

Avaliação do impacto do turismo na reabilitação e uso do edificado dos centros históricos: O caso da Baixa Pombalina

Evaluating the **tourism** impact on the **rehabilitation** of historic **centre buildings**: the case of Baixa Pombalina, Lisbon

JOANA ALMEIDA * [joana.c.almeida@tecnico.ulisboa.pt]

MANUEL MELLO ** [manelpdemello@gmail.com]

ANTÓNIO RICARDO COSTA *** [antonio.ricardo.da.costa@tecnico.ulisboa.pt]

Resumo | A forte relação que existe entre o crescimento do turismo e a reabilitação urbana tem conduzido a um desenvolvimento da investigação focada na avaliação dos impactes do turismo na reabilitação urbana, nomeadamente ao nível das componentes económica e social. No entanto, o estudo das consequências físicas que o crescimento do turismo tem no edificado é exígua. É neste contexto que se desenvolve o presente trabalho, tendo como objetivo avaliar o impacte do turismo na reabilitação e no uso do edificado dos centros históricos, numa perspetiva física. Para este efeito, escolheu-se um caso de estudo – a Baixa Pombalina – e analisaram-se as seguintes variáveis: o número de intervenções de reabilitação do edificado relacionadas de forma direta ou indireta com o crescimento do turismo (alojamento turístico, equipamentos culturais, comércio de rua e parque habitacional), o grau das intervenções, as alterações de uso associadas e a variação da população residente. Os dados recolhidos permitiram concluir que o turismo constituiu efetivamente um importante agente dinamizador de todo o processo reabilitação aliado à alteração da ocupação dos edifícios da Baixa Pombalina durante o período de estudo analisado. Constata-se, no entanto, a necessidade urgente de se monitorizar o crescimento da oferta de alojamento local e de habitação, bem como da oferta de lojas internacionais de *mass market* e múltiplas.

Palavras-chave | Reabilitação de edifícios, turismo urbano, turismo cultural, regeneração urbana

Abstract | The relationship between tourism growth and urban regeneration has led to the development of research focused on the assessment of the impacts of tourism on urban regeneration, namely from the economic and social points of view. However, the research on the physical consequences that the tourism growth has in the buildings is exiguous. Thus, the main goal of this paper is the evaluation of the tourism impact on the rehabilitation and use of buildings in historic centers. In order to achieve the

* **Professor** Auxiliar, Departamento de Engenharia Civil, Arquitetura e Georrecursos. Instituto Superior Técnico, Universidade de Lisboa. Membro do CERIS. **Doutor** em Engenharia do Território pelo Instituto Superior Técnico.

** **Mestre** em Engenharia Civil, Instituto Superior Técnico, Universidade de Lisboa.

*** **Professor** Auxiliar, Departamento de Engenharia Civil, Arquitetura e Georrecursos. Instituto Superior Técnico, Universidade de Lisboa. Membro do CERIS. **Doutor** em Arquitetura

main goal it was chosen a case study – *Baixa Pombalina* – and it was analyzed a set of variables that were considered relevant: the number of rehabilitation interventions directly or indirectly related with the tourism growth such as the supply of tourist accommodation, cultural facilities, street retail and housing stock, the assessment of the degree of intervention, the change of use on the intervened buildings and the population that occupies the buildings of Baixa. The present work led to the conclusion that the tourism sector had an important role in boosting the building rehabilitation and occupation in *Baixa Pombalina* during the study period. However, there was an urgent need to monitor the growing of local housing and tourism apartments, as well as the international mass market and multiple stores.

Keywords | Building rehabilitation, urban tourism, heritage tourism, urban regeneration

1. Introdução

O turismo e os centros históricos viram a sua relação acentuada com o crescimento de dois segmentos turísticos nos últimos anos: o turismo urbano (urban tourism) e o turismo patrimonial (heritage tourism). Estas temáticas têm sido abordadas por inúmeros autores (Edwards, Griffin, Haylar, 2008; Law, 1992, 1993 e 1996; Madden & Shipley, 2012; Poria, Butler & Airey, 2003; Timothy & Boyd, 2006; Yale, 1991). Mas que consequências poderá o turismo trazer as cidades, nomeadamente aos bairros históricos? Uma das principais consequências é o aumento da reabilitação dos edifícios, cuja intervenção é orientada para usos com maior viabilidade económica (Nasser, 2003; Sampaio, 2007). Assiste-se, segundo Langston, Wong, Hui e Shen (2008), a um processo de *adaptive reuse*.

Orbasli (2000) e Zukin (1995) apontam que muitos edifícios históricos são reabilitados e convertidos noutros usos tal como alojamento, comércio e atrações culturais e que estas alterações são intensificadas devido ao crescimento do turismo. Surge assim uma oportunidade de reaproveitar edifícios históricos que se encontravam devolutos e de os valorizar.

É neste contexto que se torna relevante avaliar os impactes do turismo na reabilitação e no uso do edificado dos centros históricos, numa perspe-

tiva de intervenção física no edificado. Ou seja, pretende-se analisar a questão da “turistificação” de um bairro histórico, com um foco na quantificação do número de intervenções nos edifícios e no respetivo grau de intervenção, para os diferentes usos (alojamento turístico, equipamentos culturais, habitação e comércio), na análise das alterações de usos dos edifícios e da evolução da população residente e turística. Para esse efeito selecionou-se um caso de estudo, em que os impactos do crescimento do turismo na reabilitação do edificado são evidente – o Bairro da Baixa, em Lisboa.

2. Os impactes do turismo na revitalização dos centros históricos e na reabilitação dos seus edifícios

Vários autores têm estudado os impactes do desenvolvimento do turismo na revitalização dos centros históricos e na reabilitação dos seus edifícios. Como principais impactes positivos, com relevância para o presente estudo, destacam-se o reaproveitamento e conservação de edifícios devolutos ou obsoletos e a dinamização da economia ao nível local (Orbasli, 2000; Sirisrisak, 2009; Sudi, 2013; Teo & Huang, 1995; e Zukin, 1995). Para Law (1993), o investimento turístico beneficia a

comunidade local ao promover o desenvolvimento das suas instalações, atividades (museus, pontos de interesse, etc.), das infraestruturas e também torna a região mais atrativa aos olhos dos turistas fazendo com que estes visitem cada vez mais região e com isso gerem mais receita e emprego na economia local. Swarbrooke (2000) reforça o estudo de Law (1992 e 1993) ao defender que a população residente pode beneficiar com o desenvolvimento das infraestruturas da cidade estimulado pelo turismo. E vai mais longe, ao afirmar que o turismo na cidade conduzirá eventualmente ao aumento do investimento noutros sectores.

