimento de alojamento coletivo ou num alojamento privado no local visitado, mas também a definição de visitante do dia *(same-day-visitor)*, em substituição ao termo "excursionista" – todo visitante que não permanece a noite no local visitado, incluindo os passageiros de cruzeiros e as tripulações de meios de transporte desembarcadas.

Para Fainstein & Judd (1999, p.1) o que transformou os visitantes em turistas foi "*o surgimento de uma indústria que definiu, organizou e mercantilizou a experiência turística*".

Em meados do século XIX, com o surgimento da ferrovia, determinante para o desenvolvimento do turismo, e a complexidade de tarifas e pouca variedade de meios de hospedagem, Thomas Cook freta um comboio e cria a primeira viagem em grupo, tornando-se um dos primeiros agentes de viagens do mundo e precursor do turismo coletivo, a "excursão organizada".

As mudanças económicas provocadas pela construção de fábricas, pela revolução dos transportes e pela melhoria dos métodos de produção agrícola conduziram a uma vasta concentração urbana que alterou profundamente as estruturas sociais e políticas (Hughes, s.d.).

Com a industrialização, as reivindicações sindicais e a racionalização do trabalho fizeram surgir uma classe média que passou a ter cada vez melhores salários e novos hábitos de vida. As horas de trabalho diário foram reduzidas e

em alguns países estabeleceu-se o repouso semanal e anual aos trabalhadores, levando à noção de lazer como um direito. Para grande parte da população europeia, no período entre guerras, as férias passaram a ser uma realidade, permitindo que classes sociais menos favorecidas economicamente também começassem a viajar. Com isso, inicia-se a procura de férias junto ao mar, nas estâncias termais e centros de neves.

Mas o processo de desenvolvimento do turismo como atividade estruturada e expressão a nível da economia nacional e internacional iniciou-se nos primeiros anos após a Segunda Guerra Mundial com a modernização dos transportes, a urbanização, o pagamento das férias e a relativa estabilidade político-social, tornando-se num dos fenómenos mais marcantes do século XX.

A internacionalização da economia ocidental, através dos investimentos dos Estados Unidos na Europa devastada do pós-guerra e o fordismo como sistema de produção, criaram mercados de consumo de massa globais, promovendo uma série de atividades internacionais, dentre elas o sistema bancário, seguros, serviços, hotéis, aeroportos e o turismo (Harvey, 1989, p.137).

O progresso económico, o progresso técnico e tecnológico e o progresso social são alguns dos fatores em que o turismo sempre esteve ligado.

2.1.2 Turismo Urbano

A crise urbana ou declínio urbano gerada pelo período de crise e rutura nas sociedades ocidentais no início dos anos 70, que correspondeu a uma crise estrutural do capitalismo fordista, com grande instabilidade económico-social, coincide com a crise no setor industrial ou com o seu processo de automação e aumento da mecanização. Verifica-se que neste período as cidades mais afetadas são cidades industriais e portuárias.

Com a transição de uma sociedade fordista para uma pós-fordista, o turismo com enfase no espaço urbano sofre um rápido crescimento, quer em termos de oferta quer de procura.

A partir da década de 80, com o início do processo de reestruturação da economia, nota-se uma paragem do declínio económico em várias cidades da Europa estabelecendo-se o início do processo de reconstrução destas cidades.



Figura 1
Vista panorâmica
Porto



Figura 2
Cais da Ribeira
anos 50/60
Porto



Figura 3
Cais da Ribeira
Porto

É neste mesmo período que o turismo urbano apresenta um crescimento considerável, beneficiando-se de uma combinação de vários fatores, entre eles: o movimento de revalorização e reabilitação dos centros históricos, a diversificação das ofertas culturais, o interesse crescente dos visitantes pelo património, a procura por animação e oportunidades de compras. Este crescimento teve grande incidência nas cidades que passaram a assumir não só um significativo valor económico, mas também um valor sociocultural em razão da multiplicidade de funções específicas oferecidas aos residentes e turistas.

Henriques (1996, p.59) afirma que, "*O turismo surge como um dos caminhos possíveis para a inversão do processo de declínio em que caíram muitas cidades nos anos 70 (em consequência da desindustrialização e dos problemas de desemprego, deterioração das condições de vida e do ambiente urbano, criminalidade, etc., que lhe sobreviveram), afigurando-se ainda como uma das soluções mais promissoras para a dinamização dos centros urbanos periféricos, pouco tocados outrora pelas vagas de industrialização e excluídos das áreas de maior crescimento económico*".

"*Alguns dos exemplos mais marcantes desta conquista recente do espaço urbano pelo turismo estão presentes nas medidas de reconversão das frentes ribeirinhas, largamente difundidas na Europa e um pouco por todo o mundo nos últimos anos. Boston, Baltimore, S. Francisco, Londres, Glasgow, Roterdão, Génova, Berlin. Hamburgo, Barcelona, Bilbau, Lisboa, entre muitas outras constituem exemplos destes processos; em todas estas cidades se deu a transformação de largos hectares de solo afectado às funções portuárias, de uso já muito extensivo, em novos espaços de consumo e fruição lúdica, promovendo a localização de novas actividades e a criação de uma paisagem diferente e de elevada dimensão cénica. Espaços onde ainda há uma dezena de anos se erguiam armazéns semi-arruinados, gruas, terminais de mercadorias e estabelecimentos industriais que sobreviviam com dificuldade, encontram-se hoje hotéis e residências de qualidade, salas de espectáculo, museus, lojas de comércio especializado, vastas áreas de restauração*" (C. Henriques, 2003, p.43).

Para além da reconversão das frentes ribeirinhas e da valorização patrimonial de alguns elementos arquitetónicos, verificou-se a revitalização dos centros históricos como uma das formas de intensificar as relações entre turismo e património.

Com o aumento do turismo em determinadas áreas, impactos positivos e negativos são sentidos tanto na cidade quanto na vida dos residentes. Como

determinantes da escala de impacto do turismo numa cidade Page e Hall (2003, cit. por Cruz, 2016) consideram as seguintes variáveis:

- A natureza da área urbana e o seu "produto de lazer";
- O volume (e a escala) de turistas;
- O desenvolvimento económico da cidade;
- A dimensão e natureza da economia local;
- O grau de contato dos turistas com a economia local;
- A adaptação aos tempos do turismo: sazonalidade ou durante todo o ano.

De acordo com alguns autores, é possível dividir os impactos do turismo em meio urbano em três categorias: impactos físicos-ecológicos, impactos socioculturais e impactos político económicos.

Assim, apresenta-se de seguida uma tabela resumo de cada uma das três categorias acima referidas.

IMPACTOS FISICOS-ECOLÓGICOS

Impactos positivos	**Impactos negativos**
Aumento das instalações e infraestruturas públicas (Brunt & Courtney, 1999; Liu & Var, 1986)	Aumento do vandalismo (Liu, Sheldon, & Var, 1987)
Melhoramento na aparência do ambiente construído (Perdue et al., 1990)	Aumento do tráfego automóvel e congestionamento pedonal (Brunt & Courtney, 1999; Perdue et al., 1990)
Induz a proteção do património (Gilbert & Clark, 1997; Mathieson & Wall, 1982)	Aumento do lixo nas ruas (Brunt & Courtney, 1999; Gilbert & Clark, 1997)
Promove a reabilitação urbana (Fainstein & Gladstone, 1999; Inskeep, 1991; Mathieson & Wall, 1982)	Deterioramento as condições da envolvente física (Young, 1973)
	Aumenta a poluição, em diferentes meios (Andereck, 1995; Liu & Var, 1986)

Quadro1
Principais impactos físicos-ecológicos do turismo

Nesta categoria os impactos gerados são maioritariamente negativos, aumento do vandalismo, deterioramento as condições da envolvente física, aumento da poluição, em diferentes meios, produção de resíduos insustentáveis, aumento do tráfego automóvel e congestionamento pedonal. Andereck et al., (2005, p.1059) menciona que "*embora o turismo seja considerado uma indústria limpa, nem sempre é o caso, o turismo pode causar dano ambiental significativo porque é frequentemente desenvolvido em ambientes atrativos, mas frágeis*".

IMPACTOS SOCIOCULTURAIS

Impactos positivos	**Impactos negativos**
Diminui a desigualdade de género, dado que aumenta o trabalho sazonal (Crompton & Sanderson, 1990)	Diminuição da hospitalidade dos residentes ao longo do tempo (Liu & Var, 1986)
Maior oferta e encorajamento de atividades culturais (Belisle & Hoy, 1980; Gilbert & Clark, 1997; Ross, 1992)	Mercadorização da cultura (Cohen, 1988)
	Aumento da prostituição (Cohen, 1988; Young, 1973)
	Deslocalização da população residente (gentrificação) (Cooper & Morpeth, 1998; Fainstein & Gladstone, 1999)
	Aumento do crime (Brunt & Courtney, 1999; Haralambopoulos & Pizam, 1996; Tosun, 2002; Young, 1973)
	Congestionamento dos serviços públicos (Brunt & Courtney, 1999)
	Alterações no comércio local (gentrificação comercial) (H. Gu & Ryan, 2008)

Quadro 2
Principais impactos socioculturais do turismo

Não se pode deixar de destacar, nos impactos negativos citados no quadro acima, a fuga ou expulsão dos residentes em consequência da pressão que a indústria turística exerce, ou seja, a gentrificação.

O conceito gentrificação, criado pela socióloga britânica Ruth Glass, em sua definição primeira, refere-se a processos de mudança das paisagens urbanas, aos usos e significados de zonas antigas e/ou populares das cidades que apresentam sinais de degradação física, passando a atrair moradores de rendas mais elevadas (Alcântara, 2018).

Este fenómeno ocorre pela conjugação de vários fatores: políticas públicas e privadas de reabilitação urbana; aumento de impostos e taxas; especulação imobiliária, que faz com que o custo do solo aumente; e investimento privado (Skoll & Korstanje, 2014 cit. por Cruz, 2016).

Estes fatores podem ser relacionados com o turismo, onde a população residente é substituída pelos turistas que consequentemente trazem novas formas de habitar a cidade. A gentrificação não se limita ao nível da habitação, nota-se também a nível do comércio, onde os estabelecimentos comerciais e os serviços moldam-se as necessidades dos turistas, que buscam produtos diferentes dos residentes.

IMPACTOS POLÍTICO-ECONÓMICOS

Impactos positivos	Impactos negativos
Aumento dos ganhos pessoais (Liu & Var, 1986; Young, 1973)	Aumento do custo de vida e inflação (Haralambopoulos & Pizam, 1996; Liu & Var, 1986; Page & Hall, 2003)
Melhoramentos na estrutura e equilíbrio de atividades económicas (Page & Hall, 2003; Perdue, Long, & Allen, 1990)	Aumento do custo de propriedade (Cooper & Morpeth, 1998; Korça, 1996; Liu & Var, 1986; Mathieson & Wall, 1982; Page & Hall, 2003; Ross, 1992)
Aumento do emprego e das oportunidades (Johnson et al., 1994; Liu & Var, 1986; Ross, 1992)	Potencial superdependência de uma atividade económica (Page & Hall, 2003)
Aumento dos ganhos por impostos. (Haralambopoulos & Pizam, 1996)	

Quadro 3
Principais impactos político-económicos do turismo

O crescimento do turismo tem gerado um impacto significativo nas economias das áreas de destino. Estes impactos são vistos geralmente como positivos, diferentemente dos impactos socioculturais e ambientais.

A economia pode ter com o turismo urbano três tipos de efeitos: diretos, indiretos e induzidos. Os efeitos diretos refletem-se nos ganhos da indústria (alojamento, transportes, restauração, atrações, etc.), os indiretos estão associados aos fornecedores da indústria turística e os induzidos são causados pelos consumos dos empregados daqueles dois conjuntos de atividades (WTTC, 2015).

Mais um impacto negativo a ser considerado é o aumento dos preços das propriedades que gera consequentemente a deslocação da população dos centros urbanos.

"O aumento do negócio do turismo cria uma procura adicional de propriedade e competição entre potenciais compradores forçando o preço de propriedade aumentar. A procura por mais hotéis, casas de férias e instalações turísticas pode prover ganhos a construtores, agentes imobiliários e proprietários, mas os residentes locais são forçados a pagar mais pelas suas casas e impostos mais altos devido ao custo de propriedade inflacionado" (Mathieson & Wall, 1982, p. 88 cit. por Cruz, 2016, p. 26).

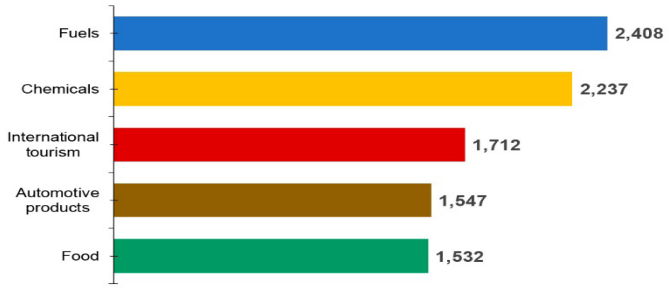


Gráfico 1
O turismo continua sendo a 3ª maior categoria de exportação do mundo - Receitas de exportação por categoria de produto, 2018 (bilhões de dólares)

2.1.3 Turismo em Portugal

A desregulamentação do transporte aéreo e a criação do espaço aéreo comum em 1992 com a criação do Mercado Único Europeu, fez surgir as primeiras companhias aéreas de baixo custo (*low cost)* que pouco tempo depois revolucionaram o sistema de transporte aéreo europeu. Outro acontecimento que impactou profundas mudanças no turismo no início dos anos 90 foi o desenvolvimento de novas tecnologias de informação e comunicação. Essas modificações geradas no setor fizeram com que as estratégias e políticas turísticas deixassem de ser de responsabilidade única do setor para ser partilhada com todos os intervenientes.

Em Portugal, vários programas de estratégias para o turismo foram criados durante toda a década de noventa. Em 1992, o primeiro programa tinha "como referência a necessidade de alterar o modelo de desenvolvimento existente"; o segundo desenvolvido para o período de 1994/1996, considerava "o aumento da capacidade competitiva do setor" como o grande desafio para os anos 90; em 1997, o terceiro programa constituía " uma nova orientação estratégica" e o quarto, lançado em 1998 sob a designação de "Linhas Orientadoras para a Política de Turismo em Portugal" dividia-se em linhas de "caráter imediato" e "outras" visando o médio e longo prazos (Cunha, 2012).

Embora o turismo tenha registado uma evolução globalmente positiva entre 1990 e 2000, com aumento das entradas de turistas, crescimento das dormidas de estrangeiros em todos os meios de alojamento e das dormidas totais na hotelaria e aumento das receitas turísticas, o turismo português atravessou neste período a pior crise social e política, verificando-se uma evolução instável e reveladora de grandes fragilidades. Mantiveram as propostas de desenvolvimento turísticas antigas, com isso, deixaram de consolidar novos destinos ou núcleos de desenvolvimento, não foram conquistados novos mercados e novos produtos não foram criados.

Na primeira década do século XXI, o mundo encarou grandes problemas, terrorismo, conflitos militares, catástrofes naturais de ordem climatérica, preço do petróleo com forte aumento e a ameaça de uma nova pandemia (gripe A) fez com que o setor do turismo sofresse profundas mudanças em sua estrutura.

A primeira e com maior impacto foi a explosão das companhias aéreas de baixo custo que em pouco tempo conquistaram mais de 1/3 do mercado,

consequentemente, fizeram aumentar a procura para os destinos que passaram a operar, favoreceram o desenvolvimento de novos produtos (turismo de negócios, *short breaks* entre outros), melhoraram a distribuição regional do turismo em função de operarem para aeroportos regionais que foram criados, além de aumentarem as viagens individuais em detrimento das viagens de grupo.

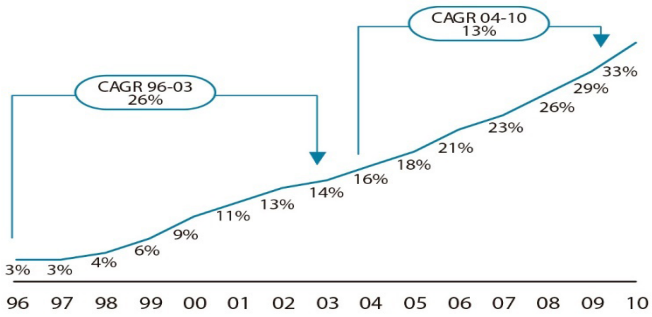


Gráfico 2
Quota de mercado das companhias low cost na Europa (1996-2010e; %)

O conceito de "baixo custo" foi seguido por várias outras atividades turísticas, como o aparecimento de uma hotelaria mais simplificada e de baixos preços para atender à procura que se deslocava nestas companhias.

A mais significativa mudança que os voos de baixo custo trouxe foi a melhoria na competitividade dos destinos de curta e média distância.

Associada a explosão das companhias *low cost* está a generalização do uso da internet e o alargamento das suas funções, transformando-se numa das ferramentas mais importantes para a organização e gestão do turismo. Essa nova ferramenta além de mudar o comportamento dos consumidores turísticos que passaram a participar mais na escolha dos destinos e produtos turísticos, possibilitou a diminuição dos custos de reservas e a facilidade nos pagamentos, permitindo a realização de operações com preços mais reduzidos.

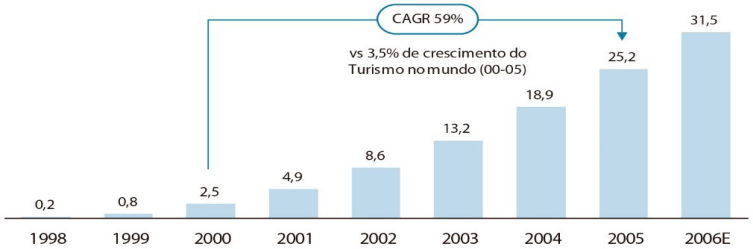


Gráfico 3
Dimensão das receitas do Turismo online na Europa (1998-2006e; Bn€)

Estas mudanças influenciaram os modelos de desenvolvimento turístico, os modelos de "sol e mar", sucesso entre os anos 60 a 90.

"*Na década inicial de 2010, o turismo será diferente e os comportamentos têm que mudar, tanto do lado das empresas como dos consumidores, temos de ser mais sábios, mais conscientes do respeito devido ao ambiente e menos aventureiros nas decisões que tomamos: temos de conhecer melhor o turismo e tomar as decisões mais baseadas no conhecimento e menos no palpite e nos interesses imediatistas*" (Cunha, 2012, p. 487).

O desenvolvimento do turismo português esteve por muitos anos concentrado nos núcleos definidos no início da década de 60, Algarve, Lisboa e Madeira. É a partir de 2007[2], com o Plano Estratégico Nacional do Turismo (PENT), iniciativa do Governo, de responsabilidade do Ministério da Economia e da Inovação, desenvolvido para o horizonte temporal 2006 – 2015, que são apresentadas as linhas de orientação estratégica para uma Política Nacional de Turismo, com metas e objetivos claros, de forma a criar as condições que permitisse ao Turismo contribuir decisivamente para a imagem do país e para o bem-estar da população portuguesa, através da geração de riqueza, da criação de postos de trabalho e da promoção da coesão territorial (MEI, 2007).

Com a aposta de dinamizar o desenvolvimento de novas áreas nas cinco regiões utilizadas para fins estatísticos NUTS II – Norte, Centro, Lisboa e Vale do Tejo, Alentejo e Algarve, elegeram-se seis polos turísticos, Douro, Serra da Estrela, Oeste, Alqueva, Litoral Alentejano e Porto Santo e 10 produtos turísticos estratégicos: Sol e Mar, *Touring* Cultural e Paisagístico, *City Break*, Turismo de Negócios, Turismo de Natureza, Turismo Náutico, Saúde e Bem-estar, Golfe, *Resorts* Integrados e Turismo Residencial, e Gastronomia e Vinhos.

A implementação do PENT é estruturada em 5 eixos:

- Território, Destinos e Produtos
- Marcas e Mercados
- Qualificação de Recursos
- Distribuição e Comercialização
- Inovação e Conhecimento

2 A 15 de Fevereiro de 2007 o Plano Estratégico Nacional de Turismo foi aceite pela Resolução do Conselho de Ministros.

A concretização dos 5 eixos requer a implementação de 11 projetos, a vários níveis e englobando múltiplas entidades:

I – Produtos, Destinos e Polos

II – Intervenção em ZTIs (Urbanismo, Ambiente e Paisagem)

III – Desenvolvimento de Conteúdos distintivos e inovadores

IV – Eventos

V – Acessibilidade Aérea

VI – Marcas, Promoção e Distribuição

VII – Programa de Qualidade

VIII – Excelência no Capital Humano

IX – Conhecimento e Inovação

X – Eficácia do relacionamento Estado-Empresa

XI – Modernização Empresarial

No PENT 2007 foram apresentadas uma serie de previsões quanto às receitas turísticas, turismo internacional, turismo nacional, porém os resultados ficaram aquém do esperado.

- As receitas turísticas ficaram 21,5% abaixo do objetivo;
- O número de hóspedes ficou 13% abaixo do esperado (com menos 1,1 milhões de turistas);
- O turismo interno ficou 44.515 dormidas abaixo do objetivo (MEE, 2013).

A definição de valores pelo PENT em 2007 falhou, o que levou a sua reformulação[3] para atender a necessidade de adaptação as mudanças estratégicas aprovadas pelo Programa do XIX Governo, bem como de o adaptar ao período de instabilidade nos mercados financeiros e crescimento económico bastante moderado da economia europeia. A revisão decorre também do envolvimento dos diversos agentes, privados e públicos, incluindo entidades regionais de turismo autarquias, associações setoriais, empresários, instituições de ensino, entre outros (MEE, 2013)

3 Plano Estratégico Nacional do Turismo: Revisão e Objetivos 2013-2015.

No PENT Revisões e Objetivos 2013-2015 foram criados 8 programas de desenvolvimento para o alinhamento da estratégia com o novo contexto, desdobrados em 40 programas de ação.



Figura 4
Prioridades de Implementação

Referente aos produtos, verifica-se que alguns se mantiveram pela sua importância, contrariamente surgem dois novos produtos, o turismo religioso e o de estadias de curta duração em cidade. A seguir, será exposto como no Plano Estratégico Nacional do Turismo, Revisão e Objetivos 2013-2015, este último produto o qual se enquadra na região de estudo e que surge como resposta à mudança de comportamento dos turistas.

PROJETO 10 - Estadias de curta duração em cidade - Melhorar as centralidades turísticas e enriquecer a oferta fundamento

"*Lisboa e Porto dispõem de boas condições de acessibilidade, de recursos e de atividades para competir no mercado internacional, sendo ainda de promover as cidades de média dimensão para o mercado interno. Entende-se ser possível potenciar a atratividade de Lisboa e Porto através do incremento de eventos e iniciativas culturais, equipamentos culturais e de lazer e itinerários temáticos que atraiam turistas e reforcem a sua satisfação.*

ATIVIDADES

- *Melhorar as acessibilidades aéreas de Lisboa e Porto (operações de baixo custo);*
- *Progredir nos planos de reabilitação e requalificação urbana das cidades, em particular nas centralidades turísticas;*

- *Assegurar um eficaz sistema de sinalização das principais atrações e manter uma boa rede de informação ao turista;*

- *Melhorar as condições de turismo acessível ao nível das infraestruturas, equipamentos e serviços;*

- *Reforçar a atuação ao nível da valorização turística dos recursos culturais e de lazer (informação e animação, condições de acolhimento, serviços de restauração e mobilidade);*

- *Estruturar e promover calendário de eventos com interesse turístico que enriqueçam a estada e influenciem a decisão de escolha do destino;*

- *Estimular o enriquecimento de programas complementares com atividades na área do património cultural e natural das regiões circundantes*" (MEE, 2013, p. 54).

Os resultados obtidos no ano de 2016 confirmam a importância de um forte investimento e de um trabalho articulado entre entidades públicas e privadas. Neste ano o turismo atingiu números recordes, destacando-se:

- O alargamento da atividade turística a meses menos tradicionais, tendo dois terços do crescimento na chamada "época baixa";

- Aumento de 14,2% do emprego no turismo;

- Todas as regiões com crescimentos significativos, com destaque para Açores (21%), Porto e Norte (13%) e Alentejo (11%);

- Ritmo de crescimento das receitas turísticas e dos proveitos hoteleiros mais acelerado do que o aumento de hóspedes;

- Aumento de 1,5 milhões de lugares na capacidade aérea;

- 1.500 novas empresas ligadas à animação turística;

- Aumento do peso do turismo nas exportações, representando 16,7% do total das exportações de bens e serviços do país (Economia, 2017, p. 31).

O crescimento verificado em 2016 aconteceu em todas as regiões e ao longo de todo o ano, sendo um importante fator de desenvolvimento regional (Economia, 2017).

Para dar seguimento ao trabalho já desenvolvido, o Ministério da Economia lança a Estratégia Turismo 2027, referencial estratégico para o horizonte 2017-2027, respondendo de igual forma a um dos objetivos do Programa do Governo: "investir num planeamento da atividade turística, através de um Plano Estratégico Nacional do Turismo". O documento define um conjunto de projetos prioritários enquadrados em 5 eixos estratégicos: valorizar o território e as comunidades;

impulsionar a economia; potenciar o conhecimento; gerar redes e conectividade e projetar Portugal.

A ET27[4] compõe-se numa visão de longo prazo com uma ação de curto/médio prazo – horizonte 2020 – contendo tipologias de projetos prioritários.



Figura 5
Referencial Estratégico da ET27 para o curto/médio prazo

Como mencionado anteriormente, com o advento das companhias aéreas de baixo custo e as novas tecnologias da informação e comunicação, novos produtos com o mesmo conceito das companhias aéreas foram lançados no mercado turísitcos, como é o caso dos estabelecimentos de alojamento turístico de curta duração, conhecidos como alojamento local, e que será abordado no capítulo seguinte.

4 Estratégia Turismo 2027 aprovada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 134/2017 de 27 de setembro

2.2 Alojamento Local

2.2.1 Caracterização

A figura do alojamento local em Portugal é relativamente nova. Essa tipologia surge para atender a crescente demanda de turistas que buscam preços acessíveis comparativamente com os hotéis e que preferem estar próximos das atrações sejam elas os monumentos, os serviços ou a restauração. A importância dos estabelecimentos de alojamento local deve-se a facilidade de acesso a internet e as tecnologias de informação e comunicação que permitiram o anúncio e venda de serviços turísticos com os custos de intermediação reduzidos.

Em Portugal, a figura do alojamento local (AL) foi criada pelo Decreto-Lei nº 39/2008, de 7 de março, alterado pelo Decreto-Lei nº228/2009 de 14 de setembro, que aprovou o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos.

Nos termos do art.º 2.º n.º1 da lei 62/2018, de 22 de agosto, consideram-se estabelecimentos de alojamento local aqueles que prestam serviços de alojamento temporário, nomeadamente a turistas, mediante remuneração, e que reúnam os requisitos previstos no presente decreto-lei.

O AL deve integrar-se numa das seguintes modalidades:

1. Moradia: unidade de alojamento constituída por um edifício autónomo, de caráter unifamiliar[5];

2. Apartamento: unidade de alojamento constituída por uma fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente[6];

3. Estabelecimentos de Hospedagem: unidades de alojamento constituídas por quartos, integrados numa fração autónoma de edifício, num prédio urbano ou numa parte de prédio urbano suscetível de utilização independente[7];

5 Ver nº 2 do artº3 do Decreto-Lei nº 128/2014 de 29 de agosto.
6 Ver nº 3 do artº3 do Decreto-Lei nº 128/2014 de 29 de agosto.
7 Ver nº 4 do artº 3 do Decreto-Lei nº 128/2014 de 29 de agosto alterado pela Lei nº 62/2018 de 22 de agosto.

4. Quartos: exploração de alojamento local feita na residência do locador, que corresponde ao seu domicílio fiscal, sendo a unidade de alojamento o quarto e só sendo possível, nesta modalidade, ter um máximo de três unidades[8].

O *hostel* funciona como estabelecimento de hospedagem em que a unidade de alojamento predominante é o dormitório, considerando-se predominante sempre que o número de utentes em dormitório seja superior ao número de utentes em quarto[9].

A capacidade máxima dos estabelecimentos de alojamento local é de nove quartos e de 30 utentes, exceto para a modalidade de quartos e *hostel*. Para a modalidade apartamento, fica vedada a exploração pelo mesmo proprietário ou titular de exploração de mais de nove estabelecimentos de alojamento local se esses representarem mais de 75% do número de frações existentes no edifício.

A Câmara Municipal pode definir áreas de contenção para instalação de novos alojamentos locais, esses limites podem ser relativos, podendo igualmente ter em conta limites percentuais em proporção dos imóveis disponíveis para habitação. Essas áreas são reavaliadas de dois em dois anos.

2.2.2 Evolução do fenómeno do alojamento local

Durante a crise financeira de 2008, onde o setor imobiliário e a construção civil sofreram uma grande estagnação, proprietários e investidores encontraram no arrendamento turístico uma forma de lucrar com seus apartamentos e moradias de segunda e até primeira habitação.

Em Portugal houve um crescimento exponencial no número de novos registos a partir de 2014, passando de cerca de 2.471 em 2013 para 4.880 em 2014 e 27.421 em 2018. O alojamento local é oferecido maioritariamente através de plataformas digitais, sendo a mais relevante a Airbnb.

8 Ver nº 7 do artº 3 do Decreto-Lei nº 128/2014 de 29 de agosto introduzido pela Lei nº 62/2018 de 22 de agosto.
9 Ver nº 6 do artº 3 do Decreto-Lei nº 128/2014 de 29 de agosto introduzido pela Lei nº 62/2018 de 22 de agosto.

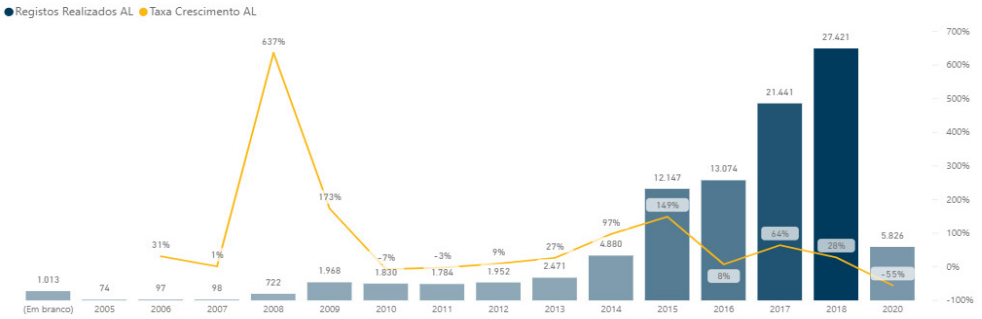


Gráfico 4
Crescimento Nº de Registos de Alojamento Local

De acordo com Cruz (2016), para entender o fenómeno do Alojamento Local, destaca-se um conjunto de fatores externos e internos que impulsionaram este crescimento exponencial, como novas tendências e formas de fazer turismo no mundo e as contingências próprias da realidade portuguesa.

FATORES EXTERNOS

i. Mudança de mentalidade do turista urbano

Nos últimos anos, em decorrência das mudanças tecnológicas, a forma de fazer turismo sofreu grandes alterações. Estas mudanças conferem ao turista pós-moderno mais informações e consequentemente maior poder de escolha e segurança ao organizar suas viagens. Estes novos turistas procuram experiências únicas, como desejo de socialização e sentido de pertença na comunidade, capazes de gerar uma maior satisfação.

Estas mudanças são defendidas por alguns autores, como Poon, (1994) cit. por Cruz, (2016) que acredita em um afastamento dos produtos turísticos estandardizados e inflexíveis para uma aproximação a um turismo mais flexível e segmentado. Maitland (2010, p. 176) defende que o novo turista urbano não procura atrações turísticas reconhecidas, mas a vida quotidiana, a cultura local e experiências criativas. Para estes visitantes, a atividade do dia a dia dos residentes da cidade assume importância como marcadores do real, áreas *off the beaten track*, não planejadas para o turismo, são avaliados por oferecerem diferenciação. Enquanto o turista tradicional vivencia a cidade através do circuito de atrações turísticas, o novo turista urbano explora experiências autênticas e senso de lugar e contato com a realidade (Cócola-Gant, 2015).

Após um estudo realizado em Berlim com anfitriões e visitantes para perceber qual o motivo da busca por autenticidade, Stors & Kagermeier (2015) concluíram que não só a questão monetária e a praticidade são importantes, mas aspetos relativos à autenticidade também desempenham um papel importante na escolha do alojamento. Autenticidade esta, conseguida através do contato pessoal entre os anfitriões e turistas, pela localização do alojamento, geralmente em bairros residenciais dentro da cidade e pela sua arquitetura.

ii. Economia de Partilha

Em artigos e estudos sobre a economia de partilha nota-se a repetição de quatro elementos na definição do tema.

1- Os serviços da economia colaborativa partilham o fato de estarem instrumentalizados em plataformas *online*;

2- São estabelecidas relações entre pares (*peer-to-peer*), sendo estes tanto indivíduos como empresas;

3- As relações entre os agentes têm um carácter temporário;

4- E o intercâmbio de ativos, recursos, tempo ou capacidades, de forma muito flexível e dinâmica.

