U.PORTO

FEUP FACULDADE DE ENGENHARIA UNIVERSIDADE DO PORTO

POLÍTICAS URBANAS E GESTÃO DE CENTROS HISTÓRICOS

DINIS PEDRO DE SANTIAGO E SOTTOMAYOR DE BRITO E FARO

Dissertação submetida para satisfação parcial dos requisitos do grau de

MESTRE EM ENGENHARIA CIVIL — ESPECIALIZAÇÃO EM PLANEAMENTO DO TERRITÓRIO E AMBIENTE

Orientadora: Professora Doutora Isabel Maria Fernandes Ribeiro
Breda Lacerda Vazquez

AGOSTO DE 2021

Políticas urbanas e gestão de centros históricos

Agradecimentos

Aos meus pais pelo apoio incondicional e pela resiliência que sempre me passaram que, em grande medida, serviu de ferramenta essencial na realização deste projeto.
À Professora Doutora Isabel Vazquez pela paciência e partilha de conhecimento que em muito enriqueceu este trabalho.
À Inês pela motivação e disponibilidade a todo o momento e pela confiança e orgulho em mim que, em muitos momentos me motivou.
Ao Henrique, à Inês e à Francisca pela paciência e amizade nos períodos mais tensos.
A toda a minha família, sem a qual não teria sido capaz de completar este percurso e, em especial, este projeto.
A todos os meus colegas e amigos que cada um à sua maneira, de alguma forma contribuiram para este caminho.

"Deus quer, o homem sonha, a obra nasce"
Fernando Pessoa

Resumo

A presente dissertação estuda as diferentes abordagens das políticas urbanas na gestão dos centros históricos. Descreve algumas das dimensões inerentes à gestão dos centros históricos e às dinâmicas que se desenvolvem a partir destas. Em especial, pela sua abrangência, é abordado o turismo e as suas consequências nas dinâmicas urbanas. É ainda analisado, nesta dissertação, o caso do centro histórico do Porto. Este estudo de caso foi levado a cabo através de uma análise documental dos instrumentos de gestão do centro histórico. Durante a viragem do milénio, as políticas urbanas e a gestão do centro histórico procuraram reabilitar grande parte do seu edificado e fixar a população residente. Após a sua consolidação como centro histórico património mundial da UNESCO, seguiu-se uma explícita aposta no turismo da cidade. O crescimento deste setor causou, na última década, um aumento exponencial da população residente e ainda da oferta de propriedades de aluguer de curta duração, colocando em causa o equilíbrio urbano, com um especial impacto no mercado imobiliário. Apesar de faltar ainda alguma consistência e objetividade na articulação do PDM da cidade com o Plano de Gestão, no sentido de melhor gerir esta problemática, existe um claro crescimento da preocupação na manutenção da identidade do centro histórico sem colocar de parte o seu desenvolvimento sustentável. Finalmente, as políticas urbanas e a gestão dos centros históricos, funcionando como instrumentos para a melhoria da vida dos seus residentes, são uma temática dividida em inúmeras dimensões para as quais o contínuo estudo e debate é necessário. São cada vez mais os desafios que os centros históricos enfrentam e cada vez mais célere os impactos das suas consequências, desta forma, urgem políticas concretas que visem diretamente a resolução dos problemas e potenciem as oportunidades e ainda uma grande articulação entre instrumentos de gestão.

PALAVRAS-CHAVE: Gestão de Centros Históricos, Políticas Urbanas, Património, Sustentabilidade, Equilíbrio Urbano.

Abstract

This dissertation studies some of the different approaches of urban policies in historical centers management. It scrutinizes the current debate in the literature on some dimensions that are inherent to the management of historical centers and the dynamics that emerge from those dimensions. It is also analyzed in this dissertation the case of the Historical Center of Porto. This case study was carried out through a documental analysis of the instruments of management of Porto such as the PDM and the Management Plan of the Historical Center. During the turning of the century, urban policies and the management of this area sought the rehabilitation of the most damaged buildings and to fasten residents. After it's consolidation as UNESCO's World Heritage City, urban policies clearly aimed to the development of tourism. These policies led to an exponential growth of both floating population and STR on the city with some relevant impacts on the housing market and on the maintenance of the city's equilibrium. Despite some lack of consistency and objectivity on the articulation of the PDM with the City's Management Plan, it can be noted an evident raise on the concern of maintaining the city's identity with jeopardizing it's sustainable development. Finally, urban policies and historical centers management, working as an instrument for improvement of its residents' lives, are a thematic that involves innumerous different dimensions. Because of its purpose, these subjects should be white of continuous studies and debate. The challenges that historical centers face, nowadays, are growing faster and its consequences appear to express through shorter frames of time, therefore, concrete policies and articulated management are extremely necessary. Only this way will cities be able to directly tackle the challenges that may appear and enhance the best opportunities.

KEYWORDS: Historical Centers Management, Urban Policies, Heritage, Sustainability, Urban Balance.

ÍNDICE GERAL

1 INTRODUÇÃO 1
1.1 RELEVÂNCIA DA TEMÁTICA 1
1.2 OBJETIVOS 2
1.3 METODOLOGIA E ESTRUTURA 3
2 ESTADO DA ARTE 4
2.1 CONCEITO DE CENTRO HISTÓRICO 5
2.2 GESTÃO DE CENTROS HISTÓRICOS 8
2.3 PATRIMÓNIO TANGÍVEL 10
2.4 PATRIMÓNIO INTANGÍVEL 12
2.5 PARTICIPAÇÃO COMUNITÁRIA 13
2.6 SMART CITY 15
2.7 PAPEL DO PATRIMÓNIO NO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL 17
2.8 TURISMO 19
2.8.1 EFEITOS BENÉFICOS DO TURISMO 19
2.8.2 DESVANTAGENS DO TURISMO 21
2.8.3 ARRENDAMENTO DE CURTA DURAÇÃO 22
2.9 SÍNTESE CONCLUSIVA 25
3 CASO DE ESTUDO – O CENTRO HISTÓRICO DA CIDADE DO PORTO 27
3.1 INTRODUÇÃO 27
3.2 ENQUADRAMENTO GERAL 28
3.3 CENTRO HISTÓRICO DO PORTO – PRINCIPAIS DINÂMICAS RECENTES 30
3.3.1 DINÂMICA ECONÓMICA 35
3.3.2 DINÂMICA SOCIAL 37
3.4 POLÍTICAS URBANAS E GESTÃO DO CENTRO HISTÓRICO DO PORTO 38
3.5 ARTICULAÇÃO DO PDM COM O CENTRO HISTÓRICO 42
3.6 PRINCIPAIS RESULTADOS 45
4 DISCUSSÃO DE RESULTADOS, CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES 47
4.1 DISCUSSÃO DE RESULTADOS 47
4.2 CONCLUSÕES 49
4.3 RECOMENDAÇÕES: 50

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Delimitação Centro Histórico do Porto Fonte: PortovivoSRU 7
Figura 2 - Número de WHS da Unesco, em 2019, por País Fonte: Statista 8
Figura 3 - Rent Gap Theory (Wachsmuth & Weisler, 2018) 25
Figura 4 - Concelho do Porto PDM 1993 (Castel-Branco, p. 1993) 29
Figura 5 - ARU do Centro Histórico do Porto (Centro Histórico, s.d.) 32
Figura 6 - Variação da População Residente no Município do Porto e no centro histórico entre 1991 e 2011 32
Figura 7 - Licensas de Extensão ou Modificação e Novos AL no Centro Histórico do Porto 33
Figura 8 - Localização Airbnb's no concelho do Porto 34
Figura 9 - Atividade do arrendamento de propriedades no Centro Histórico do Porto 34
Figura 10 - Tipologia das propriedades registadas na plataforma Airbnb (AirDNA, p. 2021) 35
Figura 11 - Número de casas arrendadas por tipologia de arrendamento (AirDNA, s.d.) 35
Figura 12 - Receitas anuais das propriedades registadas na plataforma Airbnb (Inside Airbnb, 2021) 36
Figura 13 - Paisagem urbana do centro histórico do Porto, vista do morro da vitória. O Casario observado foi reabilitado pelo CRUARB 39
Figura 14 - Zonamento para efeitos de perequação (Relatório de Discussão Pública do PDM do Porto, 2021) 43

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 - Diferentes definições de Smart City 16

ÍNDICE DE SIGLAS

UNESCO - United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization
ONU – Organização das Nações Unidas
ICOMOS – International Council of Monuments and Sites
DGOTDU – Direção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano
WHC – World Heritage City
WHS – World Heritage Sites
EU- European Union
PDM – Plano Diretor Municipal
SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana
INE – Instituto Nacional de Estatistica
CMP – Camara Municipal do Porto
REOT – Relatório do Estado do Ordenamento do Territorio
DL – Decreto Lei
RAU – regime de Arrendamento Urbano
CRUARB – Comissariado para a Renovação Urbana da Área de Ribeira Barredo
RJRU – Regime Jurídico de Reabilitação Urbana
ARU – Área de Reabilitação Urbana
AL – Alojamento Local
RECRIA – Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imoveis Arrendados
REHABITA - Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas
ACRRU – Área Critica de Recuperação e Reconversão Urbanística
IHRU – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana
FDZHP – Fundação para o desenvolvimento da zona histórica do Porto
RDP/PDM – Relatório de discussão Pública da Revisão do Plano diretor municipal
FMSAU – Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanistica
RJIGT – Regime Jurídico dos instrumentos de gestão territorial

1 INTRODUÇÃO

1.1 RELEVÂNCIA DA TEMÁTICA

Incide a presente dissertação na temática das políticas urbanas e gestão de centros históricos, o seu papel no desenvolvimento da cidade e na inclusão desses centros como parte integrante do metabolismo urbano ao invés da sua análise como ilhas urbanas e ainda as possíveis respostas que estas políticas de gestão poderão fornecer às constantes pressões e dinamismos a que atualmente estes núcleos estão expostos. Esta tese surge no culminar de uma especialização em planeamento do território onde foram esmiuçadas inúmeras possibilidades de políticas urbanas, correntes académicas debatidas e ainda diversas dimensões da gestão urbanística.

Neste seguimento, faz sentido salientar que cabe ao planeador urbano o papel de analisar problemáticas, reconhecer padrões, propor objetivos, planear soluções, monitorizar as consequências das soluções propostas e em que medida satisfazem os objetivos a que se propõem. O capital intelectual que o planeador confere a esta dinâmica, pode ser fundamental para o fortalecimento da qualidade de vida dos habitantes das cidades, nunca em detrimento da manutenção da tradicionalidade do estilo de vida dos mesmos e da identidade local. A visão ousada, mas sustentada do planeador pode ainda servir a revitalização das áreas classificadas que, no limite, deve ser o papel dos centros históricos nas cidades.

Os centros históricos, pelo balanceamento entre a identidade que conferem às cidades e a história que comportam, pertencem em alguns casos à classificação como património cultural/mundial da UNESCO. Por serem zonas com características diferenciadas ao conjugarem vários níveis de planeamento ao longo do tempo, os centros históricos são alvo de grandes pressões urbanas que urgem ser debatidas e mitigadas. Por outro lado, a existência, em muitos casos de valioso património impõe aos centros históricos pressões turísticas. Em muitos casos, por serem, geograficamente, os centros das cidades, os centros históricos e a sua gestão são fonte de um intenso debate sobre a forma como devem ser geridos, potenciados, regenerados e reabilitados e, no limite, qual a sua funcionalidade como centro histórico.

Desta forma, surgem os objetivo principais desta dissertação.

1.2 OBJETIVOS

Este trabalho tem como primordial objetivo contribuir para a reflexão sobre as principais características de políticas urbanas de planeamento e gestão de centros urbanos históricos e as consequências das mesmas na resposta às diferentes dinâmicas que emergem nas cidades.

É ainda objetivo específico desta dissertação o confronto entre o caso do centro histórico da cidade do Porto e a revisão da literatura exposta na mesma. Após uma análise às várias dimensões da gestão dos centros históricos e a forma como estas se podem articular com os documentos vinculativos ou não vinculativos das cidades, será feita uma comparação com o caso do Centro Histórico do Porto. A proposta será a de verificar a articulação (ou a falta dela) dos mecanismos de gestão do centro histórico da cidade nas várias dimensões analisadas e de que forma vão de encontro às diversas correntes presentes no debate académico da literatura disponível.

Por último, mas não menos importante, serve ainda a presente dissertação para o enriquecimento do conhecimento do autor no que diz respeito às políticas urbanas e à gestão de centros históricos, às várias correntes debatidas internacionalmente e ainda as boas práticas defendidas por cada uma dessas correntes nas diversas dimensões do debate.

Nomeadamente no que concerne à gestão do centro histórico da cidade do Porto, o autor poderá esmiuçar as diversas problemáticas que surgiram ao longo do tempo e quais as que mais ameaças apresentam à prevalência da identidade do centro histórico e passar a conhecer a forma como a gestão dessas problemáticas tem sido levada a cabo na cidade.

1.3 METODOLOGIA E ESTRUTURA

A dissertação é composta por 4 capítulos. Neste primeiro capítulo será efetuada toda a justificação da escolha do tema, a sua pertinência e ainda a sua decomposição em capítulos bem como a descrição da metodologia utilizada. O segundo capítulo servirá como uma introdução ao tema das políticas de gestão de centros históricos onde será efetuada uma clarificação dos temas a analisar e as temáticas presentes no debate atual. Neste capítulo serão abordados os debates existentes no que concerne às políticas de gestão de centros históricos, o que está a ser feito e quais os efeitos desses tipos de gestão na qualidade de vida dos residente, na efetividade do centro histórico e na gestão das problemáticas emergentes. Posteriormente será analisado o caso específico do centro histórico do Porto onde será efetuada uma contextualização histórica da gestão dessa zona da cidade e ainda qual o caminho que tem sido tomado por essa gestão. Será levada a cabo uma análise documental dos principais instrumentos de gestão urbanística e a sua articulação (ou falta dela) no que diz respeito ao centro histórico. Finalmente, ainda neste capítulo será colocada em confronto a gestão do centro histórico do Porto com a análise da literatura consultada nos capítulos anteriores por forma a compreender que rumo tem sido levado na cidade, qual o seu nível de coerência e quais os efeitos registados. Será ainda feita, neste capítulo, uma reflexão da relevância das dimensões abordadas na revisão do estado da arte.

Por fim será efetuada uma reflexão sobre as a forma como os resultados à análise da gestão do centro histórico e das suas políticas vão de encontro às várias dimensões analisadas no debate internacional. Serão esmiuçadas as diferentes dimensões abordadas pelos documentos analisados na gestão do centro histórico do Porto e a efetividade das mesmas. Serão apresentadas algumas conclusões gerais do tema desta dissertação bem como sugeridas algumas recomendações.

2 ESTADO DA ARTE

Neste capítulo serão analisados os debates associados a determinadas dimensões salientadas na literatura atual. Será levada a cabo uma análise comparativa, salientando algumas das dimensões mais debatidas no contexto das políticas urbanas e gestão dos centros históricos que envolvem a definição da tese que se pretende sustentar.

Uma contextualização inicial, definindo concretamente o conceito de centro histórico, tem como propósito o foco numa estrutura urbana concreta que apresenta variados desafios e oportunidades e cujo conceito foi evoluindo ao longo dos tempos. Após a centralização da análise nesta zona específica serão expostas algumas correntes de debate no que concerne à gestão dos centros históricos. A dicotomia conservação e desenvolvimento levanta, de acordo com a literatura à frente analisada alguns desafios que permitem abordagens diferentes.

Neste sentido surgem abordagens, por parte de diferentes autores que salientam a importância da sustentabilidade na gestão do património tangível e intangível. Estas duas temáticas surgem na forma de dois subcapítulos que sustentam a importância da gestão do património nos centros históricos por forma a preservar a sua identidade singularidade.

Construindo na ideia de preservação do sentimento de pertença e identidade, a participação comunitária na gestão dos centros históricos surge como uma ferramenta importante na inclusão dos residentes nesta gestão. No sentido de mitigar algumas problemáticas associadas à obtenção de inputs por parte da população residente e otimizar a gestão destes dados surge a importância das smart cities. A utilização das novas tecnologias no suporte à gestão dos centros históricos parece tornar o fluxo de informação e a sustentação de opção por políticas urbanas mais efetivas.

A UNESCO sugere que a utilização das novas tecnologias na gestão dos centros históricos deve ser um meio para uma gestão que vise o desenvolvimento sustentável das mesmas. Neste sentido, esta dimensão da gestão dos centros urbana de centros históricos aglomera a necessidade da sustentabilidade do património urbano com a consulta pública utilizando as novas tecnologias por forma a satisfazer as necessidades das populações residentes sem comprometer as necessidades e a identidade das comunidades futuras.

Finalmente, a análise do Turismo surge como uma dimensão que, nos tempos mais recentes coloca desafios concretos na gestão de todas as dimensões analisadas. A sustentabilidade do turismo, um objetivo que parece estar cada vez mais no horizonte da gestão dos centros históricos, parece estar associada a um equilíbrio entre todas estas dimensões. Por ser uma vertente transversal que afeta as várias dimensões supramencionadas, serão analisadas as diferentes abordagens debatidas na literatura atual.

2.1 CONCEITO DE CENTRO HISTÓRICO

"Os centros históricos, para além de serem as partes mais antigas das cidades são uma sucessão de testemunhos de várias épocas, monumento que nos traz vivo o passado, nos dá a dimensão temporal com a sequência dos factos que estruturaram as identidades." (Salgueiro, 2005)

A noção de centro histórico utilizada nos dias que correm foi definida recentemente e teve origem na preocupação que surgiu nas últimas décadas na preservação, revitalização e regeneração destes espaços, algo que de certa forma deriva da consciencialização comum do valor histórico e identitário que lhe é intrínseco.

Portugal foi dos primeiros países a legislar na área da preservação do património, já que data de 1721[1] a primeira lei de proteção de monumentos antigos. Na Europa, ao longo do tempo, foi crescendo a preocupação pela manutenção e preservação dos monumentos históricos, no entanto, apenas após a 1ª guerra mundial, com a formação do Serviço Internacional de Museus, (1926) foi elaborado o primeiro documento internacional especificamente dedicado ao património. Posteriormente, em 1931, numa conferência mundial organizada por este organismo foi redigido o primeiro documento especificamente dedicado ao património, a Carta de Atenas.

Contudo, esta preocupação tomou maiores proporções no II Congresso Internacional de Arquitetos e de Técnicos de Monumentos Históricos que se realizou em Veneza em 1964. Este congresso, para além de ter proporcionado o debate necessário à realização do segundo documento exclusivamente dedicado à preservação de património, Carta de Veneza, serviu também de embrião para instituições que hoje estão na vanguarda da sensibilização pela preservação do património cultural, dos monumentos e sítios como o Conselho Internacional de Monumentos e sítios (ICOMOS). Esta instituição, que está intimamente ligada à ONU através da UNESCO, "é uma rede de especialistas que beneficia das trocas interdisciplinares entre os seus membros, formado principalmente por arquitetos, historiadores, arqueólogos, historiadores da arte, geógrafos, antropólogos, engenheiros e urbanistas." (ICOMOS, Portugal)

A constituição do ICOMOS, transformou a preocupação pela proteção do património que até à data eram mais frequentes a nível nacional, num tema global. No que diz respeito à estrutura organizacional do ICOMOS, faz sentido realçar a assembleia-geral como órgão supremo que reúne os membros em plenário a cada triénio.

Quanto à execução, o ICOMOS expressa-se através da sua comissão executiva que, para além de administrar a organização, realiza o programa de ação.

"A noção de monumento histórico engloba a criação arquitetónica isolada, bem como o sítio urbano ou rural, que são o testemunho de uma civilização particular de evolução significativa ou de um acontecimento histórico. Esta noção estende-se não somente às grandes criações, mas também às obras modestas que adquiriram, com o tempo, um significado cultural." (Carta de Veneza, 1964).

[1] Publicação por D. João V, em 20 de Agosto de 1721 que marca a distinção de "objeto patrimonial" enquanto "Monumento Histórico", *in Alvará Régio de 20 de Agosto de 1721, 2008*

Políticas urbanas e gestão de centros históricos

A publicação da Carta de Veneza, traz consigo uma visão alargada no que diz respeito à conservação de património. Com efeito, para além da preservação do monumento, a Carta de Veneza sugere também a preservação de áreas mais extensas do que o edificado isoladamente e introduz no debate urbanístico os conceitos de conjunto e sítio. Estas visões, inovadores para a época, são ainda utilizadas nos dias de hoje de forma normativa em muitas instituições, nomeadamente na UNESCO e na Lei do Património em Portugal.

O centro histórico nem sempre foi tido como uma parte integrante da cidade alargada, como uma componente importante e dinâmica do organismo urbano. Com efeito, até meados do século XIX, o património e os monumentos que hoje são o parte integrante de um centro histórico eram geridos e tidos em conta apenas como individualidades a preservar. Desta forma, faz sentido realçar o 1º artigo do documento resultante da convenção de Haia (UNESCO, 1954) organizada pela Organização das Nações Unidas para a Educação, Ciência e Cultura (UNESCO) em Haia, Holanda, que define pela primeira vez de forma precisa um bem cultural:

«(...) consideram-se bens culturais, quaisquer que sejam as suas origens ou regime de propriedade: a) os bens, móveis e imóveis, que sejam importantes para o património cultural dos povos, tais como os monumentos arquitetónicos, de arte ou históricos, religiosos ou laicos, os sítios arqueológicos, os conjuntos de construções que apresentem um interesse histórico ou artístico, as obras de arte, os manuscritos, livros e outros objetos de interesse artístico, histórico e arqueológico, assim como as coleções cientificas e as coleções importantes de livros de arquivos ou de reproduções dos bens acima descritos. b) Os edifícios cuja função principal e efetiva é conservar e expor os bens culturais móveis definidos na alínea a), tais como os museus, as grandes bibliotecas, os arquivos, e ainda os refúgios destinados a abrigar, em caso de conflito armado, os bens culturais móveis definidos na alínea a); c) Os conjuntos compreendendo um número considerável de bens culturais definidos nas alíneas a) e b), designados por "conjuntos monumentais"». (In "Convenção para a proteção de bens culturais em caso de conflito armado" Haia, 1954)

Em 1991, em Portugal, Fadigas referia-se ao centro histórico como um organismo vivo intrínseco do resto da estrutura urbana pelo qual se prolonga quer socialmente quer geograficamente. Com efeito foi nesta altura que, em Portugal, se começou a olhar para o centro histórico como objeto de estudo, gestão e planeamento. (Fadigas, 1991)

O centro histórico de uma cidade é, regra geral, a área mais antiga que se tornou progressivamente o centro da cidade moderna, e que coincide normalmente "com o núcleo de origem do aglomerado, de onde irradiaram outras áreas urbanas sedimentadas pelo tempo, conferindo assim a esta zona uma característica própria cuja delimitação deve implicar todo um conjunto de regras tendentes à sua conservação e valorização". (DGOTDU, 2005)

É no centro histórico das cidades que se encontra a maior parte do património cultural das mesmas e é nas zonas que envolvem este património que surgem os maiores desafios de gestão dos centros históricos. Cheio de referências temporais, o centro histórico de uma cidade tem, regra geral, grande valor patrimonial. É necessário perceber o seu valor e importância como algo marcante da história das comunidades que o habitou e habita (Flores, 1998). Com efeito, ao longo do século XX, foi crescendo e sendo enriquecido o debate acerca do conceito de centro histórico e do seu papel no dinamismo intrínseco à atividade urbana.

A delimitação da área do centro histórico numa cidade nem sempre é facilmente identificável. Contudo, Cavém expõe em 2007 que esta delimitação é "facilitada no caso das pequenas cidades, que se tenham expandido pouco ou onde o desenvolvimento moderno é periférico" e, mais difícil no caso

das “cidades grandes, formadas por períodos históricos múltiplos, e onde os conjuntos urbanos do século XIX podem ser legitimamente considerados como históricos”. (Cavém, 2007)

Os centros históricos, assumem hoje um papel chave nas políticas urbanísticas das cidades por, entre outras razões, serem a origem a partir do qual nasceram grande partes das cidades modernas e ainda por concentrarem em si uma considerável quantidade de desafios e oportunidades no que concerne ao ordenamento do território. Fruto das suas particulares características, nomeadamente a existência de património cultural na forma de edificado, muitas vezes protegido por fazer parte da World Heritage City (WHC), o centro histórico concilia o turismo e a habitação, o comércio e o emprego, a harmonia e o dinamismo. A relação entre estas dinâmicas torna o centro histórico das cidades uma zona que requer especial atenção, no sentido de conseguir manter um equilíbrio entre todas estas atividades sem danificar a identidade que lhe é intrínseca, mas também dando espaço ao turismo que lhe confere capacidade de desenvolvimento económico e social.

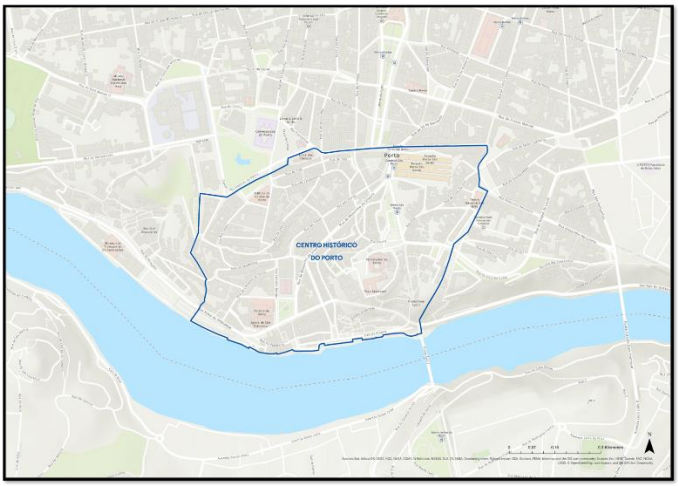

Figura 1 - Delimitação Centro Histórico do Porto Fonte: PortovivoSRU

O que se verifica em grande parte das cidades desenvolvidas é que este equilíbrio é, hoje, muito difícil de se manter e regular. Os impactos que, provenientes de diferentes setores da economia e da sociedade, alteram o equilíbrio e o normal desenvolvimento dos centros históricos surgem de forma cada vez mais veloz e imprevisível.