Os principais impactes negativos do crescimento do turismo nos centros históricos estão relacionados com a descaracterização do edificado e da atividade comercial, a migração da população e a perda de autenticidade do local. Timothy & Boyd (2006) e Sudi (2013) apontam a sobreposição do valor comercial ao valor histórico do património cultural, à medida que este vai sendo explorado. Zhang, Alan Fyall & Zheng (2015) realça a destruição de lugares (centros históricos e edifícios) com valor patrimonial devido ao crescimento uso comercial inapropriado. Nasser (2003) realça a incapacidade do comércio tradicional competir com o novo tipo de comércio que advém direta ou indiretamente do turismo. Consequentemente, corre-se o risco de se gerar uma uniformização da oferta de comércio e serviços, desde a abertura de restaurantes *fast-food* a lojas de *souvenirs*, por exemplo, que representam de certa forma uma distorção daquilo que a população local necessita. Clemente, Castagnaro, Oppido e Daldanise (2015), Larkham (1996), Nasser (2003), Teo e Huang (1995), Valença (2010) apontam o risco de “McDonaldização” ou “Disneyficação” desses lugares à medida que a população se envolve no sector do turismo, em detrimento da cultura e valores locais. Neste contexto, ao analisarem o centro histórico de Edimburgo, Parlett, Fletcher e Cooper (1995) apontam, para além da revitalização física, a criação de um ambiente comercial equilibrado como objectivo es-

tratégico para o centro histórico. Desta forma, consegue aumentar-se o apelo residencial da área e ao mesmo tempo potenciar o crescimento do consumo por parte dos turistas, uma vez que aqui se concentram museus e restauração.

Outro impacte negativo é a exclusão da população local, que não tem capacidade para suportar com o aumento do custo de vida, e consequente perda de costumes locais (Siririsak, 2009; Timothy & Boyd, 2006). Neste contexto, destaque o trabalho de Eastaway e Solsona, (2014) relativo ao fenómeno de gentrificação social no bairro da Barceloneta, cuja melhoria das condições físicas do bairro, conduziu a uma alteração da dinâmica de procura e consequentemente ao valor do imobiliário, com a consequente saída da população local e respetiva perda de identidade social do bairro da Barceloneta. em causa. Gotham (2005) estudou o processo de gentrificação turística no bairro *Vieux Carre* da cidade de Nova Orleães. O processo de gentrificação turística reflete-se não só a nível social, mas também ao nível do comércio. Por um lado, o crescimento do turismo atraiu mais população para o bairro, valorizou o preço do imobiliário, o que é positivo para os seus proprietários, e atraiu também lojas pertencentes a cadeias nacionais. Por outro lado, a valorização do imobiliário teve consequências negativas para a população de classes mais baixas, que viram as rendas subir, e degradou de certa forma a singularidade do bairro.

Face ao exposto, Sudi (2013) conclui que para maximizar os aspetos negativos e minimizar os aspetos negativos é necessário um planeamento integrado e a longo prazo. Também Zhang et al. (2015) realçam a abordagem integrada ao estudarem os conflitos entre o turismo e o património na China, realçando que as causas dos conflitos se relacionada fundamentalmente com problemas de gestão e com a deficiente legislação. Ainda que esta temática não seja abordada no contexto deste trabalho, não deixa de ser um ponto relevante a retomar no âmbito do capítulo de conclusão.

A análise desenvolvida neste trabalho, explici-

tada no capítulo seguinte, corroborará, eventualmente a maioria destes impactes do crescimento do turismo num bairro histórico. No entanto, as temáticas da perda da autenticidade associada a uma migração da população, a determinação da valorização dos imóveis ou a determinação dos efeitos indiretos que o turismo teve na economia local, aqui mencionados, não são abordados.

3. Metodologia

3.1. Caso de estudo: Baixa Pombalina

A Baixa Pombalina constitui o coração do centro histórico de Lisboa e, até há pouco tempo, encontrava-se num avançado estado de degrada-

ção, fruto do despovoamento que ocorreu gradualmente depois dos anos 60.

A Baixa Pombalina é ainda, hoje em dia, o reflexo do plano de reconstrução da cidade elaborado por Manuel da Maia, Eugénio dos Santos e Carlos Mardel, após o terramoto de 1755. Caracterizada por um desenho composto por uma malha ortogonal com 8 ruas no sentido Norte-Sul, a ligar o Rossio ao Terreiro do Paço, e 9 ruas orientadas no sentido Nascente-Poente, a Baixa Pombalina é classificada como Conjunto de Interesse Público desde o ano de 1978 (Decreto-Lei n.º 95/78, de 12 de Setembro). O limite da área de estudo (Figura 1) corresponde à delimitação apresentada na Planta de Implantação do Plano de Pormenor de Salvaguarda da Baixa Pombalina – PPSBP (Decreto-Lei n.º 55/2011, de 18 de Março).