A economia de partilha ou economia colaborativa é um modelo económico baseado na troca de produtos ou serviços entre pessoas, "*partilha de ativos subutilizados, espaços, habilidades ou bens*" (Selloni, 2017, p.17), através de plataformas online, sem a existência de intermediários.

A PWC em um estudo realizado em 2016 para avaliar o tamanho e a presença da economia colaborativa na Europa, identificou cinco setores principais, alojamento, transporte entre utilizadores, serviços a famílias por demanda, serviços profissionais por demanda e financiamento colaborativo.

Atribui-se a rápida expansão deste modelo de negócio a três fatores principais: a crise económica de 2008, com o aumento do desemprego e a necessidade de encontrar fontes de rendimento adicional por parte de muitas famílias; a digitalização da economia e acesso generalizado à internet, especialmente com a Web 2.0 que possibilitou a interação social e a partilha de conteúdos e consequentemente a colaboração entre indivíduos e organizações, diferente da Web 1.0 onde o fluxo de informação era apenas num sentido, impossibilitando a interação entre utilizadores; e o aumento da consciencialização

dos indivíduos da "geração *millennial*", nascidos após o início da década de 1980 e finais dos anos 90, cresceram em uma época de mudanças tecnológicas, globalização e crise econômica, dando-lhes um conjunto de comportamentos e experiências diferentes das gerações anteriores (Sachs, 2015).

Estima-se que na UE a economia partilhada gere 270 mil milhões de euros em transações em 2025, o que corresponde a receitas na ordem dos 80 mil milhões de euros (Sá, 2018).

iii. A Airbnb

Quando se aborda a temática da economia de partilha é impossível não citar o caso da Airbnb, plataforma online que conecta viajantes a indivíduos interessados em alugar as suas casas ou quartos para alojamento temporário. Uma das mais relevantes empresas de consumo colaborativo, considerada uma "inovação disruptiva"[10], pelo fato de introduzir alterações no turismo urbano, influenciando determinantemente o mercado dos alojamentos temporários.

Os números da Airbnb são impressionantes, a plataforma reúne 7 milhões de acomodações distribuídas em mais de 220 países e regiões, acessível em 62 idiomas (Airbnb, 2020).

A ideia nasceu em 2007 de dois designers, Joe Gebbia e Brian Chesky, na cidade de São Francisco na Califórnia (Estados Unidos). Com dificuldades de pagar a renda do apartamento que partilhavam, viram a oportunidade de fazer algum dinheiro extra oferecendo dormida em três colchões de ar e pequeno almoço a designers que estavam de visita à cidade para uma grande conferência de design. Para isto, criaram um blog com o nome *airbedandbreakfast.com*.

A empresa foi fundada oficialmente em 2008 sob o nome de *Airbed & Breakfast* e já contava com a participação de Nathan Blecharczik, convidado por Joe e Brian para desenvolver a componente tecnológica de um website melhorado, contudo não foi um sucesso imediato. Em 2009 recebe o primeiro

10 A teoria da inovação disruptiva foi criada pelo professor de Harvard Clayton M. Christensen. É o fenômeno pelo qual uma inovação transforma um mercado ou setor existente através da introdução de simplicidade, conveniência e acessibilidade. Quando um nicho de mercado já está defasado e parece desinteressante ou irrelevante, é surpreendido por um novo produto ou ideia, que redefine completamente a indústria. https://www.mjvinnovation.com/pt-br/blog/o-que-e-inovacao-disruptiva/ acedido em 29/10/20

investimento e entra na Y *Combinator,* uma aceleradora de *start-ups.* Passam a fazer fotos profissionais em cada propriedade listada em Nova Iorque e outras cidades estratégicas com o objetivo de aumentar a procura pelas propriedades anunciadas e o nome é simplificado para Airbnb. Durante esse ano, a empresa começou a crescer e atrair atenção e no final de 2009, recebe de uma das principais empresas de capital de risco de Silicon Valley um investimento de 600.000 dólares.

É neste mesmo ano que se observa o nascimento da Airbnb no Porto. O único anúncio registado na plataforma data de 16 de abril de 2009 e a oferta era de quartos privados num edifício da Rua Monte dos Burgos, com vistas discretas para o Hospital da Prelada (J. Fernandes, Carvalho, Chamusca, & Mendes, 2018).

Em 2011, a Airbnb tinha intermediado um milhão de alojamentos temporários e acumulado um total de 120 milhões de dólares em capital de risco. Em 2014, a avaliação da Airbnb atingia 14 vezes esse valor e a sua escalada tornava-se manifestamente global (J. Fernandes, Carvalho, Chamusca, & Mendes, 2018). Desde então, a empresa cresceu exponencialmente.

Mesmo antes da criação da Airbnb, já existiam alguns sites de arrendamento de casas de férias, como *Booking.com* e *HomeAway*. Mas foi através de uma plataforma muito intuitiva, visualmente atrativa, eficiente, segura e para os mais diversos tipos de alojamento temporário que a Airbnb trouxe inovação para o mercado.

iv. Companhias *low-cost*

Outro fator a contribuir para o crescimento no número de alojamentos locais foi a chegada das companhias aéreas de baixo custo. Com a abertura de novas rotas, aumento do tráfego aéreo para diferentes regiões e por praticarem preços reduzidos frente as companhias regulares tradicionais, as *low cost* foram responsáveis por criar uma nova demanda, atraindo novos utilizadores que antes não viajavam por conta dos preços elevados.

O conceito de viagem de baixo custo criado pelo fundador da Southwest Airlines, primeira companhia *low-cost* fundada em 1971 nos Estados Unidos, "*consistia em oferecer um serviço básico, sem classes distintas a bordo, com tarifas mais baixas que as das companhias aéreas concorrentes. Na sua filosofia de negócio constava ainda um número reduzido de membros da tripulação, maior*

número de voos de curta e média distância, ao longo do dia, com rotações de curta duração" (Ruiz de Vila, 2008 cit. por Almeida & Costa, 2012, p. 392).

Este novo segmento surge na Europa apenas na década de 90 com o fim do processo de liberalização do transporte aéreo, liderado pela irlandesa Ryanair e pela britânica Easyjet, é composto maioritariamente por passageiros cuja motivação é o lazer e a visita a amigos e familiares (C. Almeida & Costa, 2012).

Diferentes autores consideram as companhias aéreas *low cost* as responsáveis por algumas das mudanças sofridas na forma de se fazer turismo ao longo das últimas décadas. Graham & Shaw (2008) afirmam que estas companhias têm contribuído significativamente ao desenvolvimento do turismo de *short-breaks* em destinos de cidade. Almeida (2009) destaca o desenvolvimento do turismo residencial no Algarve através da relação entre duas variáveis, a compra de segunda habitação por parte dos estrangeiros com a chegada das companhias de baixo custo no aeroporto de Faro.

De acordo com o Boletim Economico do Banco de Portugal (2018), o aumento da presença de companhias aéreas *low cost* no mercado português, contribuiu para o dinamismo das exportações de turismo. O número destas empresas a operar em Portugal aumentou de 3 em 2001 para mais de 15 em 2018. Segundo a Autoridade Nacional de Aviação Civil (ANAC), o crescimento dos passageiros transportados por estas operadoras manteve-se superior ao do total nos anos subsequentes, implicando ganhos adicionais de quota para 37% em 2011 e para mais de 40% em 2017.

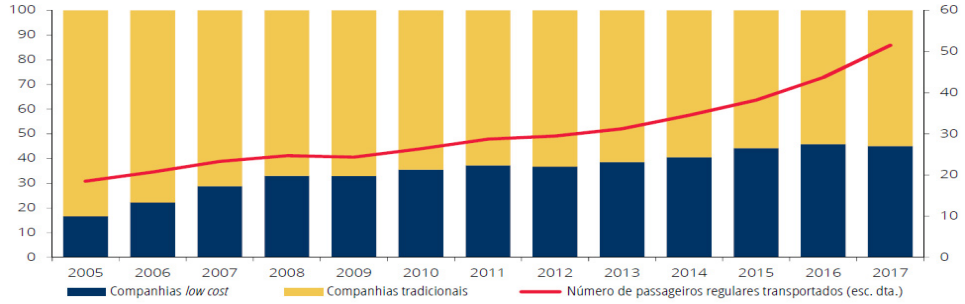


Gráfico 5
Número de passageiros regulares transportados nos aeroportos nacionais e quota de mercado das companhias de aviação tradicionais e low cost (Em milhões e em percentagem)

FATORES INTERNOS

i. Crise financeira em Portugal

A crise financeira internacional de 2008, iniciada nos EUA, teve origem no mercado imobiliário, com o aumento do incumprimento do pagamento dos empréstimos baseados no crédito hipotecário.

Em traços gerais, a especulação imobiliária fez os preços dos imóveis ficarem bem acima do mercado num curto espaço de tempo, a supervalorização não foi acompanhada pela capacidade financeira dos cidadãos de arcar com os custos, logo o setor entrou em colapso. Com o incumprimento dos pagamentos dos empréstimos ocorreu forte contração da oferta de crédito imobiliário, provocando com isso uma queda nas vendas e no preço dos imóveis.

A estagnação que afetou a economia portuguesa entre 2008 e 2014, corresponde ao impacto da crise financeira internacional que provocou uma falta de liquidez e desconfiança por parte dos investidores, gerando uma paralisação do sistema económico.

O mercado imobiliário, um dos mais afetados pela crise, sofre uma queda abrupta na procura por imóveis, consequentemente os valores das propriedades sofrem uma desvalorização, gerando com isso uma estagnação do setor. É neste contexto que surge o fenómeno do alojamento local em Portugal. Segundo Nathan Blecharczyk, cofundador da *startup* norte-americana, "*O Airbnb foi fundado e descolou durante a recessão [em 2008]. Muitos dos nossos utilizadores iniciais tinham sido despedidos e puderam assim manter as suas casas. Foi nas economias mais atingidas na Europa [como Portugal e Espanha] que tivemos o nosso maior crescimento na base de anfitriões*" (Marques, 2015). Foi através do arredamento temporário que os proprietários encontraram uma forma de rentabilizar os seus imóveis.

ii. Edifícios degradados no Centro Histórico do Porto

Outro fator que contribuiu para o crescimento no número de alojamento local foi a degradação do parque habitacional no centro histórico do Porto. Segundo o Plano de Gestão Centro Histórico do Porto Património Mundial (PGCHP), Porto Vivo, SRU (2010), de 1.796 edifícios inventariados na área classificada, 36%

estavam em médio estado de conservação, 32% em mau estado de conservação e 4% em ruína, onde a avaliação do estado de conservação do património edificado seguiu os seguintes critérios; Médio: edifício com necessidade de obras de manutenção, nomeadamente pinturas, pequenas reparações e/ou limpeza em fachadas, empenas e coberturas; Mau: edifício com sinais de degradação ao nível das infraestruturas, alvenarias e coberturas; Ruínas: edifício que não pode ser utilizado por questões de segurança e salubridade, logo conclui-se que 72% do edificado estava a necessitar de uma intervenção de reabilitação e conservação. Destes 1.796 edifícios, 34% estavam parcialmente ocupados e 17% devolutos.

O elevado percentual de edifícios que necessitavam de algum tipo de intervenção, aliado a outros fatores como programas e decisões políticas municipais, favoreceram a expansão do fenómeno do alojamento local, principalmente pelo baixo custo da propriedade em função da sua degradação.

A Câmara Municipal do Porto desenvolveu alguns programas estratégicos para as Áreas de Reabilitação Urbana (ARUs) da cidade do Porto, com o propósito de incentivar a requalificação do espaço urbano, a melhoria das infraestruturas e o desenvolvimento económico e social. Estes programas consistem em benefícios fiscais, isenções e reduções em matéria de reabilitação urbana[11].

iii. Alterações legislativas

A evolução do regime jurídico do arrendamento e políticas públicas municipais são alguns dos fatores que influenciaram o crescimento da figura do alojamento local.

Neste sentido, destacam-se algumas mudanças legislativas importantes para entender o porquê de muitos proprietários optarem por utilizar os seus imóveis para arrendamento temporário e não arrendamento para habitação permanente.

a- Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)

Com o objetivo de resolver o problema dos contratos de arrendamento anteriores a 1990, é aprovada a lei nº 6/2006 de 27 de fevereiro[12], que tinha como proposta um regime especial de atualização

11 Ver Artigo G/16.º do Código Regulamentar do Município do Porto
12 Ver lei nº 6/2006 de 27 de fevereiro

das rendas antigas, baseando-se em dois critérios: 1 – a avaliação fiscal do imóvel; 2 - o seu nível de conservação. O NRAU não conseguiu dar uma resposta suficiente aos problemas do arrendamento urbano, devido a esses dois critérios, já que para aumentar as rendas, o senhorio teria de fazer um investimento prévio de obras de conservação do imóvel para depois ter o benefício de atualizar a renda, o que era totalmente inviável pela falta de recursos económicos.

Em 14 de agosto de 2012 o NRAU sofreu uma revisão que deu origem a lei nº 31/2012[13], com o propósito de solucionar os problemas que os antigos regimes não conseguiram, destacando-se um novo mecanismo segundo o qual a atualização das rendas dependia unicamente da negociação entre senhorio e arrendatário, o procedimento especial de despejo para efetivar a cessão do arrendamento e a mudança mais significativa que foi a simplificação do processo de realização de obras, acabando com a obrigação de recorrer aos tribunais.

O principal objetivo deste sistema foi dinamizar o mercado de arrendamento, facilitando a inserção dos imóveis existentes no mercado, atraindo assim o investimento imobiliário necessário para a reabilitação urbana.

b- Regime, excecional e temporário, aplicável à reabilitação

Em 8 de abril de 2014 entrou em vigor o Decreto-Lei n.º 53/2014, que estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou frações, que se encontrem localizados em áreas de reabilitação urbana, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional[14]. Segundo o referido diploma, pretende-se assim *"…dispensar as obras de reabilitação urbana da sujeição a determinadas normas técnicas aplicáveis à construção, quando as mesmas, por terem sido orientadas para a construção nova e não para a reabilitação de edifício existentes, possam constituir um entrave à dinamização da reabilitação urbana …."* (cf. Preâmbulo do Decreto-Lei n.º 53/2014).

13 Ver lei nº 31/2012 de 12 de novembro
14 Ver Decreto-Lei nº 53/2014 de 8 de abril

Das principais medidas introduzidas por este diploma, destacam-se:

(i) Dispensa de aplicação do regime legal de acessibilidades;

(ii) Simplificação do procedimento de licenciamento;

(iii) Dispensa de aplicação de requisitos acústicos;

(iv) Dispensa dos requisitos de eficiência energética e qualidade térmica;

(v) Dispensa de instalação de gás em edifícios;

(vi) Simplificação do processo de instalação de telecomunicações.

2.2.3 Os impactos do alojamento local

O crescimento exponencial do alojamento local, em função dos fatores já mencionados, criou grandes impactos na envolvente urbana. Tendo em consideração que uma das características deste segmento é o contato do visitante com valores e tradições locais, não só as áreas habituais de turismo, mas também zonas que não estavam estruturadas para receber o grande fluxo de turistas oriundo do AL foram impactadas em diversos níveis.

A seguir, destacam-se alguns dos temas mais impactados pelo alojamento local no território.

i. Impacto económico

Os ganhos económicos gerados pelas unidades de alojamento local são referidos como positivos para os locais em que se desenvolvem, pois além de aumentarem as receitas com alojamento e outros serviços, também dinamizam as relações de interdependência através de despesas realizadas pelos turistas durante a estadia, pelas compras de bens e serviços realizadas pelo AL e pelo aumento do poder de compra dos colaboradores das indústrias envolvidas.

Como este tipo de alojamento se encontra distribuído de uma forma mais dispersa pela cidade, diferente dos hotéis que habitualmente estão concentrados em determinadas áreas, permite que os ganhos económicos sejam

mais descentralizados, beneficiando os pequenos negócios que estão em zonas que não são consideradas turísticas.

Um inquérito realizado pela Airbnb, junto dos viajantes e anfitriões, revelou que o impacto económico direto em Portugal em 2018 foi de mais de 2.000 milhões de euros, tendo o país sido classificado em décimo lugar numa lista de 30 países com maior impacto económico. Este valor corresponde ao dobro do estimado pela empresa, tendo como referência o ano de 2016. Além disso, pôde-se confirmar que uma média de 41% dos gastos dos hóspedes são efetuados no bairro onde ficam alojados (Suspiro & Agência Lusa, 2019).

Em contrapartida, o alojamento local foi eleito como um dos setores de risco elevado pela autoridade tributária, contribuindo negativamente para as receitas fiscais associadas aos proveitos do turismo. De acordo com o Relatório de Atividades Desenvolvidas de "Combate à Fraude e Evasão Fiscais e Aduaneiras", foram realizadas ações de âmbito preventivo, que visaram aumentar a perceção de risco associada ao incumprimento. "*Esta ação teve como objetivo a prevenção do desenvolvimento de economia informal, uma vez que se trata de uma atividade de economia partilhada, para a qual nem todos os operadores estão sensibilizados acerca das obrigações fiscais e legais a que estão sujeitos*" (Gabinete do Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais, 2019).

ii. Impacto no custo da propriedade

O crescimento do número de alojamentos locais beneficia a economia local, mas traz graves consequências ao arrendamento habitacional por ser responsável na diminuição do *stock* de habitação permanente e aumento no valor das mesmas, principalmente em zonas mais turísticas, "*quanto mais turístico um local, maior a pressão competitiva no mercado da habitação*" (Schäfer & Hirsch, 2017, p. 232).

"Áreas com altas proporções de aluguéis de curta temporada e segundas residências tendem a apresentar propriedade com valores mais altos. Os críticos argumentam que a redução do stock de habitação permanente decorrente do uso das habitações como alojamentos locais aumenta os preços e impede os first-time buyers de entrar em determinados mercados" (Scanlon et al., 2014, p. 28)

O estudo realizado pela Universidade Nova de Lisboa aponta que após a alteração legislativa de Agosto de 2014 (DL 128/2014), os valores dos imóveis

aumentaram diferentemente em algumas freguesias/municípios. Esta alteração causou um aumento nos preços das rendas de 1.48€/m^2 até 2016, equivalente a 13,2% e um aumento nos preços de venda de 651€/m^2, correspondente a 30,5% (Nova School of Business and Economics e Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, 2016).

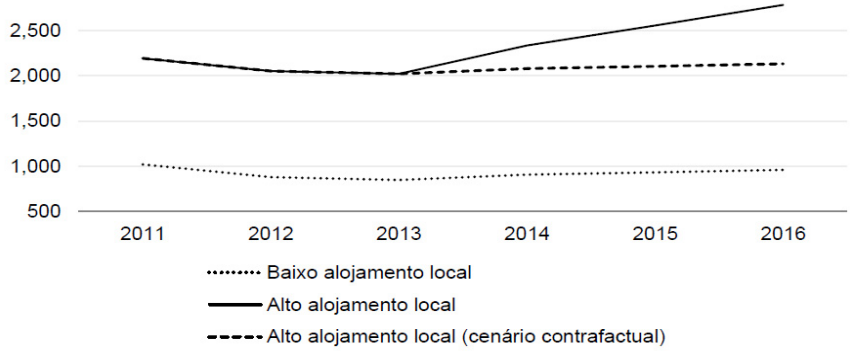


Gráfico 6
Evolução média estimada de preços (€/m2) em zonas de:

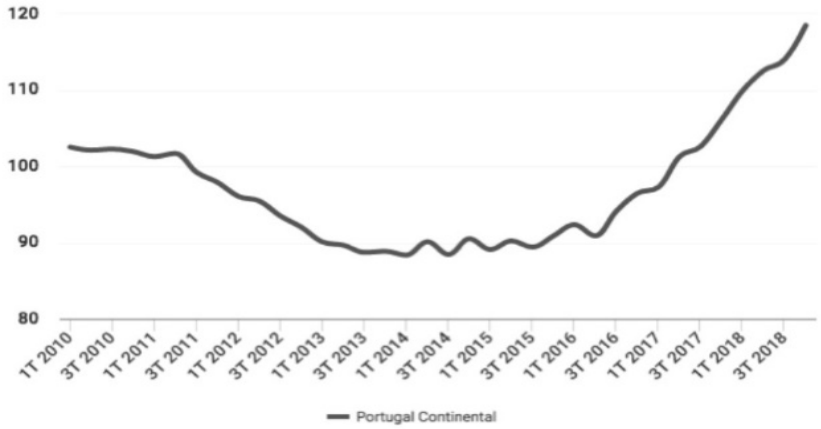


Gráfico 7
Índice de rendas residenciais (2011=100)

Como mostra o gráfico 7, registou-se uma subida nos preços das rendas das habitações. Segundo os dados da Confidencial Imobiliário, no terceiro trimestre de 2018, houve um aumento de 3,8%.

Para além do aumento da propriedade, outro fator negativo e que está associado ao aumento do turismo urbano é a gentrificação, cada vez mais presente nos centros. Esta subida nos preços das propriedades e no valor das rendas gera uma deslocação direta ou indireta afastando os habitantes de determinadas zonas da cidade.

Cócola-Gant (2015) distingue dois tipos de deslocação, direta e indireta. A deslocação direta refere-se ao momento em que um residente é forçado a sair da sua casa ou bairro, enquanto a deslocação indireta é um conjunto de pressões que torna cada vez mais difícil os residentes de baixa renda permanecerem em determinados lugares, devido os preços serem demasiado elevados. A tudo isto, soma-se a gentrificação comercial, onde a modernização do comércio é a principal causa que muda a natureza e os usos da área e, portanto, as pressões que afetam a vida do bairro são causadas por sua transformação em um espaço de entretenimento e consumo para uma classe de maior poder aquisitivo.

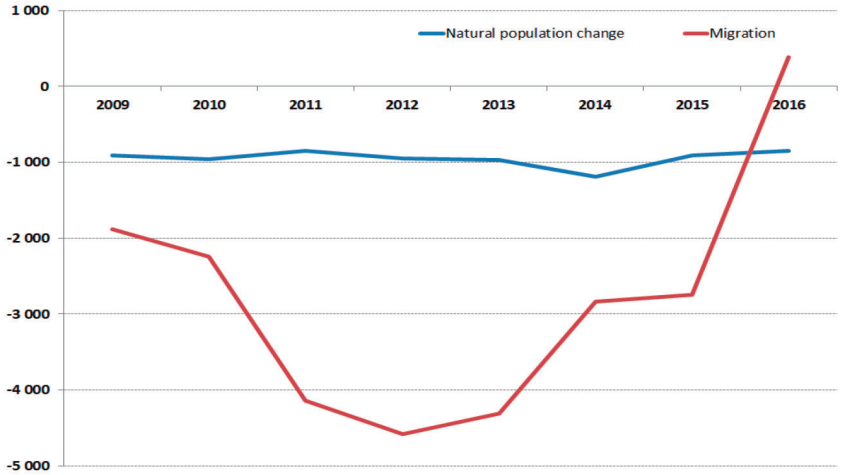


Gráfico 8
Evolução natural e migratória da população do Porto (2009-2016)

Como se pode observar no gráfico 8, o município do Porto na última década perdeu habitantes num ritmo acelerado, além disso, o declínio da população tem sido impulsionado pelo fluxo migratório e não pela mudança natural da população (relação nascimentos-óbitos) (Fernandes et. al., 2018).

iii. Reabilitação urbana

A reabilitação urbana é um impacto positivo e que merece destaque. Como colocado anteriormente, o centro histórico do Porto possuía um percentual elevado de edifícios que necessitavam de algum tipo de intervenção. Com o crescimento do turismo e o surgimento do alojamento local, novos investimentos privados foram atraídos para o centro da cidade, possibilitando com isso, a reabilitação dos prédios degradados.

O estudo sobre alojamento local, realizado pela Católica Porto Business School, para a cidade do Porto, recolheu junto a CMP, informação relativa aos alvarás emitidos entre 2011 e 2018. A análise dos dados impressiona quanto ao peso que a dinâmica de reabilitação assumiu nos últimos anos. Dos 3683 alvarás emitidos, 91% correspondem a reabilitação e apenas 9% a construção nova (Castro et al., 2019).

Para identificar quais foram as intervenções sofridas nos edifícios do centro histórico do Porto para atender a tipologia do alojamento local, faz-se necessário perceber quais as caracterísitcas que definem os três tipos de habitação burguesa portuense, tema que será abordado no próximo capítulo.

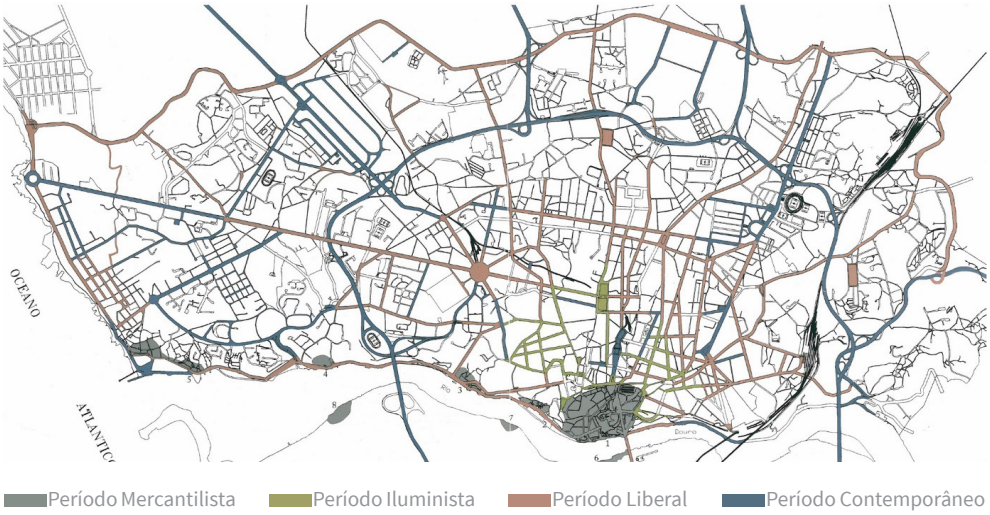


Figura 6
Porto, fases de desenvolvimento da malha urbana entre os séculos XVII e XX

2.3 A Casa Burguesa do Porto

Para um melhor entendimento das estratégias de intervenção que a casa burguesa do Porto sofre para adaptar-se as necessidades contemporâneas, é fundamental conhecer a sua evolução tipológica e construtiva, a organização interna e as formas de habitar da burguesia, entre os séculos XVII e XIX, arco cronológico correspondente ao período de formação, desenvolvimento e consolidação da habitação burguesa portuense. Como referência para a contextualização e síntese evolutiva, foi utilizada a tese de doutoramento Transformação e Permanência na Habitação Portuense - As formas da casa na forma da cidade, de Francisco Barata Fernandes.

A casa burguesa constitui uma das expressões mais típicas do Porto, com seu estilo próprio, materializa-se como imagem da cidade. De acordo com Ernesto Veiga de Oliveira e Fernando Galhano, "*vêem-se casas que, embora com um número variável de andares – na sua maioria com três ou quatro fora os acréscimos, e não raro com cinco e mais, e com duas ou três janelas ou portas de frente, raramente com mais e às vezes só com uma – são todas elas uniformemente esguias estreitas e altas, desenvolvendo-se, numa palavra, em solução vertical, e mostram um estilo comum de motivos, que afirma o seu parentesco*" (Oliveira & Galhano, 1992, pp. 310-311).

Francisco Barata Fernandes propõe para o estudo da evolução tipológica da casa burguesa a categorização de três tipos de habitação em função de três grandes temas da História, compreendido entre os finais do século XVI e o século XIX: o mercantilismo, o iluminismo e o liberalismo.

No século XVII, no Porto mercantilista, a área da Ribeira-Barredo, baixa de Miragaia e nos quarteirões compactos da Sé e da Vitória, forma-se o primeiro tipo de edifício de habitação, ocupando integralmente o lote, que é distinto do segundo tipo que surge nas áreas de expansão almadina, ao longo do século XVIII, no Porto iluminista. O terceiro tipo de edifício de habitação difere dos dois anteriores e se consolida a partir da segunda metade do século XIX, no Porto liberal (Fernandes, 1999) .





Figura 7 e 8
Casa do Porto
Mercantilista

2.3.1 Período Mercantilista

As habitações do período mercantilista estão situadas na Ribeira-Barredo, Sé, Vitória, Cimo da Vila e Miragaia, formadas nas áreas mais antigas do tecido urbano. No século XVII, o núcleo intra-muros encontrava-se fortemente densificado e saturado em função do processo de desenvolvimento que começou com as Descobertas e o reforço do comércio marítimo, o aumento no número de instituições religiosas e edifícios assistenciais iniciados no século XVI.

Nas áreas referidas encontram-se essencialmente dois tipos de lotes, "(...) *os de frentes estreitas ou muito estreitas, variando entre 3 e 6 metros* (…)", e com profundidades que variam entre os 10 e 15 metros ou entre os 20 e 30 metros. Ressalta-se que os lotes apresentam perímetros retangulares irregulares, consequentes do tradicional modelo orgânico de matriz medieval (Fernandes, 1999).

O primeiro tipo, considerado o mais antigo, é o edifício com uma só frente, caracterizado pela ocupação total do lote, não dispondo de logradouro, constituído de dois ou três pisos, cada um com duas aberturas situados nos extremos da fachada ou com três vãos espaçados equitativamente. Relativamente ao acesso vertical, com apenas dois pisos, este desenvolve-se através de uma

escada de tiro lateral à parede de meação ou através de uma caixa de escadas de dois lanços, posicionada transversalmente à parede traseira do edifício, quando existir mais de dois pisos.

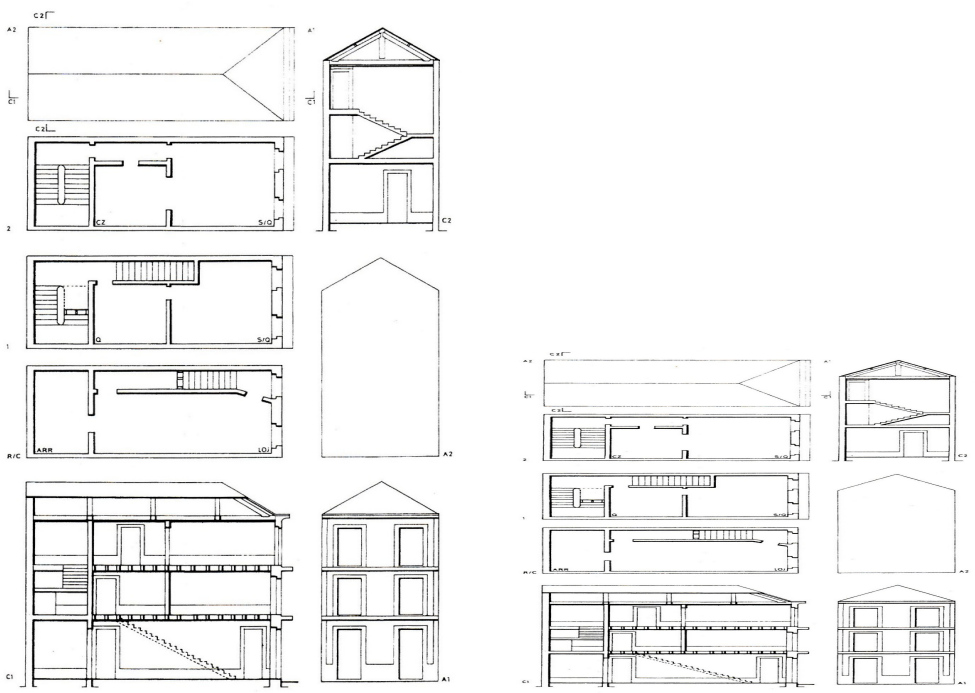


Figura 9 e 10
Edifício de habitação de uma só frente, sem logradouro, localizável em quarteirão compacto ou contra a pendente; caixa de escadas nas traseiras; fachada com dois vãos; piso térreo com uso misto; 1º e 2º pisos para habitação

O segundo tipo, casas de duas frentes, *"(…) parecem decorrer da duplicação da primeira tipologia descrita*" (Fernandes, 1999, p. 124). Com a introdução da segunda fachada, permite-se a integração de um logradouro, duplicando em profundidade a dimensão do lote. A caixa de escadas é deslocada para o centro da habitação, articulando-se as duas frentes. Dispõe de mais compartimentos, refletindo uma nova relação de privacidade no uso da casa, a relação entre o público e o privado, que passa a ser feita não só em altura, mas em profundidade também (Fernandes, 1999).

Não se verifica mudanças ao nível da distribuição de usos e funções desta nova tipologia em relação a anterior. No piso térreo é mantida a loja, armazém ou oficina e nos restantes pisos a habitação. Persistia a ideia medieval de habitar, cujas divisões dos espaços tinham uma flexibilidade funcional, com exceção apenas para a cozinha, que por motivos de segurança no uso do fogo, localizava-se no último piso, voltada para a fachada tardoz.

Os materiais utilizados na construção das habitações eram fundamentalmente o granito, a madeira e a argila. "*As paredes do piso térreo são sempre construídas em granito. Normalmente, as fachadas, quando apresentam até dois ou três pisos, também se erguem em alvenaria de granito. A estrutura dos pavimentos bem como da cobertura é em madeira. As divisórias interiores no piso térreo são muitas vezes em granito, mas nos pisos superiores usa-se a taipa, e posteriormente o tabique* (Fernandes, 1999, p. 124).

