



Instituto Politécnico de Tomar

Escola Superior de Gestão de Tomar

A Influência do Turismo na Reabilitação do Património Edificado em Tomar

Dissertação de Mestrado

André Filipe Ribeiro da Silva

Mestrado em Gestão

Tomar, setembro de 2019



Instituto Politécnico de Tomar

Escola Superior de Gestão de Tomar

A Influência do Turismo na Reabilitação do Património Edificado em Tomar

Dissertação de Mestrado

André Filipe Ribeiro da Silva - 13596

Orientado por:

Professora Doutora Eunice Lopes

Instituto Politécnico de Tomar – Escola Superior de Gestão

Professora Doutora Lurdes Belgas

Instituto Politécnico de Tomar – Escola Superior de Tecnologia

Dissertação apresentada ao Instituto Politécnico de Tomar para cumprimento dos
requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Gestão

Resumo

Atualmente o turismo representa um dos setores económicos com crescimento mais acentuado e, é na Europa onde este fenómeno é mais evidente.

Do fenómeno do turismo e da crescente movimentação de pessoas advêm necessidades de infraestruturas, serviços, transporte e alojamentos. Com o alinhamento de estratégias para dar respostas a estas necessidades os espaços urbanos foram evoluindo e sofrendo reestruturações.

Após uma época de crescimento económico, as cidades expandiram-se tendencialmente para a periferia. No entanto, com a crise económica que afetou fortemente o sector imobiliário, tornou-se necessário despertar para soluções de regeneração e reabilitação das áreas centrais das cidades.

Os edifícios que integram os centros históricos possuem um leque diversificado de características, e constituem um registo da sua evolução ao longo do tempo e deve, por esse motivo, ser salvaguardado. Desta forma, nos últimos anos, tem sido registado um maior interesse na recuperação de técnicas e materiais utilizados nos edifícios antigos, assim como nos métodos de intervenção de forma a recuperá-los e conhecer o âmbito da sua aplicação. De entre os resultados desta atitude, resultou uma crescente consciência da necessidade de proteção do património monumental e de edifícios inseridos em zonas históricas e de reconhecido valor cultural e patrimonial.

Abordando o tema da reabilitação do edificado com vista a funcionar como alojamento turístico, esta investigação aborda inicialmente a compreensão dos diversos conceitos e metodologias relacionadas com as intervenções no património edificado. O aparecimento de novas unidades de alojamento turístico remete de forma cada vez mais crescente para a reabilitação de edifícios preexistentes. A presente dissertação centra-se no aumento da atividade turística no centro histórico de Tomar e nos seus efeitos na reabilitação desta área da cidade. O principal objetivo foi a contribuição para um diagnóstico e análise da

situação atual dos alojamentos turísticos no centro histórico e a avaliação das intervenções de reabilitação nesse edificado. Para este efeito, foi analisada a evolução do turismo em Portugal e Tomar, assim como a evolução das políticas de reabilitação e estratégias de desenvolvimento urbano. Numa primeira fase foi identificada a delimitação do centro histórico de Tomar e as unidades de alojamento turístico dessa área. Com base nos dados recolhidos através de inquéritos aos proprietários das unidades de alojamento turístico foi possível avaliar as intervenções realizadas nas propriedades nos últimos 10 anos, o estado de conservação do imóvel anterior às intervenções e a influência que o aumento do turismo na cidade teve na reabilitação do centro histórico e no seu edificado.

Este estudo permitiu concluir que todas as propriedades analisadas sofreram intervenções de vária ordem nos últimos 10 anos, com o objetivo de virem a ter procura no mercado das unidades hoteleiras e alojamentos locais sendo que, algumas sofreram intervenções mais profundas e complexas devido ao seu mau estado de conservação. A maioria dos proprietários (75 %) afirma que as intervenções realizadas no edificado tiveram como motivação o aumento do turismo na cidade de Tomar e a perspetiva de utilização da propriedade como unidade de alojamento turístico. Pela análise dos resultados obtidos pode-se afirmar que o turismo teve uma influência significativa na reabilitação do património edificado no centro histórico da cidade de Tomar através da recuperação destes edifícios pré-existentes que se encontravam em mau estado de conservação ou devolutos. O centro histórico da cidade de Tomar tem assim sofrido bastantes alterações ao longo dos últimos anos e o principal motivador tem sido, a cada vez maior afluência de visitantes na cidade e o consecutivo aumento de lucros em todos os serviços e estruturas relacionadas a este setor, como é o caso das unidades hoteleiras e alojamentos locais.

Os dados indicam que o turismo em Portugal e em Tomar, continua a aumentar pelo que se deverão continuar a observar situações semelhantes às analisadas, em que antigas casas de habitação ou serviços em mau estado de conservação, são intervencionadas e transformadas em ofertas de alojamento.

Palavras-chave: turismo; reabilitação; centro histórico; unidades hoteleiras; alojamento local

Abstract

Currently tourism represents one of the most significant economic sectors and is in Europe where this phenomenon is more evident. Tourism and the increasing movement of people originates the need of infrastructures, services, transportation and accommodation. With the alignment of strategies to provide answers to these needs, urban spaces are evolving and undergoing restructurations.

After a time of economic growth, cities expanded to the periphery. However, with the economic crisis that strongly affected the real estate sector, it became necessary to awaken to new regeneration and rehabilitation solutions for the central areas of the cities.

The buildings that are part of the historical centres have a diverse range of characteristics and are a record of evolution over time that should therefore be safeguarded. Therefore, recently, a greater interest has been noted in the recovery of techniques and materials used in the old buildings, as well as in the methods of intervention in order to recover them. This attitude resulted in a growing awareness of the need to protect the monumental heritage and buildings inserted in historical areas which have a recognized cultural and patrimonial value.

This research initially refers to the understanding of the various concepts and methodologies used in interventions in the built heritage. The emergence of new tourist accommodation units are, in this way, significantly associated to the rehabilitation of pre-existing buildings.

This dissertation focuses on the increase of the tourism activity in the historical centre of Tomar and its effects in the rehabilitation of this area of the city. The main goal was the contribution to a diagnosis and analysis of the current situation of the touristic accommodation in the historical centre and the evaluation of the rehabilitation interventions in the corresponding buildings.

The tourism evolution in Portugal and Tomar was investigated, as well as

the rehabilitation policies evolution and the urban development strategies. In an initial phase it was identified the delimitation of the historical centre of Tomar and the touristic accommodation units of this area. Based on the data collected through surveys answered by the owners of the touristic accommodation units it was possible to evaluate the interventions carried out in the properties in the last 10 years, the conservation state of the property prior to the interventions and the influence that the touristic evolution in the city had in the rehabilitation of its historical centre and its buildings.

With this study it was possible to conclude that all properties analyzed have undergone interventions in the last 10 years due to their poor conservation status and for becoming more attractive in the market. Most of the owners (75%) states that the interventions carried out in the buildings were a result of the tourism increase in the city of Tomar and the perspective of the use of the property as a touristic accommodation unit. Analyzing the results obtained it can be affirmed that tourism had a significant impact on the rehabilitation of the historical centre of the city of Tomar through the recovery of buildings that were in poor state of conservation. The historic centre of the city of Tomar has therefore undergone many changes over the last few years and the main motivator has been the increasing affluence of visitors in the city and the consecutive increase in profits in all services and structures associated to this sector, such as hotel units and local accommodations.

These data indicates that tourism in Portugal and Tomar is still increasing, so we should continue to observe similar situations to those analysed, in which old housing houses in poor state of conservation are intervened and converted into touristic accommodation units.

Keywords: tourism; rehabilitation; old town; hotel units; local accommodation

Agradecimentos

A elaboração desta dissertação não teria sido possível sem o apoio e colaboração de diversas pessoas às quais gostaria de expressar toda a minha gratidão.

Em primeiro lugar quero agradecer à Professora Doutora Eunice Lopes e à Professora Doutora Lurdes Belgas. Sem a vossa orientação e sugestões esta tarefa não teria sido possível. Agradeço todo o apoio e paciência que demonstraram e acima de tudo, toda a disponibilidade apresentada e compreensão em todas as fases do trabalho.

De uma forma geral agradeço também a todos os participantes dos questionários realizados. Obrigada pela vossa disponibilidade! O vosso contributo foi crucial para a obtenção de dados para esta dissertação.

Queria agradecer à minha mãe, irmã, tia, avós e amigos, por todo o carinho e compreensão e por sempre me apoiarem e darem força para seguir em frente rumo aos objetivos que vou traçando.

Um agradecimento especial à minha namorada Diana Mourão, por me ter apoiado durante todo o processo de elaboração deste trabalho assim como em todas as circunstâncias da vida. Obrigada pela tua presença constante.

A todos, o meu obrigado por permitirem que esta dissertação seja uma realidade!

Índice

Resumo	i
Abstract	iii
Agradecimentos	v
Índice	vii
Índice de Figuras.....	viii
Índice Tabelas.....	ix
Índice Gráficos.....	x
Índice Anexos.....	xi
Lista de Abreviaturas	xii
1. INTRODUÇÃO – ENQUADRAMENTO E PERTINÊNCIA DO ESTUDO	1
1.1. Objetivos e metodologia.....	3
1.2. Estrutura do trabalho	3
2. TURISMO E REABILITAÇÃO	5
2.1. Turismo em Portugal.....	5
2.2. Turismo: cidade de Tomar.....	15
2.3. Reabilitação de edifícios vs Reabilitação urbana	21
2.3.1. Reabilitação do património edificado	23
2.3.1. Reabilitação Urbana	25
3. UNIDADES HOTELEIRAS E ALOJAMENTO LOCAL NA DINÂMICA TURÍSTICA	30
4. CENTRO HISTÓRICO DE TOMAR: ESTUDO DE CASO	35
4.1. Identificação das Unidades Hoteleiras e Alojamentos Locais.....	39
5. ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS (Inquérito por Questionário).....	46
6. RESULTADOS DOS INQUÉRITOS POR QUESTIONÁRIO	49
7. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	63
7.1. Contributos deste estudo	65
7.2. Limitações do estudo.....	66
7.3. Recomendações para futuros estudos.....	67
8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	68
9. ANEXOS	72

Índice de Figuras

Figura 1: Principais resultados de Portugal no final do ano de 2018 comparativamente ao ano 2017.....	11
Figura 2: Número de hóspedes em Portugal no total do alojamento turístico (Hotelaria, Alojamento Local, Turismo no Espaço Rural e Turismo de Habitação)	12
Figura 3: Quota de dormidas em alojamento turístico de hóspedes provenientes dos vários continentes face ao ano 2017.....	13
Figura 4: Representação geográfica da cidade de Tomar e respetivas vias e meios de acesso à cidade.	16
Figura 5: Festa dos Tabuleiros (2019)	18
Figura 6: Representação do peso dos diferentes objetivos das intervenções no total de obras de reabilitação realizadas em Portugal em 2014.	22
Figura 7: Provável localização da colónia romana em Tomar, segundo o Arq. Costa Rosa	36
Figura 8: Representação da delimitação do centro histórico da cidade de Tomar.....	37
Figura 9: Delimitação do centro histórico de Tomar definido no Plano Pormenor publicado em sobre o mapa atual.....	38
Figura 10: Representação gráfica dos diferentes componentes do Registo Nacional de Turismo.	40
Figura 11: Localização das unidades de alojamento turístico usando o software QGIS.....	41
Figura 12: Representação de uma unidade hoteleira no mapa utilizando o programa Google Earth.....	45

Índice Tabelas

Tabela 1: Total de visitantes no Convento de Cristo.....	17
Tabela 2: Total de visitantes na Sinagoga de Tomar	17
Tabela 3: Visitantes Portugueses e Estrangeiros da Sinagoga de Tomar	17
Tabela 4: Número de dormidas em alojamento turístico registado no concelho de Tomar	19
Tabela 5: Percentagem de dormidas de estrangeiros em alojamento turístico registado no concelho de Tomar	19
Tabela 6: Número de dormidas por tipologia registadas no concelho de Tomar	19
Tabela 7: Estada média registada no concelho de Tomar.....	19
Tabela 8: Proveitos totais em alojamento turístico registados no concelho de Tomar	20
Tabela 9: ARU: vantagens e consequências	28
Tabela 10: Variação dos estados de conservação e no número de intervenções na Baixa Pombalina entre 2010 e 2014	34
Tabela 11: Lista de identificação das unidades hoteleiras da cidade de Tomar.....	42
Tabela 12: Lista de identificação dos alojamentos locais da cidade de Tomar.....	42

Índice Gráficos

Gráfico 1: Número de chegada de turistas internacionais (em milhões) aos diferentes continentes/regiões desde 2005 a 2017.....	8
Gráfico 2: Evolução da entrada de turistas em Portugal ao longo dos anos. Dados fornecidos pelo Instituto Nacional de Estatística	9
Gráfico 3: Número de passageiros desembarcados nos aeroportos portugueses.....	10
Gráfico 4: Oferta de lugares para passagens aéreas nos aeroportos portugueses.	10
Gráfico 5: Crescimento do número de hóspedes em Portugal	11
Gráfico 6: Variação das dormidas de nacionais e estrangeiros relativamente ao ano de 2017	14
Gráfico 7: Quota de dormidas em alojamento turístico de hóspedes provenientes dos vários continentes face ao ano 2017.....	14
Gráfico 8: Balança turística 2018	15
Gráfico 9: Tipologia de alojamento no CHT	49
Gráfico 10: Realizou intervenções de reabilitação nos últimos 10 anos?.....	50
Gráfico 11: Esta unidade hoteleira/alojamento local é explorada por Proprietário, Empresa ou Arrendatário?	51
Gráfico 12: Qual a capacidade do alojamento?	51
Gráfico 13: Adquiriu a fração com vista a operar como unidade hoteleira/alojamento local?.....	52
Gráfico 14: Há quantos anos se dedica a esta atividade?	53
Gráfico 15: Que importância teve o crescimento do turismo nos últimos anos em Tomar, na decisão de realizar intervenções de reabilitação na propriedade?	54
Gráfico 16: Quais os usos da propriedade?.....	54
Gráfico 17: Antes da propriedade funcionar como unidade hoteleira/alojamento local, que função tinha?	55
Gráfico 18: Qual o estado de conservação do imóvel antes da intervenção?	56
Gráfico 19: A intervenção foi feita ao nível da totalidade do imóvel ou em parte deste?	57
Gráfico 20: Qual o nível de intervenção realizada no imóvel?.....	57
Gráfico 21: Candidatou-se a algum programa de incentivo à reabilitação urbana?	58
Gráfico 22: Há quanto tempo realizou a última intervenção?	59
Gráfico 23: Está prevista alguma intervenção de melhoramento ou transformação futura?.....	59
Gráfico 24: Qual o objectivo da intervenção futura?	60
Gráfico 25: Está planeado o aumento do número de unidades de hospedagem neste imóvel?	61
Gráfico 26: Planeia adquirir e/ou reabilitar mais imóveis por forma a expandir o seu negócio ..	62

Índice Anexos

Anexos	72
---------------------	-----------

Lista de Abreviaturas

ANA	Aeroporto e navegação aérea
ARU	Área de Revitalização Urbana
CMT	Câmara Municipal de Tomar
CIMT	Comunidade Intermunicipal do Médio tejo
IFRRU	Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT	Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis
INE	Instituto Nacional de Estatística
JRU	Jornadas de Revitalização Urbana
NUT	Nomenclatura das Unidades Territoriais
OMT	Organização Mundial de Turismo
ORU	Operação de Reabilitação Urbana
POLIS	Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental de Cidades
QGIS	Quantum GIS
RERU	Regime Excecional de Reabilitação Urbana
RJET	Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos
RNAAT	Registo Nacional dos Agentes de Animação Turística
RNAL	Registo Nacional do Alojamento Local
RNAVt	Registo Nacional das Agências de Viagem e Turismo
RNET	Registo Nacional dos Empreendimentos Turísticos
RNT	Registo Nacional de Turismo
SIZE	Sistema de Incentivos ao Empreendedorismo e ao Emprego
UNESCO	Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura

1. INTRODUÇÃO – ENQUADRAMENTO E PERTINÊNCIA DO ESTUDO

O turismo sempre esteve presente ao longo dos séculos nas diferentes civilizações. Enquanto que os Romanos usavam as termas para momentos de lazer reunindo grupos privilegiados de cidadãos, os gregos por sua vez já possuíam habitações secundárias, hoje conhecidas como casas de férias. No entanto foi apenas a partir do século XIX, com a Revolução Industrial, que o turismo teve uma maior importância. O desenvolvimento dos meios de transporte e o consequente progresso da industrialização aumentou não só a facilidade de deslocação de pessoas como o aumento dos tempos livres. De forma generalizada houve uma melhoria significativa do nível de vida, sendo mais notório nos países desenvolvidos.

Atualmente o turismo representa um dos setores económicos com crescimento mais acentuado. O volume de negócio decorrente deste fenómeno consegue ultrapassar o setor da exportação de petróleo, alimentação e automóveis (World Tourism Organization - Why tourism?, 2018). De acordo com a Organização Mundial do Turismo (OMT), em 2018 foram alcançadas os 1.400 milhões de chegadas de indivíduos aos seus destinos turísticos, representando 1,7 biliões de dólares em negócio.

À medida que as cidades foram sendo utilizadas pelo turismo, naturalmente vão sofrendo alterações para acomodar todas as necessidades que esta atividade introduz. O aumento do turismo numa cidade consegue introduzir alterações significativas devido à exigência de mais condições de transporte, alojamento, segurança e emprego (Ribeiro, 2017).

Assim sendo, começou-se a colocar a questão sobre como o turismo estaria a influenciar o crescimento e mudança dos centros urbanos e dos seus centros históricos. A reabilitação de edifícios para uso e fins mais rentáveis é uma das principais consequências do crescimento do turismo (Nasser, 2003). É comum,

por exemplo, um edifício histórico ser reabilitado e convertido para outros fins, nomeadamente alojamento, comércio ou como atração turística (Langston, Wong, Hui, & Shen, 2008).

Estes aspetos devem ser tidos em consideração, pois são relevantes para avaliar a influência do turismo na reabilitação de centros urbanos e históricos. Esta análise pode ser feita quer quantitativamente (ao quantificar o número de intervenções realizadas), quer qualitativamente (tendo em conta o nível de intervenção na reabilitação). É igualmente importante verificar o uso final dado aos edifícios reabilitados assim como o impacto dessa intervenção na evolução da população turística da cidade (Almeida, Mello, & Costa, 2017).

Vários estudos têm sido realizados recentemente sobre a alteração da organização e condições dos centros urbanos e históricos devido ao aumento do turismo. Em Portugal, Lisboa e Porto são sem sombra de dúvida as cidades mais afetadas por este fenómeno. No entanto, nos últimos anos esse impacto tem sido registado igualmente em cidades mais pequenas.

