

Davide Alcaria Domingos Alpeстана

# Alojamento local e a regeneração do centro histórico de Faro



2024

Davide Alcaria Domingos Alpestanda

# Alojamento local e a regeneração do centro histórico de Faro

Mestrado em Turismo

Especialidade em Turismo, cultura e património

Trabalho efetuado com a orientação de:

Professora Doutora Alexandra Rodrigues Gonçalves

Professora Doutora Ana Maria Ferreira



2024

# Alojamento local e a regeneração do centro histórico de Faro

## Declaração de autoria de trabalho

Declaro ser o autor deste trabalho, que é original e inédito. Autores e trabalhos consultados estão devidamente citados no texto e constam da listagem de referências incluída.

Davide Alcaria Domingos Alpestanda

©Copyright: Davide Alcaria Domingos Alpestanda

A Universidade do Algarve reserva para si o direito, em conformidade com o disposto no Código do Direito de Autor e dos direitos Conexos, de arquivar, reproduzir e publicar a obra, independentemente do meio utilizado, bem como de a divulgar através de repositórios científicos e de admitir a sua cópia e distribuição para fins meramente educacionais ou de investigação e não comerciais, conquanto seja dado o devido crédito ao autor e editor respetivos.

## Agradecimentos

Quero agradecer em primeiro lugar às orientadoras de Mestrado, Professora Alexandra Rodrigues Gonçalves e Professora Ana Maria Ferreira pelo conhecimento, motivação e orientação com que me apoiaram na elaboração deste trabalho.

Agradeço também a todos os que contribuíram para a investigação, nomeadamente aos titulares dos alojamentos locais pela colaboração na obtenção dos resultados e à minha família e amigos, pela amizade constante, essenciais para concretização deste projeto.

## Resumo

O turismo é atualmente um fator crítico de atratividade de regiões e cidades, o que privilegia a procura dos centros históricos, onde é possível experienciar o sentido do lugar e uma grande diversidade de atrações culturais e patrimoniais.

Assim, ao longo da última década, os centros históricos portugueses registaram um crescimento significativo da atividade turística que se traduziu numa nova paisagem urbana, parcialmente requalificada, na qual se destaca o alojamento local.

Neste contexto, o turismo e o alojamento local representam um conjunto de oportunidades e desafios para a regeneração das cidades e são tema recorrente nos estudos urbanos, considerando o bem-estar das comunidades locais e a sustentabilidade da atividade turística.

Em termos de caso de estudo, esta investigação analisa o contributo do alojamento local para a regeneração do centro histórico de Faro, que se caracteriza como um conjunto de elevado valor cultural e patrimonial, diversificado sob o ponto de vista urbanístico.

Para o efeito, foram aplicados questionários aos titulares dos alojamentos locais, concluindo-se que esta atividade turística é um fator relevante para regeneração do centro histórico de Faro, ao nível da reabilitação do edificado e da dimensão económica, destacando-se, no entanto, como necessário, a implementação de um conjunto de medidas ao nível das dimensões social, cultural e ambiental.

Palavras-chave: alojamento local; centro histórico; turismo; Faro.

## Abstract

Tourism is currently a critical factor in the attractiveness of regions and cities, which favors the demand for historic centers, where it is possible to experience the sense of place and a great density of cultural and heritage attractions.

Thus, over the last decade, portuguese historic centers have seen significant growth in tourist activity, which has resulted in a new urban landscape, partially redeveloped, in which short-term accommodation stands out.

In this context, tourism and short-term rentals represent a set of opportunities and challenges for the regeneration of cities and are a recurring theme in urban studies, considering the well-being of local communities and the sustainability of tourist activity.

In terms of case study, this investigation analyzes the contribution of short-term rentals to the regeneration of the historic center of Faro, which is characterized as a place of high cultural and heritage value, diversified from the point of view urban planning.

To this end, questionnaires were applied to short-term accommodation holders, concluding that this tourist activity is a relevant factor for the regeneration of the historic center of Faro, in terms of the rehabilitation of the buildings and the economic dimension. However, the implementation of a set of social, cultural and environmental measures stands out as necessary.

Keywords: short-term rental; tourism; historical center; Faro

## Índice geral

Índice de figuras.....	VII
Índice de tabelas.....	VIII
Lista de acrónimos, siglas e abreviaturas.....	IX
1. Introdução.....	1
2. Breve enquadramento histórico do turismo.....	4
3. Turismo, cultura e centros históricos.....	7
3.1. Conceptualização do turismo e turismo cultural.....	7
3.2. Turismo e regeneração dos centros históricos.....	11
3.2.1. A regeneração dos centros históricos.....	11
3.2.2. As problemáticas do turismo.....	14
4. Alojamento local e os centros históricos.....	18
4.1. Conceito e enquadramento legal do alojamento local.....	18
4.2. A proliferação de alojamento local.....	21
5. Metodologia.....	25
6. Caracterização da área de estudo .....	29
6.1. Enquadramento urbanístico.....	29
6.2. A oferta de alojamento local.....	32
7. Resultados dos questionários .....	37
8. Conclusões e recomendações.....	46
Referências Bibliográficas.....	52
APÊNDICE A: Unidades de alojamento local no centro histórico de Faro.....	58
APÊNDICE B: Questionário aos titulares das unidades de alojamento local.....	61
APÊNDICE C: Questionário - justificação/ objetivos e referências bibliográficas....	64
APÊNDICE D: Questionário – formulário <i>on-line</i> .....	67
APÊNDICE E: Resultados do questionário – perceção dos inquiridos.....	77

## Índice de Figuras

Figura 6.1.1. – Delimitação das ARU's do centro histórico.....	29
Figura 6.1.2. – Delimitação da ARU – Mouraria.....	30
Figura 6.1.3. – Delimitação da ARU – Bairro Ribeirinho.....	31
Figura 6.1.4. – Delimitação da ARU – Vila Adentro.....	32
Figura 6.2.1. – N.º de registos anuais de unidades de AL, na área de estudo.....	35
Figura 6.2.2. – Mapa de localização das unidades de AL, na área de estudo.....	35
Figura 7.1.1. – Distribuição das respostas ao questionário, por modalidade.....	37
Figura 7.1.2. – Tipo de Exploração da unidade de Al.....	38
Figura 7.1.3. – N.º de empregos por unidade de AL.....	39
Figura 7.1.4. – Atividades e serviços complementares.....	40
Figura 7.1.5. – Uso anterior do imóvel.....	41
Figura 7.1.6. – Estado de conservação do imóvel antes das obras.....	42

## Índice de Tabelas

Tabela 6.2.1. – Total de unidades de AL, em Portugal Continental, por NUTS II.....33

Tabela 6.2.2. – Distribuição dos AL's no concelho de Faro, por freguesia.....33

Tabela 6.2.3. – Distribuição dos AL's no centro histórico, por modalidade.....34

## Lista de acrónimos, siglas e abreviaturas

AL – Alojamento Local

ARU – Área de Reabilitação Urbana

NRAU – Novo Regime de Arrendamento Urbano

NUTS – Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos

OMT/UNWTO – Organização Mundial de Turismo

RJIFET - Regime Jurídico da Instalação e do Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos

RNAL – Registo Nacional do Alojamento Local

RTA – Região de Turismo do Algarve

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

## 1. Introdução

No século XXI, o sector do turismo tem registado um acentuado crescimento, resultado de um contexto de hiper-mobilidade turística associada à globalização e a novas tendências, nas quais se destaca a maior motivação dos turistas pelas especificidades culturais das cidades.

Em Portugal, o turismo afirmou-se como um sector essencial para a economia e um dos principais fatores de regeneração urbana, com particular incidência nos centros históricos. Esta atratividade baseada no turismo permitiu inverter um ciclo de despovoamento e desqualificação urbanística que se prolongava, nestas áreas centrais, desde o final do século XX e resultou numa nova paisagem urbana, com novos desafios, os quais incidem, por exemplo, no excesso de turismo e na necessidade de salvaguardar as características socioculturais dos centros históricos.

É, no entanto, ainda diminuto o conhecimento sobre os efeitos específicos do Alojamento Local (AL), fenómeno relativamente recente, mas com grande expressividade no território nacional em particular, no contexto urbano.

De realçar, ao nível do enquadramento da temática, que entre 2020 e 2022, com o surgimento da pandemia de COVID-19 e das medidas de confinamento, verificou-se uma significativa diminuição dos fluxos a nível global, o que suspendeu os efeitos do excesso de turismo, contudo, com a retoma e normalização da atividade turística, o estudo das problemáticas associadas à sustentabilidade dos centros históricos, tornou-se novamente relevante.

A presente dissertação enquadra-se neste âmbito e apresenta como caso de estudo, o centro histórico de Faro. Assim, foi elaborada a seguinte pergunta de partida: *Qual o contributo do Alojamento Local para a regeneração do centro histórico de Faro, considerando os diversos impactos resultantes do aumento desta atividade turística?*

O objetivo geral da investigação é identificar os efeitos do AL para a regeneração do centro histórico de Faro, na perspetiva dos titulares das unidades localizadas nesta área de estudo. Para tal, foram definidos três objetivos específicos: o primeiro visa a caracterização da reabilitação do edificado, induzida pela atividade turística

de AL; o segundo visa a identificação, junto destes titulares, dos impactos do AL nas dimensões da regeneração urbana; e por último, foi definido como objetivo específico, a caracterização do perfil empresarial dos titulares destas unidades de alojamento turístico e a identificação das principais atividades complementares.

Importa referir que se entende o conceito de regeneração urbana como um processo de planeamento e gestão urbana que integra a reabilitação física e a modernização funcional de espaços públicos e do edificado, assim como, um conjunto de ações nas dimensões económica, social, cultural e ambiental (Mourão, 2019). Acrescenta-se também o conceito de reabilitação do edificado, referido no primeiro objetivo específico, o qual se refere às obras realizadas em edifícios ou frações autónomas, com o propósito de lhes “conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva (...) ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais” (Decreto-Lei n.º 307/2009).

A investigação inicia-se com a revisão da literatura, incidindo sobre as áreas temáticas do turismo, do turismo cultural, da regeneração urbana e dos estudos sobre o AL.

Em detalhe, após esta introdução é apresentado o capítulo “*Breve enquadramento histórico do turismo*”, no qual se identificam alguns dos momentos mais marcantes deste sector, desde as viagens do *Grand Tour*, passando pela transição para o turismo de massas, até à atualidade marcada por inovações que têm proporcionado o crescimento do turismo à escala global.

A revisão da literatura prossegue com o capítulo intitulado de “*Turismo, Cultura e Centros Históricos*”, no qual a primeira secção é dedicada à apresentação dos conceitos de turismo, turista, recursos turísticos, sistema turístico e espaço turístico, sendo depois efetuada uma caracterização de turismo cultural e do perfil de turista cultural. Em seguida, no mesmo capítulo, é apresentada a secção “*Turismo e a regeneração dos centros históricos*”, que inclui um enquadramento sobre o processo de despovoamento e desqualificação urbanística que caracterizou, no final do séc. XX, os centros históricos portugueses, destacando-se o contributo da atividade turística para a sua regeneração mais recente. Esta secção inclui ainda a descrição de diversas problemáticas relacionadas com o turismo, as quais, na presente investigação, foram

agrupadas em três categorias: a gentrificação social, a *turistificação* e a sustentabilidade urbana.

A investigação prossegue com um capítulo dedicado ao fenómeno do AL. Na primeira secção é apresentado o conceito, as modalidades, os diplomas jurídicos que regularam esta atividade e o atual enquadramento legal. Na secção seguinte, intitulada “*A proliferação do Alojamento Local*”, são identificados os principais fatores externos e internos, que explicam o aumento significativo desta oferta, no contexto nacional.

Seguidamente, é apresentada a metodologia da investigação, que inclui as hipóteses formuladas para resposta à pergunta de partida. Neste ponto, são também enunciadas as etapas metodológicas da recolha de dados e do plano de amostragem que foi utilizado no questionário aos titulares de AL. A metodologia inclui ainda as limitações da investigação e as recomendações para novos estudos sobre estas temáticas.

Posteriormente, a dissertação apresenta a “*Caracterização da área de estudo*”. Este capítulo inclui a secção “*Enquadramento urbanístico*”, destacando-se que a delimitação da área de estudo corresponde a três Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), aprovadas pelo Município de Faro (Mouraria, Bairro Ribeirinho, Vila Adentro), as quais formam um conjunto de elevado valor cultural e patrimonial, com especificidades próprias e características distintas. Na secção seguinte é descrita “*A oferta de alojamento local*”, recorrendo-se aos dados disponibilizados no Registo Nacional de Alojamento Local (RNAL). Neste âmbito, é efetuado um breve enquadramento sobre os totais registados em Portugal Continental, na região do Algarve e no concelho de Faro e, com maior detalhe, sobre a oferta localizada na área de estudo.

Em seguida, a dissertação inclui um capítulo sobre os “*Resultados do questionário*”, com uma análise crítica da informação obtida, incluindo as modalidades de AL, as especificidades na exploração das unidades, as características dos imóveis e as intervenções de reabilitação do edificado. São também apresentados os resultados relativos à perceção dos inquiridos sobre os impactos gerais e específicos do AL, na área de estudo e relativamente às várias dimensões da regeneração urbana.

Por último, a dissertação apresenta as “*Conclusões e recomendações*” que inclui uma sistematização do enquadramento teórico e dos resultados da investigação. É também apresentada a resposta à pergunta de partida, considerando as hipóteses formuladas e os impactos identificados ao nível da reabilitação do edificado e das dimensões da regeneração urbana. São ainda referidas as medidas e as recomendações que se consideram relevantes para o setor do AL e para o desenvolvimento turístico do centro histórico de Faro.

## 2. Breve enquadramento histórico do turismo

Neste capítulo, é efetuado um breve enquadramento histórico sobre a evolução do turismo, identificando-se alguns dos principais momentos que proporcionaram o crescimento deste sector à escala global.

As origens do turismo contemporâneo remontam ao designado *Grand Tour*, conceito que representava as viagens realizadas por jovens aristocratas através da Europa, entre os séculos XVI e XVIII. Na bibliografia especializada, o *Grand Tour* é descrito como um ritual educativo e uma viagem de descoberta cultural que consistia no prazer da descoberta de países, monumentos, tradições, sabores e culturas diferentes (Milheiro e Melo, 2005).

Posteriormente, no início do século XIX, o turismo evoluiu como atividade económica e fenómeno social, mas manteve-se como uma atividade essencialmente elitista, acessível apenas à aristocracia e à burguesia abastada, sendo que “o motivo destes novos turistas não era, exclusivamente, o enriquecimento cultural, mas antes, o desejo de escapar dos rigores do inverno para o Sul da Europa e fugir do calor do Verão para a frescura do interior” (Milheiro *et al.*, 2005, p. 116).

Na segunda metade do séc. XIX, no contexto da Revolução Industrial, surgiram diversas inovações tecnológicas no sector dos transportes que se apresentaram como relevantes para o desenvolvimento do sector. Estas inovações permitiram, por exemplo, o surgimento e a difusão das viagens de paquetes ou de comboio a vapor,

as quais se tornaram uma moda para as classes mais altas, proporcionando assim, o desenvolvimento de diversos destinos turísticos.

É no século XX, após a II Guerra Mundial, que se verifica a transição de um turismo individual e elitista para um turismo coletivo ou de massas (Fortuna, 1995b). Esta democratização social do turismo beneficiou do desenvolvimento dos transportes e das características do capitalismo *Fordista* que consagrou os direitos das classes trabalhadoras proporcionando mais tempo de férias e rendimento disponível para o lazer (Lash & Urry, 1994). Importa também destacar que neste período, verificou-se uma crescente industrialização e fixação das populações nas cidades, o que se traduziu numa sociedade caracterizada por novas esferas de vivência em grandes centros urbanos, intensificando a procura dos indivíduos pelo lazer e, conseqüentemente, pelo turismo.

Em síntese, o turismo afirmou-se como “um produto da sociedade moderna, capitalista e industrial” (Brito Henriques, 1995, p. 28) traduzindo-se como “um direito e um exercício de cidadania que inclui o acesso, através da viagem, a uma diversidade de bens, serviços e de produtos culturais de outras sociedades” (Fortuna & Ferreira, 1996, p. 4).

Assim, no último quartel do séc. XX, o turismo tornou-se num importante sector económico, com particular destaque para os destinos de *sol e praia* dos países do Sul da Europa e ao longo da bacia do Mediterrâneo que apresentavam uma oferta capaz de absorver grandes fluxos turísticos e de responder às exigências do turismo de massas. Neste âmbito, é importante referir o surgimento de diversas críticas às características deste modelo de desenvolvimento turístico, destacando-se, em 1987, a publicação do Relatório *Our Common Future - Relatório Brundtland*, pela Comissão Mundial sobre o Meio Ambiente e Desenvolvimento (Brundtland, G. H., Khalid, M., Agnelli, S., Al-Athel, S. A., Chidzero, B., Fadika, L. M., et al., 1987) que alerta para a necessidade de aplicação dos princípios de desenvolvimento sustentável. Estes princípios têm sido, progressivamente, implementados pela gestão dos destinos e pelas empresas do sector e traduzem-se em mecanismos formais e práticas de responsabilidade social ou de certificação.

Ainda no último quartel do séc. XX, identificam-se como relevantes as mudanças associadas à terciarização da economia, designadamente o crescimento do sector dos serviços e a maior flexibilidade do trabalho. De acordo com Cruz (2016, p.11), nesta transição funcional, as cidades deixaram de ser centros de produção e passaram a ser centros de consumo, o que potenciou o turismo em contexto urbano, como uma das poucas atividades em crescimento e como uma resposta eficaz para criar novos postos de trabalho e reutilizar as áreas e edifícios vagos (Ferreira, 2013, p. 2).

É no início do séc. XXI que o turismo se generalizou à escala global, sendo que no caso europeu, Antunes (2020, p. 15) realça a importância de um conjunto de fatores associados ao aumento da mobilidade entre países, nomeadamente a criação do mercado único europeu (que permitiu a livre circulação de mercadorias, serviços, pessoas e capitais), a liberalização do transporte aéreo e a implementação de uma moeda única.

No início da 2.<sup>a</sup> década do século XXI, o turismo manteve um acentuado crescimento, apresentando “uma maior diversidade de segmentos e modalidades, algumas destinadas a verdadeiros nichos de mercado: *city breaks*, turismo cultural, de negócios, de congressos, de saúde, de compras, entre muitos outros”, conforme sintetizado por Barata-Salgueiro (2017, p. 4), assumindo, deste modo, um papel essencial nas políticas urbanas.

Na última década, destaca-se a crescente importância da internet, enquanto rede global de comunicação, para o crescimento e diversificação do sector. Entre outros aspetos, a internet tem potenciado o desenvolvimento da economia da partilha, conceito que representa o acesso temporário e a utilização colaborativa de bens e serviços. Um dos principais exemplos são as plataformas digitais que facilitam o processo turístico, tanto do lado da oferta, como do lado da procura e que foram decisivas para a difusão dos alugueres de AL, enquanto alternativa ao alojamento turístico convencional.

### 3. Turismo, cultura e centros históricos

#### 3.1. Conceptualização do turismo e turismo cultural

Neste ponto do enquadramento teórico, são enunciados diversos conceitos relevantes para a investigação, designadamente o conceito de turismo, turista, recursos turísticos, sistema turístico e espaço turístico, sendo depois apresentada a caracterização de turismo cultural e do perfil de turista cultural.

Segundo a Lei de Bases do Turismo, entende-se por turismo “o movimento temporário de pessoas para destinos distintos da sua residência habitual, por motivos de lazer, negócios ou outros, bem como as atividades económicas geradas e as facilidades criadas para satisfazer as suas necessidades” (D.L. nº 191/2009, de 17 de agosto de 2009).

Segundo a mesma fonte, considera-se um turista “a pessoa que passa pelo menos uma noite num local que não seja o da residência habitual e a sua deslocação não tenha como motivação o exercício de atividade profissional remunerada no local visitado” (D.L. nº 191/2009, de 17 de agosto de 2009).

Para uma melhor compreensão sobre as motivações dos turistas, recorre-se à descrição da figura do *cidadão-turista* como sendo um cosmopolita que interage com os outros e que reflete sobre essa interação cultural e sobre os contrastes com o seu próprio quotidiano (Fortuna, 1995b). Atualmente, este *cidadão-turista* é também designado de *pós-turista*, figura de um novo paradigma do turismo, caracterizado pela crescente segmentação dos mercados que representa a diversidade de experiências, sensações e estilos de vida vivenciados pelo turista (Fortuna & Ferreira, 1996, p. 7).

Neste novo paradigma, os destinos turísticos devem recorrer à diversidade de recursos que dispõem, sendo que o conceito de “*recursos turísticos*” está definido como os “bens que pelas suas características naturais, culturais ou recreativas tenham capacidade de motivar visita e fruição turísticas” (D.L. nº 191/2009, de 17 de agosto de 2009).

Importa também mencionar o conceito de “sistema turístico”, o qual representa “a rede de *stakeholders* relacionada com as atividades turísticas, integrando

operadores turísticos, serviços de agências de viagens e turismo, transportes, alojamento, restauração e gastronomia, serviços culturais, serviços de recreação e lazer, economia social, organizações não-governamentais ou fundações” (Henriques 2003).

Relativamente ao conceito de “espaço turístico”, este assume particular importância na atual investigação por representar o espaço de coexistência e de partilha entre turistas e residentes. Este “espaço turístico” é composto por atrações primárias e secundárias, sendo que a maior parte não foram criadas especificamente para esta atividade, mas como parte do processo de desenvolvimento urbano.

Segundo Cruz (2016, p. 19), as atrações primárias são os principais pontos de interesse e o principal motivo da visita dos turistas à cidade (por exemplo, museus, monumentos ou locais históricos) enquanto, de acordo com Brito-Henriques (1995, citado por Cruz, 2016), as atrações secundárias são todos os outros recursos que, por norma, não justificam a viagem, mas que acabam por ser utilizados pelos turistas e participam na composição global do destino, como sejam, cafés, restaurantes, lojas, hotéis, entre outros.

Neste âmbito, é também relevante apresentar a classificação de usos da cidade turística definida por Ashworth e Tunbridge (1990) e que inclui as seguintes tipologias:

- Os *serviços diretos* que incluem o comércio, a restauração, os serviços pessoais privados e os serviços públicos;
- Os *serviços indiretos* que asseguram, por exemplo, o abastecimento aos serviços diretos ou a limpeza e segurança da cidade;
- Os *serviços de cultura e entretenimento* que incluem os museus, monumentos, salas de espetáculos, discotecas, casinos, etc.;
- O *alojamento*, destinado tanto para residentes, como para turistas.

É neste contexto, de “espaço turístico” com atrações e usos partilhados entre turistas e residentes que se apresenta, em seguida, o conceito de turismo cultural,

definido como “um tipo de atividade na qual a motivação essencial dos visitantes é conhecer, descobrir, experienciar e consumir as atrações/ produtos culturais, tangíveis e intangíveis, dum destino cultural” (UNWTO, 2017). Acrescenta-se que estas atrações/ produtos culturais podem integrar artes e arquitetura, património histórico e cultural, património gastronómico, literatura, música, tradições e indústrias criativas (UNWTO, 2017).