Com efeito, fruto do rápido desenvolvimento e crescimento dos centros urbanos e das diferentes pressões de que são alvos, a gestão destas zonas urbanas é hoje um tema central no debate político, público e académico. Por outro lado, a atuação dos governos e das autarquias na forma de políticas que visam o crescimento económico através, muitas vezes, da exploração exacerbada do turismo ou dos grandes projetos imobiliários muitas vezes em detrimento da conservação do património cultural dos centros históricos e ainda a sua visão do património como uma individualidade ao invés de um sistema de interações, tem levado a uma ampla discussão por parte de investigadores e urbanistas no sentido de fornecer uma perspetiva de gestão de património mais holística e sustentável. (Petric, Hell, & Van der Borg, 2020)

A gestão urbanística deve ser entendida como como um processo que envolve diversas dimensões, e.g. técnicas, sociais, económicas, políticas, ambientais, éticas etc... Sendo um processo complexo, que envolve a recolha e análise de uma multiplicidade de dados difíceis de obter (Krafta & Rauber, 2020) e a envolvência e interação de diferentes decisores em simultâneo, é necessário alocar muitos recursos por forma a sustentar um decisão de gestão que vise, de forma sustentável, tornar a cidade mais

apropriada às necessidades dos seus residentes. Contudo, pouco é conhecido no que diz respeito à forma como a decisão é tomada e aquilo que sustenta essa decisão.

Os desafios que enfrentam hoje as principais cidades europeias são abruptos e são pioneiros no que diz respeito à gestão de conflitos de desenvolvimento em cidades estabelecidas territorialmente e a necessidade de preservação do imenso património cultural nelas edificado. Com efeito, existem hoje mais de 300 locais considerados World Heritage Sites (WHS) nos principais destinos turísticos da Europa.

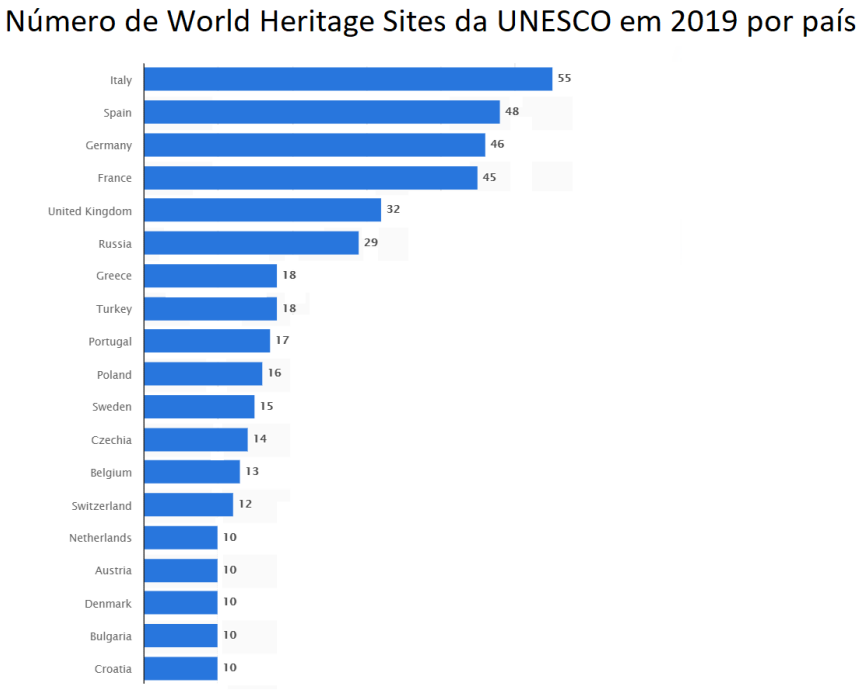

Figura 2 - Número de WHS da Unesco, em 2019, por País Fonte: Statista

Petric et al, em 2020 sugerem que a falta de um sistema de gestão para o património das cidades assente em elementos (recursos, enquadramento legal e institucional), processos (planear, implementar e monitorizar) e resultados (problemas e soluções, correções e feedback) leva a que a gestão não seja sustentável. Os autores propõem uma aproximação holística, sustentada pela UNESCO, que visa a preservação do património dos centros históricos integrada no desenvolvimento social e económico.

2.2 GESTÃO DE CENTROS HISTÓRICOS

"(...) Não existem, no presente, indicadores perfeitamente apropriados, inclusivos e universais que permitam avaliar os impactos e a sustentabilidade das políticas de gestão do património cultural dos centros históricos."

(Jelincic & Tisma, 2020)

Políticas urbanas e gestão de centros históricos

As recomendações da UNESCO para a gestão de centros históricos sugerem políticas sustentáveis através de análises multidisciplinares do património urbano por forma a incluí-lo no planeamento das cidades modernas e no seu desenvolvimento (Jigyasu, 2014). A avaliação dos recursos urbanos é hoje entendida como a base para a gestão do funcionamento do ecossistema urbano e como sustento para os desafios das alterações sociais, económicas e ambientais com vista à melhoria da qualidade de vida dos residentes na cidades. Como tal, tanto as correntes mais conservadoras como as mais defensoras do desenvolvimento dos centros históricos reconhecem a visceral ligação entre sistemas de avaliação e monitorização e "a landscape-based approach" na gestão de centros urbanos. (Reed , Van Vianen , Deakin, Barlow, & Sunderland, 2016)

Para além de ser multidisciplinar, a gestão dos centros históricos na forma de intervenções obriga, regra geral, a uma interação dinâmica entre o setor privado, público e (de forma frequentemente indireta) social. A necessidade destas relações induz uma alteração necessária ao suporte institucional tradicional. (Pinho, 2009)

De acordo com (Muminovic, Radosavljevic , & Beganovic , 2020), a opção pelo planeamento estratégico e integrado, personificado por diferentes setores, independentemente das variações ao nível económico e social, tem sido largamente aceite e adotado por toda a Europa. As vantagens deste planeamento, focado na estratégia integrada e na dinâmica da cidade em detrimento do planeamento tradicional focado em objetivos isolados e administrado por apenas uma entidade, são de variadas naturezas. Em primeira instância, o planeamento estratégico é mais fidedigno devido à hierarquia que respeita. Por outro lado, o planeamento estratégico propõe que a tomada de decisão seja levada a cabo de forma colaborativa entre todos os setores, o que torna a relação entre eles mais transparente. Desta forma, com objetivos comuns definidos, cada um com os seus interesses e conhecimentos pode contribuir para um planeamento mais realista e próximo dos problemas que se propõe resolver. (Tsenkova, 2012)

No que diz respeito aos objetivos das intervenções, que são os fins últimos da gestão dos centros urbanos, estes têm variado nos últimos anos, em função das problemáticas e da sua perceção. Ainda que, atualmente, as principais problemáticas estejam relacionadas com a turistificação e o rápido desenvolvimento das cidades extravasando os seus limites físicos, os frequentes objetivos das intervenções visam a preservação do património e da identidade do centro histórico, contudo, mantendo a intenção de este dever manter-se funcional e adaptar-se, dentro do possível, às necessidades das populações e à preservação da sua identidade enquanto comunidade através do seu património, seja ele tangível ou intangível. A gestão do património, as suas utilidades, articulações com os diferentes documentos e interações com as comunidades urbanas é um tema por demais debatido e esmiuçado por académicos nos últimos anos. Com efeito, é no centro histórico das cidades que, regra geral, se concentram grande parte dos edifícios e zonas protegidas como património municipal, nacional ou mundial. Por ser uma zona de contacto próximo e de potencial conflito entre zonas históricas protegidas e zonas de grande desenvolvimento e contínuo dinamismo intrínseco ao centro de negócios e comércio das cidades, está é uma zona que necessita de especial atenção. Para além deste conflito e do grande movimento e desgaste de que os centro históricos são alvo por serem um dos núcleos mais ativos das cidades, e especialmente por este facto são também, regra geral, a zona da cidade que mais atenção capta por parte dos turistas.

O desafio de novos modos de desenvolvimento apoiados em metodologias de planeamento e gestão ousadas urgem, enquanto a procura por transformação e por novos recursos esbarra em princípios cada vez mais presentes de desenvolvimento sustentável. Assim, de tangível a intangível, de cultural a natural, os recursos patrimoniais foram subdivididos em grupos e, naturalmente também os seus gestores

e as partes interessadas. (Tarrafa Pereira da Silva, Nevzgodin, Faria da Cunha Ferreira, & Pereira Roders, 2021)

A revisão da literatura sugere, de forma evidente, uma principal ideia no que concerne à gestão do contexto urbano e das interações do património com o mesmo. Esta ideia, de forma resumida e com perspetivas diferentes, sugere a conservação do património tangível e intangível dos centros históricos. (Guzman & Colenbrander, 2018) Apesar disto, é também relativamente consensual que a vontade de preservar os centros históricos e todo o património neles contido tem sofrido, ao longo dos últimos anos inúmeros desafios ameaçadores. Segundo (Pendlebury, 2013), "na urbanidade das propriedades que são património mundial, há tensões fundamentais entre o desejo de preservar um sentido do passado e o reconhecimento de que o património existente nas cidades é um produto de camadas de desenvolvimento e habitação (...). As crescentes pressões de que é alvo o património mundial urbano tem, cada vez mais, sido alvo de preocupação por parte dos reguladores internacionais."

Com efeito, a dicotomia preservação/desenvolvimento é uma problemática extremamente presente e muitas vezes fraturante na decisão em relação a políticas de gestão de cidades e, nomeadamente, de centros históricos. Apesar de alguns autores como (Ertan & Egercioglu, 2016) reconhecerem que os centros históricos "criam um carácter cosmopolita que pode ser adotado por toda a cidade e, por outro lado, em muitos casos os centros históricos personificam uma identidade como resultado do património que ostentam (…)" e, desta forma, devem ser conservados, os mesmo abrem também espaço a uma adaptação/ desenvolvimento das cidades como forma de potenciar os novos dinamismos económicos a seu favor, nomeadamente através de reutilização adaptativa. A reutilização adaptativa requer uma restauração diminuta das fachadas focando-se primordialmente numa reorganização de espaço interior e melhoramento de serviços e acessos dos edifícios devolutos. É a melhor abordagem no sentido de proteger um edifício que seja considerado património não podendo a propriedade ser utilizada na sua primordial função. (Bullen & Love, 2011)

A gestão de património em centros históricos deve ser compreendida dentro de um contexto económico e sociopolítico moldado pelo contexto local, nacional e global das agendas políticas que nele influem. (Gibson & Pendlebury, 2009) Com efeito, os diferentes desenvolvimentos dos diferentes contextos político-sociais e económicos pedem políticas de gestão diferentes que, muitas vezes, não vão de encontro a esta vertente protecionista do património urbano.

2.3 PATRIMÓNIO TANGÍVEL

As políticas de gestão que são aplicadas aos centros históricos e as vertentes sobre as quais devem incidir são preponderantes para um desenvolvimento sustentável das cidades. (Nocca, 2017) A consulta do estado a arte no que diz respeito às problemáticas, estratégias e políticas de gestão de centros históricos permite concluir que a gestão do património é um dos temas mais debatidos na discussão académica desta dimensão da gestão, como o comprova o estudo que faz uma revisão sistemática da literatura a este respeito levado a cabo por Sanchez, Cabrera e Del Pulgar e publicada em Setembro de 2020. Esta revisão de cerca de 4000 estudos científicos obtidos e analisados através da Web of Science database filtrou os artigos, numa primeira fase, através do título, abstract e palavras-chave. Após esta análise, sobrando cerca de 1700 artigos, uma segunda filtragem foi efetuada tendo apenas em conta os artigos que, de uma perspetiva de gestão patrimonial, mencionam a importância da sua pesquisa no planeamento e gestão urbanas.

No que diz respeito à preservação do património tangível, ou edificado, a sustentabilidade financeira é, provavelmente, a chave para o sucesso da sua manutenção de forma viável. Neste sentido, Eppich e Grinda (2019) estudaram a eficiência financeira de 28 propriedades distinguidas como património mundial em volta do Mar Mediterrâneo. Ao contrário dos planos financeiros das empresas que apontam apenas ao lucro, o primordial objetivo dos WHS é atingir uma conservação efetiva, nesse sentido, a geração de receitas deve apenas funcionar como um meio para esse fim. (UNESCO, 2008)

Esta definição foi utilizada pelos autores como base para a recolha de dados primários no que diz respeito a entrevistas, recolha de documentos e mesmo escolha de patrimónios para estudar. A análise dos dados permitiu concluir que a maioria das instituições não só não tem receitas que permitam colmatar os gastos mínimos como também demonstram inexistência ou pouca fiabilidade de reportes e planos financeiros. Em suma, o seu planeamento é, quando existe, escasso e caracterizado por inúmeras falhas e falta de monitorização.

O estudo permitiu aos autores concluir que a maioria dos locais listados como WHS são financeiramente dependentes do Estado e que, provavelmente, vai continuar a ser assim. Contudo, é improvável que o suporte financeiro dure *ad eternum*. Segundo os autores, faz sentido realçar 3 principais vertentes a explorar nas administrações destes locais no sentido de minimizar a dependência financeira das mesmas em relação ao Estado central. O primeiro passo deve ser no sentido de criar um ambiente operacional que encoraje a elaboração de futuros planos de viabilidade financeira. Por outro lado, deve aumentar-se a literacia financeira das administrações, nomeadamente através da participação nos já existentes cursos de gestão do património da UNESCO. Por fim, a prática de corretas ações de gestão aliadas à disponibilização de atividades que gerem receitas e ainda à constante monitorização dos planos de gestão, devem também fazer parte da gestão do património por forma a torná-lo financeiramente viável e, consequentemente, passível de ser mantido. (Eppich & Grinda , 2019)

A este respeito, também Jelincic e Tisma (2020), sugerem que a sustentabilidade dos investimentos na manutenção e dinamização do património cultural dos centros históricos é um aspeto chave para as políticas locais e regionais. Os autores criticam também a falta de análises pós investimento e a falta de monitorização das políticas e dos investimentos por forma a compreender os efeitos que tiveram e a sustentabilidade dos mesmos. (Jelincic & Tisma, 2020)

A sustentabilidade financeira é, com efeito, uma ferramenta essencial para a manutenção da identidade urbana através da preservação do edificado patrimonial. A viabilidade financeira pode funcionar como o principal propulsor da manutenção e preservação do património edificado. Esta preservação envolvendo, obviamente, custos avultados, à falta de uma gestão planeada e virada para este fim, acaba por ficar a cargo do Estado Central por se tratarem, regra geral, de edifícios de interesse público.

Se a conservação do património tangível enquanto monumento é certamente desafiante nomeadamente a nível financeiro, a gestão desse património enquanto lugar envolve desafios de diferentes dimensões. Lugar enquanto objeto de preservação está originalmente definido no artigo 1º da Carta de Burra (ICOMOS C. I., 1980) como qualquer "local, área, edifício ou qualquer outro trabalho". Esta definição foi sendo aperfeiçoada até que no artigo 1.1 da Carta de Burra (2013) vem "Lugar significa uma área geograficamente definida. Esta pode incluir elementos, objetos, espaços e vistas. Lugar pode conter dimensões tangíveis e intangíveis". Com efeito, atualmente, o termo "lugar" pode estar associado a monumentos, complexos de edifícios, áreas ou paisagens dependendo do contexto geográfico ou intelectual. (Sonkoly, 2017) De acordo com (Lesh, p. 2020) a estratégia de conservação do património tangível através da sua visão como lugar em detrimento da individualização no sentido

em que tem em conta o ambiente que o rodeia e as suas interações com ele é bastante mais efetivo no que diz respeito à preservação da sua identidade.

Por fim, e ainda neste seguimento, em 2013, Harrison debate o processo de "desmaterialização" do património introduzindo uma crescente enfâse nos aspetos intangíveis do mesmo. Conservar um lugar preconiza sempre a sua alteração física e social, isto sucede através da interseção do desenvolvimento com os interesses de preservação. (Lesh, 2020)

2.4 PATRIMÓNIO INTANGÍVEL

O património cultural imaterial também tem feito parte do debate académico no que diz respeito à manutenção da identidade e dos valores de uma cidade. A UNESCO, em 2003, na convenção sobre o Património Cultural Imaterial definiu-o como tradições orais, artes de performance, rituais e eventos festivos que foram transmitidos durante gerações e são, dessa forma, reconhecidos como parte do património cultural de uma comunidade.

Num mundo cada vez mais virado para a prosperidade económica, é sem surpresa que se verifica, nos últimos anos uma mercantilização do património cultural intangível. Esta mercantilização tem desvirtualizado a sua autenticidade diluindo a identidade que confere às comunidades de onde são oriundos. A sua gestão, por forma a eternizá-los e preservar a identidade das suas comunidades no tempo devia ser focada na sua proteção. (Soojung Kim, 2019)

A UNESCO, com efeito, dispensa muitos recursos no sentido de sensibilizar as entidades governativas no sentido de estas priorizarem a educação das pessoas no sentido do conhecimento, valorização e preservação do património intangível. Em Novembro de 2019, a Entidade do Património vivo, em estreita colaboração com o setor relativo à educação da UNESCO, promoveu uma reunião que visava explorar a "Salvaguarda do património intangível através da educação formal e não formal".

A abordagem clássica de preservação do património passa pela sua identificação e elaboração de um plano de salvaguarda, contudo, pela complexidade e natureza inerente ao património intangível, esta abordagem torna-se mais limitada. Nesse sentido, o papel da educação é fundamental, para além de sensibilizar as pessoas acerca da importância identitária do património intangível, abre a possibilidade de providenciar novos espaços para a proliferação do património e passagem às gerações futuras. (ICOMOS, 2019)

A Croácia é um dos países que ratificou a convenção da UNESCO para a preservação do património intangível em 2005. A Croácia tem 12 elementos patrimoniais intangíveis inscritos na lista representativa do Património Cultural Imaterial da Humanidade. Desde o século 19 que é possível, na legislação croata encontrar intenções de preservação do património (tangível e intangível), desta forma as diretivas da UNESCO caíram em solo fértil na Croácia. Nos dias que correm, a atitude de preservação do património cultural por parte da Croácia é mais proeminente nas várias formas de apresentação e promoção dos festivais de Folclore, sob a alçada da iniciativa da UNESCO respeitante à promoção de festivais de Folclore.

A promoção, arranque e supervisão destes festivais é, regra geral, da responsabilidade política, do Estado ou até por entidades internacionais, o que confere grande credibilidade a esta intenção de salvaguarda do património. (Hamersak & Plese, 2018)

De acordo com Arcodia et al (2018), a autenticidade é o maior valor associado ao património intangível e é visto como um aspeto chave na preservação deste património enquanto ativo sustentável. A UNESCO descreve os praticantes do património intangível como aqueles que, nas comunidades,

possuem aptidões, conhecimentos, ou experiências distintivas e que ocupam papeis exclusivos na prática corrente e influenciam a prática futura. (Kim, Whitford, & Arcodia, 2018)

A preservação do património intangível enquanto recurso sustentável depende, em grande parte, de uma relação simbiótica, positiva e construtiva entre a sua manutenção da sua autenticidade nas comunidades e o aumento do seu valor económico-social. (Kim, Whitford, & Arcodia, 2018) A promoção deste património junto das comunidades locais é um exemplo de ferramenta importante para a sobrevivência do património intangível sem a perda de identidade do mesmo. Existe algum consenso no debate académico no que diz respeito à necessidade de empoderamento literário dos praticantes do património intangível e das suas comunidades no sentido de tornar este recurso sustentável e preservá-lo no tempo. (Ver por exemplo: Fraser, Dougil, Mabee, Reed, & McAlpine, (2006); Greer, (2009);; Arcodia, Kim & Whitford, (2018))

2.5 PARTICIPAÇÃO COMUNITÁRIA

Neste seguimento, Landorf (2009) defende que a participação comunitária é um aspeto essencial da gestão patrimonial e ainda que a participação direta das comunidades é absolutamente vital para realçar a credibilidade das políticas e, consequentemente, das intenções de levar a cabo uma gestão urbana sustentável. (Landorf, 2007) Com efeito, também as recomendações da UNESCO, em 2011, reconhecem a participação comunitária como uma prática fundamental na gestão patrimonial das urbes. (UNESCO, 2011)

As abordagens de gestão que têm em conta a opinião comunitária e centradas nas pessoas que habitam e interagem com o património que é alvo das políticas de gestão, sendo mais inclusivas no que diz respeito às afiliações sociais, religiosas tradicionais etc.., contribuem para um realçar a identidade da cidade e do dia a dia das comunidades locais. ((Fredheim & Khalaf, 2016); (Wijesuriya & Larsen, 2017)) Este tipo de abordagens, fazem parte das práticas contemporâneas mais convencionais das políticas e práticas de planeamento urbano realçando o papel das comunidades locais na gestão urbana. (Ripp & Rodwell, 2015) Esta lógica de consulta comunitária no sentido de validação das políticas idealizadas é, neste momento, uma das práticas mais comuns da gestão patrimonial em centros históricos. Algo que, de resto, vai de encontro às recomendações da UNESCO.

Seguindo este raciocínio, Haltofova (2018) realça a utilização do Crowdsourcing como instrumento de ligação da comunidade civil ao planeamento do desenvolvimento e gestão urbano. A autora dá especial ênfase à opinião de Zuccon et al. (2013) que considera que a utilização de novas tecnologias como meio para o Crowdsourcing permite a participação de um maior número de pessoas (o que permite ter uma maior noção da opinião geral) e assim elaborar políticas que respondam aos complexos problemas que surgem a um ritmo elevado no planeamento urbano das cidades. Haltofova utiliza como exemplo no seu artigo o processo de Crowdsourcing que a cidade de Ostrava, na República Checa, utilizou por forma a sustentar o seu plano estratégico de gestão e desenvolvimento da cidade. O processo envolveu mais de 6,800 pessoas que contribuíram para um plano mais próximo da comunidade e de responder aos complexos desafios com que esta se depara. (Haltofova, 2018)

Por outro lado, um estudo levado a cabo por Ji Li, Krishnamutrhy, Roders e Wesemael em 2019 que teve por base o envolvimento das comunidades, métodos de participação pública, graus de participação e ainda a sua relação com a gestão patrimonial, com a intenção de realçar a importância da participação pública na gestão urbana, compara a gestão levada a cabo por algumas cidades chinesas com cidades europeias. A comparação permite diferenciar o tipo de gestão levada a cabo pelos dois centros de decisão política de uma forma extremamente clara no que diz respeito ao tipo de participação

e envolvimento das comunidades nas decisões das políticas de gestão urbanas. (Li, Krishnamurthy, Roders, & van Wesemael, 2020)

Por um lado, alguns académicos europeus classificam a abordagem do governo chinês como pouco ortodoxa no sentido em que dependem de um fluxo de decisão vertical descendente e beneficiam o crescimento urbano em detrimento da conservação e regeneração do património cultural das cidades. (Sturzaker & Verdini, 2017) Apesar de este tipo de abordagem à participação pública ser, nos standards europeus, estranha e fruto de pouca liberdade, a primazia pelo crescimento urbano não é algo que seja estranho à realidade europeia já que durante as duas décadas que antecedem a viragem do milénio esta foi também uma realidade nas principais cidades europeias.

De acordo com este estudo, o enquadramento internacional europeu da participação pública na gestão de património posiciona-se da seguinte forma:

1- Identificação das comunidades – definição do papel das comunidades e as suas interações com o património gerido
2- Métodos de participação diretos – com a intenção de sensibilizar e construir uma base sólida de opinião entre as comunidades residentes
3- Participação das comunidades – integração da gestão patrimonial do planeamento urbano no desenvolvimento urbano sustentável

Neste sentido, os autores descrevem as comunidades participantes na gestão urbana como aquelas que, por viverem nas redondezas ou em edifícios que fazem parte do património cultural da cidade, são simultaneamente zeladores e utilizadores deste mesmo património. Estas são, segundo os autores, as comunidades nucleares dos centros urbanos. Mantêm uma relação íntima com a identidade da cidade através do seu sentido de pertença, as suas tradições e a posse desse mesmo património. (Li, Krishnamurthy, Roders, & van Wesemael, 2020)

Existe uma necessidade de empoderamento das comunidades locais por forma a aumentar a sua motivação na manutenção e usufruto do património. Devem ser envolvidas em todo o processo de gestão, em cooperação contínua com os outros agentes de gestão tais como os governos, as autarquias e os especialistas, construindo assim um processo de gestão que suporta a opção por determinadas política mais holística e inclusiva. A restante comunidade participativa fica completa com aquilo a que os autores se referem como os agentes facilitadores, especialistas, Organizações Não Governamentais e agentes económicos. Estes, devem suportar, guiar e assistir a comunidade nuclear residente no processo de decisão no que diz respeito à gestão património cultural. (Chipangura, Chiripanhura, & Nyamagodo, 2018) Por fim, no que concerne aos agentes governativos, autarquias e governo central, estes devem ter como principal função facilitar a colaboração da restante comunidade com os agentes facilitadores e ainda partilhar responsabilidade com a comunidade em função das escolhas políticas tomadas. (Li, Krishnamurthy, Roders, & van Wesemael, 2020)

No sentido contrário, o governo chinês apenas recentemente, muito devido à pressão internacional para o envolvimento das comunidades na gestão e planeamento das cidades, estabeleceu organizações locais tais como escritórios de rua e comités de residentes. Contudo, estas organizações, ao contrário do que sucede na Europa, funcionam como disseminadores das informações provenientes do Estado central no que diz respeito à gestão urbana do património. (Verdini, 2015) (Fan, 2014)

Sendo as práticas e as políticas de gestão bem como todo o processo de decisão levado a cabo de forma vertical e descendente, torna-se difícil para as comunidades terem poder decisão em qualquer fase do processo. (Verdini, Frassoldati, & Nolf, 2017) No que diz respeito às organizações não governamentais, até estas devem, paradoxalmente, associar-se a entidades governamentais para que,

legalmente, possam interferir no processo de decisão. Por fim, no que diz respeito às decisões, estas são muito mais influenciadas pelos agentes económicos tais como empresas de consultoria imobiliária com interesses práticos e diretos na gestão urbana do património e nos projetos de regeneração levados a cabo pelo governo chinês. (Tan & Altrock, 2016)

Assim a classificação do processo de decisão levado a cabo na China, centralizado, intimamente ligado e direcionado ao lucro e ao desenvolvimento urbano e com decisões verticais e descendentes, está associado não ao bem-estar das populações e à preservação do património das cidades, mas, por outro lado, cede à necessidade urgente de crescimento das grandes metrópoles chinesas com vista à maior criação de riqueza de uma forma rápida e efetiva. (Li et al., 2019) Por outro lado a prática da comunidade internacional assenta no empoderamento, sensibilização e envolvimento das comunidades nos processos de decisão e gestão dos centros urbanos. Este tipo de envolvimento pretende, em primeira instância, a melhoria da qualidade de vidas das comunidades aumentando o seu sentimento de pertença à cidade e, consequentemente enriquecer a identidade da mesma.