Figura 1 | Delimitação da área de estudo



Fonte: Planta de Implantação do PPSBP, publicada em Diário da República.
<http://www.cm-lisboa.pt/fileadmin/VIVER/Urbanismo/urbanismo/planeamento/pe/salvaguarda/dr.pdf>

Segundo Tostões e Rossa (2008), até aos anos 60, a Baixa manteve uma grande importância enquanto bairro polarizador na organização da cidade, nomeadamente como centro político, administrativo, económico e financeiro. No Terreiro do

Paço encontravam-se sediados os Ministérios. Em seu redor, concentravam-se sedes de grandes empresas, tribunais e escritórios. A partir dos anos 60, no seguimento da deslocação dos serviços públicos e privados, que constituíam centros de emprego e

consumo, arrastaram as pessoas para a zona Norte da cidade, nomeadamente para a zona do Marquês de Pombal e Avenidas Novas, e deu-se início ao declínio da Baixa. Porém, foi principalmente no comércio que a Baixa se deixou ultrapassar. O fenómeno dos centros comerciais, mais modernos e confortáveis contribuíram em grande parte para o declínio deste sector na Baixa. O facto de o comércio tradicional não ter tido capacidade para se adaptar às novas exigências do consumo, associado à deslocalização de atividades e residentes, levou a que o número total ou parcial de edifícios devolutos tenha assumido uma quantidade bastante considerável. A situação da Baixa era então descrita da seguinte forma: “Insegurança. Abandono. Desertificação. Ruína. Insalubridade. Falência. Solidão. Envelhecimento. Pobreza. Poluição. Excesso de Carros. Local de Passagem. Devolutos.

Risco Sísmico e de Incêndio.”.

A caracterização da evolução da população e do parque habitacional da Baixa é sistematizada nas figuras seguintes (Figuras 2, 3, 4 e 5).

De acordo com as Figuras 2 e 3, verifica-se que na Freguesia de Sta. Maria Maior a tendência de evolução da população residente nos últimos 30 anos foi sempre decrescente. Na Baixa, ainda que a tendência tenha sido claramente decrescente até 2001, nos 10 anos seguintes houve uma inversão desta tendência, registando-se um ligeiro acréscimo de 69 habitantes. A explicação para a inversão da tendência de decréscimo da população residente da Baixa deve-se, segundo o diagnóstico social da freguesia de Sta. Maria Maior, ao aumento da procura da população jovem (até aos 24 anos) e adulta (25 - 64 anos).

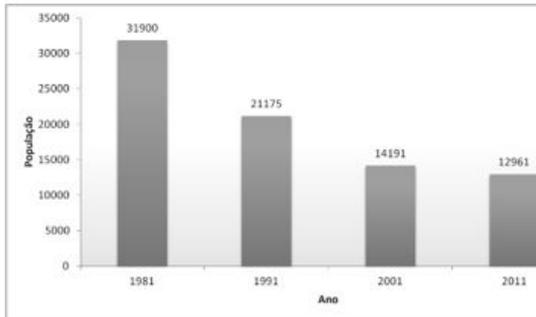


Figura 2 – Evolução da população residente na freguesia de Sta. Maria Maior (1981-2011)

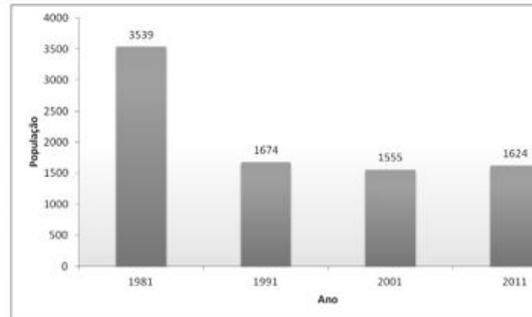


Figura 3 – Evolução da população residente na Baixa (1981-2011)

Fonte: INE, 2011

Quanto à forma de ocupação dos alojamentos familiares clássicos, a Baixa é o bairro do centro histórico de Lisboa onde existe uma maior percentagem de alojamentos vagos e estes representam praticamente metade dos alojamentos (49,1%). Relativamente ao peso associado à utilização sazonal ou como residência secundária, a Baixa é apenas superada pelo bairro do Chiado (Figura 4).

Quanto ao estado de conservação do edificado

da freguesia da Baixa, representado na Figura 5, os dados relativos aos censos 2011 demonstram que quase 16% dos edifícios se encontram num estado muito degradado ou a necessitar de grandes reparações, o que faz da Baixa o bairro com maior percentagem de edifícios muito degradados em comparação com Lisboa em geral (3%) e com o centro histórico da cidade (9,5%).

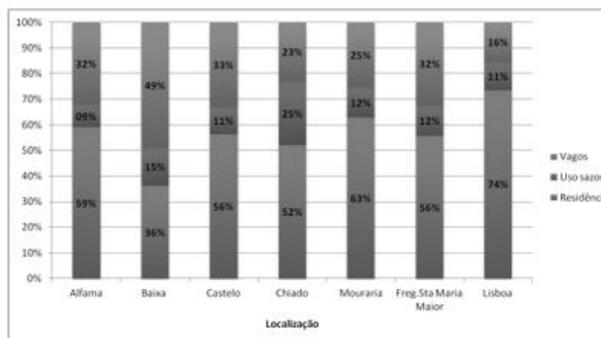


Figura 4 – Ocupação dos alojamentos familiares clássicos em Lisboa, Baixa e zona envolvente (%), em 2011

Fonte: INE, 2011

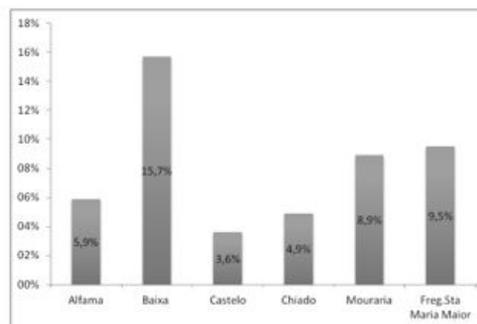


Figura 5 – Edifícios degradados em Lisboa, Baixa e zona envolvente (%), em 2011

Segundo Tostões e Rossa (2008) era fundamental eliminar os factores de risco, ocupar os edifícios vazios e tornar o espaço público e atrativo para voltar ter uma Baixa com o seu papel central e dinamizador da cidade. Neste contexto, o Plano Diretor Municipal (PDM) de Lisboa (2012) viria a clarificar a relevância de uma reabilitação do edificado baseado na concepção de um regulamento suficientemente tolerante para permitir algumas exceções de maneira a não destruir as iniciativas que surgissem, mas suficientemente rigoroso por forma a defender os aspectos essenciais e singulares do património histórico arquitectónico pombalino. Paralelamente, estabeleceu-se a Estratégia de Reabilitação Urbana para Lisboa para o período compreendido entre 2011 e 2024.