Atualmente, o turismo cultural é “um fator crítico de atratividade de regiões e cidades” (RTA 2022, p. 15) devido à tendência de massificação da cultura que caracteriza a sociedade moderna e que tem resultado no crescimento significativo desta tipologia turística, sobretudo a partir da década de 80 do século XX (RTA 2022, p. 37).

Um dos principais exemplos desta tendência foi a expansão do conceito de “património cultural” consagrada em Portugal, na Lei de Bases do Património (Lei n.º 107/2001 de 8 de setembro), com a inclusão não só do património construído, mas também dos “bens imateriais” (artigos 91º e 92º). Em termos gerais, o património cultural inclui as seguintes categorias: património cultural tangível (património cultural móvel, imóvel e subaquático), património cultural intangível (tradições orais, artes performativas, rituais) e o património natural (UNESCO, 2009).

Neste âmbito, destaca-se também a Convenção Quadro do Conselho da Europa sobre o valor do Património Cultural para o Desenvolvimento e da Sociedade, realizada em Faro, em 2005, que assume uma perspetiva integrada e global do conceito de “Bem Cultural”, definindo no seu artigo 2.º que “o património cultural constitui um conjunto de recursos herdados do passado que as pessoas identificam como um reflexo e expressão dos seus valores, crenças, saberes e tradições em permanente evolução” (Conselho da Europa, 2005).

O turismo cultural tem vindo a acompanhar esta tendência, observando-se uma “grande diversificação da oferta e a fragmentação de nichos com públicos específicos (...)” (RTA, 2022, p. 42), o que constitui uma oportunidade de valorização e reinterpretação da cultura e do património cultural das cidades, com claros benefícios para a economia local (Henriques, 2019; Gonçalves, 2012; RTA, 2022). Desta-

cam-se, sobretudo, as atividades de turismo criativo, as quais são uma forma de promover as aprendizagens e interações dos turistas com os saberes das comunidades locais, e um fator de participação dos residentes, de salvaguarda das artes e ofícios e de dinamização das indústrias criativas (Baptista, 2020).

Relativamente à caracterização do perfil de turista cultural, salientam-se algumas características identificadas na bibliografia especializada, nomeadamente a procura pela autenticidade da experiência e pelo sentido do lugar (Poon, 1994). MacCannell, um dos principais autores que estudou estes conceitos, defende que estes “turistas são conduzidos por uma genuína procura de autenticidade, entendida como uma experiência espontânea e culturalmente valiosa, numa sociedade saturada de artificialismo” (citado por Fortuna e Ferreira, 1996, p. 10).

A par do conceito de “autenticidade”, Fortuna e Ferreira destacam também duas características da modernidade relevantes para a caracterização deste tipo de turista: o consumo baseado na cultura visual, em que o espetáculo e a imagem se tornaram no ingrediente de excelência do ato turístico; e a procura da diferença no contexto da globalização, o qual justifica o fascínio pela cidade histórica e monumental enquanto elemento, por excelência, da identidade das cidades (Fortuna & Ferreira, 1996, p. 6-8).

Neste âmbito, complementa-se a caracterização do perfil de turista cultural com os 4 padrões comportamentais definidos por Asworth e Page (2011):

- A *seletividade*, na forma como este turista explora apenas uma parte muito reduzida da cidade, em virtude do planeamento efetuado e do tempo de permanência limitado;
- A *rapidez* das visitas às atrações da cidade, devido ao menor tempo de permanência, quando comparado com outros tipos de turismo;
- A *repetição*, no sentido da menor probabilidade deste turista regressar, pela motivação em “coleccionar” destinos turísticos;
- A *imprevisibilidade* (ou *arbitrariedade*), que se traduz num tipo de turista especialmente vulnerável às tendências do mercado turístico.

Em síntese e considerando a localização central da maioria das atrações primárias e dos serviços diretos, o conceito de autenticidade e os padrões comportamentais de seletividade e rapidez, a procura turística cultural tende a concentrar-se em áreas específicas e bem delimitadas do espaço urbano (Cruz, 2016, p. 22), nomeadamente nos centros históricos, afirmando-se como uma tendência de enorme significado para a regeneração destas áreas centrais.

## 3.2. Turismo e a regeneração dos centros históricos

### 3.2.1. A regeneração dos centros históricos

Neste ponto é efetuado um enquadramento teórico sobre o contributo da atividade turística para a regeneração dos centros históricos, com enfoque no caso português.

Importa contextualizar que no final do séc. XX, os centros históricos apresentavam uma perda sistemática de população, resultado de um “novo ciclo de urbanização, marcado pela utilização extensiva e alargada do território” (Pereira, 2004, p. 132). Ou seja, a partir dos anos 80, verificou-se uma tendência de suburbanização nas principais cidades portuguesas que se traduziu num esvaziamento populacional e funcional e, conseqüentemente, na desqualificação urbanística e no aumento de alojamentos e edifícios devolutos nos centros históricos (Brito-Henriques, Morgado & Cruz, 2018). Como exemplos, refiram-se os casos de Lisboa-cidade que entre 1981 e 2011 perdeu praticamente um terço da população (Brito-Henriques, 2017, p. 11) e do centro histórico de Coimbra que apresentava, em 2011, 20% de alojamentos vagos e 10% a necessitar de grandes reparações ou até mesmo classificados como “muito degradado” (Antunes, 2020, p. 71).

No final dos anos 90 e de forma a inverter esta dinâmica, a regeneração dos centros urbanos assumiu um lugar de destaque nas políticas públicas, nas quais se destacam, entre outros, os programas Polis Cidades e os projetos de Urbanismo Comercial, implementados com base nos financiamentos do 3.º Quadro Comunitário de Apoio e envolvendo os sectores público e privado. De referir que os programas

Polis Cidades tinham como objetivos, a requalificação urbanística e a valorização ambiental, enquanto os projetos de Urbanismo Comercial tinham como principal objetivo, a revitalização comercial, ou seja, a melhoria da competitividade económica dos centros urbanos.

Durante a primeira década do séc. XXI, estes programas foram sendo progressivamente concluídos em muitas cidades e vilas portuguesas e apresentaram resultados significativos, contudo tanto a reabilitação urbana como o arrendamento urbano continuaram dependentes de alterações aos respetivos diplomas legais, que se afiguravam como essenciais para a capacidade de atração de novos residentes e novas atividades económicas, às zonas históricas (CIP, 2011).

Em 2008/09, com o despoletar da crise das dívidas soberanas e consequentemente com a diminuição dos investimentos e do consumo, o sector do turismo, ao apresentar um crescimento contínuo e uma maior diversidade de segmentos e modalidades (Barata-Salgueiro, 2017, p. 4), assumiu um papel central na definição das políticas para as cidades, afirmando-se como um dos principais fatores de reabilitação urbana (Ferreira, 2013, p. 32).

Destaca-se também que no contexto de resgate financeiro que se prolongou entre 2011 e 2014, foram implementadas várias alterações legais que facilitaram e promoveram a reabilitação urbana e o alojamento turístico nos centros históricos, designadamente:

- A publicação, em 2012, do Novo regime de arrendamento urbano (Lei n.º 31/ 2012 de 14 de agosto);
- A publicação, em 2014, do Regime excecional da reabilitação urbana (Decreto-Lei n.º 53/2014 de 8 de abril);
- A publicação, em 2014 do Regime jurídico do alojamento local (Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto).

Neste enquadramento, ao longo da última década, as zonas históricas das cidades tornaram-se atrativas para os investimentos públicos e privados, considerando o grande interesse turístico destas áreas, o que tem permitido promover e sustentar as ações de regeneração urbana (Chamusca, Fernandes, Carvalho, Mendes, 2019).

Estes reinvestimentos têm sido seletivos e resultaram numa nova paisagem urbana, parcialmente requalificada (Brito-Henriques, 2017), onde se destaca a requalificação de espaços públicos, a alteração funcional de edifícios ou frações para usos turísticos (entre os quais se destaca o AL) e o aumento da oferta comercial e de restauração vocacionada para o turismo.

De referir que, em 2019, antes da pandemia de COVID-19, o turismo afirmou-se como a maior atividade económica exportadora do país, responsável por 52,3% das exportações de serviços e por 19,7% das exportações totais, tendo as receitas turísticas registado um contributo de 8,7% no PIB português (Turismo de Portugal, 2020). Estes dados comprovam a relevância deste sector para a economia nacional, destacando-se as novas tendências e a maior motivação dos turistas pelas especificidades culturais das cidades.

Esta nova centralidade, baseada no turismo, tem significado o surgimento de um conjunto de oportunidades nas zonas históricas, mas também de desafios à governança, tanto que os estudos urbanos já não se centram nas questões do abandono e desqualificação dos centros históricos, mas sim, nos riscos associados ao aumento excessivo da procura e as implicações para a sustentabilidade das comunidades locais e da própria experiência turística.

Em 2020, com o surgimento da pandemia de COVID-19 e das medidas de confinamento, verificou-se uma significativa diminuição dos fluxos ao nível global, o que suspendeu os efeitos do excesso de turismo nas cidades, contudo, com a retoma e a normalização da atividade turística, o estudo destas problemáticas tornou-se novamente relevante.

### 3.2.2. As problemáticas do turismo

Neste ponto e recorrendo à bibliografia especializada (Antunes, 2020; Chamusca *et al*, 2019; Cruz, 2016; Gonçalves, 2012), apresentam-se diversas problemáticas relacionadas com o turismo nos centros históricos, as quais, na presente investigação, estão organizadas em três categorias: a gentrificação social, a *touristificação* e a sustentabilidade urbana.

A gentrificação social é um dos fenómenos mais estudados ao nível da reestruturação das urbes (Bataller, 2012, p. 11) e representa a modificação na composição social da população residente de uma determinada zona urbana ou bairro, a par das respetivas características socioculturais. O AL é um dos fatores mais apontados para este fenómeno (Chamusca *et al*, 2019), desde logo, porque a proliferação deste tipo de alojamento turístico pode resultar na redução de habitações disponíveis para arrendamentos de longa duração ou na expulsão de moradores para localizações mais periféricas, nomeadamente de classes mais baixas e idosos, uma vez que se torna mais vantajoso o aluguer aos turistas (Chamusca *et al*, 2019; Ioannides, Röslmaier, Van der Zee, 2019).

De referir que esta problemática não pode ser entendida apenas como resultado do aumento do turismo e do AL. A explicação é mais complexa e envolve outros fatores, nomeadamente a valorização imobiliária associada ao recente aumento de famílias que desejam possuir habitações nas áreas mais centrais, onde existe uma oferta fixa e limitada de residências (Fuller & Michel, 2014). Este argumento é também mencionado por Gonçalves (2012, p.12) quando caracteriza a gentrificação como a reconquista das áreas centrais pelas classes sociais mais elevadas. De referir que a valorização imobiliária dos centros históricos pode também decorrer da procura de investidores por oportunidades de negócio e que tem repercussões no aumento dos valores da habitação no resto da cidade (Chamusca *et al*, 2019).

Neste âmbito, importa destacar que os turistas entram na categoria de pessoas que contribuem para tornar uma cidade ativa, mas de forma sazonal, e que a população permanente, que reside e trabalha no local, forma “uma rede de respeito e confiança mútuos e um apoio eventual na dificuldade pessoal ou da vizinhança” (Jacobs,

2003). São estas rotinas e interligações pessoais que estruturam a componente social e “se a existência das mesmas é comprometida, está também comprometida a integridade do espaço, entrando este num processo de decadência” (Jacobs, 2003). É, pois, decisivo para a vitalidade do centro histórico e da própria experiência turística, garantir um equilíbrio entre os dois tipos de população, flutuante e permanente (OECD, 2009).

Em seguida, apresentam-se as problemáticas associadas à *touristificação*, conceito que representa as transformações na imagem urbana em função das preferências dos turistas, observáveis nos elementos do espaço público, nas intervenções ao nível da arquitetura ou na proliferação das atividades de animação turística (Chamusca *et al*, 2019, p.21).

Em termos funcionais, a *touristificação* pode significar a multiplicação de espaços temáticos (nomeadamente para restauração, cultura e entretenimento), o aumento de atividade comercial associada a marcas globais, a banalização e massificação de produtos “tradicionais” e a criação de espaços associados ao revivalismo ou a uma certa recriação da tradição (Chamusca *et al*, 2019, p.21).

Neste âmbito, inclui-se o fenómeno da gentrificação comercial, que representa as alterações no comércio em função da procura turística e que resulta, muitas vezes, na substituição de estabelecimentos históricos por novas ofertas. Em consequência, em 2017, foi publicado o Regime de reconhecimento de estabelecimentos de interesse histórico e cultural ou social local (Lei 42/2017 de 14 de junho) que determina os critérios de reconhecimento de “Loja Histórica” e um conjunto de medidas de apoio e salvaguarda, considerando a relevância destes estabelecimentos para a diferenciação da oferta comercial e turística, num contexto de globalização e num cenário concorrencial cada vez mais exigente.

Em seguida, apresentam-se as problemáticas associadas à sustentabilidade urbana. Nesta categoria identificam-se as questões relacionadas com o excesso de turismo, ou seja, com a capacidade de carga e o “*super-povoamento*” que resultam na maximização da utilização, na deterioração física ou no congestionamento de alguns locais históricos (Gonçalves, 2012, p.7). Neste âmbito, incluem-se as exigências que

se colocam à gestão urbana resultantes do aumento de utilizadores, ao nível do dimensionamento das infraestruturas, da segurança pública, da mobilidade ou dos serviços de limpeza e manutenção urbana.

Na categoria da sustentabilidade urbana, enquadra-se também a necessidade de uma maior equidade territorial na distribuição dos benefícios económicos da atividade turística. Sobre este tema, a Organização Mundial de Turismo lançou, em 2018, o relatório “*Overtourism? Understanding and managing urban tourism growth beyond perceptions*” (UNWTO, 2018) onde são referenciadas várias medidas de dispersão dos fluxos turísticos aplicáveis nesta questão, entre as quais, a expansão das experiências culturais pela cidade ou a dinamização de itinerários e de novos atrativos em bairros periféricos (Alpeñana, 2020).

Outra problemática identificada é a *musificação-banalização* das cidades (Gonçalves, 2012), que inclui duas situações relevantes para a autenticidade dos centros históricos: o património como mero cenário preparado para consumo turístico e os modelos estereotipados de renovação urbana que resultam em operações de “clonagem” de espaços urbanos e na monofuncionalização de algumas zonas urbanas (Gonçalves, 2012, p.7). Neste âmbito, acrescenta-se também o desafio de compatibilizar a reabilitação urbana com a salvaguarda do património arquitetónico, considerando a necessidade de modernização e adequação do edificado antigo às novas funções turísticas.

Ainda ao nível da sustentabilidade urbana, inclui-se a problemática associada à perda de autenticidade pela assimilação da cultura do turista ou decorrente dos processos de “aculturação”, nomeadamente em situações de comercialização da cultura por interesses económicos e de manipulação de tradições para entretenimento (Gonçalves, 2012, p.7).

Considerando esta diversidade de desafios que se colocam à gestão dos destinos turísticos, é de salientar o tema da hospitalidade e a possibilidade de um “esgotamento” generalizado das comunidades locais. Em termos teóricos e de acordo com Doxey (1976, citado por Cruz, 2016), o desenvolvimento da interação entre os turistas e os residentes está descrito como uma progressão entre euforia, apatia, irritação, até ao antagonismo, à medida que a procura turística vai aumentando e o tempo

de contacto com as comunidades hospedeiras se prolonga. A fase de “*euforia*” é caracterizada por um entusiasmo latente com o recente desenvolvimento turístico, nomeadamente pelas oportunidades económicas e pela satisfação do acolhimento e contacto com desconhecidos. À medida que o turismo se desenvolve, surge a “*apatia*” em que os contactos entre turistas e residentes tornam-se mais formais. Na fase seguinte, a “*irritação*” caracteriza-se pela falta de controlo sobre os impactos do turismo, num momento em que o destino turístico está perto de atingir o ponto de saturação. Por fim, surge o “*antagonismo*” na relação entre os residentes e turistas, em que a hospitalidade e cortesia são substituídos pela crítica.

Relativamente ao AL, a postura inicial dos moradores costuma ser favorável, alterando para uma atitude de rejeição à medida que a pressão turística aumenta, temendo a transformação dos seus bairros outrora tranquilos em locais com excesso de procura (Ioannides, *et. al*, 2019; García-Amaya, A.M.. *et al*, 2021).

Neste âmbito, destaca-se que a sustentabilidade está consagrada na Lei das Políticas Públicas de Turismo (D.L. nº 191/2009, de 17 de agosto), onde consta como “deveres dos fornecedores de produtos e serviços turísticos”, “o respeito com as comunidades locais, ambiente e património cultural no exercício da sua atividade” (art.º 20º alínea c). Está, igualmente, consagrado na Lei das Políticas Públicas de Turismo, o “dever de respeito, pelo turista, do património cultural das comunidades locais, bem como dos seus costumes” (art.º 23º alínea b).

De referir também que em sede do direito do património cultural, a “sustentabilidade” é um dos princípios gerais e relaciona-se com o turismo “na sustentabilidade do território”, visando o respeito pela autenticidade sociocultural das comunidades locais, a conservação e a promoção das suas tradições e valores, enquanto elemento fundamental da identidade dos produtos turísticos (Lei n.º 107/2001 de 8 de setembro).

Como forma de potenciar a integração e o desenvolvimento sustentável do turismo cultural, salientam-se as seguintes estratégias definidas por Inskeep (1994, citado por Gonçalves, 2012): potenciar as oportunidades para intercâmbio cultural entre comunidade local e turistas; garantir o acesso à cultura por parte das comunidades locais; assegurar a preservação dos estilos arquitetónicos locais; promover a

preservação da autenticidade das artes locais e dos festejos culturais; e garantir o apoio aos métodos de produção cultural locais.

Acrescenta-se também, como estratégia para a sustentabilidade, o envolvimento e a participação ativa das comunidades locais no processo de planeamento e desenvolvimento do turismo (Gonçalves, 2012).

## 4. Alojamento local e os centros históricos

### 4.1. Conceito e enquadramento legal do alojamento local

Em seguida, apresenta-se a conceptualização e a evolução do enquadramento legal do AL, em Portugal, que inclui uma retrospectiva histórica pelos diferentes diplomas jurídicos que regularam esta atividade.

Em termos de conceito, “os estabelecimentos de AL são aqueles que prestam serviços de alojamento temporário, nomeadamente a turistas, mediante remuneração desde que não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos” (Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto), designadamente em apartamentos, moradias e estabelecimentos de hospedagem (entre os quais se incluem os *hostels*).

Embora a figura do AL, ao nível do enquadramento legal, seja relativamente recente, este não é propriamente um conceito novo, sendo possível estabelecer um paralelismo, no caso dos apartamentos e moradias, com o turismo residencial (Antunes, 2020, p. 57) e no caso dos estabelecimentos de hospedagem, com as estalagens ou os albergues (Cruz, 2016, 32).

A regulamentação deste tipo de alojamentos surge em 1978, com o Decreto-Lei nº 14/78 que faz referência aos então designados “meios complementares de alojamento turístico” e à “existência de alojamentos particulares explorados como alojamento turístico” (Antunes, 2020, p. 59), os quais se diferenciavam por alojarem turistas sem a obrigatoriedade de apresentar serviços complementares como receção, restauração, entre outros (Decreto-Lei nº 14/78).

Posteriormente, em 1986, o Decreto-Lei n.º 328/86 define que estes alojamentos particulares podem ser declarados de interesse para o turismo, designadamente “os quartos, moradias ou apartamentos que sejam ocasionalmente utilizados por turistas, mediante remuneração e sem obrigatoriedade da prestação de qualquer serviço” (Decreto-Lei n.º 328/86 de 30 de setembro de 1986).

Em 1997, é aprovado o Regime Jurídico da Instalação e do Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos (RJIFET), que prevê a utilização mista destas unidades, permitindo a utilização do proprietário “até 90 dias por ano” (Antunes, 2020).

Em 2008, o RJIFET é revogado e substituído pelo novo Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos (Decreto-Lei n.º 39/2008 de 7 de Março de 2008), onde surge, pela primeira vez, a designação jurídica de alojamento local, para a prestação de serviços de alojamento temporário em unidades que não reunissem as condições necessárias para serem um empreendimento turístico, assim como, moradias, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem (pensões, hotéis, albergarias e estalagens).

Em 2008, é também publicada a Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho (alterada pela Portaria n.º 138/2012, de 14 de maio) onde são definidos os requisitos legais, de higiene e segurança, para a atividade de AL e as três categorias principais – apartamento, moradia e estabelecimento de hospedagem (Cruz, 2016, p. 33).

Em 2014, surge uma nova atualização do quadro legal, com a publicação do Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de AL, o Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, que reconhece a importância turística e fiscal desta atividade e a necessidade de configurar um enquadramento jurídico autónomo no ordenamento nacional (Turismo de Portugal, 2021).

Em 2015, é efetuada uma primeira revisão a este regime jurídico, através do Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril e, em 2018, é aprovada uma segunda revisão através da Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, onde é implementada uma nova tipologia de alojamento, o “quarto”.

De referir que a Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro, Lei do Orçamento de Estado, introduziu uma alteração relativa ao seguro exigido e que a Portaria n.º

262/2020, de 6 de novembro, estabelece as condições de funcionamento e identificação dos estabelecimentos de AL.

Em 2023, no âmbito de um conjunto de medidas de apoio à habitação, foi aprovada a Lei 56/2023, de 6 de outubro que inclui diversas alterações ao enquadramento legal do AL.

Assim, o Regime Jurídico dos Estabelecimentos de Alojamento Local consta no Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril e pela Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, complementado pelo artigo 347.º da Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro e pela Portaria n.º 262/2020, de 6 de novembro (Turismo de Portugal, 2021), sendo ainda de considerar as alterações previstas na Lei 56/2023, de 6 de outubro.

De acordo com a legislação em vigor, estão definidas quatro modalidades de estabelecimentos de AL:

- O *apartamento*, que equivale a uma fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente. Os apartamentos podem ser usados, ou não, como habitação principal dos titulares do AL.
- A *moradia*, constituída por um edifício autónomo, de carácter unifamiliar. As moradias podem ser arrendadas parcialmente ou na sua totalidade e tal como os apartamentos podem ser usadas, ou não, como habitação principal dos titulares do AL.
- Os *estabelecimentos de hospedagem*, cujas unidades de alojamento são constituídas por quartos, não tendo a obrigatoriedade de oferecer serviços comuns, como refeições. Nesta tipologia incluem-se os *hostels* que são estabelecimentos de hospedagem em que a unidade base é a camarata (dormitório), arrendando camas e não quartos.
- Os *quartos*, em que a respetiva exploração turística é feita na residência do locador, correspondente ao seu domicílio fiscal, sendo o quarto a unidade de alojamento a arrendar.

Entre outras especificidades do enquadramento legal, destaca-se que o registo, controlo e fiscalização do AL é efetuado pelas Câmaras Municipais, em articulação com o Turismo de Portugal para integração no RNAL. Destaca-se também que, à exceção dos *hostels*, as unidades de AL não podem ter mais de nove quartos e trinta utentes e que existe um limite máximo ao número de alojamentos que podem ser explorados por cada pessoa singular, seus cônjuges, descendentes ou sócios.