Tomar é uma cidade com património rico, único e diversificado, verificando-se cada vez mais afluência de turistas à cidade. As pessoas que visitam a cidade de Tomar procuram conhecer as particularidades patrimoniais (culturais e naturais), como as suas inúmeras igrejas, a sinagoga, internacional e mundialmente conhecida e, claro, o Convento de Cristo, património mundial desde 1983. Não é assim de admirar que o número de turistas na cidade tenha vindo a aumentar nos últimos anos como se refere mais adiante no capítulo 2.

1.1. Objetivos e metodologia

Este estudo tem como objetivo principal investigar e refletir sobre a influência do fenómeno do turismo na reabilitação de edifícios no centro histórico da cidade de Tomar. Procurou-se encontrar a relação entre o crescimento do turismo na cidade de Tomar e o número de intervenções verificadas no edificado da cidade. Um outro objetivo proposto alcançar foi a identificação das unidades hoteleiras e alojamentos locais existentes no sentido de perceber em que medida o turismo contribuiu para a valorização do património edificado no centro histórico da cidade de Tomar.

Para atingir os referidos objetivos, seguiu-se uma metodologia de aplicação de inquérito por questionário via *google forms* (anexo 1), aos proprietários de unidades hoteleiras e alojamentos locais dos edifícios identificados. A metodologia seguiu três seções importantes: I – turismo e reabilitação do património edificado, II – Intervenção de reabilitação e III – Futuro da unidade hoteleira/alajamento local.

Na parte inicial do questionário, para além da identificação da propriedade referente à qual as respostas do questionário se referem, é questionada qual a tipologia da propriedade (unidade hoteleira ou alojamento local) e se foi realizada alguma intervenção de reabilitação nos últimos dez anos, conforme explicado no capítulo 5.

1.2. Estrutura do trabalho

Este trabalho encontra-se organizado em 7 capítulos. No capítulo 1 contempla-se uma breve introdução à temática, definem-se os objetivos propostos alcançar para a realização deste estudo e a metodologia realizada para alcançar esses mesmos objetivos. Este capítulo contempla ainda a estrutura e organização do estudo. No capítulo 2, apresenta-se a evolução do turismo e faz-se uma breve análise do cenário turístico em Portugal e, particularmente na cidade de Tomar. Neste capítulo abordam-se também, noções de Reabilitação do

Edificado e Reabilitação Urbana, uma vez que o seu conhecimento é importante para a compreensão do restante trabalho.

O capítulo 3, aborda a relação entre a dinâmica turística e a reabilitação do património edificado para fins de alojamento turístico, apresentando-se noções de unidades hoteleiras e alojamentos locais. Referem-se, ainda, algumas conclusões de trabalhos já realizados por outros autores sobre a temática da influência do turismo na reabilitação do edificado.

Neste trabalho de investigação procurou-se considerar trabalhos de relevância, especialmente focados em cidades portuguesas, uma vez que o contexto destes seria o mais conforme com o presente trabalho.

No capítulo 4 apresenta-se o estudo de caso do presente trabalho, o centro histórico de Tomar. Representa-se geograficamente as delimitações do centro histórico de Tomar, por forma a estabelecerem-se os limites geográficos que englobam as unidades hoteleiras e de alojamento local estudadas. Apresenta-se ainda a lista correspondente dessas mesmas unidades hoteleiras e de alojamento local.

No capítulo 5, descreve-se a estrutura e o modo de aplicação do inquérito por questionário aos proprietários das unidades hoteleiras e de alojamento local identificados no capítulo 4 bem como a análise e discussão dos resultados obtidos.

No capítulo seguinte (capítulo 6) apresentam-se os resultados dos inquéritos por questionário e realiza-se uma análise quantitativa e qualitativa a cada questão do mesmo.

Por fim, no capítulo 7 são apresentadas as considerações finais resultantes do estudo realizado, as suas contribuições, as limitações do mesmo e ainda recomendações para futuros estudos.

2.TURISMO E REABILITAÇÃO

2.1. Turismo em Portugal

De acordo com a Organização Mundial do Turismo (OMT, 2014) , o turismo apresenta-se como um conjunto de atividades realizadas durante uma viagem e estadia num lugar diferente do habitual por um período consecutivo não superior a um ano, com propósito de lazer, negócio ou outro. Ao longo dos tempos o turismo foi sofrendo alterações à medida que os consumidores se tornam mais heterogéneos e procuram destinos distintos e diferentes tipos de atividade. Por este motivo este fenómeno foi lentamente convertendo lugares, mobilizando pessoas e modelando paisagens (Cravidão & Santos, 2013).

Todas as transformações sociais, tecnológicas, económicas e políticas que se foram preparando a partir da segunda metade do século XVIII permitiram afirmar o século XX como o século do turismo. Em termos internacionais a “história contemporânea do turismo” encontra-se consolidada em torno de um conjunto de realidades que emergiram entre os séculos XVIII e XX, onde se inclui a realização do *grand tour* e a criação do primeiro *package* turístico inventado por Thomas Cook no século XIX.

No século XX dá-se um período de rápido crescimento e entusiasmo no turismo com a criação das primeiras organizações governamentais. Refira-se a título de exemplo a nível nacional, o lançamento da Sociedade de Propaganda de Portugal e da Repartição do Turismo e a nível local e regional, a criação das Comissões de Iniciativa. Atualmente a dinâmica que o fenómeno do turismo provoca está ao nível de outros sectores de atividade como o sector económico, social ou cultural.

Sendo um promotor de mudança a vários níveis, o fenómeno do turismo traz consigo aspectos positivos e negativos. Vários estudos têm vindo a ser realizados no sentido de melhor se entender o efeito do turismo na sociedade, sendo no entanto inevitável constatar que este fenómeno é, hoje em dia, a fonte de

sustentação de muitas cidades e comunidades. Com mais ou menos justiça na distribuição de lucros, quando um turista chega ao seu destino está disposto a consumir, a gastar e a pagar (Silva, 2017).

Tal como Valene Smith citou em 2001, no passado as pessoas perguntavam-se se o turismo seria uma bênção ou uma maldição, referindo-se às suas consequências positivas e negativas. Mas, hoje em dia esta questão é meramente académica uma vez que o turismo constitui o maior setor económico do mundo (Smith & Brent, 2001)

O aumento de afluência de pessoas aumenta também a necessidade de infraestruturas, de alojamentos, de restauração, de comércio, entre outros. Por sua vez esta necessidade proporciona mais empregos e uma maior movimentação económica. É de realçar também que a melhoria das infraestruturas de uma cidade em prol do turismo beneficia em primeira instância os seus residentes, como por exemplo, é o caso da melhoria de estradas e da rede de transportes públicos.

O turista pretende conhecer a essência de um local, as suas pessoas, as suas tradições e a sua gastronomia típica. Com o aumento do turismo verifica-se uma maior preservação deste tipo de património que de outra forma se iria perdendo com o decorrer dos tempos. No Plano Nacional de Turismo 2027, pode-se encontrar os objetivos estratégicos para os próximos dez anos onde a gastronomia e vinhos é um dos ativos prioritários, entre a natureza, o clima, a luz, a água, o mar, a cultura e a história.

Por outro lado, é necessário conhecer os impactos negativos do turismo, pois isso permite que a sociedade se antecipe e se prepare para minimizar os seus efeitos e maximiza os seus aspetos positivos. Da lista de impactos negativos do turismo pode-se destacar a sazonalidade turística. Várias cidades sofrem com este fenómeno em que são invadidas por turistas em certos períodos do ano, mas são esquecidas nos restantes meses. A atividade de alojamento e de comércio tem que aprender a gerir bem o seu negócio de forma a dar resposta aos momentos mais movimentados e suportar as despesas e o menor lucro nos momentos de menor afluência (Archer, Cooper, & Ruhanen, 2013).

Um outro aspeto negativo que tem sido de elevada relevância nos tempos que correm é a especulação imobiliária e a inflação de preços. Entre 2012 e 2015 estima-se que o preço dos imóveis em Lisboa tenha aumentado cerca de 22% (muito acima do aumento verificado noutras cidades a nível nacional no mesmo período). Parte do motivo deste aumento foi precisamente a procura de imobiliário para alojamentos de curta-duração, provocando transformações na cidade, já a transbordar de hotéis, hostéis, restaurantes e bares (Rodrigues, Santos, & Teles, 2016).

Para além destes aspetos, tem-se verificado também uma invasão de empresas nos maiores centros turísticos, quer a nível da restauração, comércio ou cadeias hoteleiras. Estas cadeias multinacionais instalam-se facilmente nos meios mais turísticos. Apresentam mais vantagens relativamente aos seus típicos concorrentes do comércio local que vão devastando, no entanto, levam os seus lucros para fora do país.

Ao longo dos tempos a Europa sempre se destacou em relação ao turismo internacional. Essa tendência ainda se verifica nos dias de hoje. No gráfico 1 a vermelho encontra-se representada a Europa, a cinzento o Médio Oriente, a azul escuro a Ásia e a azul claro a América do Norte, representando o número (em milhões) de chegadas de turistas a cada continente, no período compreendido entre 2005 e 2017. Com exceção do ano 2009, o aumento do turismo é perceptível e transversal aos diferentes continentes. A diminuição generalizada do turismo em 2009 poderá estar relacionada com a crise económica mundial que se verificou nesse ano.

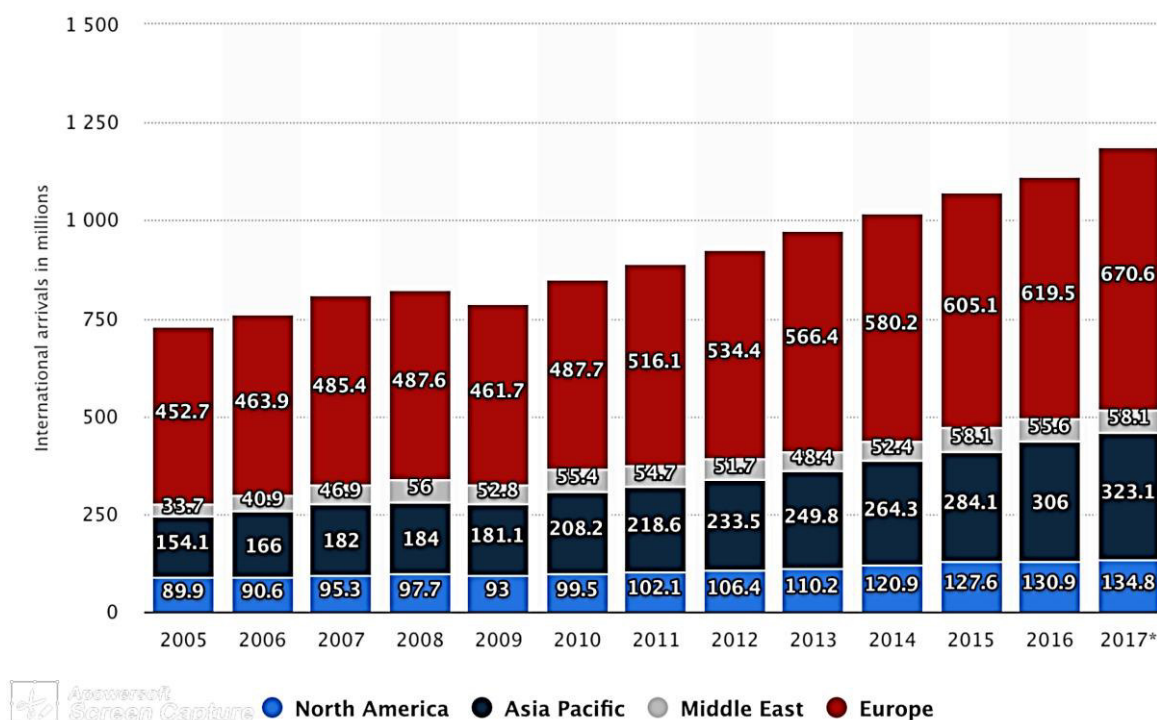


Gráfico 1: Número de chegada de turistas internacionais (em milhões) aos diferentes continentes/regiões desde 2005 a 2017

Fonte: Statista, (2018)

Após o 25 de Abril de 1975, Portugal também registou um aumento do turismo (gráfico 2). O País abriu-se ao mundo e deu a conhecer o seu potencial como destino turístico. Em 1992-1993 verificou-se um pequeno retrocesso da chegada de turistas a Portugal. De acordo com (Cunha, 2013) esta diminuição do interesse por Portugal como destino turístico deveu-se ao aumento de competitividade que se verificou nesta altura por parte dos outros países também privilegiados com um clima de sol e proximidade ao mar. Por outro lado, o retrocesso no turismo verificado posteriormente em 2001 pensa-se que esteja relacionado com os ataques terroristas de 11 de Setembro de 2001 que desencorajaram as pessoas a viajar nos tempos subsequentes (Cunha, 2013).

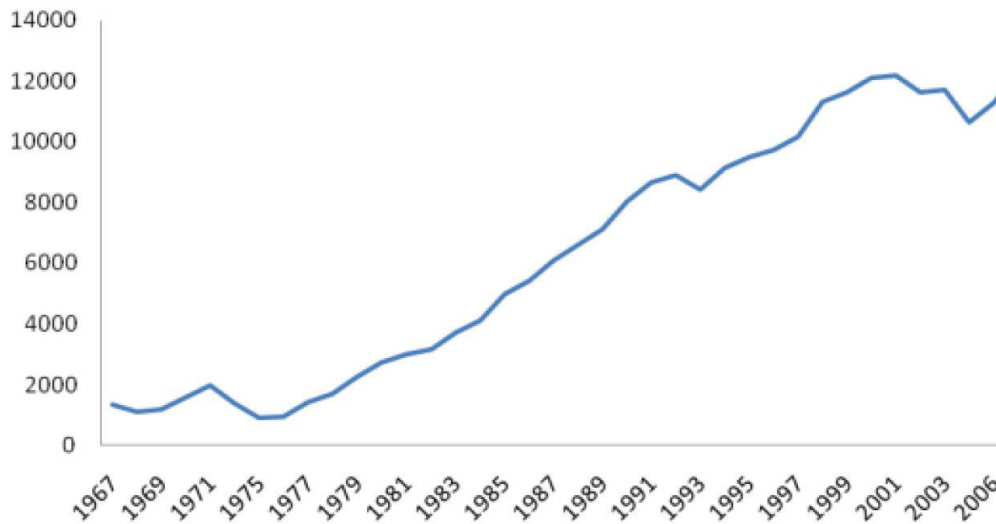


Gráfico 2: Evolução da entrada de turistas em Portugal ao longo dos anos. Dados fornecidos pelo Instituto Nacional de Estatística

Fonte: Maricato, (2012)

Portugal oferece um conjunto de vantagens que lhe permite ser hoje um destino turístico com muita procura. No que se refere à posição geográfica, em relação aos outros países, Portugal encontra-se a pouca distância de grandes e importantes cidades europeias como Londres, Paris e Berlim. Portugal oferece voos diários tanto para o Estados Unidos (Portugal é o país europeu mais próximo dos Estados Unidos) como para África ou América do Sul. Esta proximidade geográfica permite-lhe também uma proximidade aos principais mercados e centros económicos (Turismo de Portugal - An investment destination in tourism, 2018).

Para além disso, com o surgimento das companhias aéreas low-cost e o consequente aumento do número de ligações aéreas para Lisboa tem vindo a aumentar o número de turistas presentes em Portugal (gráfico 3).

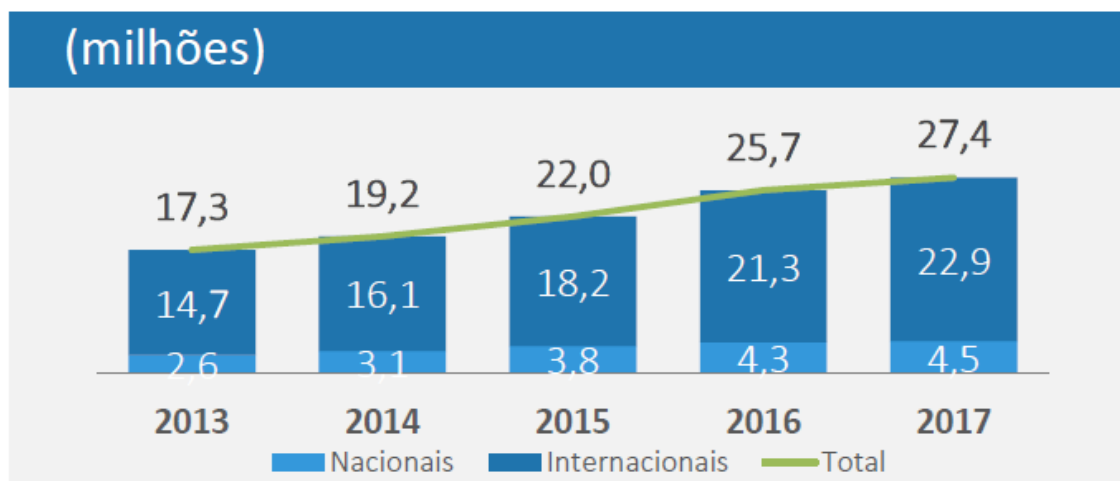


Gráfico 3: Número de passageiros desembarcados nos aeroportos portugueses.

Fonte: ANA, (2019)

Registaram-se mais de 27 milhões de passageiros desembarcados, o que revela um aumento de 6,7% ou seja +1,8 milhões relativamente ao ano de 2017.

Por sua vez, a oferta de lugares disponíveis para passagens aéreas nos aeroportos portugueses tem vindo a aumentar gradualmente (gráfico 4).



Gráfico 4: Oferta de lugares para passagens aéreas nos aeroportos portugueses.

Fonte: ANA, (2019)

Em relação à oferta em termos de fluxos aéreos, o aeroporto de Lisboa foi responsável por 53,6%, o do Porto (21,5%), Faro (15,1%) Madeira (6,2%) e Ponta Delgada (3,6%).

Tudo isto potenciou o turismo em Portugal, que vai aumentando de ano para ano, como se verificou em relação ao ano de 2017 (figura 1).