O Plano de Pormenor de Salvaguarda da Baixa Pombalina (PPSBP), aprovado em 2011 (Aviso n.º 7126/2011, de 18 de Março), estabeleceu um conjunto de normas que regem o tipo de operação urbanística admitido para cada edifício ou parcela inserido na área que o plano delimita, apresentando seis objetivos principais:

- (i) A salvaguarda do património histórico, arqueológico, arquitectónico e urbanístico;
- (ii) Promover a revitalização do conjunto urbano da Baixa que foi objecto do Plano de Reconstrução de Lisboa de 1758;

(iii) Restabelecer a segurança e salubridade do edificado;

(iv) Definir as condições e regras para a identificação, proteção e integração dos valores históricos e arqueológicos;

(v) Estabelecer as regras para a conservação e reabilitação do edificado, considerando a otimização energética ambiental do mesmo;

(vi) Regular as condições de integração de usos de comércio, habitacionais, de serviços, e equipamentos, tendo em atenção as características dos edifícios;

Relativamente à intervenção no edificado, esta deverá ser sempre orientada para a manutenção e conservação do património existente.

Atualmente a Baixa encontra-se a passar por uma nova fase, mais positiva, após o seu abandono nas décadas seguintes aos anos 60. Para o rejuvenescimento atual da Baixa contribuíram algumas medidas legislativas para potenciar o investimento em reabilitação, tais como o Regime Fiscal para Residentes Não Habituais (Decreto-Lei n.º 249/2009 de 23 de setembro de 2009) a alteração à Lei das Renditas (Lei n.º 31/2012 de 14 de Agosto), os Incentivos Fiscais para a Reabilitação e até mesmo o programa dos Vistos Gold (Lei n.º 29/2012 de 9 de agosto). Todas estas políticas tiveram grande influência no crescimento das

obras de reabilitação por toda a cidade Lisboa e, em particular, na Baixa.

3.2. Recolha de informação

Para efeitos de recolha de informação, definiu-se como período de análise o intervalo 2000-2015.

As variáveis observadas foram as seguintes: o número de intervenções de reabilitação, o grau de reabilitação, as alterações de uso e a população total. O quadro seguinte (Quadro 1) sistematiza o tipo de informação a recolher, associada a cada variável, e as respetivas fontes de informação.

Quadro 1 | Recolha de Informação

Variável	Informação a recolher	Fonte de informação
Quantificação dos edifícios reabilitados	Nº de estabelecimentos e respetivo ano de abertura: - alojamento turístico - equipamentos culturais - habitação - comércio	Registo Nacional do Turismo (RNT), CML e visitas de campo. Associação de Turismo de Lisboa e visitas de campo. CML. CML, visitas de campo e análise documental (Cushman & Wakefield e Jones Lang LaSalle).
	Capacidade do alojamento turístico (nº de camas)	RNT e CML
	Áreas	CML
	Investimento: custo de construção €/m2 para intervenção ligeira/média e profunda/excepcional	Internet e especialistas
	Distribuição	CML
Grau de intervenção	Classificação da intervenção em ligeira, média, profunda ou excepcional (cf. Aguiar, J., Reis Cabrita, A. e Appleton, J., 2002)	Visitas de campo e pesquisa em sites especializados
Alterações de uso	Uso anterior	Visitas de campo (questionário)
População total	Evolução da população e determinação da população residente e flutuante	CML, INE, Turismo de Portugal e PPSBP

Fonte: Elaboração própria

Tendo em consideração os Regimes Jurídicos dos Empreendimentos Turísticos e do Alojamento Local (AL) e a oferta de alojamento turístico na Baixa, o alojamento turístico referido no Quadro 1 inclui: Estabelecimentos hoteleiros, Hostels (AL), Estabelecimentos de hospedagem (AL) e Apartamentos (AL).

Para a caracterização do comércio da zona de estudo foi adoptada classificação utilizada pela *Cushman and Wakefield* nos seus relatórios acerca do comércio de rua na cidade de Lisboa e Porto (2011, 2013, 2015). A classificação adoptada divide os lojistas em três grupos: operadores independentes, operadores múltiplos e operadores internacionais. Os operadores independentes caracterizam-se por serem de origem nacional e terem apenas uma loja. Os operadores múltiplos

dizem respeito a lojas integradas numa cadeia pertencente a uma marca de origem nacional. Por último, os operadores internacionais correspondem a lojas pertencentes a uma cadeia de uma marca internacional.

Relativamente às visitas de campo, foram efectuadas as seguintes questões aos proprietários e/ou funcionários dos diversos alojamentos:

- (i) Qual o ano de abertura do estabelecimento?
- (ii) Qual o uso anterior?
- (iii) Houve necessidade fazer alguma intervenção aquando da abertura ou desde então?

As questões foram colocadas no sentido de perceber o ano em que o estabelecimento foi inaugurado, e, em particular, se coincide com o horizonte temporal em estudo, mas também com o intuito de classificar o grau de intervenção realizado de acordo com Aguiar, Reis Cabrita e Appleton (2002): reabilitação ligeira; reabilitação média; reabilitação profunda; e reabilitação excepcional. Sempre que não foi possível entrar em contacto presencial com funcionários dos estabelecimentos, procurou realizar-se o mesmo por via telefónica ou e-mail.

Especificamente, em relação ao investimento em reabilitação, em função do uso e do grau de intervenção, os valores apontados no quadro seguinte (Quadro 2) foram obtidos com base em custos de referência concedidos por especialistas. Relativamente ao parque habitacional a distinção entre reabilitação ligeira/média e profunda/excepcional foi realizada de acordo com a informação do alvará referente a abrangência da reabilitação, isto é, se englobou o edifício na sua totalidade ou apenas uma dada fracção.