#### 4.2. A proliferação de alojamento local

No contexto internacional, o sector do AL regista um crescimento acentuado desde 2008, nomeadamente em países como EUA, Alemanha, Inglaterra ou Espanha e nas cidades de grande procura turística. Portugal não foi exceção e, a partir de 2014, este tipo de alojamento turístico tornou-se um fenómeno de grande importância, apresentando um rápido crescimento (Cruz, 2016, p. 2) e representando, em 2019, cerca de 40% das dormidas em território nacional (Publituris, 2023). De referir que em termos absolutos e de acordo com o RNAL, em junho de 2022, estavam registadas 99.521 unidades de AL, em Portugal Continental.

De acordo com a revisão da literatura, o crescimento deste sector surge associado a diversos fatores externos e internos, ao contexto nacional.

Ao nível dos fatores externos, destacam-se as novas tendências do turismo cultural e os efeitos que têm tido na procura deste tipo de alojamento, nomeadamente em contexto urbano. Conforme exposto na caracterização do turista cultural (ponto 3.1.), uma das principais motivações deste tipo de turista é a procura pela autenticidade, sendo que o AL, pela sua singularidade e localização preferencial nas áreas mais centrais, permite aos turistas experienciarem o sentido do lugar nas suas diferentes vertentes (Ioannides, *et. al*, 2019; García-Amaya, *et al*, 2021).

Outro fator externo identificado, foi o desenvolvimento da economia da partilha. Segundo a Comissão Europeia (2016, citado por Ioannides, *et. al*, 2019; 824), a economia da partilha refere-se a modelos de negócios onde as atividades são facilitadas por plataformas colaborativas que criam um mercado aberto para o uso temporário de bens e serviços, frequentemente fornecidos por indivíduos. Acrescenta-

se que, segundo Antunes (2020, p. 69), a economia da partilha assenta em duas premissas principais: o acesso temporário a um bem ou serviço (em detrimento da aquisição permanente do mesmo) e a confiança na internet, como facilitador da coordenação entre os intervenientes.

No caso do AL, o que se pretende vender é uma estadia de proximidade, onde um anfitrião aluga o seu espaço particular a quem procura uma experiência mais autêntica ou um tipo alternativo de alojamento no destino para onde viaja (García-Amaya, *et al*, 2021). Neste âmbito, as plataformas como o *Airbnb*, *Homeaway* ou *Booking* são determinantes porque facilitam o aluguer de alojamentos, tornando-o rápido e seguro quer para os proprietários quer para os turistas (Cruz, 2016, p. 3). Destaca-se a *Airbnb*, enquanto principal plataforma ao nível do AL, classificada por Guttentag (2017, citado por Ioannides, *et. al*, 2019, p. 825) como uma inovação disruptiva por ter transformado um produto de nicho em um *mainstream*. Esta plataforma surgiu em 2007 e tem apresentado um rápido crescimento, estando atualmente presente em mais de 100.000 cidades (Airbnb, 2022).

Importa referir que do lado da oferta, estas plataformas têm incentivado o empreendedorismo de pequena escala e a democratização social e geográfica do turismo (Chamusca *et al*, 2019), possibilitando aos particulares o acesso a um mercado global, com investimentos limitados. É, no entanto, uma narrativa que deve ser questionada, considerando a crescente profissionalização e os investimentos verificados neste sector. Por outro lado, na perspetiva da procura turística, estas plataformas proporcionam estadias geralmente mais baratas do que os hotéis e uma gama diversificada de opções de alojamento (Ioannides, *et. al*, 2019), não estandardizada ao nível da arquitetura e da decoração, características que derivam da singularidade do anfitrião e da unidade de alojamento.

Ao nível dos fatores externos, destaca-se também o surgimento das companhias aéreas *low-cost* após a liberalização do transporte aéreo na União Europeia, como são os casos da *Ryanair* e da *EasyJet* (Cruz, 2016, p. 41). O surgimento destas companhias aéreas tem contribuído para o aumento das viagens de fim-de-semana ou *short breaks*, justificando o aumento e a diversificação do alojamento turístico

nas cidades europeias. Tal como as plataformas de reservas de alojamento, as companhias aéreas *low-cost* proporcionam uma maior autonomia no processo de planeamento das férias e a obtenção de um preço mais baixo, permitido aos utilizadores usufruírem de estadias de maior duração, viajarem com mais frequência ou simplesmente envolverem-se em mais atividades durante as férias.

Em seguida, apresentam-se os principais fatores internos identificados na revisão de literatura e que impulsionaram o crescimento da oferta de AL, no contexto nacional.

Destaca-se, desde logo, a escassez de oferta hoteleira existente nos centros históricos, uma vez que a grande dimensão dos equipamentos de hotelaria não compactua com a pequena escala das malhas urbanas medievais da maioria das cidades portuguesas (Antunes, 2020, p. 73). Em compensação, o AL é uma tipologia de alojamento turístico que proliferou significativamente, pela sua singular capacidade de inserção no edificado pré-existente, não implicando a necessidade de edificar novos edifícios e estruturas, algo que se pode revelar complexo numa zona já consolidada (Antunes, 2020, p. 55).

No contexto nacional, outro dos fatores identificados, foram as oportunidades de investimento em imobiliário que surgiram durante a crise financeira, nomeadamente entre 2008 e 2014. Estas oportunidades resultaram da estagnação do mercado imobiliário e do baixo custo de propriedade, mas também do elevado número de edifícios devolutos que existiam nos centros históricos, sendo que os proprietários e os novos investidores viram no aluguer turístico uma forma de rentabilizar os ativos imobiliários (Cruz, 2016, p. 44).

Um dos principais fatores internos, associado ao crescimento do AL, é o enquadramento legal, que facilitou tanto o desenvolvimento desta atividade como os investimentos na reabilitação do edificado.

Neste âmbito, destaca-se a publicação, em 2014, do Regime Jurídico do Alojamento Local (Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto) que configurou um enquadramento jurídico autónomo e proporcionou uma grande flexibilização ao sector, nomeadamente ao nível do cumprimento de normas de segurança e higiene e do início da atividade.

A este nível, são também de referir as alterações introduzidas, em 2012, no Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) e aprovadas pela Lei n.º 31/ 2012 de 14 de agosto, que suprimiram um conjunto de constrangimentos à reabilitação do edificado. Assim, foram previstos mecanismos de negociação que permitiram aos senhorios a atualização de contratos antigos ou a cessação dos mesmos e redirecionar os imóveis para usos mais lucrativos, como seja, a exploração turística. No entanto, é importante ressaltar que estes mecanismos de liberalização resultaram na saída compulsiva de inquilinos por incumprimento, devido à subida da renda, ou em processos de despejo e rescisões de contrato mediante o pagamento de indemnização.

Destaca-se ainda, a publicação, em 2014, do Regime Excecional da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei nº 53/2014 de 8 de abril), que se revelou decisivo para a modernização e adequação do edificado antigo, às novas funções turísticas. Este regime excecional permitiu uma simplificação administrativa nas obras de reabilitação, as quais, até então, tinham que cumprir os mesmos requisitos normativos exigidos às construções novas. Foram dispensados um conjunto de requisitos ao nível acústico, das áreas mínimas, da eficiência energética e qualidade térmica, entre outros, desde que não pusessem em causa a segurança e habitabilidade do espaço e que fosse mantido o uso habitacional, de modo total ou predominante.

Ao nível dos fatores internos, acrescenta-se também o enquadramento fiscal diferenciado que beneficiou a atividade de AL, assim como, os programas governamentais de incentivo ao investimento estrangeiro que se traduziram em condições fiscais favoráveis a cidadãos estrangeiros com residência secundária em Portugal. Estas vantagens fiscais que têm sido atenuadas progressivamente, mas tiveram um grande impacto no sector imobiliário e na dinamização desta atividade turística.

No âmbito da gestão municipal, são de realçar as estratégias territoriais e as políticas fiscais de incentivo inscritas nas Áreas de Reabilitação Urbana, e a introdução de taxas penalizantes para os proprietários de edifícios devolutos, medidas que também contribuíram para a reabilitação e reutilização do edificado dos centros históricos.

## 5. Metodologia

Neste capítulo, é apresentada a metodologia aplicada na dissertação. São referenciadas as hipóteses formuladas para resposta à pergunta de partida, assim como, os passos metodológicos efetuados ao longo do trabalho, incluindo na recolha de dados e no plano de amostragem que serviu de base à realização do questionário aos titulares das unidades de AL, localizadas na área de estudo. A metodologia inclui ainda as limitações da investigação e as recomendações para novos estudos.

A pergunta de partida definida para a investigação foi a seguinte: *“Qual o contributo do Alojamento Local para a regeneração do centro histórico de Faro, considerando os diversos impactos do desenvolvimento desta atividade turística?”*.

Para resposta à pergunta de partida, foram elaboradas três hipóteses:

- 1) O Alojamento Local é um fator relevante para a regeneração do centro histórico de Faro, ao nível da reabilitação do edificado e das diversas dimensões em análise, designadamente a dimensão social, cultural, económica e ambiental;
- 2) O Alojamento Local é um fator relevante para regeneração do centro histórico de Faro, ao nível da reabilitação do edificado e/ou em determinadas dimensões em análise;
- 3) O Alojamento Local não se apresenta como uma atividade relevante para a regeneração do centro histórico de Faro, seja ao nível da reabilitação do edificado ou das diversas dimensões em análise.

A investigação iniciou-se com a revisão da literatura, recorrendo a bibliografia especializada, tendo sido efetuado um enquadramento teórico sobre as áreas temáticas do turismo, com enfoque no turismo cultural, da regeneração urbana e do fenómeno do AL.

Após a revisão da literatura foi efetuada a caracterização urbanística da área de estudo - o centro histórico de Faro, que corresponde a três Áreas de Reabilitação Urbana (ARU - Bairro Ribeirinho, ARU - Mouraria e ARU - Vila Adentro) aprovadas

pelo Município de Faro com o objetivo de salvaguardar, qualificar e dinamizar a zona antiga da cidade, bem como, de valorizar e dignificar o centro histórico e o património (Câmara Municipal de Faro, 2011c). De referir que a caracterização da área de estudo teve como principais referências bibliográficas, o Plano Diretor Municipal (PDM) de Faro e os estudos estratégicos das respetivas ARU's.

Em seguida, a investigação incidiu na caracterização da oferta de AL existente na área de estudo, tendo por base os dados obtidos no RNAL, à data de 10-06-2022. Após georreferenciação, apurou-se que existiam 139 unidades de AL registadas no centro histórico (apêndice A), num total de 901 unidades registadas no concelho de Faro.

Na sequência deste apuramento e tendo presente o enquadramento teórico, foi elaborado o questionário (apêndice B) para aplicação aos titulares destas unidades, enquanto intervenientes nos processos de desenvolvimento turístico e de regeneração do centro histórico de Faro. Em apêndice C consta a justificação, os objetivos e as referências bibliográficas relativas a cada questão.

Em detalhe, o questionário apresenta quatro conjuntos de resposta múltipla, em que o primeiro refere-se à designação e à identificação da modalidade de cada unidade. O segundo conjunto inclui as questões sobre a exploração das unidades, nomeadamente o perfil empresarial dos titulares, o emprego gerado, as atividades complementares mais relevantes, o livro de informações e a nacionalidade dos hóspedes. O terceiro conjunto incide sobre as características do imóvel, em particular sobre as alterações funcionais e a coexistência das unidades com outros usos, enquanto o quarto conjunto inclui as questões sobre o estado de conservação do imóvel e se foram realizadas obras de reabilitação do edificado.

O questionário apresenta, em seguida, conjuntos de questões sobre a perceção dos inquiridos relativamente aos impactos gerais e aos impactos específicos do AL, na área de estudo e em cada uma das dimensões da regeneração urbana (económica, social, cultural e ambiental). Nestas questões foi aplicada a escala de *Lickert* (de 1 a 5, sendo que 1 equivale à resposta “discordo totalmente” e 5 à resposta “concordo totalmente”).

Refira-se que, no total de 139 unidades identificadas na área de estudo, incluíam-se vários registos com o mesmo titular que correspondiam a unidades geridas por empresas especializadas ou a particulares que tinham mais do que um AL. Neste contexto e de forma a evitar respostas repetidas, optou-se por considerar apenas uma unidade por titular na definição do plano de amostragem, retirando-se as restantes unidades (49 situações) da “população”.

Assim, o plano de amostragem foi definido para uma “população-alvo” de 90 unidades de AL, localizadas na área de estudo. O nível de confiança selecionado foi o mais utilizado neste tipo de investigações e que se situa nos 95%, com um intervalo de confiança de 1,96 e uma margem de erro de 5%. Deste modo, a dimensão da amostra probabilística ficou definida em 73 questionários/ unidades de AL.

Os questionários foram enviados através de correio eletrónico para cada uma das unidades, durante os meses de julho e agosto de 2023, solicitando-se o preenchimento através de formulário *on-line* (apêndice D). De forma complementar e quando solicitado pelos inquiridos, o questionário foi aplicado de forma presencial. De referir que os endereços de correio eletrónico foram obtidos nos dados disponíveis no RNAL. Em síntese, obtiveram-se 65 respostas através de formulário *on-line* e 8 respostas de forma presencial, num total de 73 respostas válidas ao questionário.

A investigação prosseguiu com a análise crítica dos resultados obtidos, procurando-se efetuar uma caracterização detalhada sobre a atividade de AL na área de estudo e sobre a perceção dos inquiridos relativamente a cada uma das dimensões da regeneração urbana.

No final da investigação, é elaborada a sistematização do enquadramento teórico e dos resultados, por forma a se obter as principais conclusões, a resposta à pergunta de partida, assim como, as principais recomendações sobre o tema em análise.

Em termos do contributo da dissertação para a ciência, considera-se que a investigação permite avaliar um conjunto de problemáticas, do ponto de vista dos titulares das unidades de AL, e identificar um conjunto de medidas relevantes para o desenvolvimento turístico do centro histórico de Faro.

Sobre as limitações da investigação é de realçar que esta incide na perspetiva dos titulares das unidades de AL, não incluindo os residentes, a procura turística ou outros intervenientes do sistema turístico do centro histórico de Faro. De referir também que não inclui o perfil sociodemográfico dos inquiridos e as especificidades das obras realizadas no edificado, distinguindo, por exemplo, entre obras de reabilitação e obras de manutenção.

Relativamente às recomendações de investigação para o futuro, sugere-se a elaboração de um estudo sobre o perfil e a evolução da população residente nesta área de estudo, que permita identificar junto dos moradores, a intensidade das problemáticas relacionadas com o turismo.

Sugere-se também, a elaboração de um estudo sobre o comércio e os serviços do centro histórico de Faro, com o objetivo de avaliar, em detalhe, as alterações que se têm registado nesta oferta, em função do aumento do turismo. Este estudo poderá incluir a identificação das principais motivações da procura turística, assim como, dos residentes e a definição de estratégias para a revitalização do comércio local.

Considera-se também relevante, a elaboração de um estudo sobre os processos de reabilitação do edificado realizados ao abrigo das áreas de reabilitação urbana, que permita uma sistematização técnica das obras efetuadas e das características patrimoniais e funcionais do edificado.

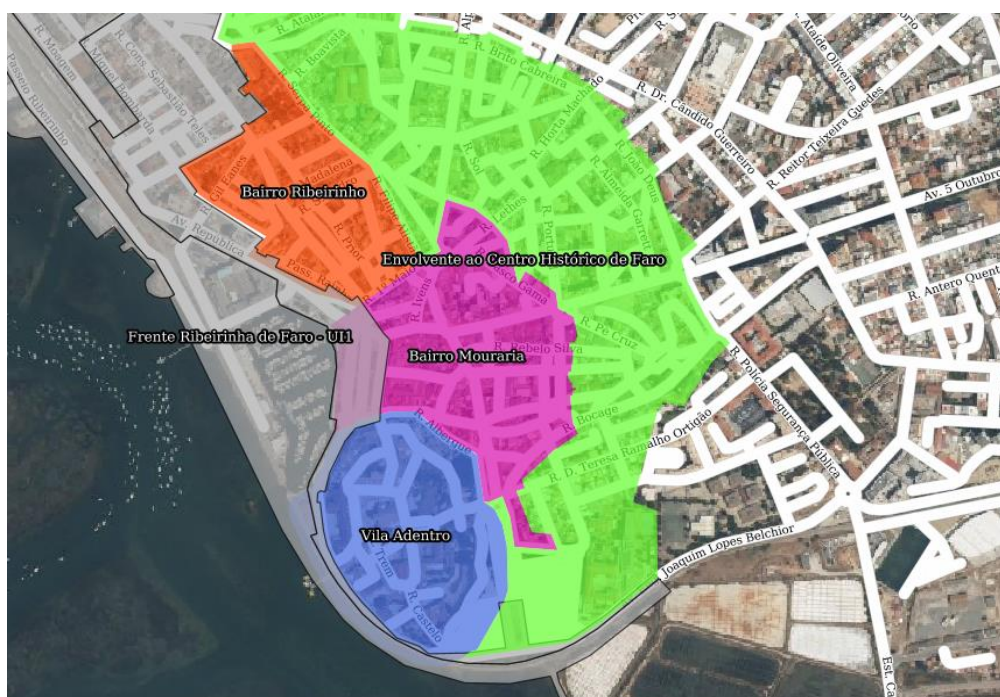
## 6. Caracterização da área de estudo

### 6.1. Enquadramento urbanístico

A área de estudo da investigação é o centro histórico de Faro, cuja delimitação está definida no PDM como “zona histórica da cidade de Faro”, com a classificação de “Espaços Urbanos Históricos”, correspondendo a uma “área especialmente importante sob o ponto de vista histórico, cultural e ambiental do concelho, integrando edifícios ou conjuntos construídos de especial interesse urbanístico e arquitetónico” (n.º 2 do Artigo 53.º do regulamento do PDM).

A delimitação do centro histórico corresponde a três áreas de reabilitação urbana (Mouraria, Bairro Ribeirinho e Vila Adentro) que formam um conjunto de elevado valor cultural e patrimonial, com especificidades próprias e características distintas do ponto de vista urbanístico. Na Figura 6.1.1. apresenta-se a delimitação destas três ARU's, assim como, da ARU - Envolve ao Centro Histórico e da ARU - Frente Ribeirinha de Faro.

Figura 6.1.1. - Delimitação das ARU's do centro histórico



Fonte: Município de Faro (<http://mapas.cm-faro.pt/>)

A Mouraria corresponde à “baixa da cidade”, sendo uma zona de elevada densidade comercial e de lazer por excelência, caracterizada pelo número significativo de ruas pedonais e pela realização de diversas iniciativas culturais.

A Mouraria apresenta vários edifícios contemporâneos das décadas de 70/80 do séc. XX, a par de edifícios da maior antiguidade, entre os quais se incluem, ao nível do património cultural, 23 edifícios classificados/ edificações notáveis (Mapas de Faro, 2023). De acordo com o estudo estratégico da ARU – Mouraria (Câmara Municipal de Faro, 2011b), é de notar o “bom estado geral edificações”, sendo que 11,6% dos edifícios necessitavam de obras profundas de reabilitação.

Figura 6.1.2. – Delimitação da ARU - Mouraria



Fonte: Município de Faro ([www.cm-faro.pt](http://www.cm-faro.pt))

O Bairro Ribeirinho é uma área distinta da Mouraria e caracteriza-se por ter uma estrutura urbana antiga e consolidada, onde coexistem a função residencial e diversos estabelecimentos de restauração e bebidas, o que resulta num bairro de cariz boémio e em problemas urbanos relacionados com a limpeza urbana, segurança pública e ruído noturno.

A maior parte dos edifícios localizados no Bairro Ribeirinho são de pequenas dimensões ou, quando maiores, são edifícios com valor patrimonial, onde se incluem 15 edifícios classificados/ edificações notáveis (Mapas de Faro, 2023). De referir que o estudo da ARU - Bairro Ribeirinho (Câmara Municipal de Faro, 2011c) identificava que 31,8% dos edifícios estavam em mau estado de conservação e que existia um número significativo de edifícios/frações desocupados.

Figura 6.1.3. – Delimitação da ARU – Bairro Ribeirinho



Fonte: Município de Faro ([www.cm-faro.pt](http://www.cm-faro.pt))

Por seu turno, a Vila Adentro corresponde à zona mais antiga e muralhada da cidade, onde se localizam 15 edifícios classificados/ edificações notáveis (Mapas de Faro, 2023), entre os quais, a Fortaleza de Faro, a Catedral da Igreja da Sé, o Convento de Nossa Sr.<sup>a</sup> da Assunção e o Arco da Vila.

Ao nível funcional, a Vila Adentro é o centro administrativo e religioso de Faro, sendo essencialmente ocupada por serviços públicos e religiosos, onde se incluem equipamentos de natureza cultural, como o Museu de Faro, o Núcleo Museológico da Sé de Faro, a Galeria Trem e a Fábrica da Cerveja.

Nesta área, destaca-se ainda a reduzida presença do uso habitacional, a existência de diversos estabelecimentos de restauração e o cais de embarque utilizado

pelas empresas marítimo-turísticas para atividades na ria formosa. Ao nível do edificado, o estudo estratégico da ARU - Vila Adentro (Câmara Municipal de Faro, 2011) identificava que 12,9% dos edifícios encontravam-se em mau estado de conservação, uma percentagem similar à da Mouraria.

Figura 6.1.4. – Delimitação da ARU – Vila Adentro



Fonte: Município de Faro ([www.cm-faro.pt](http://www.cm-faro.pt))

Em síntese, estas três áreas do centro histórico de Faro formam um conjunto com características distintas do ponto de vista urbanístico que, como veremos no ponto seguinte (6.2.), também se reflete na localização da oferta de AL.

## 6.2. A oferta de alojamento local

Neste ponto, é efetuado um enquadramento sobre o número de unidades de AL existentes em Portugal Continental, assim como, na região do Algarve e no concelho de Faro, sendo depois apresentados, com maior detalhe, os dados relativos ao centro histórico de Faro.

De acordo com a Tabela 6.2.1., à data de recolha de dados no RNAL (10-06-2022), existiam 99.521 unidades de AL em Portugal Continental, sendo que 38.954 unidades estavam localizadas no Algarve, sendo esta a região mais representativa (39,37%), seguida da Área Metropolitana de Lisboa (29,35%), da região Norte (17,27%), da região Centro (10,61%) e da região do Alentejo (3,40%).

Tabela 6.2.1. – Total de unidades de AL, em Portugal Continental, por NUTS II.

NUTS II	Total de unidades de	
	AL	% total nacional
Algarve	38954	39,37%
Área Metropolitana de Lisboa	28290	29,35%
Norte	17612	17,27%
Centro	10982	10,61%
Alentejo	3683	3,40%
<b>Total - Portugal Continental</b>	<b>99521</b>	<b>100,00%</b>

Fonte: RNAL (10-06-2022)

No concelho de Faro, apurou-se que estavam registadas 901 unidades de AL, as quais representavam 2,31% do total da oferta do Algarve e 0,91% do total da oferta de Portugal Continental.

Ao nível da distribuição pelas freguesias, a União das Freguesias de Faro apresentava a maior representatividade concelhia, com 579 unidades de AL (64,26%). Relativamente às restantes freguesias, conforme expresso na Tabela 6.2.2., a Freguesia de Santa Barbara de Nexe, com 125 unidades, representava 13,87%; a Freguesia de Montenegro, com 103 unidades, representava 11,43%; e a União das Freguesias de Conceição e Estoi, com 94 unidades, representava 10,44% do total do concelho.