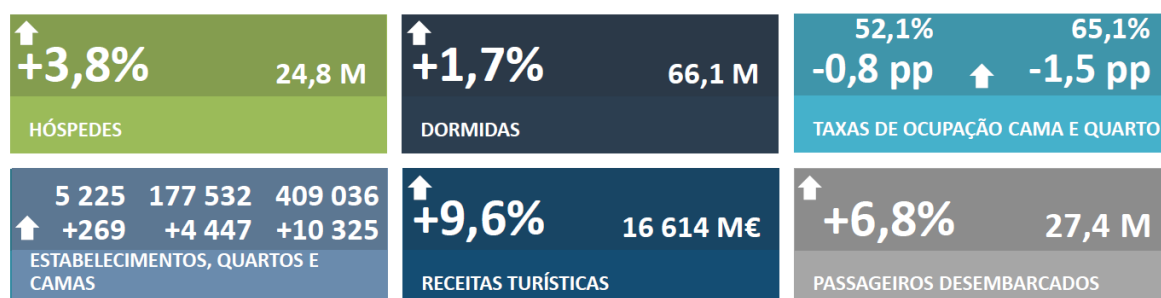


Figura 1: Principais resultados de Portugal no final do ano de 2018 comparativamente ao ano 2017.

Fonte: Silva, A., (2019), adaptado de Turismo de Portugal, (2019)

O número de hóspedes também tem vindo a aumentar, aproximando-se no ano de 2018 dos 25 milhões (gráfico 5).



Gráfico 5: Crescimento do número de hóspedes em Portugal

Fonte: INE, (2018 dados provisórios - 15.03.2019)

Os principais destinos são a área metropolitana de Lisboa (30,1%), Norte (21,1%) e o Algarve (18,7%) (figura 2).

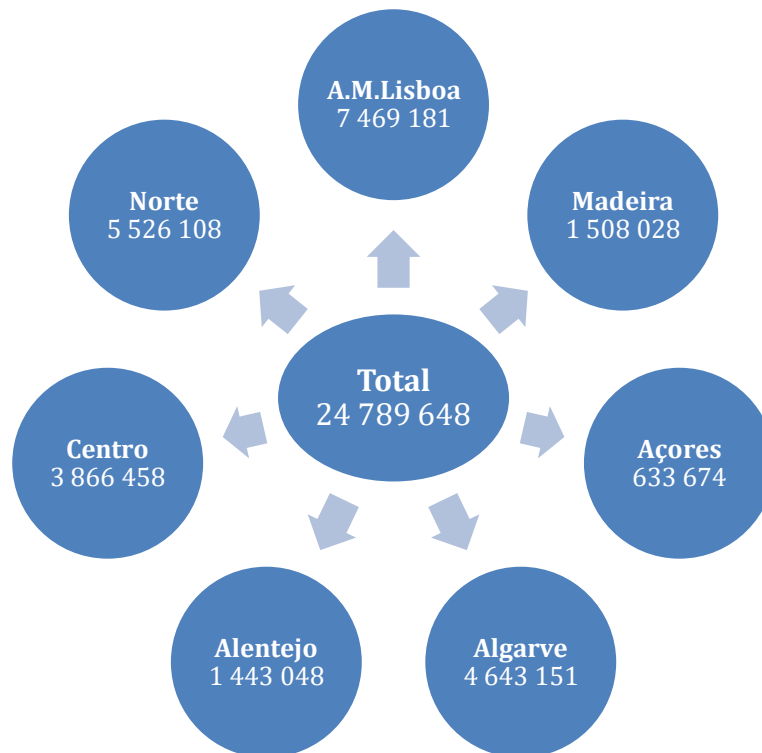


Figura 2: Número de hóspedes em Portugal no total do alojamento turístico (Hotelaria, Alojamento Local, Turismo no Espaço Rural e Turismo de Habitação)

Fonte: Silva, A., (2019), adaptado de INE, (2019)

A região com maior número de hóspedes em Portugal é a área metropolitana de Lisboa. O norte de Portugal, onde fica situada a segunda maior cidade do país, Porto, é outra das regiões mais procuradas pelos turistas. No Algarve e Alentejo, o tipo de turismo que se verifica deve-se, fundamentalmente ao clima e à extensa costa marítima de Portugal com praias cada vez mais em voga dentro e fora do país. Esta região é conhecida pelas suas praias e entretenimento, especialmente no período do Verão.

No entanto, Portugal tem vários outros pontos de interesse, atraindo não só o turismo balnear como o turismo cultural, gastronómico e religioso. De facto, o turismo religioso é outro ponto forte do turismo em Portugal. Fátima, na zona centro de Portugal, conhecida como a capital da Paz, onde se situa o Santuário, é um dos principais e conhecido local de peregrinação.

Para além do turismo em Portugal continental é também relevante

considerar o turismo que se verifica nas regiões autónomas - Arquipélagos dos Açores e da Madeira, pontos de forte atração turística devido à beleza natural das ilhas que os constituem.

Devido a tudo isto, nos últimos anos Portugal tem recebido vários prémios e nomeações importantes no mundo do turismo. Em 2018 Portugal recebeu pela segunda vez consecutiva o prémio World Travel Awards (os chamados “Óscares” do Turismo) como melhor destino turístico do mundo. Em 2017 o Algarve já tinha recebido também o prémio de melhor praia da Europa e a Madeira o prémio de melhor ilha da Europa (Turismo de Portugal - World Travel Awards, 2018).

A nível de dormidas em alojamentos turísticos, em 2018 foram registadas 66,1 milhões de dormidas, o que indica um aumento de cerca de 1,7%, ou seja, +1,1 milhões face ao ano de 2017.

Houve um aumento da quota de dormidas de hóspedes provenientes dos vários continentes em relação ao ano de 2017, exceptuando-se do continente europeu. No entanto, a Europa foi responsável por 81% das dormidas em alojamento turístico em Portugal (figura 3).

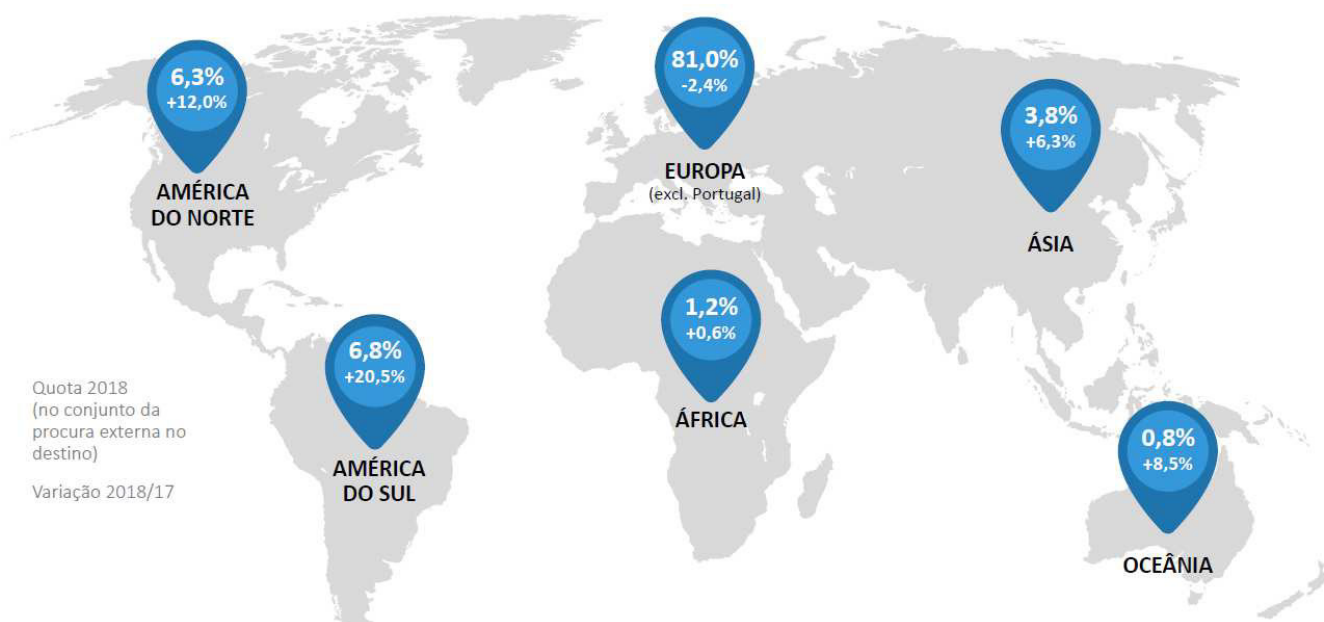


Figura 3: Quota de dormidas em alojamento turístico de hóspedes provenientes dos vários continentes face ao ano 2017.

Fonte: INE, (2018 dados provisórios – 15.03.2019)

Houve também um crescimento de +5,8% registado nas dormidas nacionais que corresponde a +1,1 milhões (Gráfico 6).

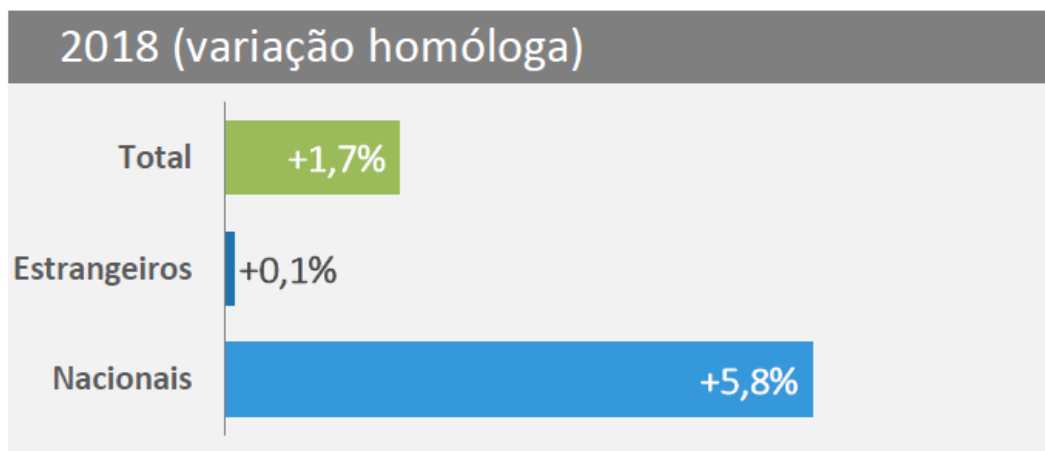


Gráfico 6: Variação das dormidas de nacionais e estrangeiros relativamente ao ano de 2017

Fonte: INE, (2018 dados provisórios -15.03.2019)

Tendo por base a oferta disponível verificado no mês de julho de 2018 de hotéis, hotéis-apartamento, pousadas, aldeamentos e apartamentos turísticos entre outros verificou-se que esta tem vindo a aumentar, registando-se a criação de mais 5,4% estabelecimentos e +2,6% de quartos e camas (gráfico 7).

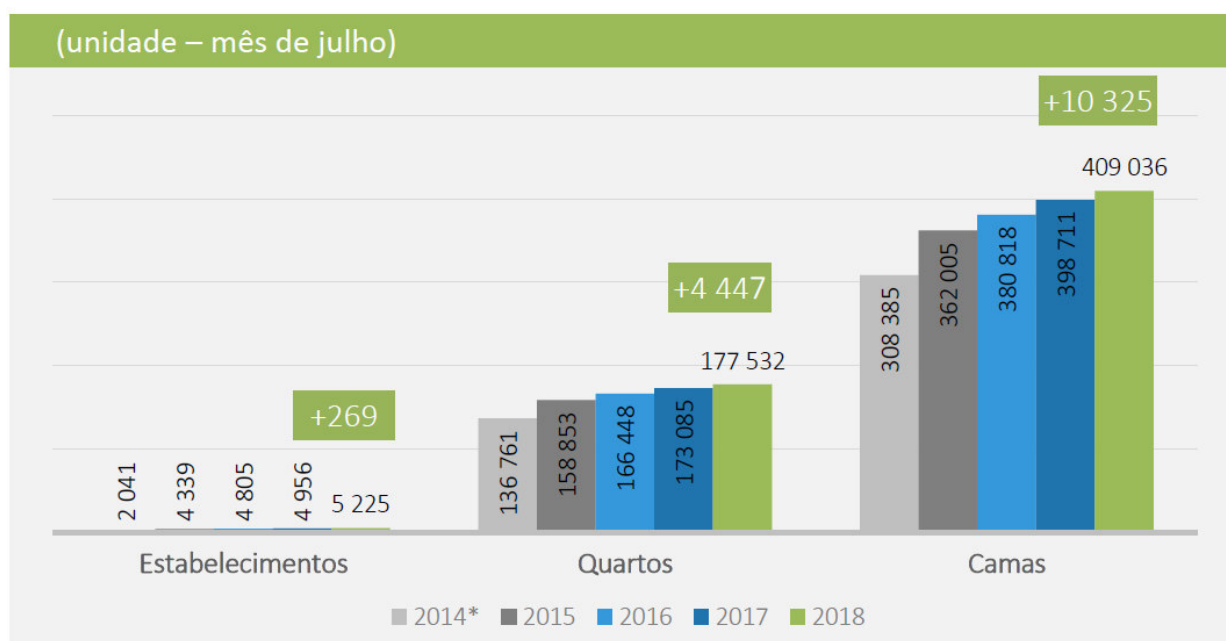


Gráfico 7: Quota de dormidas em alojamento turístico de hóspedes provenientes dos vários continentes face ao ano 2017.

Fonte: INE, (2018 dados provisórios -15.03.2019)

As Receitas Turísticas internacionais ascenderam a 16,6 mil milhões € (gráfico 8).

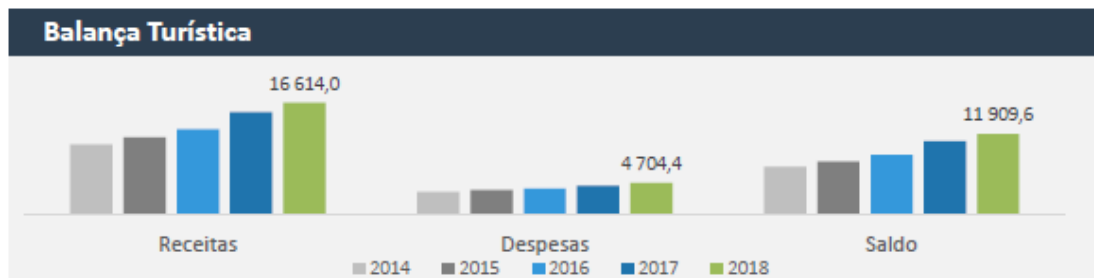


Gráfico 8: Balança turística 2018

Fonte: Banco de Portugal, (2015 a 2018 dados provisórios –20.02.2019) e INE, (2019)

Estes fatores têm contribuído para o aumento do turismo em Portugal e consequentemente para o aumento de receitas neste setor económico.

O turismo tem vindo a reforçar a sua importância no setor da economia nacional com uma tendência de crescimento e manifestando um crescimento histórico em 2017 (+19,5%).

2.2. Turismo: cidade de Tomar

Situada no centro de Portugal, Tomar, a cidade Templária faz parte dos roteiros turísticos no nosso país. A sua localização, a 120km da capital, e a boa conexão em termos de transportes às cidades vizinhas e em especial à capital faz de Tomar uma cidade de fácil acesso para os turistas (figura 4).

Sendo a antiga sede da Ordem dos Templários, Tomar é uma cidade rica em património, arte e cultura, inserida na prestigiada Rede do Património Mundial da UNESCO, aquando da distinção do Convento de Cristo, em conjunto com o Castelo dos Templários e a Mata dos Sete Montes, em 1983.



Figura 4: Representação geográfica da cidade de Tomar e respetivas vias e meios de acesso à cidade.

Fonte: ORU, (2017)

A cidade tem uma oferta cultural qualificada com diversos monumentos, museus, exposições e coleções de arte de renome. Dos monumentos mais visitados destacam-se a Sinagoga do século XV, a Igreja de São João Baptista do século XV, a Igreja de Santa Maria dos Olivais do século XIII, o Convento de Santa Iria e o Convento de São Francisco. No entanto, é indiscutível que o local mais visitado em Tomar é o Convento de Cristo. Em 2018 o Convento de Cristo recebeu cerca de 350 mil visitantes

(tabela 1), tornando-o, a principal fonte de atração de turistas da cidade (MediTejo, 2019).

Tabela 1: Total de visitantes no Convento de Cristo

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
183.027	191.278	209.294	254.313	295.808	354.763	348.510

Fonte: Património Cultural Refer, (2019)

A Sinagoga, também conhecida como Museu Luso-Hebraico, localizada no centro histórico da cidade é outro dos monumentos mais visitados atualmente em Tomar. Durante quase todo o ano de 2018 esteve encerrada para obras e, portanto, o número de visitantes a este monumento judaico foi residual. Nos últimos anos o número de visitantes tem rondado os 60 mil visitantes anuais, sendo que 70% destes são de origem estrangeira. Israel é o país de origem da maioria dos turistas estrangeiros que visitam a Sinagoga, contrariamente ao que se verifica nos visitantes do Convento de Cristo em que a maioria são turistas nacionais. A tabela 2 resume o número total de visitantes na Sinagoga de Tomar entre 2012 e 2017.

Tabela 2- Total de visitantes na Sinagoga de Tomar

2012	2013	2014	2015	2016	2017
30.910	19.968	37.632	50.303	58.191	61.974

Fonte: CMT, (2019)

A tabela 3 representa o número total de visitantes da Sinagoga de Tomar no mesmo período, mas com a diferenciação entre visitantes portugueses e estrangeiros (MediTejo, 2018)

Tabela 3: Visitantes Portugueses e Estrangeiros da Sinagoga de Tomar

	2014	2015	2016	2017
Portugueses	12.773	16.583	15.622	12.655
Estrangeiros	24.859	33.720	42.569	49.319

Fonte: MediTejo, (2018)

Para além destes locais de interesse, Tomar é ainda local de realização de inúmeras festas, festivais, congressos e espetáculos assim como outros acontecimentos de forte componente cultural, gastronómica, vinícola, desportiva e religiosa. A Festa dos Tabuleiros (figura 5) é o evento com maior reconhecimento a nível nacional. Esta festa realizada de 4 em 4 anos, representa um enorme período de afluência de turistas para a cidade. É realizada essencialmente durante três dias, mas inclui concertos e atividades que se estendem por mais de uma semana. A Festa dos Tabuleiros tem origem pagã e caracteriza-se pelo desfile de mulheres com tabuleiros ornamentados de pão, espigas e flores sobre a cabeça envergando os trajes típicos do evento. Associado a este evento existem outros cortejos mais pequenos realizados na mesma semana e para além disto, nesta altura é possível ainda admirar as ruas do centro histórico de Tomar ornamentadas com flores de papel. Estas atividades e toda esta envolvência na semana da Festa dos Tabuleiros oferecem à cidade uma atmosfera única, muito apreciada por quem a visita e claro, pelos próprios habitantes (Visit Portugal, 2019).



Figura 5: Festa dos Tabuleiros (2019)

Fonte: Silva, A., (2019)

Segundo os dados do Instituto Nacional de Estatística, o número de dormidas em alojamento turístico registado no concelho de Tomar praticamente duplicou entre 2013 a 2017, acompanhando a tendência nacional (Tabela 4).