Este enriquecimento da identidade da cidade não é mais do que o aprimoramento e o realçar das principais características da cidade. Estas, estando em grande parte ligadas ao edificado (Património tangível) e à comunidade e aos seus costumes (Património intangível), faz sentido que sejam geridas com os inputs das próprias comunidades com o intuito de preservar este sentimento de pertença às gerações vindouras e assim perpetuar no tempo as idiossincrasias de cada lugar.

2.6 SMART CITY

O termo “Smart City” é utilizado para as cidades que se servem de instrumentos tecnológicos com o intuito de melhorar a vida dos seus residentes em dimensões como a saúde, os transportes, a utilização de recursos naturais e a gestão urbanística. Na literatura atual, Smart City é geralmente caracterizada pela ampla utilização de TIC em infraestruturas tradicionais, bem como para melhorar a participação ativa de capital humano e social (Caragliu, Del Bo, & Nijkamp, 2009) (Toppeta, 2010) (Dameri, 2013)

Vários aspetos levaram à necessidade da adoção de opções tecnológicas nos processos de decisão, gestão e monitorização das cidades. Em primeiro lugar, a exploração do conceito “Internet of Things” que está relacionado com a conectividade entre diferentes aparelhos fonte de informação/ação tornou real esta ideia de rapidez no fluxo de dados. Por outro lado, o rápido crescimento de população nas grandes cidades, aliado ao consequente aumento do consumo de recursos levou ao surgimento de novos desafios na gestão urbanística. O conceito de Smart City procura o desenvolvimento sustentável através de uma rentável utilização de recursos com o auxílio das novas tecnologias.

Este conceito, quando colocado em prática, torna o fluxo de dados extremamente mais veloz e fidedigno. Com efeito, os cidadão da cidade inteligente podem ter acesso a dados relativos aos meios de transporte, utilização da luz e da água ou até mesmo de eventos culturais de forma simples e rápida, através de um smartphone. No sentido inverso, as estruturas governativas, nomeadamente as autarquias têm a possibilidade de monitorizar de forma transparente diferentes aspetos da cidade.

A literatura existente no que concerne às Smart Cities é bastante variada no sentido em que diferentes autores preconizam dimensões e instrumentos ligeiramente diferentes para a sua implementação.

Para Greco & Bencaradino (2014), o conceito de smart city tem adjacentes três dimensões que, podendo ser implementadas de forma sequencial, devem ser entendidas independentemente.

a) Uma dimensão centrada na tecnologia que se caracteriza por uma especial atenção ao hardware e às infraestruturas tecnológicas e enfatiza a sua vitalidade da sua existência na implementação do conceito de smart cities.
b) Uma abordagem centrada nos cidadãos onde os autores focalizam com especial ênfase o peso do capital social e humano conferido pela população na definição de cidade inteligente
c) A terceira dimensão é focada no processo de coexistência das duas abordagens anteriores e nas metodologias de convivência entre as duas. Para os autores, a smart city deve ser um processo contínuo de crescimento e inovação centrado nos cidadão utilizando as novas tecnologias.

Para Batty et al, uma Smart City deve ser encarada como um desenvolvimento orgânico em que as novas tecnologias surgem como mais uma camada de desenvolvimento e deve coexistir com as infraestruturas tradicionais. Os autores defendem que a transição deve ser incremental e não estanque.

Tabela 1 - Diferentes definições de Smart City

Referência	Definição do Conceito de Smart City
Caragliu et al, (2009)	A atribuição da definição de Smart City a uma cidade está dependente do investimento em capital humano, social e nas infraestruturas TIC ter como objetivo o crescimento económico sustentável e o aumento da qualidade de vida através da melhor utilização de recursos.
(Komninos, Schaffers, & Pallot, 2011)	À definição de Smart city estão ligados conceitos como competitividade global, sustentabilidade, capacitação, e qualidade de vida, alicerçados na utilização de novas tecnologias.
(Giffinger, et al., 2007)	Uma Smart City é uma cidade que está em constante desenvolvimento nas seguintes categorias: cidadãos, governação, ambiente, transportes, qualidade de vida. Sendo esse desenvolvimento apoiado numa combinação de doações e autogestão com cidadãos independentes e conscientes.
(Nam & Pardo, 2011)	Uma Smart City potencia as TIC na promoção da prosperidade na qualidade de vida e na economia de forma sustentável.
(Batty, et al., 2012)	As Smart Cities servem-se das TIC para melhorar a sua competitividade de tal forma que a qualidade de vida da comunidade é reforçada.
(Capdevila & Zarlenga, 2015)	A Smart City reforça e promove a inventividade e a criatividade dos seus cidadão na perseguição de melhor qualidade de vida e resolução de problemas.

Um dos principais obstáculos ao nascimento de mais Smart Cities está associado à falta de infraestruturas relacionadas com a conectividade e a ligação à internet. O hardware é uma das componentes mais importantes para a evolução de uma smart city. Como em todos os processos de desenvolvimento, este exige um amplo planeamento e monitorização. A complexidade associada à implementação de Smart Gadgets às cidades exige constante monitorização e otimização no tratamento dos dados recolhidos. Por outro lado, uma ativa participação das entidades governativas e a abertura dos

cidadão à mudança e ao progresso são fatores extremamente importantes para a implementação do conceito de Smart City.[2]

Por estar intimamente ligada à eficiente utilização de recursos, o desenvolvimento sustentável aparece muitas vezes como objetivo da implementação das Smart Cities. Com efeito, a utilização das novas tecnologias na perseguição de um desenvolvimento sustentável é algo que a UNESCO preconiza como sendo uma boa prática da gestão urbana de centros históricos.

2.7 PAPEL DO PATRIMÓNIO NO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

A gestão dos centros históricos tem também estado, nos últimos anos, no centro do debate no que diz respeito à sua ligação ao desenvolvimento sustentável nas cidades. Não obstante o facto de a presença do património e da sua gestão na relação com o desenvolvimento urbano sustentável ser hoje uma realidade relativamente consensual no debate académico internacional, este tema é apenas explorado no lado mais teórico desta relação que se pretende simbiótica.

A relação efetiva destas duas realidades, é apenas possível aquando do desenvolvimento de métricas de avaliação e recolha de dados empíricos do contributo efetivo do património cultural das cidades na melhoria da realidade económica, social e ambiental das mesmas não comprometendo as necessidades futuras no que respeita a estas dimensões.

O conceito de desenvolvimento sustentável foi definido pela primeira vez em 1987 pela Comissão Mundial para o Desenvolvimento e Ambiente como o desenvolvimento que "vai de encontro às necessidades das gerações presentes sem comprometer a capacidade das gerações futuras de ir também elas de encontro às suas necessidades" (Comissão Mundial para o Desenvolvimento e Ambiente, 1987; 16).

Desta forma, faz todo o sentido falar da gestão do património urbano no contexto de preservação para "as gerações futuras, enquanto ao mesmo tempo se encontra o balanço harmonioso entre o património cultural e as pessoas que pretendem interagir com ele". Com efeito, em 2002, a convenção de Budapeste, faz referência ao património mundial como um instrumento para o desenvolvimento sustentável de todas as comunidades. (UNESCO, Declaração de Budapeste, Artigo 1)

Apesar de, como foi supramencionado, este ser um tema quente no debate académico nos dias que correm, urge a necessidade de tornar o debate prático. Neste sentido, a Agenda para o Desenvolvimento Sustentável, documento criado pela Organização das Nações Unidas em 2015 com 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, menciona de forma praticamente residual a necessidade de proteção do património cultural e falha ainda no que diz respeito à sua valorização e regeneração. (Vecco & Srakar, 2018) Existem, contudo, alguns projetos práticos elaborados e financiados pela União Europeia que têm como principal objetivo a sustentabilidade do património como meio para atingir o desenvolvimento sustentável. Com efeito, entre 2007 e 2013 foram investidos cerca de 6 mil milhões de euros por parte da União Europeia na cultura e na indústria criativa, destes, metade foram investidos na proteção e preservação do património cultural. (EU Investment Policies)

[2] https://smartcitiesworld.net/AcuCustom/Sitename/DAM/012/Understanding_the_Challenges_and_Opportunities_of_Smart_Citi.pdf

O ponto de partida para o entendimento lato do papel do património na sustentabilidade deve passar pela pesquisa das "atividades ou variedade de atores que interferem com o património de acordo com os seus interesses políticos, sociais ou económicos". (Cengiskas, 2018)

De acordo com Azevedo (2016) existem três grandes desafios na elaboração de políticas que vão de encontro à sustentabilidade patrimonial:

(a) acesso limitado ao impacto direto do património no desenvolvimento;

(b) o efeito dessa sustentabilidade a longo prazo, e

(c) dificuldade na recolha e apresentação de provas desses efeitos. Neste sentido, o autor reitera a necessidade de pesquisa metodológica no sentido de mitigar esta dificuldade.

Apesar de grande parte dos estudos de impacto do património no desenvolvimento estarem versados na sua dimensão económica derivada do seu impacto direto na dinamização turística, a avaliação da sustentabilidade do património implica o conhecimento das consequências práticas das componentes técnicas, económicas, culturais e ambientais do património. (ICOMOS, 2019)

Os impactos sociais do património dizem respeito, regra geral, ao impacto direto do património nas comunidades (Carra, 2016), segundo o debate académico mais recente, a decisão mais recorrente no que concerne à gestão do património está intimamente ligado com a definição por parte das comunidades de qual o valor social do património. (Kadja et al., 2018)

Por outro lado, a sustentabilidade ambiental manifesta-se maioritariamente, no debate corrente, através do impacto das alterações climáticas no património e ainda em formas sustentáveis de manter e revitalizá-lo através de uma economia verde circular. (Foster, 2020)

Em suma, tendo todas estas vertentes em conta e ainda a forma como cada uma delas necessita de avaliações assentes em indicadores quantitativos e específicos, é de extrema dificuldade avaliar a importância de cada um destes aspetos da sustentabilidade do património e ainda decidir qual deles é o mais importante em cada ocasião e local. Apesar de existir um crescente número de estudos que dizem respeito a indicadores culturais do património, o conhecimento concreto de sustentabilidade patrimonial é escasso.

Até os objetivos para o desenvolvimento sustentável traçados pela União Europeia, que visam especificamente o património, carecem de medidas e metodologias de avaliação específicas para a obtenção de indicadores.

Urge a necessidade de abordar a sustentabilidade do património de uma forma holística e inclusiva, assegurando que medidas efetivas e eficientes são tomadas para que as sociedades e as cidades caminhem neste sentido. (Glivetic & Jelincic, 2020)

Neste sentido, Vecco & Srakar, em 2018, elaboraram uma tentativa de mitigação das falhas do documento da União Europeia, surgindo com alguns indicadores para cada um dos aspetos que dizem respeito ao papel do património no desenvolvimento sustentável. Propondo os seguintes indicadores:

1) Conservação do património cultural
2) Coesão e Integração local da comunidade
3) Proteção do ecossistema natural e cultural
4) Qualidade da gestão do património
5) Dimensão económica do turismo virado para o património nas comunidades destino
6) A resiliência social das comunidades de destino
7) Satisfação e sustentabilidade do turismo
8) Desenvolvimento e planeamento dos ambientes que envolvem o património

9) Sazonalidade do turismo
10) Criação de emprego diretamente ligada ao turismo
11) Meios de transporte relacionados com o turismo

Ren & Han, em 2018 criticam, ainda assim, a falta de objetividade e adaptabilidade deste género de indicadores. Os autores indicam ainda que estes indicadores não são aplicáveis a localidades específicas que sejam alvo de deterioração do seu património. (Ren & Han, 2018)

Concluindo, a sustentabilidade dos investimentos no património cultural e na gestão dos centros das cidades são um dos maiores desafios das políticas públicas regionais e nacionais. É de extrema necessidade análises *ex post* com indicadores que permitam conhecer a efetividade e a aplicabilidade das políticas levadas a cabo e de que forma estas vão de encontro aos objetivos traçados no início dos estudos.

2.8 TURISMO

Nos últimos anos o Turismo tem assumido um papel preponderante no que diz respeito a transformações espaciais, territoriais, económicas, socio-culturais ou mesmo ambientais. Com efeito, segundo a "World Tourism Organization", o Turismo foi a única economia que cresceu globalmente em 2016. Efetivamente, na última década, por forma a responder aos fortes efeitos da quebra da economia fruto da crise de 2008, muitos governos e autarquias locais espalhadas pela Europa apostaram no Turismo por forma a tornar a cidade mais competitiva economicamente, criar mais postos de trabalho e dar mais visibilidade à cidade (Andereck & Nyaupane, 2010).

O rápido crescimento do turismo urbano apoiado nas novas tecnologia e na economia de partilha veio colocar em grande pressão os centros históricos das cidades, desencadeando um processo de debate sobre os impactos deste setor no planeamento dos centros históricos e ainda de que forma deve ser regulado e controlado. A rapidez com que este setor se fez crescer, sustentado por uma fomentação explícita por parte das autarquias e ainda pelas mais-valias económicas, levantou questões fraturantes nos dinamismos dos centros históricos das cidades, intensificou os efeitos negativos que, por sua vez, ameaçam a proteção destas zonas das cidades e o seu normal funcionamento.

2.8.1 EFEITOS BENÉFICOS DO TURISMO

O crescimento do turismo, em primeira instância, pode estar direta e intimamente ligado com o rápido crescimento económico das cidades. Na medida em que é gerador de emprego, de receitas fiscais, estimula a criação de novas empresas e, no limite, leva a uma regeneração urbana das infraestruturas dos locais mais visitados no sentido de aumentar a ligação dos turistas às cidades. O turismo pode servir de propulsor a um rápido e grande desenvolvimento nas cidades. (Uysal, Sirgy, Woo, & Kim, 2013) Para além disto, o turismo cultural, apesar de ser um dos tipos de turismo mais intrusivos, por implicar a interação constante com os centros das cidades, pode ser capaz de aumentar a atração por locais de elevado valor cultural levando à sua valorização, à renovação de bairros e regiões mais deterioradas das cidades e ainda aumento do sentimento de comunhão e solidariedade por parte das populações locais. (Chen & Chen, 2010) (Timothy & Gelbman, 2011)

Com efeito, Khayrulloevna divide os efeitos benéficos do turismo para as comunidades em três principais vertentes, económica, ambiental e sociocultural. A autora sugere que as consequências económicas do desenvolvimento do turismo numa determinada comunidade se podem espelhar na criação de novos postos de trabalho e no aumento dos benefícios monetários que por si só enrijecem o tecido económico local. Para potenciar o turismo existe um grande investimento para preservar o património local, para regenerar o tecido urbano, nomeadamente as infraestruturas, o que disponibiliza melhores instalações. Em sentido inverso, a comunidade poderá beneficiar destas mesmas instalações para lazer, organização de eventos sociais e, por consequência, melhorar o estilo de vida local. Por outro lado, a convivência com os turistas, pessoas com diferentes culturas, cria um espírito cosmopolita na região. Por fim, a nível ambiental, a regeneração das instalações urbanas, bem como a saúde económica da cidade, permitem a adoção de soluções energéticas ou de mobilidade mais adequadas a preservação do ambiente.

Existe ainda um substancial investimento no embelezamento das paisagens urbanas por parte das autarquias. Isto inclui construção de jardins, e melhoramento dos espaços públicos para realçar a estética do local. É dado maior enfâse à manutenção e restauração de monumentos e do património para atrair mais turistas. (Khayurulloevna, 2020)

Neste sentido, Branco-Teixeira e Santos (2020), enfatizando o papel que o turismo, enquanto potenciador de regeneração social, económico e territorial, pode ter, preconizam 10 boas práticas a ter em conta por parte das autoridades governativas. Passando pelo papel das comunidades no processo de decisão que "ajuda a justificar e a credibilizar" as intervenções de regeneração urbana e pela capacitação e adaptação das comunidades por forma a melhor poderem integrar o mercado de trabalho que, por força da revitalização económica resultado da evolução do turismo, se vai transformando. Entre outras medidas que os autores consideram potenciadoras do turismo, estes entendem que o turismo pode ser tido em conta como um potenciador do desenvolvimento e regeneração do meio urbano. Por ter como objetivo a atração de turistas e a criação de valor, o financiamento através de parcerias público-privadas é mais fácil, no sentido em que é mais apelativo aos investidores privados. (Santos & Branco-Teixeira, 2021)

Este fenómeno teve o seu início nos EUA nomeadamente nas cidades de Baltimore e Boston, onde estas parcerias entre o Estado e investidores serviram para criar oceanários e hotéis e recuperar edifícios para alojamentos, restaurantes, bares ou museus. (Santos & Branco-Teixeira, 2021)

A análise da literatura permite inferir com alguma sustentação, que a opção pelo investimento no turismo é quase obrigatória por poder funcionar como potenciador de inúmeras vantagens para as cidades. O rápido retorno financeiro causado, em grande parte, pela quantidade de visitas à cidade, que aumenta a competitividade da economia e fomenta o dinamismo do comércio local obrigando a uma adaptação para responder a uma maior procura. (Khayurulloevna, 2020) As dificuldades e as problemáticas associadas ao rápido crescimento do turismo fazem-se sentir aos poucos e, dependendo da sensibilidade das populações e dos organismos governativos, não suplantam, pelo menos à primeira vista, os benefícios que lhe são inerentes como sugere Mínguez et al (2019). (Mínguez, Piñeira, & Fernández-Tabales, 2019) Por outro lado, a autora aponta também a dificuldade da recolha de dados fidedignos que comprovem a ligação do turismo a essas dificuldades e a subjetividade das mesmas.

Existe, contudo, a sensação de que a ligação entre intervenção urbanística e o turismo pode ir muito além das características supramencionadas do fortalecimento económico de centro históricos ou frentes balneares.

2.8.2 DESVANTAGENS DO TURISMO

Contudo, a recente turistificação de que os centros históricos de muitas cidades europeias foram alvos nos últimos anos que é, em grande parte, baseada num crescimento exponencial, pouco planeado e informal e acarreta inúmeras consequências sociais, económicas e territoriais. (Gottlieb, 2013) (Sequera & Nofre, 2018). Apesar de alguns inegáveis pontos positivos da aposta no turismo por parte de muitas autarquias na Europa, os últimos anos têm-se caracterizado por uma ampla discussão no que concerne aos efeitos mais nefastos do turismo em massa em certas localidades que tem levado muitos residentes a demonstrar a sua rejeição à gentrificação a que leva este tipo de turismo. (Bujalance, Barrera-Fernandez, & Scalici, 2019)

A verdade é que as cidades enfrentam hoje um paradoxo de uma imagem atrativa da cidade e, simultaneamente, a perceção de sobrelotação dos espaços. Numa primeira instância é levado a cabo uma campanha de marketing, passando boa imagem da cidade e dos seus espaços e infraestruturas, atraindo a atenção de turistas e aumentando a sua sensibilidade às vantagens da cidade. Por outro lado, os testemunhos de tanto turistas como residentes contradizem a imagem anteriormente passada. (Bouchon & Rauscher, 2019)

Apesar dos benefícios gerados pelo turismo em favor das cidades, o aumento da pressão turística nos centros históricos também desencadeou a extrema necessidade de mitigar as externalidades mais negativas que ameaçam a identidade e a saúde do ecossistema dos centros urbanos. De entre os efeitos negativos abordados no debate académico, alguns como o declínio da qualidade de vida dos residentes (Mckinsey & Company & World Travel & Tourism Council, 2017) (Bouchon & Rauscher, 2019) derivado, em grande parte, da sobrelotação das infraestruturas e dos transportes, o aumento da poluição tanto pela sobre utilização das infraestruturas da cidade como pelo aumento do número de viagens realizadas, o aumento do custo de vida (Briguglio & Avellino, 2019) que se reflete no aumento do preço do imobiliário (Martin, Martinez, & Fernandez, 2018) (Cardoso & Silva, 2018) (Pinke-Sziva, Smith, Olt, & Berezvai, 2019) têm sido os mais explorados e esmiuçados no debate académico.

Com efeito, o turismo pode contribuir em grande medida para a deterioração da qualidade de vida no espaço urbano, afetar o tecido social e ter um importante papel na gentrificação da cidade. A sobrelotação dos espaços, bem como o aumento significativo de investimentos imobiliários nas cidades que figuram como destinos mais concorridos para o turismo são algumas das causas para estes efeitos negativos. Até meados da primeira década do século XXI estes pareciam apenas problemas associados a cidades de pequenas dimensões, até então assumia-se que cidades de grandes dimensões, nomeadamente as principais capitais europeias, teriam capacidade para lidar com a sobrelotação de turistas. No entanto o número de turistas internacionais cresceram de 331M para cerca de 470M entre 2000 e 2018, levando assim os destinos urbanos de turismo nas principais cidades europeias a um nível insustentável. (Bouchon & Rauscher, 2019)

Segundo o relatório "Coping with success" elaborado pela McKinsey & Company em 2017, que serve de sustento a grande parte dos autores (Bouchon & Rauscher, 2019) no debate sobre os efeitos nefastos do turismo no metabolismo das cidades, outro dos problemas associados ao excesso de turismo prende-se com a sobre utilização das infraestruturas nas cidades.

Sendo as infraestruturas públicas das cidades partilhadas por turistas e residentes, como os centros comerciais, as ruas, pontes, restaurantes etc.., o excesso de visitantes cria desafios no que diz respeito à normal utilização destes locais. Por outro lado, são gerados desafios no que diz respeito à segurança nestes locais, tento ao nível do desperdício ambiental como até ao nível da integridade física e do

aproveitamento das viagens. Com efeito, uma esmagadora maioria dos turistas interage de forma respeitável com o país de destino, contudo a simples existência de multidões torna a gestão da lotação e da utilização de recurso extremamente difícil. Com efeito, este relatório resume e sistematiza as principais dificuldades associadas ao turismo em massa em cinco pontos fulcrais que vêm sendo exaustivamente debatidos.

- Alienação de residentes locais
- Degradação da experiência turística
- Sobre utilização de infraestruturas
- Dano causado à natureza
- Ameaças à cultura e ao património

Enquanto autores como Kruczek (2019) abordam estes temas de uma forma holística, interrelacionando-os e sugerindo que o ataque através de políticas bem direcionadas a uns, ajudará à mitigação dos outros e assim será possível atingir um equilíbrio sustentável, outros autores como De la Calle Vaquero (2019) trata, na generalidade, todos estes problemas como um conceito uno, a turistificação ou a gentrificação turística. Estes termos são agora recorrentes na literatura disponível e ainda em meios de comunicação social por abordarem todos o mesmo tema, o turismo.

Um pouco por todo o mundo, as políticas levadas a cabo pelos sistemas autárquicos das cidades sucedem-se na tentativa de adotar estratégias que têm como objetivo atacar as externalidades negativas do turismo sem comprometer o fluxo de turistas em si. De acordo com o seu principal objetivo, Milano (2018) dividiu as estratégias das cidades no combate aos efeitos negativos do turismo em 5 vertentes: Dessazonalização, Descongestionamento, Descentralização, Diversificação e Turismo Luxuoso. De entre muitos outros objetivos estudados, todas as estratégias apontam à contenção dos efeitos negativos do turismo nas cidades, reduzindo a pressão nos centros históricos e promovendo maior atividade turística nas zonas periféricas das cidades.

Apesar do efeito regenerador que o turismo pode ter em especial nos centros históricos das cidades, este tipo de intervenção acarreta a emergência do fenómeno da gentrificação. Em 2013, Porter & Shaw chamaram à atenção para o facto de as substanciais melhorias não só no edificado, mas também nas infraestruturas urbanas, com a consequente atração de atividades e criação de postos de trabalho, faz aumentar consideravelmente o preço das habitações. (Porter & Shaw, 2009) Consequentemente, este fenómeno leva ao deslocamento das frações sociais com menos possibilidades financeiras ou à utilização das suas habitações como fonte de rendimento.

2.8.3 ARRENDAMENTO DE CURTA DURAÇÃO

O rápido crescimento das companhias low-cost e ainda o surgimento de plataformas de aluguer de propriedades que fazem a ligação rápida e segura entre inquilino e senhorio contribuíram em grande medida para o aumento da mobilidade e estadias associadas ao turismo. (Kauffman & Hooper, 2020) Entre 2017 e 2019 o número de reservas através da plataforma Airbnb mais do que duplicou passando de 115 milhões de reservas para mais de 270 milhões. Existem no mundo cerca de 100 mil cidades com alojamentos disponíveis na plataforma. (Inside Airbnb, 2021)

A literatura existente no que diz respeito ao crescimento exponencial do turismo e à forma disruptiva como a economia de partilha aplicada a este setor, permite ter fácil acesso a habitações para arrendar, é especialmente extensa (Mínguez, Piñeira, & Fernández-Tabales, 2019). Uma parte considerável do debate académico versa sobre aspetos legais, (Gyimothy & Dredge, 2015)

consequências económicas (Ikkala & Lampinen, 2015) e respeitantes ao negócio de aluguer de propriedades (Diaz Armas & Garcia-Rodriguez, 2014) e a forma como esta atividade impacta no mercado imobiliário. Os contributos das visões dos autores supramencionados e de outros, tais como Sequera, J & Nofre, J., são geralmente críticos, destacando os inúmeros problemas adjacentes ao rápido crescimento desta recente forma de turismo e ainda no que diz respeito à falta de ferramentas eficientes que tenham como objetivo visar e combater os impactos negativos derivados da turistificação, como promover novas políticas de regulação, ações conjuntas e multidisciplinares e a utilização de exemplos de boas práticas.