Tabela 6.2.2. – Distribuição dos AL's no concelho de Faro, por freguesia

Freguesias do concelho de Faro	Total de unidades	% do total concelhio
União das Freguesias de Faro	579	64,26%
Montenegro	103	11,43%
Santa Barbara de Nexe	125	13,87%
União das Freguesias de Conceição e Estoi	94	10,44%
<b>Total</b>	<b>901</b>	<b>100,00%</b>

Fonte: RNAL (10-06-2022)

No centro histórico de Faro, à data de recolha dos dados, estavam registadas 139 unidades de AL (apêndice A) que representavam 15,42% do total do concelho, uma concentração que se considera moderada e que reflete uma dispersão da oferta no território, nomeadamente na área urbana envolvente.

Ao nível da distribuição por modalidades (Tabela 6.2.3.), a área de estudo apresentava uma predominância de “Apartamentos”, os quais representavam mais de metade do total de registos (55%). Relativamente às restantes modalidades, os “Estabelecimentos de hospedagem”, com 22% da oferta, eram a segunda modalidade mais representada, sendo que as “Moradias” representavam 17% e os “Estabelecimentos de Hospedagem – *Hostels*” representavam 5%. Refira-se que não existiam, à data, unidades na modalidade de “Quartos”.

Tabela 6.2.3. – Distribuição dos AL’s no centro histórico, por modalidade

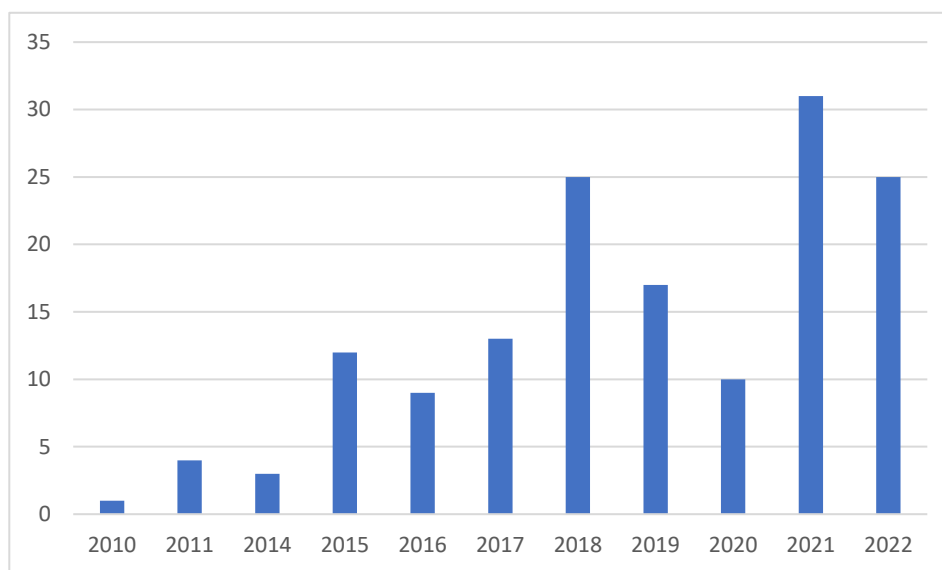
Modalidade de AL	Total	%
Apartamentos	77	55%
Estabelecimentos de hospedagem	31	22%
Estabelecimentos de hospedagem – <i>hostel's</i>	7	5%
Moradias	24	17%
<b>Total</b>	<b>139</b>	<b>100%</b>

Fonte: RNAL (10-06-2022)

Conforme ilustra a Figura 6.2.1, verifica-se no centro histórico de Faro, uma tendência de crescimento do número de registos anuais de AL, sobretudo a partir de 2014, sendo que 2018, 2021 e 2022, foram os anos que registaram, em termos absolutos, um maior número de licenciamentos. De referir que 2018 foi a data em que se verificou um maior número de registos de unidades na região do Algarve (Almeida, 2023).

Na Figura 6.2.1. é também possível notar, em 2020, uma redução significativa dos licenciamentos de AL, resultante da pandemia de COVID-19 e da diminuição do turismo a nível global e que incluiu os principais mercados emissores de turistas para Portugal, verificando-se, em 2021, uma normalização da atividade no sector, na área de estudo.

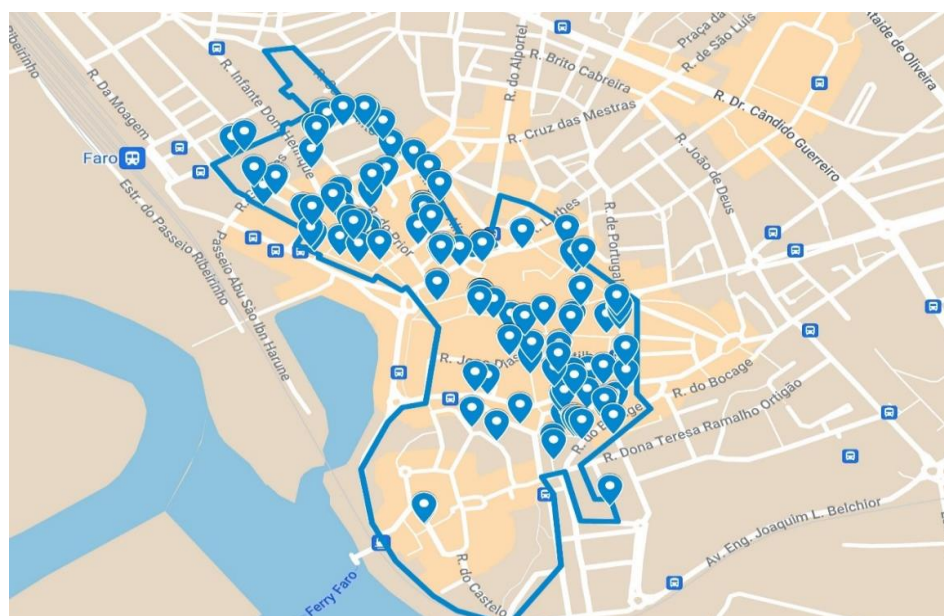
Figura 6.2.1. – Nº de registos anuais de unidades de AL, na área de estudo



Fonte: RNAL (31-12-2022)

A Figura 6.2.2. apresenta a localização das 139 unidades registadas no centro histórico de Faro, sendo que 82 unidades estavam localizadas na área da Mouraria, 53 no Bairro Ribeirinho e 4 na Vila Adentro, diferenças que decorrem de especificidades e características distintas do ponto de vista urbanístico.

Figura 6.2.2. – Mapa de localização das unidades de AL, na área de estudo



Fonte: Elaboração própria

A maior concentração de AL na Mouraria (82 unidades) justifica-se pela centralidade e proximidade às principais atrações culturais e patrimoniais da cidade, assim como, pela existência de edificado contemporâneo facilmente adaptável ao uso turístico e pela reabilitação de edificado mais antigo que se encontrava devoluto ou subaproveitado.

No caso do Bairro Ribeirinho, a presença significativa de AL (53 unidades) justifica-se pelo elevado número de edifícios de pequenas dimensões que se encontravam em mau estado de conservação e que foram alvo de obras de reabilitação para a atividade turística. A par desta justificação, salienta-se que o Bairro Ribeirinho é um bairro antigo, de cariz boémio, onde é possível encontrar uma grande diversidade de restauração e de estabelecimentos de bebidas. De referir que estas características atraem os turistas devido à transmissão de "um sentimento de originalidade" e à possibilidade de conviverem com diferentes ambientes, idades, níveis socioeconómicos e etnias (Ioannides e Petridou 2016, p. 29). Destaca-se ainda que o Bairro Ribeirinho beneficia da proximidade às principais atrações da cidade e às principais infraestruturas de transportes públicos.

Relativamente à Vila Adentro, considerando que é uma área muito visitada pelo seu significado sociocultural e carácter monumental, é de notar a presença de apenas 4 unidades de AL, o que se justifica devido ao número muito reduzido de edifícios com a função habitacional, à existência de vários edifícios classificados e à predominância dos serviços públicos, religiosos e culturais.

De acordo com os dados obtidos no RNAL, foi ainda possível apurar que, no centro histórico de Faro, 66,1% das unidades de AL estão localizadas em edifícios construídos posteriormente a 1951 e que 33,9% estão localizadas em edifícios anteriores a 1951. Verificou-se também que 46,7% dos titulares das unidades são proprietários do imóvel, 35,9% são arrendatários, 12,9% são comodatários e que 4,3% são titulares em outras condições (cessionário, usufrutuário, outro). De referir ainda que 54% das unidades apresenta uma exploração profissional na figura de pessoa singular (empresário em nome individual) e 46% na figura de pessoa coletiva de direito privado.

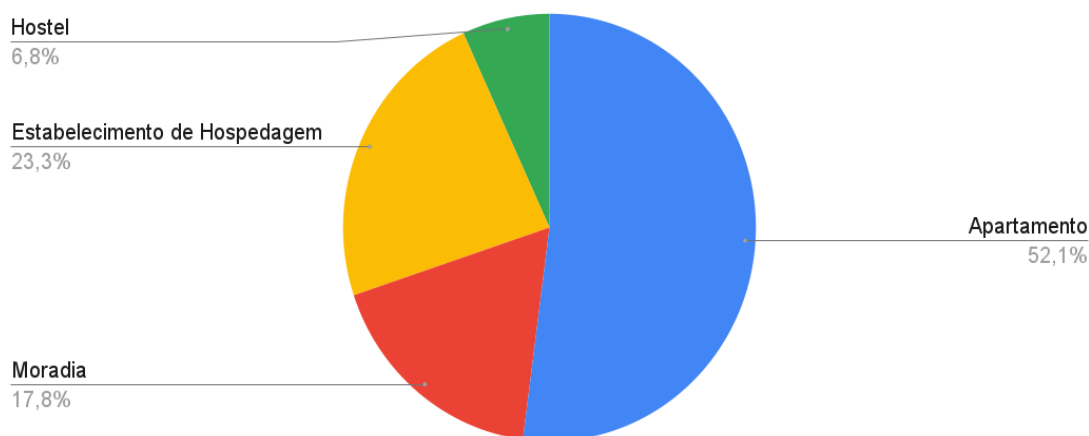
## 7. Resultados dos questionários

Neste capítulo, é efetuada a análise dos resultados obtidos no questionário aplicado aos titulares das unidades de AL (apêndice B), enquanto intervenientes nos processos de desenvolvimento turístico e de regeneração urbana do centro histórico de Faro. De referir que os resultados expressam um total de 73 respostas válidas, representativas de uma “população-alvo” de 90 unidades, conforme previsto no plano de amostragem definido na metodologia.

No primeiro conjunto de questões (1.1 e 1.2 do questionário) foi efetuada a identificação de cada unidade, tendo sido solicitada a designação e a respetiva modalidade de AL. Neste âmbito e conforme representado na Figura 7.1.1., verifica-se que 52,1% dos inquiridos são titulares de “Apartamentos”, 23,3% de “Estabelecimentos de Hospedagem”, 17,8% de “Moradias” e 6,8% de “Estabelecimentos de Hospedagem – *Hostel*”.

De notar que a distribuição por modalidades da amostra é similar à distribuição obtida para a população total, destacando-se, em ambas, a predominância dos “Apartamentos” que representam mais de metade da oferta. Esta predominância dos “Apartamentos” é resultado, sobretudo, da utilização de edificado contemporâneo, construído após 1951, na área da Mouraria.

Figura 7.1.1. Distribuição das respostas ao questionário, por modalidade

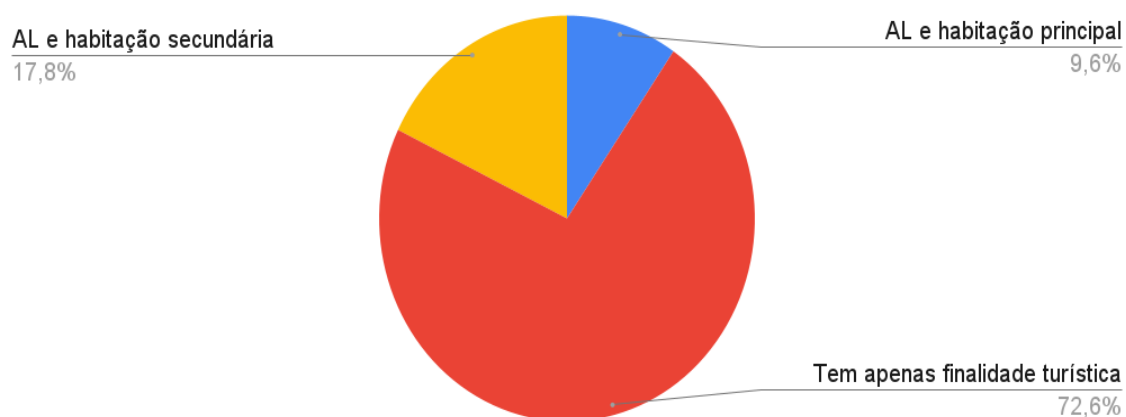


Fonte: Elaboração própria/ N=73

Ao nível da distribuição por modalidades, destaca-se também que os “Estabelecimentos de Hospedagem”, incluindo os “*Hostels*”, representam aproximadamente 30% do total da oferta. Esta é uma percentagem significativa e que segundo a revisão de literatura, pode estar relacionada com a escassez de hotéis, decorrente da dificuldade da oferta hoteleira em encontrar locais adequados na malha urbana consolidada (Antunes, 2020, p. 73). De notar que no caso de Faro, esta condicionante tem sido superada nos últimos anos, verificando-se o surgimento de várias unidades hoteleiras em localizações centrais, nomeadamente em edifícios que se encontravam vagos, o que reflete o recente desenvolvimento e interesse turístico do centro histórico.

O segundo bloco de questões (2.1 a 2.8) refere-se à “Exploração da unidade de AL”. De acordo com os resultados (Figura 7.1.2), a maioria das unidades tem apenas finalidade turística (72,6%), ou seja, não tem um uso habitacional complementar, o que pode indicar uma tendência de profissionalização da exploração e a rentabilização de investimentos imobiliários, por parte dos titulares. Por outro lado, em 17,8% da oferta, verifica-se que também existe uma utilização como habitação secundária e, em 9,6% dos casos, como habitação principal dos titulares, sendo esta coexistência de usos, um indicador de empreendedorismo de pequena escala e da obtenção de rendimentos complementares, característico do sector (Chamusca *et al*, 2019).

Figura 7.1.2. Tipo de Exploração da unidade de AL

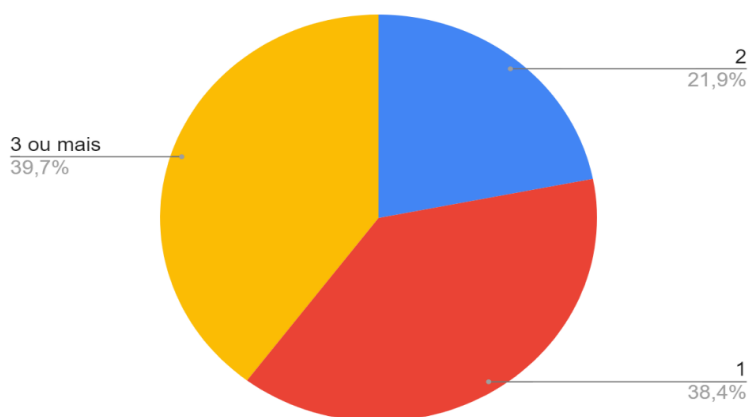


Fonte: Elaboração própria/ N=73

Neste bloco de questões, apurou-se ainda que o AL é a atividade principal de 45,2% dos titulares, o que reflete, igualmente, uma profissionalização da atividade, na área de estudo. Por outro lado, verificou-se que a exploração do AL é uma atividade secundária em 54,8% dos casos, sendo este outro indicador de empreendedorismo de pequena escala e da obtenção de rendimentos complementares.

A tendência de profissionalização e a relevância económica desta oferta é reforçada na questão seguinte, que incide sobre o número de empregos gerados (Figura 7.1.3.) e na qual, a resposta mais frequente foi de 3 ou mais empregos (39,7%), seguindo-se 1 emprego (38,4%) e 2 empregos (21,9%), por unidade de AL.

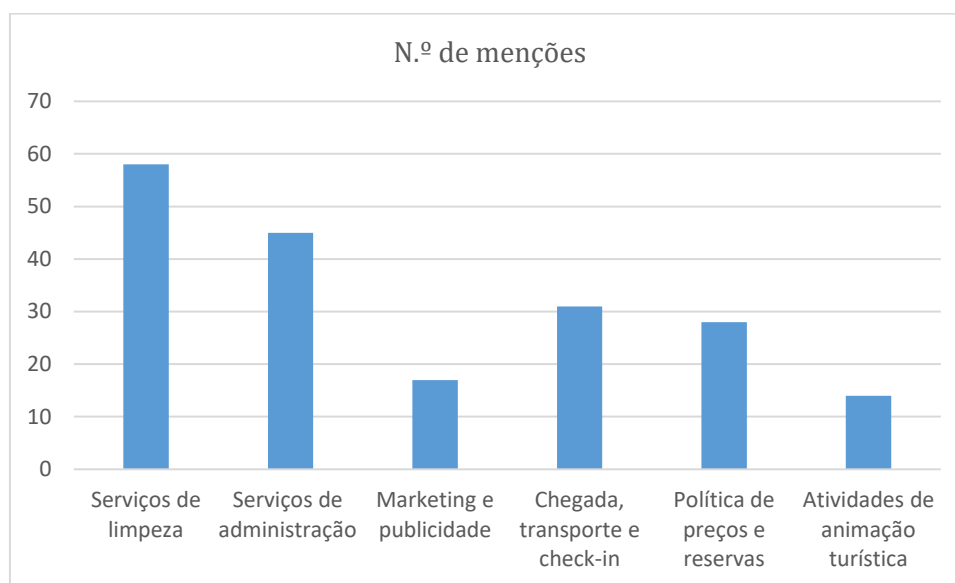
Figura 7.1.3. N.º de empregos por unidade de AL



Fonte: Elaboração própria/ N=73

Ao nível da exploração, foram ainda identificadas as atividades complementares com maior relevância para o funcionamento de cada unidade e que podem significar externalidades positivas e oportunidades de negócio, no contexto local. Conforme ilustra a Figura 7.1.4, destacam-se os “Serviços de limpeza”, mencionados por 58 inquiridos (79% das unidades), assim como, os “Serviços de administração” (61%), os serviços de “Chegadas, transporte e *check-in*” (42,5%) e os serviços de “Política de preços e reservas” (38,4%). Com menor relevância, foram também referenciados os serviços de “Marketing e publicidade”, mencionados por 17 inquiridos (23,3% das unidades) e as “Atividades de animação turística” (19,2%).

Figura 7.1.4. Atividades e serviços complementares



Fonte: Elaboração própria/ N=73

Nestes resultados, é de notar que apenas 19,2% das unidades recorrem a atividades de animação turística, um valor reduzido considerando a questão seguinte, na qual se apurou que 86,3% das unidades não organizam, internamente, qualquer atividade de animação. É, pois, de considerar que existe um potencial de desenvolvimento de parcerias entre os sectores do AL e da animação turística, nomeadamente na promoção de experiências culturais, o que pode ter claros benefícios para a economia local (Henriques, 2019; Gonçalves, 2012; RTA, 2022).

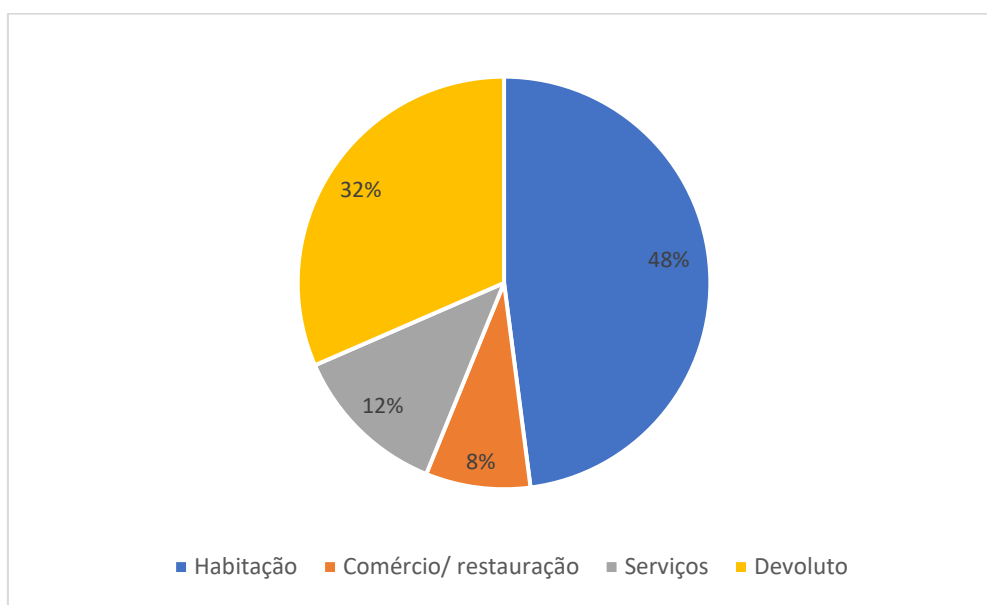
Neste conjunto de questões, apurou-se também que 74% das unidades disponibilizam informação sobre o destino turístico “Faro”, no respetivo “Livro de Informações”, sendo este um fator a explorar na divulgação da oferta patrimonial e cultural, considerando que a maioria dos turistas, na região do Algarve, procuram ativamente visitar atrações culturais ou participar em eventos (RTA, 2022, p. 19).

Por fim, neste bloco do questionário, foi colocada uma questão sobre a nacionalidade dos hóspedes, concluindo-se que na totalidade das unidades inquiridas, mais de 50% dos hóspedes são de nacionalidade estrangeira, o que demonstra a importância destes mercados, relativamente ao mercado nacional, na procura turística do centro histórico de Faro.

Em seguida, apresentam-se os resultados obtidos no terceiro conjunto de questões (3.1. a 3.2.) que se refere às características dos imóveis onde estão localizadas as unidades de AL.

A primeira questão incidiu sobre o “Uso anterior do imóvel” (Figura 7.1.5.) com o objetivo de identificar as alterações funcionais decorrentes desta atividade turística. Neste âmbito, apurou-se que em 47,9% dos casos, o uso anterior era de “Habitação”, o que se interpreta como uma redução muito significativa das opções para o uso habitacional, sendo este um dos principais fatores apontados para o fenómeno da gentrificação social (Chamusca *et al*, 2019; Ioannides, Röslmaier, Van der Zee, 2019). Por outro lado, verificou-se que 31,5% dos imóveis encontravam-se “devolutos”, o que se traduz em efeitos muito positivos ao nível da reabilitação e da reativação de edificado que se encontrava vago e sem utilização. Os restantes usos anteriores identificados repartem-se entre os serviços (12,3%) e o comércio e restauração (8,2%), valores que representam a influência direta do AL na gentrificação comercial da área de estudo, ou seja, na substituição de estabelecimentos comerciais e de serviços, pelo uso turístico.