Apesar das duas tipologias habitacionais do período mercantilista apresentarem alterações profundas a nível de organização interna, suas fachadas não sofreram variações, mantendo-se uma leitura uniforme sobre o espaço público.

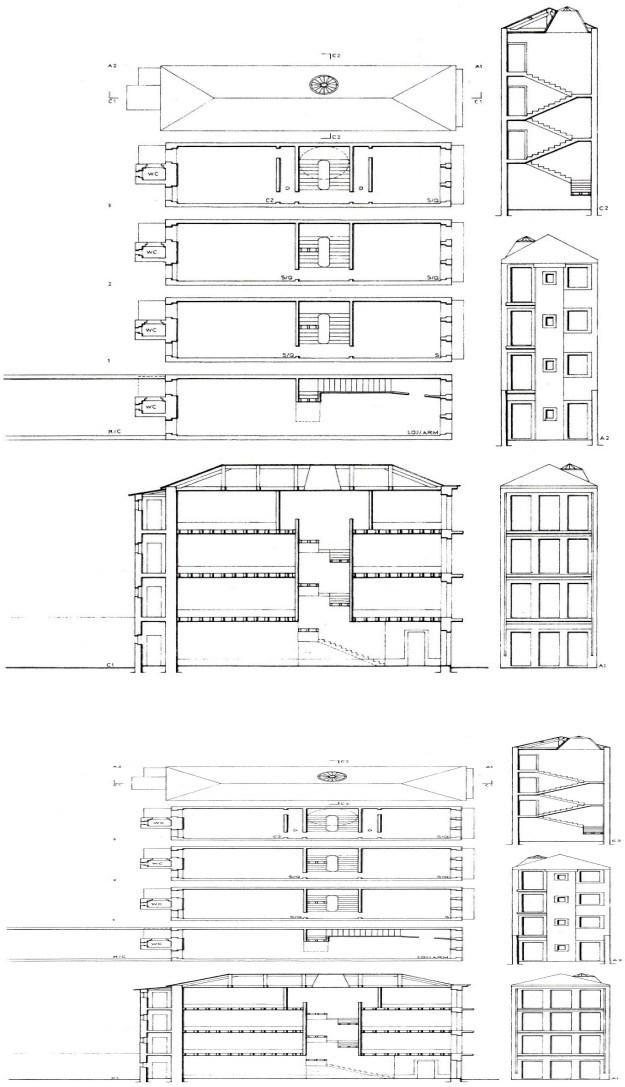


Figura 11 e12
Edifício de habitação com duas frentes, com logradouro, localizável em quarteirões de ocupação menos densa; caixa de escadas central; wc acrescentado no final do séc. XIX, com solução para dois vãos





Figura 13 e 14
Casa do Porto Iluminista

2.3.2 Período Iluminista

O período iluminista caracteriza-se pela introdução de estratégias de intervenção e gestão urbanística pela colaboração da Junta das Obras Públicas, criada em 1758, dirigida por João de Almada e Melo.

Os problemas urbanísticos e habitacionais causados pela dinâmica económica e pelo aumento demográfico conduziram a uma saturação da malha urbana dentro dos limites da muralha e à consequente expansão radial da cidade, no desenho de arruamentos, e espaços públicos, e na projeção de um desenho conjunto de alçados para os edifícios que deveriam ser construídos, uniformizando a leitura da cidade.

Os edifícios de habitação do Porto iluminista possuem os mesmos princípios de relação com o lote e com a rua que o tipo de duas frentes do Porto mercantilista. Com o processo de modernização e reestruturação urbanística, os lotes ganham mais área, "*as frentes são sistematicamente maiores, as construções mais profundas e os lotes têm sempre uma área livre destinada a logradouro*" (Fernandes, 1999, p. 143).

O novo tipo de habitação burguesa passou a ter frentes com dimensões relativamente constantes, variando entre os 5 e os 7 metros, quanto a

profundidade da construção, os edifícios passam a ter aproximadamente 12 metros ou aproximadamente 22 metros. O logradouro é mais variável, assumindo o papel de saguão ou pequeno pátio quando o lote se insere num terreno de forte pendente. Com isso, conclui-se que o principal elemento de planeamento urbano é a rua e não o quarteirão.

A matriz de organização interna das habitações iluministas são semelhantes ao segundo tipo da tipologia mercantilista, duas frentes, caixa de escadas central, piso térreo destinado a comércio, oficina, armazém ou arrumos, com acesso independente através de uma escala de tiro para a habitação. Agora com acréscimo no número de pisos, existindo construções com quatro e cinco pisos e com pé direito maior. A caixa de escadas passa a ser iluminada por uma claraboia, que permite nos edifícios mais profundos, a iluminação das alcovas através de aberturas interiores. Quanto a funcionalidade, a cozinha continua nas traseiras do último piso, a sala para receber visitantes organiza-se normalmente no primeiro piso virado para a rua e as restantes divisões seguem ainda a tradição de não especialização.

Relativamente aos materiais de construção, verifica-se que são os mesmos da tipologia anterior, destacando apenas a utilização do ferro nas guardas das varadas e sacadas, a partir da segunda metade do século XVIII.

Quanto aos elementos da fachada, nota-se a divisão tripartida com aumento da altura dos vãos, a introdução do arco no remate das padieiras, pequenas janelas quadradas por cima das portas do piso térreo, que corresponde a um entrepiso e as varandas que passam a ocupar a largura do edifício. Verifica-se também uma maior preocupação com o detalhe, na medida que são desenvolvidos cornijas e beiras muito trabalhados.

Francisco Barata Fernandes sublinha a capacidade de adaptação que esta tipologia apresenta, *"(…) habitação unifamiliar da burguesia portuense permite, e permitiu mais tarde, a reconversão em edifício de habitação plurifamiliar, com áreas mínimas e com as mais diversas soluções organizativas"* (Fernandes, 1999, p. 146).

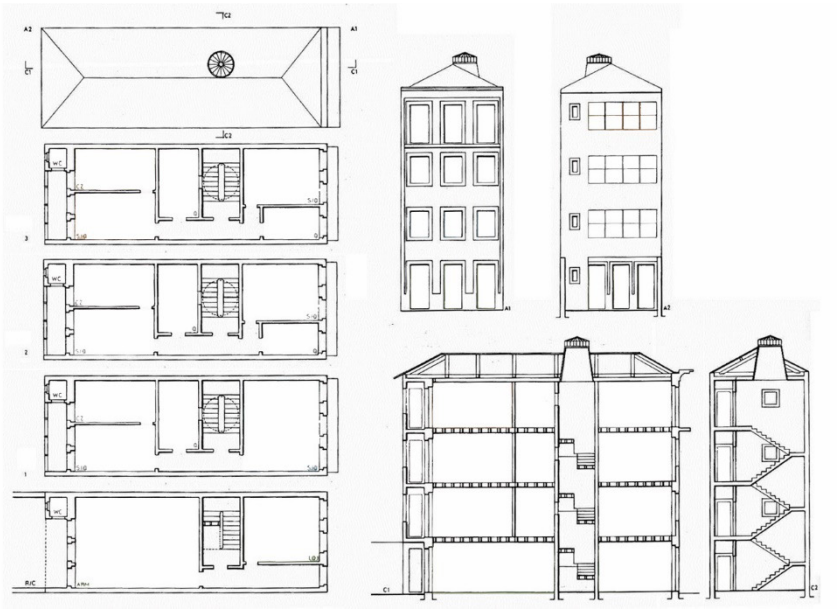


Figura 15 e 16
Edifício de habitação de duas frentes e logradouro, localizado em quarteirão de interior amplo; caixa de escadas central com iluminação vertical, com dois ou três vãos na fachada; cozinha no último piso e nas traseiras

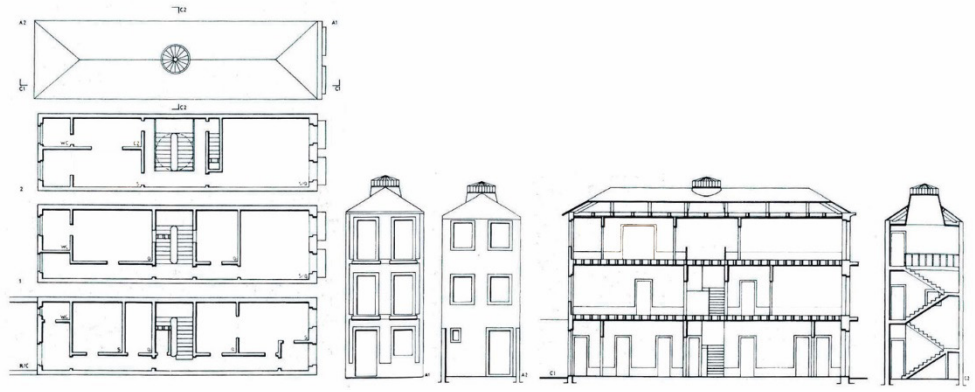


Figura 17 e 18
Edifício tipologicamente idêntico ao anterior; aumenta a profundidade, o que permite duas alcovas, uma de cada lado da caixa de escadas





Figura 19 e 20
Casa do Porto
Liberal

2.3.3 Período Liberal

Ao longo da primeira metade do século XIX permaneceram-se os edifícios de habitação com características idênticas a tipologia polifuncional almadina, apresentando algumas mudanças como, introdução de instalações sanitárias nas traseiras dos edifícios, aumento do pé direito de cada piso, aumento de áreas de arrecadação e armazenagem e os logradouros passaram a possuir jardins e hortas. Estas habitações implantaram-se no centro urbano e ao longo das principais ruas de acesso à cidade como a Rua de S. Roque de Lameira e a Rua de Costa Cabral.

É a partir da segunda metade do século XIX que surge o novo modelo de habitação burguesa, bem como os principais equipamentos de serviço público, vias de comunicação e infraestruturas. Este novo modelo de edifício surge da necessidade de adaptar a nova divisão social e funcional do Porto, destinando-se a uma só função, a de habitar. Desenvolvem-se essencialmente nas zonas de expansão radioconcêntrica, Marquês, Rua da Boavista ou Rua Álvares Cabral bem como nos dois extremos opostos da cidade, Foz do Douro e Campanhã.

Esta tipologia monofuncional assemelha-se com as anteriores em relação a implantação, sistema construtivo e dimensionamento, lote estreito com aproximadamente 6 metros de frente com profundidades entre os 15 e os 20 metros, variando entre os dois e os quatro pisos, com o edifício adjacente a rua.

É na matriz de organização interna que se verifica as grandes alterações em relação as habitações anteriores, destacando-se a introdução de uma cave sobrelevada com aberturas para a rua e rés do chão semielevado, "*O facto da cave não ser completamente subterrânea em relação às cotas do arruamento, e portanto não existir um piso térreo, mas antes uma cave semienterrada e um rés-do-chão semielevado, significa um corte radical com as tipologias almadinas, com consequências significativas no próprio processo de transformação urbana*" (Fernandes, 1999, p. 172).

O acesso vertical continuou a ser através de uma caixa de escadas central e transversal em relação à profundidade do edifício, definindo um espaço central de pé direito duplo ou triplo, iluminada zenitalmente por uma claraboia cónica, organizando simetricamente todos os pisos, possuindo uma sala com alcova ou pequeno compartimento associado de cada um dos lados. O acesso a cave é feito através da continuidade da caixa de escadas central.

Nas varandas das traseiras encontravam-se os sanitários, não existindo, em muitos casos, uma divisão com todos os elementos de uma casa de banho. A cozinha, desce para as traseiras do primeiro piso sobrelevado, mais próximas das arrecadações e arrumos da cave, assim como a sala de jantar e da sala de visitas. Os quartos ocupavam os pisos superiores e o sótão e as águas-furtadas eram espaços destinados aos criados.

Como evidencia Francisco Barata Fernandes, *"(…) esta tipologia apresenta uma clara especialização espacial que revela conceitos de habitar distintos dos precedentes"* (Fernandes, 1999, p. 173).

Com relação a fachada, a porta de entrada situa-se em um dos lados (embora encontrem-se variantes com entrada central), extremamente alta em consequência da distância entre a soleira e a padieira, devido o desnível do rés do chão ser sobrelevado. Mantém-se os três vãos, com reforço do eixo ao nível do primeiro piso, traduzido na transformação da janela central em varanda ou sacada.

Quanto aos materiais e sistemas construtivos, mantém os mesmos, o granito, a madeira e o ferro, acrescentando o uso do azulejo retangular e biselado no revestimento das paredes exteriores.

"A casa da burguesia liberal revela, de facto, uma opção inequívoca e irreversível pela monofuncionalidade. Corresponde às necessidades de ascensão social de uma classe que tinha começado a separar o local de trabalho do local de habitar, na medida em que ia exercendo profissões liberais, ou ocupando cargos em

serviços públicos e privados, ou engrandecendo e especializando a sua actividade comercial e industrial" (Fernandes, 1999, p. 175).

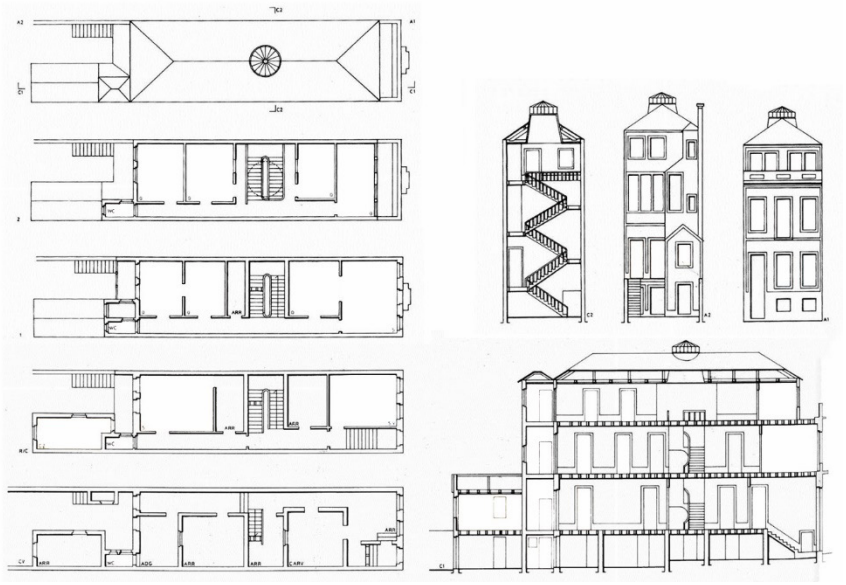


Figura 21 e22
Edifício de habitação unifamiliar, monofuncional, com rés-do-chão sobrelevado e cave iluminada



Figura 23 e24
Mesma tipologia com diferente profundidade

Após a caracterização da evolução tipológica e construtiva da habitação burguesa portuense, o capítulo a seguir aprofundará o tema da reabilitação urbana, considerando ser um aspeto importante desta investigação.

2.4 Reabilitação Urbana

2.4.1 Conceitos

O Conceito de reabilitação sofreu desde meados do século XX até os nossos dias, uma enorme evolução nos seus objetivos, princípios, área de atuação, metodologia e abordagem, tornando-se num processo complexo e abrangente, que aborda de forma integrada todas as políticas urbanas.

Quase até aos anos sessenta do século XX, a prática de conservação dos monumentos históricos incidiu essencialmente sobre grandes edifícios religiosos e civis (Choay, 2000). A conservação dos tecidos históricos e da arquitetura antiga mais modesta já era defendida por Ruskin na década de sessenta do século XIX, mas as preocupações com a salvaguarda e a reabilitação destes tecidos só se tornaram efetivas cem anos depois. E para que a reabilitação se expandisse por toda a cidade, histórica ou não, levou mais algumas décadas (Pinho, 2009).

Durante o século XX, crescia o debate sobre a conservação e o restauro dos monumentos históricos, originando textos internacionais que permitiram definir conceitos que influenciaram os modelos de gestão. A seguir irá apresentar-se uma síntese evolutiva dos conceitos e teorias enunciados nas principais Cartas Internacionais, mas antes é importante entender os conceitos de conservação, "*(…) conjunto de actuações de prevenção e de salvaguarda visando assegurar uma duração, que se pretende ilimitada, da configuração material do objecto considerado*[15]." e restauro, *"(…) qualquer intervenção que, respeitando os princípios da conservação e fundamentando-se num cuidadoso conhecimento prévio, vise restituir ao objecto, nos limites do possível, uma relativa legibilidade e, sempre que necessário, o uso*"[16].

15 Redação da Carta Italiana de Conservação e Restauro dos Objetos de Arte e Cultura (não promulgada), in (Paiva et al., 2006, p. 16)
16 Ibidem.

CARTA DE ATENAS

A Carta de Atenas sobre o restauro dos monumentos, de 1931, foi fruto da primeira conferência internacional especificamente dedicada ao património, promovida pelo Conselho Internacional dos Museus (ICOM), onde é abordada as questões da salvaguarda, da conservação e do restauro dos monumentos históricos. Na carta ficaram estabelecidas doutrinas e princípios gerais, de entre os quais interessa destacar:

- a manutenção regular e permanente pode assegurar a conservação dos edifícios;
- o restauro sendo inevitável, deve-se respeitar a obra histórica e artística, sem eliminar estilos de nenhuma época;
- os monumentos devem ser adequados a usos que respeitem o seu caráter, a fim de garantir a sua longevidade;
- a importância do contexto envolvente dos monumentos;
- aceitação do uso de todos os recursos da técnica moderna (concreto armado), mas "*os elementos resistentes devem ser dissimulados, a fim de não alterar o aspeto e o carácter do edifício a restaurar*" (ICOM, 1931).

No IV Congresso Internacional de Arquitetura Moderna (CIAM), dois anos depois da criação da Carta de Atenas do Restauro, é adotada uma outra Carta de Atenas, que busca responder aos problemas urbanísticos causados pelo rápido crescimento das cidades.

A Carta de Atenas do CIAM, datada de 1933[17], analisa os problemas da cidade, em especial ao nível da habitação e diagnostica ainda problemas ao nível da organização e estrutura da cidade. A falta de condições de habitabilidade, provocadas pelas altas densidades populacionais nos núcleos históricos, associadas à limitação em altura dos edifícios antigos, foi caracterizada pelos seguintes sinais:

- "*insuficiência da superfície habitável por pessoa;*
- *mediocridade das aberturas para o exterior;*
- *ausência de sol (orientação para o norte ou consequência da sombra projetada na rua ou no pátio);*
- *vetustez e presença permanente de germes mórbidos (tuberculose);*
- *ausência ou insuficiência de instalações sanitárias;*

17 Convém ressaltar que a Carta de Atenas só foi publicada em 1943, por Le Corbusier.

- *promiscuidade proveniente* das disposições internas *da moradia, da má orientação do imóvel, da presença de vizinhanças desagradáveis*" (CIAM, 1933).

Para além da falta de espaço suficiente à moradia, soma-se a falta de superfícies verdes disponíveis, a falta de conservação das construções e a presença de uma população com padrão de vida muito baixo, incapaz de adotar, por si própria, medidas defensivas.

Os princípios propostos para a resolução dos problemas que a cidade apresentava, implicava soluções radicais, que eram incompatíveis com a morfologia das cidades mais antigas. Para o património histórico das cidades, a carta refere que os valores arquitetónicos, sejam eles edifícios isolados ou conjuntos urbanos, devem ser mantidos, respeitando-se a personalidade e o passado próprios da cidade, desde que, sua conservação não cause o sacrifício de populações mantidas em condições insalubres. Se sua presença for prejudicial, este deve ser destruído para dar lugar a áreas verdes que beneficiarão bairros vizinhos. O emprego de estilos do passado, não serão tolerados de forma alguma nas novas construções erigidas nas zonas históricas, para que se evite uma reconstituição fictícia, capaz de desacreditar os testemunhos autênticos, já que a intenção é preservar.

CARTA DE VENEZA

É após a II Guerra Mundial que a defesa da salvaguarda dos tecidos antigos e da promoção da reabilitação urbana ganha força na Europa, devido o nível de destruição da guerra que atingiu seriamente o edificado. Para além da degradação física, grande parte das habitações dos tecidos antigos, não tinham condições de habitabilidade, apresentando carências ao nível das infraestruturas básicas e das condições de ventilação e iluminação natural (Pinho, 2009).

Foram necessários alguns anos de discussões entre agentes de vários países para estabelecer diretrizes para a conservação e restauro de monumentos e sítios, até a elaboração da Carta Internacional do Restauro, conhecida por Carta de Veneza, fruto do II Congresso Internacional de Arquitetos e Técnicos dos Monumentos e Sítios, em 1964, que culmina com a criação do ICOMOS (International Council on Monuments and Sites).

É neste documento que a definição de monumento histórico se amplia para obras modestas, mas com valor histórico e arquitetónico, "*A noção de monumento histórico engloba a criação arquitectónica isolada, bem como o sítio, rural ou urbano, que constitua testemunho de uma civilização particular, de uma evolução significativa ou de um acontecimento histórico. Esta noção aplica-se não só às grandes criações, mas também às obras modestas do passado que adquiriram, com a passagem do tempo, um significado cultural*".

Esta carta estabelece uma série de princípios delineadores para a realização de intervenções de conservação e restauro, Brito Henriques resumi-a em quatro premissas essenciais (Brito Henriques, 2003, p. 246 cit. por Cruz, 2016, p. 51):

i. "*o princípio da autenticidade, que dita que o monumento tem um valor quer pelas suas características físicas quer pelo seu contexto, e que não devem ser desrespeitadas;*

ii. o princípio da utilidade, que implica que se garante que o monumento se mantenha "como elemento útil e válido para as sociedades contemporâneas";

iii. o princípio do mínimo trabalho, que indica que as intervenções devem ser as mínimas imprescindíveis;

iv. o princípio da harmonização das ações modernas, que se traduz num cuidado para que as ações modernas, quer os materiais e técnicas quer os novos usos, se relacionem harmoniosamente com o existente".

Além destes quatro princípios, ao nível urbano, a Carta de Veneza ressalta a preservação das envolventes dos monumentos, "*A conservação de um monumento implica a conservação de uma zona envolvente à sua escala. Quando ainda exista o enquadramento tradicional, este deverá ser conservado, não devendo ser permitidas construções novas, demolições ou quaisquer arranjos susceptíveis de alterar as relações de volume e cor*".

Esta Carta permanece sendo um documento basilar para a conservação de obras e conjuntos arquitetónicos ainda hoje, refletindo-se em múltiplas legislações europeias de âmbito nacional e regional.

Nos anos seguintes a criação da Carta de Veneza, foram lançadas algumas resoluções sobre a preservação e à reabilitação de edifícios e áreas de interesse histórico e artístico (Pinho, 2009). Até que em 1975 o Conselho da Europa proclama o Ano Europeu do Património Arquitetónico, com inúmeras iniciativas e avanços teóricos.

Nesse mesmo ano, a 4ª Assembleia Geral do ICOMOS tem como foco as cidades históricas de menor dimensão. Neste encontro concluiu-se que os problemas apresentados pelas cidades maiores são diferentes das cidades de menor dimensão, destacando-se:

i. "*falta de actividades económicas – levando à emigração da população e ao consequente abandono e declínio da cidade;*

ii. desertificação – tendência para os habitantes se mudarem para bairros modernos nas franjas da cidade, devido ao tráfego e a outros inconvenientes, o que conduz ao abandono e declínio do centro;

iii. demasiadas actividades (económicas ou outras) – podem causar a ruptura da estrutura antiga e levar à inserção de novos elementos que perturbem a harmonia do ambiente urbano;

iv. adaptação da cidade a actividades e usos modernos – pode também levar à ruptura da estrutura da cidade (por exemplo, o turismo pode ser um meio legítimo para alcançar o crescimento económico, mas pode também ter um impacto negativo na aparência e na estrutura da cidade);

v. aumento do tamanho dos equipamentos sociais (como escolas e hospitais) – tende a destruir a escala da cidade e a reduzir o nível dos seus serviços" (Pinho, 2009).

Em setembro de 1975, o Conselho da Europa estabeleceu o texto da Carta Europeia do Património Arquitetónico, oficialmente lançada através da Declaração de Amsterdão.

CARTA EUROPEIA DO PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO

Com a necessidade de atualizar e ampliar os princípios estabelecidos nos documentos anteriores, a Declaração de Amsterdão estende a noção de património, compreendendo não somente as construções isoladas mais importantes e seu entorno, mas também os conjuntos que constituem as cidades antigas e as aldeias que apresentam um interesse histórico e cultural. E introduz orientações para a implantação de uma política de "conservação integrada", como forma de defender o património arquitetónico e o planeamento urbano e regional, contando com a disponibilidade de meios jurídicos, administrativos, financeiros e técnicos, juntamente com a participação da população, elemento indispensável para o sucesso da conservação integrada.

Para a política de conservação do património arquitetónico europeu, o documento foi sintetizado em dez princípios gerais:

> "1.º *O património arquitectónico europeu é formado não apenas pelos nossos monumentos mais importantes, mas também pelos conjuntos que constituem as nossas cidades antigas e as nossas aldeias com tradições no seu ambiente natural ou construído.*
>
> *2.º A encarnação do passado no património arquitectónico constitui um ambiente indispensável ao equilíbrio e ao desabrochar do homem.*
>
> *3.º O património arquitectónico é um capital espiritual, e cultural, económico e social de valor insubstituível.*
>
> *4.º A estrutura dos conjuntos históricos favorece o equilíbrio harmonioso das sociedades.*
>
> *5.º O património arquitectónico tem um valor educativo determinante.*
>
> *6.º Este património está em perigo.*
>
> *7.º A conservação integrada afasta as ameaças.*
>
> *8.º A conservação integrada requer o emprego de meios jurídicos, administrativos, financeiros e técnicos.*
>
> *9.º A participação de todos é indispensável ao sucesso da conservação integrada.*
>
> *10º O património arquitectónico é um bem comum do nosso continente"* (Conselho da Europa, 1975).

A Carta Europeia do Património Arquitetónico, para Costa (2012), induz a "*reflexão sobre a totalidade urbana, o entendimento do património para além do objeto em si ou do objeto monumental atrativo*". Para Pinho (2009), "*este documento reforça ainda os valores democráticos que devem estar na base de um processo de conservação*".

Após a Declaração de Amsterdão, o Comité de Ministros do Conselho da Europa (CMCE) adota em 1976 a Resolução (76) 28, com a finalidade de orientar os governos dos Estados-membros no modo como proceder à adaptação dos seus sistemas jurídicos e regulamentares a conservação integrada. Esta resolução

estabelece um conjunto de medidas para a criação de políticas nacionais e a sua implementação, não só para preservação e reabilitação de edifícios, mas também para programas de intervenção dirigidos e adaptados a áreas territoriais específicas, que mais tarde estará na base do que virá a chamar de reabilitação urbana (Pinho, 2009).

RECOMENDAÇÃO SOBRE A SALVAGUARDA DOS CONJUNTOS HISTÓRICOS E DA SUA FUNÇÃO NA VIDA CONTEMPORÂNEA

Ainda em 1976, a UNESCO – Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura, desejando complementar e ampliar o alcance das normas e dos princípios formulados nos documentos anteriores, adota a Recomendação sobre a Salvaguarda dos Conjuntos Históricos e da sua Função na Vida Contemporânea, conhecida como Recomendação de Nairobi.

A UNESCO (1976), começa por definir o conjunto histórico ou tradicional como:

"*todo o grupo de construções e de espaços, incluindo as estações arqueológicas e paleontológicas, que constituam um povoamento humano, quer em meio urbano, quer em meio rural, e cuja coesão e valor sejam reconhecidos do ponto de vista arqueológico, arquitectónico, pré-histórico, histórico, estético ou sócio-cultural. Nestes conjuntos, que são muito variados, podem distinguir-se em especial: os sítios pré-históricos, as cidades históricas, os bairros antigos, as aldeias e o casario, bem como os conjuntos monumentais, homogéneos, os quais deverão, regra geral, ser cuidadosamente conservados sem alterações*" (UNESCO, 1976).

Também define o enquadramento dos conjuntos históricos e salvaguarda: "***enquadramento dos conjuntos históricos**, o meio envolvente, natural ou construído, que influencia a percepção estática ou dinâmica desses conjuntos, ou que a eles se associa, por relações espaciais directas ou por laços sociais, económicos ou culturais*". E **salvaguarda** como "*a identificação, a protecção, a conservação, o restauro, a reabilitação, a manutenção e a revitalização dos conjuntos históricos, e do seu enquadramento*". Considerar o enquadramento dos conjuntos históricos é importante para a proteção, valorização e visibilidade do conjunto urbano.

Este documento, além de recomendar uma investigação arquitetónica, indica a necessidade de realizar estudos pormenorizados das estruturas sociais, económicas, culturais e técnicas, bem como do contexto urbano e regional.

"*Estes estudos deverão incluir, se possível, dados demográficos e uma análise das actividades económicas, sociais e culturais, o modo de vida e as relações sociais, o regime de propriedade do solo, o equipamento urbano, o estado das vias, as redes de comunicação e as relações recíprocas entre a zona protegida e as zonas circundantes*" (UNESCO, 1976).

Além disso, o texto também ressalta a importância de se manter funções existentes adequadas e estabelecer novas que sejam compatíveis com o contexto social da cidade, região ou país, sendo assim um meio para preservar, enriquecer e desenvolver os valores e o modo de vida de uma comunidade.

2.4.2 Evolução dos conceitos

A década de oitenta é caracterizada pela evolução da reabilitação, que deixa de ser uma intervenção somente nos edifícios dos tecidos antigos para uma intervenção em áreas urbanas degradadas e em declínio. Para dar respostas aos problemas de abandono de antigas áreas industriais, desemprego, pobreza, insegurança, congestionamentos de tráfego, má qualidade do ambiente urbano, a reabilitação passa a integrar objetivos e ações em várias áreas setoriais, como instrumento, em especial, das políticas de conservação do património urbano, de habitação, do ambiente e de desenvolvimento urbano (Pinho, 2009).

Entre 1980 e 1982, a Campanha Europeia para o Renascimento das Cidades, lançada pelo Conselho da Europa, tinha como objetivo a sensibilização dos poderes públicos e a população para a necessidade de melhorar a qualidade de vida nas cidades. Seu foco estava apoiado em quatro temas: reabilitação dos edifícios habitacionais; melhoria do meio urbano; participação dos cidadãos e criação de oportunidades sociais e culturais nas cidades e vilas (Pavel, 2015).

CARTA DE WASHINGTON

Em 1987, a ICOMOS redigiu a Carta Internacional para a Salvaguarda das Cidades Históricas, conhecida como Carta de Washington, com o objetivo de complementar a Carta de Veneza de 1964. Este novo texto define os princípios e os objetivos, os métodos e os instrumentos de ação adequados à salvaguarda das cidades históricas, no sentido de favorecer a harmonia da vida individual

e coletiva, perpetuando o conjunto de bens culturais, mesmo modestos, que constituem a memória da humanidade (ICOMOS, 1987).

Este documento estabelece os seguintes aspetos:

- A Integração em uma política coerente de desenvolvimento econômico e social, e ser considerada nos planos de ordenamento e de urbanismo a todos os níveis;
- A Preservação o caráter histórico da cidade e o conjunto de elementos materiais e espirituais;
- A Participação e o envolvimento dos habitantes no processo;
- As intervenções devem realizar-se com prudência, método e rigor, considerando sempre os problemas específicos de cada caso particular.

Como evidencia Pinho, a década de oitenta marca não só o "*reconhecimento da importância das áreas antigas das cidades, mas também a qualidade do ambiente urbano para a imagem da cidade e para a sua competitividade*" (Pinho, 2009, p. 169). A década de noventa apresenta um novo modelo de cidade e um novo modelo de desenvolvimento, pautados na qualificação dos recursos e da herança do passado e na sua transmissão ao futuro, focados nas pessoas e na qualidade de vida. Já o início do novo milénio, assistiu-se à coexistência de tendências contraditórias e a um progressivo afastamento entre teorias e práticas, "*nenhum dos problemas com que se deparavam as áreas urbanas na década de noventa foi resolvido ou minorado. Os problemas ambientais, sociais e económicos agravaram-se, aumentando e agudizando os problemas das áreas urbanas degradadas e em declínio*". Foram vários os fatores que causaram esta situação – alterações sociais e demográficas, globalização, movimentos migratórios, situação económica entre outros – outro que esteve na base do agravamento foi "*O recuo nos compromissos políticos assumidos na década de noventa para com o combate à exclusão social e a promoção activa do desenvolvimento sustentável*" (Pinho, 2009, p. 717).

2.4.3 Reabilitação Urbana em Portugal

Durante os anos 60 Portugal começa a reconhecer a importância de salvaguardar não só os monumentos isolados como também o próprio tecido urbano, integrando aspetos socioeconómicos, culturais e ambientais nas intervenções de reabilitação (Pinho, 2009).

Em 1961, no colóquio sobre Urbanismo, realizado no Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC), Mário Laginha, técnico da Direção Geral dos Serviços de Urbanização (DGSU), apresentou uma conferência sobre Renovação Urbana. Nesta conferência, o arquiteto defende uma atitude oposta à época, fazendo uma crítica à apologia da técnica e progresso a qualquer custo, cujo processo de renovação urbana não deveria consistir na substituição do edificado existente por novas construções de maior dimensão e com fraca qualidade arquitetónica, e sim em uma avaliação dos valores existentes, físicos, económicos, históricos e estéticos que os edifícios antigos podem transmitir, essa perspetiva inovadora começa a se aproximar do que mais tarde seria denominado de "Reabilitação Urbana" (Paiva et al., 2006).