Quadro 2 | Síntese dos custos de referência utilizados, por unidade de construção

Uso	Intervenção Ligeira/Média (€/m ²)	Intervenção Profunda/Excepcional (€/m ²)
Hotéis até 3 *		800
Hotéis 4/5 *		1000
Estabelecimentos hospedagem		700
Apartamento AL, Habitação, Serviços, Comércio, Outros usos	400	700
Equipamentos culturais		800

Nota: como se desconhece o tipo de intervenção associado aos usos comércio e serviços, utilizou-se o valor médio de 600€/m²
Fonte: Especialista na matéria

Finalmente, para a estimativa da população na Baixa (capacidade máxima e população atual residente e turística, adotaram-se os seguintes procedimentos: 1º passo – Para definir a capacidade de alojamento da Baixa considerou-se a densidade de 2,3 habitantes por fogo (INE, Censos 2011). Definiu-se um edifício-tipo organizado em R/C e sobreloja para comércio, o primeiro e segundo piso com alocação a habitação e serviços na razão de 50:50, os dois pisos acima para habitação (dois fogos por piso) e águas furtadas (um fogo) também para habitação. Desta forma determinou-se a capacidade máxima de alojamento de cerca 9.740 habitantes da área de estudo através da multiplicação da densidade de habitantes por fogo (2,3), pelo número de fogos que o edifício-tipo alberga (7) e pelos 605 edifícios que compõem a área de estudo

(cf. PPSBP). 2º passo – Para o cálculo da estimativa da população total, residente e turística, que atualmente ocupa a mesma área começou-se por recolher o valor da população residente na área de estudo à data dos Censos de 2011. Como não existem estimativas da população residente ao nível da freguesia após o ano de 2011 (sendo esse o período que mais interessa estudar na presente dissertação uma vez que foi aquele em que a oferta de alojamento turístico cresceu de forma mais substancial na Baixa), foi necessário estabelecer um conjunto de hipóteses para estimar o crescimento da população residente entre 2011 e 2015: Hipótese 1 – Assumiu-se um intervalo de 2 anos entre a data da emissão do alvará do parque habitacional e o momento em que um dado apartamento é habitado. Ou seja, para calcular o aumento populacional en-

tre 2011 e 2015 a partir da informação dos alvarás, analisaram-se os dados relativos aos alvarás entre 2009 e 2013. Hipótese 2 – Assumiu-se (de acordo com a informação dada por especialistas) que 50% da área de parque habitacional intervencionada no mesmo período seria destinada na sua à habitação e os restantes 50% para posterior conversão em alojamento local, para além da intersecção com os dados relativos às unidades de alojamento turístico até 2015 que, para efeito de classificação dos alvarás são considerados como parte integrante parque habitacional.

4. Resultados

4.1. Edifícios reabilitados: quantificação e localização

a) Turismo

De acordo com as visitas de campo realizadas e o Registo Nacional de Turismo (RNT) foi possível identificar a presença de 22 estabelecimentos hoteleiros na zona de estudo (correspondentes a 1963 camas), 18 surgiram no horizonte temporal (2000 até maio de 2016), tendo as restantes 4 unidades sido inauguradas no período anterior ao ano de 2000. De acordo com o RNT, os Hostels e os Estabelecimentos de Hospedagem totalizam, respetivamente, 8 e 25 unidades e 515 e 746 camas. Enquanto que todos os Hostels foram abertos ao público no período em estudo, muitos dos estabelecimentos de hospedagem já se encontravam abertos antes de 2000, mas apenas foram registados em 2014 com a entrada em vigor da legislação sobre alojamento local. Assim, apenas 14 estabelecimentos de hospedagem foram inaugurados no período em estudo.

A figura do apartamento de alojamento local, surge em 2014, com a nova legislação que regulamenta este sector. Confrontando dados do

RNT com os dados da CML, identificaram-se 297 unidades. Estes resultados dão uma clara indicação acerca da importância do sector turístico enquanto motor da reabilitação de edifícios na área do PPSBP e reorganizador do seu espaço físico, reafirmando os trabalhos desenvolvidos por Galdini (2007) e Sudi (2013), que salientam a importância da contribuição do turismo na promoção da reabilitação do ambiente construído. No total dos 55 estabelecimentos de alojamento turístico da zona de estudo, excluindo os apartamentos de alojamento local, 40 estabelecimentos (hoteleiros e de hospedagem), ou seja, cerca de 73% da oferta total surgiram no horizonte temporal de estudo. Para além disso, todos estes estabelecimentos deram indicações de que a sua instalação no edificado da Baixa esteve associado a obras de reabilitação.

A distribuição espacial da oferta de alojamento turístico na área de estudo é homogénea, não se verificando uma concentração da oferta em determinadas zonas ou ruas da zona em causa.

b) Equipamentos culturais

Relativamente aos equipamentos culturais, a maioria das intervenções ocorreram entre o ano de 2009 e 2016 e estão concentrados junto à zona do Terreiro do Paço, que constitui também, por si só, um local de grande atração turística. Foram reaproveitados edifícios que anteriormente estavam afetos a serviços (cerca de 6.255 m² convertidos).

As intervenções que ocorreram nos edifícios da Baixa, quer para fins de alojamento turístico, quer para fins de equipamentos culturais, constituem os efeitos mais diretos do crescimento do sector turístico na reabilitação do edificado da área de estudo e reafirmam a importância da relação entre os dois fenómenos. Contudo, e lembrando o alerta de Siririsak (2009), a reabilitação e a manutenção física da Baixa só por si, sem considerar os costumes e as características que diferenciam a Baixa dos outros locais, poderá eventualmente prejudicar o desenvolvimento da indústria que muito contribui para essa mesma reabilitação: o turismo.

c) Comércio

Conforme referido no capítulo 3, foi adotada uma classificação do comércio em três grupos: operadores independentes, operadores múltiplos e operadores internacionais. No período em análise (2000-2015) foram emitidos 105 alvarás para obras de reabilitação em superfícies comerciais em edifícios da Baixa, dos quais 70 (66%) para lojas independentes, 12 (11%) para lojas internacionais e 16 (15%) para lojas múltiplas (as restantes 7 lojas encontravam-se em obra, pelo que, à data das visitas de campo, não foi possível classificá-las). Verificou-se ainda que grande parte dos alvarás foram emitidos entre 2010 e 2013. Enquanto as lojas independentes se localizam de forma homogênea na Baixa, as lojas pertencentes a operadores múltiplos e internacionais concentram-se na rua mais emblemática da Baixa – a Rua Augusta – mas também na rua Áurea e Rua do Carmo.