São ainda de realçar alguns contributos que salientam a importância desta atividade como uma nova forma de experiência turística ligada ao contacto direto com a população e a consideram uma experiência mais realista da vida quotidiana da "Cidade Turista" com a mais-valia de se distanciar da burocracia e formalidades da hotelaria tradicional. (Tussyadiah, 2015)

Um dos artigos mais citados de entre os analisados, tem como principal foco as repercussões socio-territoriais nas populações urbanas deste tipo de serviço turístico, especialmente no que concerne à disrupção do mercado imobiliário (nomeadamente no preço das rendas), à gentrificação e à turistificação de centros históricos. (Aguilera, Artioli, & Colomb, 2019) Em adição, alguns autores que levaram a cabo a elaboração artigos envolvendo casos de estudo em cidades como New Orleans (Gotham, 2005), Valparaíso (Oppilard, 2017) ou Lisboa (Nofre & Sequera, 2019) estabelecem uma ligação direta entre as plataformas de aluguer de propriedades ligadas ao turismo e a gentrificação como consequência da rápida subida das rendas nos centros históricos, que foi paulatinamente segregando as pessoas com menos possibilidades para a periferias dos centros urbanos (Martins, 2020) e ainda, consequentemente, à turistificação desses mesmos centros.

Por outro lado, outros estudos sugerem que consequências da utilização massiva deste tipo de aluguer, como a rápida subida das rendas são efeitos de processos mais complexos e espaçados no tempo e ainda que o vasto crescimento de propriedades disponibilizadas como alojamentos locais são capazes de servir como explicação apenas em parte. (Fuller & Michel, 2014)

Num artigo que faz uma reflexão sistemática das consequências do turismo excessivo em Budapeste, Smith et al (2019) explora a relação entre a falta de planeamento urbano na cidade como resposta ao crescimento exponencial do turismo e a falta de controlo com que este se desenvolve. Na capital húngara, esta situação permitiu uma elevadíssima concentração de alojamentos Airbnb em determinadas áreas que careciam de restrições ou regulações a esse respeito. Como consequência primordial, a qualidade de vida dos residentes foi prejudicada, em grande parte por se assistir a uma deterioração da identidade que caracteriza a zona. Assim, algo que, em última instância, servia como uma atração turística valorizando a cidade, está neste momento a afastar turistas da cidade à medida que vai erodindo o seu carácter único e criativo enquanto em simultâneo deteriora a vida dos seus residentes. (Smith, Sziva, & Olt, 2019)

Com efeito, a economia de partilha aplicada ao turismo tem colocado em stress o metabolismo e a harmonia de inúmeras cidades na europa como são exemplo Amesterdão, Berlim, Madrid, Lisboa ou Porto. A envolvência e abrangência de plataformas que tornam o aluguer de propriedades à distância de um "click" tem estado no centro de problemáticas ligadas à habitação, economia e mesmo bem-estar social nas chamadas "Cidades Turistas". Estas cidades enfrentam hoje muitos e grandes desafios (Colomb & Novy, 2016) (Simcock & Smith, 2016)

Do ponto de vista económico e até de sustentabilidade, as plataformas de partilha e alojamento podem ser vistas como uma forma extremamente eficiente de pôr a render os recursos que, de outra forma, estariam a ser subaproveitados. (Barron, Kung, & Proserpio, 2020) Com efeito, o aluguer de

propriedades durante o período de férias dos seus residentes é uma forma de aumentar a eficiência de um ativo que, não fosse o caso, estaria a ser desperdiçado. Contudo, por ser extremamente mais lucrativo a utilização destas habitações para o aluguer de curto prazo, a disponibilidade de habitações para o aluguer a longo prazo decresce abruptamente, o que, por reduzir a oferta no mercado de aluguer a longo prazo, naturalmente aumenta o preço da oferta disponível. Foi isto que se verificou em Barcelona, sendo 2012 o ano em que houve uma grande alteração na dinâmica do mercado imobiliário por força do crescimento da oferta de Airbnb's em algumas zonas da cidade. Em determinados bairros, o aumento de casas disponíveis na plataforma Airbnb traduziu-se num aumento de 7% no preço médio das rendas, num aumento de 14% no preço de venda de mercado e ainda um acréscimo de 17% no preço de transação efetivo destes imóveis. (García-Lopez, Jofre-Monseny, Martínez-Mazza, & Segú, 2020)

Esta foi também a conclusão a que Barron, Kung e Proserpio (2018) chegaram aquando da análise do impacto do aumento da disponibilidade de casas na plataforma Airbnb nos Estados Unidos da América. Os autores sugerem que o aumento da possibilidade de utilizar os alojamentos próprios em forma de economia de partilha, aumenta tanto o preço do mercado arrendatário como o preço da venda de casas. Este aumento, segundo os autores, ocorre por duas formas. A primeira, através da preferência por parte dos proprietários de alterar a disponibilidade das suas casas do aluguer a longo prazo para o aluguer a curto prazo. Este decréscimo de oferta no mercado de arrendamento a longo prazo, à semelhança do que sucede em Barcelona aumenta o preço das habitações disponíveis.

Por outro lado, o facto de os proprietários das casas terem um retorno acrescido nos alugueres a curto prazo valoriza a casa enquanto ativo. Desta forma, o aluguer através deste tipo e plataformas tem uma influência direta no preço das casas por gerar mais valias diretas aos proprietários. Os autores fazem ainda referência a um artigo elaborado pela Bloomberg CityLab que argumenta que, após o amadurecimento da plataforma de economia de partilha Airbnb, foram crescendo o número de pessoas que se especializaram na comercialização de alojamentos para aluguer de curto prazo. O estudo sugere que na cidade de Nova Iorque, nos Estados Unidos, 12% dos senhorios que possuíam casas para alugar na cidade foram responsáveis por 28% das receitas dos alugueres em 2018. Por fim, e em jeito de crítica, a revista, na pessoa de Alastair Boone, critica a postura de alguns senhorios que, atuando como diretores hoteleiros, fazem flutuar os seus preços de aluguer por forma a monopolizar a escolha dos turistas e aumentar o número de visitantes. Ao contrário dos hotéis, estes senhorios não pagam impostos comerciais de habitação nem impostos relacionados com a hotelaria, o que os coloca numa posição de vantagem em relação ao turismo tradicional.

Outra consequência do impacto de plataformas de aluguer de propriedades de pessoa para pessoa no mercado imobiliário e, consequentemente, no normal funcionamento socioeconómico das cidades é a gentrificação. Neste sentido, Wachsmuth e Weisler, em 2018, através da "Rent Gap Theory" que remonta a 1979, da autoria de Neil Smith e, na altura, sugeria como explicação para a crescente gentrificação que se verificava nas grandes cidades dos EUA, a diferença entre o real preço das rendas e o preço potencial das mesmas mediante a evolução do mercado. Segundo o geógrafo, o preço potencial das rendas vai crescendo à medida que o mercado vai funcionando e, em sentido contrário, à medida que os anos de construção da casa vai avançando, o preço real das rendas vai diminuindo e é nos locais onde esta diferença é maior que se verificam os maiores investimentos que consequentemente aumentam o preço real das rendas. Desta forma, as pessoas com menos possibilidades de acompanhar os preços praticados nestas zonas vão, paulatinamente, sendo forçadas a mudar-se para zonas mais acessíveis. Segundo, Wachsmuth e Weisler este é o caso da relação dos apartamentos disponíveis nas plataformas de aluguer online.

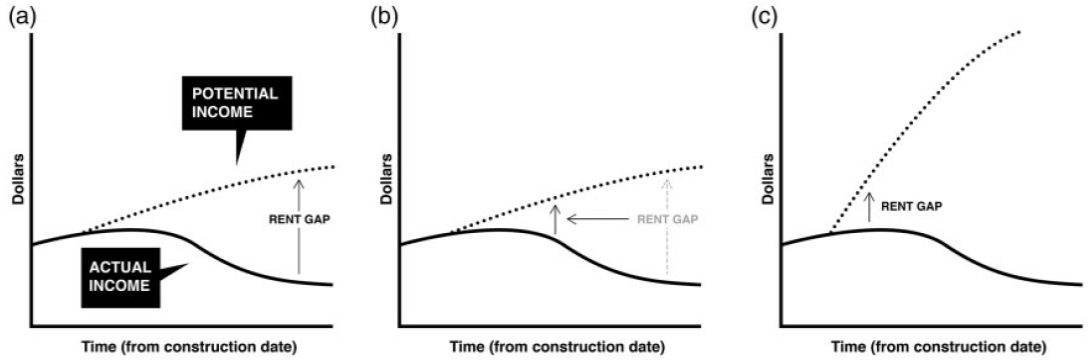

Figura 3 - Rent Gap Theory (Wachsmuth & Weisler, 2018)

Estes gráficos servem para explicar o impacto do aparecimento da plataforma Airbnb à luz da "Rent Gap Theory". No primeiro (a), verifica-se a diferença entre o potencial preço das rendas e o preço real quando a propriedade não é reabilitada ao longo do tempo. No segundo (b), verifica-se uma menor diferença pois o gráfico traduz o mínimo de investimento necessário na reabilitação do imóvel para minimizar a diferença entre rendas. O terceiro gráfico (c) demonstra o significativo aumento da receita potencial relativa às rendas devido ao aparecimento destas plataformas que valorizam em grande medida as habitações. Por esta razão, os autores argumentam que é nas zonas onde se verifica maior oferta de habitações para Airbnb que as populações são alvos de gentrificação e se vêm obrigadas a realojar-se em zonas onde esta diferença entre rendas não seja tão elevada. Isto é, de resto, o que se verifica na cidade de Nova Iorque, no EUA. As zonas onde a percentagem de rendas exclusivamente dedicadas aos Airbnb's são mais elevadas em relação ao total das rendas de longa duração, como é o caso de Manhattan, são as zonas que têm sido mais fortemente gentrificadas nos últimos anos.

Na elaboração de um artigo que utilizou como caso de estudo a cidade de Berlim, Novy (2018) sugere que é imperativo que, a curto prazo, os municípios e as entidades governativas sejam capazes de regular outras vertentes do turismo e refletir sobre o turismo atual de uma forma diferente em detrimento dos entendimentos tradicionais do setor. Já que é por demais evidente que as vicissitudes que hoje caracterizam o turismo são manifestamente diferentes, mais voláteis e, acima de tudo mais intrusivas do que aquilo que se verificava no passado. Esta visão, de acordo com o autor, permitirá adotar diferentes formas de entender as problemáticas e, necessariamente, novas formas de abordar os complexos desafios que a turistificação dos centros urbanos proporcionam.

No artigo, o autor fornece dois principais argumentos: Reconhecendo a dificuldade de definir os limites do turismo contemporâneo e a delineação de estratégias que mitiguem as suas consequências mais nefastas, Novy diz que hoje é ainda mais difícil levar a cabo estes processos pelos complexos mecanismos que hoje impactam as sociedades e o turismo, como são exemplo as tecnologias e a velocidade de transmissão da informação. Por outro lado, o autor defende ainda que os processos e fenómenos que são hoje discutidos à luz da turistificação não são, de forma nenhuma, exclusivamente sustentados pelo turismo.

2.9 SÍNTESE CONCLUSIVA

Com o objetivo de compreender o enquadramento e o conteúdo do debate académico atual no que diz respeito à gestão dos centros históricos, fez-se, neste capítulo, uma revisão da literatura

existente. Analisaram-se alguns artigos que abordam algumas das dimensões da gestão dos centros históricos com visões diferentes.

Desta forma, abordou-se, numa primeira instância, a evolução do contexto de centro histórico. Na sua génese sendo o berço de onde nasce a cidade, passando, ao longo do tempo e do desenvolvimento e crescimento da cidade, pelo centro comercial e económico e assumindo hoje um papel de centro cultural e histórico alvo de grande pressão turística.

Posteriormente foram analisadas algumas dimensões debatidas na literatura atual no que diz respeito à gestão destas zonas urbanas. Neste seguimento, emergiram algumas dimensões às quais se dá especial ênfase. A gestão do património tangível ou edificado merece especial atenção por parte de inúmeros autores como comprova a revisão sistemática da literatura levada a cabo por Sanchez, Cabrera e Del Pulgar (2020). Tanto a nível financeiro como ao nível identitário, a manutenção do património edificado nos centros históricos parece merecer especial importância. Também o património intangível, como sejam os costumes e as tradições estão associados a um sentimento de pertença por parte da população e deve ser incentivado e preservado (Kim, S. et al, 2019). Também a participação comunitária na gestão direta dos centros históricos parece fazer parte de boas práticas que visam o desenvolvimento sustentável dos centros históricos. (Haltofova, 2018). Neste seguimento, a literatura mais recente (Jelincic, 2020) parece indicar uma crescente preocupação com a sustentabilidade da gestão dos centros históricos como forma de preservar o seu valor intrínseco para as gerações futuras.

Finalmente, o Turismo surge como temática transversal (no sentido em que constitui um potenciador ou um desafio) a todas estas dimensões. Com efeito, o seu potenciamento no início do século tinha como objetivo desenvolver o centro histórico tanto a nível económico como a nível social. Contudo, o seu crescimento exacerbado colocou algumas fragilidades na gestão dos centros históricos em evidência, urgindo, de acordo com a mais recente literatura (Kruczek, 2019), políticas concretas que visem reequilibrar a balança do desenvolvimento urbano nos centros históricos.

Posto isto, o estudo do caso do centro histórico do Porto surge como uma oportunidade de conhecimento no terreno dos desafios emergentes e políticas concretas que são levadas a cabo na prática.

3 CASO DE ESTUDO – O CENTRO HISTÓRICO DA CIDADE DO PORTO

3.1 INTRODUÇÃO

As políticas urbanas e a gestão de centros históricos envolvem inúmeras dimensões e dinâmicas urbanas. De modo a serem efetivas, estas devem ser elaboradas de uma forma holística, participativa e com o objetivo final de ter um impacto positivo e melhorar a vida dos residentes. O presente caso de estudo tem como objetivos analisar as dinâmicas que têm emergido no centro histórico da cidade do Porto, património mundial da UNESCO e, em paralelo, verificar a articulação dos principais instrumentos de gestão e das políticas urbanas na resposta a essas dinâmicas.

A metodologia do presente caso de estudo será suportada por um processo, tanto quanto possível, holístico e apoiado por documentos de caráter legislativo e estratégico. Serão cruzados dados qualitativos, assentes na análise do diagnóstico levado a cabo pelo PDM e pela sua recente revisão, e na forma como este documento se articula no que diz respeito ao centro histórico e ainda com documentos como o plano de gestão elaborado pela Porto Vivo, SRU. Estes dados serão colocados em confronto com dados quantitativos recolhidos em trabalhos de investigação anteriores com o intuito melhor expor os panoramas legislativo, social, económico e urbanístico do centro histórico da cidade do Porto e a forma como estes se correspondem e suportam. Esta análise será suportada por mapas e gráficos que permitirão uma melhor e mais clara análise e posterior discussão.

O presente capítulo pretende, assim, refletir sobre as diferentes dinâmicas que caracterizam a cidade do Porto no âmbito da temática das políticas urbana e gestão do centros históricos. Neste sentido será efetuado um enquadramento geral, seguido de uma análise qualitativa e quantitativa às dinâmicas recentes que moldam o centro histórico da cidade. Serão ainda realçadas algumas consequências do turismo no centro histórico por ter sido um setor particularmente referido nos documentos analisados seguidamente e ainda por influir em inúmeras dinâmicas da cidade. Por fim, serão escalpelados documentos vinculativos (PDM) e não vinculativos (Plano de Gestão e Relatório de Discussão Pública do PDM) por forma a mostrar a sua articulação, alcance e nível de pormenor no que diz respeito às respostas às dinâmicas que se desenvolvem na cidade. Serão estudadas as políticas urbanas e a forma como estas se mostram efetivas, ou não, na gestão do centro histórico.

Dadas as limitações impostas pela pandemia de COVID-19 e a dificuldade em recolher informação quantitativa, será elaborada, em primeira instância, uma análise qualitativa documental e, posteriormente, com menor extensão, uma análise quantitativa. Devido também à limitada duração da elaboração deste trabalho, e ainda à elevada extensão de dimensões inerentes à gestão urbanística dos centros históricos, serão apenas salientadas algumas dinâmicas que terão influenciado o rumo de evolução do centro histórico da cidade.

3.2 ENQUADRAMENTO GERAL

O concelho do Porto surge como a capital da segunda maior área metropolitana de Portugal. Cobrindo uma área de 4,166 km^2 e com 238,000 habitantes (INE, 2011), a cidade do Porto está a perder habitantes há cerca de 40 anos, com efeito, em 1981 era 327000 os residentes na cidade.

O rio Douro escava a encosta e limita o sul da cidade através de um sinuoso vale de onde nascem os primórdios da cidade também caracterizados por uma vincada topografia. Esta topografia, tão característica da cidade, proporcionou uma peculiar ocupação do espaço, esta, centrada no comércio que se efetuava nas margens do rio, foi formando o atual centro histórico. Os limites do centro histórico rapidamente foram extravasados para as periferias geográficas, em grande parte devido ao elevado desenvolvimento e processo de urbanização da cidade. A existência de uma grande variedade de valores – construídos e naturais, históricos e contemporâneos, tangíveis e intangíveis – fazem do Porto um caso de estudo extremamente relevante da implementação da recomendação a UNESCO de HUL. (Ferreira & Silva, 2019)

Com efeito, em 1991, por iniciativa da CMP, foi efetuada uma candidatura com a intenção de elevar o Centro Histórico a Património da Humanidade. Para essa efeito, a autarquia invocou várias razões, entre as quais, a presença de incalculáveis valores arqueológicos, grande ligação da história da cidade com a evolução do traçado urbano e arquitetónico, a existência de um conjunto de monumentos e edifícios de vários estilos e épocas, como gótico, romano, Arte Nova e Barroco, processos de reabilitação efetuados e com estreita ligação com projetos de integração social, homogeneidade estética e em termos visuais, entre outros motivos mencionados. Finalmente, em 1996 através do critério iv)[3], a UNESCO elevou o centro histórico da cidade ao estatuto de património cultural da humanidade.

"Lugar de grande valor estético, apresenta um tecido urbano e inúmeros edifícios históricos que testemunham o seu desenvolvimento ao longo de mais de mil anos. Obra-prima da criatividade humana, na articulação harmoniosa das ruas com o espaço envolvente e em especial com o rio Douro e Vila Nova de Gaia, apresenta uma unidade visual que lhe atribui um dos seus aspetos mais importantes, o cariz panorâmico.

Organismo vivo, integrado numa área ativa da cidade, tornou-se "um valor universal excecional" reconhecido e que merece especial proteção e valorização."

In unescoportugal.mne.gov.pt

O planeamento e desenvolvimento urbano na cidade do Porto é dirigido e regulado pelo PDM (Plano Diretor Municipal) que, resumidamente, estabelece as diretivas estratégicas de uso do solo para o desenvolvimento e sustentabilidade urbanística e territorial da cidade. Este documento é sustentado e complementado por outros documentos como planos de pormenor. Em 1993, foi aprovado o Plano Diretor da Cidade, que resultou da transformação do Plano Geral de Urbanização elaborado pelo Gabinete de Planeamento Urbano da CMP nos anos 80, enquadrado pelo Decreto-lei 69/90, de 2 de Março referente ao Regime Jurídico dos Planos Municipais de Ordenamento do Território. Este plano,

[3] Iv) representar um exemplo eminente de um tipo de construção ou de conjunto arquitetónico ou tecnológico ou de paisagem que ilustre um ou mais períodos significativos da história humana; *in* "Orientações para a aplicação da Convenção Mundial do Património"

privilegia a definição de eixos de intervenção, nele se incluindo uma particular referência à execução da VCI. Propõe uma divisão da cidade em 19 Unidades de Ordenamento para a elaboração de Planos Municipais de Ordenamento do Território, nomeadamente Planos de Urbanização e de Pormenor, e um Regulamento que definia os parâmetros volumétricos para a construção em função da zona da cidade. Este Plano previa, ainda, uma articulação da cidade com os municípios vizinhos em matéria de infraestruturas viárias e de saneamento básico e a localização de equipamentos a nível regional. Define ainda áreas centrais como zonas de vocação terciária.

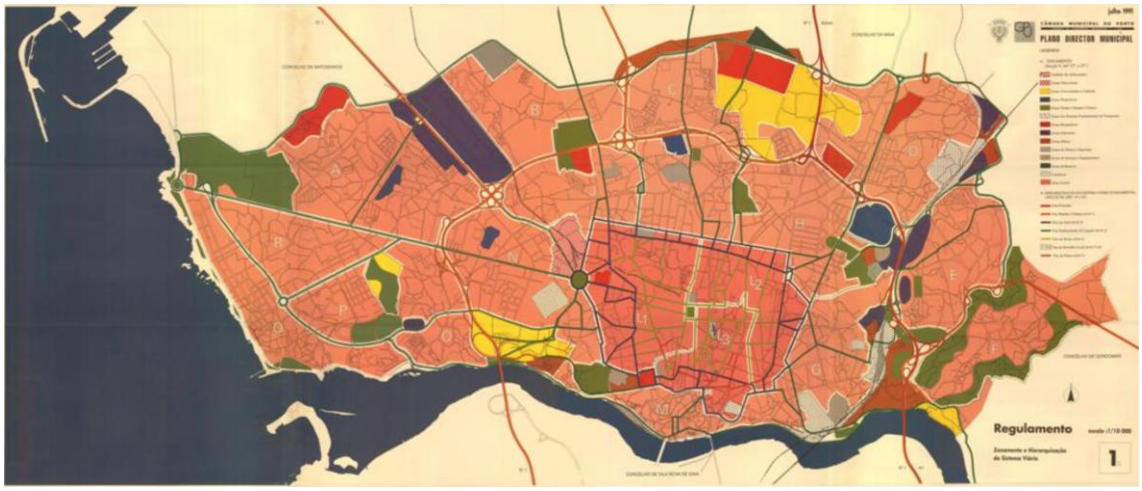

Figura 4 - Concelho do Porto PDM 1993 (Castel-Branco, p. 1993)

O PDM atualmente em vigor foi promulgado e publicado em Diário da República em 2006 e revisto em 2012. Posteriormente, em 2015, o REOT identificou inúmeras alterações nas principais dinâmicas tidas como base para a elaboração do PDM, sustentando a necessidade da sua revisão. Revisão essa que foi iniciada em 2015, e por duas vezes prorrogada até ao seu término em Março de 2021.

Um dos aspetos referido na literatura consultada e supra analisada no que concerne à gestão de centros históricos, versa sobre a relação existente entre as múltiplas entidades que gerem diferentes espaços e diferentes esferas do espaço urbano. Estas relações, tanto verticais como horizontais, devem ser produtivas, claras e frequentemente colocadas em prática em detrimento do individualismo. Sendo a gestão urbanística, e em específico, a gestão de centros históricos, uma atividade, tanto quanto possível, holística e interdisciplinar, faz sentido que estas diferentes entidades e estruturas se relacionem e interajam da melhor forma possível.

Esta gestão, nas suas várias dimensões deve sempre almejar a melhoria da qualidade de vida dos residentes da sua cidade. Esta gestão pretende-se que esteja alheada, tanto quanto possível, de agendas políticas e interesses económicos momentâneos. As várias entidades decisoras devem servir-se das comunidades como fonte de informação e encontrar políticas que, indo ao encontro da vontade pública, prestigiem o património tangível e intangível da cidade. Isto traduz-se nas mais variadas formas de políticas urbanas. Uma das dimensões que tem estado mais em foco e no centro das temáticas das publicações académicas no que diz respeito às políticas urbanas na cidade do Porto é o tema do mercado

habitacional (Varady & Matos, 2020) muitas vezes associado às consequências do crescimento do setor turístico. (de Sousa & Barcón, 2021)

3.3 CENTRO HISTÓRICO DO PORTO – PRINCIPAIS DINÂMICAS RECENTES

O conhecimento das variações das dinâmicas sociais e económicas da cidade são um fator chave para melhor compreender o enquadramento e a sustentação do quadro legal e estratégico que foi regulando o centro histórico do Porto. Com efeito, estas políticas, e a forma como interagem com o centro histórico, vão acompanhando as expansões e a contrações sequenciais do número de moradores e população flutuante da cidade.

O início do século XXI, com a criação da Porto Vivo, SRU, a visão estratégica da gestão do centro histórico do Porto, focada principalmente na sua reabilitação e potenciação do seu património para o mundo, virou-se acentuadamente para a exploração dos mercado emergentes. Numa primeira fase caracterizada, através na aposta nas indústrias criativas, por projetos ligados à cultura como a Casa da Música, e, posteriormente, no fortalecimento do turismo. A aposta no setor turístico foi especialmente fraturante na cidade e, em especial no centro histórico. Se por um lado a Porto Vivo defendia que era necessário "dotar o território de um variado leque de serviços ao turismo, que permita aproveitar o seu potencial no desenvolvimento da cidade." (Porto Vivo, SRU, 2005), por outro, autores como Aguiar (2014) acusam esta visão estratégica de promoção do turismo como uma "promoção dos centros históricos como novas Disneylândias, i. e., a reabilitação do património urbano orientada para criar parques temáticos destinados ao consumo hedonista de um turismo massificado".

A evolução do Turismo em Portugal seguiu a tendência do resto da Europa no sentido em que o turismo tradicional, normalmente localizado longe dos centros das cidades, em zonas balneares ou rurais, foi repentinamente sendo ultrapassado pela enorme afluência aos centros históricos das cidades. Esta alteração no centro de gravidade do turismo em Portugal pode ser comprovada pela oferta de casas para arrendamento de curta duração e as suas localizações. (Garcia, 2017) Com efeito, o arrendamento de propriedades de habitação por curtos espaços de tempo não é uma novidade em Portugal; desde meados do século XX que está contemplado na lei portuguesa a possibilidade de arrendamento de curta duração, os chamados "arrendamentos de vilegiatura". Estes arrendamentos eram mais focados, como supramencionado, em zonas rurais ou balneares em conformidade com o turismo tradicional. Todo o negócio era efetuado entre as duas partes e era limitado a curtas durações. (art.1083º, DL nº47344/66)

Por forma a melhor enquadrar esta transição na tendência turística em Portugal, em especial no Porto e o seu impacto nas políticas e no mercado habitacional do seu centro histórico, faz sentido analisar o enquadramento legal e a sua evolução no que diz respeito aos contratos de arrendamento urbanos.