Em 1967, realizou-se em Lisboa o colóquio sobre a Salvaguarda dos Sítios Históricos e da Paisagem, cuja recomendação foi a procura teórica e a prática de salvaguardar os sítios históricos e a Paisagem fosse considerada vital para a sociedade e que estivesse integrado em um quadro de planificação sociopolítica, económica e cultural (Paiva et al., 2006).

No Funchal, em 1969, o Arquiteto Joaquim Cabeça Padrão, na época, técnico da DGSU e um dos principais protagonistas da luta pela defesa da paisagem urbana nas décadas de 60 e 70, apresentou uma comunicação intitulada Defesa e recuperação da paisagem urbana de qualidade, em mais um importante colóquio sobre urbanismo. Neste evento, o arquiteto cita a evolução do conceito de património e critica a cidade moderna, apelando para que o património urbano seja mantido através do seu ordenamento e uso, integrando-o na cidade alargada, evitando que este fosse apenas mantido de forma museológica (Pinho, 2009).

Ainda nos anos 60, a DGSU cria a Secção de Defesa e Recuperação da Paisagem Urbana (SDRPU), que dará origem posteriormente à Divisão de Estudos de Renovação Urbana, da Direção Geral do Planeamento Urbanístico (DGPU). A SDRPU lançou o primeiro estudo de prospeção e defesa da paisagem urbana do Algarve, este trabalho foi inovador na época por atribuir valor à arquitetura

vernacular, aos espaços públicos e ao tecido urbano não monumental. Apesar do caráter precursor, o estudo nunca foi aprovado pelas entidades competentes (Pinho, 2009).

Em 1971 é criado o Plano Geral de Urbanização (PGU)[18], que atribui as câmaras municipais poderes para a elaboração de planos gerais de urbanização, em ordem a obter a sua transformação e desenvolvimento e o Plano de Pormenor (PP)[19], que define os requisitos de ordem técnica a que devem obedecer os planos gerais e parciais de urbanização e os planos de pormenor. Em 1973 surge o Plano de Pormenor de Renovação Urbana[20], que incumbia ao Fundo de Fomento da Habitação e às câmaras municipais a elaboração e execução de planos de urbanização de pormenor que visassem a renovação de setores urbanos sobre ocupados ou com más condições de salubridade, solidez, estética ou com problemas de segurança contra risco de incêndio.

A seguir serão apresentadas alguns conceitos e teorias aplicadas nas práticas de salvaguarda do património e das políticas de intervenção na cidade do Porto, onde se encontra o objeto de estudo desta dissertação.

ESTUDO DE RENOVAÇÃO URBANA DO BARREDO

Em 1969 a Câmara Municipal do Porto realizou sob a coordenação do Arq. Fernando Távora o Estudo de Renovação Urbana do Barredo. Este estudo foi a primeira iniciativa portuguesa, cujo objetivo era impulsionar uma política de reabilitação urbana para a cidade do Porto (Pinho, 2009).

O Barredo foi escolhido como "sector-piloto" a estudar por ser considerado *"[...] caso típico de degradação em todos os aspectos, com extrema urgência de renovação e, também, de um aglomerado com reconhecido interesse histórico e estético*" (Távora, 2019, p.5). Pinho afirma que a reabilitação do Barredo foi apenas o objeto do estudo, que pretendia fundamentar uma nova abordagem às áreas degradadas da cidade (Pinho, 2009).

A proposta de Távora parte de duas premissas, a primeira de dimensão física: conservar o património urbano e a segunda de dimensão social: melhorar

18 Ver Decreto-Lei nº 560/71 de 17 de Dezembro
19 Ver Decreto-Lei nº 561/71 de 17 de Dezembro
20 Ver Decreto-Lei nº 8/73 de 8 de Janeiro

a qualidade de vida das populações, ambas estão ligadas de forma indissociável, como refere o texto a seguir.

"[...] não deverão destruir-se, apenas por aspectos de ordem prática (insalubridade e estado de conservação de prédios, sobreocupação, mau funcionamento urbano, etc.) os sectores da Cidade que representam valores culturais, ainda que para os substituir por novos valores – que noutros locais poderão criar-se [...] Por outro lado ainda, e para nós mais importante porque os homens valem infinitamente mais do que as casas, a deslocação total da população que uma ocupação dessas implica (por naturalmente as novas construções impõem, pelo seu custo, ocupantes de diverso nível económico e social) parece-nos extremamente desumana." (Távora, 2019, p. 135).

Com o objetivo de provar que era possível sua concretização, o Estudo de Renovação do Barredo desenvolveu um trabalho mais detalhado sobre dois quarteirões de amostragem, onde foram realizados projetos para levantar os custos das obras propostas. Mesmo nas situações em que os elementos existentes não podiam ser mantidos pelo avanço estado de degradação em que se encontravam, a morfologia da cidade foi preservada. A proposta de reabilitação defendia o respeito pelas alterações ocorridas nos edifícios ao longo do tempo e que as construções novas deveriam respeitar o espírito do lugar (Pinho, 2009).

As alterações propostas na intervenção iam de encontro a melhoria das condições de habitabilidade da população, traduzidas na recuperação das situações de degradação física e de falta de segurança, estrutural ou de risco de incêndio; no aumento da salubridade das habitações através da criação de instalações sanitárias, abertura de pontos de ventilação e iluminação natural; e na separação dos fogos por aglomerado familiar, conferindo-lhe privacidade (Pinho, 2009).

Embora o Estudo de Renovação Urbana do Barredo tenha sido um marco na defesa de políticas urbanas socialmente sensíveis e atentas à problemática da coesão urbana, sua concretização não foi possível. Tempos depois, o estudo teve um impacto pontual em programas como o Serviço de Apoio Ambulatório Local (SAAL), o Comissariado para a Renovação Urbana da Área de Ribeira/Barredo (CRUARB) e em algumas orientações dos Gabinetes Técnicos Locais (GTL), como o de Guimarães (Moniz et al., 2014).

COMISSARIADO PARA A RENOVAÇÃO URBANA DA ÁREA DE RIBEIRA-BARREDO (CRUARB)

Com a Revolução de Abril, novas políticas são criadas em resposta aos problemas sociais e habitacionais decorrentes da época. Logo em Outubro de 1974, foi criado por Despacho conjunto dos Ministérios da Administração Interna e do Equipamento Social e do Ambiente o CRUARB – Comissariado para a Renovação Urbana da Área Ribeira-Barredo. Este comissariado tinha como missão levar a efeito a operação de reabilitação habitacional da área degradada da Ribeira/Barredo, onde a população residia sem quaisquer condições mínimas (Pinho, 2009).

O CRUARB foi criado sob a dependência do poder central, sendo municipalizado nos primeiros anos da década de 80. Logo no início da atividade é influenciado pelas propostas concretas dos projetos apresentadas pelo Estudo de Renovação Urbana do Barredo, que lhe permitiu obter resultados positivos rapidamente. No entanto, se afasta da visão abrangente de uma estratégia de reabilitação urbana, perdendo algumas ideias inovadoras, tais como, o papel do setor público e dos privados, a participação ativa da população nas tomadas de decisão, a necessidade de integrar a reabilitação física com o desenvolvimento social e económico da área (Pinho, 2009).

Tanto o Estudo quanto o CRUARB centram-se em duas vertentes, a primeira de caráter física, com a conservação do património urbano e a segunda, de caráter social, com a preocupação na melhoria das condições de vida das populações.

Com a municipalização, o CRUARB perde o financiamento do Estado, que entende não ter mais responsabilidade com a operação, fazendo com que sua atuação fosse reduzida para uma intervenção mais casuística, sem uma verdadeira dimensão urbana (Pinho, 2009).

O momento fulcral para o CRUARB foi a candidatura bem-sucedida em 1991 do centro histórico do Porto à UNESCO para classificação como Património Mundial e consequentemente sua classificação em 1996. Em 1993, após sua candidatura, o CRUARB expande sua atuação para o bairro da Sé e posteriormente para Miragaia e Vitória. Nesta altura a operação já havia ganho novos objetivos como, a reinserção da população residente, a expansão e renovação da atividade comercial, a consolidação e o desenvolvimento do turismo e a implementação de uma rede de parceria (Pinho, 2009).

O CRUARB foi extinto pela Câmara Municipal do Porto em 2003. A responsabilidade pela reabilitação das áreas degradadas passa para a nova entidade Porto Vivo - Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa do Porto, com moldes e objetivos distintos.

PORTO VIVO – SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA DA BAIXA DO PORTO

Com o intuito de dinamizar o processo de reabilitação urbana das cidades, em particular da zona histórica e área crítica de recuperação e reconversão urbanística, surge a figura das Sociedades de Reabilitação Urbana[21], designadas por SRU's, que permite às autarquias criarem entidades orientadas e encarregues da operacionalização de ações de reabilitação ou de renovação de uma área previamente delimitada, no sentido de maximizar a captação de investimento e a mobilização dos privados, imputando a responsabilidade pelo procedimento da reabilitação aos Municípios.

A Porto Vivo – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa do Porto, constituída a 27 de Novembro de 2004, tem como objetivo promover e conduzir a reabilitação e a reconversão do património degradado do Centro Histórico do Porto, mas especificamente da Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU), orientando o processo, elaborando a estratégia de intervenção, atuando como mediador entre proprietários e investidores, e entre proprietários e arrendatários e, em caso de necessidade, tomar a seu cargo a operação de reabilitação, com os meios legais que lhe foram conferidos (Loza et al., 2010)

Dada a complexidade e diversidade dos problemas, a ACRRU, Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística, definida inicialmente com cerca de 1000 hectares, delimita uma área menor, denominada Zona de Intervenção Prioritária (ZIP), com cerca de 500 hectares, definida segundo uma série de preceitos, tais como, centralidade, perfil comercial e de serviços contínuo e diversificado, onde está inserido o Centro Histórico do Porto, área onde se concentrava o edificado em piores condições (Fernandes, 2009).

21 Ver Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio.

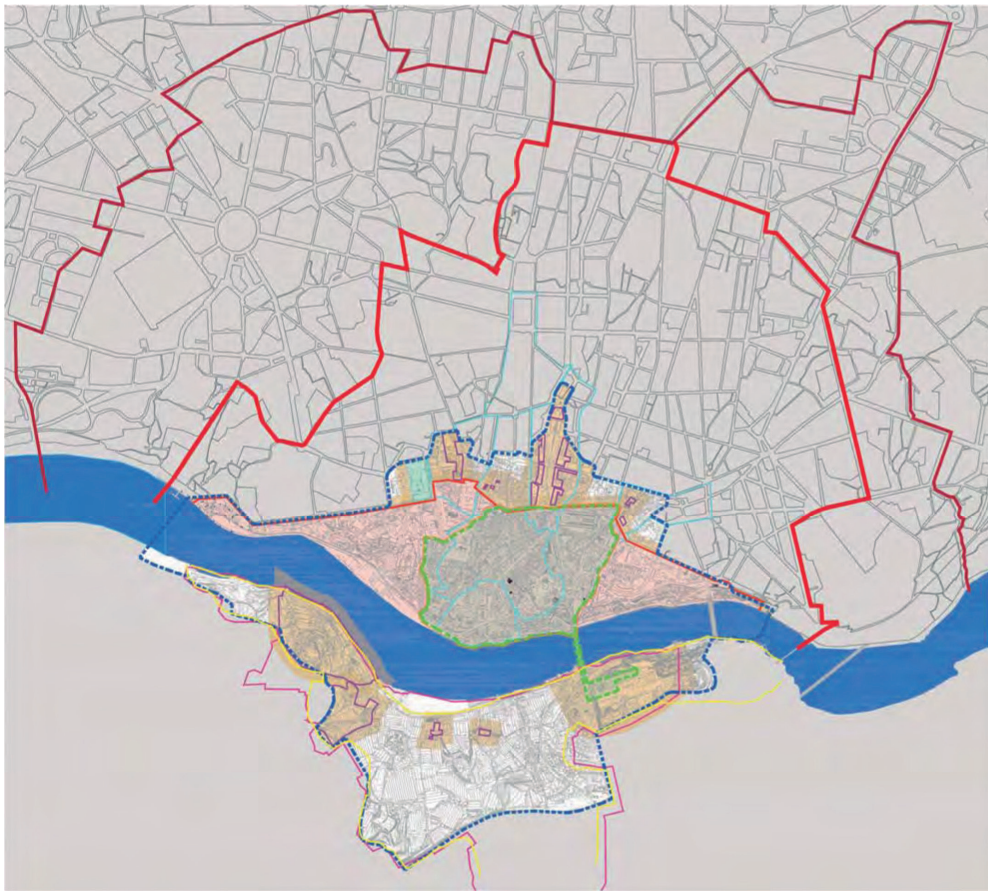


Figura 25
Limites existentes

1996 - Limite do Centro Histórico do Porto - Património Mundial (Monumento Nacional - MN)/

Outros Monumentos Nacionais

1996 - Área de Proteção do Centro Histórico do Porto - Património Mundial ("*Buffer Zone*")

Zona Especial de Proteção (ZEP)

Outros: Imóvel de Interesse Público (IIP), Imóvel em Via de Classificação (IVC), Imóvel de Interesse Municipal (IIM)

1997 - Imóvel de Interesse Publico (IIP) 51 - Zona Histórica do Porto

1997 - Limite da ACRRU - Vila Nova de Gaia

2000 - Limite da 3ª ACRRU

2004 - Zona de Intervenção Prioritária (ZIP)

2005 - Áreas de Intervenção Prioritária (AIP)

2008 - Áreas de Intervenção Prioritária (AIP)

Limite Centro Histórico Gaia

Em 2005 é apresentado pela Porto Vivo, SRU o Masterplan – Plano Estratégico de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, documento este que define os objetivos e as metas a atingir, as estratégias de atuação, que além do planeamento físico, as vertentes social e económica são importantes para o desenvolvimento da cidade e os instrumentos operativos, não sendo um documento com normas rígidas e impositivas, e sim meras orientações e procedimentos destinados a transformação (Loza et al., 2010).

Considerando as oportunidades e as forças da cidade, o Masterplan define um conjunto de vetores de desenvolvimento, tais como:

- A re-habitação da Baixa do Porto;
- O desenvolvimento e promoção do negócio na Baixa do Porto;
- A revitalização do comércio;
- A dinamização do turismo, cultura e lazer;
- A qualificação do domínio público. (Loza et al., 2010).

A operacionalização do Masterplan fica a cargo de parcerias com entidades públicas e/ou privadas que contribuem para a concretização dos objetivos através da partilha de deveres e de benefícios (Ribeiro, 2016).

Em 2010, a Porto Vivo, SRU elabora o Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial, documento de estratégia, que define um modelo de gestão e um sistema de monitorização e avaliação das transformações, em conjunto com outras entidades. Precedido de um diagnóstico do estado do edificado e do espaço público, que circunscreve as oportunidades e desafios (Loza et al., 2010).

Para obter um maior detalhe na produção e análise da estratégia, o Centro Histórico foi delimitado em dez quarteirões (Taipas, São Francisco, Vitória Clérigos Mouzinho/Flores, Ribeira/Barredo, Sé, Avenida da Ponte, São Bento e Santa Clara).

Almeida (2014), afirma que mesmo tendo em conta muitos dos princípios e linhas que a Porto Vivo, SRU rege, com o conhecimento necessário para a Reabilitação do Centro Histórico do Porto, estas orientações não se adequam à realidade prática.

O Arquiteto Nuno Grande no seminário Porto Redux, onde moderou algumas sessões, colocou que, "*O Porto futuro deve crescer como cresceu o*

Porto de hoje: por lotes e não por quarteirões; por pequenos proprietários – a cidade sempre foi da burguesia comercial – e não por grandes investidores" (Villas-Boas, 2009).

Há de se ter atenção aos projetos promovidos pela Porto Vivo, SRU, onde a estratégia vigente está mais focada na rentabilização, esquecendo-se que as intervenções em grande escala, caso das reabilitações quarteirão a quarteirão em "*shopping-center style"*, vão contra a própria cidade que quer reabilitar (Bismarck, s.d.).

Bismarck (2013), ainda afirma "*O que a SRU faz não se chama «reabilitação», chamar-se-á quanto muito «negócio» ou, talvez, «imobiliário», essa terra devastada onde tudo é sacrificado à solidão dos números, dos lucros mais imediatos e dos negócios mais escuros*".

Entende-se que os investimentos são necessários para as necessidades contemporâneas, o grande questionamento é a radicalização das intervenções. É preciso encontrar o equilíbrio entre a captação de recursos e a autenticidade do Centro Histórico.

Dados os temas da segunda parte do trabalho, faz-se a seguir a apresentação da terceira parte intitulada investigação, onde será apresentada a metodologia do inquérito e os casos de estudos selecionados.

3. Investigação

3.1 Caracterização da área de estudo

A área de estudo escolhida para a investigação é a União de freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória, no Porto, comumente designada como União de freguesias do Centro Histórico do Porto com aproximadamente 40.000 habitantes. A união destas seis freguesias foi criada em 2013 no âmbito da Reorganização Administrativa do Território das Freguesias[22].

O Centro Histórico do Porto foi classificado pela UNESCO como Património da Humanidade em 5 de Dezembro de 1996, na cidade de Mérida, no México, de acordo com o seguinte critério de classificação: "*Excelente exemplo de um tipo de construção ou de um conjunto arquitectónico ou tecnológico ou paisagístico ilustrando um ou vários períodos significativos da história da Humanidade*" (Loza et al., 2010).

O IPPAR, em 1997, classificou a cidade histórica do Porto como Imóvel de Interesse Público da quase totalidade da zona classificada como Património Mundial e parte da área de proteção. Em 2001 foi classificado como Monumento Nacional pela publicação da Lei de Bases do Património[23].

22 Ver Decreto-Lei n.º 11-A/2013, de 28 de Janeiro de 2013.

23 Ver Decreto-Lei n.º 107/2001 de 8 de Setembro de 2001.

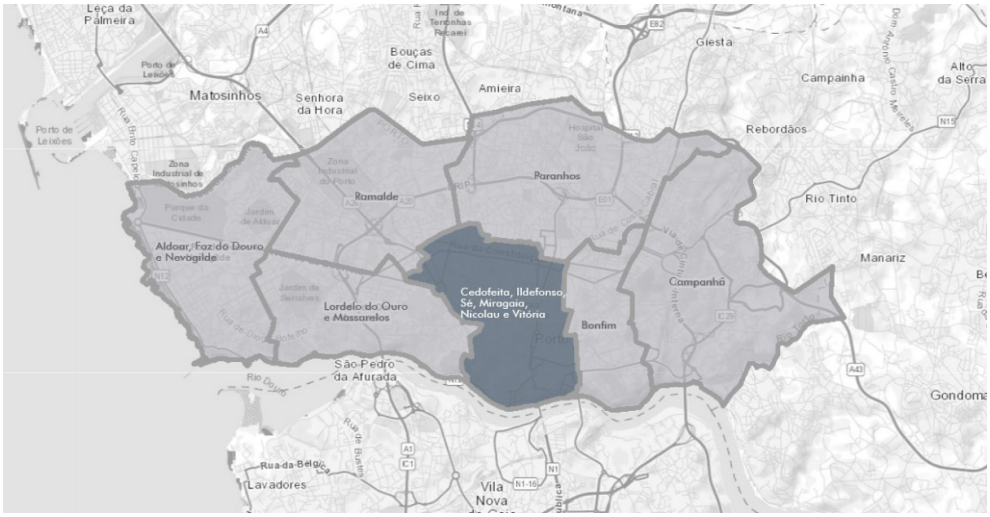


Figura 26
Área de estudo: Porto

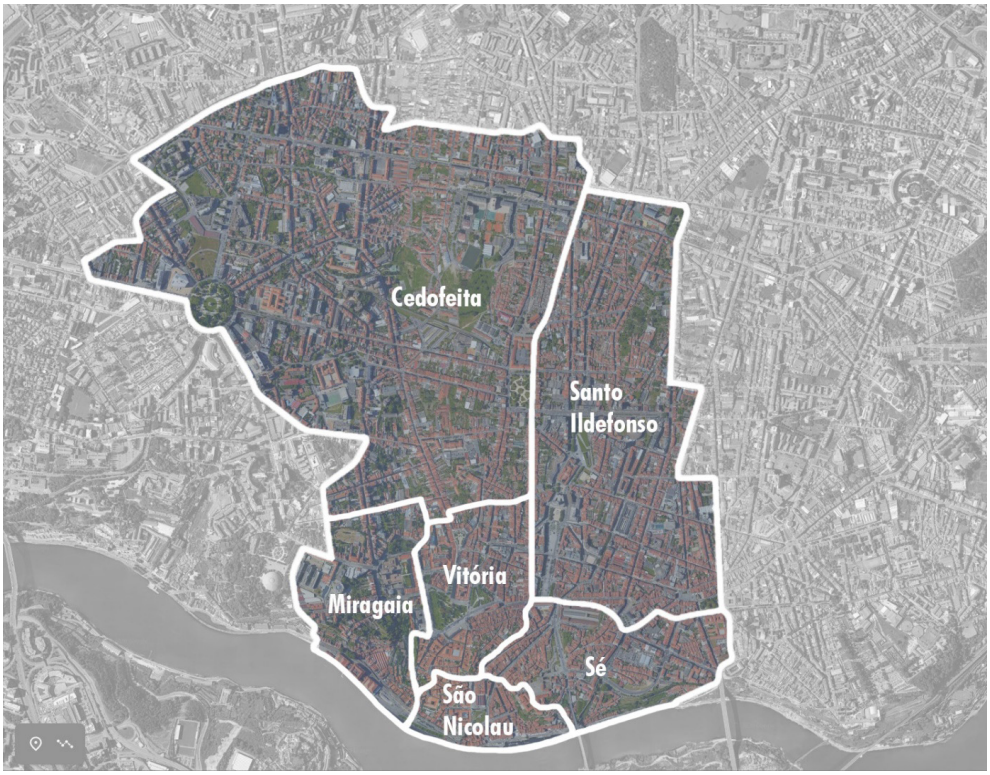


Figura 27
Área de estudo: União de freguesias de Cedofeita, Sto Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória

O Centro Histórico do Porto resulta de um processo histórico com cerca de três mil anos, com um desenvolvimento urbano que remete para as épocas romana, medieval e almadina. Toda a área considerada histórica é constituída por uma malha urbana confinada à linha da Muralha Fernandina do século XIV e ainda algumas zonas adjacentes que possuem características do tecido urbano medieval ou valorizadas por significativos trabalhos posteriores (Loza et al., 2010).

3.1.1 Caracterização sociodemográfica

O Porto tem vindo a perder residentes desde a década de 80, tendo sofrido uma quebra de cerca de 90 mil habitantes entre 1981 e 2011. As perdas mais acentuadas foram nas freguesias do centro histórico, com um decréscimo superior a 50% da população residente em Miragaia, Santo Ildefonso, São Nicolau, Sé e Vitória (CMP et al., 2014).

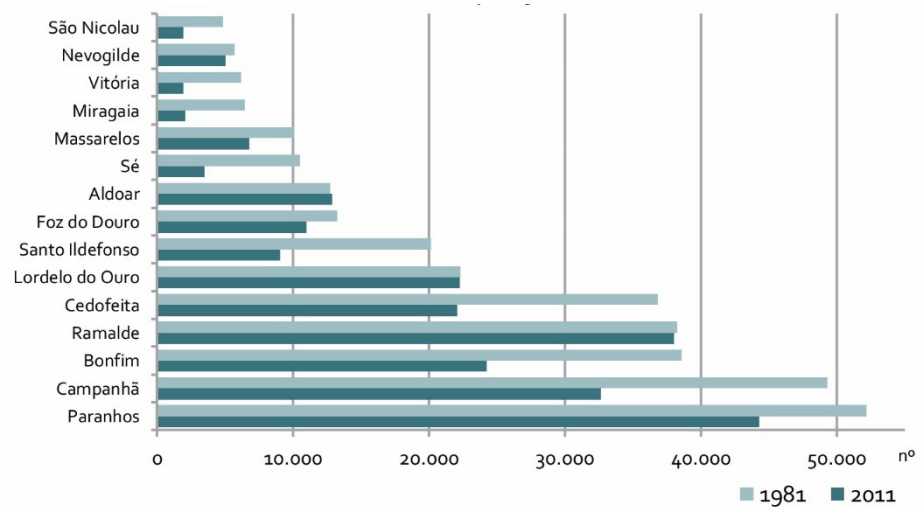


Gráfico 9
População residente

A densidade populacional do concelho do Porto em 1981 era de 7.888,40 hab/km^2, em 2011 esse número reduziu cerca de 27%, chegando a 5.763 hab/Km^2. Essa diminuição da densidade populacional é reflexo do declínio demográfico verificado na década de 2000, causada pela descentralização da função residencial para sua Área Metropolitana. As freguesias que registaram maiores quebras na densidade populacional foram as do centro da cidade, com destaque

para São Nicolau que passou de 11.748 hab/km^2 para 7.624 hab/km^2. As áreas do centro histórico são as que apresentam os menores quantitativos populacionais, segundo o Censos de 2011.

Freguesias	População residente (n.º)	Taxa de variação da população residente (%)	Densidade populacional (hab/km^2)	População residente de nacionalidade estrangeira (%)
	2011	2001/2011	2011	2011
Bonfim	24.265	-15,1	4.604	3,7
Campanhã	32.659	-15,7	7.838	1,8
Paranhos	44.298	-9,0	4.061	2,5
Ramalde	38.012	1,0	7.446	1,8
U.F. Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde	28.858	-8,2	5.201	2,0
Aldoar	12.843	-8,0	5.333	1,4
Foz do Douro	10.997	-10,1	5.449	2,2
Nevogilde	5.018	-4,5	2.724	2,9
U.F. Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória	40.440	-15,8	6.180	4,7
Cedofeita	22.077	-10,9	8.159	4,0
Santo Ildefonso	9.029	-10,1	7.305	7,3
Sé	3.460	-27,2	7.134	6,5
Miragaia	2.067	-26,4	4.852	2,5
São Nicolau	1.906	-35,1	7.624	1,0
Vitória	1.901	-30,1	5.796	3,5
U.F. Lordelo do Ouro e Massarelos	29.059	-3,0	6.526	2,2
Lordelo do Ouro	22.270	0,3	6.115	2,0
Massarelos	6.789	-12,5	3.490	2,8
Porto	**237.591**	**-9,7**	**5.736**	**2,7**

Quadro 4
População residente por freguesia

O índice de envelhecimento é outro indicador importante para caracterizar socialmente a área estudada.

Desde a década de 80 o Porto perde progressivamente jovens e ganha idosos. 22% da população em 1981 era de jovens entre 0 e 14 anos, enquanto em 2011 esse número cai para cerca da metade, 12%. O grupo dos indivíduos com 65 anos ou mais, detinha em 1981 12%, passando a ser 23% da população total em 2011.

Quando é feita uma análise na estrutura etária da população residente nas freguesias do Porto, encontra-se uma disparidade intraurbana. No conjunto de freguesias centrais, Cedofeita, Miragaia, Santo Ildefonso e Vitória, a proporção de jovens, em 2011, com menos de 15 anos não atinge os 10%. Em situação mais vantajosa, estão as freguesias de Aldoar, Lordelo do Ouro, Nevogilde e Ramalde, onde a percentagem de jovens é superior aos 14%.

Segundo a Câmara Municipal do Porto, entre 2001 e 2011, assistiu-se a uma diminuição de residentes jovens na ordem dos 18%, tendência esta, observada em todas as freguesias. No Centro Histórico, Miragaia, São Nicolau, Sé

e Vitória, foi registado variações superiores a -40% da população jovem.

Em relação ao último escalão etário, as freguesias com menor proporção de idosos, inferior a 20% da população total, eram Aldoar, Lordelo do Ouro e Ramalde, já no extremo oposto, onde mais de um quarto dos residentes tem 65 anos ou mais, estavam as freguesias de Cedofeita, Miragaia, Santo Ildefonso, São Nicolau, Sé, Vitória e Bonfim.

Freguesias	População residente segundo o grupo etário, 2011 (nº)			
	0 - 14 anos	15 - 24 anos	25 - 64 anos	65 e mais anos
Bonfim	2.478	2.401	12.802	6.584
Campanhã	4.009	3.735	17.391	7.524
Paranhos	4.766	4.645	24.391	10.496
Ramalde	5.420	3.974	21.201	7.417
U.F. Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde	3.982	3.213	15.473	6.190
Aldoar	1.795	1.495	7.059	2.494
Foz do Douro	1.408	1.175	5.764	2.650
Nevogilde	779	543	2.650	1.046
U.F. Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória	3.854	3.810	21.922	10.854
Cedofeita	2.108	2.016	12.028	5.925
Santo Ildefonso	796	867	4.928	2.438
Sé	382	341	1.829	908
Miragaia	175	200	1.156	536
São Nicolau	221	200	1.005	480
Vitória	172	186	976	567
U.F. Lordelo do Ouro e Massarelos	3.870	3.239	15.932	6.018
Lordelo do Ouro	3.168	2.568	12.152	4.382
Massarelos	702	671	3.780	1.636
Porto	**28.379**	**25.017**	**129.112**	**55.083**

Quadro 5
População residente segundo o grupo etário, 2011

Como mostra o quadro a seguir, o índice de envelhecimento na união de freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória é o maior (282), substancialmente acima da média do Porto (194). A concentração de populações envelhecidas nas freguesias do centro histórico do Porto não pode deixar de estar associada, a descentralização da função residencial para a Área Metropolitana, como já mencionado, onde a população jovem encontra melhores condições e preços mais baixos.

Freguesias	Índice de envelhecimento
	2011
Bonfim	266
Campanhã	188
Paranhos	220
Ramalde	137
U.F. Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde	155
Aldoar	139
Foz do Douro	188
Nevogilde	134
U.F. Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória	282
Cedofeita	281
Santo Ildefonso	306
Sé	238
Miragaia	306
São Nicolau	217
Vitória	330
U.F. Lordelo do Ouro e Massarelos	156
Lordelo do Ouro	138
Massarelos	233
Porto	**194**

Quadro 6
Índice de envelhecimento, 2011

3.1.2 Caracterização do edificado

Como a intenção desta investigação é analisar as intervenções de reabilitação dos edifícios da Zona Histórica do Porto, a seguir será apresentada uma caracterização do património edificado através de elementos estatísticos do Censos 2011.

A União de freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória abrange as quatro freguesias do núcleo fundador da cidade do Porto, portanto as zonas mais antigas da cidade. No recenseamento de 2011, os resultados em relação a antiguidade média dos edifícios do centro histórico são muito expressivos, variando entre 97 anos na freguesia de São Nicolau, 91 anos na Sé e 85 anos na Vitória. Quanto a Miragaia, a informação relativa à idade dos edifícios não foi possível de ser tratada. Já no arco envolvente do centro histórico, Santo Ildefonso destaca-se como a freguesia com o tecido urbano mais antigo, com a idade média dos edifícios de 77 anos (CMP et al., 2015).

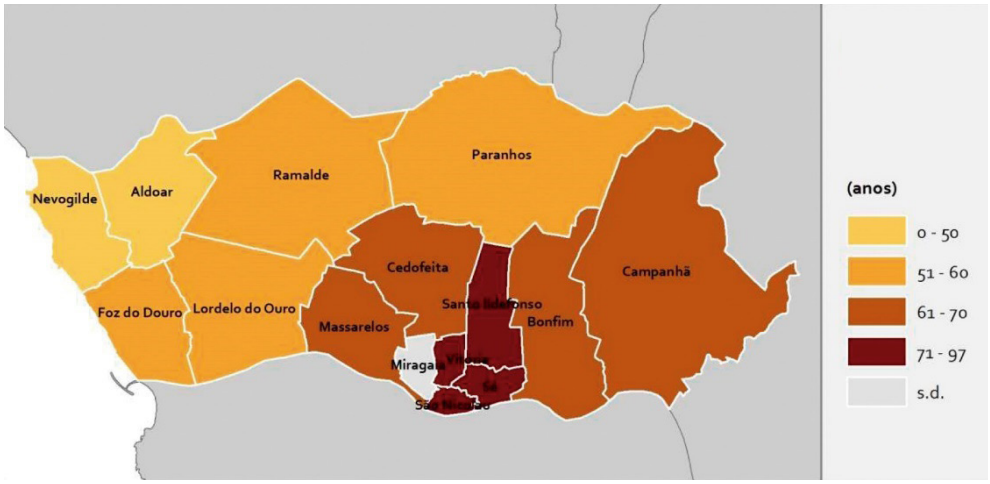


Figura 28
Idade média dos edifícios, 2011

Quanto aos dados do censos 2011 relativos ao estado de conservação, verifica-se que o Porto apresenta 2,6% de edifícios degradados e 42,9% de edifícios com necessidade de reparação. No Centro Histórico a proporção de edifícios muito degradados é superior t média do concelho, com destaque para São Nicolau que regista 13,5% de edifícios degradados e 84% de edifícios com necessidade de reparação. Na Sé, Santo Ildefonso e Vitória, os resultados são igualmente desfavoráveis. Com isso, verifica-se uma forte relação entre a antiguidade do edificado e o seu estado de degradação (CMP et al., 2015).