Tabela 4 - Número de dormidas em alojamento turístico registado no concelho de Tomar

Ano	2013	2014	2015	2016	2017
Nº de dormidas	59.653	70.141	77.902	86.311	104.740

Fonte: INE, (2018)

Por outro lado, verificou-se que a relação do registo de dormidas entre turistas nacionais e estrangeiros se manteve constante no mesmo período (Tabela 5). Em 2017 verificou-se que cerca de 45,7% das dormidas registadas no concelho de Tomar se deviam a turistas estrangeiros.

Tabela 5 - Percentagem de dormidas de estrangeiros em alojamento turístico registado no concelho de Tomar

Ano	2013	2014	2015	2016	2017
% Dormidas de Turistas Estrangeiros	42.76	44.11	45.55	42.11	45.66

Fonte: INE, (2018)

Embora se tenha verificado que o número de dormidas em alojamentos do tipo Alojamento Local duplicou entre 2014 e 2017, as Unidades Hoteleiras dominam ainda o mercado turístico em Tomar (Tabela 6).

Tabela 6 - Número de dormidas por tipologia registadas no concelho de Tomar

Ano	2014	2015	2016	2017
Unidades Hoteleiras	55.746	61.041	70.528	76.606
Alojamentos Locais	12.511	14.611	14.014	25.436
Turismo Espaço Rural	1.884	2.250	1.769	2.698

Fonte: INE, (2018)

Em relação à duração média da estadia de turistas em Tomar pode-se concluir que tem sido igualmente constante, rondando um dia e meio.

Tabela 7 - Estada média registada no concelho de Tomar

Ano	2013	2014	2015	2016	2017
Nº Dias	1.50	1.48	1.52	1.57	1.57

Fonte: INE, (2018)

Com o aumento do turismo em Tomar registou-se um consequente aumento dos proveitos associados a alojamentos turísticos (Tabela 8). Enquanto em 2013 este valor rondava os 3 milhões, em 2017 os proveitos totais em alojamentos turísticos passaram para quase 5,5 milhões.

Tabela 8 - Proveitos totais em alojamento turístico registados no concelho de Tomar

Ano	2013	2014	2015	2016	2017
Proveito Total em Alojamento Turístico (€)	3.075.000	3.513.000	4.154.000	4.395.000	5.411.000

Fonte: INE, (2018)

Pela análise destes dados é perceptível que a afluência do turismo na cidade de Tomar tem aumentado nos últimos anos, refletindo-se no número de estadias, no aumento e melhoramento de infraestruturas e serviços ligados ao turismo e consequentemente no aumento de proveitos diretamente relacionados com este setor.

2.3. Reabilitação de edifícios vs Reabilitação urbana

Desde sempre que o homem teve necessidade de fazer perdurar os edifícios que constrói, quer seja pela sua função quer pelo seu valor histórico e cultural. Os edifícios sempre foram construídos com um propósito específico. Foram sendo adaptados às necessidades do Homem com o objetivo de melhorar a sua qualidade de vida quer em termos de habitação ou no fornecimento dos mais variados serviços. No momento em que o edifício em si deixa de desempenhar a função para a qual foi construído é muitas vezes sujeito a intervenções de reabilitação e a alterações na sua estrutura inicial de modo a que dê continuidade à sua função, através de adaptações às novas exigências, ou sendo requalificado para uma nova utilização.

Existem, contudo, construções que simbolizam marcos na história do Homem e que devido ao seu valor patrimonial, têm vindo a ser sujeitos a diferentes tipos de intervenção que visam manter o seu estado de conservação.

Salienta-se que o conceito de património foi evoluindo ao longo do tempo e hoje em dia considera-se que a designação não se aplica apenas a edifícios isolados mas também a espaços urbanos, como é o caso dos centros históricos (Sousa, 2016).

O tipo de intervenção nos edifícios tem, desta forma, estar alinhado com o local onde estão inseridos e com o fim a que se destinam. Todos os tipos de intervenção resumem-se a um mesmo princípio: a melhoria de espaços através do desenvolvimento de estratégias adequadas.

Também as alterações que decorreram na sociedade ao longo dos tempos, o aumento e a evolução dos meios de transporte e a evolução do turismo foram alguns dos fatores que tornaram crucial o alinhamento de estratégias para reorganizar as zonas urbanas de modo a que estas respondessem às necessidades da população. Os espaços urbanos são constituídos não só pelos edifícios, locais públicos e outras estruturas físicas, mas também pelos seus residentes e outras pessoas que interagem com o local em questão. As estratégias de intervenção

devem por isso mesmo contemplar todos estes fatores no seu plano de execução.

Assim o tipo de intervenções urbanas foram evoluindo, não só na sua complexidade, mas também devido aos diferentes objetivos e princípios utilizados (Castanheira, 2013).

Na figura 6 é possível analisar o peso dos diferentes objetivos das intervenções (alteração, ampliação ou reconstrução) no total de obras de reabilitação organizados por NUTS (Nomenclatura das Unidades Territoriais), realizadas em Portugal em 2014.

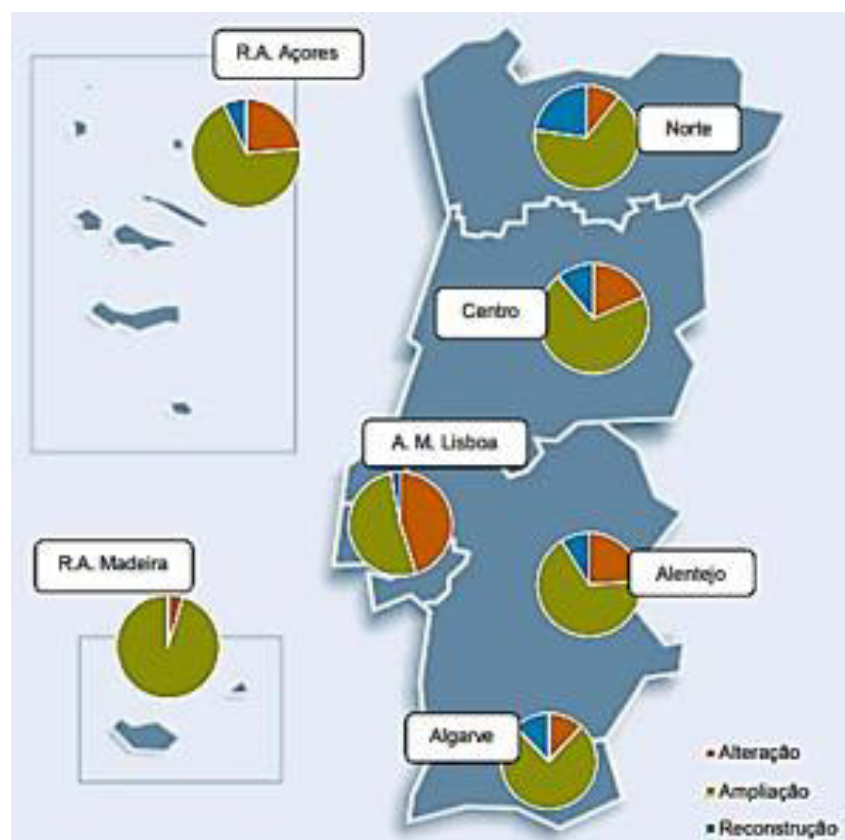


Figura 6: Representação do peso dos diferentes objetivos das intervenções no total de obras de reabilitação realizadas em Portugal em 2014.

Fonte: INE, (2018).

2.3.1. Reabilitação do património edificado

A reabilitação ou regeneração de edifícios tem como objetivo assegurar a sobrevivência de edifícios em desuso ou degradados, muitas vezes proporcionando-lhes uma finalidade diferente que a original. Este tipo de intervenção pode ser definido segundo diferentes conceitos de acordo com o seu nível de complexidade e principalmente dependendo do seu propósito.

As intervenções nos edifícios podem ser classificadas do seguinte modo:

Conservação

A conservação de edifícios tem como objetivo preservar os elementos característicos do edifício, retardando a sua degradação.

Manutenção

A manutenção consiste em pequenas ações periódicas de forma a garantir o correto funcionamento e integridade das estruturas e equipamentos.

A manutenção pode ser dividida em três tipos de ação:

Manutenção Preventiva	Quando a manutenção se baseia em ações com vista a evitar anomalias, antes de elas virem a acontecer;
Manutenção Corretiva	Quando a manutenção não é planeada, sendo efetuada após a deteção de anomalias;
Manutenção Curativa	Quando a manutenção consiste na reparação das anomalias quando estas ocorrem.

Fonte: Silva, A. (2019), adaptado de Cruz, T. (2016)

Restauro

O restauro está sobretudo relacionado com o tipo de intervenções realizadas em monumentos ou outros edifícios com valor cultural. Este método requer um conhecimento aprofundado do objeto a ser intervencionado de forma a que as características e pormenores deste sejam preservados ao máximo.

De acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, o restauro é uma ação de limpeza e reparação recorrendo ao uso de técnicas de bastante complexidade uma vez que são necessários vários estudos e análises a nível dos materiais envolvidos, das diferentes estruturas e dos elementos históricos, artísticos ou socioculturais (Declaração de Cracóvia, 2000).

Reconstrução

A reconstrução enquadra-se ainda nos princípios do restauro, embora a outro nível de intervenção. A reconstrução não deve ser utilizada como meio de restauro, isto é, não devem ser restauradas partes de edifícios (em especial monumentos) caso as partes a ser intervencionadas sejam encaradas como características próprias destes. A reconstrução pode, no entanto, existir em casos excecionais em que se visa preservar o valor arquitetónico do edifício tendo em conta também o valor do património em si para a sociedade.

Estes casos geralmente encontram-se relacionados com carências drásticas de edifícios ou parte deles devido a conflitos, catástrofes naturais ou outros motivos excecionais, nomeadamente a degradação irreversível. Ainda assim, neste tipo de intervenções, deve ser estabelecido que o edifício reconstruído não será assumido como original e o seu valor histórico deve ser encarado como tal.

Reabilitação

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana define reabilitação como sendo uma forma de intervenção com o objetivo de conferir as características físicas de desempenho e segurança dos edifícios, assim como melhorar o desempenho no seu uso corrente ou mesmo providenciar-lhe um novo fim. A reabilitação é feita com o princípio da reutilização de materiais e componentes já existentes de forma a tornar a intervenção mais sustentável (Sousa, 2016).

A intervenção em edifícios deve seguir determinados princípios e legislação que visam garantir um nível correto de intervenção dependendo das características da construção em si.

2.3.1. Reabilitação Urbana

O conceito de reabilitação urbana surge como uma evolução de dois fatores principais: o alargamento do conceito de património e o desaparecimento dos centros históricos nos meios urbanos. A reabilitação urbana tornou-se, assim, uma designação mais abrangente que apenas a intervenção em edifícios.

A reabilitação urbana tem como objetivo não só a intervenção física nos edifícios, tais como obras de conservação, recuperação e readaptação, mas também o aumento da qualidade de vida das populações através de estratégias que promovem a interligação de territórios, cidadãos e atividades, garantindo a sustentabilidade física e ambiental (Aires, 2009).

É possível dentro do contexto da reabilitação urbana, identificar duas categorias principais:

- a) territorial (melhorando a qualidade do território urbano, sobretudo em áreas degradadas);
- b) humano (melhorando a qualidade de vida de toda a população).

A nível territorial, a reabilitação urbana tem como objetivo a conservação do património cultural, assegurar o direito à habitação e promover a sustentabilidade dos meios urbanos.

A nível humano, a reabilitação urbana tem como objetivo o desenvolvimento de estratégias que permitam a ascensão económica do meio urbano, a coesão social, o respeito pela diversidade cultural.

Estas duas componentes estão obviamente interligadas entre si e não podem ser dissociadas.

As estratégias de reabilitação urbana têm que, desta forma, ter uma abordagem complexa integrando estas duas componentes, não se cingindo apenas à realização de intervenções em edifícios ou meios urbanos. Os fatores socioeconómicos tornaram-se uma parte importante neste processo (Cabral, 2013).

Em Portugal este conceito desenvolveu-se a partir da década de 60. Durante este período, as ações de reabilitação urbana consistiam muitas vezes na expulsão de populações desfavorecidas residentes no centro das cidades para bairros na periferia (Vasconcelos Paiva, Aguiar, & Pinho, 2006).

No final da década de 70 a reabilitação urbana passa a ter em conta os aspetos sociais, ambientais e económicos sendo introduzidos novos princípios e novas estratégias. A reabilitação urbana passa a consistir não só na reabilitação de edifícios, mas também em obras de intervenção nas infraestruturas e espaços públicos de forma a promover a qualidade de vida e segurança das populações.

Atualmente os programas de intervenção urbana promovem também a inclusão e a coerência social e visam preservar a identidade da cidade preservando os elementos simbólicos e consciencializando a população para tal. Estas intervenções podem ser representadas por projetos públicos ou mesmo por iniciativas autónomas com a finalidade de promover a reabilitação estrutural, funcional e cultural de um meio.

Existem ainda outros conceitos de intervenções a nível urbano que visam melhorar e modernizar a estrutura urbana e adaptá-la às suas novas necessidades. Embora estes conceitos sejam semelhantes referem-se a níveis de intervenção diferente.

A requalificação urbana consiste na construção ou recuperação de espaços públicos e infraestruturas de determinado território de modo a valorizar o património e torná-lo mais funcional a nível económico e social.

O conceito de renovação urbana também poderá estar relacionado com a substituição dos edifícios existentes nos centros urbanos, por outros novos edifícios com finalidade diferente que a dos edifícios originais (Lopes, 2011).

No contexto, do enquadramento legal e incentivos à reabilitação urbana, verifica-se que as alterações socioeconómicas registadas nos últimos anos evidenciaram os comportamentos negligentes em relação aos imóveis urbanos uma vez que predominaram as novas construções ao invés da recuperação de edificado antigo. Este fato levou ao desenvolvimento de programas de incentivo à reabilitação assim como alterações de legislação de forma a se adequarem às necessidades atuais.

Entre outras medidas, as Jornadas da Revitalização Urbana (JRU), (2015) estabeleceram uma definição de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), que consiste numa “área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana...” (ORU, 2017, s/pg.).

Após a aprovação de uma ARU, esta é divulgada pelo respetivo município. Da definição de uma ARU advêm algumas vantagens e consequências (tabela 10).

1	O município fica comprometido a aprovar uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) no prazo máximo de 3 anos;
2	Num regime excecional, permite a não conformidade com normas legais posteriores à data da construção original;
3	Permite acesso a programas de apoio financeiro para obras de reabilitação urbana;
4	Benefícios fiscais nos impostos municipais sobre imóveis (IMI) e transmissões onerosas de imóveis (IMT). Uma propriedade localizada na ARU fica isenta de IMI num período de 5 anos e isenta de IMT na primeira transmissão onerosa.

Tabela 9 - ARU: vantagens e consequências**Fonte:** Silva, A., (2019), adaptado de ORU (2017)

Um dos incentivos à intervenção privada é o Regime Excecional de Reabilitação Urbana (RERU), que confere um regime excecional e temporário aos projetos de reabilitação de edifícios localizados na ARU ou cuja construção tenha sido concluída há pelos menos 30 anos, desde que metade do edificado seja utilizado como habitação.

Este regime permite a não observância de certas exigências técnicas que são aplicadas a construções novas, como por exemplo, normas referentes a acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida, requisitos acústicos, requisitos de eficiência energética ou qualidade térmica. Esta agilização processual permite não só facilitar o processo de reabilitação como reduzir os custos.

Ao longo dos tempos foram surgindo outros programas de reabilitação urbana como é o caso do PORTUGAL 2020. Este programa, trata-se de um acordo realizado entre Portugal e a Comissão Europeia com o objetivo de promover estratégias que promovam o desenvolvimento económico, social e territorial em Portugal entre 2014 e 2020. Para tal, até 2020 Portugal irá receber, 25 mil milhões de euros para implementação destas estratégias. O Instrumento Financeiro para a

Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020) surge integrado no programa PORTUGAL 2020 como sendo um apoio financeiro dedicado à revitalização de cidades, promoção de eficiência energética e apoio a comunidades desfavorecidas. Este programa disponibiliza empréstimos, com condições inigualáveis no mercado atual, para reabilitação de edifícios, quer sejam destinados à habitação ou a outras atividades.

No processo de candidatura, o candidato pode apresentar no seu projeto de investimento toda a componente de reabilitação urbana e a componente de eficiência energética (Portugal 2020, s.d.).

3. UNIDADES HOTELEIRAS E ALOJAMENTO LOCAL NA DINÂMICA TURÍSTICA

O fenómeno do turismo não é recente e ao longo dos tempos têm sido vários os investigadores a estudarem o impacto que o turismo tem e poderá vir a ter na sociedade e na (re)organização e estruturação das cidades. A forte relação que existe entre o crescimento do turismo e a reabilitação urbana tem conduzido a um desenvolvimento da investigação focada neste tema.

Hoje em dia existe uma grande variedade de tipologias diferentes de ofertas para alojamento. Consideram-se os seguintes tipos de alojamento turístico:

a) Unidades Hoteleiras

As unidades hoteleiras, são edifícios projetados para acomodar indivíduos de forma temporária, incluindo os serviços e equipamentos básicos (cama, armário, casa de banho). As unidades hoteleiras, em relação às suas condições e serviços prestados, são classificadas por estrelas. O processo de classificação implica um conjunto de requisitos que se encontram genericamente estabelecidos no Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (RJET). Um quarto de hotel pode ainda ser considerado aparthotel se oferecer condições necessárias para a preparação de refeições dentro do próprio quarto (Business, Turismo de Portugal, 2019).

b) Alojamento Local

O alojamento local é um tipo de alojamento turístico mais recente e que, nos últimos anos, tem ganho algum relevo. Os primeiros alojamentos locais verificaram-se em cidades com grande turismo mundial, principalmente nos Estados Unidos, Inglaterra, Alemanha e Espanha. Em Portugal, foi a partir de 2014 que se verificou um crescimento significativo do número de ofertas de alojamentos locais.

O alojamento local consiste no arrendamento, tipicamente de curta duração, de habitações para fins turísticos. Este tipo de alojamento assenta essencialmente em plataformas *online* (como por exemplo, as plataformas Airbnb, Homeway ou Booking). Estas empresas facilitam a publicidade sobre a oferta de alojamento local, a sua reserva por parte dos clientes assim como o pagamento associado à reserva. Verifica-se que, na sua maioria, os alojamentos locais concentram-se nos centros históricos das cidades, que são as zonas mais apelativas para os turistas.