O início do século XX foi marcado por políticas que visavam a proteção do inquilino em em busca de rendas mais elevadas, e estabelecendo regras fiscais rígidas nas áreas de arrendamento. Após a revolução republicana em 1910, as rendas a nível nacional foram congeladas pelo período de 1 ano. Adicionalmente, no final da década de 40 foi aplicada em Lisboa e no Porto uma política de controlo de rendas que levou a uma fraca competitividade do mercado de arrendamento e a uma degradação do edificado. (Silva, 2014 e Mendes, 2017) Mais recentemente, no início da década de 90, com a implementação do Decreto-Lei 321- B/90 Regime de Arrendamento Urbano (RAU), passou a ser possível celebrar contratos de arrendamento apenas de longo prazo, o que até então eram quase sempre vitalícios. Os inquilinos tinham então maior margem de escolha e podiam celebrar contratos com um

período de carência mínimo de 5 anos, que podia ser rescindido pelo senhorio desde que fosse comunicado com um ano de antecedência. (Furtado, 2009)

A versão mais recente desta lei manteve este período mínimo para os contratos de arrendamento urbanos (art. 1095º, DL n.º 06/2006), mantendo, no entanto, a exceção para "residência não-permanente". Contudo, esta lei foi reformulada em 2012, tendo sido eliminado os requerimentos que diziam respeito à duração mínima destes contratos; desta forma deixou de fazer sentido existir uma exceção para os arrendamentos de curta duração já que nenhum contrato de arrendamento tinha limites mínimos para o aluguer.

Este levantamento de restrições referentes ao período de aluguer foi, no entanto, revogado em 2019 pela nova lei DL 13/2019, que representa um pacote legislativo de medidas que visam a correção de situação de desigualdade entre inquilinos e senhorios. Neste sentido, este pacote legislativo contemplava um regresso ao período mínimo de aluguer com a duração de um ano.

Contudo, a economia de partilha aplicada ao turismo, nomeadamente na forma de acesso a arrendamentos de curta duração precisava de uma abordagem diferente já que o enquadramento legal português não previa esta exceção, nem acautelava as regulações necessárias. A definição utilizada até então para o alojamento local não se enquadrava nesta nova, rápida e independente tipologia de arrendamento sendo que urgiam diretivas ao nível regulatório. Desta forma foi promulgada a lei para o Alojamento Local pelo Decreto-Lei n. º39/208 trazendo consigo inúmeras mudanças no quadro legal. Na sua génese, o DL tinha como principal foco a execução de impostos, a taxação e a prevenção de fuga ao seu pagamento, em detrimento de uma visão a nível urbanístico. Neste sentido, o governo português procurou simplificar e facilitar o registo oficial das propriedades particulares como Alojamentos Locais no sentido de evitar que as suas receitas fizessem parte de uma economia paralela não taxada.

O DL n.º 128/2014, que aprovava o regime legal de exploração de estabelecimentos de habitação para arrendamento local, entrou em vigor em Novembro de 2014. Este quadro legislativo foi atualizado em 2015 (DL Nº 63/2015). O registo de propriedades passa a ser efetuado online as taxas passam a ser relativamente baixas, desencorajando a fuga ao seu pagamento. Esta conjuntura de alterações, formando o panorama à altura, levou a um crescimento exponencial de propriedades disponíveis para arrendamento de curta duração.

O crescimento do turismo na cidade do Porto foi acompanhado e até impulsionado por substanciais transformações no tecido urbano e em particular no seu centro histórico. A dinâmica de regeneração e reabilitação já tinha sido iniciada aquando do aumento exponencial das visitas turísticas tendo estas duas vertentes funcionado, durante a primeira década do século XXI, numa relação simbiótica.

Como foi supramencionado, é na segunda metade do século XX que o Porto, em especial o seu centro histórico, começou a ser valorizado e a ser tido em conta como uma importante parte do património da cidade. Já na última década do século XX a Fundação para o Desenvolvimento do Centro Histórico do Porto foi criado, esta entidade, em estreita coordenação com o CRUARB, pretendia promover a regeneração urbana do centro histórico do Porto através da reabilitação do seu património e ainda a reintegração social da cidade. (Porto Vivo, SRU, 2008) Através do DL nº 307/2009, de 23 de Outubro e de acordo com o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), foi elaborado um projeto de delimitação da área de reabilitação urbana (ARU) do centro histórico da cidade do Porto.

Foi em 2012, através do Aviso nº9562/2012 ao abrigo do RJRU que foi aprovada em Assembleia Municipal a delimitação da área de reabilitação urbana do centro histórico do Porto. Apoiado nesta autorização, o plano de gestão do centro histórico, escolheu áreas especificas para intervenção urbana

com base na insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, estruturas ou equipamentos urbanos e ainda dos espaços verdes de utilização coletiva.

Figura 5 - ARU do Centro Histórico do Porto (Centro Histórico, s.d.)

Apesar da coordenação destas políticas, urgiam ações concretas que combatessem o progressivo abandono do centro da cidade por parte dos seus residentes. Com efeito, dados do INE permitem aferir que houve uma acentuada deserção dos residentes no centro histórico do Porto, em especial na zona ARU. Através dos censos de 1991 e 2001, verifica-se uma diminuição de cerca de 36% da população residente em adição a uma perda de 21% na década anterior (1981-1991). Através do gráfico abaixo podemos observar o fortíssimo decréscimo de que a cidade foi alvo.

	População Residente			Taxa de Variação		
Anos	1991	2001	2011	1991 - 2001	2001 - 2011	1991 - 2011
Município do Porto	302472	263131	237591	-13,0	-9,7	-21,5
Miragaia	4771	2810	2067	-41,1	-26,4	-56,7
Vitória	4271	2720	1901	-36,3	-30,1	-55,5
São Nicolau	3957	2937	1906	-25,7	-35,1	-51,8
Sé	7343	4751	3460	-35,2	-27,2	-52,9

Figura 6 - Variação da População Residente no Município do Porto e no centro histórico entre 1991 e 2011

Assim, faz sentido concluir que a cidade do Porto sofreu inúmeras alterações nas dinâmicas que a caracterizavam, umas bruscas e umas espaçadas no tempo. Estas alterações resultaram da combinação de vários fatores chave: em primeiro lugar, o crescimento da indústria turística acompanhada, em grande parte, pelo aumento da oferta de Alojamentos Locais (AL), pela baixa de preços das passagens aéreas, e pela consolidação da cidade como património mundial da UNESCO. Por outro lado, políticas apoiadas e financiadas por iniciativas privadas levaram a cidade a explorar e exponenciar tendências que se vão acentuando. (Sampaio, 2016) Estes fatores criaram um nível de procura da cidade de dimensões extremamente elevadas; por outro lado, o processo de reabilitação e regeneração do centro da cidade, melhorando as condições de habitação e modernizando as

infraestruturas e os espaços urbanos e meios de transporte, aliados ao contínuo êxodo de que a cidade foi alvo, criaram uma oferta também sem precedentes; por fim, as deficiências e falhas na regulação e no quadro legislativo, criaram todas as condições para uma expansão massiva do fenómeno assente na economia de partilha que são as propriedades de arrendamento de curta duração.

Por forma a melhor contextualizar a cidade, é de elevada importância compreender as atuais condições do mercado de propriedades de arrendamento de curta duração na cidade do Porto.

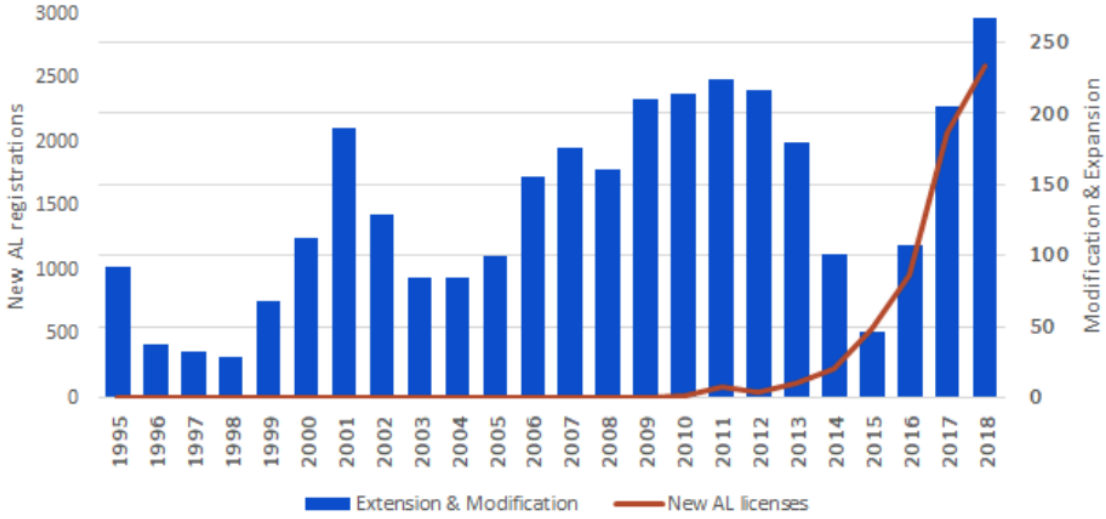

Figura 7 - Licenças de Extensão ou Modificação e Novos AL no Centro Histórico do Porto (Inside Airbnb, 2021)

Apesar serem escassos os dados referentes a 2019, é possível identificar uma possível ligação entre o crescimento das reabilitações e modificações em propriedades na cidade do Porto e o crescimento do número de novos registos de AL no concelho. Se a esta possível relação juntarmos o crescimento de voos efetuados para a cidade, é possível associar estar novas dinâmicas ao crescimento do turismo.

Dados do AirDNA (2021) indicam ainda que cerca de 85% das quase 8000 propriedades registadas como alojamentos de arrendamento de curta duração estão a ser arrendados como apartamento inteiro, apenas 14% como quartos individuais e apenas 1% como quartos partilhados. Faz ainda sentido salientar dados referentes à densidade por localização destas propriedades. Dados retirados do Airbnb espelham uma grande concentração de propriedades registadas como AL no centro histórico da cidade.

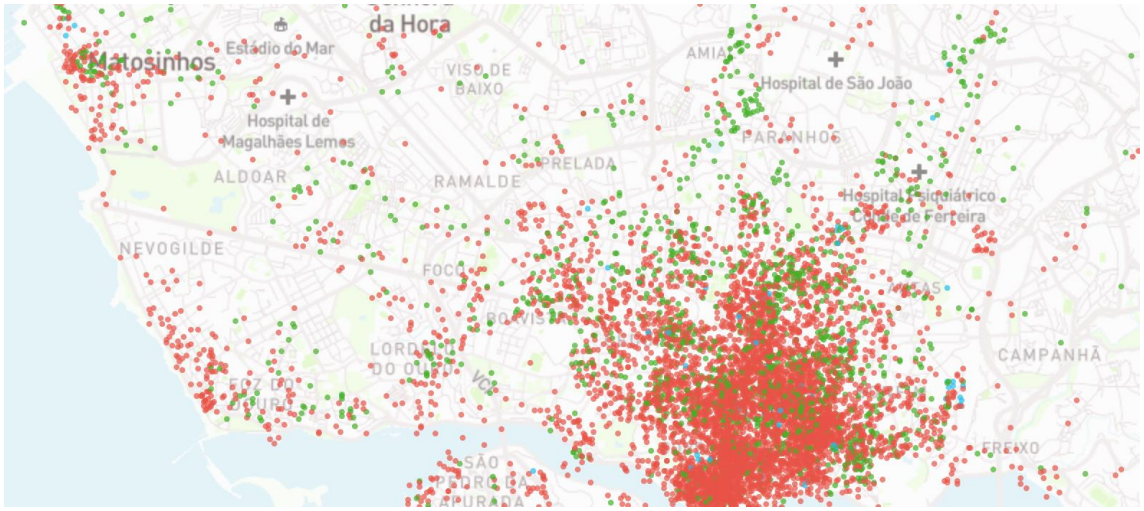

Figura 8 - Localização Airbnb's no concelho do Porto (AirDNA, s.d.)

Estes dados, aliados à atividade de arrendamento destas propriedades (Figura 9) que aponta o período de tempo (anual e em média) de ocupação de uma propriedade, levantam uma questão também explorada por Franco e Santos (2021) que espelha o facto de grande parte destas propriedades estarem desocupadas no mercado por longos períodos de tempo, retirando espaço competitivo às propriedades de arrendamento de longos períodos.

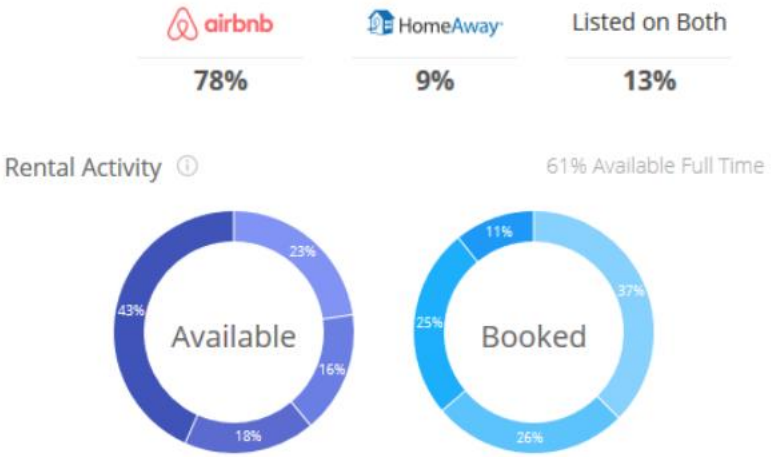

Figura 9 - Atividade do arrendamento de propriedades no Centro Histórico do Porto (AirDNA, s.d.)

Figura 10 - Tipologia das propriedades registadas na plataforma Airbnb (AirDNA, p. 2021)

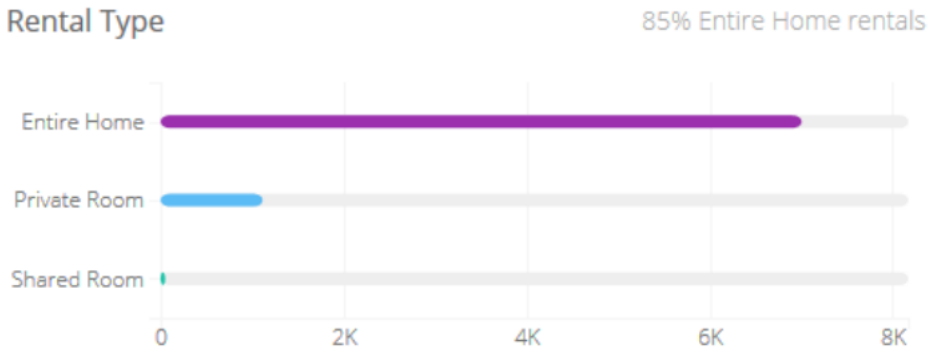

Figura 11 - Número de casas arrendadas por tipologia de arrendamento (AirDNA, s.d.)

Após uma análise à evolução do turismo em Portugal, seguida de um enquadramento deste setor no contexto da cidade do Porto e em especial do seu centro histórico, faz sentido conhecer o enquadramento legislativo que suporta e regula este setor, em especial, no que diz respeito à vertente imobiliária. Posteriormente, foi feita uma análise ao estado atual do mercado turístico imobiliário dos arrendamentos de curta duração no núcleo histórico da cidade do Porto. Esta análise permitiu rapidamente suscitar algumas questões no que diz respeito ao seu impacto em diversas vertentes que foram, aliás, supramencionadas na revisão da literatura.

Desta forma, faz sentido analisar os impactos efetivos que esta brusca alteração teve em vertentes como a dinâmica social, podendo esta estar dividida na perda de identidade comum, na gentrificação e na própria desertificação do centro. Por outro lado, far-se-á uma análise às alterações nas dinâmicas económicas da cidade, estando estas associadas à economia de partilha, a proliferação de senhorios profissionais e ainda as alterações no mercado imobiliário de arrendamento de longa duração e de compra e venda de casa.

3.3.1 DINÂMICA ECONÓMICA

Olhando para o exponencial crescimento das propriedades registadas como alojamentos locais e registadas em plataformas como Airbnb ou Booking aliado ao acentuado decréscimo do número de cidadãos residentes no mesmo espaço geográfico, levanta-se naturalmente a questão da economia de partilha.

Uma análise mais detalhada à tipologia de propriedades registadas e ainda ao número de hospedeiros face ao número de propriedades, rapidamente se conclui que as evidências e definições associadas à economia de partilha não se aplicam à cidade do Porto. Atentando na Figura X, os dados demonstram que apenas 20% das propriedades para arrendamento de curta duração no Porto são partilhadas com o anfitrião, representando menos de 9% das receitas totais anuais, algo que aproxima o Airbnb da hotelaria tradicional.

Em segundo lugar, assiste-se a um aumento significativo de "Hospedeiros Profissionais". Em Junho de 2021, 66% dos Hospedeiros tinha registadas no Airbnb mais do que uma propriedade para alugar (InsideAirbnb), este é um fenómeno duradouro na cidade já que em Maio de 2018, mais de 15000 propriedades registadas na plataforma eram geridas por cerca de 7500 hospedeiros sendo que 20 destes hospedeiros geriam mais de 30 propriedades (o maior hospedeiro geria 83 casas) representando mais de 954 propriedades (mais de 6% do total). Desta forma, se é verdade que a plataforma pretendia a existência de micro empreendedores intimamente associados à filosofia de economia de partilha, isto não é o que se verifica já que os 20 maiores proprietários detêm cerca de 1000 habitações chamando a si cerca de 8% das receitas anuais referentes ao Airbnb na cidade.

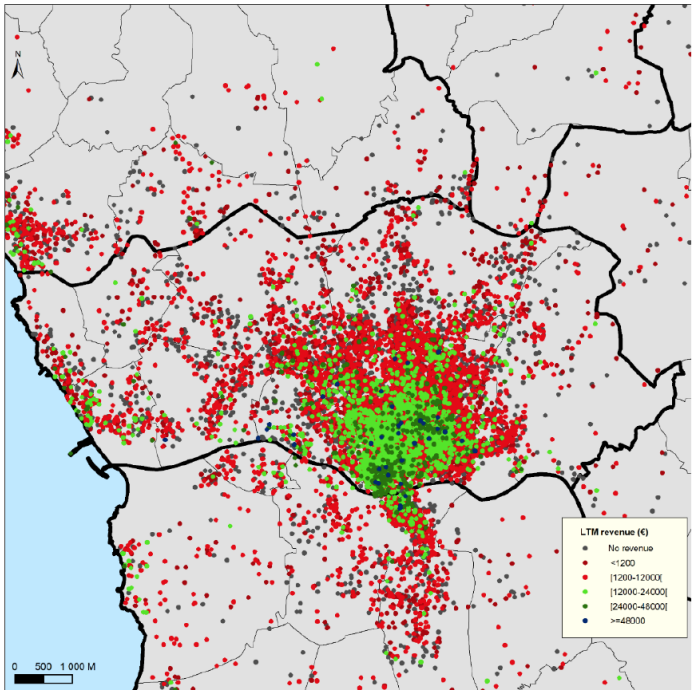

Figura 12 - Receitas anuais das propriedades registadas na plataforma Airbnb (Inside Airbnb, 2021)

Finalmente, faz sentido salientar que uma quantidade substancial de propriedades disponíveis para residência permanente está a desaparecer do mercado por estar completa ou parcialmente ocupada para arrendamentos de curta duração. Em adição as poucas casas disponíveis por terem um potencial de investimento e retorno muito elevado, potenciado pela possibilidade do arrendamento de curta duração, faz com que os preços disparem não estando acessíveis à maioria dos atuais residentes da cidade. Com efeito, entre 2000 e 2018 (INE, 2018a) o preço médio de uma propriedade na cidade do Porto aumentou 129,3%.

Com o aumento exponencial dos arrendamentos turísticos e o decréscimo da população residente, as atividades económicas da cidade sofreram também uma evidente adaptação. As atividades comerciais

viradas para residentes bem como o comércio tradicional viu-se substituído por atividades mainstream adaptadas ao turismo contemporâneo. A este respeito, dados recolhidos através de inquéritos e georreferenciação por Chamusca et al. (2018) para todo o espaço inerente ao centro histórico do Porto entre 2012 e 2018 demonstram que houve um aumento de 39% em propriedades de arrendamento de curta duração, 8,6% de cafés e restaurantes, 16,1% em estabelecimentos híbridos (com mais do que uma atividade) e 2,2% em espaços de comércio não tradicional, nomeadamente souvenirs. No sentido oposto, houve um decréscimo de 18,4% em lojas de venda de materiais de construção e drogarias, 14,1% em estabelecimento de venda de produtos de higiene e beleza e 13,4% em estabelecimentos comerciais de venda de artigos pessoais (roupa, calçado e joalharia). (Carvalho, Chamusca, Fernandes, & Pinto, 2019)

Em suma é possível concluir que está a ser consolidada na cidade do Porto uma nova economia urbana plenamente assente no turismo. Nesta noda dinâmica económica, o investimento imobiliário, a intermediação de arrendamentos, a manutenção que envolva poucos gastos (mal paga) e novos tipos de negócios "locais" virados para as visitas turísticas são pedras basilares. Toda esta pressão está a ser exercida de forma extraordinária no centro histórico da cidade como é possível observar pelas propriedades que mais faturam anualmente na plataforma Airbnb. (Figura 12)

3.3.2 DINÂMICA SOCIAL

À imagem de inúmeras grandes cidades europeias, a cidade do Porto lida nesta altura com novas dinâmicas associadas ao rápido crescimento da população flutuante na cidade. Isto gera conflitos entre turistas e residentes e está na origem de processos de gentrificação como refere Alves, S. (2017) e que coloca em perigo a diversidade e a identidade social e territorial, problemas que urgem ser regulados através de políticas de desenvolvimento urbano. (Alves, 2017)

Com efeito, apesar das vantagens associadas à emergência de plataformas como Airbnb ou Booking, estas têm sido veementemente debatidas pelos residentes que relatam contrapartidas de grande magnitude. Apesar deste tipo de atividade ter como intuito beneficiar a comunidade hospedeira através da geração de novos postos de trabalho e ainda de rendimento extra para os hospedeiros que pretendam partilhar a sua habitação, são relatados problemas ao nível da especulação imobiliária, decréscimo da qualidade de vida nos bairros tradicionalmente de residentes permanentes e ainda a falta de oferta de casas para compra e venda. (Gant, 2016)

Com efeito, o centro histórico da cidade do Porto, outrora centro de negócios, comercio local e área maioritariamente residencial com uma forte identidade intrínseca, tem sofrido, ao longo dos últimos anos, um processo de turistificação que alterou por completo estas dinâmicas e identidades.

Num estudo recente são relevadas novas dinâmicas na cidade como o facto de "o Porto tem enfrentado o crescimento de atividades económico-culturais, geridas por percursores que estimularam a atração de atividades relacionadas com estas áreas tais como galerias de arte, open spaces para freelancers e start ups, a emergência de novos bares e restaurantes que rejuvenesce a vida noturna do centro da cidade procurando responder a nova procura por parte de uma população flutuante que interage com a cidade como utentes. (Carvalho, Chamusca, Fernandes, & Pinto, 2019)

No que diz respeito à disponibilidade e facilidade de compra de casas, o processo de crescimento da população flutuante (aumentando a rentabilidade das propriedades de arrendamento de curta duração) afeta severamente o mercado imobiliário na cidade já que se assiste a inúmeros contratos de longa duração não serem renovados e ainda à compensação financeira por parte dos senhorios para que os inquilinos procurem outra casa. No centro histórico da cidade, o preço médio de compra de casa, sofreu

um aumento de 14,6% por ano desde 2009 enquanto o preço de compra/aluguer de estabelecimentos comerciais mais do que duplicou entre 2011 e 2019 (Confidencial Imobiliário, 2019).

Existe, no entanto, alguma reticência por parte das entidades governativas no que diz respeito à responsabilização do turismo pela crescente gentrificação, como se verifica pelas declarações do Presidente da Câmara do Porto, Rui Moreira numa entrevista à agência LUSA em Julho de 2019, "Pior do que a gentrificação, é uma falsa desertificação da cidade provocada por cidadãos que são atraídos de uma forma artificial. Isto não tem nada a ver com turismo" queixando-se das regalias financeiras conferidas a alguns investidores estrangeiros por parte do Estado central.

3.4 POLÍTICAS URBANAS E GESTÃO DO CENTRO HISTÓRICO DO PORTO

Mendes, L. (2020) afirma que o controlo de rendas aplicado em 1948 em Lisboa e no Porto, pelo Estado, geriu a política de congelamento de rendas nas décadas seguintes, explicando a fraca competitividade no mercado de arrendamento nestas duas cidades, uma vez que não permitia o despejo e a desocupação das habitações arrendadas. Por esta razão, assistiu-se a um êxodo urbano por parte da população mais jovem, em direção às periferias, onde podiam encontrar mais e melhor oferta. Esta situação contribuiu para um congelamento na permanência de quem já estava instalado no centro da cidade, expondo, ao longo dos anos, a sua degradação, já que as rendas congeladas não suportavam os investimentos necessários para a sua manutenção e conservação. Esse facto é decorrente da política de 1970, que reforçava a proteção para com os inquilinos, populações vulneráveis que viveram durante décadas no centro histórico. A intenção, na altura, era fixá-los como residentes do centro da cidade, por forma a equilibrar o despovoamento sofrido como consequência da expansão urbana das área metropolitanas. (Mendes, 2020)

As intervenções contemporâneas a salientar no que diz respeito a políticas urbanas portuenses e gestão do seu centro histórico, passaram por diferentes períodos com intervenções manifestamente distintas. Interessa, nesse sentido, reavaliar a “cultura de reabilitação urbana do Porto”. Esta inicia-se no início da década de 70 do século XX que marca um êxodo para as grandes cidades, fruto da crise económica e, nesse sentido, urgiam intervenções que melhorassem as condições de habitabilidade nos seus centros.

Devido a esta grave crise económica e financeira que o país atravessou na década de 70, esta é caracterizada por uma alteração da estratégia política no que diz respeito à habitação. Sem liquidez para providenciar restaurações e construções nos centros urbanos que disponibilizassem habitação condigna aos seus habitantes, o Estado central transfere as responsabilidades nesta matéria para a administração local e para os sistemas de crédito bancário. (Queirós, 2007)

Assim, surgem as primeiras propostas para a recuperação de unidades habitacionais presentes no Plano de Renovação da Ribeira-Barredo, em 1969, caracterizadas pelo seu vanguardismo, à época. Estas propostas, encabeçadas pelo arquiteto Fernando Távora, almejavam intervenções holísticas que utilizavam as intervenções físicas do edificado como meio para o melhoramento das condições sociais dos seus residentes.