Figura 7.1.5. Uso anterior do imóvel

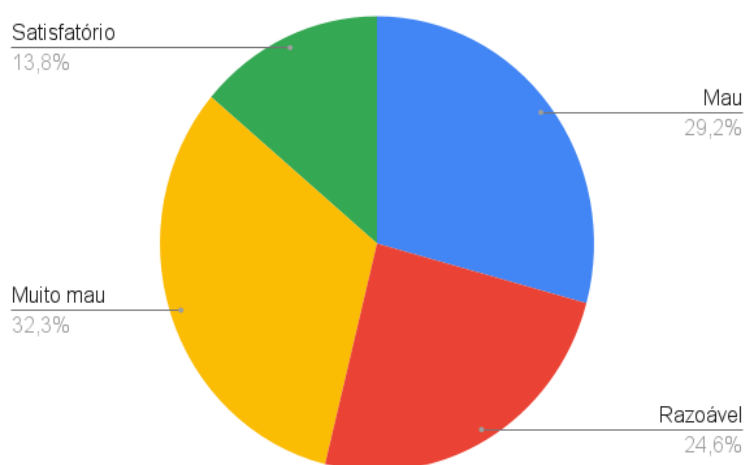


Fonte: Elaboração própria/ N=73

No âmbito das “Características do imóvel”, a questão seguinte permitiu identificar a coexistência do AL com outros usos, verificando-se que 47,9% das unidades estão localizadas em edifícios onde também existe o uso habitacional, o que segundo a revisão da literatura, pode significar alterações no quotidiano dos moradores e potenciar uma atitude de rejeição (Ioannides, *et. al*, 2019; García-Amaya, A.M. *et al*, 2021). As respostas indicam também, a coexistência do AL com estabelecimentos de “Comércio/ restauração” (em 28,7% dos casos) e de “Serviços” (em 20,5% dos casos). Em 39,7% das unidades inquiridas, não foram identificados outros usos no mesmo edifício.

O questionário prossegue com as questões (4.1 a 4.3) relativas às “Intervenções de reabilitação urbana” de cada unidade. Neste âmbito, foi possível concluir que foram efetuadas obras de reabilitação do imóvel, em 86,3% destas unidades, tendo em vista o desenvolvimento da atividade turística. Nestes casos e conforme ilustra a Figura 7.1.6., apurou-se que 32,3% dos imóveis encontravam-se em “muito mau” estado de conservação, 29,2% em “mau” estado de conservação, 24,6% em “razoável” estado de conservação, sendo que apenas 13,8% dos imóveis apresentavam um estado de conservação “satisfatório”, o que evidencia o contexto de desqualificação em que se encontrava o edificado da área de estudo.

Figura 7.1.6. Estado de conservação do imóvel antes das obras



Fonte: Elaboração própria/ N=73

Neste conjunto de questões, foi também possível apurar que após a realização das obras de reabilitação e à data de aplicação do questionário, 93,2% dos imóveis apresentavam um estado de conservação satisfatório, sendo esta a opção para uma melhor avaliação, por parte dos inquiridos. Este resultado permite concluir que se registou uma modernização e adequação generalizada deste edificado às funções habitacionais/ turísticas e traduz a importância do turismo enquanto fator de reabilitação do edificado, no centro histórico de Faro.

Seguidamente, o questionário apresenta um conjunto de questões (5.1) sobre os impactos gerais do AL nos domínios económico, social, cultural e ambiental. Neste âmbito, foram apresentados quatro impactos positivos e quatro impactos negativos para avaliação dos inquiridos, com aplicação da escala de *Lickert* (resultados completos em apêndice E).

Relativamente aos impactos gerais positivos, os inquiridos apresentam uma forte concordância, destacando-se que 79% consideram que o AL proporciona mais oportunidades de emprego e que 76,7% consideram que o AL contribui para um ambiente urbano mais cuidado e com melhor aspeto visual. De referir ainda que 65,7% dos inquiridos consideram que o AL potencia o sentimento de orgulho das comunidades locais e que 71,2% concordam que o AL promove a interação cultural entre residentes e turistas.

Relativamente aos impactos gerais negativos, as respostas dos inquiridos apresentam-se mais neutras (não concordo, nem discordo), nomeadamente, quando questionados se o AL interfere com o dia-a-dia das comunidades locais (49,3% de respostas neutras) ou se o AL é gerador de aumentos de preços e do custo de vida (39,7% de respostas neutras). Destaca-se que 69,8% dos inquiridos apresentam uma opinião de discordância sobre o AL resultar na perda de autenticidade dos destinos turísticos e que 38,8% inquiridos concordam que o AL resulta na necessidade de um maior investimento nos serviços públicos.

O questionário prossegue com as questões sobre os impactos específicos do AL na área de estudo. Em cada uma das dimensões da regeneração urbana (econó-

mica, social, cultural e ambiental) foram apresentados 3 impactos positivos e 3 impactos negativos para apreciação dos inquiridos, com aplicação da escala de *Lickert* (resultados completos em apêndice E).

A primeira dimensão em análise é a dimensão económica (6.1). Nos impactos positivos, os inquiridos apresentam uma forte concordância ao considerarem que o AL aumentou o empreendedorismo local (78,1% de concordância), que teve um efeito multiplicador de outras atividades económicas (84,9%) e que contribui positivamente para o comércio local (87,6%).

Relativamente aos impactos económicos negativos, a maioria dos inquiridos apresenta uma resposta neutra (não concordo, nem discordo) na questão sobre o AL contribuir para a substituição do comércio tradicional por novas ofertas turísticas (42,5% de respostas neutras) e na questão sobre o AL resultar no aumento do custo de vida (43,8% de respostas neutras). De referir que uma percentagem significativa dos inquiridos concorda que esta atividade turística tem resultado no aumento os preços do imobiliário (31,5% de concordância).

Em seguida, o questionário centrou-se na dimensão social (6.2). No âmbito dos impactos positivos, a maioria dos inquiridos (54,8%) apresenta uma resposta neutra sobre o AL ter reforçado os laços sociais e o sentido de comunidade, o que reflete a necessidade de se promover uma maior participação da comunidade local no fenómeno turístico. No entanto, a maioria dos inquiridos destaca que o AL proporcionou um aumento de residentes (42,5% de concordância) e, sobretudo, de população a trabalhar no centro histórico (67,2% de concordância).

No âmbito dos impactos sociais negativos e relativamente ao AL causar interferências na privacidade e no sossego dos residentes, 47,9% dos inquiridos apresentam uma opinião neutra, o que se traduz num reconhecimento da existência de problemáticas ao nível social e do sentido de comunidade. Nas questões seguintes, as opiniões de discordância são as mais expressivas, com 46,5% dos inquiridos a discordarem que o AL tenha resultado na saída de residentes do centro histórico para outras zonas da cidade e 49,3% a discordarem que o AL tenha resultado no aumento excessivo de turistas no centro histórico.

O conjunto de questões seguinte (6.3) incide sobre os impactos culturais, verificando-se um consenso sobre os benefícios desta atividade turística. Em detalhe, 71,3% dos inquiridos consideram que o AL tem proporcionado um maior intercâmbio cultural entre residentes e turistas, 76,7% concordam que o AL tem potenciado as atividades culturais e 83,6% reconhecem que o AL tem contribuído para uma maior preservação da arquitetura local.

Relativamente aos impactos culturais negativos, 69,9% dos inquiridos discordam que o AL tenha contribuído para uma perda da cultura local e 61,7% discordam que o AL e as atividades turísticas tenham contribuído para uma menor autenticidade das práticas culturais. Na questão seguinte, sobre se a reabilitação para uso turístico tem resultado em modificações significativas no edificado, verificou-se uma maior repartição das respostas, com 45,2% dos inquiridos a discordar, 19,2% a concordar e 35,6% a responder de forma neutra.

O questionário centra-se, em seguida, na dimensão ambiental da regeneração urbana (6.4). Relativamente aos impactos ambientais positivos, destaca-se que 75,3% dos inquiridos consideram que o AL contribui para um centro histórico mais cuidado e com melhor aspeto visual. A maioria dos inquiridos (64,4%) também considera que o AL contribui para o desenvolvimento de novas formas de mobilidade suave, tal como, para o surgimento de novas formas de economia circular e otimização de recursos (67,1%).

Relativamente aos impactos ambientais negativos, verifica-se que 47,9% dos inquiridos discordam da existência de constrangimentos na mobilidade urbana, causados pelo aumento do turismo (41,1% apresentam uma opinião neutra e 11% concordam). Verifica-se, no entanto, que 50,7% dos inquiridos consideram que o aumento da oferta de AL requer mais investimento nos serviços públicos de limpeza e manutenção urbana (41,1% apresentam uma resposta neutra e 8,2% discordam). De forma complementar, é também de destacar que 45,2% dos inquiridos concordam com a necessidade de melhorar as práticas e reforçar a recolha de resíduos seletivos, sendo que 46,6% dos inquiridos apresentam uma resposta neutra e apenas 8,2% discordam nesta questão.

## 8. Conclusões e recomendações

Neste capítulo são apresentadas as principais conclusões e recomendações da investigação e procura-se responder à questão de partida: *“Qual o contributo do Alojamento Local para a regeneração do centro histórico de Faro, considerando os diversos impactos do aumento desta atividade turística?”*.

A revisão da literatura permitiu concluir que as novas tendências do turismo cultural são atualmente um fator crítico de atratividade de regiões e cidades, favorecendo a regeneração dos centros históricos, onde é possível experienciar o sentido do lugar e uma grande densidade e diversidade de atrações culturais e patrimoniais.

No caso português, esta renovada atratividade dos centros históricos tem potenciado os investimentos públicos e privados ao nível da reabilitação urbana, da requalificação do património, do marketing urbano e da oferta cultural, permitindo inverter o ciclo de despovoamento e desqualificação urbanística, associado à suburbanização, que se prolongava desde o final do século XX.

Atualmente, os centros históricos portugueses apresentam uma nova paisagem urbana, parcialmente requalificada, na qual se destacam diversas características e elementos associados à atividade turística, designadamente o AL, que regista, desde 2014, um aumento significativo devido a um conjunto de fatores externos e internos. Nos fatores externos destacam-se as novas tendências do turismo cultural, mas também o desenvolvimento da economia da partilha e o surgimento das plataformas de alugueres de alojamentos, enquanto nos fatores internos, destaca-se o enquadramento legal e fiscal desta atividade, as oportunidades de investimento em imobiliário e a escassez de oferta hoteleira nos centros históricos.

A revisão da literatura também incidiu na identificação das problemáticas relacionadas com o aumento do turismo, as quais têm implicações nos processos de regeneração urbana e na autenticidade da experiência turística, especialmente nos centros históricos, onde a procura cultural tende a concentrar-se. No âmbito da investigação, estas problemáticas foram agrupadas em três categorias: a gentrificação social, a *touristificação* e a sustentabilidade urbana.

A gentrificação social representa as alterações na composição social da população residente, numa determinada zona urbana ou bairro, sendo o AL um dos fatores mais apontados para este fenómeno, devido à substituição da função habitacional pela função de alojamento turístico. Outro dos fatores identificados é a crescente procura por parte das classes sociais mais elevadas, de habitações nos centros históricos, o que se traduz em novos habitantes e em alterações das características, valores e símbolos culturais associados a estes locais.

A *touristificação*, por seu turno, representa as transformações na imagem urbana em função das preferências dos turistas, observáveis nos elementos do espaço público, nas intervenções ao nível da arquitetura ou na proliferação das atividades de animação turística. Nesta categoria inclui-se a gentrificação comercial, conceito que indica as alterações no comércio local, em função das necessidades da procura turística, como seja, a substituição de lojas históricas por novas ofertas turísticas, o revivalismo de produtos tradicionais ou o aumento da atividade comercial associada a marcas globais.

Na categoria da sustentabilidade urbana foram consideradas as problemáticas relacionadas com o excesso de turismo que se traduzem na maximização da utilização, deterioração física ou congestionamento dos centros históricos e que se refletem no bem-estar das comunidades locais. Neste âmbito, foram referenciados os desafios que se colocam ao nível da preservação do património, do dimensionamento das infraestruturas, da segurança pública, da manutenção urbana e da mobilidade, resultantes do aumento de utilizadores.

Relativamente ao caso de estudo, apresentam-se, em seguida, as principais conclusões, relacionando a revisão da literatura com os resultados obtidos nas várias dimensões da regeneração urbana. Importa referir que se entende a regeneração urbana como um processo de planeamento e gestão urbana que integra a reabilitação de espaços públicos e do edificado, assim como, um conjunto de ações ao nível das dimensões económica, social, cultural e ambiental.

Em termos de enquadramento, de referir que se caracteriza o centro histórico de Faro como um conjunto de génese antiga, de elevado valor cultural e patrimonial, diversificado sob o ponto de vista urbanístico.

De acordo com os dados obtidos no RNAL, identificaram-se 139 unidades de AL na área de estudo (15,4% da oferta no concelho), verificando-se um crescimento significativo dos registos ao longo da última década, nomeadamente em 2018, 2021 e 2022. Ao nível das modalidades, esta oferta é constituída maioritariamente por Apartamentos (55%) e Estabelecimentos de hospedagem (27%, incluindo os *hostels*). De referir que as unidades estão localizadas, sobretudo, em edificado contemporâneo que se apresentava facilmente adaptável ao uso turístico e, de forma complementar, em edifícios antigos que foram reabilitados para esta finalidade.

Com base nos resultados do questionário realizado aos titulares das unidades de AL, foi possível obter informação sobre as especificidades desta oferta e a perceção destes intervenientes sobre as problemáticas da atividade turística, nas várias dimensões da regeneração urbana.

Ao nível da reabilitação do edificado, verificou-se que foram realizadas obras em 86,3% dos imóveis com AL, uma percentagem bastante significativa, considerando que 61,5% encontravam-se em mau estado de conservação e que 31,5% encontravam-se devolutos. Na sequência das obras de adequação ao uso turístico, verificou-se também que 93,2% dos imóveis apresentavam um estado de conservação satisfatório, sendo esta a opção para uma melhor avaliação, por parte dos inquiridos. Assim, conclui-se que ao nível da reabilitação do edificado, o AL teve um papel bastante positivo e tem sido um fator relevante para a regeneração do centro histórico, contribuindo para a modernização funcional do edificado e para reativar imóveis que se encontravam vagos.

Na dimensão económica verificou-se que existe uma perceção acentuada, por parte dos inquiridos, de que o AL se traduz em oportunidades de emprego, no aumento do empreendedorismo e em benefícios para o comércio local. Os resultados também indicam que o AL tem tido efeitos significativos ao nível da especulação imobiliária, apesar de não se constatar, como relevante, o aumento dos preços em geral, ou a substituição do comércio tradicional por novas ofertas turísticas.

Na dimensão económica apurou-se que existem dois tipos de perfil empresarial dos titulares de AL, no centro histórico de Faro. Por um lado, há uma tendência de profissionalização, refletida nos 45,2% de titulares que exercem a exploração

como atividade principal. Esta tendência é reforçada considerando que 39,7% das unidades integram 3 ou mais empregos e que 72,6% não têm utilização como habitação dos titulares. Por outro lado, identificou-se uma tendência de empreendedorismo de pequena escala, associada à obtenção de rendimentos complementares e à rentabilização de ativos imobiliários, que se reflete nos 54,8% de titulares que exercem a exploração como atividade secundária e, sobretudo nos 27,4% que utilizam a unidade de AL como habitação própria.

A investigação permitiu ainda identificar as atividades complementares com maior relevância para este sector turístico e que podem significar oportunidades de negócio a explorar no contexto local, sendo que as mais referenciadas foram os “Serviços de limpeza”, os “Serviços de administração”, os serviços de “Chegadas, transporte e *check-in*” e os serviços relacionados com “Política de preços e reservas”. Com menor relevância, foram também identificados os serviços de “Marketing e publicidade” e as “Atividades de animação turística”.

Em síntese, ao nível económico, o AL apresenta-se com um fator relevante para a regeneração do centro histórico de Faro, devido à tendência de profissionalização dos titulares, ao emprego e empreendedorismo gerado, sendo ainda de destacar as externalidades positivas na economia local. De referir, no entanto, o fenómeno da especulação imobiliária associado ao sector, o qual tem efeitos nos preços da habitação e do arrendamento urbano, tanto no centro histórico como na restante cidade.

Relativamente à dimensão social da regeneração urbana, os resultados obtidos indicam um aumento de residentes e de população a trabalhar no centro histórico que, contudo, não é acompanhado por um reforço dos laços sociais e do sentido de comunidade. Verifica-se também que 47,9% das unidades resultaram da transição do uso habitacional para o uso turístico, o que significa uma redução das opções para habitação, fator essencial para a coesão social e autenticidade da experiência turística. Acresce que metade das unidades coexistem, nos mesmos edifícios, com o uso habitacional, sendo, pois, necessário salvaguardar o quotidiano dos residentes, de forma a evitar uma atitude de rejeição relativamente ao turismo.

Na dimensão cultural é possível concluir que o AL proporciona uma maior interação cultural entre residentes e turistas, não se registando evidências de que tenha contribuído para uma perda da autenticidade e da cultura local. No entanto, conclui-se que a maioria das unidades não promove atividades de animação turística junto dos hóspedes (na sua maioria estrangeiros), as quais são essenciais para qualificar a experiência turística, nomeadamente as atividades de turismo criativo, enquanto aprendizagens e interações dos turistas com as artes e os saberes locais.

Na dimensão cultural verifica-se também que 74% das unidades disponibilizam informação sobre o destino turístico “Faro” no respetivo Livro de Informações, sendo este um dado relevante, considerando que o turista cultural procura ativamente informação sobre a cultura e sobre os eventos dos locais que visita.

No âmbito da dimensão ambiental, a investigação demonstrou que a oferta de AL e a reabilitação do edificado têm contribuído para um ambiente urbano mais cuidado e com melhor aspeto visual. Conclui-se também que a atividade turística é essencial para o surgimento de novas formas de mobilidade suave e que não existem constrangimentos significativos, ao nível da mobilidade urbana. No entanto, e apesar da maioria dos titulares de AL ter presente a importância das medidas de economia circular e de otimização de recursos, identificou-se como necessário, um maior investimento nos serviços públicos, nomeadamente nos serviços de limpeza e manutenção urbana.

Assim e em resposta à pergunta de partida, tendo presente os objetivos e as hipóteses formuladas, conclui-se que o AL é um fator relevante para regeneração do centro histórico de Faro, ao nível da reabilitação do edificado e em determinadas dimensões em análise (hipótese 2), designadamente na dimensão económica, sendo necessária a implementação de um conjunto de medidas ao nível das dimensões social, cultural e ambiental.

Na dimensão social considera-se essencial a implementação de medidas de salvaguarda do uso habitacional, que promovam o bem-estar dos residentes, a integração dos novos moradores, o sentido de comunidade e a participação ativa da população no processo de planeamento e de desenvolvimento do turismo.

Ao nível cultural, sugere-se uma maior interligação da oferta de AL com o sector da animação turística, nomeadamente na promoção de atividades criativas que permitam aos visitantes conhecer, descobrir e experienciar a cultura e as tradições locais. Destaca-se também que as unidades de AL podem reforçar a divulgação de informação de interesse turístico, incluindo a programação cultural do concelho e da região.

Ao nível ambiental e apesar de terem sido identificadas boas práticas em diversas unidades, considera-se que o aumento do turismo e dos utilizadores na cidade requer um redimensionamento dos serviços públicos que asseguram a manutenção urbana, nomeadamente ao nível da limpeza, da recolha dos resíduos seletivos e da segurança pública. De forma complementar, será também relevante a difusão de boas práticas ambientais no sistema turístico, integrando os alojamentos turísticos, mas também o comércio, a restauração, as atividades recreativas e de lazer e os próprios utilizadores do centro histórico, de forma a manter um ambiente urbano funcional e atrativo.

Conclui-se ainda que o AI, enquanto tipologia de alojamento estruturante do centro histórico de Faro, deve contribuir para uma experiência turística genuína, sendo determinante para a consciencialização do turista para as questões da sustentabilidade turística e da valorização da comunidade local.

## Referências bibliográficas

- Airbnb (2020). Airbnb. Obtido em 8 de abril de 2022. Os Impactos Econômicos do Compartilhamento de Espaços em cidades ao redor do mundo: <https://www.airbnb.com.br/economic-impact>
- Almeida, C. (2023). *As dinâmicas do alojamento local num destino de sol e mar: o caso do algarve*. CinTurs, ESGHT, Universidade do Algarve.
- Alpestana, D. (2020). Os novos desafios do turismo urbano. *Finisterra*, LV(115), pp. 217-221 doi: 10.18055/Finis20342
- Ashworth, G. J. & Turnbridge, J. E. (1990). *The tourist-historic city*. London: Belhaven Press.
- Antunes, C. P. (2020). *Alojamento local: Agente transformador de Coimbra. Pós Classificação UNESCO* (Dissertação de Mestrado Integrado). Universidade de Coimbra.  
<http://hdl.handle.net/10316/92232>
- Baptista, J.P.A.G.M (2018). *O perfil do turista que visita a cidade de Faro* (Relatório de Estágio de Mestrado). Universidade do Algarve.  
<http://hdl.handle.net/10400.1/13672>
- Baptista, M. C. (2020). Turismo criativo, uma necessidade global. *Publituris*.  
<https://www.publituris.pt/2020/06/01/opiniao-turismo-criativo-uma-necessidade-global/>
- Barata-Salgueiro, T. (2017). Alojamentos Turísticos em Lisboa. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, XXI(578), 1-43. Doi: [10.1344/sn2017.21.18587](https://doi.org/10.1344/sn2017.21.18587)
- Bataller, M. (2012). O estudo da gentrificação. *Revista Continentes (UFRRJ)*, ano 1, n. 1, 9-37.
- Brito-Henriques, E. (1995). *A Lisboa turística, entre o imaginário e a cidade: a construção de um lugar turístico urbano*. Lisboa: Edições Colibri.
- Brito-Henriques, E. (2017). Arruinamento e regeneração do espaço edificado na metrópole do século XXI: o caso de Lisboa. EURE. *Revista Latinoamericana de*

*Estudios Urbano Regionales*, 43(128), 251-272. Doi: 10.4067/S0250-71612017000100011

- Brito-Henriques, E., Morgado, P. & Cruz, D. (2018). Morfologia da cidade perfurada: padrões espaciais de ruínas e terrenos vacantes em cidades portuguesas. *Finisterra – Revista Portuguesa de Geografia LIII*(108), 2018, pp. 111-133. DOI: <https://doi.org/10.18055/Finis12160>
- Brundtland, G. H., Khalid, M., Agnelli, S., Al-Athel, S. A., Chidzero, B., Fadika, L. M., et al. (1987). *Our common future; by world commission on environment and development*. Oxford: Oxford University Press.
- Câmara Municipal de Faro (2011). *Conversão da área crítica de recuperação e reconversão urbanística em área de reabilitação urbana – Vila Adentro do centro histórico de Faro*. Divisão de Regeneração urbana. Departamento de urbanismo.
- Câmara Municipal de Faro (2011b). *Área de reabilitação urbana – Mouraria*. Divisão de Regeneração urbana. Departamento de urbanismo.
- Câmara Municipal de Faro (2011c). *Área de reabilitação urbana – Bairro Ribeirinho*. Divisão de Regeneração urbana. Departamento de urbanismo.
- Chamusca, P., Rio Fernandes, J., Carvalho, L., & Mendes, T. (2019). The role of Airbnb creating a “new”-old city centre: facts, problems and controversies in Porto. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 83, 2820, 1–30. <http://dx.doi.org/10.21138/bage.2820>
- CIP (2011). *Regeneração Urbana. Fazer acontecer a Regeneração Urbana: Propostas*. Confederação Empresarial de Portugal (CIP), Portugal.
- Conselho da Europa (2005). *Convenção Quadro do Conselho da Europa relativa ao valor do Património cultural para a sociedade*. Faro. <https://www.coe.int>
- Cruz, T. P. C. (2016). *O impacto do alojamento local na reabilitação urbana em Lisboa*. (Dissertação de Mestrado). Universidade de Lisboa. <https://fenix.tecnico.ulisboa.pt/cursos/ma/dissertacao/1409728525631614>
- Decreto-Lei n.º 39/2008 de 7 de março de 2008. *Diário da República n.º 48/2008, Série I*. Lisboa: Ministério da Economia e da Inovação.