Considera-se o alojamento local como um tipo de oferta informal uma vez que se trata de habitações tradicionais, que são arrendadas pelos seus proprietários para fins turísticos, podendo em alguns casos os próprios proprietários permanecerem na mesma habitação, durante a estadia dos seus hóspedes. Este tipo de alojamento, devido às suas características, oferece ao turista uma experiência mais próxima dos residentes da cidade, constituindo uma experiência mais autêntica (Cruz, 2016).

Para além dos típicos alojamentos locais, este tipo de acomodação inclui ainda os Hostels e as Guest-Houses.

Nos Hostels a unidade de arrendamento é a cama. Os hóspedes geralmente arrendam uma cama numa camarata partilhada com outros hóspedes, embora muitas vezes neste tipo de alojamentos existam também quartos individuais para arrendar. Os Hostels caracterizam-se por ser uma das tipologias de arrendamento turístico mais económica, sendo muito frequente entre os jovens. Outra vantagem deste tipo de alojamento é a acomodação de vários elementos de um mesmo grupo no mesmo espaço ou em quartos próximos.

As Guest-Houses são bastante semelhantes aos Hostels. No entanto nesta tipologia de alojamento os hóspedes podem apenas arrendar quartos individuais, podendo ou não, ter acesso a outros serviços como refeições.

Atualmente as unidades hoteleiras e o alojamento local constituem importantes estruturas de acolhimento aos turistas nos centros históricos. No passado, os centros históricos das cidades eram esquecidos, evoluindo para a decadência. Steinberg (1996), alertou para a necessidade de reabilitar os centros

históricos em algumas cidades do mundo de forma a manter a sua identidade, a melhorar a qualidade de vida das suas comunidades e a fazer face aos desafios inerentes à vida moderna, tais como o aumento de turistas nesses meios. Refere também que a melhor forma de integrar, as intervenções nos edifícios históricos nas estratégias de reabilitação, é adaptando os mesmos a novos conceitos de utilização (Steinberg, 1996).

Em 2007, Rossana Galdini concluiu no seu estudo que o turismo deve ser encarado como a chave da regeneração urbana e como uma oportunidade de crescimento económico. Galdini, no entanto, admite no seu trabalho os impactos negativos a nível social e ambiental. Sendo o turismo uma das indústrias mais lucrativas do mundo e não sendo possível evitá-lo, a solução passa por desenvolver estratégias de gestão, para contrabalançar as oportunidades face às suas contrapartidas. De acordo com a autora, o que se tem verificado nos últimos tempos é uma reestruturação dos centros urbanos e em especial dos centros históricos. No passado, a transformação das cidades passava pela demolição do antigo para dar lugar ao novo como objetivo de inovação e crescimento da cidade. Com o fenómeno do turismo passou-se a valorizar e a dar ênfase ao antigo, fazendo com que o planeamento estrutural da cidade e a qualidade de vida melhorasse, mantendo a “autenticidade” característica da cidade em questão. Pode-se concluir que a opinião da autora é que o turismo fomentou a apresentação de versões melhoradas e mais apelativas das cidades. Para Galdini o objetivo dos processos de reabilitação deverá não ser apenas a criação de mais oportunidades a nível de hotelaria, mas também reconhecer no turismo uma oportunidade de desenvolvimento da própria comunidade (Galdini, 2007).

No mesmo contexto, o estudo realizado por Alnafeesi (2013), indica que não só o turismo tem influência na reabilitação das cidades, maso inverso também se verifica. O autor defende que a preservação do património arquitetónico das cidades e a preservação de edifícios históricos permite estimular a chegada de turistas. Este fenómeno proporciona, para além do fortalecimento da economia da região, o desenvolvimento de um sentimento de orgulho nas comunidades, o que por sua vez torna a comunidade mais receptiva a novas estratégias de reabilitação.

Em 2004, José Alberto Fernandes e os seus coautores refletiram sobre o impacto que a conservação dos edifícios históricos estava a ter na baixa do Porto e Gaia. De acordo com os autores, verificou-se um aumento significativo das obras de conservação nos edifícios junto às margens do rio com o intuito de criar uma paisagem apelativa para o turismo. No entanto, estas intervenções localizadas sem ter em conta a restante envolvente (as áreas residenciais subjacentes que continuaram degradadas e sem condições) provocaram uma descontextualização, fazendo com que a zona ribeirinha se tornasse exclusiva para turistas sem ter em conta os seus residentes. O autor destaca a importância da elaboração de boas estratégias de reabilitação durante as intervenções, de modo a que estas tenham o objetivo de melhorar os centros urbanos e não apenas melhorar o seu edificado (Jorge, 2004).

Mais recentemente, em 2017, realizou-se um estudo sobre a evolução do edificado na Baixa Pombalina em Lisboa. Para este estudo foi contemplado o número de intervenções realizadas no edificado, referentes a alojamentos turísticos, comércio, parque habitacional, edifícios com uma componente cultural, entre outros. Foi ainda analisado o grau da intervenção e a alteração do uso final do edifício. Estes autores concluíram que desde 2000 a 2017 surgiram cerca de 40 estabelecimentos de alojamento turístico e 297 apartamentos para aluguer turístico na Baixa Pombalina. Estas alterações no património edificado, implicaram a reabilitação de 77.000 m² e representaram investimentos na ordem dos 48 milhões de euros. As intervenções de reabilitação estiveram, na sua maioria, associadas a alterações de uso das propriedades e no reaproveitamento de edifícios devolutos (Almeida, Mello, & Costa, 2017).

Num outro estudo realizado também com foco na Baixa Pombalina, os autores concluíram que o número de obras no edificado da Baixa Pombalina aumentou quase 40% entre 2010 e 2014 e que as políticas de reabilitação têm sido centradas em edifícios para fins turísticos. Nesse mesmo período o número de alojamentos turísticos nesta área aumentou quase 70% (Tabela 10).

Ainda no mesmo estudo, os autores destacam a necessidade do crescimento acentuado, de oferta de alojamentos locais, ser monitorizado para assegurar que este é concretizado de forma controlada, de modo a evitar a fuga

dos residentes do centro histórico (Morais, 2015).

Nível de Conservação	2010		2014		Variação 2014-2010	
	m ² (A)	% (A/At)	m ² (B)	% (B/At)	m ² (C=B-A)	% (C/A)
BOM / EXCELENTE + BOM	350 947	35,4%	253 390	25,6%	-97 557	-27,8%
REGULAR / MEDIO	451 705	45,6%	564 785	57,0%	113 080	25,0%
MAU + MUITO MAU / MAU + PÉSSIMO	164 416	16,6%	139 624	14,1%	-24 792	-15,1%
OBRAS	23 660	2,4%	32 929	3,3%	9 269	39,2%
Total de áreas brutas de const. da B. P. (At)	990 728		990 728			

Tabela 10 : Variação dos estados de conservação e no número de intervenções na Baixa Pombalina entre 2010 e 2014

Fonte: (Morais, 2015).

No estudo de Ribeiro et al (2017), os autores confirmam que é irrefutável o efeito que o turismo teve na transformação positiva da cidade, quer pelo incentivo da economia local, como também pela reabilitação do edificado que se verificou ao longo do tempo, incluindo também espaços públicos. Estes investimentos não só tornaram a cidade mais atrativa ao turismo, com a melhoria de infraestruturas e unidades de alojamento, mas trouxeram também benefícios à comunidade. Para além disto, este estudo apresenta estratégias que devem ser tomadas para preservar a identidade do centro histórico de Lisboa, nomeadamente delimitar o centro histórico da cidade, tal como feito em Barcelona, e fazer uma análise profunda sobre a quantidade e localização das unidades hoteleiras e alojamentos locais (Ribeiro, 2017).

De modo similar, em Faro foi realizado um estudo sobre a importância dos centros históricos para o turismo algarvio. O estudo concluiu que os centros históricos dos meios urbanos no Algarve, são um forte componente para o turismo cultural desta região, pelo que as medidas de reabilitação e conservação do edificado destas áreas deve ser tida em conta nas intervenções realizadas (Ferreira, 2003).

4. CENTRO HISTÓRICO DE TOMAR: ESTUDO DE CASO

Numa fase inicial deste trabalho foi necessário proceder à identificação dos tipos de alojamentos existentes na cidade de Tomar. Uma vez que, para efeitos deste estudo apenas foram considerados os alojamentos localizados no centro histórico da cidade, sendo necessário estudar previamente a delimitação do centro histórico na cidade de Tomar (figura 8).

O centro histórico de uma cidade geralmente representa a sua área mais antiga. Progressivamente, a parte moderna da cidade vai crescendo em redor deste centro histórico. Com efeito, pode-se verificar que é bastante comum encontrar os grandes estabelecimentos culturais (como teatros, por exemplo) ou os estabelecimentos comerciais e de restauração e outros equipamentos mais importantes de uma cidade, no seu centro histórico. Desta forma, estas zonas ainda continuam a ser literalmente o “centro” da cidade, não apenas no sentido geográfico, mas também no sentido social e económico.

Tal como o nome indica, é nesta área que se concentram os edifícios com maior valor histórico e cultural das cidades. Tendo este facto em consideração, é compreensível que a afluência de turistas verificada nos centros históricos seja incomparável à verificada nos restantes pontos das cidades. Devido ao seu valor e às suas características patrimoniais, o centro histórico de uma cidade é uma zona à qual se deve aplicar um conjunto de regras com vista à sua conservação e valorização. A conservação dos centros históricos tem tido em conta, cada vez mais, a verdadeira “identidade” da cidade, procurando preservá-la (Sebastião, 2010).

Sabe-se que as primeiras formas de ocupação humana em Tomar ocorreram durante a Ocupação Romana no século I A.C. Foram encontrados achados arqueológicos perto da margem nascente do Rio Nabão, entre o atual Convento de Santa Iria e a Igreja de Santa Maria dos Olivais que indicam que esta

área foi um dos locais ocupados nesse período.

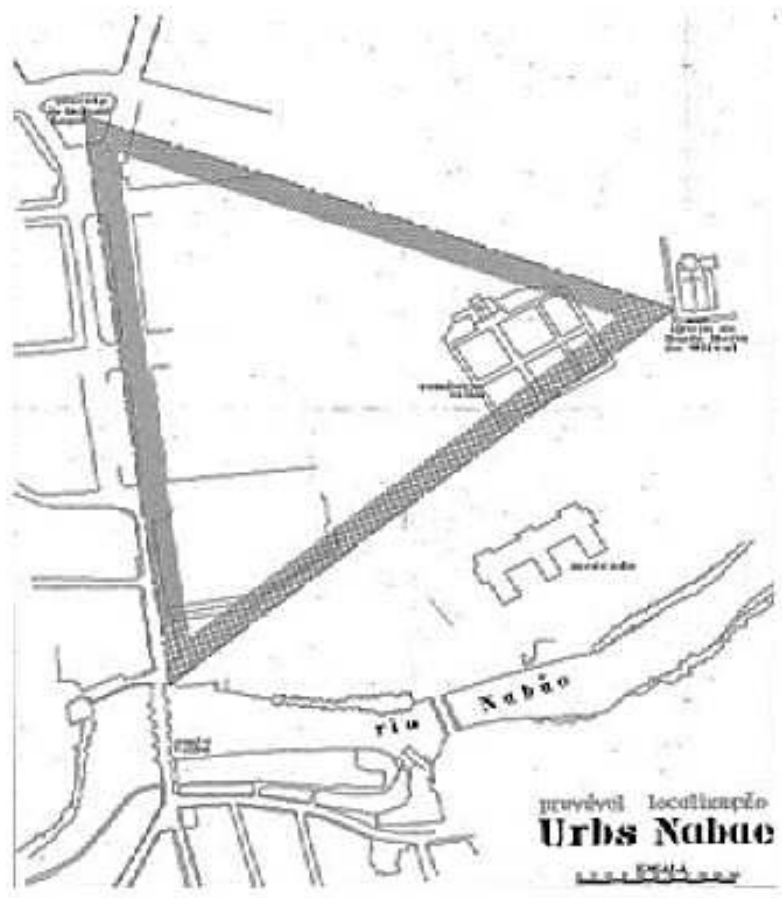


Figura 7: Provável localização da colônia romana em Tomar, segundo o Arq. Costa Rosa

Fonte: Rosa, (1981)

O atual núcleo do centro histórico de Tomar tem como origem a Corredoura (rua Serpa Pinto), principal via de ligação do Castelo à Ponte Velha, ao redor da qual a cidade se foi desenvolvendo.

Outro importante elemento é a estrada de acesso entre a Porta da Almedina e a atual Praça do Redol. Estas duas vias e as suas ruas perpendiculares que foram surgindo, principalmente na época dos Descobrimentos, traçaram a geometria do centro histórico da cidade de Tomar (figura 7).

Atualmente é possível verificar que, com o desenvolvimento da cidade, a principal área de fixação da população estende-se para além do centro histórico. (figura 8).

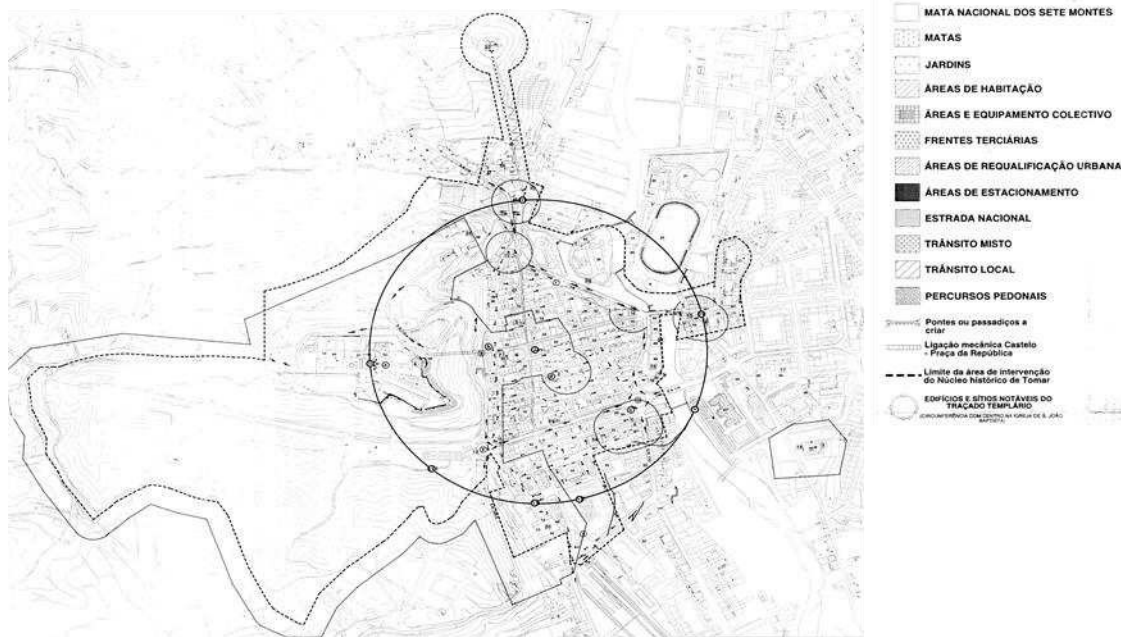


Figura 8: Representação da delimitação do centro histórico da cidade de Tomar

Fonte: Diário da República, (1999)

A área do centro histórico deixou assim de ser o “centro” da cidade. Com o decréscimo de novas construções na cidade e com o excesso de oferta imobiliária em relação à procura, começaram a ser desenvolvidas estratégias para reabilitação do centro urbano, tornando o centro histórico novamente num local privilegiado de ocupação. Simultaneamente estas estratégias pretendem promover a atividade económica da cidade através dos investimentos na recuperação e manutenção do edificado (Oliveira, 2017).

A delimitação do centro histórico utilizada para este estudo foi baseada no Plano Pormenor do Núcleo Histórico da cidade de Tomar (figura 9), definido inicialmente em Diário da República nº 54 II Série em 5 de março de 1999 (Diário da República, 1999).



Figura 9: Delimitação do centro histórico de Tomar definido no Plano Pormenor sobre o mapa atual.

Fonte: Silva, A., (2019) adaptado de Diário da República, (1999)

O Plano Pormenor define propostas de organização espacial de uma área de território municipal, especificando em detalhe a forma de ocupação, métodos de execução de infra-estruturas e a arquitetura dos edifícios e espaços exteriores. Estas especificações estão de acordo com o Plano Diretor Municipal, o mecanismo legal que tem como objetivo orientar a ocupação do solo urbano tendo como base interesses de categoria pública como a preservação histórica e do ambiente e também interesses particulares (os cidadãos residentes na área). O Plano Pormenor do Núcleo Histórico da cidade de Tomar, para além da definição de normas para a ocupação e intervenção, tem a delimitação da área onde estas especificações se aplicam. Esta delimitação corresponde aos limites do centro histórico de Tomar que engloba a maioria dos edifícios e locais notáveis do traçado Templário (Câmara Municipal de Tomar - Planos de Ordenamento do Território, 2018). De forma a ser possível utilizar estes dados no restante processo do trabalho, numa fase inicial esta delimitação do centro histórico foi representada sobre o mapa atual da cidade de Tomar utilizando o software Quantum GIS (QGis).

Este software, de livre-acesso, é um Sistema de Informação Geográfica que permite a análise, localização e registo de pontos georreferenciados.

4.1. Identificação das Unidades Hoteleiras e Alojamentos Locais

Na fase seguinte do trabalho foi necessário realizar a identificação dos edifícios utilizados para oferta de alojamento turístico. Através da utilização do software QGIS para fazer a representação desta delimitação, foi possível não só obter dados concretos sobre a área total da zona a ser analisada como também permitiu a identificação de quais as unidades de alojamento local e unidades hoteleiras deveriam ser consideradas no âmbito deste trabalho.

Para este estudo consideraram-se todos os edifícios identificados como unidades hoteleiras ou alojamento local (incluindo hostels e guest-houses) localizado no centro histórico da cidade de Tomar.

Para este fim utilizou-se a plataforma Registo Nacional de Turismo (RNT). Trata-se de uma plataforma que concentra, de forma simplificada, toda a informação turística sobre as entidades a operar no mercado, garantido a atualização, legalidade e credibilidade da informação fornecida. É da responsabilidade dos próprios empreendedores e empresas manter o seu registo atualizado na referida plataforma.

Criada em resposta ao Decreto-Lei 191/2009 de 17 de agosto, esta plataforma visa centralizar a informação relativa às empresas e empreendedores do turismo em Portugal.

A criação e manutenção do Registo Nacional de Turismo, foi uma responsabilidade atribuída ao Turismo de Portugal. Desta plataforma fazem parte diferentes componentes de registo (figura 10).



Figura 10: Representação gráfica dos diferentes componentes do Registo Nacional de Turismo.

Fonte: Silva, A., (2019), adaptado de RNA, (2019).