Figura 29
Edifício com necessidade de reparação ou muito degradados, 2011

São vários os elementos constituintes do edifício que necessitam de reparação, nomeadamente, cobertura, estrutura e paredes e caixilharias exteriores. Estes diversos elementos exigem diferentes tratamentos no processo de reabilitação. No gráfico 10, relativamente a cobertura, verifica-se a predominância de nenhuma ou pequenas e médias necessidades de reparação, destaque apenas para São Nicolau que é a freguesia com o maior valor, 35% para as necessidades grandes ou muito grandes de reparação, seguida da Vitória com 19%.

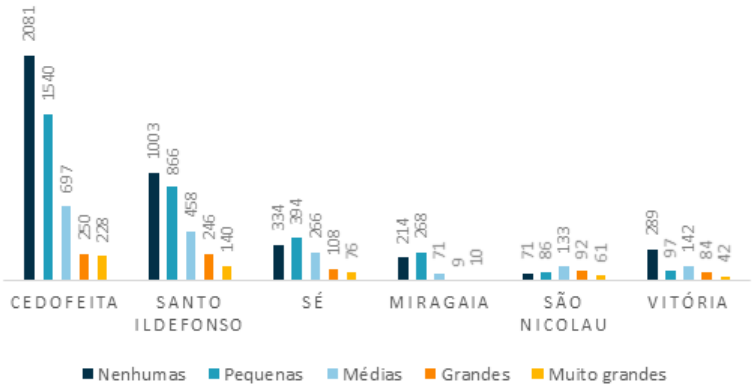


Gráfico 10
Necessidades de reparação das coberturas

Quanto a necessidade de reparação da estrutura, gráfico 11, os resultados são semelhantes ao da cobertura, sendo a freguesia de São Nicolau a que necessita das maiores intervenções, com 35% e Vitória com 22%.

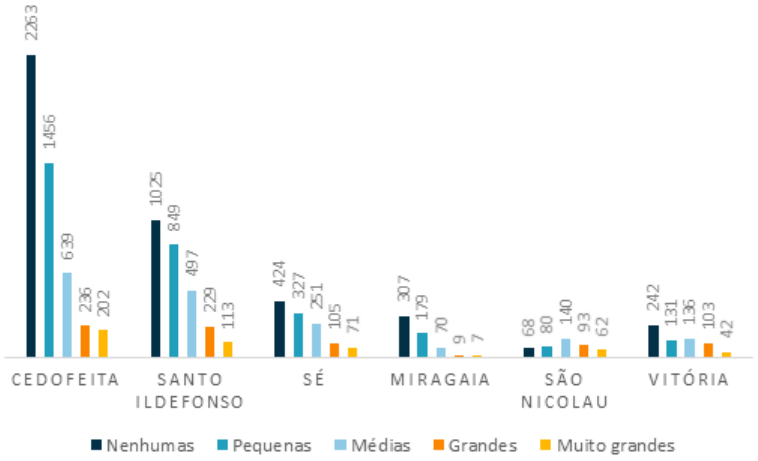


Gráfico 11
Necessidades de reparação na estrutura dos edifícios

Ao nível das paredes e caixilhos, observa-se na figura 12 que, as conclusões são as mesmas dos resultados anteriores, tendo a freguesia de São Nicolau as maiores necessidades de reparo com 36%, Vitória com 21%.

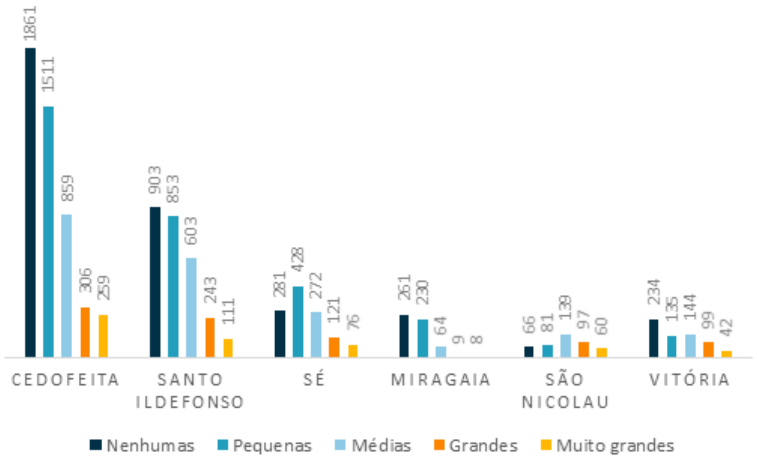


Gráfico 12
Necessidades de reparação nas paredes e caixilharias exteriores

Conclui-se com os dados do Censos 2011 que a freguesia de São Nicolau possuía o maior número de edifícios em mau estado de conservação, seguido da Vitória. No entanto, com as inúmeras intervenções de reabilitação que o Centro Histórico do Porto vem sofrendo nos últimos anos, tudo indica que a situação tenha melhorado.

3.2 Inquérito

3.2.1 Critérios

O questionário utilizado foi o mesmo aplicado por Cruz, (2016) no caso de Lisboa. Foi considerado alguns critérios importantes para caracterizar os impactos do alojamento local ao nível da reabilitação urbana, estando dividido em dois blocos de perguntas:

i. Perfil da unidade: perguntas que identificam o alojamento local em vários aspetos.

ii. Estado de Conservação/Reabilitação: perguntas referentes ao estado de conservação da fração/edifício e para os que foram reabilitados, qual foi a intensidade, duração e acompanhamento técnico.

A seguir, encontram-se as tabelas com os critérios que guiaram as respostas quanto ao estado de conservação e da intensidade da intervenção.

Muito mau – Verifica-se um estado de conservação da maior parte do alojamento, colocando fortes limitações ao uso normal da fração e comprometendo a segurança dos ocupantes;
Mau – Verifica-se alguma degradação, colocando dificuldades à sua utilização e/ou criando alguns problemas de segurança;
Razoável – Verifica-se algum desgaste, inadequação de funcionamento ou deficiente manutenção dos espaços; no entanto, ainda permite um uso aceitável, salvo exceções pontuais;
Satisfatório – Situações em que o estado geral da fração é satisfatório, não comprometendo a sua utilização como alojamento.

Quadro 7
Critérios de caracterização do estado de conservação da fração

Muito mau – Edifício onde se verifica um mau estado de conservação da maior parte da área edificada, colocando fortes limitações ao uso normal do edifício e comprometendo a segurança dos ocupantes;
Mau – Edifício onde se verifica alguma degradação, colocando dificuldades à sua utilização e/ou criando alguns problemas de segurança;
Razoável – Edifício onde se verifica algum desgaste, inadequação de funcionamento ou deficiente manutenção dos espaços; no entanto, ainda permite um uso aceitável, salvo exceções pontuais;
Satisfatório – Situações em que o estado geral do edifício é satisfatório, não comprometendo a sua utilização.

Quadro 8
Critérios de caracterização do estado de conservação do edifício

Grau 1- Alteração da função de algumas divisões, mantendo toda a compartimentação interior. Alterações ligeiras ao nível dos revestimentos (pavimentos, tetos e paredes);
Grau 2 - Alteração da função de algumas divisões, mantendo toda a compartimentação interior. Alterações ligeiras nas redes (água, esgoto, eletricidade e gás) e revestimentos (pavimentos, tetos e paredes);
Grau 3 - Alteração funcional de divisões, obrigando a intervir na compartimentação. Alterações de nível médio nas redes (água, esgoto, eletricidade e gás) e revestimentos (pavimentos, tetos e paredes);
Grau 4 - Alteração funcional das divisões profunda, com intervenção ao nível da compartimentação. Alterações de nível profundo nas redes (água, esgoto, eletricidade e gás) e revestimentos (pavimentos, tetos e paredes). Melhoramento das condições térmicas das paredes exteriores;
Grau 5 - Alteração profunda da função das divisões, compartimentação, redes (água, esgoto, eletricidade e gás) e revestimentos (pavimentos, tetos e paredes). Alteração/reforço da estrutura e melhoramento das condições térmicas das paredes exteriores.

Quadro 9
Critérios de caracterização das intervenções de reabilitação da fração

Grau 1- Alterações ligeiras ao nível dos revestimentos (pavimentos, tetos e paredes), mantendo toda a compartimentação interior;
Grau 2 - Alterações ligeiras nas redes (água, esgoto, eletricidade e gás) e revestimentos (pavimentos, tetos e paredes), mantendo toda a compartimentação interior;
Grau 3 - Alterações de nível médio nas redes (água, esgoto, eletricidade e gás) e revestimentos (pavimentos, tetos e paredes). Intervenção ligeira na cobertura e fachada. Intervenção ao nível da compartimentação interior;
Grau 4 - Alterações de nível profundo nas redes (água, esgoto, eletricidade e gás), revestimentos (pavimentos, tetos e paredes), cobertura e fachadas. Intervenção ao nível da compartimentação interior;
Grau 5 - Alteração profunda ao nível da compartimentação interior, redes (água, esgoto, eletricidade e gás), revestimentos (pavimentos, tetos e paredes), cobertura e fachada. Alteração/reforço da estrutura, com eventual introdução de alterações volumétricas (ampliação em altura).

Quadro 10
Critérios de caracterização das intervenções de reabilitação do edifício

O inquérito foi realizado entre Janeiro e Fevereiro de 2021, através de questionário *online*. Foi utilizada a base de dados disponibilizada pelo Registo Nacional de Alojamento Local (RNAL) para contactar os inquiridos via correio eletrónico. O questionário teve como objetivo atingir todos os alojamentos do concelho do Porto.

Dos 8207 alojamentos locais registados na base de dados do RNAL, recolheram-se por referência a janeiro de 2021, todos os registos de AL com: ano de registo compreendido entre 2010 e 2021 e localizados no concelho do Porto. A base de dados do site reportou 1521 registos de AL com email para comunicação, foram obtidas 137 respostas, das quais 132 são válidas, representando com isso, uma taxa de resposta de 9 %.



Gráfico 13
Nº de alojamento local por data de inicio da atividade

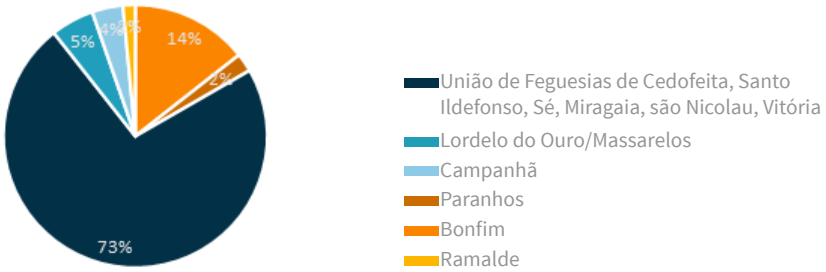
3.2.2 Apresentação dos Resultados

Através dos resultados desta investigação foi possível perceber a distribuição dos alojamentos locais pela cidade do Porto, bem como o processo de reabilitação. O inquérito fornece algumas informações acerca destas reabilitações, assim como os casos de estudo que ilustram a diversidade das reabilitações na casa burguesa portuense.

Inquérito

O inquérito realizado às 1521 unidades de alojamento local na cidade do Porto, obteve 132 respostas válidas. Da análise do gráfico 14 decorre que a maioria dos AL se encontra no centro histórico do Porto, área de estudo. Cerca de 73% dos AL estão localizados na União de freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória. Considerando as sete freguesias do concelho do Porto, a freguesia do Bonfim aparece em segundo lugar, com 14% no total dos AL contabilizados. A União de freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos aparece em terceiro lugar com 5% das respostas.

Gráfico14
Nº de registos de AL por freguesia



Quanto à oferta de AL por modalidade – apartamento, estabelecimento de hospedagem e moradia, nota-se o peso dos apartamentos em 77%, como mostra o gráfico 15. No que diz respeito à titularidade, é possível constatar que 78% são proprietários e 12% são arrendatários.

Gráfico15
Nº de registos de AL por modalidade

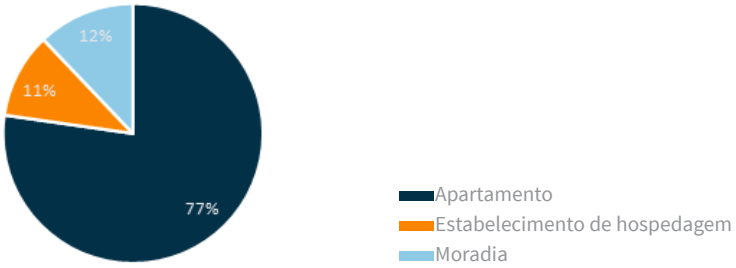
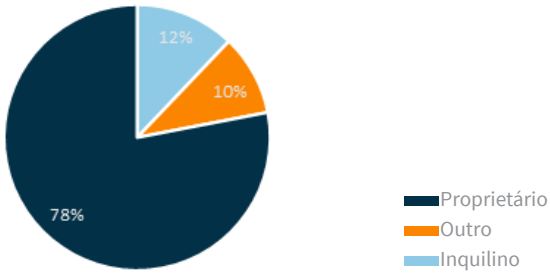


Gráfico16
Nº de registos de AL por titularidade



A seguir serão apresentados os resultados entre as duas categorias em que o inquérito foi dividido, *i. perfil da unidade*, *ii. Estado de Conservação/ Reabilitação*.

i. Perfil da unidade

A primeira análise é acerca dos usos presentes nos edifícios. Como mostra o gráfico 17, 28% dos alojamentos inquiridos são apenas para uso turístico. Cerca de um terço dos alojamentos locais situam-se em edifícios que mantêm habitação, dado importante a se considerar, na medida em que pode haver conflitos no convívio de estabelecimentos de arrendamento de curta duração com residências no mesmo edifício. A combinação de habitação e alojamento local só confirma que a localização do AL em áreas residências no centro da cidade é uma das principais características deste fenómeno. Cerca de 24% dos alojamentos analisados localizam-se em edifícios que acumulam pelo menos dois dos usos atrás referidos (habitação e comércio, habitação e escritórios, etc.).

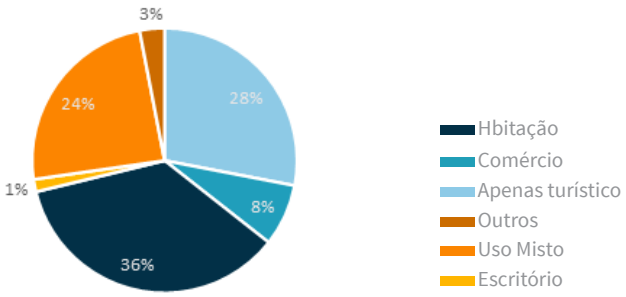


Gráfico 17
Usos presentes nos edifícios das unidades de alojamento local (%)

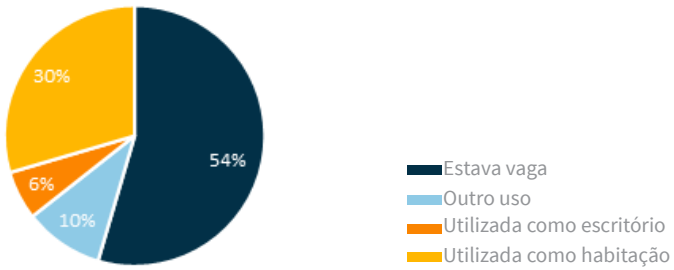
Uma das características destacadas no estudo realizado por Stors & Kagermeier (2015), já mencionado anteriormente, indica que o contato pessoal entre os anfitriões e hóspedes é um dos motivos pela escolha do alojamento local. No entanto, os dados recolhidos através do questionário indicam 85% são de uso apenas turístico, sendo 8% dos AL utilizados também como habitação secundária e apenas 7% como habitação principal.

Para entender até que ponto esta nova tipologia turística influenciou a redução do *stock* de habitação tradicional no Porto, uma das grandes críticas

do fenómeno do AL, recolheu-se informação relativa ao número de frações que estavam devolutas (54%) e as que eram utilizadas como habitação (30%), este número indica que quase um terço dos alojamentos exerceram pressão sobre a redução do *stock* de habitação na cidade e consequentemente influenciaram o aumento das rendas.

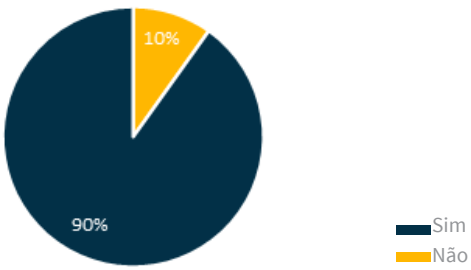
Este efeito de concorrência entre o alojamento local e a habitação tradicional não pode ser ignorado.

Gráfico18
Utilização da fração imediatamente anterior ao início da atividade como AL (%)



Um dos pontos importantes do inquérito era identificar se as habitações haviam sofrido algum tipo de intervenção de reabilitação, antes do início da atividade como AL. Esta pergunta era fundamental para perceber a importância do alojamento para o processo de reabilitação urbana. Dos 132 AL inquiridos, cerca de 90% passou por reabilitação antes de operar como alojamento local, com este resultado, conclui-se que o aumento exponencial de reabilitações na cidade do Porto nos últimos anos está associado ao arrendamento de curta duração com finalidade turística.

Gráfico 19
Intervenção de reabilitação antes de operar como AL (%)



ii. Estado de Conservação/Reabilitação

Como visto no capítulo de caracterização do edificado, os dados do último censos indicam que 2,6% dos edifícios do Porto estavam degradados e 42,9% necessitavam de reparação. No centro histórico a proporção de edifícios muito degradados era superior à média do concelho, fato que certamente influenciou a alta percentagem de frações reabilitadas antes do início da operação como alojamento local. Está seção do inquérito tem como objetivo mapear o estado de conservação dos alojamentos em causa e conhecer as intervenções de reabilitação realizadas. Os resultados estão divididos em dois grupos: o estado de conservação das frações e edifícios que não foram intervencionados e o anterior estado de conservação de edifícios que foram alvo de reabilitação. Nos gráficos 20 e 21, verifica-se que 85% das frações e do edifício que não sofreram obras de reabilitação apresentavam um estado de conservação "Satisfatório", não comprometendo de qualquer modo a sua utilização, e apenas 15% apresentam um estado de conservação "Razoável", verificando algum desgaste, mas permitindo um uso aceitável.

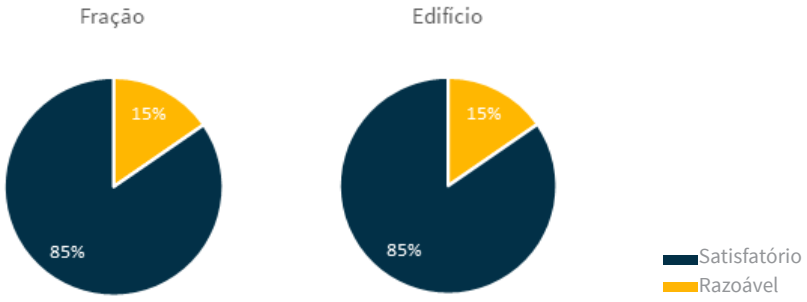
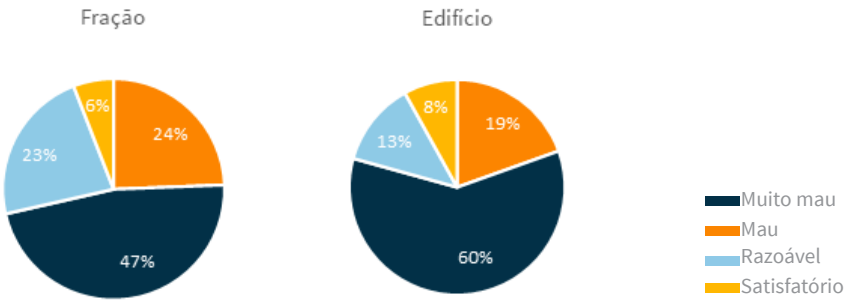


Gráfico 20 e 21
Estado de conservação atual das frações e edifícios sem intervenções

Nos gráficos 22 e 23, são apresentados os resultados referentes as unidades que sofreram intervenção de reabilitação. Nota-se que é muito elevado os percentuais tanto das frações (71%) quanto dos edifícios (79%) com estado de conservação "Mau" ou "Muito mau", o que justifica a necessidade da intervenção de reabilitação. Para as respostas "Satisfatória" os números são muito baixos, 6% e 8%, respetivamente.

Gráfico 22 e 23
Estado de conservação anterior à intervenção de reabilitação (%)

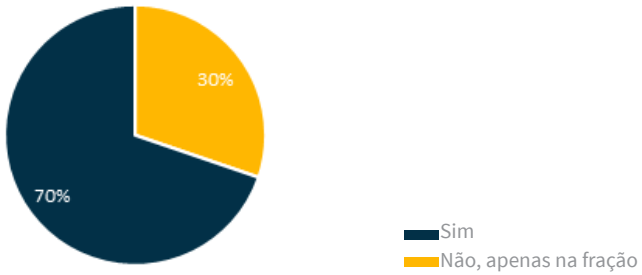


A seguir, tomar-se-á conhecimento das intervenções de reabilitação realizadas com vista a operar como AL. Destacam-se quatro características para o entendimento das intervenções: extensão, intensidade, duração e apoio técnico à realização do projeto.

Extensão

Como se pode ver no gráfico 24, 70% das respostas estão associadas a intervenção na totalidade do edifício e 30% circunscrevem-se à fração.

Gráfico 24
Extensão das intervenções de reabilitação (%)



Intensidade

Como foi explicado anteriormente, foi utilizado um sistema de cinco graus para analisar a intensidade das intervenções. Consideram-se as intervenções “Grau 1” como ligeiras, as intervenções “Grau 2” e “Grau 3” como médias e as intervenções “Grau 4” e “Grau 5” como profundas. Em termos totais, como se pode observar no gráfico seguinte, há uma grande preponderância de intervenções de “Grau 5” (cerca de 49%) nas intervenções que ocorrem apenas ao nível da fração.

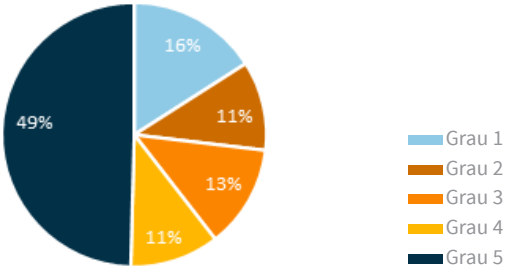


Gráfico 25
Intensidade da intervenção de reabilitação nas frações convertidas em AL (%)

Na totalidade do edifício também existe uma preponderância das intervenções de "Grau 5", ainda mais elevada que nas frações.

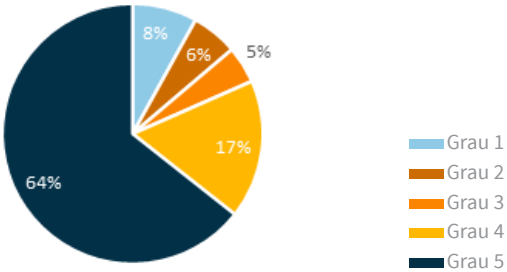


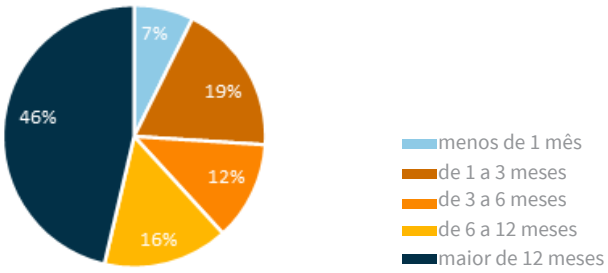
Gráfico 26
Intensidade da intervenção de reabilitação nos edificios convertidos em AL (%)

Com a análise dos gráficos anteriores, verifica-se uma primazia do "Grau 5" nas intervenções das frações e dos edifícios que foram alvo de "alteração profunda da função das divisões, compartimentação, redes (água, esgoto, eletricidade e gás) e revestimentos (pavimentos, tetos e paredes)" tendo havido também uma "alteração/reforço da estrutura e melhoramento das condições térmicas das paredes exteriores".

Duração

Outro indicador importante é o tempo de duração das obras de reabilitação. Como mostra o gráfico 27, a maior parte das intervenções tem uma duração superior a 6 meses.

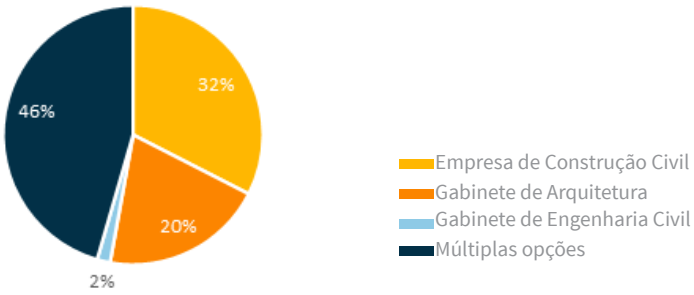
Gráfico 27
Duração das intervenções de reabilitação nas frações convertidas em AL (%)



Apoio técnico ao projeto

Por último, destaca-se o indicador relativo a especialidade da equipe que acompanha as intervenções de reabilitação nos alojamentos que foram intervencionados. É um dado importante, pois com ele é possível verificar os profissionais envolvidos. Cerca de 69 alojamentos recorreram ao apoio de gabinetes de arquitetura, 52 alojamentos tiveram apoio de empresas de construção civil e 46 alojamentos foram acompanhados por gabinetes de engenharia civil.

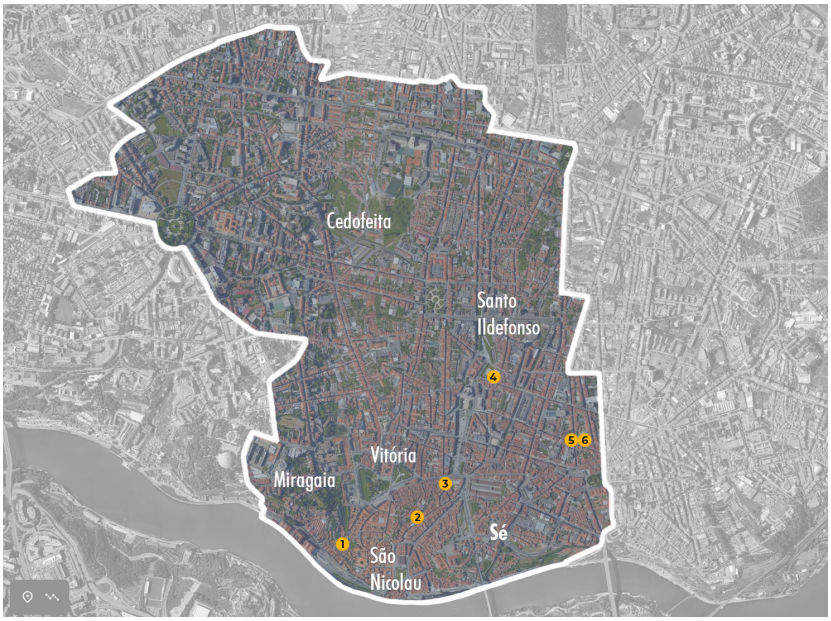
Gráfico 28
Apoio técnico na realização dos projetos de reabilitação das frações convertidas em AL (%)



3.3 Casos de Estudo

Os casos de estudo foram selecionados seguindo alguns critérios, como: serem casas burguesas diversificadas tipologicamente e estarem situada na União de Freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória, onde se encontra a maior concentração de alojamento local na cidade, reconvertidas ou em processo de reconversão para alojamento local e que tivesse acesso aos desenhos (plantas/cortes/alçados) do projeto de intervenção.

Desta forma, os casos escolhidos foram:



	Nome do Alojamento Local	Localização	Arquitetura
1	Tomás Gonzaga	Rua Tomás Gonzaga 29 - Porto	Arq. André Alves
2	Flores	Rua das Flores, 41a 43 e 45 a 51 - Porto	Garcia & Albuquerque Arquitetos
3	Largo dos Loios	Largo dos Loios, 67 a 71 Porto	Arq. Marta Coelho
4	Fernandes Tomás	Rua de Fernandes Tomás, 896 - Porto	Garcia & Albuquerque Arquitetos
5	Alegria	Rua da Alegria, 58 a 62 Porto	Garcia & Albuquerque Arquitetos
6	Formosa	Rua Formosa 98 a 106 Porto	Garcia & Albuquerque Arquitetos

3.3.1 Tomás Gonzaga

Arquiteto André Alves

Uso inicial: Habitação
Uso atual: Alojamento Local
Área do lote: 52,0m^2
Área de implantação:52,0m^2
Área bruta do edifício: 281,0m^2

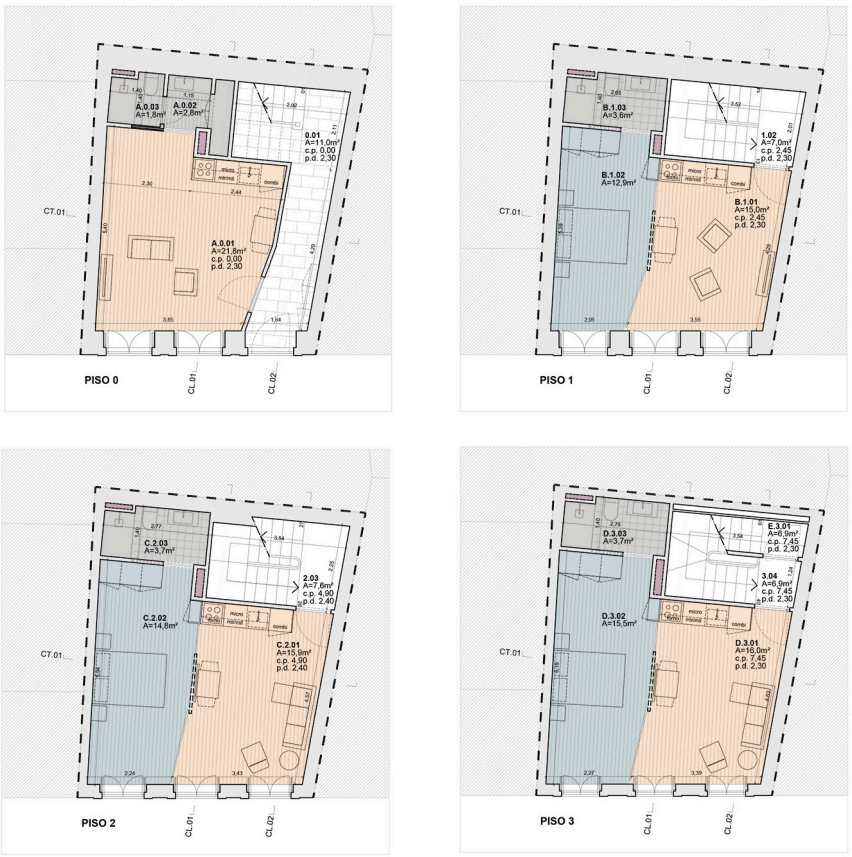


Figuras 30 a 37
Estado de conservação das habitações antes da intervenção

O Studio Tomás Gonzaga localiza-se na Rua de Tomás Gonzaga, 29, Vitória, em pleno Centro Histórico do Porto, inserido em “Zona Especial de Proteção/ Zona Automática de Proteção”. O edifício ocupa um lote com 6,1 metros de frente e 8,21metros de profundidade, não possuindo logradouro. A reabilitação foi na sua totalidade.

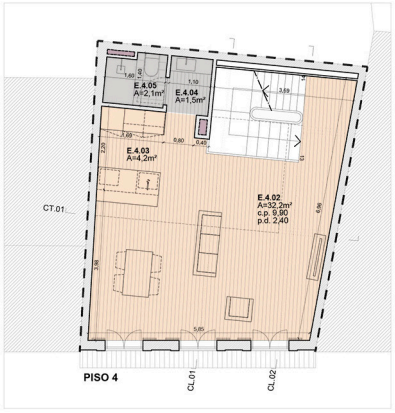
O edifício é constituído por cinco pisos, a fachada principal, de composição tripartida, revestida com reboco e cantaria de granito, está orientada a Sul e o tardoz a Norte.

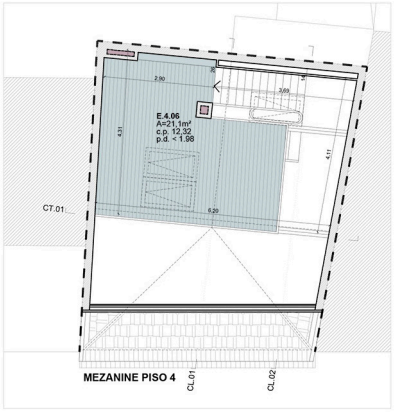
Segundo o arquiteto, o edifício encontrava-se em muito mau estado de conservação, e devoluto. A estrutura resistente mista de granito/madeira foi mantida, sendo substituída ou reforçada nos pontos necessários. O objetivo da intervenção foi a manutenção da configuração original, substituindo apenas os materiais danificados, reorganizando o interior de modo a adaptá-lo as necessidades mínimas de conforto, com as tipologias T0, com entrada pelo piso 0 (*hall* comum) e que se desenvolve nos pisos superiores.