- Decreto-Lei n.º 53/2014 de 8 de abril. *Diário da República n.º 69/2014, Série I*. Lisboa: Assembleia da República.
- Decreto-Lei n.º 128/2014 de 29 de agosto. *Diário da República n.º 166/2014, Série I*. Lisboa: Ministério da Economia.
- Lei n.º 31/ 2012 de 14 de agosto. *Diário da República n.º 157/2017, Série I*. Lisboa: Assembleia da República
- Lei 42/2017 de 14 de junho. *Diário da República n.º 114/2017, Série I*. Lisboa: Assembleia da República
- Lei n.º 62/2018 de 22 de agosto de 2018. *Diário da República n.º 161/2018, Série I*. Lisboa: Assembleia da República.
- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro de 2023. *Diário da República n.º 194/2023, Série I*. Lisboa: Assembleia da República.
- Decreto-Lei n.º 63/2015 de 23 de abril de 2015. *Diário da República n.º 79/2015, Série I*. Lisboa: Ministério da Economia.
- Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro de 2009. *Diário da República n.º 206/2009, Série I*. Lisboa: Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional.
- Decreto-Lei n.º 191/2009, de 17 de agosto do Ministério da Economia e Inovação. *Diário da República: 1.ª série, n.º 158*.
- Decreto-Lei n.º 328/86 de 30 de setembro de 1986. *Diário da República n.º 225/1986, Série I*. Lisboa: Presidência do Conselho de Ministros - Secretaria de Estado do Turismo
- Decreto Regulamentar n.º 14/78 de 12 de maio de 1978. *Diário da República n.º 109/1978, 1º Suplemento, Série I*. Lisboa: Ministério do Comércio e Turismo - Secretaria de Estado do Turismo.
- Ioannides D., Röslmaier M., Van der Zee, E. (2019). Airbnb as an instigator of 'tourism bubble' expansion in Utrecht's Lombok neighbourhood. *Tourism Geographies*, 21:5, 822-840, DOI: 10.1080/14616688.2018.1454505
- Ferreira, A. M. (2003). *Turismo como proporcionador da regeneração dos centros históricos: o caso de Faro* (Tese de doutoramento). Universidade de Aveiro. <https://www.researchgate.net/publication/236345099>

- Ferreira, A.M. (2013). Turismo, cultura e Regeneração urbana. O renascimento das pequenas e médias cidades. *Revista Turismo & Desenvolvimento*, n.º 20, pp. 31-39.
- Fortuna, C. (1995a). *As cidades e as identidades: patrimónios, memórias e narrativas sociais*, in Santos, M. L. L. (coord), Cultura e economia. Lisboa, ICS: 209-230.
- Fortuna, C. (1995b). Turismo, Autenticidade e Cultura Urbana. *Revista Crítica de Ciências Sociais*, n.º43, p.11-45
- Fortuna, C. & Ferreira, C. (1996). O Turismo, o Turista e a pós-modernidade, *Centro de Estudos Sociais*, n.º 80, Coimbra.
- Fuller, H., & Michel, B. (2014). 'Stop being a tourist!' New dynamics of urban tourism in Berlin-Kreuzberg. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(4), 1304–1318.
- García-Amaya, A.M., Temes-Cordovez, R., Simancas-Cruz, M. and Peñarrubia-Zaragoza, M.P. (2021), "The Airbnb effect on areas subject to urban renewal in Valencia (Spain)", *International Journal of Tourism Cities*, DOI:10.1108/ijtc-03-2020-0041
- Gonçalves, A. R. (2003). *A componente cultural no turismo urbano como oferta complementar ao produto sol e praia no Algarve: Estudos de caso de Faro e Silves* (Dissertação de Mestrado não publicada). Universidade do Algarve, Faro.
- Gonçalves, A. (2012). *Museus, turismo e território: Como podem os equipamentos culturais tornar-se importantes atrações turísticas regionais?* In C. Malheiros & I. Brasão, Imagem, Património e Sustentabilidade dos Destinos Turísticos, IPL, p.43-94. PENICHE\_ Congresso Internacional Turismo da região de Leiria e Oeste\_22.23 de novembro de 2007
- Henriques, C. (2003) *Turismo, cidade e cultura – Planeamento e gestão sustentável*, Edições Silabo, Lisboa
- Henriques, C. (2019). O papel da Cultura e Património no Desenvolvimento: Cenários Europeus. *Animação SocioCultural, Território Rural, Património, Turismo, Envelhecimento e Desenvolvimento Comunitário: Estratégias, Recursos e Métodos de Combate ao Despovoamento*, 65-72. Chaves, Portugal: Intervenção Associação para promoção e divulgação cultural.

- Jacobs, J. (2003). *Morte e Vida das Grande Cidades*. (C. Rosa, Trad.) São Paulo: Martins Fontes.
- Lash, S. & Urry, J. (1994). *Economies of Signs and Space*. Londres, Sage.
- Lei n.º 107/2001 de 8 de setembro. *Diário da República: 1.ª série*, n.º 209
- MacCannel, D. (1976). *The Tourist, a new theory of the leisure class*, Nova York: Schocken Books
- Mapas de Faro (2023). Património Cultural.  
<http://mapas.cm-faro.pt/>
- Milheiro, E. & Melo, C. (2005). O Grand Tour e o advento do turismo moderno. *Turismo e desenvolvimento, Escola Superior de Educação de Portalegre*, 114-118.  
<https://www.researchgate.net/publication/261632848>
- Mourão, J. (2019). Regeneração urbana integrada, proteção do património cultural e eficiência ambiental como objetivos divergentes nas políticas urbanas em Portugal (2000 – 2020). *DINÂMIA'CET-IUL*, 38. 74-95.  
<http://journals.openedition.org/cidades/1166>
- OECD (2009). *The Impact of Culture on Tourism. Organisation For Economic Co-operation Development*.  
[http://www.mlit.go.jp/kankocho/naratourismstatisticsweek/statistical/pdf/2009 The Impact.pdf](http://www.mlit.go.jp/kankocho/naratourismstatisticsweek/statistical/pdf/2009%20The%20Impact.pdf)
- Pereira, M. (2004). As metamorfoses da cidade dispersa. *GeoINova – Revista do Departamento de Geografia e Planeamento Regional*, 10, 129-142.
- Pestana, C., Pinto-Leite, J.; Marques, N. (2009) - “O Programa Polis como impulsor da regeneração urbana” - 1º Congresso regional de Cabo Verde
- Poon, A. (1994). The ‘new tourism’ revolution. *Tourism Management*, pp. 91-92.
- Portaria n.º 262/2020, de 6 de novembro de 2020. *Diário da República n.º 217/2020, Série I*. Lisboa: Ministério da Economia e Transição Digital
- Publituris (2023). AL representou 40% do total de dormidas, em 2019, e hóspedes deixaram 8MM€ na economia nacional. Publituris.

- Região de Turismo do Algarve (2022). *Turismo cultural no Algarve – perfil do turista e perspetivas de desenvolvimento*. Opium.  
<https://culturaportugal.gov.pt/pt/saber/2023/03/estudo-turismo-cultural-no-algarve-perfil-do-turista-e-perspetivas-de-desenvolvimento/>
- Regulamento do PDM de Faro - Aviso n.º 17503/2008 Alteração, por adaptação, e rectificação do Plano Director Municipal de Faro - PDM de Faro.  
<https://www.cm-faro.pt/pt/menu/1067/pdm.aspx>
- Renda, Ana I., Ribeiro, Filipa P, Baleiro, Rita (2017). *Manual de Regras para Trabalhos Académicos em Ciências Sociais*, Lisboa: Ed. Colibri
- Rosa, R. A. D. (2019). *Caracterização do alojamento local num destino de sol e mar: o caso do Algarve* (Dissertação de Mestrado). Universidade do Algarve.  
<http://hdl.handle.net/10400.1/15091>
- Travel BI by Turismo de Portugal (2024). Alojamento Local.  
<https://travelbi.turismodeportugal.pt/alojamento/alojamento-local-dashboard>
- Turismo de Portugal. (2020). Desempenho turístico. Turismo de Portugal.  
[http://business.turismodeportugal.pt/pt/Conhecer/Apresentacao/Desempenho\\_Turistico/Paginas/default.aspx](http://business.turismodeportugal.pt/pt/Conhecer/Apresentacao/Desempenho_Turistico/Paginas/default.aspx)
- Turismo de Portugal. (2021). Alojamento Local: regime jurídico, Guias Técnicos, Lisboa: Ed. Turismo de Portugal.
- UNESCO (2009). Framework for Cultural Statistics (FCS), Montreal 2009.
- UNWTO (2017). Definitions. Committee in Tourism and competitiveness
- UNWTO (2018). Overtourism? Understanding and managing urban tourism growth beyond perceptions. Madrid: UNWTO.

## APÊNDICE A: Unidades de alojamento local no centro histórico de Faro

N.º Registo	Designação do Alojamento	Ano de abertura	Modalidade	ARU - FARO (elaboração própria, com base na morada)	Imóvel posterior a 1951
2914	Well'Come! to The Pocket Pillow	2010	Estab. Hospedagem (Hostel)	ARU Bairro Ribeirinho	Não
2956	Pensão Residencial a Doca	2011	Estab. Hospedagem	ARU Mouraria	Não
1400	Guest House Capitão Mor	2011	Estab. Hospedagem	ARU Bairro Ribeirinho	Sim
71845	Well'Come! to Algarve Hostel	2011	Estab. Hospedagem (Hostel)	ARU Bairro Ribeirinho	Não
1592	Hostel Casa D'Alagoa	2011	Estab. Hospedagem (Hostel)	ARU Mouraria	Não
2316	Casa Limoeiro	2014	Apartamento	ARU Vila Adentro	Não
190	Faroeay Hostel	2014	Moradia	ARU Mouraria	Não
2351	Sunlight House	2014	Moradia	ARU Mouraria	Sim
2071	LEMON TREE APARTMENT 2	2015	Apartamento	ARU Mouraria	Não
2072	LEMON TREE APARTMENT 1	2015	Apartamento	ARU Mouraria	Não
6351	Casa da Ana	2015	Apartamento	ARU Bairro Ribeirinho	Não
8122	Casas Adentro	2015	Apartamento	ARU Vila Adentro	Não
10456	Faro flat	2015	Apartamento	ARU Mouraria	Não
14370	Faro Baixa Apartamento	2015	Apartamento	ARU Mouraria	Não
21905	Dreamers Duplex	2015	Apartamento	ARU Bairro Ribeirinho	Sim
100245	Well'Come! to The Backyard House	2015	Estab. Hospedagem	ARU Bairro Ribeirinho	Sim
18952	Casa de Faro	2015	Moradia	ARU Bairro Ribeirinho	Não
19276	Casas da Viola	2015	Moradia	ARU Bairro Ribeirinho	Não
21869	Casa de Viola	2015	Moradia	ARU Bairro Ribeirinho	Não
20113	Straight From The Heart	2015	Moradia	ARU Mouraria	Sim
29572	Casa da Avó	2016	Apartamento	ARU Bairro Ribeirinho	Não
23504	Al Faro 1	2016	Apartamento	ARU Bairro Ribeirinho	Sim
25246	Casa Amélia	2016	Apartamento	ARU Mouraria	Sim
25248	Casa Amélia	2016	Apartamento	ARU Mouraria	Sim
25251	Casa Amélia	2016	Apartamento	ARU Mouraria	Sim
24360	Well'Come! to The Tiles House	2016	Estab. Hospedagem	ARU Bairro Ribeirinho	Não
36501	Ria Terrace	2016	Estab. Hospedagem	ARU Bairro Ribeirinho	Não
36852	Casa da Madalena	2016	Estab. Hospedagem (Hostel)	ARU Bairro Ribeirinho	Sim
33008	Cosy Typical House City Center	2016	Moradia	ARU Mouraria	Não
41609	AL Faro 2	2017	Apartamento	ARU Bairro Ribeirinho	Sim
42425	Reis Turismo	2017	Apartamento	ARU Mouraria	Sim
46769	Wonderland Terrace	2017	Apartamento	ARU Mouraria	Sim
51906	Linya	2017	Apartamento	ARU Mouraria	Sim
59188	Faro Apartments	2017	Apartamento	ARU Mouraria	Sim
59272	T0 Chelsea	2017	Apartamento	ARU Mouraria	Sim
60157	A Casa da Esquina	2017	Apartamento	ARU Mouraria	Sim
39918	Main Street Apartments	2017	Estab. Hospedagem	ARU Mouraria	Não
41600	Faro Town House	2017	Estab. Hospedagem	ARU Bairro Ribeirinho	Não
44387	Opus One	2017	Estab. Hospedagem	ARU Bairro Ribeirinho	Sim
44390	Opus One	2017	Estab. Hospedagem	ARU Bairro Ribeirinho	Sim
52792	Alojamento Fantasia	2017	Estab. Hospedagem	ARU Bairro Ribeirinho	Sim
41804	An Teach Beag	2017	Moradia	ARU Mouraria	Não
62436	Casa da Baixa	2018	Apartamento	ARU Mouraria	Não
61453	T2 Downtown	2018	Apartamento	ARU Mouraria	Sim
67129	Marina Penthouse Faro Center	2018	Apartamento	ARU Bairro Ribeirinho	Sim
69123	Reis Turismo	2018	Apartamento	ARU Mouraria	Sim

71296	Casa Gago	2018	Apartamento	ARU Mouraria	Sim
65040	casa da baixa	2018	Apartamento	ARU Mouraria	Sim
74091	Casa Marimar	2018	Apartamento	ARU Bairro Ribeirinho	Sim
79603	Surf and Chill	2018	Apartamento	ARU Mouraria	Sim
79599	Saca Rolhas	2018	Apartamento	ARU Mouraria	Sim
81089	Downtown Experience	2018	Apartamento	ARU Bairro Ribeirinho	Sim
82417	Marine Freestyler	2018	Apartamento	ARU Bairro Ribeirinho	Sim
83598	Downtown Lux Apartment	2018	Apartamento	ARU Mouraria	Sim
90100	CB	2018	Apartamento	ARU Bairro Ribeirinho	Sim
64154	1977	2018	Estab. Hospedagem	ARU Bairro Ribeirinho	Não
72119	Alistão Boutique Guest House	2018	Estab. Hospedagem	ARU Bairro Ribeirinho	Não
28279	The Sunny Cottage	2018	Estab. Hospedagem	ARU Mouraria	Não
68797	GAYA	2018	Estab. Hospedagem	ARU Bairro Ribeirinho	Não
80490	Faro City Life House	2018	Estab. Hospedagem	ARU Mouraria	Não
69397	Barqueta Studios	2018	Estab. Hospedagem	ARU Bairro Ribeirinho	Não
87162	Casa Tradicional Algarvia	2018	Estab. Hospedagem	ARU Bairro Ribeirinho	Não
77856	Casa da Valentina	2018	Estab. Hospedagem	ARU Bairro Ribeirinho	Sim
80788	Senhor Gigi	2018	Estab. Hospedagem	ARU Mouraria	Sim
76141	Casa da Ema	2018	Morada	ARU Bairro Ribeirinho	Não
85152	Dream Home In Historic Center	2018	Morada	ARU Bairro Ribeirinho	Não
84762	Gast House	2018	Morada	ARU Bairro Ribeirinho	Sim
91802	Belmarço	2019	Apartamento	ARU Mouraria	Sim
99907	VASCO DA GAMA	2019	Apartamento	ARU Mouraria	Sim
95722	Apartamento Mimi	2019	Apartamento	ARU Bairro Ribeirinho	Sim
104790	Casa da Baixa	2019	Apartamento	ARU Bairro Ribeirinho	Sim
90519	Casa D' Amelie	2019	Estab. Hospedagem	ARU Mouraria	Não
99906	Demo House	2019	Estab. Hospedagem	ARU Bairro Ribeirinho	Não
100031	Baixa de Faro Rooftop	2019	Estab. Hospedagem	ARU Mouraria	Sim
101799	Dreams House	2019	Estab. Hospedagem	ARU Bairro Ribeirinho	Sim
104256	Happen!ng	2019	Estab. Hospedagem	ARU Mouraria	Sim
104877	Casa Apollo Guesthouse	2019	Estab. Hospedagem	ARU Bairro Ribeirinho	Sim
103199	A Casa do Tenente	2019	Estab. Hospedagem (Hostel)	ARU Bairro Ribeirinho	Não
96921	Happy Terrace Downtown House	2019	Morada	ARU Mouraria	Não
105389	The Portuguese Element	2019	Morada	ARU Mouraria	Não
90552	DuBocage	2019	Morada	ARU Mouraria	Sim
90994	Du Bocage	2019	Morada	ARU Mouraria	Sim
94971	Casa da Mouraria	2019	Morada	ARU Mouraria	Sim
99133	Morada Faro	2019	Morada	ARU Vila Adentro	Sim
113533	São Pedro Rooms	2020	Apartamento	ARU Bairro Ribeirinho	Não
108933	Mango-2BR DOWTOWN APART.	2020	Apartamento	ARU Mouraria	Sim
111878	Alagoa Apartment	2020	Apartamento	ARU Mouraria	Sim
112558	Vasco da Gama Apartments	2020	Apartamento	ARU Mouraria	Sim
112559	Vasco da Gama Apartments	2020	Apartamento	ARU Mouraria	Sim
112561	Vasco da Gama Apartments	2020	Apartamento	ARU Mouraria	Sim
112560	Vasco da Gama Apartments	2020	Apartamento	ARU Mouraria	Sim
108934	Alagoa Guest House	2020	Estab. Hospedagem	ARU Mouraria	Sim
107621	Trem Old City House	2020	Morada	ARU Vila Adentro	Não
111438	Casinha da Ti Babel	2020	Morada	ARU Mouraria	Sim
116843	1A	2021	Apartamento	ARU Mouraria	Não
116845	2A	2021	Apartamento	ARU Mouraria	Não
115969	Apartamento Aliança	2021	Apartamento	ARU Mouraria	Sim
115968	Suites Aliança	2021	Apartamento	ARU Mouraria	Sim

116848	3B	2021	Apartamento	ARU Mouraria	Sim
116847	3A	2021	Apartamento	ARU Mouraria	Sim
116904	2B	2021	Apartamento	ARU Mouraria	Sim
116839	Downtown Dreams	2021	Apartamento	ARU Bairro Ribeirinho	Sim
119858	Apartamento Arco	2021	Apartamento	ARU Mouraria	Sim
119859	Apartamento Praça	2021	Apartamento	ARU Mouraria	Sim
119861	Apartamento Da Vila	2021	Apartamento	ARU Mouraria	Sim
119867	Apartamento Ria Formosa	2021	Apartamento	ARU Mouraria	Sim
119720	Apartamento Esquina	2021	Apartamento	ARU Mouraria	Sim
119856	Apartamento Estação	2021	Apartamento	ARU Mouraria	Sim
119863	Apartamento Ossónoba	2021	Apartamento	ARU Mouraria	Sim
120778	Apartamento Lethes	2021	Apartamento	ARU Mouraria	Sim
120779	Apartamento Calçada	2021	Apartamento	ARU Mouraria	Sim
120780	Apartamento Alameda	2021	Apartamento	ARU Mouraria	Sim
120961	Apartamento Sé	2021	Apartamento	ARU Mouraria	Sim
120140	Apartamento Coreto	2021	Apartamento	ARU Mouraria	Sim
119855	Apartamento Ilha	2021	Apartamento	ARU Mouraria	Sim
120148	Apartamento Açoteia	2021	Apartamento	ARU Mouraria	Sim
117582	Dream Days	2021	Estab. Hospedagem	ARU Mouraria	Não
119367	7 Styles Apartaments	2021	Estab. Hospedagem	ARU Mouraria	Não
116824	The Central Guesthouse	2021	Estab. Hospedagem	ARU Mouraria	Sim
120144	Apartamento Cais-Marítimo	2021	Estab. Hospedagem	ARU Mouraria	Sim
116311	Hostel Faro Way	2021	Estab. Hospedagem (Hostel)	ARU Mouraria	Não
114264	Tilia Hostel	2021	Estab. Hospedagem (Hostel)	ARU Bairro Ribeirinho	Sim
114639	Casa do Prior	2021	Morada	ARU Bairro Ribeirinho	Não
116913	Rebello da Silva	2021	Morada	ARU Mouraria	Sim
118648	Faro Amazing	2021	Morada	ARU Mouraria	Sim
124173	1B	2022	Apartamento	ARU Mouraria	Sim
124334	Faro Marina Star	2022	Apartamento	ARU Bairro Ribeirinho	Sim
124694	Woof Terrace Faro Center	2022	Apartamento	ARU Bairro Ribeirinho	Sim
127741	Casa do Jardim	2022	Apartamento	ARU Mouraria	Sim
127982	Faro Bay III	2022	Apartamento	ARU Bairro Ribeirinho	Sim
127984	Faro Bay VII	2022	Apartamento	ARU Bairro Ribeirinho	Sim
127991	Faro Bay II	2022	Apartamento	ARU Bairro Ribeirinho	Sim
127978	Faro Bay I	2022	Apartamento	ARU Bairro Ribeirinho	Sim
127987	Faro Bay V	2022	Apartamento	ARU Bairro Ribeirinho	Sim
127979	Faro Bay VI	2022	Apartamento	ARU Bairro Ribeirinho	Sim
127995	Faro IV	2022	Apartamento	ARU Bairro Ribeirinho	Sim
122328	Ti Maria	2022	Estab. Hospedagem	ARU Mouraria	Não
126454	Casa da Selva	2022	Morada	ARU Bairro Ribeirinho	Não
123560	Casa da Vila	2022	Morada	ARU Mouraria	Sim