Através dos dados recolhidos, em que se verifica um domínio dos operadores independentes face aos internacionais e múltiplos, poderia concluir-se, numa primeira instância, que comércio da Baixa ainda não se encontra hoje em dia, sob o efeito da chamada a “McDonaldização” ou “Disneyficação”, que muitos autores (Clemente et al., 2015; Larkham, 1995; Nasser, 2003; Teo & Huang, 1995; e Valença, 2010) apontam como consequência do aumento do Turismo. Contudo, alerta-se para o facto de, nos últimos anos, a Rua Augusta ter tido uma transformação do seu comércio com a concentração de diversas lojas internacionais de *mass market* e múltiplas. Constatou-se também que o comércio de rua da Baixa se encontra cada vez mais orientado para satisfazer as necessidades da figura do turista, uma vez que este constitui, atualmente, o maior cliente das lojas da Baixa. Como tal, verifica-se o aparecimento de cada vez mais estabelecimentos de restauração/estabelecimentos de bebidas e de pequenas lojas de *souvenirs* nas ruas da área de estudo. Este processo é apontado por Teo e Huang (1995) e Zhang (2015) como uma das consequências negativas mais comuns decorrentes da pressão turís-

tica e, quando acompanhadas da fuga de antigas lojas tradicionais, inclui-se no fenómeno de *gentrificação* turística defendida por Gotham (2005). Porém, é necessário também ter em consideração que a Baixa, até há relativamente pouco tempo, encontrava-se num elevado estado de degradação e o relatório elaborado da *Cushman and Wakefield* (2015) comprova isso mesmo, ao apontar a Baixa como a zona de Lisboa onde existe maior área comercial desocupada (11,8%). A alteração da lei das rendas em 2012, o crescimento do turismo e a diminuição da área desocupada ocorrida desde 2011 não podem ser analisados como fenómenos isolados. Isto é, a modificação das exigências e da quantidade da procura provocado pelo crescimento do turismo aliado ao desaparecimento dos condicionamentos que advinham do congelamento das rendas constituíram fatores muito importantes para a diminuição da área comercial desocupada. Desta forma, a evolução recente tem de ser vista de uma forma positiva, pois a área comercial abandonada tem sido gradualmente ocupada como também e, consequentemente, tem constituído uma oportunidade para a reabilitação do edificado da zona de estudo. O aumento da oferta do comércio, não só em termos quantitativos, mas também qualitativos, atrai um maior número de pessoas à Baixa e valoriza não só o seu imobiliário, mas também o próprio bairro enquanto zona integrante e importante da cidade para os seus residentes. O valor médio da renda comercial da Baixa (80€/m²/mês) reflete isso mesmo, ao se encontrar bem próximo do valor médio da Av. da Liberdade onde predomina o comércio das marcas *premium* (Jones Lang LaSalle, 2016).

d) Habitação

De acordo com os dados fornecidos pela CML foi possível verificar que no período entre 2005 e 2015, foram emitidos alvarás de obras de reabilitação em superfícies habitacionais de pelo menos 132 edifícios da Baixa. Destes 132 alvarás, 92 são relativos a intervenções que englobaram o edifício na sua totalidade e 40 correspondem a frações de

edifícios. No total, os 132 alvarás emitidos equivalem a cerca de 105.947 m² intervencionados.

Analisando a evolução temporal dos alvarás emitidos em áreas habitacionais, constata-se que houve um grande crescimento entre 2009 e 2013. A queda verificada nos anos de 2014 e 2015 poderá eventualmente ser explicada pela reduzida oferta de edifícios de imóveis por reabilitar para venda, depois de um período em que a sua procura foi muito intensa (entre 2009 e 2013).

Através do cruzamento dos dados anteriores com as unidades de alojamento turístico registados à data de Outubro de 2015 na CML, verificou-se que cerca de metade (63) está associada à alteração de uso para este fim. Ainda assim, admite-se que dos 54.150 m² que ficam afetos a habitação, admite-se que cerca de 50% venham a ser ou entretanto tenham sido posteriormente convertidos em apartamentos de alojamento local. Ou seja, estima-se que, entre 2005 e 2015, a área intervencionada para fins habitacionais tenha sido de, aproximadamente, 27.075 m². Os resultados acima descritos demonstram que, apesar da Baixa representar o bairro do centro histórico com maior percentagem de fogos e edifícios muito degradados (cf. Figura 5), apresentou sinais positivos de uma grande dinâmica na reabilitação do seu parque habitacional.

Relacionar o crescimento das intervenções no parque habitacional da área de estudo com o crescimento do turismo é uma tarefa muito difícil. Law (1992) defende que a consolidação e promoção de um dado destino turístico poderá atrair um maior número de residentes e mais investimento para um dado local. No caso da Baixa, o crescimento das intervenções de reabilitação no parque habitacional e ao crescimento da oferta turística vai de encon-

tro ao estudo de Law (1992), ainda que não tenha sido possível comprovar esta relação. Contudo, de acordo com a intersecção dos dados do alojamento local com os alvarás de reabilitação e com as informações juntos de especialistas foi possível compreender a dimensão substancial da conversão de usos de habitação para alojamento turístico que ocorreu durante o período de estudo.

A importância da promoção do uso habitacional para o desenvolvimento das cidades salientada por Birch (2002 e 2005) ainda não é perceptível na zona de estudo, apesar dos resultados acima descritos. Contudo, é necessário ter em mente que a Baixa nunca conseguiu impor-se, durante toda a sua história, como um local atrativo para habitação por diversas razões, como falta de estacionamento e deficientes infraestruturas e equipamentos. Como tal, e também porque a informação existente é escassa, torna-se necessário, como trabalho futuro, conhecer de forma mais aprofundada o desenvolvimento da oferta do parque habitacional da zona.

4.2. Área reabilitada e grau de intervenção

Verificou-se que o grau de intervenção no edifício depende do uso. Ou seja, nos edifícios afetos a estabelecimentos hoteleiros e de hospedagem e equipamentos culturais o grau de intervenção é classificado como “profundo” ou “excecional” (cf. Quadro 3). Relativamente às unidades de apartamentos considerados para este trabalho, em que a estimativa efectuada aponta para cerca de 29.700 m² de área de construção reabilitada, a intervenção é ligeira ou média (Quadro 3).