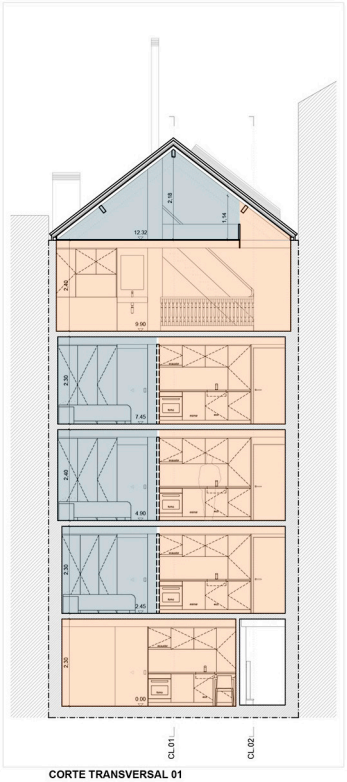
Figuras 38 a 41
Plantas da distribuição programática I 1/200.
Elaboração com base no arquivo cedido pelo atelier.

sala/cozinha quarto instalação sanitária infra-estrutura









Figuras 42 a 45
Plantas e cortes
da distribuição
programática I 1/200.
Elaboração com base
no arquivo cedido
pelo atelier

sala/cozinha quarto instalação sanitária infra-estrutura

A fachada foi alvo de recuperação repondo a configuração dos vãos que estavam alterados. A caixilharia foi substituída por madeira lacada à branco de duas folhas simples com vidro térmico duplo, os estores de PVC exteriores foram removidos e aplicado novas portadas de madeira lacada de branco pelo interior. A cantaria de granito que tinha sido adulterada com pintura, foi valorizada, sendo executada uma lavagem e limpeza da pedra.



Figura 46
Alçado principal I 1/200



Figuras 47 a 51
Estúdios após a intervenção

Concluindo, como o edifício já tinha sofrido alteração de uso do piso térreo, sendo transformando em habitação, a intervenção assumiu este novo uso, tendo a preocupação em manter a estrutura e materiais pré-existentes, substituindo ou reforçando apenas os pontos onde eram necessários. Foi recuperada a cantaria de granito que havia sido pintada e removidos os estores de PVC exteriores, elementos estes destoantes da imagem original do alçado.

Foram atualizadas as infraestruturas e instalações sanitárias. Substituídas todas as janelas por janelas de madeira com vidro duplo, otimizando o seu comportamento térmico e acústico e a introdução das portadas de madeira dos vãos, possibilitando a vedação a entrada de luz exterior. Optou-se pela utilização de materiais leves para fazer as divisões interiores, aliviando a sobrecarga na estrutura pré-existente. Nas paredes divisórias da casa de banho utilizou-se o gesso cartonado e para a separação da zona de dormir e sala/cozinha foi utilizada uma divisória em madeira com portas de correr, dando maior dinamismo ao espaço.

3.3.2 Flores

Atelier Garcia & Albuquerque

Uso inicial: Comércio/Habitação
Uso atual: Comércio/Alojamento Local
Área de implantação: 236,19m^2
Área bruta do edifício: 1095,63m^2



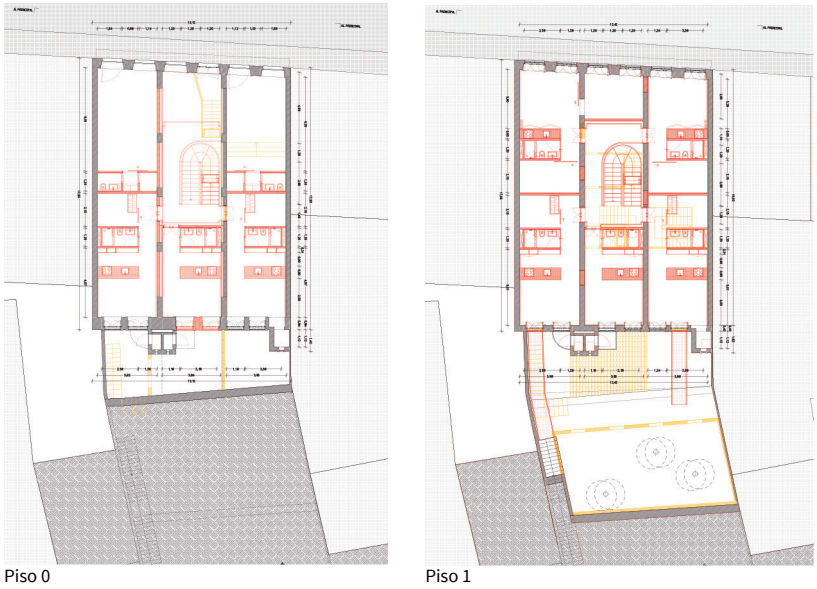
Figuras 52 a 58
Estado de conservação do edifício antes da intervenção

Os edifícios intervencionados localizam-se na Rua das Flores, 41 a 43 e 45 a 51, uma das principais vias da cidade, escolhida por nobres e burgueses que construíram luxuosas casas. O edifício do século XVIII ocupa 13,14 metros de frente e 17,95m de profundidade, o restante destina-se ao logradouro. O imóvel apresentava traços de ser o resultado da união de dois edifícios independentes. A reabilitação foi na sua totalidade.

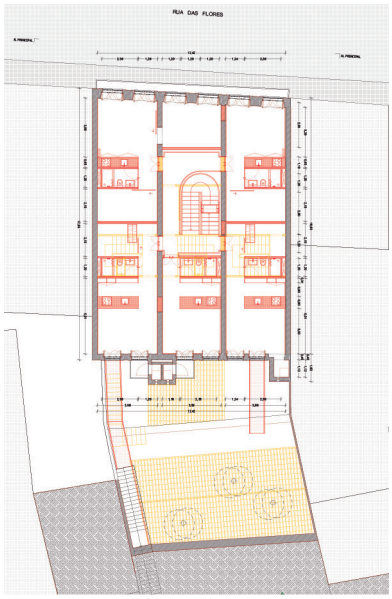
O edifício é constituído por 5 pisos, onde o piso térreo era destinado a atividade comercial e os outros 4 pisos superiores para habitação. A fachada principal, de composição tripartida, revestida com cerâmico verde, está orientada a Sul e o tardoz a Norte.

Existiam 3 caixas de escadas, mas nem todas eram contínuas desde o piso 0 do edifício até ao piso superior. O acesso às águas-furtadas era feito por uma escada secundária de um só lanço separado por uma porta.

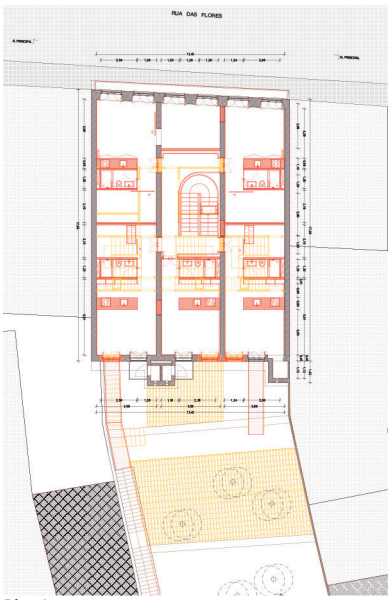
Segundo o arquiteto, o edifício intervencionado encontrava-se em risco iminente de derrocada, estando já uma parte totalmente em ruína. A fachada principal estava em mau estado de conservação com sinais visíveis de destacamento do revestimento cerâmico e necessidade de substituição das caixilharias. Notava-se na fachada tardoz patologias como, destacamento dos rebocos e pintura degradada, assim como alguns elementos descaracterizadores como varandas encerradas por paredes de alvenaria e caixilhos de alumínio. As coberturas apresentavam-se em mau estado de conservação. O logradouro estava praticamente inacessível pela densidade da vegetação decorrente de prolongada falta de manutenção.



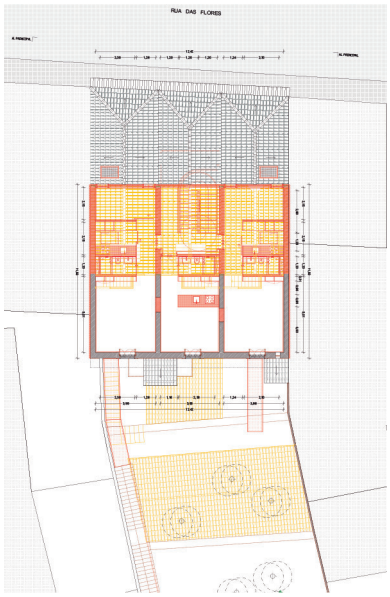
Figuras 59 a 60
Plantas do demolido/ construído I 1/500



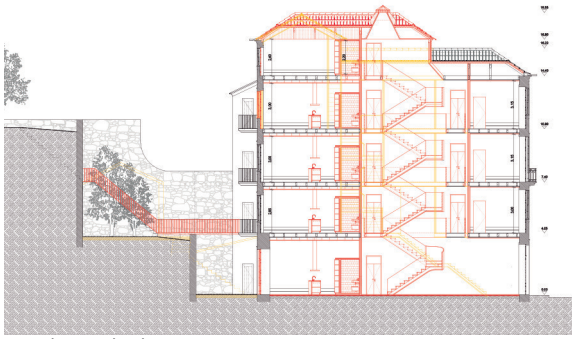
Piso 2



Piso 3



Piso 4



Corte longitudinal 1



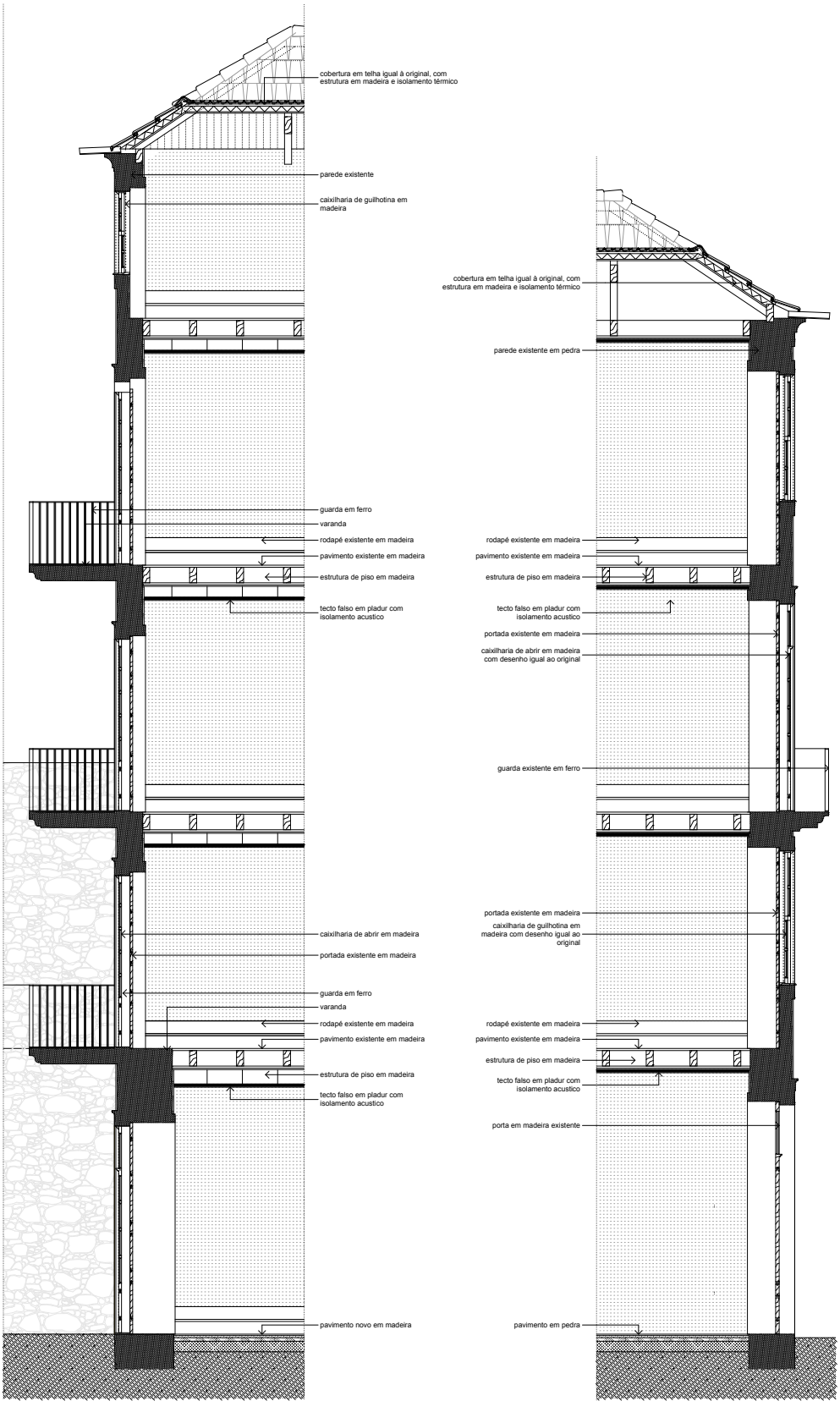
Corte transversal 1



Alçados principal e tardoz

construído demolido

Figuras 61 a 63
Plantas, cortes e alçados do demolido/construído I 1/500



Figuras 64
Corte construtivo

O projeto propunha a manutenção dos usos atuais, assim como a conservação de todo o exterior existente. Ao nível da compartimentação interior, demoliu-se todas as paredes divisórias, assim como dos acessos comuns. A estrutura e os materiais foram respeitados, mantendo-se a imagem e linguagem do edifício. A estrutura resistente dos pisos e da cobertura foram mantidos, sendo substituídas ou reforçadas nos pontos necessários, com os materiais originais.

Na fachada principal foram consolidados os azulejos existentes e substituídos os que estavam em falta. O piso 4 foi aumentado, permanecendo recuado relativamente a fachada principal, mantendo o desenho original. Foi necessário a alteração na configuração do telhado, devido o aumento da área do piso. Na fachada tardoz foi aberto 3 vãos no piso 3 semelhantes aos já existentes, com o objetivo de valorizar o espaço interior e ajudar na consolidação da geometria e composição da fachada.

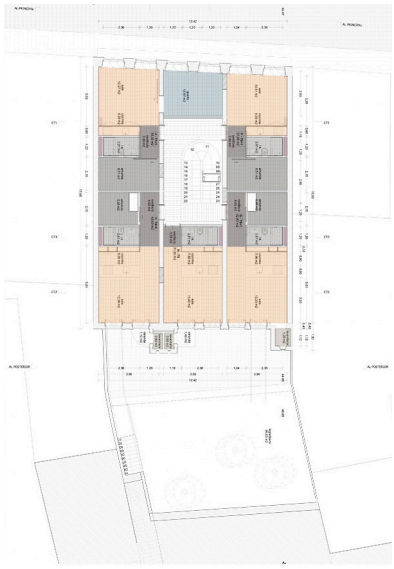
As construções anexas do logradouro foram demolidas, permitindo um espaço maior de contato com o exterior.

Relativamente as caixilharias de madeira, estas foram todas substituídas por novas que partiram do levantamento rigoroso das pré-existentes, reproduzindo o desenho original.

Quanto a organização interna, o piso 0 além das duas lojas, foi acrescentada mais 2 habitações T0+1 e 1 habitação T0 voltadas para o logradouro. Nos pisos 1 a 3 foram criadas 1 habitação T1+1, 3 habitações T0+1, 1 habitação T0 por piso, e no piso 4, 2 habitações T1 e 1 habitação T0.

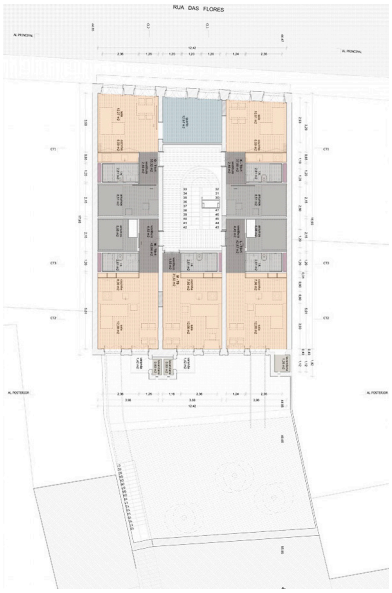


Piso 0



Piso 1

Figuras 65 a 66
Plantas da distribuição programática I 1/500.
Elaboração com base no arquivo cedido pelo atelier.



Piso 2



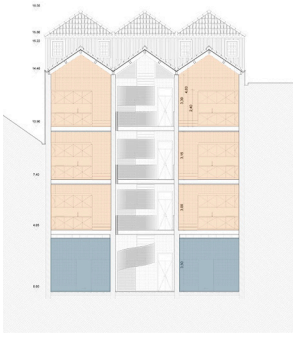
Piso 3



Piso 4



Corte longitudinal 1



Corte transversal 1



Alçados

comércio | quarto | sala/cozinha | cozinha | sala
instalação sanitária | arrumos | vestíbulo | infra-estrutura | lavandaria

Figuras 67 a 72
Plantas e cortes da distribuição programática I 1/500. Elaboração com base no arquivo cedido pelo atelier.







Figuras 73 a 77
Apartamentos
após a intervenção







Figuras 78 a 82
Apartamentos
após a intervenção

Concluindo, devido o edifício estar em risco iminente de derrocada, estando uma parte totalmente em ruína, o arquiteto teve uma maior liberdade na intervenção do interior, otimizando e integrando os dois edifícios que já haviam sido unidos no passado. A estrutura e os materiais pré-existentes foram mantidos e os elementos em falta foram reproduzidos de acordo com o desenho original. A intervenção preservou a imagem exterior do edifício, não alterando a sua identidade e relação com o espaço público e logradouro.

Com a reconversão para apartamentos turísticos, foi necessário a introdução de cozinhas e instalações sanitárias em todos os apartamentos, o que gerou uma nova rede de infraestruturas de água, tubagens e ventilações escondidas dentro de paredes técnicas de gesso cartonado.

3.3.3 Largo dos Loios

Arq. Marta Coelho

Uso inicial: Comércio/Habitação
Uso atual: Comércio/Alojamento Local
Área do lote: 25,50m^2
Área de implantação: 25,50m^2
Área bruta do edifício: 127,50m^2



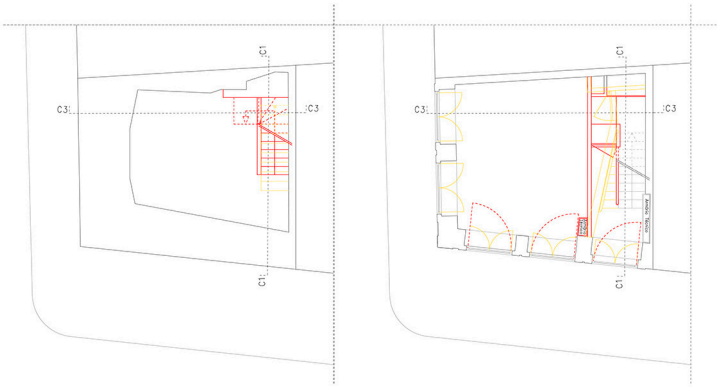
Figuras 83 a 89
Estado de conservação do edifício antes da intervenção

O edifício que se encontra em intervenção situa-se no Largo dos Loios, 67 a 71, em Área de Interesse Patrimonial e Arquitetónico e Zona Especial de Proteção, ocupa um lote estreito, estando o piso térreo reservado para comércio e habitação nos pisos superiores.

A fachada principal de composição tripartida está orientada a Nascente à face da rua, e as restantes confrontantes com paredes meeiras e com muros de limite e suporte. O lote tem 4,96 metros de frente e 4,76 metros de profundidade. A intervenção ocorrerá apenas na habitação.

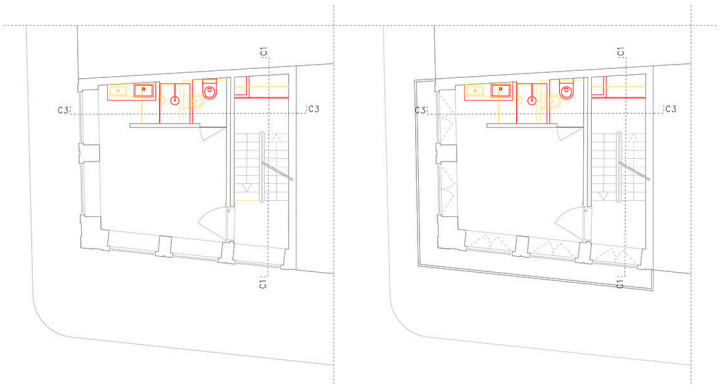
O edifício é constituído por 6 pisos, cave, piso térreo e 4 pisos superiores.

Segundo a arquiteta, o edifício encontrava-se parcialmente ocupado por um comércio e a família que habitava os pisos superiores foi realojada. O imóvel apresentava mau estado de conservação, com todas as redes das instalações de abastecimento de água, de esgotos, de energia elétrica inoperacionais devido a antiguidade dos materiais e aparelhos de manobra. As fachadas com sinais visíveis de destacamento do reboco e pintura degradada e necessidade de substituição das caixilharias.



Piso -1

Piso 0

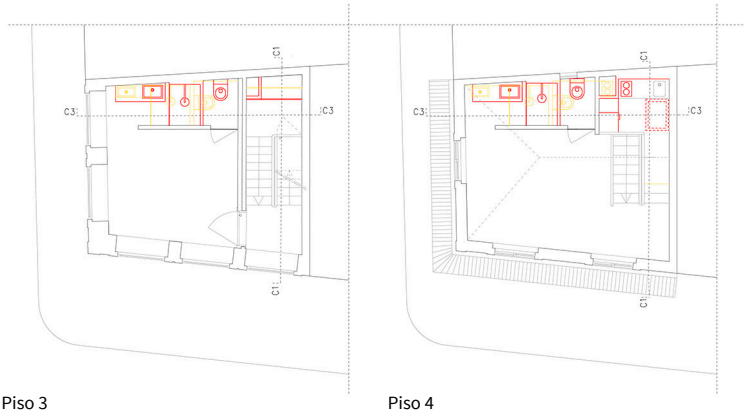


Piso 1

Piso 2

construído demolido

Figuras 90 a 93
Plantas do demolido/
construído I 1/200



Piso 3 Piso 4



Alçado nascente Alçado sul Corte C1

construído demolido

Figuras 94 a 98
Plantas, cortes e alçados do demolido/ construído I 1/200

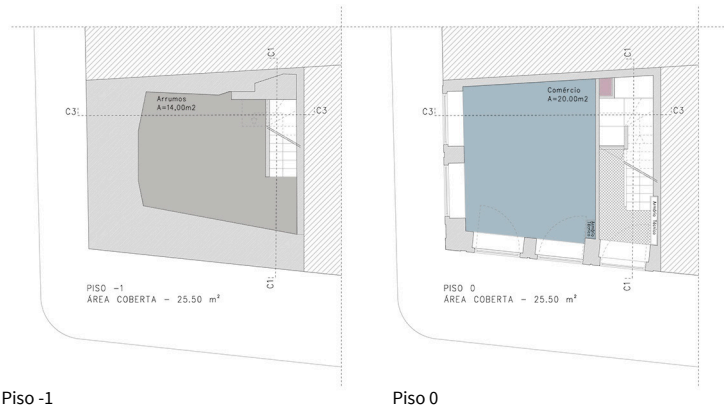
A proposta da arquiteta é manter a linguagem tradicional individual, mas também no conjunto, preservando a identidade da construção no seu valor histórico de contexto. Os materiais originais serão utilizados sempre que possível.

Serão mantidos os usos do edifício, no rés do chão o comércio existente, sendo redefinida a habitação, reconfigurando o espaço existente, passando o imóvel a dispor de 3 quartos com sanitário privado e sala com cozinha no último piso.

Será introduzido uma nova estrutura de piso em madeira e escadas à semelhança da tradicional em estrutura de madeira. Relativamente as caixilharias de madeira, serão todas substituídas por novas que partiram do levantamento rigoroso das pré-existentes, reproduzindo o desenho original.



Figuras 99 a 101
Fotos durante a intervenção

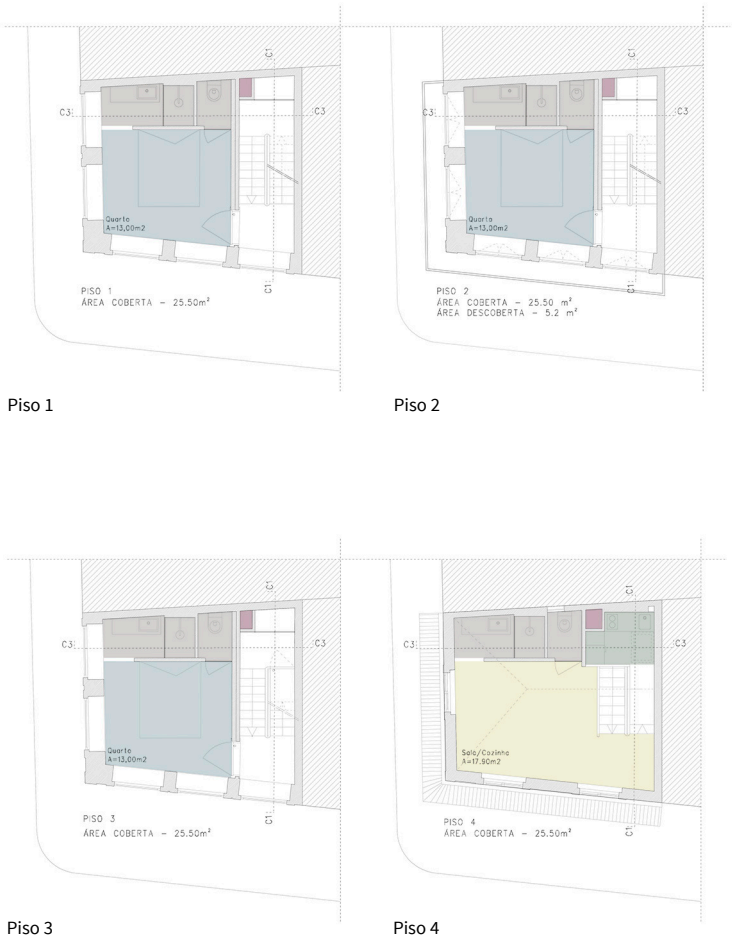


Figuras 102 e 103
Plantas da distribuição programática I 1/200. Elaboração com base no arquivo cedido pelo atelier.

Piso -1

Piso 0

arrumos
comércio
quarto
cozinha
sala
instalação sanitária
infra-estrutura



Piso 1

Piso 2

Piso 3

Piso 4

Figuras 104 e 107
Plantas da distribuição programática I 1/200.
Elaboração com base no arquivo cedido pelo atelier.

Concluindo, o projeto de reabilitação preza pela manutenção e recuperação do espaço existente, adaptando o edifício a nova função de alojamento turístico. A estrutura foi mantida, sendo introduzido um novo piso de madeira e escada semelhante ao original.

A renovação das instalações sanitárias e as respetivas infraestruturas necessárias ao funcionamento do edifício serão feitas sem alterar a compartimentação pré-existente. A fachada será recuperada e as caixilharias redesenhadas reproduzindo o desenho original, dando resposta às exigências de conforto atuais.

3.3.4 Fernandes Tomas

Atelier Garcia & Albuquerque

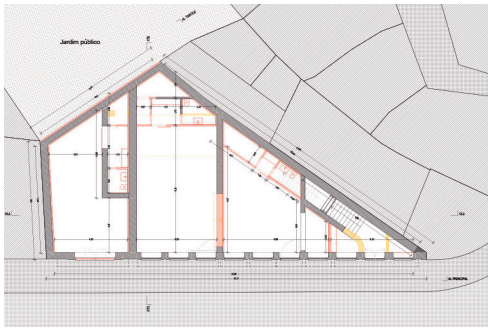
Uso inicial: Comércio/Habitação
Uso atual: Comércio/Alojamento Local
Área do lote: 190,95m^2
Área de implantação: 190,95m^2
Área bruta do edifício: 694,33m^2



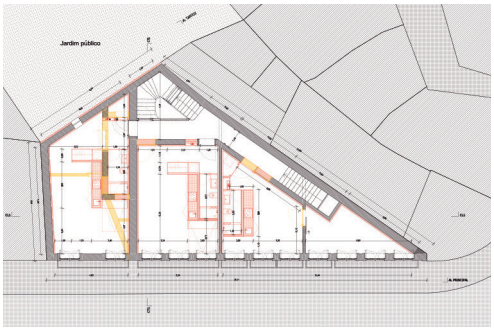
Figuras 108 a 114
Estado de conservação do edifício antes da intervenção

O antigo imóvel situa-se na Rua Fernandes Tomás, 896 a 916, onde ocupa um lote irregular, caracterizado por um piso térreo ocupado e destinado a atividade comercial e 3 pisos superiores destinados à habitação.

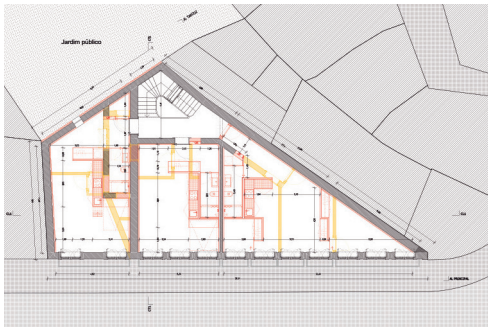
O edifício encontrava-se desocupado, em situação grave de salubridade, com partes do soalho dos pisos superiores em ruínas. A fachada principal estava em mau estado de conservação com sinais de destacamento do revestimento cerâmico. As caixilharias do piso 0 necessitavam ser substituídas e nos pisos superiores já não existiam, encontrando-se os vãos entaipados. A fachada tardoz já não possuía reboco e destacamento das argamassas do assentamento da alvenaria de pedra. A cobertura apresentava-se igualmente em mau estado de conservação, com vários pontos de entrada de água, tetos degradados e estrutura em deficiente estado e resistência.



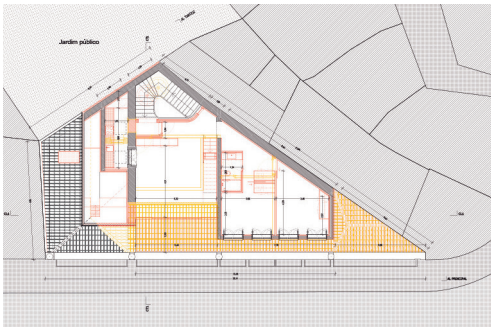
Piso 0



Piso 1



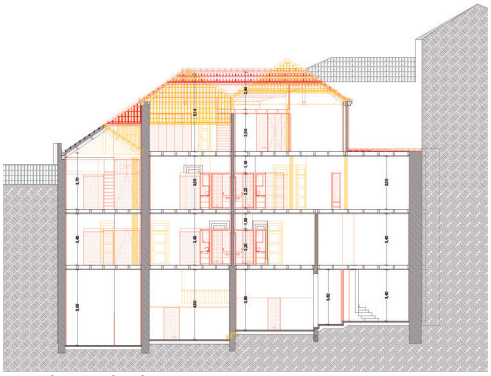
Piso 2



Piso 3

construído demolido

Figuras 115 a 118
Plantas do demolido/ construído I 1/500



Corte longitudinal



Alçado principal

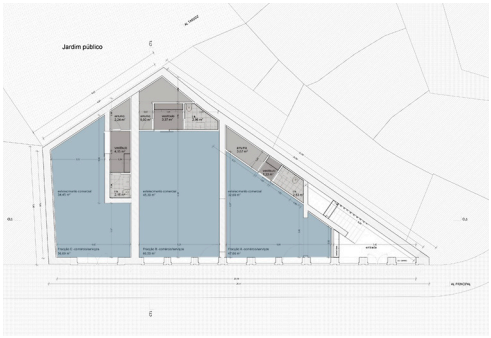
construído demolido

Figuras 119 e 120
Corte e alçado do demolido/construído 1/500

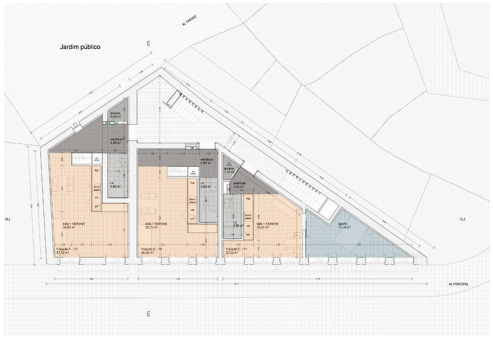
A proposta do atelier era manter os usos – comércio/serviços no piso 0 e habitações nos pisos superiores, assim como a conservação de todo o exterior existente. Ao nível da compartimentação interior mantiveram os acessos verticais e das paredes estruturais de alvenaria e demoliram todas as paredes divisórias. Nos pisos 1 e 2 foram criados dois T0 e um T1, e no piso 3 um T2.

A intervenção do ponto de vista construtivo, visava respeitar a estrutura e os materiais, procurando manter a imagem e linguagem em continuidade com o existente. Para a cobertura, foi proposta a alteração morfológica, mantendo as cotas máximas de cumeeira existentes. Esta alteração simplificaria a sua construção e simultaneamente aumentaria o espaço útil adicional para a fração do último piso, além da criação de um terraço, aproveitando o fato das paredes exteriores deste piso serem recuadas.

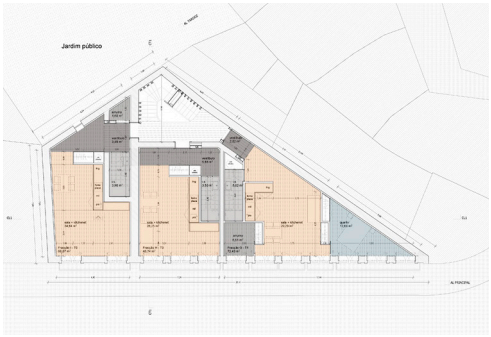
Relativamente as caixilharias de madeira, para os vãos dos pisos 1 e 2 foram utilizados caixilhos de duas folhas com bandeira fixa envidraçada, à semelhança dos que eram usualmente utilizados no edificado de meados do século XIX.