## APÊNDICE B: Questionário aos titulares das unidades de alojamento local

Questionário aos titulares das unidades de Alojamento Local	
<b>1. Identificação do Alojamento Local (AL)</b>	
<b>1.1. Designação:</b>	_____
<b>1.2. Modalidade de AL</b>	
1.2.1.	Morada
1.2.2.	Apartamento
1.2.3.	Estabelecimento de Hospedagem
1.2.4.	Estabelecimento de Hospedagem - Hostel
<b>2. Exploração do AL</b>	
<b>2.1. Este AL é utilizado como habitação principal ou secundária?</b>	
2.1.1.	Sim, como habitação principal
2.1.2.	Sim, como habitação secundária
2.1.3.	Não, tem apenas finalidade turística
<b>2.2. A exploração de AL é a sua principal atividade profissional?</b>	
2.2.1.	Sim
2.2.2.	Não
<b>2.3. Quantos empregos envolve diretamente esta unidade de AL?</b>	
2.3.1.	1
2.3.2.	2
2.3.3.	3 ou mais
<b>2.4. Na gestão do AL, a que serviços complementares recorre?</b>	
2.4.1.	Serviços de limpeza
2.4.2.	Serviços de administração
2.4.3.	Marketing e publicidade
2.4.4.	Chegada, transporte e check-in
2.4.5.	Política de preços e reservas
2.4.6.	Atividades de animação turística
2.4.7.	Outros: <i>indique quais</i> _____
<b>2.5. Organiza atividades de animação turística para os hóspedes?</b>	
2.5.1.	Sim
2.5.2.	Não
<b>2.6. O Livro de Informações do AL inclui informações sobre o destino "Faro"?</b>	
2.6.1.	Sim
2.6.2.	Não
<b>2.7. Com se distribui, em percentagem, a nacionalidade dos hóspedes?</b>	
2.7.1.	Mais de 50% são hóspedes nacionais
2.7.2.	Mais de 50% são hóspedes estrangeiros
<b>3. Características do imóvel</b>	

### **3.1. Qual a anterior utilização deste imóvel?**

- 3.1.1. Habitação
- 3.1.2. Comércio/ restauração
- 3.1.3. Serviços
- 3.1.4. Devoluto
- 3.1.5. Outro: *especifique:* \_\_\_\_\_

### **3.2. Atualmente, quais são os outros usos existentes no edifício?**

- 3.2.1. Apenas uso turístico
- 3.2.2. Habitação
- 3.2.3. Comercio/ restauração
- 3.2.4. Serviços
- 3.2.5. Outro: *especifique:* \_\_\_\_\_

## **4. Intervenções de reabilitação urbana**

### **4.1. Foram realizadas obras no imóvel antes de iniciar a utilização como AL?**

- 4.1.1. Sim
- 4.1.2. Não

### **4.2. Se sim, qual o estado de conservação do imóvel antes da reabilitação?**

- 4.2.1. Muito mau - verificava-se um mau estado de conservação da maior parte do imóvel
- 4.2.2. Mau - verificava-se alguma degradação do imóvel
- 4.2.3. Razoável - verificava-se algum desgaste, mas que permitia um uso aceitável
- 4.2.4. Satisfatório – o imóvel encontrava-se na generalidade em bom estado de conservação

### **4.3. Qual o estado atual de conservação da fração/ imóvel?**

- 4.3.1. Muito mau - verifica-se um mau estado de conservação da maior parte do imóvel
- 4.3.2. Mau - verifica-se alguma degradação do imóvel
- 4.3.3. Razoável - verifica-se algum desgaste, mas que permite um uso aceitável
- 4.3.4. Satisfatório – o imóvel encontra-se na generalidade em bom estado de conservação

## **5. Impactos gerais do AL**

### **5.1. Em que medida concorda com cada uma das seguintes frases (escala de Lickert):**

- 5.1.1. O AL proporciona mais oportunidades de emprego
- 5.1.2. O AL potencia o sentimento de orgulho das comunidades
- 5.1.3. O AL promove a interação cultural entre residentes e turistas
- 5.1.4. O AL contribui para um ambiente urbano mais cuidado, limpo e com melhor aspeto visual
- 5.1.5. O AL é gerador de aumento de preços e do aumento do custo de vida
- 5.1.6. O AL interfere com o dia-a-dia das comunidades
- 5.1.7. O AL contribui para a perda de autenticidade dos destinos turísticos
- 5.1.8. O AL requer maior investimento nos serviços públicos dos destinos turísticos

## **6. Impactos do AL no Centro Histórico de Faro**

### **6.1. Em que medida concorda com cada uma das seguintes frases relativas aos impactos económicos do AL, no centro histórico de Faro (escala de Lickert):**

- 6.1.1. O AL aumentou o empreendedorismo local

- 6.1.2. O AL tem tido um efeito multiplicador de outras atividades económicas
- 6.1.3. O AL contribui positivamente para o comércio local
- 6.1.4. O AL aumentou o custo de vida para a população residente
- 6.1.5. O AL aumentou dos preços do imobiliário para compra ou arrendamento
- 6.1.6. O AL contribui para a substituição de comércio tradicional por novas ofertas turísticas

**Em que medida concorda com cada uma das seguintes frases relativas aos impactos sociais do AL, no centro histórico de Faro (escala de Lickert):**

- 6.2.1. O AL reforçou os laços sociais e o sentido de comunidade
- 6.2.2. O AL proporcionou um aumento residentes no centro histórico
- 6.2.3. O AL proporcionou um aumento de população a trabalhar no centro histórico
- 6.2.4. O AL interfere na privacidade e no sossego dos residentes
- 6.2.5. O AL contribuiu para a saída de residentes para outras zonas da cidade
- 6.2.6. O AL causou o aumento excessivo de turistas no centro histórico

**Em que medida concorda com cada uma das seguintes frases relativas aos impactos culturais do AL, no centro histórico de Faro (escala de Lickert):**

- 6.3.1. O AL tem proporcionado um maior intercâmbio cultural entre residentes e turistas
- 6.3.2. O AL tem potenciado as atividades culturais no centro histórico
- 6.3.3. O AL tem contribuído para uma maior preservação da arquitetura local
- 6.3.4. O AL tem contribuído para a perda da cultura local, pela atração de pessoas com cultura e padrões de vida diferentes
- 6.3.5. O AL e as atividades turísticas, contribuem para uma menor autenticidade das práticas culturais
- 6.3.6. O AL e a reabilitação para turismo resultam em modificações significativas no edificado

**Em que medida concorda com cada uma das seguintes frases relativas aos impactos ambientais do AL, no centro histórico de Faro (escala de Lickert):**

- 6.4.1. O AL contribui para um centro histórico mais cuidado e com melhor aspeto visual
- 6.4.2. O AL contribuí para o surgimento de novas formas de mobilidade suave (bicicletas, trotinetes, outros)
- 6.4.3. O AL contribuí para o surgimento de formas de economia circular e otimização de recursos
- 6.4.4. O AL requer um maior investimento dos serviços públicos de limpeza e manutenção urbana
- 6.4.5. O AL e o turismo causam constrangimentos na mobilidade urbana
- 6.4.6. O AL e o turismo requerem melhores práticas de recolha de seletivos

## APÊNDICE C: Questionário - justificação/ objetivos e referências bibliográficas

Nº	Justificação/ Objetivos	Referências bibliográficas
1.1. 1.2. 1.2.1. 1.2.2. 1.2.3. 1.2.4.	Identificação da unidade de alojamento local (AL) e a respetiva modalidade tendo por base as tipologias definidas na Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto.	Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto.
2.1. 2.1.1. 2.1.2. 2.1.3.	Na sua génese, o AL apresenta um tipo exploração associada a iniciativas de microempreendedorismo. Com a proliferação do AL, verifica-se uma crescente profissionalização no sector, por exemplo, através da exploração por empresas especializadas. Neste contexto, pretende-se apurar se a unidade tem uma utilização como habitação (principal ou secundária), ou se tem uma utilização exclusivamente turística.	García-Amaya, et al, 2021; Chamusca, et al, 2019.
2.2. 2.2.1. 2.2.2.	A exploração de AL pode estar associada à obtenção de rendimentos complementares, à rentabilização de ativos imobiliários ou ser a principal atividade profissional dos titulares das unidades. Neste âmbito, esta questão visa caracterizar o tipo de exploração efetuada na unidade de AL.	García-Amaya, et al, 2021; Chamusca, et al, 2019; Cruz, 2016.
2.3. 2.3.1. 2.3.2. 2.3.3.	O desenvolvimento do turismo e do sector do AL tem impactos ao nível económico nos destinos, nomeadamente na promoção de oportunidades de emprego. Nesta questão, pretende-se quantificar o número de empregos que cada unidade de AL envolve diretamente.	Chamusca, et al, 2019.
2.4. 2.4.1. 2.4.2. 2.4.3. 2.4.4. 2.4.5. 2.4.6. 2.4.7.	O desenvolvimento do turismo e do sector do AL, tem impactos ao nível económico nos destinos que podem significar diversas oportunidades. Neste enquadramento, pretende-se identificar os serviços/ atividades complementares mais relevantes para as unidades do centro histórico de Faro.	Chamusca, et al, 2019.
2.5. 2.5.1. 2.5.2.	As atividades de animação turística trazem benefícios à economia local e as que promovem o intercâmbio cultural entre turistas e a comunidade local são apontadas como formas eficazes de integrar o desenvolvimento turístico numa comunidade. Neste contexto, pretende-se verificar se são organizadas atividades de animação turística nas unidades inquiridas.	Inskeep, 1994; Gonçalves, 2003; Henriques 2019.
2.6. 2.6.1. 2.6.2.	O Regime jurídico do alojamento local (Lei 62/2018) prevê como obrigatório, a disponibilização do “Livro de Informações” nas unidades de AL. Sendo facultativa, pretende-se apurar, nesta questão, se é disponibilizada informação sobre o destino turístico “Faro”.	Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto
2.7. 2.7.1. 2.7.2.	Esta questão visa obter uma perceção geral sobre o tipo de hóspedes do AL no centro histórico de Faro, designadamente, qual a expressividade de hóspedes nacionais e de hóspedes estrangeiros.	-

3.1.	O aumento da oferta de AL tem resultado em alterações nos usos dos imóveis e na reabilitação de edifícios devolutos. Nos centros históricos, estas alterações têm contribuído para uma nova paisagem urbana, parcialmente requalificada. Assim, nesta questão, pretende-se apurar quais as alterações funcionais que se registaram nos edifícios com AL, do centro histórico de Faro.	Cruz, 2016; Brito-Henriques, 2017.
3.1.1.		
3.1.2.		
3.1.3.		
3.1.4.		
3.1.5.		
3.2.	O aumento da oferta de AL tem resultado em alterações nos usos dos imóveis e na reabilitação de edifícios devolutos. Estas alterações têm contribuído para uma nova paisagem urbana, parcialmente requalificada, e para um conjunto de problemáticas relacionadas com o bem-estar dos moradores dos centros históricos. Neste contexto, pretende-se apurar, quais são os outros usos existentes nos edifícios com AL, no centro histórico de Faro.	Cruz, 2016; Brito-Henriques, 2017.
3.2.1.		
3.2.2.		
3.2.3.		
3.2.4.		
3.2.5.		
4.1.	O aumento da oferta de AL tem resultado na reabilitação de edificado, contribuindo para uma nova paisagem urbana, parcialmente requalificada, nos centros históricos. Nesta questão, pretende-se verificar em quantas unidades de AL foram realizadas obras antes de iniciar a atividade de AL.	Cruz, 2016; Brito-Henriques, 2017; Antunes, 2020.
4.1.1.		
4.1.2.		
4.2.	O aumento da oferta de AL tem resultado na reabilitação de edificado, contribuindo para uma nova paisagem urbana, parcialmente requalificada, nos centros históricos. Neste contexto, pretende-se apurar, qual o contributo do AL para a reabilitação do edificado do centro histórico de Faro, identificando o estado de conservação dos imóveis antes das obras efetuadas para adequação à atividade turística.	Cruz, 2016; Brito-Henriques, 2017; Antunes, 2020.
4.2.1.		
4.2.2.		
4.2.3.		
4.2.4.		
4.3.	O aumento da oferta de AL tem resultado na reabilitação de edificado, contribuindo para uma nova paisagem urbana, parcialmente requalificada, nos centros históricos. Neste contexto, pretende-se apurar, qual o contributo do AL para a reabilitação do edificado do centro histórico de Faro, identificando o estado de conservação dos imóveis após as obras efetuadas para adequação à atividade turística.	Cruz, 2016; Brito-Henriques, 2017; Antunes, 2020.
4.3.1.		
4.3.2.		
4.3.3.		
4.3.4.		
5.1.	Os centros históricos são locais de elevada procura turística e, num contexto de desenvolvimento do turismo cultural, enfrentam novas oportunidades e desafios. Assim, pretende-se apurar nesta questão, qual a perceção dos inquiridos, relativamente aos impactos gerais do AL, na dimensão económica, social, cultural e ambiental.	Cruz, 2016; Chamusca, et al, 2019; Paoli et al., 2017; Pendlebury et al., 2009; Ferreira, 2003; Gonçalves, 2003.
5.1.1.		
5.1.2.		
5.1.3.		
5.1.4.		
5.1.5.		
5.1.6.		
5.1.7.		
5.1.8.		
6.1.	Os centros históricos são locais de elevada procura turística e, num contexto de desenvolvimento do turismo cultural, enfrentam novas oportunidades e desafios. Assim, pretende-se apurar nesta questão, qual a perceção dos inquiridos, relativamente aos impactos económicos do AL, no centro histórico de Faro, colocando-se para apreciação três impactos positivos e três impactos negativos.	Cruz, 2016; Chamusca, et al, 2019; Paoli et al., 2017; Pendlebury et al., 2009; Dimitri Ioannides, et al. 2019; Ferreira, 2003; Gonçalves, 2003.
6.1.1.		
6.1.2.		
6.1.3.		
6.1.4.		
6.1.5.		
6.1.6.		

<b>6.2.</b>	Os centros históricos são locais de elevada procura turística e, num contexto de desenvolvimento do turismo cultural, enfrentam novas oportunidades e desafios. Assim, pretende-se apurar nesta questão, qual a perceção dos inquiridos, relativamente aos impactos sociais do AL no centro histórico de Faro, colocando-se para apreciação três impactos positivos e três impactos negativos.	Cruz, 2016; Chamusca, et al, 2019; Paoli et al., 2017; Pendlebury et al., 2009; Dimitri Ioannides, et al. 2019; Ferreira, 2003; Gonçalves, 2003.
6.2.1.		
6.2.2.		
6.2.3.		
6.2.4.		
6.2.5.		
6.2.6.		
<b>6.3.</b>	Os centros históricos são locais de elevada procura turística e, num contexto de desenvolvimento do turismo cultural, enfrentam novas oportunidades e desafios. Assim, pretende-se apurar nesta questão, qual a perceção dos inquiridos, relativamente aos impactos culturais do AL no centro histórico de Faro, colocando-se para apreciação três impactos positivos e três impactos negativos.	Cruz, 2016; Chamusca, et al, 2019; Paoli et al., 2017; Pendlebury et al., 2009; Dimitri Ioannides, et al. 2019; Ferreira, 2003; Gonçalves, 2003.
6.3.1.		
6.3.2.		
6.3.3.		
6.3.4.		
6.3.5.		
6.3.6.		
<b>6.4.</b>	Os centros históricos são locais de elevada procura turística e, num contexto de desenvolvimento do turismo cultural, enfrentam novas oportunidades e desafios. Assim, pretende-se apurar nesta questão, qual a perceção dos inquiridos, relativamente aos impactos ambientais do AL no centro histórico de Faro, colocando-se para apreciação três impactos positivos e três impactos negativos.	Cruz, 2016; Chamusca, et al, 2019; Paoli et al., 2017; Pendlebury et al., 2009; Dimitri Ioannides, et al. 2019; Ferreira, 2003; Gonçalves, 2003; Brito-Henriques, 2017; Barata Salgueiro, 2017.
6.4.1.		
6.4.2.		
6.4.3.		
6.4.4.		
6.4.5.		
6.4.6.		

## APÊNDICE D: Questionário - formulário *on-line*

### “Alojamento local e a regeneração do centro histórico de Faro”

Este questionário é parte integrante da Dissertação de Mestrado em Turismo, sobre o tema "Alojamento Local e a Regeneração do Centro Histórico de Faro", efetuado por Davide Alpestana, com a orientação da Professora Doutora Alexandra Rodrigues Gonçalves e da Professora Doutora Ana Maria Ferreira, na Escola Superior de Gestão, Hotelaria e Turismo, da Universidade do Algarve.

dalpestana@gmail.com [Mudar de conta](#)



Não partilhado

\* Indica uma pergunta obrigatória

#### 1. Identificação do Alojamento Local (AL)

1.1. Designação do AL \*

A sua resposta

1.2. Modalidade de AL \*

- Moradia
- Apartamento
- Estabelecimento de Hospedagem
- Estabelecimento de Hospedagem - Hostel

#### 2. Exploração do AL

2.1. Este AL é utilizado como habitação principal ou secundária? \*

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

2.2. A exploração do Alojamento Local é a sua principal atividade profissional? \*

Sim

Não

2.3. Quanto empregos envolve diretamente este AL? \*

1

2

3 ou mais

2.4. Na gestão do AL, a que serviços complementares recorre? \*

Serviços de limpeza

Serviços de administração

Marketing e publicidade

Chegadas, transporte e check-in

Política de preços e reservas

Atividades de animação turística

Outra:

2.5. Organiza atividades de animação turística para os hóspedes? \*

Sim

Não

2.6. O Livro de Informações do AL inclui informações sobre o destino turístico "Faro"? \*

Sim

Não

2.7. Como se distribui, em percentagem, a nacionalidade dos hóspedes? \*

- Mais de 50% são hóspedes nacionais
- Mais de 50% são hóspedes estrangeiros

### 3. Características do imóvel

3.1. Qual a anterior utilização deste imóvel? \*

- Habitação
- Comércio/ restauração
- Serviços
- Devoluto
- Outra:

3.2. Atualmente, quais são os outros usos existentes no edifício? \*

- Apenas uso turístico
- Habitação
- Comércio/ restauração
- Serviços
- Outra:

### 4. Intervenções de reabilitação urbana

4.1. Foram realizadas obras no imóvel antes de iniciar a utilização como AL? \*

- Sim
- Não

4.2. Se sim, qual o estado de conservação do imóvel antes das obras?

- Muito mau - verificava-se um mau estado de conservação da maior parte do imóvel
- Mau - verificava-se alguma degradação do imóvel
- Razoável - verificava-se algum desgaste mas que permitia um uso aceitável
- Satisfatório - o imóvel encontrava-se, na generalidade, em bom estado de conservação

4.3. Qual o estado atual de conservação do imóvel? \*

- Muito mau - verifica-se um mau estado de conservação da maior parte do imóvel
- Mau - verifica-se alguma degradação do imóvel
- Razoável - verifica-se algum desgaste mas que permite um uso aceitável
- Satisfatório - o imóvel encontra-se na generalidade em bom estado de conservação

## 5. Impactos gerais do sector do Alojamento Local

5.1. Em que medida concorda com cada uma das seguintes frases:

O AL proporciona mais oportunidades de emprego \*

	1	2	3	4	5	
Discordo totalmente	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Concordo totalmente

O AL potencia o sentimento de orgulho das comunidades locais \*

	1	2	3	4	5	
Discordo totalmente	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Concordo totalmente

O AL promove a interação cultural entre residentes e turistas \*

	1	2	3	4	5	
Discordo totalmente	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Concordo totalmente

O AL contribui para um ambiente urbano mais cuidado e com melhor aspeto visual \*

	1	2	3	4	5	
Discordo totalmente	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Concordo totalmente

O AL é gerador de aumentos de preços e do custo de vida \*

	1	2	3	4	5	
Discordo totalmente	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Concordo totalmente

O AL interfere com o dia-a-dia das comunidades locais \*

	1	2	3	4	5	
Discordo totalmente	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Concordo totalmente

O AL contribuiu para a perda de autenticidade dos destinos turísticos \*

	1	2	3	4	5	
Discordo totalmente	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Concordo totalmente

O AL requer maior investimento nos serviços públicos dos destinos turísticos \*

	1	2	3	4	5	
Discordo totalmente	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Concordo totalmente

## 6. Impactos do Alojamento Local no Centro Histórico de Faro

6.1. Em que medida concorda com cada uma das seguintes frases relativas aos impactos económicos do Alojamento Local, no centro histórico de Faro:

O AL aumentou o empreendedorismo no centro histórico de Faro \*

1 2 3 4 5  
Discordo totalmente      Concordo totalmente

O AL tem tido um efeito multiplicador de outras atividades económicas \*

1 2 3 4 5  
Discordo totalmente      Concordo totalmente

O AL tem contribuído positivamente para o comércio local \*

1 2 3 4 5  
Discordo totalmente      Concordo totalmente

O AL aumentou o custo de vida para a população residente \*

1 2 3 4 5  
Discordo totalmente      Concordo totalmente

O AL aumentou dos preços do imobiliário (compra ou arrendamento) \*

1 2 3 4 5  
Discordo totalmente      Concordo totalmente

O AL tem contribuído para a substituição de comércio tradicional por novas ofertas turísticas \*

1 2 3 4 5

Discordo totalmente      Concordo totalmente

6.2. Em que medida concorda com cada uma das seguintes frases relativas aos impactos sociais do Alojamento Local, no centro histórico de Faro:

O AL reforçou os laços sociais e o sentido de comunidade local \*

1 2 3 4 5

Discordo totalmente      Concordo totalmente

O AL proporcionou um aumento de residentes no centro histórico \*

1 2 3 4 5

Discordo totalmente      Concordo totalmente

O AL proporcionou um aumento de população a trabalhar no centro histórico \*

1 2 3 4 5

Discordo totalmente      Concordo totalmente

O AL interfere na privacidade e no sossego dos residentes \*

1 2 3 4 5

Discordo totalmente      Concordo totalmente

O AL contribuiu para a saída de residentes do centro histórico para outras zonas da cidade \*

	1	2	3	4	5	
Discordo totalmente	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Concordo totalmente

O AL causou um aumento excessivo de turistas no centro histórico \*

	1	2	3	4	5	
Discordo totalmente	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Concordo totalmente

6.3. Em que medida concorda com cada uma das seguintes frases relativas aos impactos culturais do Alojamento Local, no centro histórico de Faro:

O AL tem proporcionado um maior intercâmbio cultural entre residentes e turistas \*

	1	2	3	4	5	
Discordo totalmente	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Concordo totalmente

O AL tem potenciado as atividades culturais no centro histórico \*

	1	2	3	4	5	
Discordo totalmente	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Concordo totalmente

O AL tem contribuído para uma maior preservação da arquitetura local \*

	1	2	3	4	5	
Discordo totalmente	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Concordo totalmente

O AL tem contribuído para a perda da cultura local, pela atração de pessoas com cultura e padrões de vida diferentes \*

1 2 3 4 5

Discordo totalmente      Concordo totalmente

O AL e as atividades turísticas, contribuem para uma menor autenticidade das práticas culturais \*

1 2 3 4 5

Discordo totalmente      Concordo totalmente

O AL e a reabilitação para turismo resultam em modificações significativas no edificado \*

1 2 3 4 5

Discordo totalmente      Concordo totalmente

6.4. Em que medida concorda com cada uma das seguintes frases relativas aos impactos ambientais do Alojamento Local, no centro histórico de Faro:

O AL contribui para um centro histórico mais cuidado e com melhor aspeto visual \*

1 2 3 4 5

Discordo totalmente      Concordo totalmente

O AL contribuí para o surgimento de novas formas de mobilidade suave (bicicletas, trotinetes, outros) \*

1 2 3 4 5

Discordo totalmente      Concordo totalmente

O AL contribui para o surgimento de formas de economia circular e optimização \*  
de recursos