Quadro 3 | Área reabilitada por uso e respetivos investimentos e grau de intervenção

	Área total reabilitada entre 2005 e 2015		Investimento (x10 ³ €)	Grau de intervenção (% da área total reabilitada)		
	m ²	% da área construída (1.053.000 m ²)		Ligeira/Média	Profunda/excecional	
TOTAL	>260.000	>26%	>160.000	>11%	> 39%	
Habituação	27.080	3%	16.240	2%	8%	
Turismo*	Est. hoteleiros e de hospedagem	>47.324	4%	35.900	-	18%
	Apartamentos (AL)	>29.700	3%	11.900	11%	-
Comércio	30.257	3%	18.200			
Serviços	89.800	9%	53.900			
Equipamentos culturais	21.410	2%	17.100	-	7%	
Outros	16.200	2%	9.720			

* entre 2000 e maio de 2016

Fonte: Elaboração própria, a partir dos dados da CML, do PPSB e do especialista

Dada a dimensão que o fenómeno de crescimento dos apartamentos de alojamento local atingiu, quer na Baixa, que na cidade de Lisboa, considera-se que o estudo sobre a forma como é realizada a reabilitação (pequena e média) para este fim deveria ser aprofundado.

4.3. Alterações de uso

De acordo com o levantamento de informação recolhida junto dos vários empreendimentos turísticos e equipamentos culturais sistematiza-se no Quadro 4 as alterações de uso que ocorreram com o aparecimento da nova oferta de alojamento e equipamentos turísticos.

Quadro 4 | Alteração de uso

Área (m ²)	Alteração de utilização	
	Antes	Depois
9.239	Devolutos ou armazéns	Alojamento turístico
13.477	Serviços	
> 51.797	Habituação	
14.655	Devolutos	Equipamentos culturais
6.255	Serviços	

Fonte: Elaboração própria

4.4. População total

Respondendo às questões: Será que a Baixa já se encontra sobrelotada, nomeadamente de turistas? E será que o crescimento da oferta de alojamento turístico foi acompanhado por um acréscimo de população residente? Constata-se que,

ao aplicar os passos apresentados no capítulo 3, obtém-se uma capacidade máxima de alojamento da Baixa para 9740 habitantes e que, em 2015, a população totaliza 6217 habitantes (1980 residentes e 4237 em camas turísticas) – cf. Quadro 5. Ou seja, existe ainda uma folga para 3523 habitantes.

Quadro 5 | Estimativa da capacidade máxima do Bairro e da população atual (2015)

	População total *	População residente	Camas turísticas		
			Est. Hoteleiros	Est. hospedagem	Apartamentos
Estimativa da capacidade máxima do bairro	9.740				
1961		5.529			
2011	2.384	1.624	724	699	
2015	6.217	1.980 (30% do total)	1.792	2.445	
	Proporção:	1	4.327 (70% do total)		
			2,19		

Fonte: Elaboração própria

Conclui-se que, de facto, existe um fenómeno de “turistificação” na Baixa. No entanto, atendendo à elevada percentagem de fogos vagos (Figura 4) e de edifícios degradados na Baixa e tendo em consideração o contexto histórico da Baixa – bairro pouco atrativo para o alojamento familiar, conclui-se que esta “turistificação” foi benéfica do ponto de vista da reabilitação e revitalização urbana para o Bairro e para a Cidade.

Os dados do INE e as estimativas realizadas apontam para um crescimento da população residente durante o período de estudo, durante o qual também se deu o boom do sector turístico na Baixa. Este crescimento paralelo poderá significar que a Baixa viu a sua imagem renovada enquanto bairro histórico central e mais atrativo para habitação, o que vai de encontro aos estudos de Swarbrooke (2000) e Law (1992).

5. Conclusão

Este trabalho focou-se na avaliação dos impactos do turismo na reabilitação e no uso do edificado dos centros históricos, numa perspetiva de intervenção física no edificado. Para esse efeito foram analisadas a evolução (2000-2016) e respetiva distribuição espacial do número de intervenções nos edifícios para os diferentes usos (alojamento turístico, equipamentos culturais, habitação e comércio), o respetivo grau de intervenção, as alterações de usos dos edifícios e a evolução da população re-

sidente e turística.

O presente trabalho contribui para comprovar os impactes consideráveis que o crescimento do sector turístico tem nos bairros dos centros históricos. A principal conclusão é que o turismo não só promove o investimento na reabilitação dos conjuntos históricos como também é responsável pela sua reorganização, o que é comprovado com a quantidade de alterações funcionais que o sector promoveu no edificado da Baixa.

Relativamente à avaliação destas alterações, ou seja, se são positivas ou negativas é preciso ter em consideração a realidade histórica do local de estudo. No caso de estudo da presente dissertação, é importante ter em mente que a Baixa se encontrava num declínio físico e funcional desde a década 60 em que se deu a fuga das centralidades para a zona Norte de Lisboa acompanhada da fuga da população. Para além disso, é também preciso ter em consideração que para atingir a revitalização de um dado lugar é vital promover a sua ocupação. Sem ocupação, não existe revitalização. A Baixa nunca constituiu um lugar atrativo para a habitação e o turismo surge, desta forma, como uma oportunidade que não deve ser discriminada para a promover a sua ocupação e consequente revitalização. Contudo, é necessário um correto planeamento e gestão de todo este processo de forma integrada, de maneira controlar a excessiva ocupação turística que poderá até eventualmente prejudicar o próprio sector e mobilizar os meios necessários para atrair população residente. Os resul-

tados do presente estudo indicam que ainda existe uma grande margem de ocupação da Baixa, sendo que esta deve ser feita de forma a promover um maior equilíbrio entre residentes, turistas e serviços tendo em vista o desenvolvimento sustentável do bairro.

Também se conclui que não existe uma relação linear de causa efeito turismo-reabilitação, isto é, não se pode afirmar que é o crescimento do turismo que provoca a reabilitação do edificado e não o contrário. Está-se perante um fenómeno complexo, dinâmico. Porém, pode concluir-se que ambos potenciam o crescimento um do outro, sendo que se não houvesse procura turística, as intervenções realizadas, nomeadamente as intervenções associadas ao alojamento e equipamentos culturais, não teriam atingido a dimensão que hoje atingiram.