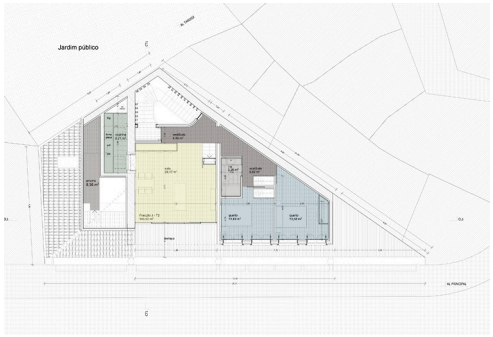
Piso 0



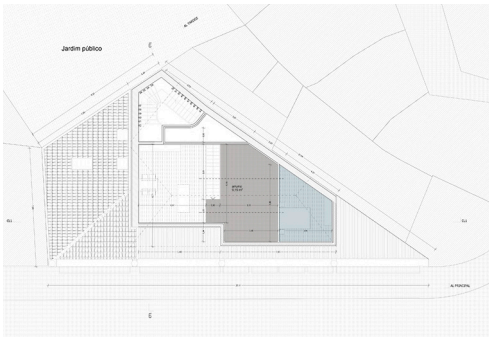
Piso 1



Piso 2



Piso 3



Mezanine



Corte longitudinal

Figuras 121 a 126
Plantas da distribuição programática | 1/500.
Elaboração com base no arquivo cedido pelo atelier.

comércio
quarto
sala/cozinha
cozinha
sala
arrumos
vestíbulo
instalação sanitária



Figuras 127 a 134
Apartamentos
após a intervenção

Concluindo, para atender ao novo programa, houve a necessidade de alterar a compartimentação pré-existente, mantendo-se apenas as paredes estruturais e os acessos verticais. Foram introduzidas novas instalações sanitárias e respetivas infraestruturas. Estes novos elementos assumiram uma distinção através da utilização de sistemas construtivos e materiais contemporâneos, optando-se pelo gesso cartonado para a construção das paredes divisórias.

Para a composição do alçado principal foram utilizados caixilhos de madeira seguindo o desenho dos caixilhos utilizados na época de construção, dando resposta às exigências de conforto atuais.

3.3.5 Alegria

Atelier Garcia & Albuquerque

Uso inicial: Comércio/Habitação
Uso atual: Comércio/Alojamento Local
Área de implantação: 232,83m^2
Área bruta de construção: 687,14m^2





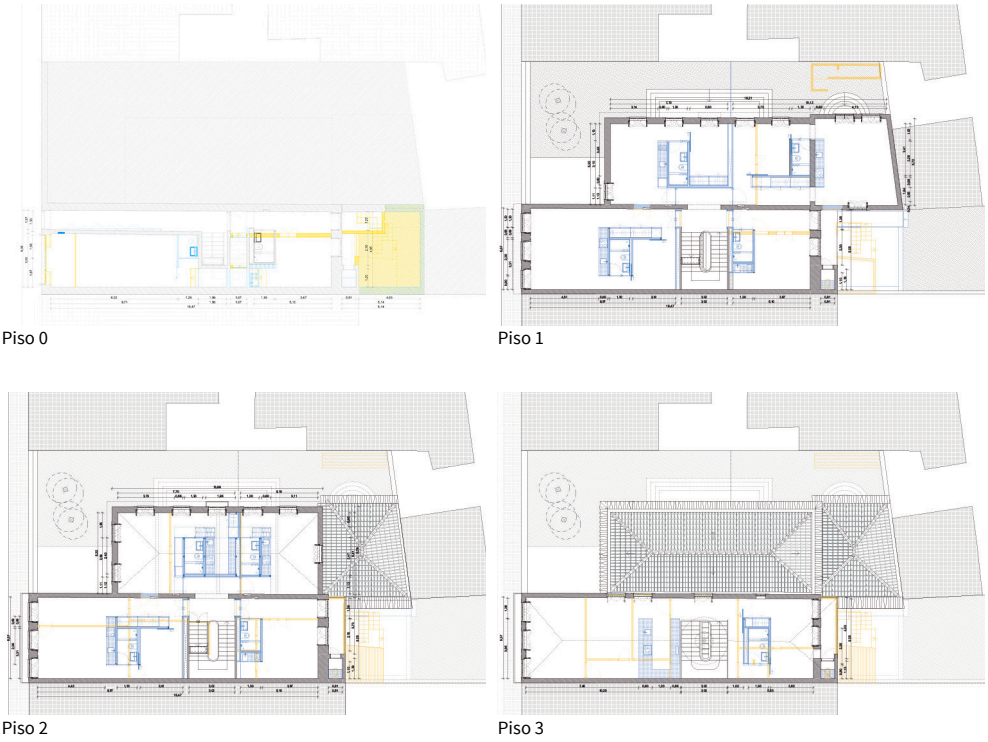


Figuras 135 a 137
Estado de conservação do edifício antes da intervenção

Os edifícios localizam-se na Rua da Alegria, 158 a 162. O lote com 15,34 metros de frente e 39,48m de profundidade máxima, já com logradouro, possui três volumes de alturas distintas, havendo um volume principal que faz o acesso à rua e que contempla todos os pisos, desde o 0 ao 3; adjacente a este encontra-se um edifício de dois pisos com acesso a partir dos patamares das escadas dos 1º e 2º pisos; existe ainda um pequeno volume de um piso ligado a este último através do piso 1.

A reabilitação foi na sua totalidade. Parte do edifício encontrava-se em risco iminente de derrocada, estando já uma parte totalmente ruída.

O alçado principal apresentava-se em mau estado de conservação com sinais visíveis de destacamento do revestimento cerâmico e necessidade de substituição das caixilharias. O alçado lateral e tardoz apresentavam patologias visíveis como o destacamento dos rebocos, pintura e caixilharias degradada. O tardoz possuía ainda alguns elementos descaracterizadores, como varandas encerradas. As coberturas encontravam-se em mau estado de conservação. O logradouro estava praticamente inacessível pela densidade da vegetação decorrente da falta de manutenção.



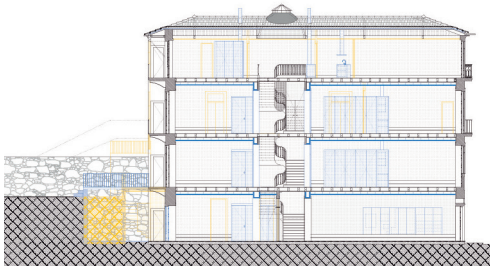
Figuras 138 a 141
Plantas do demolido/ construído I 1/500



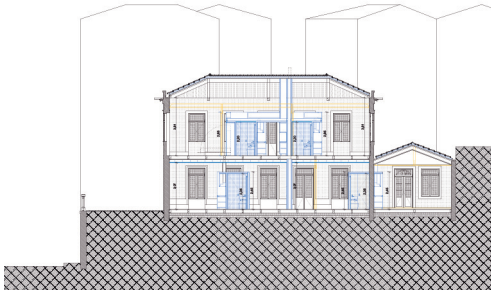
Alçado lateral



Alçado tardoz



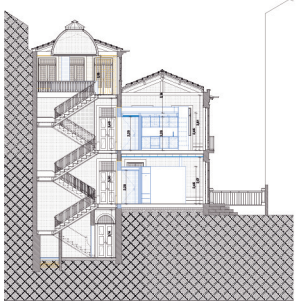
Corte longitudinal 1



Corte longitudinal 2



Corte transversal 1



Corte transversal 2

construído demolido

Figuras 142 a 147
Plantas do demolido/
construído I 1/500

A proposta do atelier para a reabilitação dos edifícios era a manutenção dos usos existentes com a criação de uma tipologia habitacional apenas ao nível do piso 0, na zona tardoz.

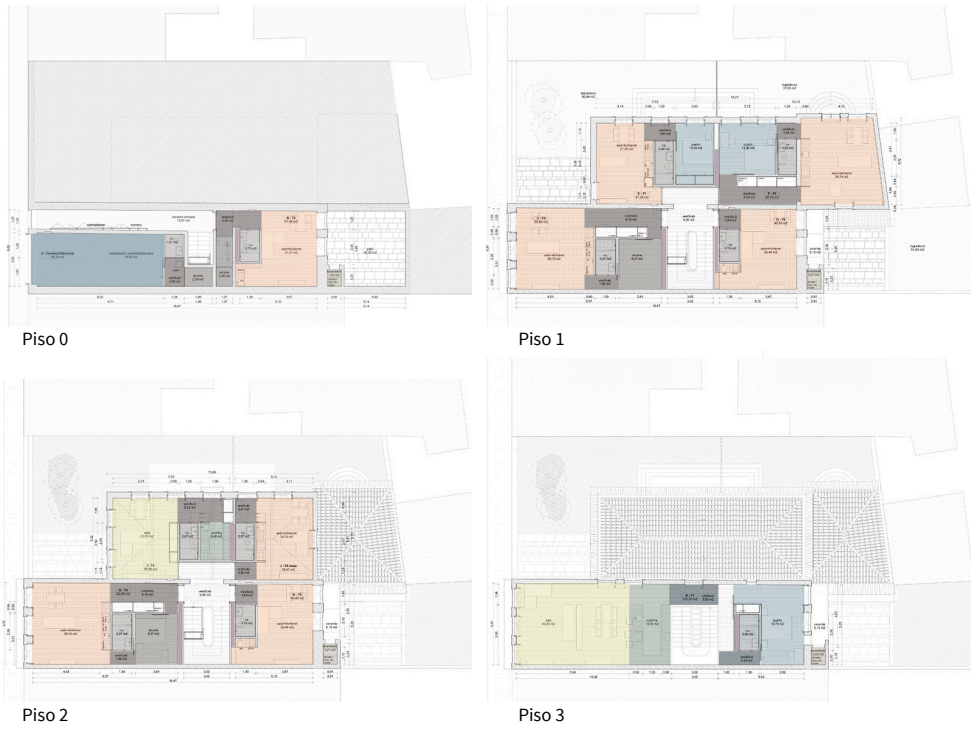
Ao nível da compartimentação interior foram demolidas todas as paredes divisórias, com exceção das paredes da caixa de escadas, criando no piso 0 uma fração de comércio e um T0 formando um pátio que fornece luz natural aos compartimentos voltados para o logradouro. No piso 1, duas tipologias T0, uma voltada para a frente e a outra voltada para trás com acesso

ao logradouro e duas tipologias T1 no volume adjacente ao principal, com acesso ao jardim lateral. No piso 2, foram criadas 4 tipologias T0, sendo que as voltadas para o jardim lateral, por se encontrarem no último piso, possuem mezanino. E no piso 3, um T1 com acesso a partir do patamar do piso 3.

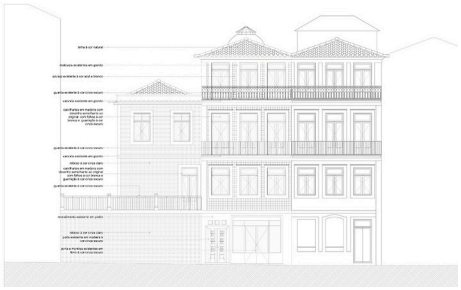
Do ponto de vista construtivo, foram conservadas todas as paredes estruturais interiores e dos acessos verticais. A estrutura resistente dos pisos e da cobertura foram mantidos, sendo substituído ou reforçado nos pontos necessários, com os materiais originais.

Todo o exterior existente foi conservado, sendo executadas obras de limpeza, consolidação dos azulejos existentes e substituição dos que faltavam no alçado principal. Já no logradouro, as construções anexas foram demolidas.

As caixilharias do alçado principal e tardoz foram substituídas à semelhança das existentes, com exceção das originalmente de guilhotina, que passaram a ter duas folhas e bandeira fixa envidraçada.



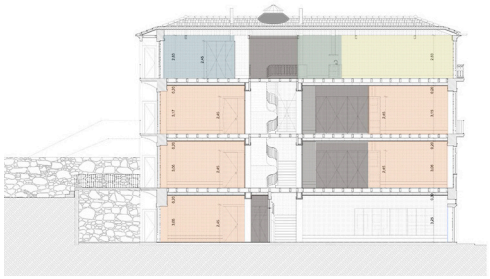
Figuras 148 a 151
Plantas da distribuição programática I 1/500. Elaboração com base no arquivo cedido pelo atelier.



Alçado lateral



Alçado tardoz



Corte longitudinal 1



Corte longitudinal 2



Corte transversal 1



Corte transversal 2

Figuras 152 a 157
Plantas da distribuição programática I 1/500.
Elaboração com base no arquivo cedido pelo atelier.

comércio
quarto
sala/cozinha
cozinha
sala
instalação sanitária
arrumos
vestíbulo
infra-estrutura
lavandaria



Figuras 158 a 164
Apartamentos
após a intervenção

Concluindo, para o projeto de reabilitação destes três volumes, o arquiteto optou em manter os usos existentes, alterando apenas o piso 0 com a criação de mais uma tipologia habitacional na zona tardoz, o que não alterou a relação com o espaço público, mas sim com o logradouro, que além de criar uma zona de estar, fornece luz natural para a nova habitação.

Foi necessário alterar a compartimentação interna, manteve-se apenas as paredes estruturais e os acessos verticais. Uma nova rede de infraestruturas foi introduzida para atender as instalações sanitárias de cada habitação. Os novos elementos assumiram uma distinção através de materiais contemporâneos, como o gesso cartonado utilizado nas paredes divisórias, evitando a sobrecarga da estrutura pré-existente.

3.3.6 Formosa

Atelier Garcia & Albuquerque

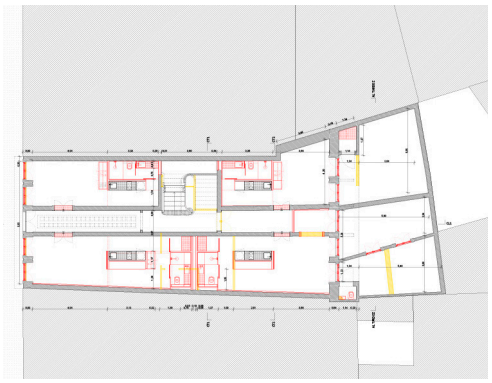
Uso inicial: Comércio/Habitação
Uso atual: Alojamento Local
Área de implantação: 229,44m^2
Área bruta de construção: 906,28m^2



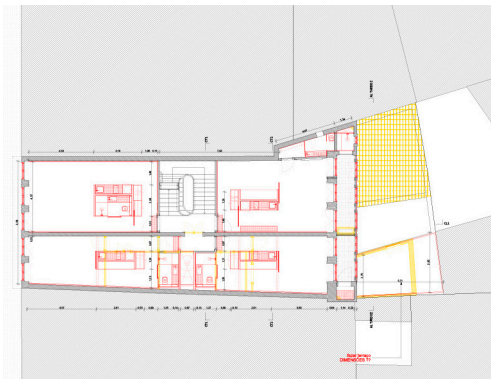
Figuras 165 a 171
Estado de conservação do edifício antes da intervenção

O edifício situa-se na Rua Formosa, 98 a 106. O lote com 8,67 metros de frente e 27,88 metros de profundidade máxima, já com logradouro, caracteriza-se por um piso térreo destinado a atividade comercial e 3 pisos superiores destinados à habitação.

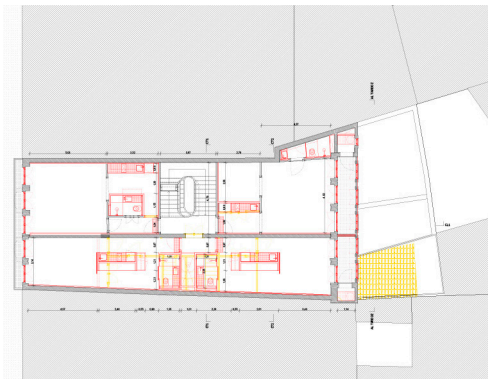
O estado de conservação geral do edifício era razoável. No alçado principal as caixilharias necessitavam ser substituídas e o logradouro apresentava-se totalmente impermeabilizado e com duas construções de um piso.



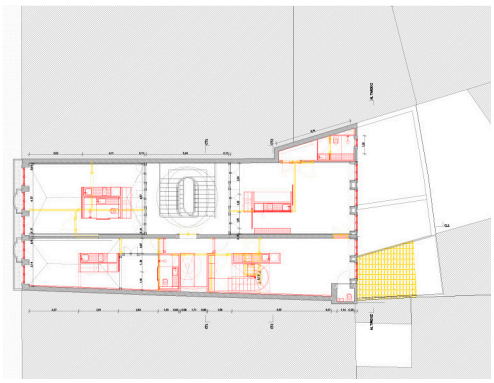
Piso 0



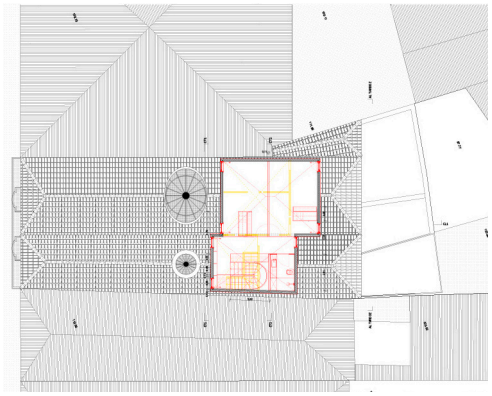
Piso 1



Piso 2



Piso 3



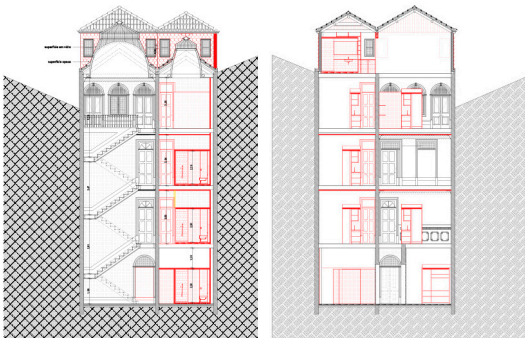
Piso 4



Corte longitudinal

construído demolido

Figuras 172 a 177
Plantas do demolido/ construído I 1/500



Corte transversal 1 | Corte transversal 2



Alçado principal | Alçado tardoz

construído demolido

Figuras 178 a 181
Plantas do demolido/
construído I 1/500

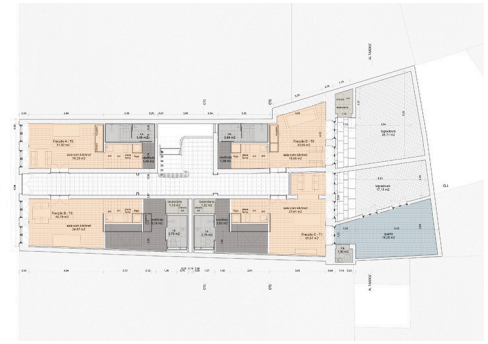
Para a reabilitação do edifício, o atelier propôs a alteração de uso do piso 0, comércio/serviços para uma tipologia habitacional e os demais pisos em habitação, como inicialmente. A imagem exterior do edifício foi modificada, em função da alteração de uso, gerando uma nova relação com os edifícios adjacentes.

Ao nível da compartimentação interior buscou-se restaurar grande parte dos elementos constituintes do edifício, mantendo-se os acessos verticais, as paredes estruturais em alvenaria, os rodapés e tetos trabalhados, as claraboias e algumas paredes divisórias, adaptando a intervenção à pré-existência. Foram criados quatro frações em cada piso, sendo o piso 0 composto por três fogos de tipologia T0 e 1 de tipologia T1, os pisos 1 e 2 com quatro fogos de tipologia T0 e no piso 3, três fogos de tipologia T0 e um de tiplogia T2 duplex que se prolonga para o piso 4.

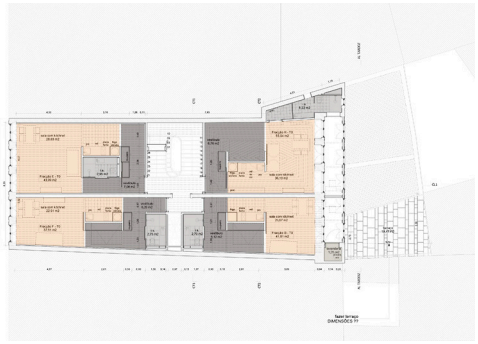
No logradouro foi demolido uma das construções pré-existentes e criado espaços ajardinados, tornando-o mais permeável.

Do ponto de vista construtivo, foram respeitados a estrutura e os materiais, mantendo a mesma imagem e linguagem existente. Para as divisórias interiores optou-se em utilizar o gesso cartonado com lã de rocha otimizando o comportamento térmico e acústico, além de evitar a sobrecarga da estrutura pré-existente.Na cobertura foi acrescentada duas claraboias no piso 4.

Para os vãos do alçado principal foram executados caixilhos em madeira de duas folhas com bandeira fixa, semelhantes ao usualmente utilizados nos edifícios de meados do século XIX, em substituição das portas envidraçadas existentes no piso 0 e das caixilharias de alumínio nos restantes pisos que descaracterizavam o edifício.



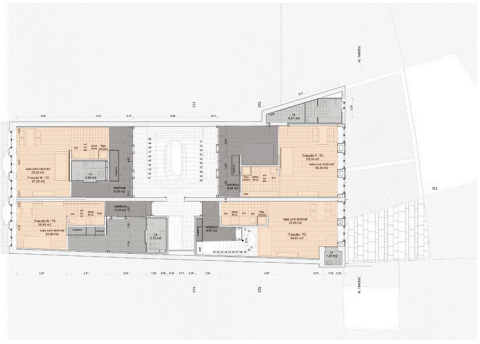
Piso 0



Piso 1



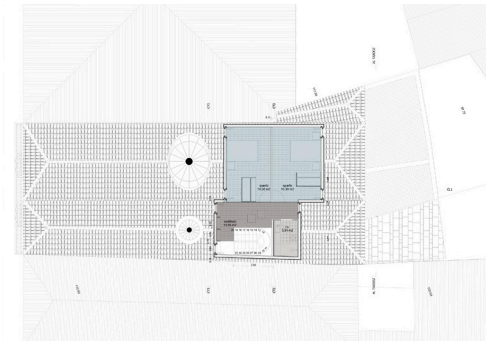
Piso 2



Piso 3

quarto
instalação sanitária
sala/cozinha
arrumos
lavandaria
vestíbulo

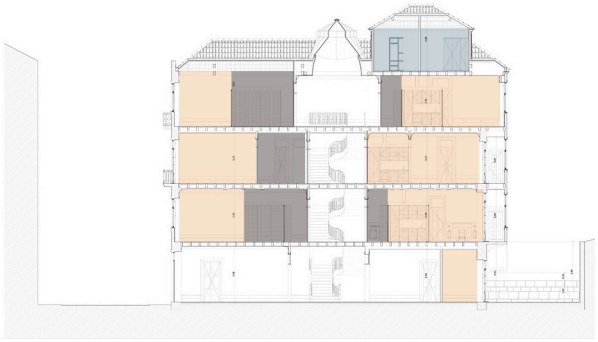
Figuras 182 a 185
Plantas da distribuição programática I 1/500. Elaboração com base no arquivo cedido pelo atelier.



Piso 4



Corte transversal 1 e 2



Corte longitudinal



Alçado principal e tardoz

Figuras 186 a 191
Plantas da distribuição programática I 1/500.
Elaboração com base no arquivo cedido pelo atelier.

quarto
instalação sanitária
sala/cozinha
arrumos
lavandaria
vestíbulo



Figuras 192 a 199
Apartamentos
após a intervenção

Concluindo, o projeto reabilitou grande parte dos elementos constituintes do edifício, adaptando a intervenção à pré-existência. Destaca-se a nova compartimentação interior em resposta ao novo programa de alojamento local e a introdução das instalações sanitárias projetadas em volumes soltos de linguagem contemporânea valorizando a identidade do edifício, diferenciando os novos elementos dos existentes.

4. Considerações Finais

Este trabalho tinha como objetivo investigar o impacto do alojamento local na requalificação do edificado do Porto. Esta nova tipologia surge com o crescimento do turismo influenciado pelas companhias aéreas de baixo custo, com o aparecimento da Airbnb, baseada no modelo de economia de partilha, e com as mudanças na mentalidade do turista urbano.

Com o crescimento do turismo na cidade do Porto, verifica-se uma renovação dos tecidos urbanos induzida pela reabilitação de grande parte do edificado e que durante anos se encontravam deteriorados. As intervenções de reabilitação no centro histórico significam um forte aumento na qualidade habitacional das parcelas intervencionadas, dado o seu estado anterior.

A reabilitação urbana tem sido tema de debate em algumas cidades, com o crescimento do turismo a proporcionar meios e motivações para tal. Um dos pontos levantados é o aumento do número de habitações nos centros históricos reconvertidas para atender ao arrendamento turístico.

Tendo em conta o papel que o turismo desempenha no desenvolvimento urbano, positivamente e negativamente, e dadas as características de transformação do edificado e o fenômeno do alojamento local, a dissertação foi se estruturando, procurando entender se de fato esta nova tipologia turística tem influências na reabilitação do centro histórico do Porto.

Através do inquérito lançado para os proprietários/exploradores de AL da cidade do Porto e dos seis casos de estudo, conclui-se que o alojamento local tem um impacto importante e positivo para a reabilitação do edificado portuense. A grande maioria das habitações reconvertidas para alojamento local, analisadas no inquérito, foi reabilitada com um valor de 90%. Outro dado importante foi o número de frações que estavam devolutas e que foram intervencionadas, correspondendo a 54%. 71% das frações e cerca de 79% dos edifícios têm um estado de conservação descrito como mau ou muito mau, segundo o inquérito.

A procura pela habitação típica do Porto para a reconversão em alojamento local, fez elevar os valores das rendas, tornado a habitação tradicional menos acessível a população, um dos pontos negativos associados à pressão turística, provocando com isso o abandono da população residente do centro histórico. Com o inquérito, foi possível identificar que cerca de 30% dos alojamentos foram instalados em antigas habitações, o que vem a comprovar a diminuição do *stock* de habitações.

Outro fator de destaque na pesquisa é em relação ao alto percentual de alojamentos (85%) utilizados apenas com fins turísticos. Este dado vai contra o conceito da economia de partilha em que assentam os princípios do arrendamento de curta duração.

Relativamente às características das intervenções, conclui-se que existe uma grande diversidade, como foi possível verificar com os casos de estudo. As estratégias adotadas por cada gabinete de arquitetura foram apoiadas numa análise criteriosa de acordo com o estado de conservação que se encontrava o edifício, as características e as especificidades de cada um.

O estado de conservação dos casos de estudo, Tomas Gonzaga, Flores, Largo dos Loios, Fernandes Tomás, Alegria e Formosa privilegiaram a recuperação e a reabilitação dos materiais, substituindo apenas o que estava danificado por materiais e técnicas construtivas tradicionais, buscando respeitar os valores de identidade do edifício, flexibilizando futuras readaptações. Isto só foi possível devido à resistência e qualidade dos materiais utilizados nas edificações burguesas, como o granito e a madeira.

Quanto ao exterior, as fachadas foram recuperadas mantendo a mesma traça arquitetónica e os mesmos materiais, as caixilharias, no geral, foram substituídas por novas que partiram do levantamento rigoroso do desenho original, garantindo a imagem do edifício, não alterando a relação com os edifícios adjacentes e com a identidade da cidade.

Quanto à matriz de organização interna, a função polifuncional da casa burguesa, onde o comércio está no piso 0 e o alojamento nos pisos superiores, foi mantida nos casos das Flores, Largo dos Loios, Fernandes Tomás e Alegria sendo apenas os edifícios de Tomas Gonzaga e Formosa a sofrer uma alteração nas funções do piso térreo.

Em relação as infraestruturas, foi feita uma reformulação profunda para conseguir atender às necessidades do alojamento local, no caso instalações sanitárias privadas e cozinhas para cada apartamento. Observa-se apenas no caso do Largo dos Loios a cozinha no último piso para uso compartilhado, já as instalações sanitárias foram possíveis em todos os pisos dos quartos.

Quanto ao inquérito, verifica-se que mais de dois terços dos alojamentos locais analisados estiveram associados a uma reabilitação da totalidade do edifício e 78% ocorreram apenas no interior das frações. Também foi possível verificar a intensidade das intervenções, 64% foram intervenções de "Grau 5" na totalidade do edifício, estas intervenções operam grandes alterações, como a matriz de organização interna, as infraestruturas, a cobertura, a nível da estrutura. Nos casos de estudo também foi possível notar essa mesma intensidade que o inquérito apresentou.

Estas intervenções na casa burguesa do Porto são possíveis devido à grande capacidade de se adaptar, *"…as casas eram flexíveis na compartimentação, como a casa burguesa do século XIX para o século XX. Os promotores não eram cultos, os projectos não eram de arquitectos, as soluções tinham de ser muito simples e genéricas para se adaptarem, sucessivamente, às diferentes condições*" (Portas Nuno, 2010, p.126), têm a vantagem de possuir frentes estreitas, com dimensões relativamente constantes, variando entre os 5 e 7 metros, construção em profundidade e a localização da caixa de escada no centro dos dois tipos que caracterizam a cidade do Porto (o mercantilista e o iluminista), articular-se com as duas frentes, tornando viável a fragmentação de todo o conjunto por um somatório de parcelas habitáveis em dois ou mais módulos associados na horizontal de dimensões reduzidas, como confirmam os casos de estudos onde a tipologia T0 e T1 são predominantes.

A necessidade de compartimentar os espaços para atender ao novo programa de alojamento local foi resolvido com a introdução de novos elementos que assumiram uma distinção através da utilização de sistemas construtivos e materiais contemporâneos, como o uso do gesso cartonado para a construção das paredes divisórias, material leve e barato, que além de evitar a sobrecarga

da estrutura pré-existente, permite passar com todas as infraestruturas, de abastecimento de água, tubagens, ventilação, cabos e sistemas de ar condicionado, dando condições de uso independente a todas as frações.

O parcelamento e reconversão da habitação burguesa em alojamento local surge do grande interesse pelo centro histórico do Porto que ao mesmo tempo que requalifica e revitaliza o edificado também dá origem a uma indústria patrimonial profundamente capitalista, onde deve-se ter atenção para que os valores arquitetónicos não sejam ameaçados por este produto financeiro.

Há de se buscar no processo de reabilitação urbana o equilíbrio e respeito entre a conservação e a modernização, aperfeiçoando os novos programas e adaptando-se às novas formas de viver urbanamente.

O trabalho permitiu concluir que a flexibilidade e versatilidade de uso viabilizada pela reconversão da casa burguesa para o novo programa de alojamento local, são em boa parte similares a habitações tradicionais, o que torna esta tipologia turística muito interessante se comparada com os hotéis, já que são imóveis que podem ser reutilizados em qualquer situação de adversidade.

"*o espaço organizado pelo homem é condicionado na sua organização mas, uma vez organizado, passa a ser condicionante de organizações futuras*. (Távora, 1996, p. 21)"

5. Referências Bibliográficas

Artigos científicos, livros, trabalhos académicos e documentos técnicos

AIRBNB. (2020). *About us - Airbnb*. https://news.airbnb.com/about-us/

Alcântara, M. F. de. (2018). *Gentrificação | Enciclopédia de Antropologia*. http://ea.fflch.usp.br/conceito/gentrificacao

Almeida, C. (2009). *Aeroportos e turismo residencial. Do conhecimento às estratégias*. Universidade de Aveiro.

Almeida, C., & Costa, C. (2012). A operação das companhias aéreas de baixo custo na Europa: o caso da Ryanair. *Revista Turismo & Desenvolvimento*, *1*(17/18), 387–402.

Almeida, J. (2014). *Reabilitação do Património Edificado Corrente*. Universidade do Porto.

Andereck, K. L., Knopf, R. C., & Vogt, C. A. (2005). *Residents' Perceptions of Community Tourism Impacts Article in Annals of Tourism Research*. https://doi.org/10.1016/j.annals.2005.03.001

Banco de Portugal. (2018). *Boletim Económico*.

Barreto, M. (2008). *Manual de Iniciação ao Estudo do Turismo*. Papirus Editora.

Bismarck, P. (n.d.). *A cidade subterrânea? O Porto, o Automóvel e a Reabilitação Urbana*. Jornal Arquitectos. Retrieved February 23, 2021, from http://arquivo.jornalarquitectos.pt/pt/239/destaque 2/

Bismarck, P. levi. (2013). *Da Farsa à Tragédia - A SRU-Porto Vivo*. Punkto. https://www.revistapunkto.com/2013/04/sru-da-farsa-tragedia-pedro-bismarck.html

Castro, A., Santos, F., Cunha, M. A. da, & Seixas, C. (2019). *Alojamento Local no Concelho do Porto*. http://www.porto.pt/assets/misc/documentos/2019/Relatório - Alojamento Local (CMP).pdf

Choay, F. (2000). *A alegoria do património*. Edições 70.

CIAM. (1933). *Carta de Atenas (1933)*. https://www.apha.pt/wp-content/uploads/boletim1/CartadeAtenas1933.pdf

CMP, DMU, DMPU, & DMPOT. (2014). *Censos 2011 - Mudanças demográficas*.