Conforme já referido, para este estudo recorreu-se aos registos das plataformas do Registo Nacional de Empreendimentos Turísticos (RNET) e ao Registo Nacional de Alojamentos Locais (RNAL). Em ambas as plataformas a pesquisa foi realizada no dia 29 de Abril de 2019, utilizando os filtros de pesquisa, que permitiram listar todos os registos ativos a essa data, para o concelho de Tomar. À lista de registos obtidos foi aplicada uma posterior análise, de forma a excluir todos os resultados que não se situassem no centro histórico da cidade de Tomar e a verificar atualizações. Utilizando o trabalho anterior de delimitação do centro histórico elaborado no software QGIS, identificou-se a localização de cada unidade hoteleira e de alojamento local sobre o mesmo mapa (figura 11).



Figura 11: Localização das unidades de alojamento turístico usando o software QGIS.

Fonte Silva, A., (2019)

Este método permitiu localizar no mapa da cidade de Tomar, cada um dos alojamentos locais e unidades hoteleiras, identificados pelo recurso ao Registo Nacional de Turismo e ainda permitiu ter percepção sobre a sua inclusão ou não na delimitação definida para o centro histórico da cidade de Tomar. Nas fases posteriores deste trabalho, apenas as unidades de alojamento turístico situadas dentro da delimitação do centro histórico foram consideradas. Para além da identificação geográfica foi também realizado o registo de vários atributos de cada uma destas unidades hoteleiras e alojamentos locais (como por exemplo, o número do registo do RNT, modalidade do alojamento entre outros).

Recorrendo à plataforma do Registo Nacional dos Empreendimentos Turísticos foram identificadas as unidades hoteleiras e as unidades de alojamento

local do centro histórico da cidade de Tomar e procedeu-se à sua listagem através das tabelas 11 e 12).

Tabela 11 - Lista de identificação das unidades hoteleiras da cidade de Tomar.

Nº de Registo	Nome	Tipologia	Localização
1531	Hotel Cavaleiros de Cristo	Unidade Hoteleira	Rua Alexandre Herculano n.º 7
691	Hotel Sinagoga	Unidade Hoteleira	Rua Gil Avô, 31
8143	Thomar Boutique Hotel	Unidade Hoteleira	Rua de Santa Iria nº 14
2979	Hotel Kamanga	Unidade Hoteleira	Rua Major Ferreira do Amaral nº16

Fonte: Silva, A., (2019), adaptado de RNET (2019).

Verifica-se nesta tabela a existência de um número reduzido de unidades hoteleiras ativas, apenas 4, comparativamente às unidades de alojamento local, com um total de 30, conforme se observa na tabela abaixo.

Tabela 12 - Lista de identificação dos alojamentos locais da cidade de Tomar

Nº de registo	Nome do Alojamento	Modalidade	Localização
72134/AL	A Gosto	Apartamento	Rua Marquês Pombal, 64
95418/AL	Albergue do Infante	Moradia	Rua Pé da Costa de Baixo, 3
70764/AL	Casa Antiga	Moradia	Rua Alexandre Herculano, 75 e 77 Tomar
2997/AL	Residencial Luz	Estabelecimento de hospedagem	Rua Serpa Pinto, 144 Tomar
50383/AL	Casa da Bugarvília	Moradia	Travessa do Arco, 9 Tomar
48717/AL	Casa da Sinagoga	Moradia	Rua Dr. Joaquim Jacinto, 88
89094/AL	Casa das Marias	Apartamento	Rua Pedro Dias, 43 1º Esqº
36881/AL	Casa do Poço	Moradia	Rua Camarão, 25-29 Tomar

54200/AL	Casa dos Arcos	Moradia	Rua Arcos, 104
46494/AL	Casa Tomar	Apartamento	Rua Torres Pinheiro, 140 1
14022/AL	Casinha da Pedra	Moradia	Travessa Arco, 7
19929/AL	Casinha do Arco	Moradia	Travessa Arco, 9 e 11
38393/AL	Flattered to be in Tomar	Apartamento	Rua Santa Iria, 21 1º Drto Frt
38401/AL	Flattered to be in Tomar	Apartamento	Rua Santa Iria, 21 1º Drto Tras
38402/AL	Flattered to be in Tomar	Apartamento	Rua Santa Iria, 21 2º Drto Frt
38526/AL	Flattered to be in Tomar	Apartamento	Rua Santa Iria, 21 2º Drto Tras
38527/AL	Flattered to be in Tomar	Apartamento	Rua Santa Iria, 11 2º Esq. Frt.
38528/AL	Flattered to be in Tomar	Apartamento	Rua Santa Iria, 11 2º Esq. Tras.
89275/AL	Gil Avô	Moradia	Rua Gil Avô, 19 a 21
9769/AL	Hostel 2300 Thomar	Estabelecimento de hospedagem- Hostel	Rua Serpa Pinto, 43 Tomar
76716/AL	Little Casa	Moradia	Travessa Quental, 37
27655/AL	Pátio da Laranjeira	Apartamento	Rua Sacadura Cabral, 17 R/C Esquerdo
2897/AL	Residencial União-GuestHouse-AL	Estabelecimento de hospedagem	Rua Serpa Pinto, 94 Tomar
9479/AL	Hostel Luanda	Estabelecimento de hospedagem	Avenida Marquês de Tomar, 15 Tomar
9504/AL	Thomar Story	Estabelecimento de hospedagem	Rua Everard, 49 a 53 Tomar
68300/AL	Yellow House	Apartamento	Rua Doutor Joaquim Jacinto, 8 2º Tomar
68296/AL	Yellow House	Apartamento	Rua Doutor Joaquim Jacinto, 8 1º Tomar
48586/AL	Templarflats	Apartamento	Rua São João, 92 2

48718/AL	Templarflats	Apartamento	Rua São João, 92 2
88395/AL	Tomarhousing	Apartamento	Rua Voluntários da República, 130 1º
92814/AL	Templar House in Castle/ Old town Tomar	Apartamento	Rua Teatro, 8 a 10 R/c e 1.º Esq.º
76612/AL	Templar's Home	Estabelecimento de hospedagem	1ª Rua do Teatro, 10 n/a n/a Tomar
84441/AL	Pé do Castelo – Like home	Apartamento	Rua Pé da Costa de Cima, 64 2300-360 Tomar

Fonte: Silva, A., (2019), adaptado de RNET (2019).

Para este estudo, considerou-se aqueles que têm mais do que um apartamento no mesmo edifício e com o mesmo nome de registo, apenas uma vez.

Posteriormente, o trabalho realizado na plataforma QGIS e respetiva tabela de atributos foi exportado e importado no Google Earth.

O Google Earth é uma plataforma *online* criada pela Google, que apresenta o mundo sob um modelo tridimensional construído a partir de imagens de satélite.

Desta forma, foi possível transpor toda a informação elaborada na tabela de atributos do arquivo trabalhado no QGIS para um formato mais conhecido do utilizador comum.

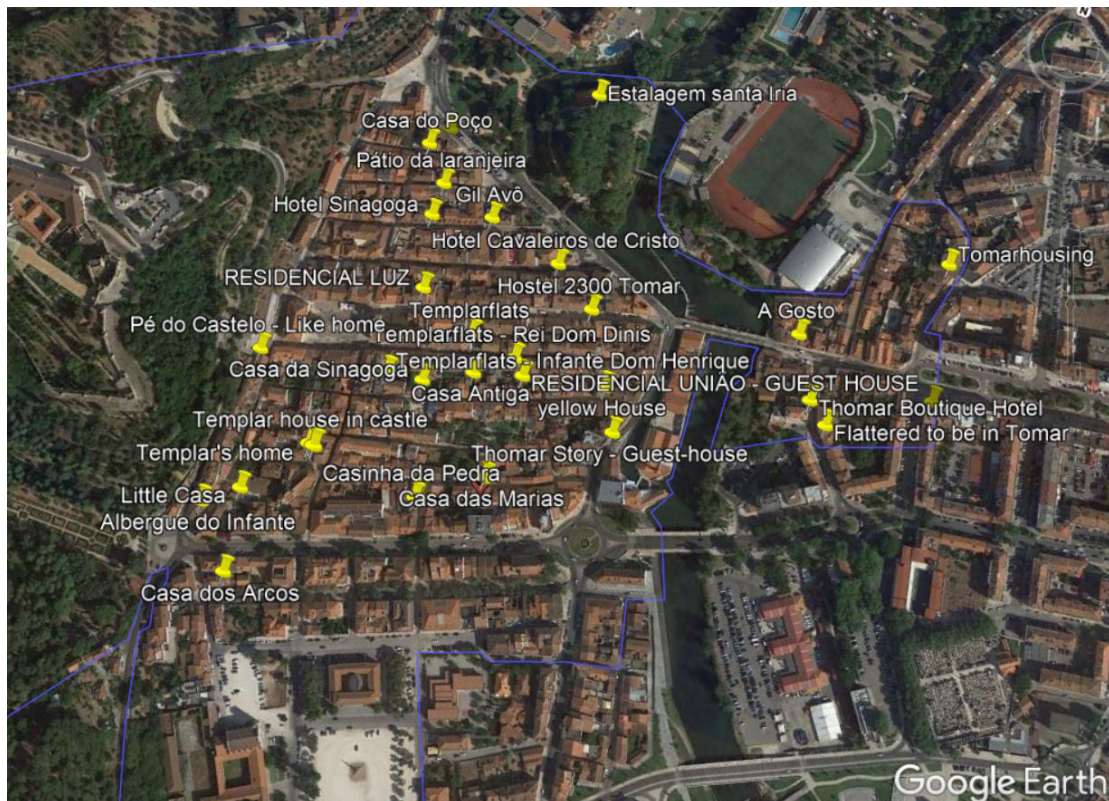


Figura 12: Representação de uma unidade hoteleira no mapa utilizando o programa Google Earth.

Fonte: Silva, A., (2019)

Ao importar o trabalho elaborado no *software* QGIS no Google Earth, toda a análise efetuada de localização geográfica das unidades hoteleiras e alojamentos locais existentes no centro histórico de Tomar e a sua respetiva análise qualitativa. Numa primeira fase ficam disponíveis à sua consulta pública, quando solicitados, e, numa segunda fase, poderão ficar disponíveis no *site* do município de Tomar.

5. ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

(Inquérito por Questionário)

Neste capítulo apresentam-se os resultados obtidos através dos inquéritos por questionários aos proprietários dos edifícios identificados no centro histórico de Tomar e apresentados no capítulo 4, através das tabelas 11 e 12.

A obtenção dos resultados do inquérito foi realizada em duas fases. Numa primeira fase os questionários foram enviados por email, a 13 de maio de 2019, tendo sido obtidas 19 respostas (do total de 30 questionários enviados). Numa segunda fase, realizada a 28 de maio de 2019, os proprietários que não tinham respondido, foram contactados por telefone ou entrevistados presencialmente. Deste modo obtiveram-se mais 5 respostas ao questionário apresentado. No total foram obtidas 24 respostas, que representam 80% de taxa de resposta.

Na elaboração do questionário utilizado, foi tido em consideração o objetivo principal deste estudo - análise da influência do turismo na reabilitação do património edificado no centro histórico da cidade de Tomar, com o intuito de perceber em que medida o turismo contribuiu para a valorização deste mesmo património.

Na primeira parte do questionário, para além da identificação da propriedade, solicita-se ao proprietário a atribuição de tipologia: 1) unidade hoteleira; 2) alojamento local (Hostel, Guest-House, Residencial) e se foi realizada alguma intervenção de reabilitação nos últimos 10 anos.

O questionário apresenta-se dividido em três seções: I – Turismo e Reabilitação do Património Edificado; II. Intervenção de reabilitação e III. Futuro da unidade hoteleira. Na seção I, é possível perceber o objetivo da aquisição do património edificado, a relevância do turismo na decisão de aquisição do património edificado e o - uso do edifício anterior à sua aquisição, por parte do proprietário atual. Na seção II, é possível verificar o estado da conservação do edifício anterior à intervenção realizada, o nível da intervenção (quer em

dimensão - na totalidade do edifício ou em parte deste, quer qualitativamente), o recurso a programas de apoio financeiro e a intenção de realização de futuras intervenções.

Por fim, na seção III, é possível entender o objetivo da intervenção a realizar no futuro e a intenção ou não de adquirir mais património edificado para expansão do negócio.

Dentro das seções do questionário, foram colocadas 20 questões. A questão 1. *“Esta unidade hoteleira/alajamento local é explorada por”*, para se perceber o tipo de exploração da unidade hoteleira/alajamento local, o inquirido deveria identificar se a exploração era realizada por: a) proprietário; b) empresa; c) arrendatário; d) outro.

A questão 2. *“Capacidade da unidade hoteleira/alajamento local:”* o inquirido teria que selecionar a capacidade – a) Menos de 5 pessoas; b) Entre 5 a 15 pessoas; c) Entre 15 a 30 pessoas; d) Entre 30 a 50 pessoas; e) Mais de 50 pessoas. Em relação à questão 3. *“Adquiriu a fração com vista a operar como unidade hoteleira/alajamento local”*, o inquirido deveria responder se sim ou não. A questão, 4. *“Há quantos anos se dedica a esta atividade?”*, o proprietário escolheria a opção adequada: a) Menos de 3 anos; b) Entre 3 e 6 anos; c) Entre 6 e 9 anos; d) Mais de 9 anos. Em relação à questão 5. *“Que importância teve o crescimento do turismo nos últimos anos em Tomar na decisão de realizar intervenções na reabilitação do edificado?”* o inquirido teria que escolher a importância – a) Extremamente importante; b) Muito importante; c) Moderadamente importante; d) Ligeiramente importante; e) Pouco importante. A questão 6. *“Quais os usos da propriedade?”*, o proprietário selecionaria as opções adequadas – a) Uso turístico; b) Habitação própria; c) Comércio; d) Escritórios; e) Habitação para arrendar. Em relação à questão 7. *“Antes da propriedade funcionar como unidade hoteleira/alajamento local, que função tinha?”* o inquirido escolheria a opção adequada – a) Habitação; b) Escritório; c) Serviços; d) Devoluto; e) Não sabe.

A questão 8 – *“Qual o estado de conservação do imóvel antes da intervenção?”*, o proprietário selecionaria o nível mais adequado associado a cada designação – a) Nível 1. Péssimo estado, degradação extensa com necessidade de

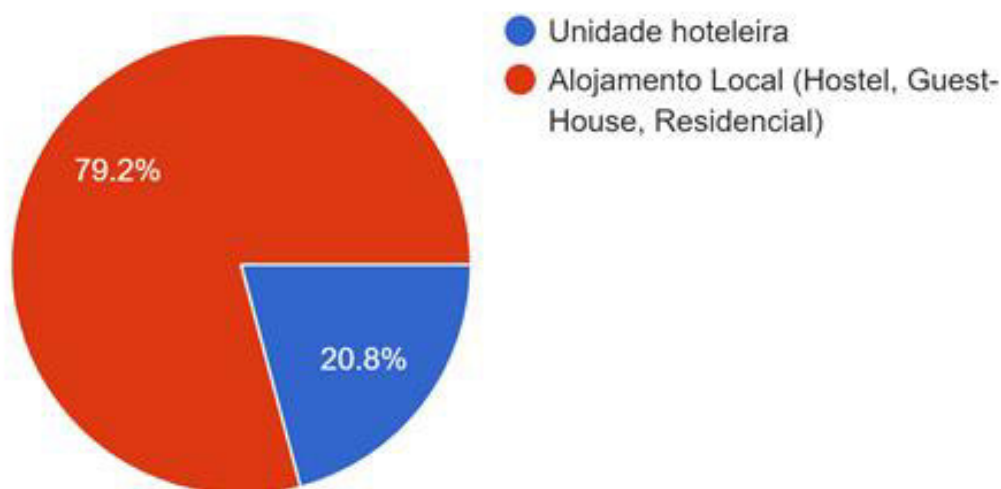
grandes reparações; b) Nível 2. Mau estado de conservação, com anomalias de grande extensão; c) Nível 3. Degradação média, com anomalias localizadas de reparação fácil; d) Nível 4. Bom estado, sem anomalias e sem necessidade de qualquer tipo de intervenção; e) Nível 5. Excelente estado, sem necessidade de intervenção. Em relação à questão 9 - *“A intervenção foi feita ao nível de?”* o inquirido seleccionaria a opção adequada a) Parte do imóvel; b) Totalidade do imóvel. A questão 10 - *“Qual o nível da intervenção?”* o proprietário seleccionaria o nível mais adequado associado a cada designação - a) Nível 1 - Reabilitação ligeira. Execução de pequenas reparações e beneficiações das instalações e equipamentos já existentes nos fogos; b) Nível 2 - Reabilitação média. Melhoria das condições funcionais e ambientais dos espaços em geral; c) Nível 3 - Reabilitação profunda. Implicam demolições e alterações na distribuição e organização interior dos espaços no edifício; d) Nível 4 - Reabilitação excecional. Reabilitação do edifício para standards muito superiores aos pré-existentes. Em relação à questão 11 - *“Candidatou-se a algum programa de incentivo à reabilitação urbana?”* o inquirido deveria responder se sim ou não. Na questão 12 - *“Se respondeu sim na pergunta anterior, indique qual o apoio financeiro recebido?”*, o proprietário poderia indicar qual o apoio recebido caso assim o entendesse. Em relação à questão 13 - *“Há quanto tempo realizou a última intervenção?”*, o proprietário escolheria a opção mais adequada a) Menos de 2 anos; b) Entre 2 a 4 anos; c) Entre 4 a 6 anos; d) Mais de 6 anos. A questão 14 - *“Está prevista alguma intervenção de melhoramento ou transformação futura?”*, o inquirido deveria responder sim ou não. Caso o proprietário respondesse negativamente a esta questão o seu questionário terminaria. Caso o proprietário respondesse afirmativamente, o questionário continuaria. A questão 15 - *“Qual o objetivo da intervenção?”*, o inquirido seleccionaria a opção mais adequada a) Execução de pequenas reparações e beneficiações das instalações e equipamentos existentes; b) Substituição de elementos existentes e mudanças na organização e funcionamento dos espaços; c) Alterações que implicam demolições e reconstruções significativas. Em relação à questão 16 - *“Está planeado o aumento do número de unidades de hospedagem neste imóvel?”*, o inquirido deveria responder sim, não ou talvez. A última questão, 17 - *“Planeia adquirir e/ou reabilitar mais imóveis por forma a expandir o seu negócio?”* o inquirido deveria responder sim, não ou talvez.

6.RESULTADOS DOS INQUÉRITOS POR QUESTIONÁRIO

Com o intuito de fazer uma análise quantitativa e qualitativa das intervenções realizadas no edificado da cidade de Tomar, devido à influência do turismo, foram enviados questionários, como anteriormente se referiu, com as questões consideradas pertinentes, aos proprietários das unidades hoteleiras e alojamentos locais.