A 7 de Outubro de 1974 foi criado, por parte do Ministério da Administração Interna e do Equipamento Social e do Ambiente, através de um despacho, o Comissariado para a Renovação Urbana da Área da Ribeira Barredo (CRUARB) (Diário da República n.233 II série, 7 de Outubro de 1974) (A.A.V.V., 2000) Este comissariado, suportado pelo Decreto-Lei n. 315/74 de 9 de Julho, permitia que os Ministros nomeassem comissários do Governo com o objetivo de estes realizarem estudos urbanísticos e de caracter legislativo que suportassem propostas para a Área da Ribeira Barredo.

À altura, uma das vantagens deste comissariado era a sua independência para com o poder municipal, algo que lhe conferia a distância necessária de todos os interesses políticos e autárquicos que estão subjacentes a uma intervenção desta envergadura. Por outro lado, a idoneidade dos comissários permitia-lhes elaborar estudos baseados nas teorias de urbanistas de toda a Europa e nas práticas que se iam comprovando positivas nos países vizinhos por forma a desenvolver o Centro Histórico sem comprometer a sua identidade e a permanência dos seus residentes que lhe impregnam o seu significado e valor. Desta forma, o comissariado pôde começar imediatamente com os trabalhos, levando a cabo parcerias com gabinetes de arquitetos como Álvaro Siza, Francisco Guedes ou Rolando Torgo (Esteves, A. 1989).

Desta forma, às intervenções urbanísticas protagonizadas pelo arquiteto Fernando Távora, seguiram-se as propostas do CRUARB que geriu as intervenções no centro histórico no período entre 1974 e 2003. Essas intervenções, são descritas por autores como José Aguiar (2014) ou Sampaio (2016) por "serem norteadas por questões sociais, conservando as relações morfológicas e o tecido social". (Aguiar, 2014) (Sampaio, 2017)

Com efeito, em obra comemorativa dos 25 anos do CRUARB, Loza (2000) assinala a existência de um legado de cultura de reabilitação urbana no Porto e destaca o mérito das intervenções arquitetónicas e urbanísticas reconhecidas pelo acumular de prémios para os projetos de habitações e equipamentos sociais.

O CRUARB, ainda de acordo com Loza (2000) segue as linhas orientadoras do anterior projetista das primeiras intervenções de reabilitação e consultor do comissariado à altura. O comissariado opta, por exemplo, pela provisão de equipamentos urbanos, então inexistentes, por forma a fixar a população local. Esta visão conservadora da reabilitação era balanceada pela visão modernista do arquiteto Vieira de Lima que introduziu preocupações como a iluminação e a ventilação das habitações. Vieira de Lima defendia que não se fizesse "museologia, essas casas são para as pessoas, destinam-se a ser habitadas e não só salvaguardadas e reabilitadas como cenário teatral".

Figura 13 - Paisagem urbana do centro histórico do Porto, vista do morro da vitória. O Casario observado foi reabilitado pelo CRUARB

Com a estabilização governativa e clarificação do papel do Estado na sociedade portuguesa fruto da entrada de Portugal na Comunidade Europeia em 1986 (Pereira, 2011ª, p. 555), as preocupações no que diz respeito às zonas urbanas passaram a ser mais holísticas e inclusivas. Surgem então os primeiros programas centrados na reabilitação urbana e do edificado municipal com especial foco nos bairros de habitação de interesse social. Um marco importante que vincou o sucesso dos programas de reabilitação é a criação do regime especial de comparticipação na recuperação de imóveis arrendados (RECRIA) ao abrigo do DL nº4/88 de 14 de Janeiro de 1988 e financiado pelo instituto da habitação e da reabilitação urbana (IHRU) e pela Câmara Municipal do Porto. Este programa visava a recuperação de habitações de arrendamento severamente degradadas. Com efeito, o sucesso deste programa serviu como impulsionador da sua extensão através do Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas (REHABITA) em 1996.

Em 1996, na cidade de Mérida, México, o centro histórico da cidade do Porto foi então elevado pela UNESCO, a Património Cultural da Humanidade. Como consequência deste acontecimento, em Portugal, através do DL nº 67/97 de 31 de Dezembro desse ano, o Centro Histórico foi classificado como Conjunto de Interesse Público passando toda a área a ser classificada, em Portugal, como Monumento Nacional (Diário da República, 8 de Setembro de 2001).

As características físicas do património que tiveram grande enfoque nas intervenções do CRUARB e, antes disso, do arquiteto Fernando Távora, legitimaram esta candidatura, iniciada em 1993 e aprovada em 1996 ao título de Património Mundial pela UNESCO. A partir dessa data, amplia-se a área de intervenção da gestão qualificada de reabilitação urbana ao centro histórico. Nesse âmbito, foi estabelecida a "Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística" (ACRRU) em 1994.

A estratégia de intervenção, passa a incidir sobre a promoção da internacionalização e na difusão de uma nova iconografia capaz de evidenciar uma imagem do Porto como centro turístico e cultural de excelência. A reabilitação urbana é mais um elemento deste processo, no quadro de uma estratégia alargada de reforço da atratividade e competitividade da cidade. A política de aumento camarário para o centro do Porto, situa-se entre a defesa das intervenções do CRUARB/CH em sintonia com a FDZHP e a promoção de grandes projetos de reconversão urbanística. Uma nova vaga de políticas estratégicas com iniciativas de incentivo à reabilitação começa a surgir. (CRUARB 2000)

O projeto "Porto 2001" no âmbito da sua candidatura a Capital Europeia da Cultura compreendia uma estratégia integrada de reabilitação e regeneração urbana do centro da cidade com base num conjunto significativo de intervenções de requalificação no espaço público e na criação ou transformação de espaços culturais como a Casa da Música, a Biblioteca Municipal Almeida Garrett e o Teatro Carlos Alberto, e na constituição de um cenário cultural propício à atração de investimentos e à fixação de novos residentes.

"Em 1983 (o CRUARB) transformou-se em Gabinete Técnico Local (GTL) passando a ter como área de intervenção todo o Centro Histórico. Com maior autonomia e responsabilidades, mais ligado à Autarquia que ao Estado, passa em 1985 a Projeto Municipal de Renovação Urbana do Centro Histórico do Porto, CRUARB/CH." (CRUARB 2000, p. 92)

O projeto municipal do CRUARB passou por mudanças administrativas e de limites de tutela, vivenciando dificuldades operacionais cada vez maiores até à sua dissolução em 2003. Já sob a presidência de Rui Rio, o Comissariado é, desta forma, extinto. Com a intenção da manutenção, promoção e reabilitação do centro histórico da cidade do Porto, o executivo cria, a 27 de Novembro de 2004, ao abrigo do DL nº 104/2004, de 7 de Maio, a Porto Vivo – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense. Repartindo o os seus capitais (exclusivamente públicos) pelo IHRU (60%) e (40%) CMP, esta sociedade é responsável pela coordenação, gestão, acompanhamento e avaliação das operações de reabilitação urbana das zonas do Centro Histórico, Campanhã- Estação e Corujeira, promovendo a coesão social e territorial (PortoVivoSRU, 2021; (Delgado, A. P. (coord.), Loza, R.R. (coord.), Guimarães, M. (coord.), 2010).

De acordo com o artigo 5º, capítulo II dos seus estatutos, a Porto Vivo "tem por objetivo social promover a reabilitação e reconversão do património degradado da ACRRU do Concelho do Porto, definida no Decreto Regulamentar nº11/2000, de 24 de Agosto, utilizando para o efeito prerrogativas que lhe estão legalmente concedidas."

Em Dezembro de 2008 foi apresentado pela Câmara Municipal do Porto em conjunto com a Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana, S.A. o Plano de Gestão do Centro histórico da cidade do Porto. Este plano, propunha, de forma geral 3 principais vertentes do papel da Porto Vivo, SRU no que concerne ao centro histórico: orientar o processo de regeneração do centro histórico, elaborar a estratégia de intervenção e atuar como mediador entre proprietários e investidores.

"É um plano onde se inclui a montagem de um novo modelo de gestão e um sistema de monitorização deste bem."

Rui Loza, Administrador PortoVivo, SRU, 2008

De forma sistemática, o plano contemplava 5 objetivos estratégicos regulares de intervenção urbana:

- Preservar, conservar e restaurar o património edificado e requalificar o espaço público do Centro Histórico do Porto Património Mundial;
- Mobilizar os utilizadores atuais e futuros (residentes, trabalhadores, visitantes, estudantes e investidores) do Centro Histórico do Porto na defesa e promoção do seu valor patrimonial, sensibilizando-os para a participação na sua proteção, preservação e promoção;
- Contribuir para a excelência da experiência turística no Centro Histórico do Porto;
- Estimular a criação de um cluster criativo que se inspire na excelência do Património Cultural envolvente;
- Reforçar o papel do rio Douro enquanto elemento essencial da interpretação, vivência e comunicação entre as duas margens do Porto Património Mundial.

Com este explícito intuito de revitalizar o centro histórico abrindo-o ao mundo através do seu património edificado, as políticas de intervenção da Porto Vivo, empreendeu renovações fachadistas com demolições dos interiores dos edifícios mantendo apenas as fachadas. Estas obras justificavam-se pelo elevado custo de recuperação do edificado e pela urgência da revitalização visual do centro histórico.

Com efeito, existe alguma reticência de académicos (e mesmo pela parte do ICOMOS) no que diz respeito à tipologia das intervenções da Porto Vivo, SRU no centro histórico da cidade do Porto. Aguiar (2014) sugere que "o que efetivamente hoje se promove como "reabilitação" está muito longe

de corresponder ao seu significado, conformando uma gigantesca fraude". (Aguiar, 2014) Entre as incongruências apontadas tanto por académicos (Sampaio, 2016; Aguiar, 2014) e entidades (ICOMOS, 2012) verificam-se a utilização de materiais construtivos inapropriados, a critério do construtor, diferentes dos originais e não tendo em conta a manutenção do legado histórico dos edifícios.

3.5 ARTICULAÇÃO DO PDM COM O CENTRO HISTÓRICO

Como foi supramencionado, o PDM da cidade do Porto encontra-se neste momento na fase final da sua segunda revisão, aprovada em 2015 e por duas vezes prorrogada. Desta forma, o PDM que vigora atualmente e que se encontra publicado em Diário da República data de 2006 e foi revisto em 2012.

Tendo ocorrido "múltiplas transformações económicas, sociais, culturais e ambientais" e apoiado no diagnóstico feito pelo Relatório de Estado do Ordenamento do Território (REOT), o executivo da CMP viu-se obrigado a adequar o modelo de intervenção urbana ao quadro atual. Apesar de aprovado a 25 de Maio de 2021, o novo PDM da cidade não se encontra ainda publicado pelo que a análise às suas referências e intenções de intervenções no que diz respeito ao centro histórico serão levadas a cabo tendo em conta o documento relativo ao relatório da Discussão Pública do PDM publicado em Setembro de 2020.

Em 2010 foi também aprovado pela UNESCO o plano de gestão do centro histórico da cidade do Porto. Este documento de visão estratégica, que se encontra também em fase de revisão, desenhou um percurso que se traduz em alguns programas e ações. Assim, far-se-á adiante a análise da articulação dos diversos documentos disponíveis e em vigor no que diz respeito às intervenções urbanas no centro histórico.

O PDM de 2006 introduziu um corte com a visão tradicional do modelo de zonamento funcional e qualitativo que caracterizava o anterior PDM (1993), atribuindo diferentes características e denominações a diferentes tecidos urbanos. Foi nesta nova lógica que, pela primeira vez, surge num PDM no Porto, que dá especial atenção à "Zona Histórica", caracterizada nesse documento como "Tecido morfológico com significativa representatividade urbanística e arquitetónica, que interessa preservar e requalificar."

No entanto, o PDM de 2006 (revisto em 2012 e ainda em vigor) é extremamente escasso no que diz respeito a referências ao centro histórico da cidade, muito mais à forma como deve ser gerido e potenciado o seu desenvolvimento. As referências que existem são vagas e resumem-se a objetivos estratégicos que incluem esta região da cidade, e diretivas no que diz respeito aos Usos, Edificabilidade, Demolições e a intervenções em Logradouros e Interior dos Quarteirões. As indicações das diretivas são sempre no sentido da manutenção dos "valores arquitetónicos, patrimoniais e ambientais". O centro histórico aparece ainda no PDM incluído nas Áreas de potencial valor Arqueológico que o PDM subdivide em diferentes zonas[4].

No que concerne às funcionalidades do centro, o PDM de 2006 atribuí às "Zonas Históricas", onde está incluído o Centro Histórico do Porto, "predominância da função habitacional, sendo permitidas atividades complementares e outros usos desde que compatíveis com a função dominante e não provoquem uma intensidade de tráfego, ruído ou outro tipo de poluição ambiental incompatíveis

[4] ZEP – Zona especial de proteção, ZAP – Zona Automática de Proteção, PEPA – Perímetros especiais de proteção arqueológica e ZOPA – Zonas de potencial arqueológico (Art. 46º, 1)

com o seu desempenho funcional." Nos objetivos estratégicos deste PDM, o centro histórico é referido almejando a sua "Afirmação e da Área Central como referências insubstituíveis do desenvolvimento urbano de toda a Área Metropolitana do Porto, potenciando a sua revitalização e animação." Desta forma, o período que se seguiu à publicação deste documento foi caracterizado por um forte investimento e revitalização desta zona da cidade nomeadamente no potenciamento e fortalecimento do setor turístico.

O relatório da revisão do PDM de 2020 reconhece que este investimento conduziu a uma falta de diversificação funcional no centro histórico. Assumindo, nos últimos anos, uma alteração dos objetivos da intervenção pública. Continua, contudo, a expressa intenção de regeneração do Centro Histórico com o especial objetivo de manter a identidade característica da cidade através da valorização do seu património edificado e cultural.

Com efeito, verifica-se no PDM especial atenção no que concerne à regeneração do centro histórico, mas apenas no que diz respeito à reabilitação de edifícios, infraestruturas, e mobiliário público. Nesta vertente, o PDM é relativamente exaustivo, no sentido em que faz inúmeras referências à necessidade de preservação de edifícios de interesse patrimonial e devendo limitar-se estritamente quaisquer intervenções que adulterem o valor cultural e patrimonial das edificações históricas tradicionais.

Neste sentido, o documento sugere o surgimento de uma problemática socioeconómica associada ao difícil acesso ao mercado habitacional sem especificar a sua origem. Para além disso, em resultado da falta de diversidade funcional, o relatório reconhece a necessidade de "desconcentração funcional" por forma a mitigar a pressão que algumas novas dinâmicas impuseram ao centro tradicional da cidade. Através da criação de novos polos de atração alternativos, o PDM pretende libertar o centro histórico e tradicional da pressão urbanista e turística de que é, neste momento, alvo. (Relatório Discussão Pública PDM, 2020)

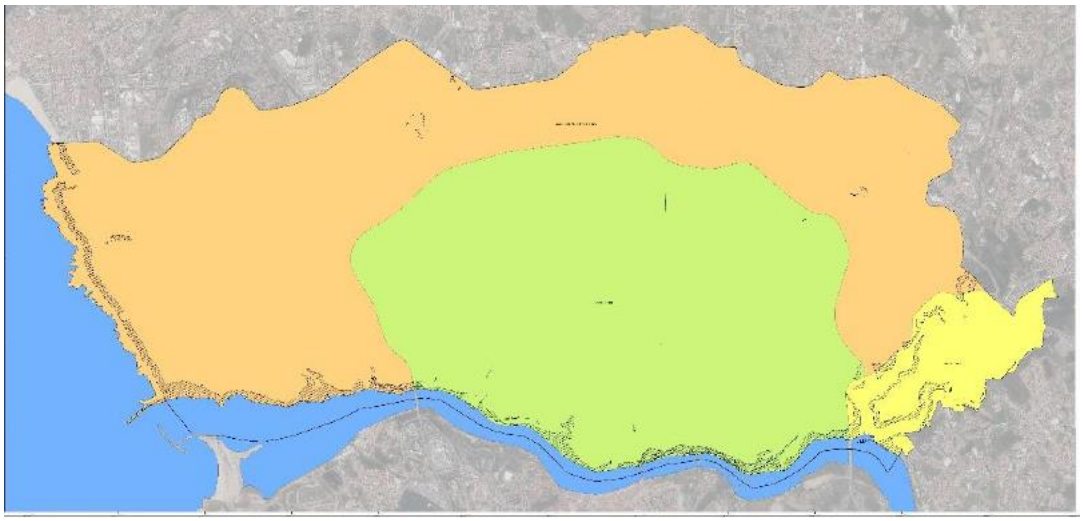

Figura 14 - Zonamento para efeitos de perequação (Relatório de Discussão Pública do PDM do Porto, 2021)

Apesar de, apoiado pelo REOT, o RDP/PDM diagnosticar estas problemáticas como principais desafios a combater nas intervenções urbanas futuras, são escassas as políticas práticas que o documento propõe. Uma das formas contempladas no PDM, e suportada pelo RJIGT diz respeito a mecanismos de perequação, por forma a melhor distribuir zonas que foram alvo de segregação territorial e que hoje se vêm desertificadas.

Como mecanismo prático de incentivo, o PDM propõe o "Zonamento Inclusivo". Este mecanismo pretende "assegurar a disponibilização de habitação acessível através do mercado imobiliário privado, promovendo a diversidade social em zonas urbanas sujeitas a processos seletivos de exclusão e segmentação residencial por efeito do forte aumento dos preços no mercado imobiliário." O Zonamento inclusivo aplica-se a intervenções relativas a novas construções, ampliação ou alteração de uso dos quais resulte uma construção de área de edificação superior a 2000 m^2. Traduz-se na afetação de 20% da área que exceda 1600 m^2 para habitação acessível pelo prazo mínimo de 25 anos.

Como forma de facilitar a prossecução do objetivo de aumentar a disponibilidade de habitação acessível, o PDM prevê a possibilidade de, em alternativa, poder ser disponibilizado solo com capacidade edificativa equivalente ou mesmo o pagamento de valor monetário a reverter para o FMSAU.

Adicionalmente, estão previstos benefícios para a concretização de alguns dos objetivos estratégicos presentes no novo plano. No caso de intervenções que destinem parte da sua edificabilidade a habitação social, estão considerados os seguintes incentivos:

a) Majoração do índice de edificabilidade em determinadas categorias de solo
b) Redução de taxas para operações urbanísticas

Estes mecanismos, previstos e sustentados pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) implicam a utilização por parte do PDM de indicadores qualitativos e quantitativos que suportem a sua avaliação. A existência e definição destes indicadores são um instrumento importante na gestão urbanística já que, permitindo analisar o estado de determinados setores e vertentes das políticas urbanas, permitem também uma avaliação do desempenho das políticas urbanas em si.

Apoiados em 15 principais domínios, os indicadores da cidade são fundamentalmente indicadores de estado e de resultado que pretendem, a cada instante, traduzir a realidade observada e vivida nesse determinado domínio. Estes indicadores são maioritariamente quantitativos e permitem também monitorizar o efeito prático das políticas urbanas promulgadas pela CMP. (Anexos)

Para além destes, o PDM prevê também a análise de indicadores de estratégia. Estes, ao contrário dos anteriores indicadores dividem-se por objetivos e espelham o grau de concretização dessa visão estratégica. A intenção na definição destes indicadores passa, segundo o RDP/PDM, pela contenção do número de indicadores num conjunto reduzido de indicadores chave sendo proposto uma atualização anual de dados.

Por forma a materializar estes indicadores em dados concretos do desempenho das políticas, para melhor entender as dinâmicas urbanas que se desenrolam na cidade e ainda para identificar a emergência de novas tendências com potencial impacto na eficácia das estratégias urbanas, o PDM propõe a elaboração de relatórios de monitorização e avaliação com base nos indicadores trabalhados anualmente. Para além deste, o RJIGT impõe a elaboração do Relatório do Estado do Ordenamento do Território com uma periodicidade máxima de 4 anos.

A atual revisão do PDM do Porto coloca ainda em prática indicações largamente defendidas pela comunidade académica. Através da utilização das novas tecnologias, a autarquia portuense procurou aproximar o processo de decisão das pessoas. Com a criação de um formulário[5] de acompanhamento do PDM, a CMP permite aos seus residentes comentar, esclarecer ou sugerir pontos importantes dos diferentes documentos que acompanham o PDM.

Para além desta ferramenta, a CMP dinamizou ainda sessões online (em virtude da pandemia de COVID-19) de exposição das decisões e esclarecimento de dúvidas acerca das mais variadas dimensões

[5] https://pdm.cm-porto.pt/formulario-participacao/

do novo PDM. Subdividindo as sessões, numa primeira fase, por freguesias e, numa segunda fase, pelas diferentes dimensões onde o PDM atua, a CMP procurou aproximar os seus residentes da nova conjuntura legislativa de ordenação do território e mostrar as linhas estratégicas nas quais se sustentou para tomar as decisões.

Faz ainda sentido realçar um projeto recente da Porto Vivo, SRU que visa o aumento da oferta de habitações com arrendamento acessível. O projeto "Porto com Sentido" oferece a possibilidade de "arrendamento de fogos que careçam de pequenas obras, até um limite de 100 imóveis nestas condições. Para isso, as intervenções têm de realizar-se no prazo máximo de um ano, disponibilizando-se o município em adiantar até um ano de rendas para as executar." Em adição a Porto Vivo, SRU oferece a possibilidade vir a assegurar, nos termos previstos no programa, a manutenção ordinária dos imóveis e fazer a gestão do condomínio, quando os edifícios são entregues na sua totalidade – desde que possuam, no máximo, até quatro pisos e oito frações.

Por fim, no que diz respeito à utilização das novas tecnologias como meio de tornar a cidade numa smart city, a CMP e, consequentemente, o município do Porto encontra-se na vanguarda em relação aos restantes municípios do país. (Smart-Cities, 2017) Com especial proclividade para a eletrificação dos meios de transportes e beneficiar meios de transportes coletivos ou suaves em detrimento do automóvel individual, a CMP pretende fazer uso de alguma parte dos cerca de mil milhões de euros preconizados no Plano de Recuperação e Resiliência para a mobilização sustentável e para a transformação das Smart Cities. Com efeito, segundo o Smart City Inditex 2020, estas são as cidades que se encontrarão mais bem preparadas para responder à imprevisibilidade do futuro. (CMPorto, 2020)

Finalmente, o ecossistema de inovação do Porto "Porto Innovation Hub" foi galardoado com o prémio de Smart City Innovator. Este prémio sugere o vanguardismo da cidade do Porto, em grande parte potenciado pela CMP na transformação da cidade numa Smart City.

3.6 PRINCIPAIS RESULTADOS

A cidade do Porto tem um longo historial de políticas de proteção e regeneração do seu património. Começando pelo arquiteto Fernando Távora na década de 60 e 70 caracterizado pela sua visão vanguardista de proteção e reabilitação do património como meio para a resolução de problemas sociais (Sampaio, 2016), passando pelo CRUARB com uma visão similar e que, apesar da dependência financeira do Estado central e da autarquia, vendo o seu alcance de intervenção algo limitada, alcançou resultados assinaláveis na recuperação do espaço público e das infraestruturas. (Porto Vivo, SRU, 2012) e terminando na abordagem da Porto Vivo, SRU, que pretende tornar o centro histórico do Porto num centro cultural e turístico europeu e, ao mesmo tempo alavancar, com esse estatuto, políticas e intervenções regeneradoras do centro histórico proporcionando melhores condições aos seus habitantes.

Estas diferentes abordagens que visavam objetivos comuns, foram-se adaptando às dinâmicas sociais e económicas e às suas variações. Inicialmente caracterizado por um deserção dos residentes do centro histórico, a sua reabilitação era urgente no sentido de proporcionar condições habitáveis e que fixassem a população. Para isso, foram executadas políticas e projetos de reabilitação localizados. Com o intuito de proporcionar melhores condições aos seus residentes, estes projetos focavam-se na recuperação de edifícios e espaços públicos comuns.

Mais tarde, com o intuito de dinamizar o centro histórico, a regeneração do mesmo pretendia potencia-lo como centro patrimonial e turístico-cultural. Numa primeira instância foram liberalizado o mercado de arrendamento, no sentido em que o Estado central deixou de regular os preços e a periodicidade praticados. Em adição, para além da explícita parceria da Porto Vivo, SRU com

investidores privados, foram levadas a cabo obras de reabilitação que, apesar de descaracterizar um pouco algumas zonas do centro histórico, tinham o potencial de o dinamizar através da atração turística.

A conjuntura internacional, com o aparecimento das plataformas de arrendamento de curta duração e a globalização das companhias low-cost, a procura subiu exponencialmente. Apesar das vantagens associadas à regeneração das infraestruturas e dinamismo económico, o turismo acartou consigo novas problemáticas que urgiram e urgem respostas por parte da gestão do centro histórico especialmente no que diz respeito ao mercado de arrendamento e compra e venda de casa.

Os PDM's que regularam e regulam a cidade do Porto foram paulatinamente aumentando o seu foco no centro histórico. Se de 2006 para 2012 existiu maior referência ao centro histórico e à forma como este deve ser regulado no sentido de ser preservado, o documento do RDP/PDM 2021 permite antever maior efetividade neste sentido.

Por fim, não é explícita nenhuma contradição entre o principal documento vinculativo (PDM) e o documentos não vinculativo (Plano de Gestão) analisados. Ambos os documentos parecem partilhar a visão da necessidade de proteção do património do centro histórico da cidade potenciando-o, ao mesmo tempo, ao serviço da cidade. Contudo, apesar desta visão partilhada, não parecem existir evidências de que esta esteja a ser posta em prática de forma efetiva. Projetos como "Porto com Sentido" parecem ainda ter pouca adesão por parte dos residentes. (CMPorto)

4 DISCUSSÃO DE RESULTADOS, CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

4.1 DISCUSSÃO DE RESULTADOS

O principal objetivo do planeamento urbano prende-se com a deliberada intenção de discernir acerca do tipo de gestão territorial que providencie a melhor qualidade de vida aos cidadãos residentes. Através de uma visão holística, dinâmica e interativa, é necessário que se encontre sempre um equilíbrio entre as diversas (e numerosas) valências e dimensões inerentes ao metabolismo urbano. Neste sentido, em Portugal, em virtude da aprovação do enquadramento legal das políticas públicas de uso do solo e urbanismo (DL nº 31/2014, de 30 de Maio), regulado pela revisão do RJIGT em 2015, existem indícios de uma clara mudança de rumo no que diz respeito à gestão urbana e, em especial, em relação aos centros históricos.