1 2 3 4 5

Discordo totalmente      Concordo totalmente

O AL requer mais investimento nos serviços públicos de limpeza e manutenção \*  
urbana

1 2 3 4 5

Discordo totalmente      Concordo totalmente

O AL e o turismo causam constrangimentos na mobilidade urbana \*

1 2 3 4 5

Discordo totalmente      Concordo totalmente

O AL e o turismo requerem um reforço da recolha de resíduos selectivos \*

1 2 3 4 5

Discordo totalmente      Concordo totalmente

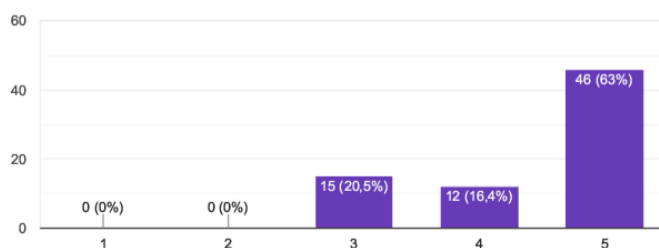
## APÊNDICE E: Resultados do questionário - percepção dos inquiridos

### 5.1. Em que medida concorda com cada uma das seguintes frases:

O AL proporciona mais oportunidades de emprego

[Copiar](#)

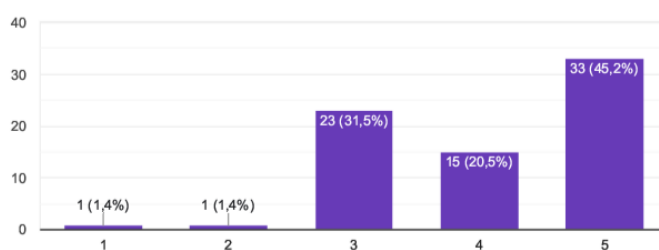
73 respostas



O AL potencia o sentimento de orgulho das comunidades locais

[Copiar](#)

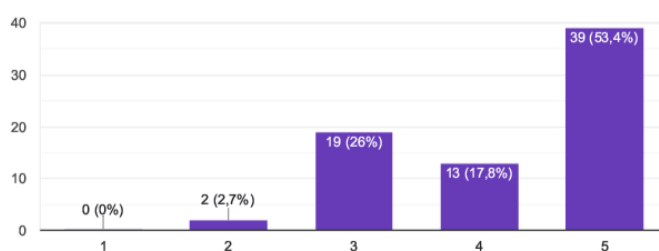
73 respostas



O AL promove a interação cultural entre residentes e turistas

[Copiar](#)

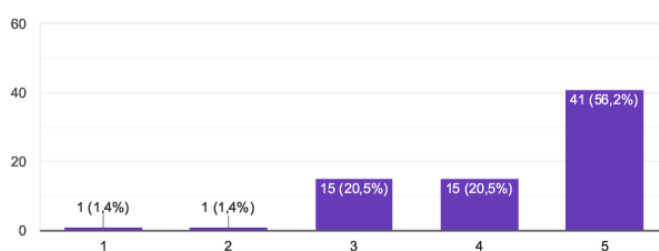
73 respostas



O AL contribui para um ambiente urbano mais cuidado e com melhor aspeto visual

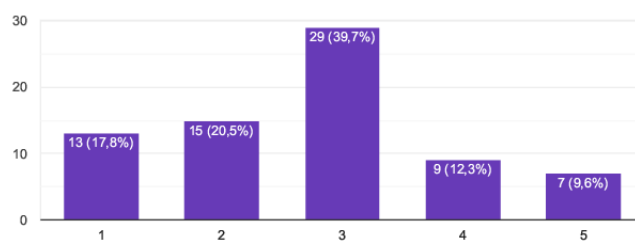
[Copiar](#)

73 respostas



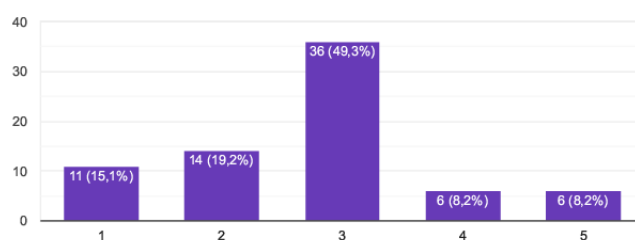
O AL é gerador de aumentos de preços e do custo de vida [Copiar](#)

73 respostas



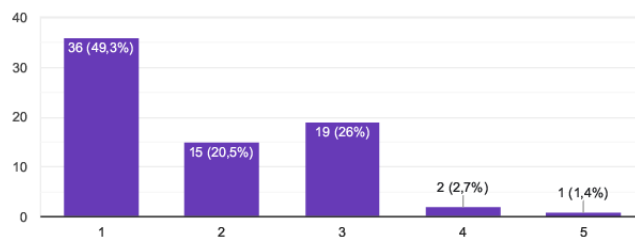
O AL interfere com o dia-a-dia das comunidades locais [Copiar](#)

73 respostas



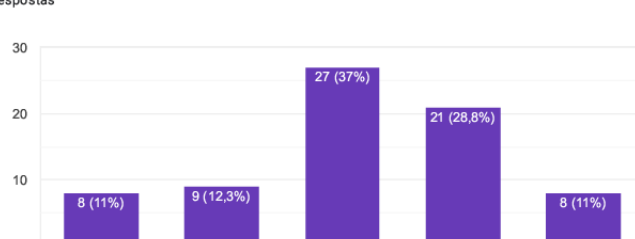
O AL contribuiu para a perda de autenticidade dos destinos turísticos [Copiar](#)

73 respostas



O AL requer maior investimento nos serviços públicos dos destinos turísticos [Copiar](#)

73 respostas



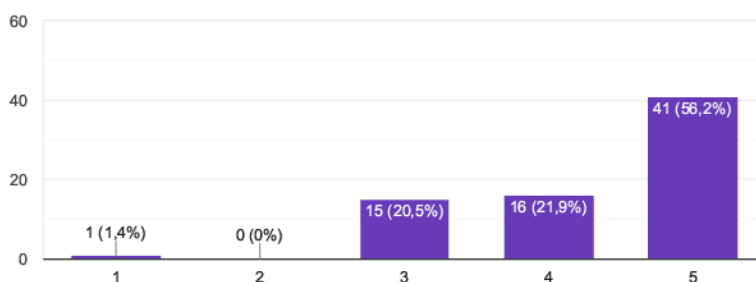
## 6. Impactos do Alojamento Local no Centro Histórico de Faro

6.1. Em que medida concorda com cada uma das seguintes frases relativas aos impactos económicos do Alojamento Local, no centro histórico de Faro:

O AL aumentou o empreendedorismo no centro histórico de Faro

Copiar

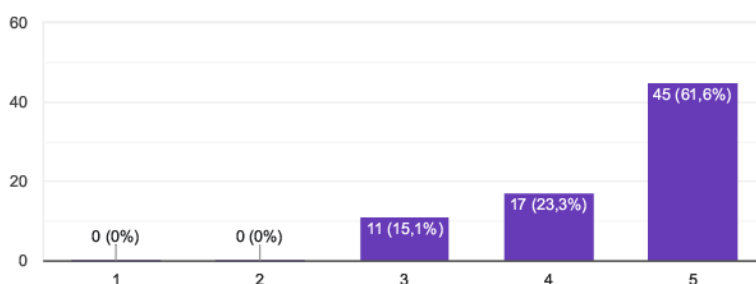
73 respostas



O AL tem tido um efeito multiplicador de outras atividades económicas

Copiar

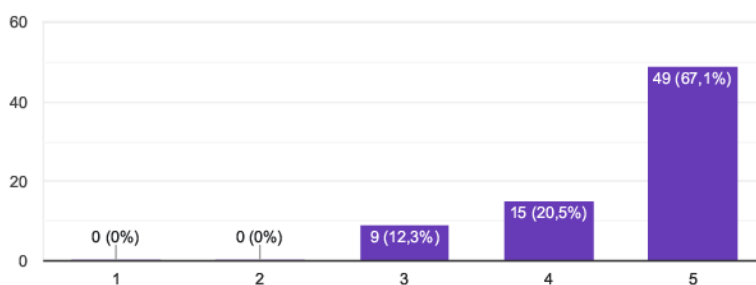
73 respostas



O AL tem contribuído positivamente para o comércio local

Copiar

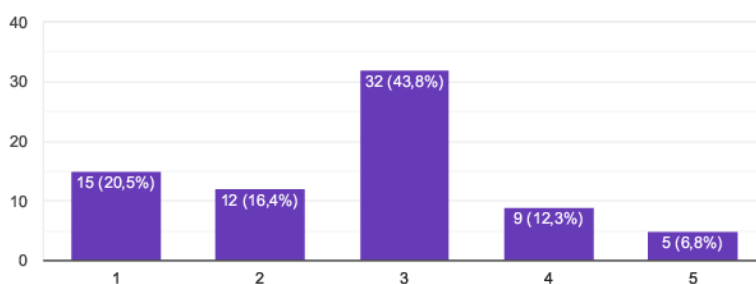
73 respostas



O AL aumentou o custo de vida para a população residente

Copiar

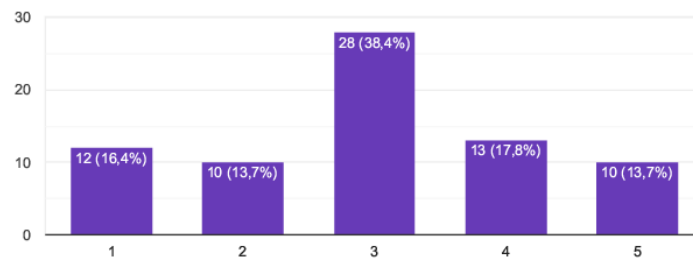
73 respostas



O AL aumentou dos preços do imobiliário (compra ou arrendamento)

[Copiar](#)

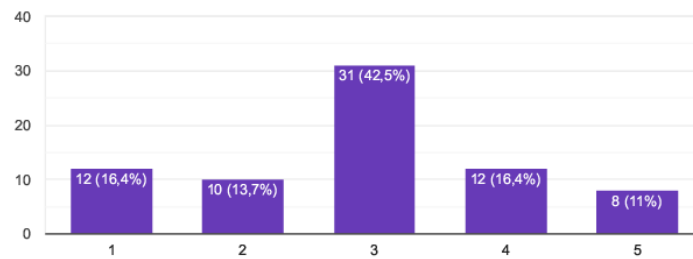
73 respostas



O AL tem contribuído para a substituição de comércio tradicional por novas ofertas turísticas

[Copiar](#)

73 respostas

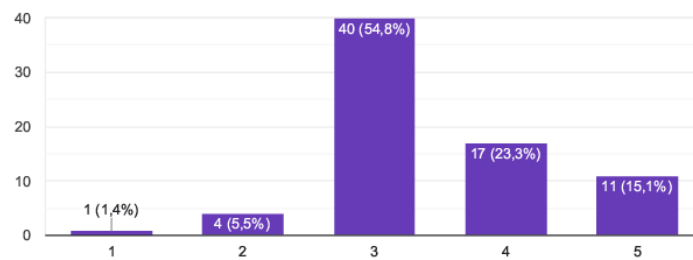


**6.2. Em que medida concorda com cada uma das seguintes frases relativas aos impactos sociais do Alojamento Local, no centro histórico de Faro:**

O AL reforçou os laços sociais e o sentido de comunidade local

[Copiar](#)

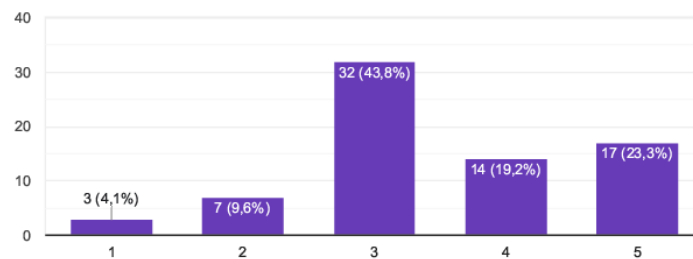
73 respostas



O AL proporcionou um aumento de residentes no centro histórico

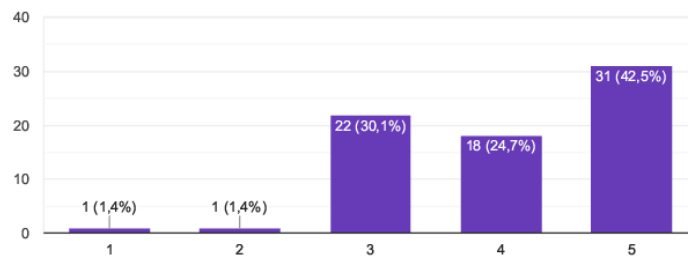
[Copiar](#)

73 respostas



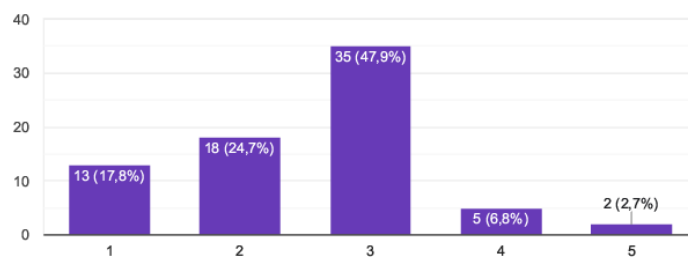
O AL proporcionou um aumento de população a trabalhar no centro histórico [Copiar](#)

73 respostas



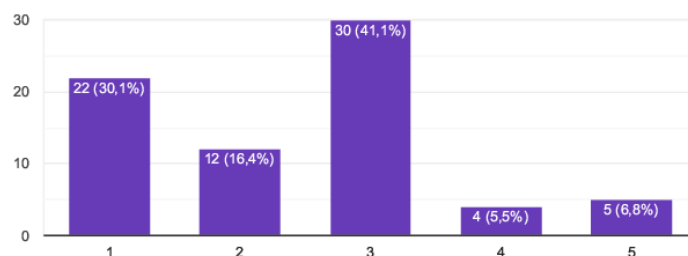
O AL interfere na privacidade e no sossego dos residentes [Copiar](#)

73 respostas



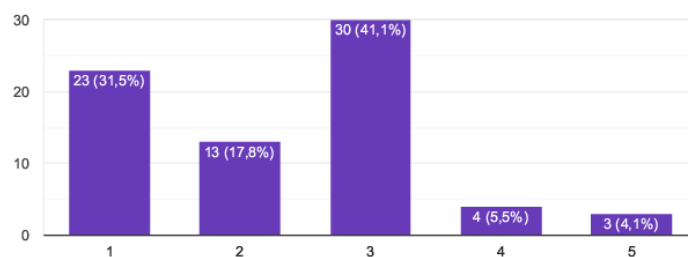
O AL contribuiu para a saída de residentes do centro histórico para outras zonas da cidade [Copiar](#)

73 respostas



O AL causou um aumento excessivo de turistas no centro histórico [Copiar](#)

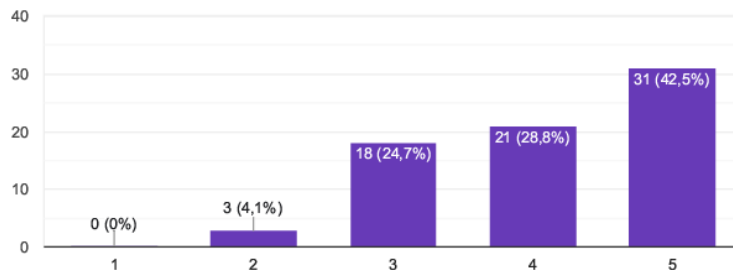
73 respostas



6.3. Em que medida concorda com cada uma das seguintes frases relativas aos impactos culturais do Alojamento Local, no centro histórico de Faro:

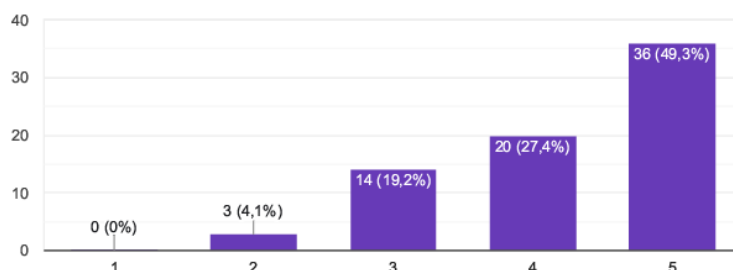
O AL tem proporcionado um maior intercâmbio cultural entre residentes e turistas [Copiar](#)

73 respostas



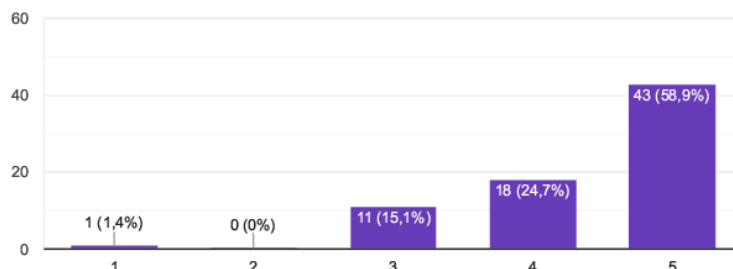
O AL tem potenciado as atividades culturais no centro histórico [Copiar](#)

73 respostas



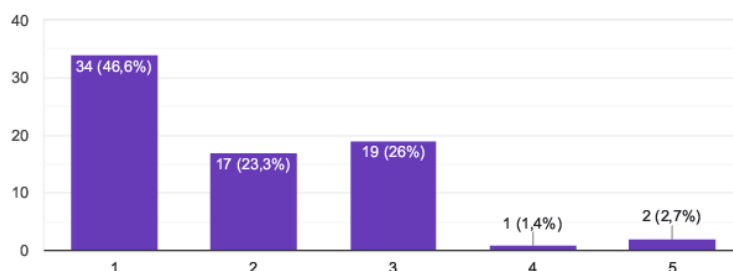
O AL tem contribuído para uma maior preservação da arquitetura local [Copiar](#)

73 respostas



O AL tem contribuído para a perda da cultura local, pela atração de pessoas com cultura e padrões de vida diferentes [Copiar](#)

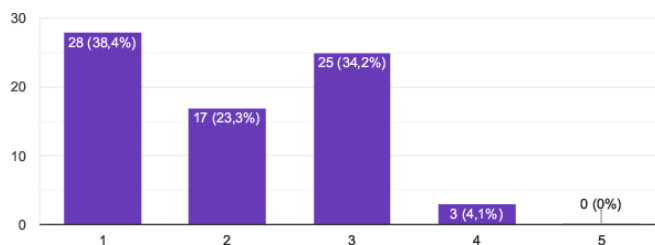
73 respostas



O AL e as atividades turísticas, contribuem para uma menor autenticidade das práticas culturais

[Copiar](#)

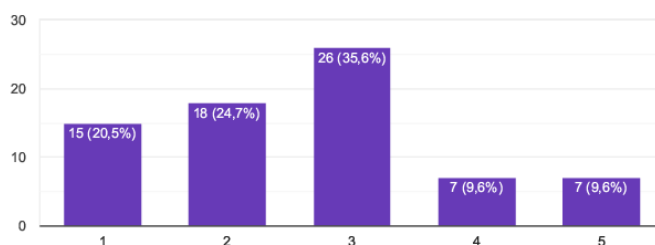
73 respostas



O AL e a reabilitação para turismo resultam em modificações significativas no edificado

[Copiar](#)

73 respostas

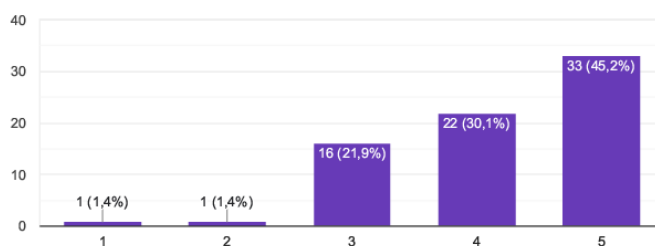


**6.4. Em que medida concorda com cada uma das seguintes frases relativas aos impactos ambientais do Alojamento Local, no centro histórico de Faro:**

O AL contribui para um centro histórico mais cuidado e com melhor aspeto visual

[Copiar](#)

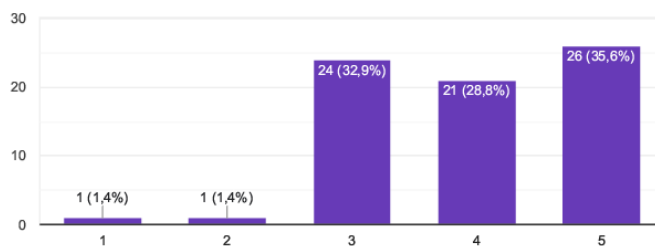
73 respostas



O AL contribuí para o surgimento de novas formas de mobilidade suave (bicicletas, trotinetes, outros)

[Copiar](#)

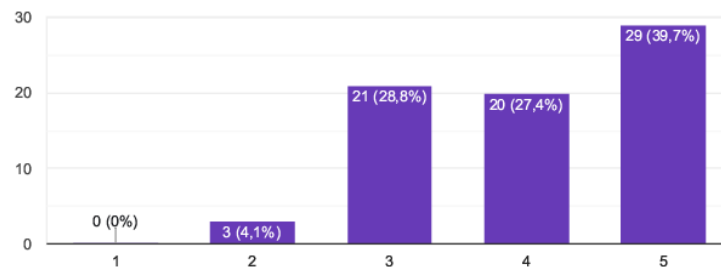
73 respostas



O AL contribui para o surgimento de formas de economia circular e otimização de recursos

 Copiar

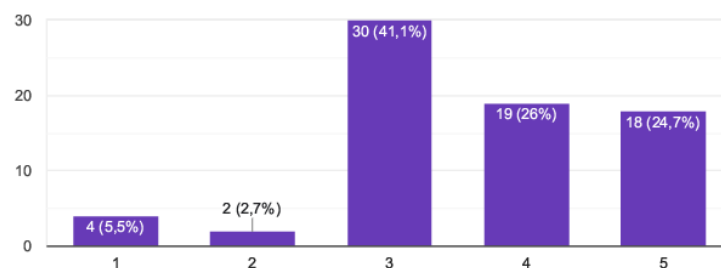
73 respostas



O AL requer mais investimento nos serviços públicos de limpeza e manutenção urbana

 Copiar

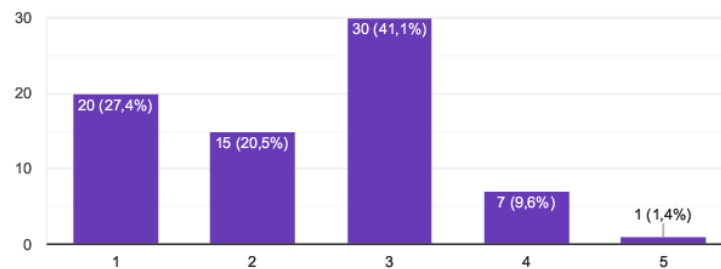
73 respostas



O AL e o turismo causam constrangimentos na mobilidade urbana

 Copiar

73 respostas



O AL e o turismo requerem um reforço da recolha de resíduos selectivos

 Copiar

73 respostas