CMP, DMU, DMPU, & DMPOT. (2015). *Censos 2011 - Parque Habitacional*.

Cócola-Gant, A. (2015). Tourism and commercial gentrification. In *RC21 International Conference on "The Ideal City: between myth and reality. Representations, policies, contradictions and challenges for tomorrow's urban life"* (Issue August). https://www.rc21.org/en/wp-content/uploads/2014/12/E4-Cócola-Gant.pdf

Conselho da Europa. (1975). *Carta Europeia do Património Arquitectónico*. http://www.patrimoniocultural.gov.pt/media/uploads/cc/cartaeuropeiapatrimonioarquitectonico1975.pdf

Costa, E. B. da. (2012). Patrimônio e território urbano em cartas patrimoniais do século XX. *Finisterra - Revista Portuguesa de Geografia*, *47*(93), 5–28.

Cruz, T. P. C.-R. (2016). *O impacto do alojamento local na reabilitação urbana em Lisboa* [Técnico Lisboa]. https://fenix.tecnico.ulisboa.pt/downloadFile/281870113703300/_O impacto do alojamento local na reabilitacao urbana em Lisboa.pdf

Cunha, L. (2012). *Turismo em Portugal: Sucessos e Insucessos* (1ª). Edições Universitárias Lusófonas.

Cunha, L., & Abrantes, A. (2013). *Introdução ao Turismo* (5º). Lidel.

Economia, M. da. (2017). Estratégia 2027. In *Estratégia 2027* (p. 66). Turismo de Portugal, ip. http://estrategia.turismodeportugal.pt/sites/default/files/Estrategia_Turismo_Portugal_ET2027.pdf

Fainstein, S. S., & Judd, D. R. (1999). Global forces, local strategies, and urban tourism. In *The tourist city*. Yale University Press.

Fernandes, F. B. (1999). *Transformação e Permanência na Habitação Portuense - As formas da casa na forma da cidade* (2ª edição). Faup Publicações.

Fernandes, J., Carvalho, L., Chamusca, P., & Mendes, T. (2018). *O Porto e a Airbnb*. Book Cover Editora.

Fernandes, J., Carvalho, L., Chamusca, P., & Pinto, J. (2018, December). Gentrification in Porto : problems and opportunities in the past and in the future of an internationally open city. *Revista de Geografia e Ordenamento Do Território (GOT)*, *15*, 177–198.

Fernandes, J. M. C. (2009). *Reabilitação do edificado no centro do Porto e a sua viabilidade*. Universidade do Porto.

Gabinete do Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais. (2019). *Relatório de Atividades Desenvolvidas de "Combate à Fraude e Evasão Fiscal e Aduaneiras."*

Graham, B., & Shaw, J. (2008). Low-cost airlines in Europe: Reconciling liberalization and sustainability. *Geoforum*, *39*(3), 1439–1451. https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2007.12.006

Harvey, D. (1989). The condition of postmodernity: an enquiry into the origins of cultural change. In *The condition of postmodernity: an enquiry into the origins of cultural change*. Blackwell Publishers. https://doi.org/10.2307/2072256

Henriques, C. (2003). *Turismo, Cidade e Cultura: Planeamento e Gestão Sustentável* (R. Manuel (ed.); 1a ed). Sílabo.

Henriques, E. B. (1996). *A Lisboa Turística, entre o Imaginário e a Cidade: A Construção de um Lugar Turístico Urbano* (1º ed.). Colibri.

ICOM. (1931). *Carta de Atenas (1931)*. http://www.patrimoniocultural.gov.pt/media/uploads/cc/CartadeAtenas.pdf

ICOMOS. (1987). *CARTA INTERNACIONAL SOBRE A SALVAGUARDA DAS CIDADES HISTÓRICAS*. http://www.patrimoniocultural.gov.pt/media/uploads/cc/cartasobresalvaguardacidadeshistoricas1987.pdf

Loza, R. R., Delgado, A. P., & Guimarães, M. (2010). *Plano de Gestão Centro Histórico do Porto Património Mundial*. http://library1.nida.ac.th/termpaper6/sd/2554/19755.pdf

Maitland, R. (2010). Everyday life as a creative experience in cities. *International Journal of Culture, Tourism and Hospitality Research*, *4*(3), 176–185. https://doi.org/10.1108/17506181011067574

Marques, N. (2015). *Crise ajudou à expansão do alojamento local*. Expresso. https://expresso.pt/dossies/diario/2015-11-26-Crise-ajudou-a-expansao-do-alojamento-local#gs.CiO57E0

MEE. (2013). *Plano Estratégico Nacional do Turismo - Revisão e Objetivos 2013-2015*. Turismo de Portugal, ip.

MEI. (2007). *PENT - Plano Estratégico Nacional do Turismo*. Turismo de Portugal, ip.

Moniz, G. C., Correia, L. M., & Gonçalves, A. (2014). O estudo de renovação urbana do Barredo : a formação social do arquitecto para um território mais democrático. In *Estudos do Século XX* (Vol. 14). Imprensa da Universidade de Coimbra. https://digitalis-dsp.uc.pt/bitstream/10316.2/36842/1/O ESTUDO DE RENOVACAO.pdf?ln=pt-pt acedido em 16/02/2021

Nova School of Business and Economics e Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa. (2016). *O Alojamento Local em Portugal - qual o fenómeno ?*

PORTAS, Nuno. (2010). *In Falemos de Casas: Entre o Norte e o Sul. Athena.*

Oliveira, E. V. de, & Galhano, F. (1992). *Arquitetura Tradicional Portuguesa* (1ª editaçã). Publicações Dom Quixote.

Paiva, J. V., Aguiar, J., & Pinho, A. (2006). *Guia técnico de reabilitação habitacional* (I.N.H (ed.); 1º).

Pavel, F. (2015). *Transformação urbana de uma área histórica: o Bairro Alto. Reabilitação, Identidade e Gentrification.* Universidade de Lisboa.

Pinheiro, M. I. T. (2019). *Dinâmica no Mercado Imobiliário: o Caso do Alojamento Local na Cidade do Porto*. Universidade do Porto.

Pinho, A. C. da C. (2009). *Conceitos e Políticas Europeias de Reabilitação Urbana*. Universidade Técnica de Lisboa.

Ribeiro, D. S. S. (2016). *Regeneração Urbana e Dinamização Local de Áreas Centrais - Economia Cultural e Intervenção Institucional*. Universidade do Porto.

Sá, C. (2018). *A Economia da Partilha: uma nova realidade* |. Pontotga. https://pontotga.wordpress.com/2018/03/28/a-economia-da-partilha-uma-nova-realidade/

Sachs, G. (2015). *Millennials Coming of age*. https://www.goldmansachs.com/insights/archive/millennials/

Scanlon, K., Sagor, E., & Whitehead, C. (2014). *The economic impact of holiday rentals in the UK*.

Schäfer, P., & Hirsch, J. (2017). Do urban tourism hotspots affect Berlin housing rents ? *International Journal of Housing Markets and Analysis*, *10*(2), 231–255. https://doi.org/10.1108/IJHMA-05-2016-0031

Selloni, D. (2017). New Forms of Economies: Sharing Economy, Collaborative Consumption, Peer-to-Peer Economy. In *CoDesign for Public-Interest Services* (pp. 15–26). https://doi.org/10.1007/978-3-319-53243-1_2

Stors, N., & Kagermeier, A. (2015). *Share Economy in Metropolitan Tourism. The role of authenticity-seeking*. https://www.researchgate.net/publication/273695911_Share_Economy_in_Metropolitan_Tourism_The_role_of_authenticity-seeking

Suspiro, A., & Agência Lusa. (2019). *Airbnb teve impacto económico de 2.000 milhões de euros em Portugal em 2018*. Observador. https://observador.pt/2019/07/01/airbnb-teve-impacto-economico-de-2-000-milhoes-de-euros-em-portugal-em-2018/

Távora, F. (1969). *Estudo de renovação urbana do Barredo*.

Távora, F. (1996). *Da Organização do Espaço*. Faup Publicações.

UN;WTO. (1994). Recommendations on Tourism Statistics. In *Statistical Papers: Vol. Serie M, N*. http://www.e-unwto.org/content/h6p517

UNESCO. (1976). *Recomendação sobre a salvaguarda dos conjuntos históricos e da sua função na vida contemporânea*. Património Cultural Critérios e Normas Internacionais de Protecção. (Obra original editada em 1976)

UNWTO. (2019). *UNWTO - Word Tourism Barometer*. *17*(4).

Villas-Boas, C. (2009). *Reabilitação da Baixa do Porto: Faltam incentivos ao pequeno investidor - JPN*. JPN. https://www.jpn.up.pt/2009/07/21/reabilitacao-da-baixa-do-porto-faltam-incentivos-ao-pequeno-investidor/

WTTC. (2015). Travel & Tourism Economic Impact 2015 Portugal. *World Travel and Tourism Council*, 24.

Imagens

Figura 1 I Vista panorâmica. Porto
Biblioteca de Arte Fundação Calouste Gulbenkian
Disponível em: https://www.flickr.com/photos/biblarte/albums/72157666026172628/with/47623267972/ acedido em 18.03.21

Figura 2 I Cais da Ribeira anos 50/60. Porto
Disponível em: https://www.motor24.pt/sites/jornal-dos-classicos/extraordinaria-cidade-do-porto-dos-anos-50-60-imagens/175986/ acedido em 18.03.21

Figura 3 I Cais da Ribeira.Porto
Disponível em: https://www.tripadvisor.pt/ShowUserReviews-g189180-d2367303-r781644163-Cais_da_Ribeira-Porto_Porto_District_Northern_Portugal.tml#photos;aggregationId=101&albumid=101&filter=7&ff=467477066 acedido em 18.03.21

Figura 4 I Prioridades de Implementação
Turismo de Portugal extraído de PENT Revisões e Objetivos 2013-2015, p. 48

Figura 5 I Referencial Estratégico da ET27 para o curto/médio prazo
Ministério da Economia extraído de ET27, p. 54

Figura 6 I Porto, fases de desenvolvimento da malha urbana entre os séculos XVII e XX.
Fernandes, 1999

Figura 7 e 8 I Casa do Porto Mercantilista
Fernandes, 1999

Figura 9 e 10 I Edifício de habitação de uma só frente, sem logradouro, localizável em quarteirão compacto ou contra a pendente; caixa de escadas nas traseiras; fachada com dois vãos; piso térreo com uso misto; 1º e 2º pisos para habitação.
Fernandes, 1999, p. 132

Figura 11 e 12 I Edifício de habitação com duas frentes, com logradouro, localizável em quarteirões de ocupação menos densa; caixa de escadas central; wc acrescentado no final do séc. XIX, com solução para dois vãos.
Fernandes, 1999, p. 139

Figura 13 e 14 I Casa do Porto Iluminista
Fernandes, 1999

Figura 15 e 16 I Edifício de habitação de duas frentes e logradouro, localizado em quarteirão de interior amplo; caixa de escadas central com iluminação vertical, com dois ou três vãos na fachada; cozinha no último piso e nas traseiras.
Fernandes, 1999, p. 156

Figura 17 e 18 I Edifício tipologicamente idêntico ao anterior; aumenta a profundidade, o que permite duas alcovas, uma de cada lado da caixa de escadas.
Fernandes, 1999, p. 158

Figura 19 e 20 I Casa do Porto Liberal
Fernandes, 1999

Figura 21 e 22 I Edifício de habitação unifamiliar, monofuncional, com rés-do-chão sobrelevado e cave iluminada.
Fernandes, 1999, pp. 193-194

Figura 23 e 24 I Mesma tipologia com diferente profundidade.
Fernandes, 1999, p. 196

Figura 25 I Limites existentes
Porto Vivo, SRU, 2010

Figura 26 I Área de estudo: Porto
Adaptado da Camara Municipal do Porto

Figura 27 I Área de estudo: união de freguesias de Cedofeita, Sto Ildefonso, Sé, Miragaia, S. Nicolau e Vitória
Adaptado de Google Earth

Figura 28 I Idade média dos edifícios, 2011
INE extraído de (CMP et al., 2015)

Figura 29 I Edifício com necessidade de reparação ou muito degradados, 2011
INE extraído de (CMP et al., 2015)

Figuras 30 a 37 I Estado de conservação da habitação e do logradouro antes da intervenção
Atelier André Alves

Figuras 38 a 41 I Plantas da distribuição programática I 1/200. Adaptação com base no arquivo cedido pelo atelier
Atelier André Alves

Figuras 42 a 45 I Plantas e cortes da distribuição programática I 1/200. Adaptação com base no arquivo cedido pelo atelier
Atelier André Alves

Figura 46 I Alçado principal I 1/200
Atelier André Alves

Figuras 47 a 51 I Estúdios após a intervenção
Atelier André Alves

Figuras 52 a 58 I Estado de conservação das habitações antes da intervenção
Atelier Garcia & Albuquerque

Figuras 59 a 60 I Plantas do demolido/construído I 1/500
Atelier Garcia & Albuquerque

Figuras 61 a 63 I Plantas, cortes e alçados do demolido/construído I 1/500
Atelier Garcia & Albuquerque

Figuras 64 I Corte construtivo
Atelier Garcia & Albuquerque

Figuras 65 a 66 I Plantas da distribuição programática I 1/500.Elaboração com base no arquivo cedido pelo atelier
Atelier Garcia & Albuquerque

Figuras 67 a 72 I Plantas e cortes da distribuição programática I 1/500. Elaboração com base no arquivo cedido pelo atelier
Atelier Garcia & Albuquerque

Figuras 65 a 66 I Plantas da distribuição programática I 1/500.Elaboração com base no arquivo cedido pelo atelier
Atelier Garcia & Albuquerque

Figuras 67 a 72 I Plantas e cortes da distribuição programática I 1/500. Elaboração com base no arquivo cedido pelo atelier
Atelier Garcia & Albuquerque

Figuras 73 a 77 I Apartamentos após a intervenção
Disponível em: https://www.airbnb.pt/rooms/12884520?source_impression_id=p3_1617202084_SPKicJwGvdhYHjXx&guests=1&adults=1, acedido em 30.03.2021

Figuras 78 a 82 I Apartamentos após a intervenção
https://www.booking.com/hotel/pt/45-flores-rua-das-flores-47-sbento.pt-pt.html, acedido em 30.03.2021

Figuras 83 a 89 I Estado de conservação do edifício antes da intervenção
Atelier Marta Coelho

Figuras 90 a 93 I Plantas do demolido/construído I 1/200
Atelier Marta Coelho

Figuras 94 a 98 I Plantas, cortes e alçados do demolido/construído I 1/200
Atelier Marta Coelho

Figuras 99 a 101 I Fotos durante a intervenção
Atelier Marta Coelho

Figuras 102 a 107 I Plantas da distribuição programática I 1/200.Elaboração com base no arquivo cedido pelo atelier.
Atelier Marta Coelho

Figuras 108 a 114 I Estado de conservação do edifício antes da intervenção
Atelier Garcia & Albuquerque

Figuras 115 a 120 I Plantas do demolido/construído I 1/500
Atelier Garcia & Albuquerque

Figuras 121 a 126 I Plantas da distribuição programática I 1/200.Elaboração com base no arquivo cedido pelo atelier.
Fonte: Atelier Garcia & Albuquerque

Figuras 127 a 134 I Apartamentos após a intervenção
Disponível em: https://rentals.feelslikehome.pt/pt/aluguer/apartamento-porto-aliados-loft-332407.html#&gid=1&pid=4, acedido em 04.04.2021

https://www.booking.com/hotel/pt/tpc-coral-studio.pt-br.html, acedido em 04.04.2021

https://www.booking.com/hotel/pt/lovelystay-windows-of-porto-flat-w-47-ac-by-central-station.pt-pt.html, acedido em 04.04.2021

Figuras 135 a 137 I Estado de conservação do edifício antes da intervenção
Atelier Garcia & Albuquerque

Figuras 138 a 147
Plantas do demolido/construído I 1/500 I Atelier Garcia & Albuquerque

Figuras 148 a 157 I Plantas da distribuição programática I 1/500.Elaboração com base no arquivo cedido pelo atelier.
Atelier Garcia & Albuquerque

Figuras 158 a 164 I Apartamentos após a intervenção
Atelier Garcia & Albuquerque

https://www.facebook.com/loftalegria162/photos, acedido em 10.05.2021

Figuras 165 a 171 I Estado de conservação do edifício antes da intervenção
Atelier Garcia & Albuquerque

Figuras 172 a 181 I Plantas do demolido/construído I 1/500
Atelier Garcia & Albuquerque

Figuras 182 a 191 I Plantas da distribuição programática I 1/500.Elaboração com base no arquivo cedido pelo atelier.
Atelier Garcia & Albuquerque

Figuras 192 a 199 I Apartamentos após a intervenção
Atelier Garcia & Albuquerque

https://www.booking.com/hotel/pt/liiiving-in-porto-art-amp-heart-studio.pt-pt.html, acedido em 10.05.2021

Quadros

Quadro 1 I Principais impactos físicos-ecológicos do turismo
Cruz, 2016

Quadro 2 I Principais impactos socioculturais do turismo
Cruz, 2016

Quadro 3 I Principais impactos político-económicos do turismo
Cruz, 2016

Quadro 4 I População residente por freguesia
INE extraído de (CMP et al., 2014)

Quadro 5 I População residente segundo o grupo etário, 2011
INE extraído de (CMP et al., 2014)

Quadro 6 I Índice de envelhecimento, 2011
INE extraído de (CMP et al., 2014)

Quadro 7 I Critérios de caracterização do estado de conservação da fração
Cruz, 2016

Quadro 8 I Critérios de caracterização do estado de conservação do edifício
Cruz, 2016

Quadro 9 I Critérios de caracterização das intervenções de reabilitação da fração
Cruz, 2016

Quadro 10 ICritérios de caracterização das intervenções de reabilitação do edifício
Cruz, 2016

Gráficos

Gráfico 1I O turismo continua sendo a 3ª maior categoria de exportação do mundo - Receitas de exportação por categoria de produto, 2018 (bilhões de dólares).
Word Tourism Organization (UNWTO) e Word Trade Organization (WTO) extraído de UNWTO, 2019.

Gráfico 2 I Quota de mercado das companhias low cost na Europa (1996-2010e; %)
ECA; AENA; IET extraído de PENT 2007, p. 42

Gráfico 3 I Dimensão das receitas do Turismo online na Europa (1998-2006e; Bn€)
Carl H. Marcussen, Centre for Regional and Tourism Reserach, www.crt.dkt/trends, 26 April 2006 extraído de PENT 2007, p. 42

Gráfico 4 I Crescimento Nº de Registos de Alojamento Local
Turismo de Portual, I.P. extraído de https://travelbi.turismodeportugal.pt/pt pt/Paginas/PowerBI/rnal-registo-nacional-de-alojamento-local.aspx em 17/09/2020

Gráfico 5 I Número de passageiros regulares transportados nos aeroportos nacionais e quota de mercado das companhias de aviação tradicionais e low cost (Em milhões e em percentagem)
Autoridade Nacional de Aviação (ANAC) extraído do Boletim Economico do Banco de Portugal

Gráfico 6 I Evolução média estimada de preços (€/m2)
Nova School of Business and Economics e Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa

Gráfico 7 I Índice de rendas residenciais (2011=100)
Confidencial Imobiliário extraído de Pinheiro (2019)

Gráfico 8 I Evolução natural e migratória da população do Porto (2009-2016)
Fernandes, Carvalho, Chamusca, & Pinto (2018)

Gráfico 9 I População residente
INE extraído de (CMP et al., 2014)

Gráfico 10 I Necessidades de reparação das coberturas
Censos 2011, INE

Gráfico 11 I Necessidades de reparação na estrutura dos edifícios
Censos 2011, INE

Gráfico 12 I Necessidades de reparação nas paredes e caixilharias exteriores
Censos 2011, INE

Gráfico 13 I Nº de alojamento local por data de inicio da atividade
Recolha própria

Gráfico 14 I Nº de registos de AL por freguesia
Recolha própria

Gráfico 15 I Nº de registos de AL por modalidade
Recolha própria

Gráfico 16 I Nº de registos de AL por titularidade
Recolha própria

Gráfico 17 I Usos presentes nos edifícios das unidades de alojamento local (%)
Recolha própria

Gráfico18 I Utilização da fração imediatamente anterior ao início da atividade como AL (%)
Recolha própria

Gráfico 19 I Intervenção de reabilitação antes de operar como AL (%)
Recolha própria

Gráfico 20 e 21 I Estado de conservação atual das frações e edifícios sem intervenções (%)
Recolha própria

Gráfico 22 e 23 I Estado de conservação anterior à intervenção de reabilitação (%)
Recolha própria

Gráfico 24 I Extensão das intervenções de reabilitação (%)
Recolha própria

Gráfico 25 I Intensidade da intervenção de reabilitação nas frações convertidas em AL (%)
Recolha própria

Gráfico 26 I Intensidade da intervenção de reabilitação na totalidade dos edifícios onde funcionam AL (%)
Recolha própria

Gráfico 27 I Duração das intervenções de reabilitação nas frações convertidas em AL (%)
Recolha própria

Gráfico 28 I Apoio técnico na realização dos projetos de reabilitação das frações convertidas em AL (%)
Recolha própria

Siglas e Acrónimos

ACRRU | Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística
AIP | Áreas de Intervenção Prioritária
AL | Alojamento Local
ANAC | Autoridade Nacional de Aviação Civil
ARU | Área de Reabilitação Urbana
CCDR-N | Comissão de Coordenação de Desenvolvimento Regional do Norte
CIAM | Congresso Internacional da Arquitetura Moderna
CMCE | Comité de Ministros do Conselho da Europa
CMP | Câmara Municipal do Porto
CRUARB | Comissariado para a Renovação Urbana da Área de Ribeira/Barredo
DGPU | Direção Geral do Planeamento Urbanístico
DGSU | Direção Geral dos Serviços de Urbanização
DGT | Direção Geral de Turismo
DL | Decreto Lei
ET27 | Estratégia Turismo 2027
EU | União Europeia
EUA | Estados Unidos da América
GTL | Gabinetes Técnicos Locais
ICOM | Conselho Internacional dos Museus
ICOMOS | Conselho Internacional de Monumentos e Sítios
INE | Instituto Nacional de Estatística
IPPAR | Instituto Português do Património Arquitetónico
LNEC | Laboratório Nacional de Engenharia Civil
MEE | Ministério da Economia e do Emprego
MEI | Ministério da Economia e da Inovação
NRAU | Novo Regime do Arrendamento Urbano
NUT | Nomenclatura das Unidades Territoriais
OMT | Organização Mundial do Turismo
ONU | Organização das Nações Unidas
PENT | Plano Estratégico Nacional do Turismo
PGCHP | Plano de Gestão Centro Histórico do Porto
PGCHP | Plano de Gestão Centro Histórico do Porto Património Mundial
PGU | Plano Geral de Urbanização
PP | Plano de Pormenor
PwC | PricewaterhouseCoopers
SAAL | Serviço de Apoio Ambulatório Local
SDRPU | Secção de Defesa e Recuperação da Paisagem Urbana
SDRPU | Secção de Defesa e Recuperação da Paisagem Urbana
SRU | Sociedades de Reabilitação Urbana
UNESCO | Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura
WTO | Word Trade Organization
WTTC | Word Travel & Tourism Council
ZEP | Zona Especial de Proteção
ZIP | Zona de Intervenção Prioritária
ZIT | Zona de Interesse Turístico

6. Anexos

Questionário

I. Perfil da unidade

1. O Alojamento Local fica na cidade do Porto?
   - Sim
   - Não

2. Freguesia do Alojamento Local (AL)
   1. Aldoar I Foz do Douro I Nevogilde
   2. Bonfim
   3. Campanhã
   4. Cedofeita I Miragaia I São Nicolau I Sé I Santo Ildefonso I Vitória
   5. Lordelo do Ouro
   6. Paranhos
   7. Ramaldeo

3. Tipologia do Alojamento Local (AL)

- Apartamento
- Estabelecimento de hospedam
- Moradia

4. Esse Alojamento Local também é utilizado como habitação principal ou secundária?

- Sim, habitação principal
- Sim, habitação secundária
- Não, tem apenas finalidade turística

5. Tipo de titular

- Proprietário
- Inquilino
- Outro

6. Adquiriu a fração com vista a operar como Alojamento Local?

- Sim
- Não

7. Data de início da atividade

- Dia / Mês / Ano

8. Opera ou é proprietário de todo o edifício onde se encontra o Alojamento Local?

- Sim, todo o edifício
- Não, apenas fração / frações do edifício

9. Número de frações utilizadas como Alojamento Local no edifício.

	0	1	2	3	4	5	6	Mais
Mesmo proprietário								
Outros proprietários								

10. O Quais os outros usos presentes no edifício?

- Apenas turísitico
- Habitação
- Comércio

- Escritórios
- Outro

11. Antes de operar como Alojamento Local a fração em causa era:
    - Utilizada como habitação
    - Utilizada como escritório
    - Estava vaga
    - Outro uso

12.Houve intervenção de reabilitação antes de operar como Alojamento Local?
    - Sim
    - Não

II. Estado de Conservação

13.Qual o estado de conservação da fração?
    - MUITO MAU -Verifica-se um mau estado de conservação da maior parte do alojamento, colocando fortes limitações ao uso normal da fração e comprometendo a segurança dos ocupantes.
    - MAU - Verifica-se alguma degradação, colocando dificuldades à sua utilização e/ou criando alguns problemas de segurança.
    - RAZOÁVEL - Verifica-se algum desgaste, inadequação de funcionamento ou deficiente manutenção dos espaços; no entanto, ainda permite um uso aceitável, salvo exceções pontuais.
    - SATISFATÓRIO - Situações onde o estado geral da fração é satisfatório, não comprometendo a sua utilização como alojamento.

14.Qual o estado de conservação da totalidade do prédio?
    - MUITO MAU - Edifício onde se verifica um mau estado de conservação da maior parte da área edificada, colocando fortes limitações ao uso normal do edifício e comprometendo a segurança dos ocupantes. MAU - Verifica-se alguma degradação, colocando dificuldades à sua utilização e/ou criando alguns problemas de segurança.
    - MAU - Edifício onde se verifica alguma degradação, colocando dificuldades à sua utilização e/ou criando alguns problemas de segurança.SATISFATÓRIO - Situações onde o estado geral da fração é satisfatório, não comprometendo a sua utilização como alojamento.
    - RAZOÁVEL - Edifício onde se verifica algum desgaste, inadequação de funcionamento ou deficiente manutenção dos espaços; no entanto, ainda permite um uso aceitável, salvo exceções pontuais.

- SATISFATÓRIO - Situações onde o estado geral do edifício é satisfatório, não comprometendo a sua utilização.

15.Houve intervenção de reabilitação no edifício?

- Sim
- Não

16.As demais frações de Alojamento Local desse prédio pelos quais é responsável foram também alvo de reabilitação semelhante?

- Sim
- Não

17.Qual era o estado de conservação da fração antes da intervenção?

- MUITO MAU -Verifica-se um mau estado de conservação da maior parte do alojamento, colocando fortes limitações ao uso normal da fração e comprometendo a segurança dos ocupantes.
- MAU - Verifica-se alguma degradação, colocando dificuldades à sua utilização e/ou criando alguns problemas de segurança.
- RAZOÁVEL - Verifica-se algum desgaste, inadequação de funcionamento ou deficiente manutenção dos espaços; no entanto, ainda permite um uso aceitável, salvo exceções pontuais.
- SATISFATÓRIO - Situações onde o estado geral da fração é satisfatório, não comprometendo a sua utilização como alojamento.

18.Qual o nível da intervenção realizada na fração?

- GRAU 1 - Alteração da função de algumas divisões, mantendo toda a compartimentação interior. Alterações ligeiras ao nível dos revestimentos (pavimentos, tetos e paredes).
- GRAU 2 - Alteração da função de algumas divisões, mantendo toda a compartimentação interior. Alterações ligeiras nas redes (água, esgoto, eletricidade e gás) e revestimentos (pavimentos, tetos e paredes).
- GRAU 3 - Alteração funcional de divisões, obrigando a intervir na compartimentação. Alterações de nível médio nas redes (água, esgoto, eletricidade e gás) e revestimentos (pavimentos, tetos e paredes).
- GRAU 4 Alteração funcional das divisões profunda, com intervenção ao nível da compartimentação. Alterações de nível profundo nas redes (água, esgoto, eletricidade e gás) e revestimentos (pavimentos, tetos e paredes). Melhoramento das condições térmicas das paredes exteriores.
- GRAU 5 - Alteração profunda da função das divisões, compartimentação, redes (água, esgoto, eletricidade e gás) e revestimentos (pavimentos, tetos e paredes). Alteração/reforço da estrutura e melhoramento das condições térmicas das paredes exteriores.

19.A intervenção de reabilitação ocorreu na totalidade do edifício?

- Sim
- Não, apenas na fração

20.Qual o estado de conservação da totalidade do edifício antes da intervenção?

- MUITO MAU - Edifício onde se verifica um mau estado de conservação da maior parte da área edificada, colocando fortes limitações ao uso normal do edifício e comprometendo a segurança dos ocupantes.
- MAU - Edifício onde se verifica alguma degradação, colocando dificuldades à sua utilização e/ou criando alguns problemas de segurança.
- RAZOÁVEL - Edifício onde se verifica algum desgaste, inadequação de funcionamento ou deficiente manutenção dos espaços; no entanto, ainda permite um uso aceitável, salvo exceções pontuais.
- SATISFATÓRIO - Situações onde o estado geral do edifício é satisfatório, não comprometendo a sua utilização.

21.Qual o nível de intervenção na totalidade do edifício?

- GRAU 1 - Alterações ligeiras ao nível dos revestimentos (pavimentos, tetos e paredes), mantendo toda a compartimentação interior.
- GRAU 2 - Alterações ligeiras nas redes (água, esgoto, eletricidade e gás) e revestimentos (pavimentos, tetos e paredes), mantendo toda a compartimentação interior.
- GRAU 3 - Alterações de nível médio nas redes (água, esgoto, eletricidade e gás) e revestimentos (pavimentos, tetos e paredes). Intervenção ligeira na cobertura e fachada. Intervenção ao nível da compartimentação interior.
- GRAU 4 - Alterações de nível profundo nas redes (água, esgoto, eletricidade e gás), revestimentos (pavimentos, tetos e paredes), cobertura e fachadas. Intervenção ao nível da compartimentação interior.
- GRAU 5 - Alteração profunda ao nível da compartimentação interior, redes (água, esgoto, eletricidade e gás), revestimentos (pavimentos, tetos e paredes), cobertura e fachada. Alteração/reforço da estrutura, com eventual introdução de alterações volumétricas (ampliação em altura).

22.Qual a duração da intervenção?

- menos de 1 mês
- de 1 a 3 meses
- de 3 a 6 meses
- de 6 a 12 meses
- maior que 12 meses

23.A intervenção contou com apoio técnico

- Sim
- Não

24.O apoio técnico foi prestado por:

- Gabinete de Arquitetura
- Gabinete de Engenharia Civil
- Empresa de Construção Civil

Quadro comparativo projetos

Atelier	Localização	Uso	Tipologias	Operação urbanística	Frente	Profund.	Alçado posterior	Nº Pisos	nº de vãos por piso	Escadas	Logradouro	Varandas	Cave	Estado de conservação
Andre Alves Arquiteto	R. Tomás Gonzaga, 29 Vitória	Habitação multifamiliar	5xT0	alteração/ ampliação	6,21m	8,21m	x	5	3	traseiras	x	x	x	Devoluto /mau estado
Garcia & Albuquerque	R. das Flores, 41a 43 e 45 a 51 - Sé	Comércio, Habitação multifamiliar	2xcomerc., 3xT1+1, 13xT0+1, 5xT0	alteração/ ampliação	13,14m	17,95m	Sim	4	6	Central	Sim	2º piso todo	x	Devoluto/ parte em ruína
Marta Coelho	Largo dos Loios, 67 a 71 - Vitória	Comérico, Habitação unifamiliar	comércio, T3	alteração	4,96m	4,76m	x	6	3/2 2/1(ult.)	traseiras	x	2º piso todo	Sim	Parcialmente ocupado / mau estado
Garcia & Albuquerque	R. Fernandes Tomás, 896 a 916 - St. Ildefonso	Comércio, Habitação multifamiliar	3xcomerc., 4xT0, 2xT1, 1xT2	alteração/ ampliação	25,82m		x	4	12	Traseiras	x	1º piso / inteira e individual	x	Devoluto/ mau estado
Garcia & Albuquerque	R. da Alegria, 158-162 - St. Ildefonso	Comércio, Habitação multifamiliar	comércio, 3xT1, 7xT0	alteração	5,95m(vol.1) 5,69m(vol.2 /3)	20,88m (vol.1) 18,41m (vol.2/3)	Sim	4	3 (vol.1)	Central	Sim	2º e 3º piso todo	x	Devoluto/ mau estado/ parte em ruína
Garcia & Albuquerque	R. Formosa 98 a 106, St. Ildefonso	Habitação multifamiliar	14xT0, 1xT1, 1xT2	alteração	8,67m	22,17m	Sim	5	5	Central	Sim	2º piso todo / 3º piso 2 individuais	x	Razoável

O impacto do alojamento local na requalificação do edificado do Porto

Fabrícia Vianna da Silva

FACULDADE DE ARQUITETURA