Finalmente, propõe-se como trabalho de investigação, que se aprofunde a questão do verdadeiro impacte dos apartamentos de alojamento local no edificado, quer na sua reabilitação, quer na sua valorização e de que forma se poderá gerir o aumento do crescimento do turismo com a necessidade de reter e atrair a população residente para os bairros históricos.

Referências

- Aguiar, J., Reis Cabrita, A. & Appleton, J. (2002). *Guião de Apoio à Reabilitação de Edifícios Habitacionais* (Vol. I). LNEC – Laboratório Nacional de Engenharia Civil, Lisboa.
- Birch, E. L. (2002). Having a Longer View on Downtown Living. *Journal of the American Planning Association*, 68(1), 5-21.
- Birch, E. L. (2005). Who Lives Downtown Today (And Are They Any Different from Downtowners of Thirty Years Ago)? Prepared for the *Lincoln Institute of Land Policy*.
- Clemente, M., Castagnaro, A. Oppido, S. & Daldanise, G. (2015). Cultural Heritage and collaborative urban regeneration: The Sansevero Chapel Museum for the historic centre of Naples. *BDC Università degli Studi di Napoli Federico II*, Vol. 15, 1/2015. DOI: <http://dx.doi.org/10.6092/2284-4732/3773>
- Cushman and Wakefield (2011). *Business Briefing: Comércio de Rua Lisboa e Porto*.
- Cushman and Wakefield (2013). *Business Briefing: Comércio de Rua Lisboa e Porto*.
- Cushman and Wakefield (2015). *Business Briefing: Comércio de Rua Lisboa e Porto*.
- Edwards, D., Griffin, T. & Hayllar, B. (2008). Urban tourism research: developing an agenda. *Annals of Tourism Research*, 35,(4), 1032–1052.
- Galdini, R. (2007). Tourism and the city: opportunity for regeneration, *Tourismos: An International Multidisciplinary Journal of Tourism*, 2,(2), 95-111.
- Gotham, K.F. (2005). Tourism Gentrification: The Case of New Orleans' Vieux Carre (French Quarter). *Urban Studies*, 42,(7), 1099-1121.
- Langston, C., Wong, F., Hui, E. & Shen, L. Y. (2008). Strategic assessment of building adaptive reuse opportunities in Hong Kong. *Building and Environment*, 43(10), 1709-1718.
- Larkham, P. J. (1996). *Conservation and the City*. London: Routledge.
- Law, C. M. (1992). Urban tourism and its contribution to economic regeneration. *Urban Studies*, 29,(3/4), 599-618.
- Law, C. M. (1993). *Urban Tourism: Attracting Visitors to Large Cities*, London: Mansell Publishing.
- Law, C. M. (1996). Tourism in British provincial cities: a tale of four cities, in C. M. Law (cd.) *Tourism in Major Cities*, London: International Thomson Business Press (pp. 179-205).
- Madden, M. & Shipley, R. (2012). An analysis of the literature at the nexus of heritage, tourism, and local economic development. *Journal of Heritage Tourism*, 7,(2), 103-112, DOI: 10.1080/1743873X.2011.632483
- Nasser, N. (2003). Planning for urban heritage places: reconciling conservation, tourism, and sustainable development. *Journal of Planning Literature*, 17(4), 467-479.
- Orbasli, A. (2000). *Tourists in historic towns: Urban conservation and heritage management*. London and New York: E & FN Spon.
- Paraja, M. & Simó, M. (2014). Dinámicas en el entorno construido: renovación, gentrificación y turismo. El caso de la barceloneta in *ACE – Arquitectura, Ciudad y Entorno*, 9, (26): 201-222. DOI: 10.5821/ace.9.26.3688. ISSN: 1886-4805.

- Parlett, G., Fletcher, J. & Cooper, C. (1995). The impact of tourism on the old of Edinburgh, *Tourism Management*, 16(5), 355-360.
- Poria, Y., Butler, R.W. & Airey, D. (2003) The core of heritage tourism. *Annals of Tourism Research*, 30(1), 238-254.
- Sampaio J. C. R. (2007). Gentrification: is it Possible to Avoid It. *City & Time*, 3 (2), 27-37.
- Sirisrisak, T. (2009). Conservation of Bangkok old town, *Habitat International*, 33, 405-411.
- Sudi, W.M (2013). Heritage tourism: reconciling urban conservation and tourism. *WIT Transactions on Ecology and The Environment*, 179 (12), 1105 – 1116.
- Swarbrooke, J. (2000). Tourism, economic development and urban regeneration: a critical evaluation. In, M. Robinson, R. Sharpley, N. Evans, P. long & J. Swarbrooke, *Developments in Urban and Rural Tourism: Reflections on International Tourism*, Sunderland, Business Education Publishers (269-285).
- Teo, P. & Huang, S. (1995). Tourism and Heritage Conservation in Singapore. *Annals of Tourism Research*, 22(x), 589-615.
- Timothy, D.J. & Boyd, S.W. (2006). Heritage Tourism in the 21st Century: Valued Traditions and New Perspectives, *Journal of Heritage Tourism*, 1(1), 1-16, DOI: 10.1080/17438730608668462
- Tostões, A. & Rossa, W. (coord) (2008). 1758 Lisboa. *O Plano da Baixa Hoje*. Câmara Municipal de Lisboa, Lisboa, 2008.
- Valença, M.(2010). La Gioconda, a cidade contemporânea e os centros históricos. *Arquitextos*, 117, 1-10.
- Yale, P. (1991). *From tourism attractions to heritage tourism*. Huntingdon: ELM Publications.
- Zhang, C., Alan Fyall, A. & Zheng, Y. (2015), Heritage and tourism conflict within world heritage sites in China: a longitudinal study. *Current Issues in Tourism*, 18,(2), 110-136, DOI: 10.1080/13683500.2014.912204
- Zukin, S. (1995). *The Culture of Cities*, Oxford: Blackwell.