Para cada um dos temas abordados no questionário foi realizada uma análise das respostas obtidas e a sua interpretação.

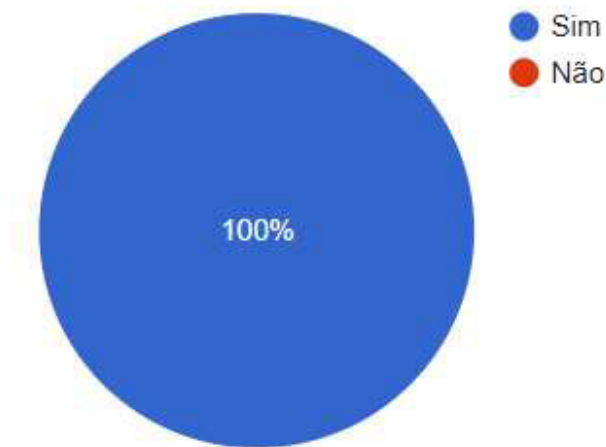
Gráfico 9: Tipologia de alojamento no CHT



Conforme se pode observar, embora a tipologia do alojamento fosse já conhecida anteriormente ao envio do questionário, pela análise das respostas e comparação com o tipo de registos no Registo Nacional de Turismo é possível confirmar que no centro histórico de Tomar as unidades hoteleiras representam apenas cerca de 20% do número de edifícios de oferta de alojamento.

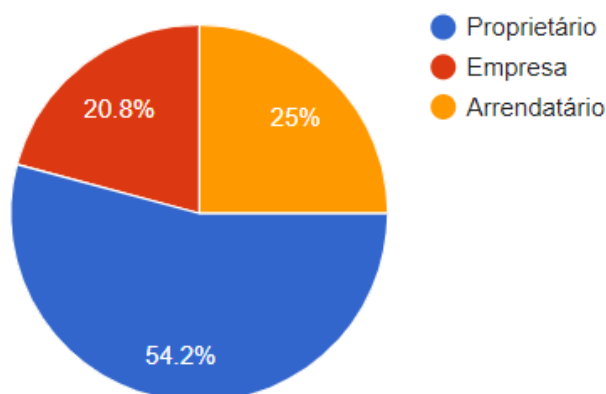
Os alojamentos locais, tipologia na qual estão incluídos os hostels, guest-houses e residenciais, predominam nesta área da cidade. Esta discrepância pode ser explicada pelo fato de as unidades hoteleiras, devido às suas dimensões geralmente superiores às dos alojamentos locais, preferirem localizações, fora dos centros históricos, que lhes permitem ter propriedades de grandes dimensões ou espaço para futuras expansões.

Gráfico 10: Realizou intervenções de reabilitação nos últimos 10 anos?



Todos os proprietários que responderam ao inquérito afirmaram ter realizado algum tipo de intervenção nos últimos 10 anos. Tendo em conta que uma grande maioria dos alojamentos locais e unidades hoteleiras do centro histórico de Tomar são propriedades com atividade turística relativamente recente, as respostas dadas a esta questão são concordantes com essa realidade.

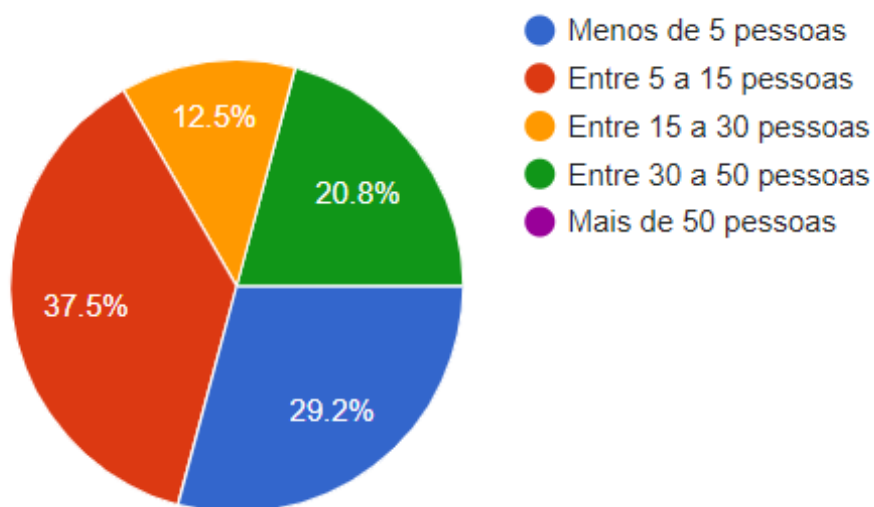
Gráfico 11: Esta unidade hoteleira/alojamento local é explorada por Proprietário, Empresa ou Arrendatário?



Na seção I do questionário os inquiridos foram questionados sobre os assuntos relacionados o próprio edifício e a sua função de oferta de alojamento. A motivação da intervenção no edifício foi também abordada nesta seção.

Pela análise das respostas obtidas verificou-se que, em mais de metade dos casos identificados, é o próprio proprietário do edifício a fazer a exploração turística do alojamento. Em 25% dos casos a exploração do edifício para fins turísticos é feito por arrendatário e em cerca de 21% dos casos por empresas.

Gráfico 12: Qual a capacidade do alojamento?

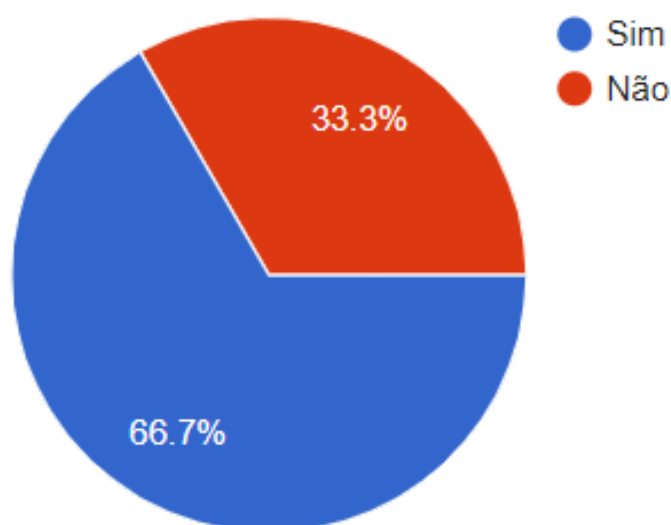


Em relação à capacidade dos alojamentos locais e unidades hoteleiras presentes no centro histórico, concluiu-se que a maior parte, cerca de 37,5%, albergam entre 5 a 15 pessoas e nenhum alberga mais do que 50 pessoas.

Cerca de 30% das ofertas são alojamento de pequena dimensão, com capacidade para alojar até 5 pessoas.

Apenas 12,5% albergam entre 15 a 30 pessoas e cerca de 20,8% das ofertas, têm capacidade para alojar entre 30 a 50 pessoas. Tal como referido anteriormente, tendo em conta que se tratam de propriedades localizadas no núcleo histórico da cidade, é natural que não sejam propriedades de grandes dimensões e, por consequência, com grande capacidade de alojamento.

Gráfico 13: Adquiriu a fração com vista a operar como unidade hoteleira/alojamento local?

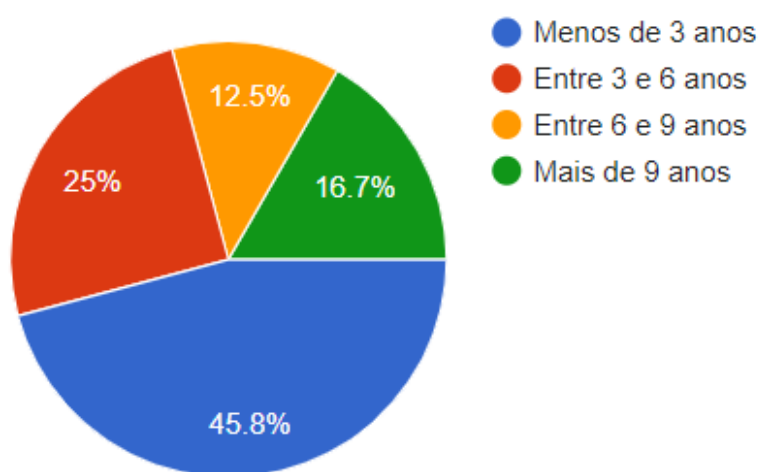


Os inquiridos foram questionados sobre a sua motivação para a aquisição do edifício. As respostas obtidas indicam que dois terços dos inquiridos adquiriu a propriedade para fins turísticos. Com mais este dado, perspetiva-se que o aumento do turismo na cidade de Tomar, teve influência na decisão de aquisição de propriedades no centro histórico.

Associando este fator às respostas obtidas à questão "*Realizou intervenções de reabilitação nos últimos 10 anos?*", pode-se concluir que todas as

propriedades do centro histórico da cidade de Tomar que responderam ao questionário, sofreram intervenções com vista ao seu uso para fins turísticos. e, portanto, o fenómeno do crescimento do turismo nos últimos anos, teve uma influência na reabilitação do património edificado no centro histórico da cidade de Tomar.

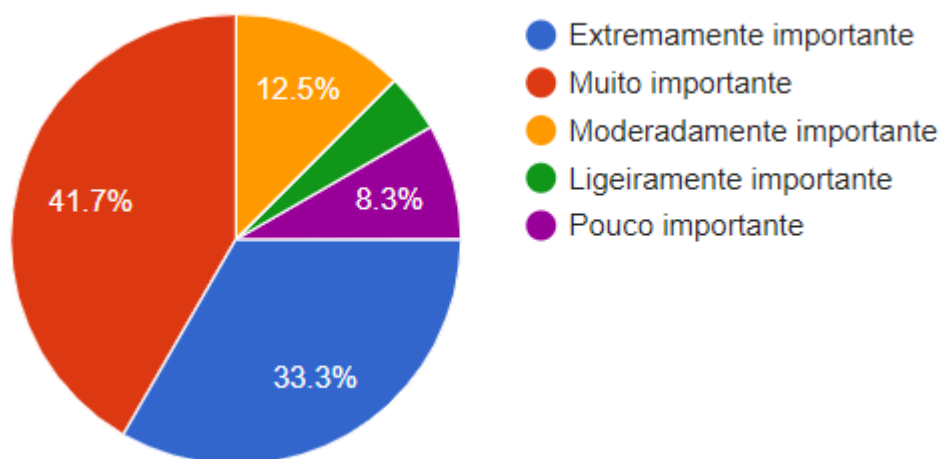
Gráfico 14: Há quantos anos se dedica a esta atividade?



Foi também questionado aos inquiridos o tempo de ligação ao negócio da oferta de alojamento. Em quase metade dos casos a resposta foi “Menos de 3 anos”, o que indica que a procura por este tipo de atividade tem vindo a aumentar. Por outro lado, aproximadamente 17% dos inquiridos afirmaram estar neste tipo de negócio há mais de 9 anos, estando todos os restantes há menos.

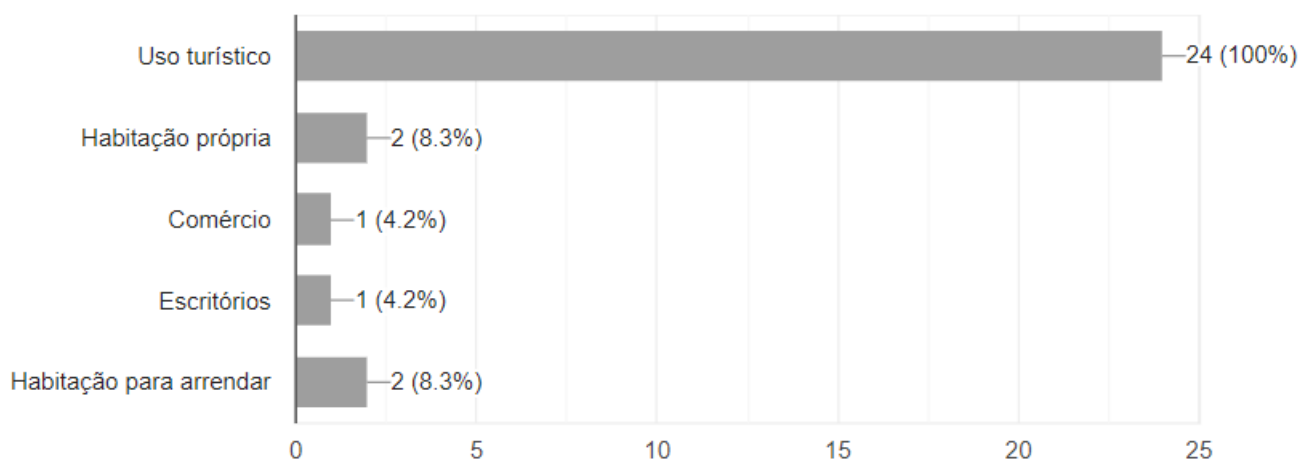
Verifica-se assim que, o contínuo aumento do turismo tem contribuído para o surgimento quer de unidades hoteleiras quer de alojamentos locais no centro histórico da cidade de Tomar, acompanhando a tendência nacional.

Gráfico 15: Que importância teve o crescimento do turismo nos últimos anos em Tomar, na decisão de realizar intervenções de reabilitação na propriedade?



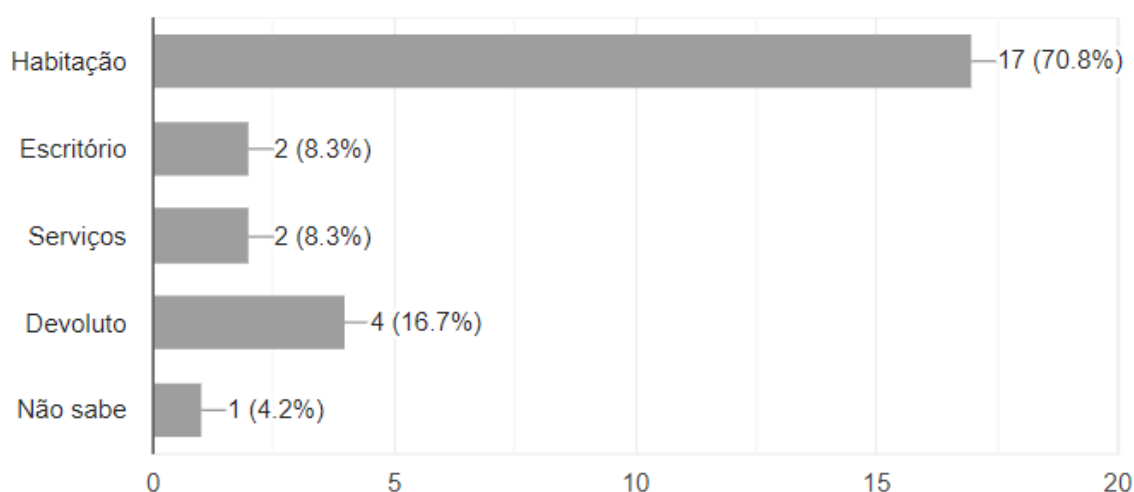
Os inquiridos foram diretamente questionados sobre a sua perceção acerca da influência que o turismo teve na decisão de intervenção na propriedade. Os resultados obtidos indicam que o turismo foi claramente um fator decisivo. Três quartos dos inquiridos afirmam que o crescimento do turismo teve uma influência muito importante ou extremamente importante nesta decisão.

Gráfico 16: Quais os usos da propriedade?



Apesar de todas as propriedades selecionadas para o envio de inquéritos representarem ofertas de alojamento, estas podem ainda ter outro tipo de funções. Desta forma os inquiridos foram questionados sobre que outros tipos de usos existiam no edifício. Como seria de esperar, todos os inquiridos selecionaram a opção “Uso turístico”. Foi possível concluir, ainda, que em 8,3% dos casos a propriedade é usada como habitação própria dos inquiridos. Também em 8,3% dos casos tratam-se, de habitações que podem ser arrendadas, enquanto que a percentagem conjunta dos usos como escritório e comércio não chega a 10%.

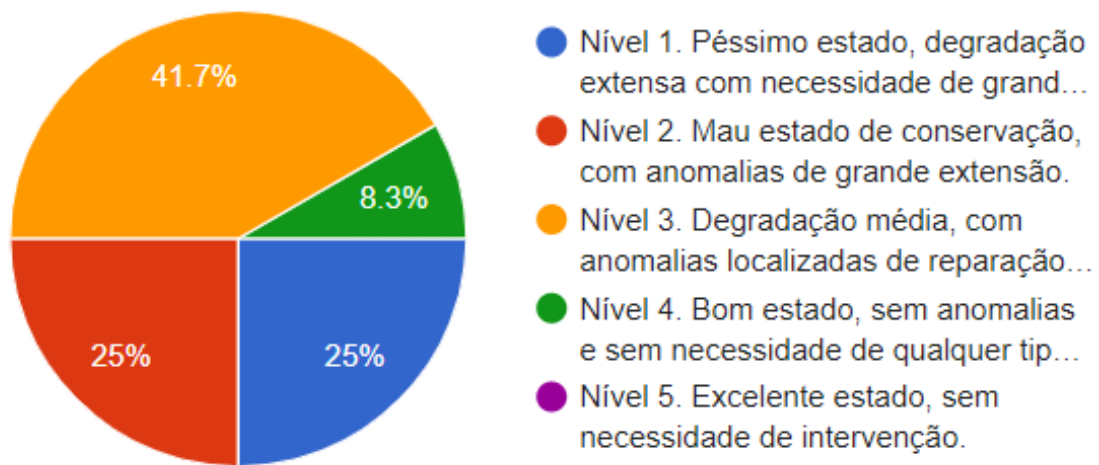
Gráfico 17: Antes da propriedade funcionar como unidade hoteleira/alojamento local, que função tinha?



Os inquiridos foram ainda questionados sobre o uso da propriedade, anterior à sua aquisição. Na grande maioria dos casos as propriedades eram edifícios de habitação, mas em 16,7% dos casos o edifício estava devoluto, aquando da sua aquisição para a nova utilização.