Observa-se hoje uma clara transição da expansão controlada para a promoção da coesão territorial, social, económica e funcional. Com efeito, o documento de discussão pública de revisão do PDM do Porto 2021, aponta para uma visão de consolidação e regulação das atividades existentes por forma a potenciá-las sem colocar em causa os recursos disponíveis para os seus residentes. Em suma, pretende ir de encontro a um desenvolvimento sustentável na medida em que pretende gerir os recursos existentes de forma mais rentável sem colocar em risco a disponibilidade desses mesmos recursos para as gerações futuras e para os residentes atuais.

São, ainda assim, parcas as referências à necessidade de viabilidade financeira do património como meio facilitador da sua preservação bem como meios para atingir essa sustentabilidade. A constante dependência financeira do património em relação ao Estado ou às entidades públicas que o gerem (CRUARB ou Porto Vivo, SRU) criou, ao longo do tempo alguns problemas na sustentabilidade da sua manutenção e ainda limitações na extensão da intervenção destas entidades.

É relativamente consistente ao longo do tempo a presença de uma intenção explicita de preservação do património tangível da cidade, nomeadamente através dos sucessivos projetos de requalificação do edificado mais degradado. Mais tarde, com a criação das ARU's e o plano de gestão do centro histórico, esta preocupação começou a ir ao encontro da recomendações da UNESCO e de correntes académicas personificadas por Harrison (2013), Lesh (2020) ou Sullivan (2015) no sentido de preservar o património tendo em conta as suas interações com o ambiente envolvente e o seu contexto económico-social.

A aposta do plano de gestão, aprovado em 2010 pela UNESCO e elaborado pela Porto Vivo, SRU, nas indústrias criativas como "driver económico e social fundamental na geração de riqueza e emprego e no desenvolvimento sustentável da cidade" antevê alguma preocupação com o património intangível da cidade. A ideia de desenvolvimento da autoconfiança dos indivíduos e, consequentemente, das comunidades através da criação de clusters criativos no centro histórico do Porto vai, de certa forma, de encontro à ideia de autores como Arcodia, Kim & Whitford (2019) ou Fraser et al (2006) de que as comunidades devem ser capazes de de gerir o seu património cultural.

A CMP, personificando o principal centro de decisão no que diz respeito às políticas urbanas e gestão do centro histórico, tem um papel central na sensibilização e envolvimento da população residente no que concerne à estratégia de gestão. Nesse sentido, indo de encontro à opinião de Landorf (2009) e Chaves et al (2019), a CMP deve promover "as condições ideais para a participação da

comunidade" portuense na decisão do rumo das políticas com vista a um desenvolvimento urbano sustentável. Por serem zeladores e utilizadores do património da cidade os cidadãos residentes devem ter as ferramentas necessárias para partilhar as suas perceções acerca do mesmo. Neste sentido, a abordagem da CMP vai ainda de encontro às diretivas da UNESCO de envolver as comunidades nos processos de decisão. Apesar da adesão por parte da população não ter sido em larga escala[6], aquando da elaboração da revisão do PDM para 2021, a CMP disponibilizou sessões de esclarecimento online das políticas preconizadas e ainda um formulário que permitia a inclusão das perceções dos seus residentes. Estas práticas encaixam nas recomendações dadas pela comunidade académica e por organizações como o ICOMOS e a UNESCO para uma gestão urbana sustentável.

A crescente preocupação global com a sustentabilidade tem tido também expressão na gestão do centro histórico do Porto. É exemplo desta expressão a liderança da CMP no projeto AtlaS.WH. O Atlas.WH, pretende criar uma rede de Sítios do Patrimônio Mundial (WHS) urbanos, enfrentando desafios comuns relacionados à proteção de sua identidade, ao mesmo tempo em que valoriza seus bens culturais, de forma para estimular o desenvolvimento econômico e cultural baseado no patrimônio. O principal resultado serão os planos de sustentabilidade de cada WHS, com a implementação de um modelo de gestão e monitoramento integrado e participativo, que surge da construção comum e do intercâmbio de know-how e melhores práticas.

Esta preocupação e empenho da CMP em parceria com a Porto Vivo, SRU mereceu, de resto, especial destaque por parte da UNESCO numa das suas edições "World Heritage Cities Programme – Urban Notebooks".

Após um período de consolidação da população residente através da renovação do edificado e das infraestruturas públicas, a gestão do centro histórico do Porto toma um rumo diferente. Depois de alguns anos em que o principal foco se prendeu com a necessidade de fixar as populações residentes e conferir-lhes melhores condições de habitabilidade, o centro histórico do Porto passou por um período de envelhecimento e até alguma degradação. Nesse sentido a Porto Vivo, SRU, no Plano de Gestão, preconiza o Turismo como um dos Eixos Temáticos importantes a explorar na cidade.

À imagem do que contam Branco-Teixeira & Santos (2021) que aconteceu em algumas cidades americanas nos anos 50, também no Porto a intenção de atração do turismo passou pela regeneração do centro histórico por forma a torná-lo mais atrativo. Com efeito, entre os objetivos temáticos propostos no Plano de Gestão, estão a valorização da paisagem através da requalificação de miradouros e percursos históricos e a valorização patrimonial. Neste objetivo, são, de alguma forma, exploradas as componentes tangíveis e intangíveis do património do Porto. Através de propostas como o aproveitamento da localização e características geográficas do centro histórico e ainda a valorização de festas populares e percursos históricos nomeadamente através da revitalização do Mercado Ferreira Borges, o Plano de Gestão analisa os recursos disponíveis no centro histórico de uma forma, aparentemente completa e sustentável.

O Plano explora ainda outras vertentes que dinamizem a economia local através da criação de emprego e fortalecimento da indústria fornecedora. O reforço da oferta hoteleira, de acordo com o plano deve traduzir-se no aumento dos postos de trabalho para os habitantes do centro histórico. O significativo aumento na oferta de restauração e bares constatados durante o capítulo anterior, servem de exemplo a esta dinamização da economia local prevista por Khayrulloevna (2020).

[6] De acordo com o site da CMP, a 4 de Janeiro de 2021 tinham sido recebidas 400 participações no âmbito do período de discussão pública da proposta de revisão do PDM 2021.

Por outro lado, são também suscetíveis de ser analisadas as consequências mais nefastas do excesso do turismo e da forma como este cresceu exponencialmente.

Efetivamente, a conjuntura da aposta autárquica no turismo, aliada ao surgimento de companhias de low-cost e plataformas de aluguer de propriedades, bem como o aumento de disponibilidade de habitações por força da desertificação, fez com que o crescimento do turismo e os efeitos no centro histórico tenham sido algo descontrolados. O aumento do preço das rendas e a diminuição da oferta das casas para venda fez com que alguma parte da população se visse obrigada a sair do centro histórico. Por outro lado, os projetos de regeneração de algumas zonas do centro histórico não foram consensuais no que concerne ao alinhamento desses projetos com as características do edificado anterior e atual criando alguma descaracterização. Algo que de resto é esmiuçado por Sampaio (2016).

O estudo dos documentos que são, por agora, públicos sobre a revisão do PDM e a elaboração do novo plano de gestão, deixam antever que estas problemáticas com origem no turismo não serão escamoteadas. A alusão à intenção de despolarização do centro histórico com o intuito de retirar alguma pressão a que este tem sido sujeito, é algo que tem sido aconselhado como boas práticas na luta por um setor turístico mais sustentável. A intenção de aumentar as funcionalidades que operam no centro histórico por forma a torná-lo mais dinâmico e inclusivo são também práticas que valorizam e promovem a qualidade de vida dos seus residentes.

Por fim são também pontos extremamente positivos o trabalho de colaboração entre a CMP e a Porto Vivo, SRU na elaboração de projetos de habitação como o projeto "Porto com Sentido" que, apesar de ter tido pouca adesão, pode servir de rastilho a mais projetos que visem a estabilização do mercado de habitação. Esta necessidade de transformação do mercado de habitação no Porto é algo extremamente debatido sendo relativamente consensual a necessidade de estabilização e descida dos preços na cidade do Porto e, em especial, no centro histórico. (Lameira, Rocha & Cruz, 2017; Chamusca et al, 2018; Chamusca et al, 2019; Varady & Matos, 2020)

4.2 CONCLUSÕES

As políticas urbanas e a gestão de centros históricos são hoje temas que dão origem a muita, variada e enriquecedora literatura. A existência desta literatura serve como prova do aceso debate que hoje é levado a cabo sobre este tema, a sua variedade deixa antever as inúmeras dimensões adjacentes à gestão urbanística dos centros históricos e a sua riqueza demonstra a constante aprendizagem e evolução do urbanismo. A constante mutação das dinâmicas existentes nas cidades e, em especial, nos centros históricos exigem que o debate continue a ser contínuo, rico e variado.

As restrições relacionadas com o tempo de execução desta dissertação bem como as relacionadas com o conturbado período de saúde pública que vivemos, em virtude da pandemia de COVID-19, não permitiu uma profunda análise a todas as dimensões da gestão urbanísticas. Não foi possível a recolha de dados empíricos e próximos da fonte de decisão pelo que tiveram de ser utilizados para a análise dados secundários e recolhidos em períodos anteriores. Não tendo sido possível consultar as próprias fontes de decisão, foram utilizados os documentos que estas autoridades emitem.

Desta forma, foram analisadas algumas das vertentes mais debatidas das políticas urbanas aplicadas aos centros históricos. Foi exposto o debate existente nessas variadas dimensões e o rumo que este tem tomado nos últimos anos. Tornou-se clara a importância da **gestão do património** nos centros históricos já que o **património**, seja ele **tangível** ou **intangível**, natural ou feito pelas comunidades, tem

um papel central tanto no bom funcionamento das cidades como na própria identidade que esta encerra. Para além deste, também o **turismo** parece ter um papel de relevo no debate académico. A forma como este setor interseta inúmeras dimensões da gestão dos centro históricos, as coloca em pressão e, ao mesmo tempo, pode servir como fonte de desenvolvimento, torna este tema extremamente importante de ser debatido. Também a **sustentabilidade** e a utilização das novas tecnologias ao serviço de uma cidade mais produtiva, verde e sustentável parecem fazer parte dos temas em voga no debate contemporâneo. O conceito de **Smart City**, as suas diferentes implicações e finalidades são também uma vertente da gestão dos centros históricos que parece ser importante refletir nas políticas urbanas.

Finalmente no que concerne ao centro histórico da cidade do Porto, a análise à história da gestão do mesmo permitiu compreender de que forma foram coordenadas e geridas as dinâmicas emergentes ao longo do tempo. Uma mais detalhada análise à gestão mais recente, permitiu verificar a proatividade da CMP na elaboração de muitas políticas com o objetivo de responder à problemáticas emergentes. Por outro lado, esta análise permitiu localizar algumas problemáticas com pouca articulação seja nos instrumentos de gestão utilizados pela CMP, seja na própria visão do desenvolvimento do centro histórico.

Em suma, a dissertação vai de encontro àquilo a que se propôs tendo cumprido os objetivos inicialmente traçados. A análise à literatura existente relevando alguns dos aspetos mais debatidos e o estudo de caso da gestão do centro histórico da cidade do Porto permite concluir que apesar de existir uma preocupação crescente na manutenção da identidade do centro histórico sem colocar em detrimento o seu desenvolvimento, urgem respostas mais concretas aos problemas contemporâneos, nomeadamente do turismo e do mercado de habitação e arrendamento.

4.3 RECOMENDAÇÕES:

A conclusão deste trabalho não é o fim, mas sim uma pequena parte de uma etapa num longo processo de investigação que se espera com continuidade para outros níveis académicos e outras dimensões da gestão dos centros históricos. Pela sua constante mutação, a gestão dos centro históricos requer uma continua investigação pelo que urgem novas abordagens a temas como a sustentabilidade do turismo e gestão do património.

O planeamento do território, nomeadamente no que toca ao planeamento urbano, é uma área muito vasta, em constante evolução com novos instrumentos e com novas técnicas. Embora este exercício seja apenas uma parte de todas as possibilidades, creio que é fornecido, nesta dissertação, um pequeno contributo para a analise e estudo do território e dos instrumentos de planeamento nomeadamente no centro histórico do Porto.

No que concerne ao caso do centro histórico do Porto, são de realçar as tentativas por parte da CMP de combater o aumento do preço de arrendamento de casas através de projetos como o “Porto com Sentido”. Ainda assim urgem, como de resto foi alvo de escrutínio na literatura supra analisada, **ações consertadas de diferentes quadrantes no sentido de abordar esta temática de forma mais holística**. **A legislação na limitação de propriedades para arrendamento de curta duração** ou, por outro lado os **incentivos fiscais para quem aumentar a oferta no mercado de arrendamento de longa duração** através da disponibilização das suas propriedades para este fim ao invés do arrendamento de curta duração, são práticas correntes na Europa que parecem ser indicadas nesta temática. Um outro ponto a ponderar será uma maior coerência e articulação entre os diferentes instrumentos de gestão do cento histórico por forma a manter e firmar a sua identidade enquanto ao mesmo tempo se procura o seu

desenvolvimento sustentável. A maior colaboração entre entidades como a CMP e a Porto Vivo, SRU tanto no sentido operacional como estratégico pode também ser um bom meio para atingir esse fim.

Por fim no que diz respeito ao turismo, deve ser considerada uma maior atenção à forma como este se desenvolve por forma a tentar antever as suas consequências em algumas dimensões do equilíbrio urbano. Existe uma clara intenção na revisão do PDM em espalhar polos de atração pela cidade, desta forma será expectável que seja feita uma aposta num sistema de transportes abrangente que não aumente o trânsito em toda a cidade.

O confronto das políticas urbanas portuenses e o *modus* operandi da gestão do seu centro histórico com a literatura existente era o principal desafio desta dissertação e acredito ter sido cumprido o desiderato. Julgo que, chegando a este "Porto" e esmiuçados os seus Planos, correspondemos ao merecimento do Porto, mas também aos nossos planos.

5 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

(s.d.). Obtido de AirDNA: https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/pt/porto/porto/overview

(s.d.).

(2021). Obtido de Inside Airbnb: http://insideairbnb.com/

Aguiar, J. (2014). Reabilitação ou Fraude. *Revista do Património*.

Aguilera, T., Artioli, F., & Colomb, C. (2019). Explaining the diversity of policy responses to platform-mediated short-term rentals in European cities: A comparison of Barcelona, Paris and Milan. *Environment and Planning A: Economy and Space*.

Alves, S. (2017). Requalificação e gentrificação no centro históricodo Porto. *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*.

Andereck , K., & Nyaupane, G. (2010). Exploring the Nature of Tourism and Quality of Life Perceptions among Residents. *Journal of Travel Research*.

Barron, K., Kung, E., & Proserpio, D. (2020). The effect of home-sharing on house prices and rent: evidence from airbnb. *Marketing scinece forthcoming*.

Batty, M., Axhausen, K., Giannoti, F., Pozdnoukhov, A., Bazzani, A., Wachwicz, M., . . . Portugali, Y. (2012). Smart City of the future. *The European Physical Journal - Special Topics*, 481-518.

Bouchon, F., & Rauscher, M. (2019). Cities and tourism, a love and hate story; towards a conceptual framework for urban overtourism management. *International Journal of Tourism Cities, 5*(4), 598-619.

Briguglio, L., & Avellino, M. (2019). Has overtourism reached the Maltese Islands? *Occasional Papers on Islands and Small States*.

Bujalance, S., Barrera-Fernandez, D., & Scalici, M. (2019). Touristification in historic cities. Reflections on Malaga. *Revista de Turismo Contemporâneo, 7*(1), 93-115.

Bullen, P., & Love, P. (2011). Adaptive reuse of heritage buildings. *Structural Survey*, 411-421.

Capdevila, J., & Zarlenga, M. (2015). Smart city or smart citizens? The Barcelona case. *Journal of Strategy and Management*, 266-282.

Caragliu, A., Del Bo, C., & Nijkamp, P. (2009). Smart cities in Europe. Proceedings of the 3rd Central European Conference on Regional Science. *Kosice*, 1-15.

Cardoso, C., & Silva, M. (2018). Residents' perceptions and attitudes towards future tourism development: A challenge for tourism planners. *Worldwide Hospitality and Tourism Themes, 10*(6).

Carra, N. (2016). Santander Art and Culture Law Review. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 583-589.

Carvalho, L., Chamusca, P., Fernandes, J., & Pinto, J. (2019). Gentrification in Porto: floating city users and internationally-driven urban change. *Urban Geography*, 565-572.

Castel-Branco, A. D. (s.d.). *PDM, 1993 "Porto Projeto Cidade Nova"*. Obtido de Camara Municipal do Porto: https://www.cm-porto.pt/os_planos_do_porto/pdm-1993-porto-projeto-cidade-nova

Cavém, M. (2007). *Centros Históricos Contemporâneos, Mudanças de perspetiva na gestão.* Faculdade de Letras, Departamento de Geografia.

Cengiskas, V. (2018). The Added European Value of Cultural Heritage. The European Heritage Label. *Santander Art and Culture Law Review*, 29-50.

Centro Histórico. (s.d.). Obtido de Camara Municipal do Porto: https://www.portovivosru.pt/areas-de-reabilitacao-urbana/centro-historico

Chen, C., & Chen, P. (2010). Resident Attitudes toward Heritage Tourism Development. *An International Journal of Tourism Space, Place and Environment, 12*(4).

Chipangura, N., Chiripanhura, P., & Nyamagodo, S. (2018). Policy Formulation and Collaborative Management: The Case of Ziwa Site, Eastern Zimbabwe. *Museum International*, 118-127.

Colomb, C., & Novy, J. (2016). *Protest and resistance in the tourist city.* Routledge.

Dameri, R. (2013). Searching for Smart City definition: a comprehensive proposal. *International Journal of Computers & Technology*, 2544-2551.

de Sousa, S., & Barcón, A. (2021). Narrative around tourism gentrification and urban shrinkage: a qualitative approach to the case of Porto. *Finisterra*, 115-136.

(2005). *DGOTDU.* Portugal: Diário da República .

Diaz Armas, R., & Garcia-Rodriguez, F. (2014). Airbnb como nuevo modelo de negocio disruptivo en la empresa turística: un análisis de su potencial competitivo a partir de las opiniones de los usuarios. *Conference: XVIII Congreso AECIT. Noviembre 2014. Benidorm.*

Eppich, R., & Grinda , J. (2019). Sustainable financial management of tangible cultural heritage sites. *Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development*.

Ertan, T., & Egercioglu, Y. (2016). Historic City Center Urban Regeneration: Case of Malaga and Kemeraltı, Izmir. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 601-607.

Fadigas, L. (1991). Centros Históricos - O que são e como se transformam . *III Jornadas sobre el Paisage*.

Fan, L. (2014). International influence and local response: Understanding community involvement in urban heritage conservation in China. *International Journal of Heritage Studies*, 651-662.

Ferreira, T., & Silva, A. (2019). Perspectives for a Historic Urban Landscape Approach in Porto, Portugal. *Reshaping Urban Conservation* , 403-421.

Flores, J. (1998). *Planos de salvaguarda e reabilitação de Centros Históricos em Portugal.* Lisboa: Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa.

Foster, G. (2020). Circular economy strategies for adaptive reuse of cultural heritage buildings to reduce environmental impacts. *Resources, Conservation and Recycling*.

Fraser, E., Dougil, A., Mabee, W., Reed, M., & McAlpine, P. (2006). Bottom up and top down: Analysis of participatory processes for sustainability indicator identification as a pathway to community empowerment and sustainable environmental management. *Journal of Environmental Management*, 114-127.

Fredheim, H., & Khalaf, M. (2016). The significance of values: heritage value typologies re-examined. *International Journal of Heritage Studies* , 466-481.

Fuller, H., & Michel, B. (2014). Stop Being a Tourist!'New Dynamics of Urban Tourism in B erlin-K reuzberg. *International Journal of Urban and Regional Research*, 1304-1318.

Gant, A. (2016). Holiday rentals: The new gentrification battlefront. *Sociological Research Online*, 112-120.

García-Lopez, M., Jofre-Monseny, J., Martínez-Mazza, R., & Segú, M. (2020). Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. *Journal of Urban Economics*.

Gibson, L., & Pendlebury, J. (2009). *Valuing Historic Environments.* Ashgate.

Giffinger, R., Fertner, C., Kramar, H., Kalasek, R., Pichler-Milanovic, N., & Meijers, E. (2007). Smart Cities: Ranking of European Medium-Sized Cities.

Glivetic, & Jelincic. (2020). *Cultural Heritage and Sustainability.* Obtido de INTERREG Europe Project, Financed by the European Regional Development Fund: https://www.interregeurope.eu/fileadmin/user_upload/tx_tevprojects/library/file_1586942702.pdf

Gotham, K. (2005). Tourism gentrification: The case of new Orleans. *Urban Studies*, 1099-1121.

Gottlieb, C. (2013). Residential Short-Term Rentals: Should Local Governments Regulate the 'Industry'? *Issues and decisions that impact the built and natural environments, 65*(2), 34-61.

Greer, S. (2009). Heritage and empowerment: community-based Indigenous cultural heritage in northern Australia. *International Journal of Heritage Studies* , 45-58.

Guzman, P., & Colenbrander, B. (2018). Impacts of Common Urban Development Factors on Cultural Conservation in World Heritage Cities: An Indicators-Based Analysis. *Sustainability*, 853.

Gyimothy, S., & Dredge, D. (2015). The collaborative economy and tourism: Critical perspectives, questionable claims and silenced voices. *Tourism recreation research, 40*(3).

Haltofova, B. (2018). Using crowdsourcing to support civic engagement in strategic urban development planning: A case study of Ostrava, Czech Republic. *Journal of Competitiveness*, 85-103.

Hamersak, M., & Plese, I. (2018). Heritage on Demand: Unesco Intangible Cultural Heritage Initiative in Croatian Context. *Folklore: Electronic Journal of Folklore*, 129-152.

ICOMOS. (2019). *Heritage at Risk.* Berlim: hendrik Bäßler verlag.

ICOMOS, C. I. (1980). *Carta de Burra.* Instituto do Património Histórico e Artístico Nacional.

Ikkala, T., & Lampinen, A. (2015). Monetizing Network Hospitality: Hospitality and Sociability in the Context of Airbnb. *Proceedings of the 18th ACM Conference on Computer Supported Cooperative Work & Social Computing (CSCW '15)*, 1033-1044.

Inside Airbnb. (21 de 07 de 2021). Obtido de Inside Airbnb - Adding data to the debate: http://insideairbnb.com/

Jelincic, D., & Tisma, S. (2020). Ensuring sustainability of cultural heritage through effective public policies. *Urbani izziv*, 78-87.

Jigyasu, R. (2014). The intangible dimension of Urban Heritage. *Reconnecting the city: The Historic Urban Landscape Approach and the Future of Urban Heritage*, 129-142.

Kauffman , J., & Hooper, H. (2020). An economic analysis of the short-term rental market: Local regulatory decisions. *Senior Honors Projects*(99).

Khayurulloevna, A. (2020). The substancial economic benefits of tourism. *Academy*, 39-40.

Kim, S., Whitford, M., & Arcodia, C. (2018). Development of intangible cultural heritage as a sustainable tourism resource: the intangible cultural heritage practitioners' perspectives. *Journal of Heritage Tourism*, 422-435.

Komninos, N., Schaffers, H., & Pallot, M. (2011). Developing a Policy Roadmap for Smart Cities and the Future Internet. IIMC International Information Management Corporation. *nstitute of Electrical and Electronics Engineers*.

Krafta, R., & Rauber, A. (2020). Morfologia Urbana e a revolução dos dados. *Revista de Morfologia Urbana*, e00151.

Landorf, C. (2007). Managing for sustainable tourism: a review of six cultural World Heritage Sites. *Journal of Sustainable Tourism*, 53-70.

Lesh, J. (2020). Place and Heritage Conservation. Em A. K. Tim Edensor, *The Routledge Handbook of Place* (pp. 433-441).

Li, J., Krishnamurthy, S., Roders, A. P., & van Wesemael, P. (2020). Community participation in cultural heritage management: A systematic literature review comparing Chinese and international practices. *Cities*.

Martin, J., Martinez, J., & Fernandez, J. (2018). An Analysis of the Factors behind the Citizen's Attitude of Rejection towards Tourism in a Context of Overtourism and Economic Dependence on This Activity. *Sustainability*(10).

Martins, M. (2020). The impact of touristification in city neighbourhoods–The case of Lisbon. *The overtourism debate*.

Mckinsey & Company, & World Travel & Tourism Council. (2017). *Coping with Success - Managing Overcrowding in tourism destinatons.* Mckinsey & Company.

Mendes, L. (2020). NOVA GERAÇÃO DE POLÍTICAS DE HABITAÇÃO EM PORTUGAL:: CONTRADIÇÕES ENTRE O DISCURSO E AS PRÁTICAS NO DIREITO À HABITAÇÃO. *Finisterra*, 77-104.

Mínguez, C., Piñeira, M., & Fernández-Tabales, A. (2019). Social Vulnerability and Touristification of Historic Centers. *11*(Sustainability).

Muminovic, E., Radosavljevic , U., & Beganovic , D. (2020). Strategic Planning and Management Model for the Regeneration of Historic Urban Landscapes: The Case of Historic Center of Novi Pazar in Serbia. *Sustainability*, 1323.

Nam, T., & Pardo, T. (2011). Conceptualizing smart city with dimensions of technology, people, and institutions. *12th Annual International Digital Government Research Conference on Digital Government Innovation in Challenging Times*.

Nocca, F. (s.d.).

Nocca, F. (2017). The Role of Cultural Heritage in Sustainable Development: Multidimensional Indicators as Decision-Making Tool. *Sustainability, 9*(10), 1882.

Nofre, J., & Sequera, J. (2019). Dinámicas urbanas y turistificación en el barrio de Alfama (Lisboa): una aproximación a los condicionantes históricos y políticos en el proceso de Airbnbización. *Estudios Geograficos, 80*(287).

Oppilard, F. (2017). From San Francisco's 'Tech Boom 2.0 to Valparaiso's UNESCO World Heritage Site: Resistance to tourism gentrification from a comparative political perspective. *Protest and Resistance in the Tourist City*, 129-151.

Pendlebury, J. (2013). Conservation values, the authorised heritage discourse and the conservation-planning assemblage. *International Journal of Heritage Studies*, 709-727.

Petric, L., Hell, M., & Van der Borg, J. (2020). Process orientation of the world heritage city management system. *Journal of Cultural Heritage*, 259-267.

Pinho, A. (2009). Conceitos e políticas europeias de reabilitação urbana. análise da experiência portuguesa dos Gabinetes técnicos. *Tese (Doutorado em Planeamento urbano)*.

Pinke-Sziva, I., Smith, M., Olt, G., & Berezvai, Z. (2019). Overtourism and the night-time economy: a case study of Budapest. *International Journal of Tourism Cities, 5*(1), 1-16.

Porter, L., & Shaw, K. (2009). *Whose Urban Renaissance? An international comparison of urban regeneration strategies.* Milton Park, Abingdon, Oxon: Routledge.

Prata, J. (2010). *A emergência da noção de Património.*

Queirós, J. (2007). Estratégias e discursos políticos em torno da reabilitação de centros urbanos: considerações exploratórias a partir do caso do Porto.

Reed , J., Van Vianen , J., Deakin, E. L., Barlow, J., & Sunderland, T. (2016). Integrated landscape approaches to managing social and environmental issues in the tropics: learning from the past to guide the future. *Global Change Biology*, 2540-2554.

(2021). *Relatório de Discussão Pública do PDM do Porto.* Porto.

Ren, W., & Han, F. (2018). Indicators for Assessing the Sustainability of Built Heritage Attractions: An Anglo-Chinese Study. *Sustainability*.

Ripp, M., & Rodwell, D. (2015). The Geography of Urban Heritage. *The Historic Environment: Policy & Practice* , 240-276.

Salgueiro, T. B. (2005). *Geografia de Portugal: Sociedade, Paisagens e Cidades.* Circulo de Leitores.

Sampaio, A. (2017). Centros históricos de Bolonha e do Porto: lições de reabilitação urbana para o debate contemporâneo. *Revista CPC*, 40-64.

Santos, Á., & Branco-Teixeira, M. (2021). The contribution of tourism to the renegeration of cities: a route for change. *Worldwide Hospitality and Tourism Themes*, 761-766.

Sequera, J., & Nofre, J. (2018). Shaken, not stirred - New debates on touristification and the limits of gentrification. *Analysis of Urban Change, 22*(5-6).

Simcock, T., & Smith, D. (2016). The bedroom boom: Airbnb and London. *Residential Landlords Association*, 1-19.

Smith, M., Sziva, I., & Olt, G. (2019). Overtourism and resident resistance in Budapest. *Tourism Planning & Development*, 376-392.

Sonkoly, G. (2017). *Historical Urban Landscape.* Palgrave Macmillan, Cham.

Soojung Kim, M. W. (2019). Development of intangible cultural heritage as a sustainable tourism resource: the intangible cultural heritage practitioners' perspectives. *Journal of Heritage Tourism*, 422-435.

Sturzaker, J., & Verdini, G. (2017). Opposition and resistance: Governance challenges around urban growth in China and the UK. *Journal of Urban Management*, 30-41.

Tan, X., & Altrock, U. (2016). Struggling for an adaptive strategy? Discourse analysis of urban regeneration processes – a case study of enning road in Guangzhou city. *Habitat International*, 245-257.

Tarrafa Pereira da Silva, A., Nevzgodin, I., Faria da Cunha Ferreira, T., & Pereira Roders, A. (2021). Bridging Heritage Conservation and Urban Development Planning Policies. *Exploring Research Methodologies in the Literature*, 430-438.

Timothy, D., & Gelbman, A. (2011). Border complexity, tourism and international exclaves: A case study. *Annals of Tourism Research*, 110-131.

Toppeta, D. (2010). The Smart City vision: how innovation and ICT can build smart, "liveable", sustainable cities. *Think Report 005*.

Tsenkova, S. (2012). Urban Planning and Informal Cities in Southeast Europe. *Journal of Architectural and Planning Research*, 292-305.

Tussyadiah, P. (2015). Personal Technology and Tourism Experiences. *Information and communication technologies in tourism*, 817-830.

Uysal, M., Sirgy, J., Woo, E., & Kim, H. (2013). Quality of life (QOL) and well-being research in tourism. *Tourism Management*, 244-261.

Varady, D., & Matos, F. (2020). Urban revitalization and housing affordability: A case study of Porto.

Vecco, M., & Srakar, A. (2018). The unbearable sustainability of cultural heritage: An attempt to create an index of cultural heritage sustainability in conflict and war regions. *Journal of Cultural Heritage*, 293-302.

Verdini, G. (2015). Is the incipient Chinese civil society playing a role in regenerating historic urban areas? Evidence from nanjing, Suzhou and Shanghai. *Habitat International*, 366-372.

Verdini, G., Frassoldati, F., & Nolf, C. (2017). Reframing China's heritage conservation discourse. Learning by testing civic engagement tools in a historic rural village. *International Journal of Heritage Studies*, 317-334.

Wachsmuth, D., & Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy.

Wijesuriya, G., & Larsen, P. B. (2017). Nature–Culture Interlinkages in World Heritage: Bridging the Gap. *The George Wright Forum*, 142-153.

ANEXOS

Domínio	Indicador	Unidade	Descrição	Fornecedor / Fonte
Uso e transformação do solo	Licenças emitidas (total)	n.º	Total das licenças emitidas	CMP, Direção Municipal de Urbanismo
	Licenças emitidas para reabilitação urbana	n.º	Licenças emitidas para obras de alteração, ampliação e reconstrução	CMP, Direção Municipal de Urbanismo
	Licenças de utilização emitidas para construção nova	n.º	Licenças emitidas para obras de construção integral de um edifício	CMP, Direção Municipal de Urbanismo
	Licenças de utilização emitidas para comércio e serviços	n.º	Licenças emitidas por tipo de uso (comércio e serviços).	CMP, Direção Municipal de Urbanismo
	Licenças de utilização emitidas para estabelecimentos hoteleiros	n.º	Licenças emitidas por tipo de uso (hotelaria).	CMP, Direção Municipal de Urbanismo
	Licenças emitidas - alvarás de operação de loteamento	n.º	Licenças emitidas para operações de loteamento / obras de urbanização.	CMP, Direção Municipal de Urbanismo
Ambiente	Ocorrências de inundação de estruturas ou superfícies por precipitação intensa	n.º	Registos de ocorrência de inundação de estruturas ou superfícies por precipitação intensa.	CMP, Departamento Municipal de Proteção Civil
	Ocorrências de inundação de estruturas por água canalizada	n.º	Registos de ocorrência de inundação de estruturas por água canalizada.	CMP, Departamento Municipal de Proteção Civil
	Ocorrências de inundação por galgamento costeiro	n.º	Registos de ocorrência de inundação por galgamento costeiro.	CMP, Departamento Municipal de Proteção Civil
	População exposta a situação de cheia	%	Proporção da população residente que se encontra exposta a situação de cheia.	CMP, Departamento Municipal de Proteção Civil
	Espaços verdes de acesso público	m^2/hab	Capitação que Inclui parques e jardins de acesso público; praças arborizadas e ajardinadas; coberturas ajardinadas de acesso público	CMP
	Temperatura média mensal do mês mais quente	°C	Valor médio mensal da temperatura média do ar do mês mais quente.	IPMA, Estação Meteorológica de Pedras Rubras
	Temperatura média mensal do mês mais frio	°C	Valor médio mensal da temperatura média do ar do mês mais frio.	IPMA, Estação Meteorológica de Pedras Rubras
	Dias com Índice de Qualidade do Ar Bom ou Muito Bom	%	Percentagem de dias com Índice de Qualidade do Ar Bom ou Muito Bom (IQAr). O Índice de Qualidade do Ar é uma classificação do estado da qualidade do ar, obtido em função das medições dos poluentes englobados nesta medida, e varia numa escala com cinco níveis entre Muito Bom e Mau (adaptado de APA).	APA
	Dias com excedências de PM10	n.º	Dias com excedências de partículas em suspensão (PM10), registados nas estações de medição da qualidade do ar da cidade do Porto (valor máximo). Trata-se de excedências ao valor limite de base diária (50 µg/m3) para proteção à saúde humana.	APA
	Edifícios com certificação energética por tipologia de classe energética - E	%	Proporção de edifícios com certificação energética por tipologia de classe energética - E.	AdEPorto
	Emissões de GEE (gases de Efeito de Estufa) por setor de atividade	tCO2	Repartição das emissões de GEE (gases de Efeito de Estufa) por setor de atividade (edifícios residenciais, edifícios de serviços, transportes, indústria, outros)	AdEPorto
Demografia	População residente	n.º	Conjunto de pessoas que, independentemente de estarem presentes ou ausentes num determinado alojamento no momento de observação, viveram no seu local de residência habitual por um período contínuo de, pelo menos, 12 meses anteriores ao momento de observação, ou que chegaram ao seu local de residência habitual durante o período correspondente aos 12 meses anteriores ao momento de observação, com a intenção de aí permanecer por um período mínimo de um ano.	INE, Estimativas Anuais da População Residente
	População no escalão etário 0-14 anos	n º	População residente no escalão etário 0-14 anos	INE, Estimativas Anuais da População Residente
	População no escalão etário 15-64 anos	n º	População residente no escalão etário 15-64 anos	INE, Estimativas Anuais da População Residente
	População no escalão etário 65 ou mais anos	n º	População residente no escalão etário 65 ou mais anos	INE, Estimativas Anuais da População Residente
	População estrangeira residente	n.º	Conjunto de pessoas de nacionalidade não portuguesa com autorização ou cartão de residência, em conformidade com a legislação de estrangeiros em vigor.	SEFSTAT, Portal de Estatística do SEF
	Densidade populacional	n.º/km^2	Relação entre o número de habitantes de uma área territorial determinada e a superfície desse território (habitualmente expressa em número de habitantes por quilómetro quadrado) (conceito do INE).	INE
	Taxa de mortalidade	‰	Número de óbitos observado durante um determinado período de tempo, normalmente um ano civil, referido à população média desse período (habitualmente expressa em número de óbitos por 1000 habitantes).	INE
	Taxa de natalidade	‰	Número de nados-vivos ocorrido durante um determinado período de tempo, normalmente um ano civil, referido à população média desse período (habitualmente expressa em número de nados-vivos por 1000 habitantes).	INE
	Saldo natural	n.º	Diferença entre o número de nados-vivos e o número de óbitos num dado período de tempo.	INE
	Saldo migratório	n.º	Diferença entre o número de entradas e saídas por migração, internacional ou interna, para um determinado país ou região, num dado período de tempo.	INE
Educação	Estabelecimentos com oferta de Educação Pré-Escolar - Total (público e privado)	n.º	Número de estabelecimentos, públicos, privados e da rede solidária, com oferta de educação destinada a crianças entre os 3 anos e a idade de ingresso no ensino básico.	MEC, Direção Geral de Estatísticas de Educação e Ciência
	Crianças a frequentar Educação Pré-Escolar - Total (público e privado)	n.º	Número total de crianças a frequentar os estabelecimentos com oferta de educação, públicos, privados e da rede solidária, destinada a crianças entre os 3 anos e a idade de ingresso no ensino básico.	MEC, Direção Geral de Estatísticas de Educação e Ciência
	Estabelecimentos de ensino com oferta do ensino básico (1º 2º e 3º Ciclos) - Total (público e privado)	n.º	Número total de estabelecimentos, da rede pública, privada e solidária, com oferta do 1.º, 2.º e 3.º ciclos do ensino básico, da rede pública e privada.	MEC, Direção Geral de Estatísticas de Educação e Ciência
	Alunos a frequentar o ensino básico (1º 2º e 3º CEB) -Total (púb/priv/outra)	n.º	Número total de alunos, da rede pública, privada e solidária, a frequentar estabelecimentos com oferta do 1.º, 2.º e 3.º ciclos do ensino básico.	MEC, Direção Geral de Estatísticas de Educação e Ciência

Domínio	Indicador	Unidade	Descrição	Fornecedor / Fonte
	Estabelecimentos de ensino com oferta de ensino secundário - Total (pub/priv/outra)	n.º	Número total de estabelecimentos, da rede pública, privada e solidária, com oferta do ensino secundário.	MEC, Direção Geral de Estatísticas de Educação e Ciência
	Alunos a frequentar os estabelecimentos de ensino com oferta de ensino secundário - Total (pub/priv/outra)	n.º	Número total de alunos a frequentar estabelecimentos, da rede pública, privada e solidária, com oferta do ensino secundário.	MEC, Direção Geral de Estatísticas de Educação e Ciência
	Taxa de retenção e desistência no ensino secundário	%	Desistência: situação que ocorre em consequência do abandono temporário de aluno ou formandos da frequência das atividades letivas de um curso, de um período de formação ou de uma ou mais disciplinas no decurso de um ano letivo. Retenção: situação que ocorre em consequência do aproveitamento sem êxito do aluno pelo não cumprimento dos requisitos previstos na legislação em vigor para a frequência no ano de escolaridade seguinte àquele em que se encontra (DGEEC)	MEC, Direção Geral de Estatísticas de Educação e Ciência
	Estabelecimentos de ensino superior	n.º	Número total de estabelecimentos de ensino superior, públicos e privados.	INE, Direção Geral de Estatísticas de Educação e Ciência
	Alunos inscritos no ensino superior	n.º	Número total de alunos inscritos em estabelecimentos de ensino superior, públicos e privados.	INE, Direção Geral de Estatísticas de Educação e Ciência
Saúde	Farmácias	n.º	Estabelecimento devidamente autorizado a dispensar ao público medicamentos que estejam ou não sujeitos a receita médica.	INFARMED
	Hospitais	n.º	Estabelecimentos de saúde, públicos e privados, que prestam cuidados de saúde curativos e de reabilitação em internamento e ambulatório, podendo colaborar na prevenção da doença, no ensino e na investigação científica.	INE
	Médicos no SNS	n.º	Profissionais de saúde com licenciatura em medicina e autorização pela respetiva ordem profissional para o exercício da medicina.	INE
	Enfermeiros no SNS	n.º	Profissional de saúde qualificado com licenciatura em enfermagem e autorização da respetiva ordem profissional para o exercício da enfermagem.	INE
	Centros de saúde	n.º	Estabelecimento público de saúde, que visa a promoção da saúde, prevenção da doença e a prestação de cuidados, quer intervindo na primeira linha de atuação do Serviço Nacional de Saúde, quer garantindo a continuidade de cuidados, sempre que houver necessidade de recurso a outros serviços e cuidados especializados. Globalmente dirige a sua ação, no diagnóstico e tratamento, ao indivíduo, à família e à comunidade. Pode ser dotado de internamento.	Administração Regional de Saúde do Norte
	Utentes sem médico de família.	n.º	Utentes inscritos nos centros de saúde, sem médico de família atribuído.	Administração Regional de Saúde do Norte
	Mortalidade precoce (< 65anos)	%	Óbitos ocorridos abaixo dos 65 anos de idade na população.	INE
	Maternidade na adolescência (15-19 anos)	‰	Nados vivos de mães adolescentes no grupo etário das jovens entre os 15 e 19 anos.	INE
	Lugares de internamento em Unidades da Rede de Cuidados Continuados	n.º	Lugares de internamento em unidades prestadoras de cuidados de saúde em internamento integradas na rede pública e contratualizada.	Administração Regional de Saúde do Norte
Proteção social	Creches	n.º	Equipamento sócio-educativo destinado a acolher crianças dos 3 meses aos 3 anos durante o período diário de impedimento dos pais por motivos de ordem profissional ou outros (conceito do INE).	MTSSS, Carta Social
	Capacidade das creches	n.º	Lugares disponíveis em equipamentos de natureza socioeducativa (das redes solidária, pública e lucrativa) para acolher crianças até aos 3 anos de idade durante o período diário correspondente ao impedimento dos pais ou da pessoa que tenha a sua guarda de facto (conceito do MTSS/GEP).	MTSSS, Carta Social
	Equipamentos de acolhimento para crianças e jovens em situação de vulnerabilidade	n.º	Equipamentos de caráter social destinados a apoiar crianças e jovens.	MTSSS, Carta Social
	Capacidade dos equipamentos para crianças e jovens em situação de vulnerabilidade	n.º	Lugares disponíveis em equipamentos de carácter social destinados a apoiar crianças e jovens.	MTSSS, Carta Social
	Equipamentos para adultos com deficiência ou incapacidade	n.º	Lugares disponíveis em equipamentos de carácter social destinados a apoiar adultos com deficiência.	MTSSS, Carta Social
	Capacidade dos equipamentos para adultos com deficiência ou incapacidade	n.º	Lugares disponíveis em equipamentos de carácter social destinados a apoiar adultos com deficiência.	MTSSS, Carta Social
	Equipamentos para apoio a idosos (ERPI - estruturas residenciais para pessoas idosas)	n.º	Lugares disponíveis em equipamentos das redes solidária, pública e lucrativa, de apoio à vida quotidiana dos idosos.	MTSSS, Carta Social
	Capacidade dos equipamentos para idosos (ERPI - estruturas residenciais para pessoas idosas)	n.º	Capacidade dos equipamentos das redes solidária, pública e lucrativa, de apoio à vida quotidiana dos idosos.	MTSSS, Carta Social
	Abono de família para crianças e jovens	n.º	Prestação pecuniária mensal, de montante variável em função do nível de rendimentos, da composição do agregado familiar e da idade do respetivo titular, visando compensar os encargos familiares respeitantes ao sustento e educação das crianças e jovens.	PORDATA, II/MTSSS
	Beneficiários de Rendimento Social de Inserção (RSI)	n.º	Pessoas que auferem Rendimento Social de Inserção. São contabilizados todos os beneficiários da medida, isto é, quer o titular, quer os membros abrangidos do agregado familiar que tenham tido pelo menos o processamento de uma prestação no ano em análise.	PORDATA, II/MTSSS
Cultura	Museus	n.º	Instituições permanentes, sem fins lucrativos, de natureza pública e privada, abertas ao público e que adquirem, conservam, comunicam e expõem para estudo, educação e lazer testemunhos diversos, de âmbito cultural.	INE
	Visitantes de museus	n.º	Visitantes de museus e espaços museológicos. Excluem-se as entradas para o restaurante, a cafetaria, a loja e outros equipamentos, quando independentes, assim como as visitas ao sítio de internet do museu.	INE
	Salas de espetáculo (incluindo teatros)	n.º	Teatros e outras salas destinadas a apresentação de espetáculos de caráter diverso.	CMP
	Galerias de arte e outros locais de exposição	n.º	Locais que acolhem, para divulgação, exposições coletivas e exposições individuais e, em geral, obras de arte (trabalhos, documentos ou objetos resultantes da criação, produção científica ou artística) (adaptação do conceito do INE).	INE
	Criminalidade registada	%	Crimes registados contra pessoas e crimes registados contra o património	INE

Domínio	Indicador	Unidade	Descrição	Fornecedor / Fonte
Segurança pública e Proteção civil	Esquadras existentes	n.º	Esquadras da PSP.	CMP
	Elementos efetivos da PSP e da Polícia Municipal	n.º	Total de elementos efetivos da PSP e da Polícia Municipal.	MAI/CMP
	Acidentes com vítimas e / ou feridos graves	n.º	Acidentes envolvendo pessoas que tenham ficado gravemente feridas (pelo menos uma, sofrendo lesões que levem à sua hospitalização) ou mortas (conceito adaptado da ANSR).	MAI, Autoridade Nacional Segurança Rodoviária
Participação cívica e institucional	Participações em processos de consulta pública da CMP	n.º	Número de participações em processos formais de consulta pública do município	CMP
	Participações em processos de consulta pública relacionadas com instrumentos de ordenamento do território	n.º	Número de participações em processos formais de consulta pública relacionados com os instrumentos de ordenamento do território	CMP
Desporto	Piscinas	n.º	Piscinas de aprendizagem, piscinas desportivas e piscinas polivalentes, ao ar livre ou cobertas. Inclui ainda piscinas cobertas e as piscinas ao ar livre, para fins recreativos (conforme Atlas Desportivo).	Ágora - Cultura e Desporto do Porto, E.M
	Pavilhões polidesportivos	n.º	Instalações desportivas cobertas que permitem a prática de uma ou várias modalidades desportivas (conforme Atlas Desportivo).	Ágora - Cultura e Desporto do Porto, E.M
	Campos de jogos	n.º	Grandes campos de jogos para futebol, râguebi e hóquei em campo (conforme Atlas Desportivo).	Ágora - Cultura e Desporto do Porto, E.M
Economia	Variação do volume de negócios das empresas sediadas no município	%	Variação, em valores percentuais, do volume de negócios das empresas.	MTSSS, Quadros de Pessoal
	Variação dos estabelecimentos de atividade económica	%	Taxa de variação anual do número de estabelecimentos de atividade económica.	MTSSS, Quadros de Pessoal
	Variação das dormidas nos estabelecimentos hoteleiros	%	Taxa de variação anual das dormidas nos hotéis, pensões e outros estabelecimentos hoteleiros.	PORDATA
	Estabelecimentos de comércio a retalho	n.º / 1000 hab.	Número de estabelecimentos de comércio a retalho.	MTSS, Quadros de Pessoal
	Estabelecimentos hoteleiros segundo o tipo	n.º	Número de estabelecimentos hoteleiros segundo a tipologia.	Turismo de Portugal, Registo Nacional de Turismo
	Alojamento local	n.º	Número de estabelecimentos do tipo "Alojamento local".	Turismo de Portugal, Registo Nacional de Turismo
	Restaurantes e bares	n.º / 1000 hab.	Número de estabelecimentos de restauração e bares.	MTSSS, Quadros de Pessoal
	Serviços de apoio à população	n.º / 1000 hab.	Número de estabelecimentos de serviços diversificados de apoio à população.	MTSSS, Quadros de Pessoal
	Emprego privado	n.º / 1000 hab.	Trabalhadores registados nos Quadros de Pessoal do MTSSS.	MTSSS, Quadros de Pessoal
	Desempregados inscritos nos centros de emprego	n.º / 1000 hab.	Indivíduos inscritos nos centros de emprego que nunca tiveram emprego, não têm emprego ou procuram um emprego, e que estão disponíveis para trabalhar (conceito do IEFP).	PORDATA, Instituto de Emprego e Formação Profissional
	Inscritos nos centros de emprego com idade inferior a 25 anos	%	Indivíduos, com menos de 25 anos, inscritos nos centros de emprego que nunca tiveram emprego, não têm emprego ou procuram um emprego, e que estão disponíveis para trabalhar (conceito do IEFP).	PORDATA, Instituto de Emprego e Formação Profissional
	Inscritos nos centros de emprego com idade superior a 55 anos	%	Indivíduos, com mais de 55 anos, inscritos nos centros de emprego que nunca tiveram emprego, não têm emprego ou procuram um emprego, e que estão disponíveis para trabalhar (conceito do IEFP).	PORDATA, Instituto de Emprego e Formação Profissional
	Desempregados de longa duração inscritos nos centros de emprego	%	Indivíduos inscritos nos centros de emprego há mais de 1 ano que nunca tiveram emprego, não têm emprego ou procuram um emprego, e que estão disponíveis para trabalhar (conceito do IEFP).	PORDATA, Instituto de Emprego e Formação Profissional
	Remuneração média mensal	euros	Montante ilíquido (antes da dedução de quaisquer descontos) em dinheiro e/ou géneros, pago com carácter regular e garantido ao trabalhador no período de referência e correspondente ao período normal de trabalho.	PORDATA, MTSSS/GEP, Quadros de pessoal
	Quociente entre os percentis 80 e 20 da Remuneração média mensal (ganho)	índice	Quociente entre os percentis 80 e 20 da Remuneração média mensal (ganho) dos trabalhadores, com exceção dos trabalhadores da função pública e profissionais liberais.	CMP
Habitação	Custo médio de aquisição	euros /m^2	Valores da avaliação bancária, por área útil, de alojamentos destinados à habitação que são objeto de financiamento.	INE
	Custo médio de arrendamento	euros /m^2	Valores médios do valor de arrendamento mensal, por área útil, de casas destinadas à habitação.	INE
	Fogos de habitação social	n.º	Número de fogos de habitação social municipal.	Domus Social, EM
	População residente em habitação social	n.º	População residente em habitação social municipal	Domus Social, EM
Património	Número de conjuntos e imóveis de valor patrimonial classificados ou em vias de classificação	n.º	Número de conjuntos e imóveis de valor patrimonial classificados ou em vias de classificação nos termos da Lei de Bases do Património Cultural	CMP
Transportes e Mobilidade	Passageiros em transporte público (Metro do Porto)	n.º (milhões)	Total de passageiros em transporte público (Metro), medidos em função do número de validações dos títulos de transporte.	Metro do Porto, S.A., Relatório e Contas
	Passageiros em transporte público (STCP)	n.º (milhões)	Total de passageiros em transporte público (STCP), medidos em função do número de validações dos títulos de transporte.	STCP S.A. , Relatório e Contas
	Passageiros em transporte público (CP-Porto)	n.º (milhões)	Total de passageiros em transporte público (CP - Porto), medidos em função do número de validações dos títulos de transporte.	CP
	Passageiros no aeroporto	n.º (milhões)	Total de passageiros embarcados e desembarcados no aeroporto por nacionalidade da transportadora.	ANA
	Estacionamento público gratuito e pago por tipo (parques municipais)	n.º	Lugares em parques de estacionamento municipais pagos, gratuitos e concessionados.	CMP
	Ciclovias existentes	km	Extensão linear das ciclovias existentes	CMP
Infraestruturas	Água distribuída por habitante	m^3/hab	Volume médio diário de água distribuída por habitante	AP, EM
	Consumo de água por clientes domésticos	m^3/hab	Consumo de água por parte de clientes domésticos	AP, EM
	Consumo total de energia final por habitante	Tonelada equivalente de petróleo/ hab	Energia fornecida aos consumidores finais para todas as utilizações da energia (conceito do Eurostat).	Direção Geral de Energia e Geologia
	Resíduos sólidos urbanos	toneladas	Total de resíduos domésticos, resíduos provenientes de estabelecimentos comerciais e do setor de serviços, e outros resíduos que, pela sua natureza ou composição, sejam semelhantes aos resíduos domésticos desde que a produção diária unitária não exceda2 000 litros (conceito do INE).	EMAP, EM
	Taxa de recolha seletiva	ton/1000 hab	Taxa de recolha especial de resíduos que são objeto de deposição separada por parte do detentor com a finalidade de serem reciclados.	EMAP, EM

Figura 15 - Indicadores da Cidade (Relatório de Discussão Pública do PDM do Porto, 2021)