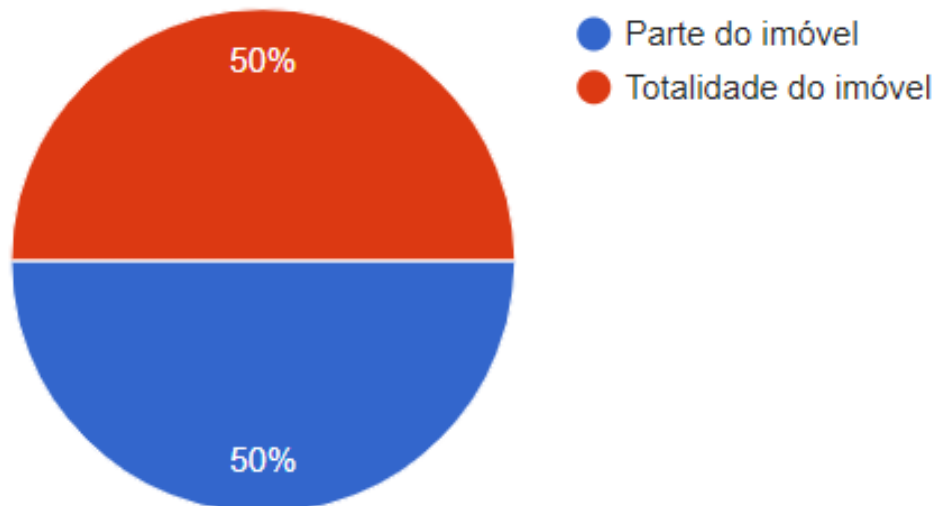
Mais uma vez, é possível aferir a influência do turismo na reabilitação do centro histórico da cidade de Tomar, através da análise destes resultados que comprovam que, parte dos edifícios devolutos da zona em questão, foram intervencionados com vista a serem utilizados para fins turísticos.

Gráfico 18: Qual o estado de conservação do imóvel antes da intervenção?



Na segunda seção do inquérito as intervenções realizadas no edificado foram avaliadas qualitativamente, de forma a obter informação sobre o grau e a complexidade das intervenções. Inicialmente os inquiridos foram questionados sobre o estado de conservação da propriedade anteriormente à intervenção realizada. Esta questão foi relevante, na medida em que, permitiu perceber que em metade dos casos abordados, a propriedade se encontrava em mau ou péssimo estado de conservação. A análise das respostas a esta questão possibilitou, mais uma vez, comprovar que o turismo teve uma influência importante na reabilitação do edificado do centro histórico da cidade de Tomar, dado que metade dos inquiridos realizou intervenções que permitiram recuperar para a atividade turística. propriedades em mau ou péssimo estado de conservação.

Gráfico 19: A intervenção foi feita ao nível da totalidade do imóvel ou em parte deste?



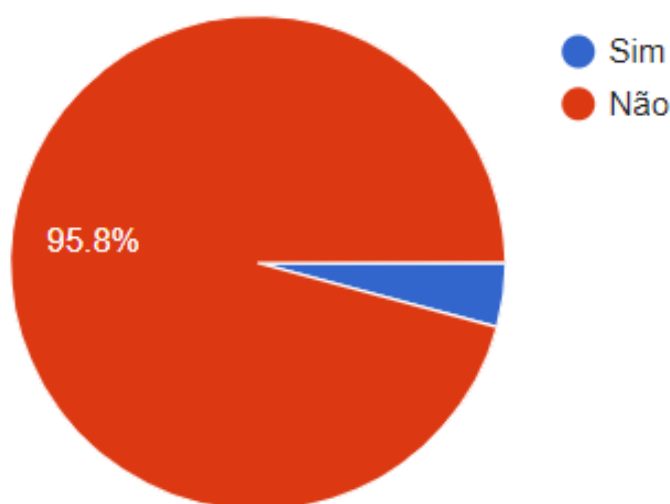
Questionou-se depois se a intervenção realizada foi feita na totalidade ou em parte do imóvel. De acordo com as respostas obtidas, a quantidade de intervenções ocorridas na totalidade da propriedade, foram similares às realizadas em parte do edifício.

Gráfico 20: Qual o nível de intervenção realizada no imóvel?



De forma a fazer uma avaliação qualitativa do nível de intervenção realizada, foram apresentados os diferentes níveis de intervenção no património edificado. Os inquiridos deveriam selecionar o nível de intervenção, cujas especificações mais se assemelhavam à intervenção realizada na sua propriedade. Pela análise do gráfico seguinte é possível concluir que, a maioria das intervenções realizadas foram de média a elevada complexidade. De facto, apenas uma minoria selecionou o Nível 1 de intervenção, representado apenas reparações ligeiras nos imóveis, enquanto que 12,5% selecionou o nível correspondente a reabilitação excecional.

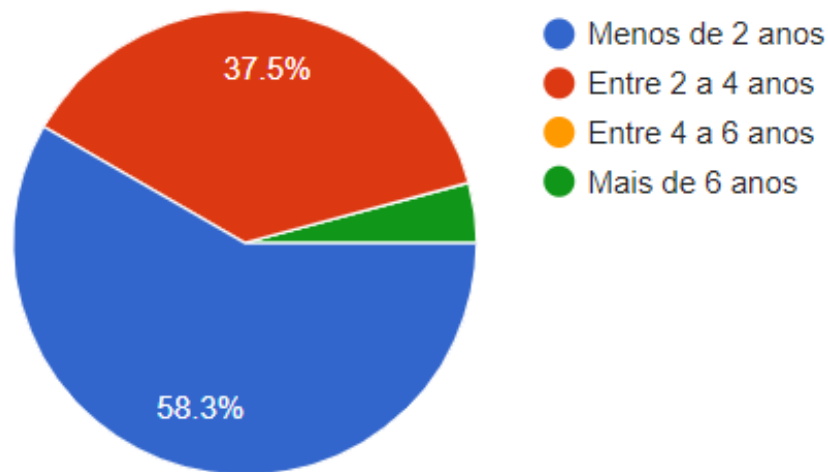
Gráfico 21: Candidatou-se a algum programa de incentivo à reabilitação urbana?



Apenas um dos inquiridos afirmou ter recorrido a programas de incentivo financeiro para realizar as intervenções na sua propriedade. O inquirido identificou o programa Sistema de Incentivos ao Empreendedorismo e ao Emprego (Si2E).

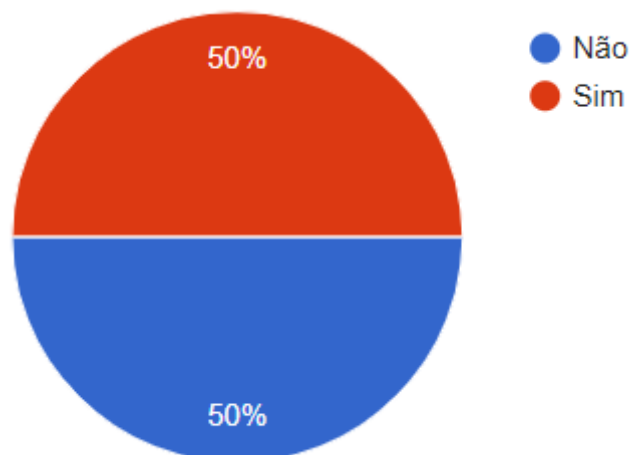
O SI2E tem como objetivo promover o empreendedorismo e a criação de emprego e prevê a aplicação de fundos da União Europeia para a criação de micro e pequenas empresas ou a expansão ou modernização das mesmas.

Gráfico 22: Há quanto tempo realizou a última intervenção?



De forma a localizar temporalmente, de forma mais específica, o momento da realização da intervenção, foi pedido aos inquiridos que indicassem o período aproximado em que a intervenção foi realizada. Verificou-se que, a grande maioria das intervenções, foi realizada desde 2017 (58,3%), tratando-se por isso de intervenções bastante recentes. Tratando-se na sua maioria, de unidades de alojamento turístico recente, estes dados não surpreendem uma vez que as intervenções consideradas, correspondem provavelmente à preparação do início da atividade turística nessas propriedades.

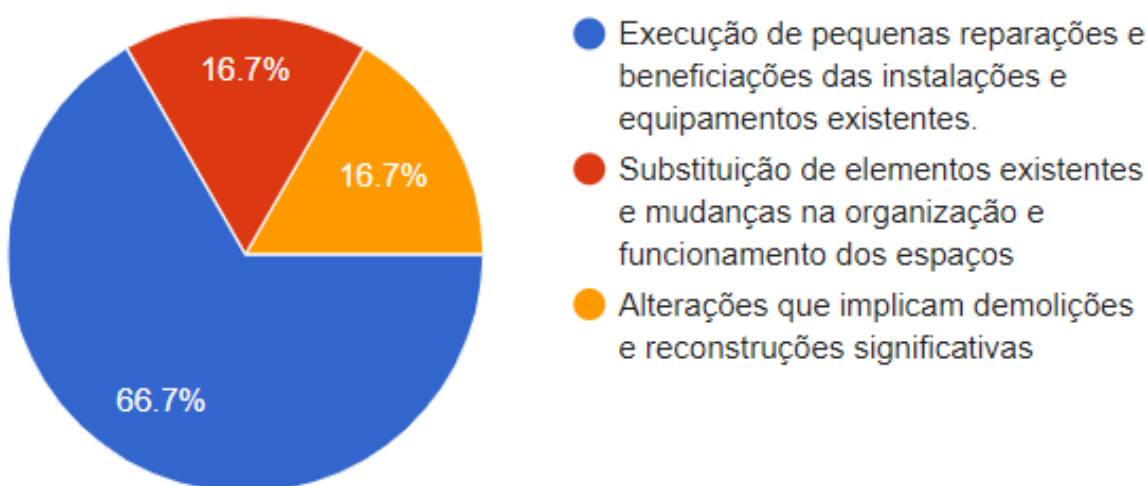
Gráfico 23: Está prevista alguma intervenção de melhoramento ou transformação futura?



Os inquiridos foram posteriormente questionados sobre a sua intenção de realizar no futuro, alguma intervenção de melhoramento ou transformação do seu imóvel. Metade dos inquiridos afirmou que planeava realizar intervenções futuras na sua propriedade.

O turismo tem tido uma influência muito importante na reabilitação do património edificado do centro histórico da cidade de Tomar, como também na sua conservação e utilização como unidade de alojamento turístico.

Gráfico 24: Qual o objectivo da intervenção futura?

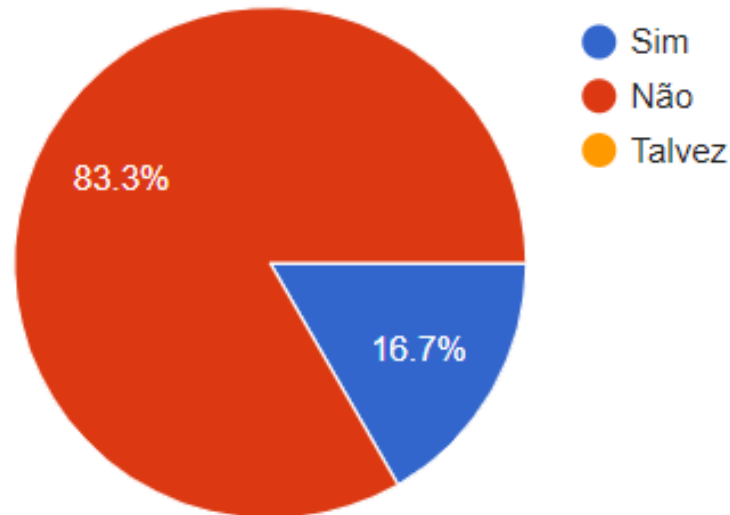


Na seção III do questionário, foram colocadas algumas questões, relacionadas com o futuro da propriedade. Estas questões foram apenas direccionadas aos inquiridos que responderam afirmativamente à última questão, sobre a intenção de realizar uma intervenção futura.

A primeira questão estava relacionada com o objetivo da futura intervenção. Cerca de dois terços dos inquiridos pretende fazer pequenas reparações na propriedade e aproximadamente um terço dos inquiridos tem a intenção de realizar intervenções mais complexas, que possam implicar

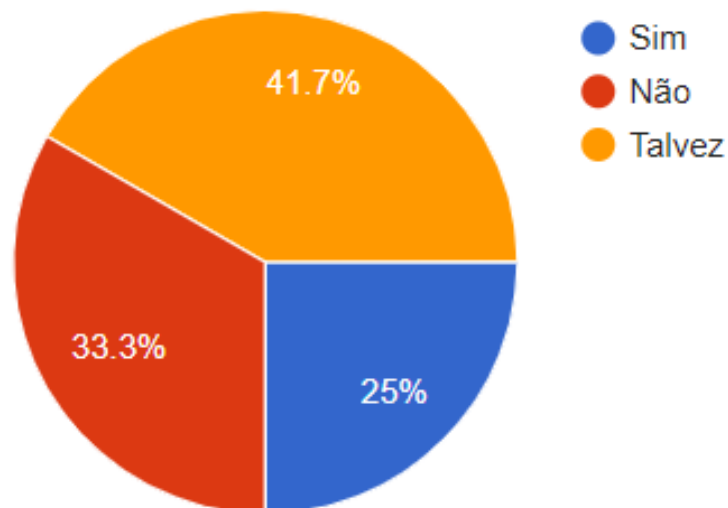
substituição de elementos existentes ou demolições e reconstruções mais significativas.

Gráfico 25: Está planeado o aumento do número de unidades de hospedagem neste imóvel?



Uma das questões realizadas no âmbito de intervenções futuras no imóvel foi se existia a intenção de aumentar o número de unidades de hospedagem neste imóvel. Tal como se pode verificar pelo gráfico seguinte, 83,3% dos inquiridos respondeu negativamente. Estes resultados podem inicialmente parecer contraditórios, relativamente às conclusões anteriormente referidas, sobre o efeito positivo do aumento do turismo na cidade de Tomar. No entanto, tendo em consideração que a maioria das propriedades são unidades de alojamento local, é compreensível a dificuldade dos seus proprietários em expandir a propriedade, de forma a aumentar o número de unidades de hospedagem no mesmo imóvel.

Gráfico 26: Planeia adquirir e/ou reabilitar mais imóveis por forma a expandir o seu negócio



A última questão colocada aos inquiridos foi sobre a sua intenção de adquirir ou reabilitar mais imóveis, por forma a expandir o seu negócio de oferta de alojamento. Cerca de 33,3% respondeu negativamente, sendo que os restantes ou responderam afirmativamente (25,0%) ou manifestaram a sua indecisão (41,7%).

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os dados obtidos sobre o turismo em Tomar são claramente indicativos de um aumento significativo deste fenómeno na cidade, não só pelo aumento do número de dormidas na região (rondando as 100 mil dormidas por ano em 2017), como consequentemente os proveitos económicos obtidos direta e indiretamente deste aumento de visitantes.

No centro histórico de Tomar predominam os alojamentos locais de pequena e média dimensão, o que acompanha a tendência de outras cidades portuguesas cujo número de alojamentos locais nos centros históricos tem vindo a aumentar nos últimos anos. No entanto, é nas unidades hoteleiras que se regista um maior número de dormidas. Este facto é explicado pela grande diferença de capacidade de alojamento entre as unidades hoteleiras e os alojamentos locais. As unidades hoteleiras, na sua maioria, foram projetadas para esse fim, sendo a sua capacidade de alojamento otimizada de forma a ser a maior possível. Por outro lado, os alojamentos locais resultam, em grande parte, de propriedades já existentes e reaproveitadas para o efeito.

Através deste estudo, foi possível identificar quais as unidades hoteleiras e de alojamento local presentes dentro dos limites geográficos do centro histórico e o contato com os seus proprietários permitiu aferir qual o seu estado atual, qual o nível das intervenções realizadas para funcionar como unidade de alojamento turístico e averiguar o interesse futuro, em realizar obras de conservação no atual imóvel.

Pela análise dos resultados obtidos foi possível concluir que, pelo menos no caso dos alojamentos locais, a maioria das propriedades eram antigas casas de habitação. Estas propriedades encontravam-se em mau estado de conservação (25,0%) ou mesmo em péssimo estado de conservação (25,0%). Mais de um quarto dos imóveis analisados, encontrava-se devoluto devido ao seu elevado estado de degradação (27.3%). Por este motivo, as intervenções que se realizaram nestas propriedades, foram de elevada complexidade. A grande maioria destas ofertas de alojamento sofreram intervenções bastante recentes, há menos de 2

anos.

Isto pressupõe que há interesse em conservar estes imóveis e dotá-los de cada vez melhores condições afim de se revelarem cada vez mais procurados no mercado do alojamento turístico.

Cerca de dois terços dos inquiridos adquiriu a propriedade para fins turísticos, e três quartos dos inquiridos afirmam que o crescimento do turismo teve uma influência muito importante ou extremamente importante nesta decisão.

Com os resultados obtidos, concluiu-se que o turismo foi o principal potenciador da reabilitação do património edificado no centro histórico da cidade de Tomar utilizado para fins turísticos.

O centro histórico da cidade de Tomar tem sofrido bastantes alterações ao longo dos últimos anos e que o principal motivo tem sido o turismo que tem trazido uma afluência, cada vez maior, de visitantes à cidade.

Tudo indica que o turismo em Portugal e em Tomar particularmente, continuará a fazer-se sentir de forma bastante significativa pelo que se deverão continuar a observar situações semelhantes às analisadas, em que antigas casas de habitação são intervencionadas e transformadas em ofertas de alojamento.

Consequentemente há uma visível melhoria das condições de oferta e no retorno financeiro do investimento, em todos os serviços e infraestruturas direcionados ao setor do turismo, como é o caso das unidades hoteleiras e alojamentos locais.

7.1. Contributos deste estudo

Um dos contributos implícitos deste trabalho é o incentivo à discussão e exploração deste tema da dinâmica do turismo na reabilitação do património edificado. Da pesquisa que foi realizada sobre esta temática verificou-se que os estudos ainda se apresentam escassos.

Este estudo é um importante contributo para a análise da relação do fenómeno do Turismo ligado à Reabilitação Urbana, para futuros estudos que se desenvolvam sobre a cidade de Tomar e, sobretudo, sobre o seu centro histórico relacionados com o turismo ou com a reabilitação urbana.

Devido à dispersão de informação sobre as unidades hoteleiras e de alojamento local existentes no centro histórico da cidade de Tomar, as listagens dos mesmos e o levantamento geográfico efetuado contribuem assim para ser consultados num único documento (neste trabalho).

Por fim, este trabalho, entende-se contribuir para o Sistema Informação Geográfica (SIG) quer da Câmara Municipal de Tomar (CMT), quer da Comunidade Intermunicipal do Médio Tejo (CIMT), ou ainda para outras entidades, cuja informação tenha relevância, na medida em que pode ficar disponível a informação sobre as unidades hoteleiras e de alojamento local presentes dentro do perímetro geográfico do centro histórico de Tomar através de um arquivo em formato compatível com o Google Earth.

7.2. Limitações do estudo

Através da pesquisa efetuada sobre esta temática, sendo a informação sobre a mesma ainda escassa numa cidade como a cidade de Tomar, revelou-se uma pesquisa bastante exigente, mas sobretudo enriquecedora tanto a nível académico como pessoal desenvolvendo uma nova perspetiva acerca do histórico de reabilitação de alguns edifícios do centro histórico da cidade com o objetivo de virem a ser utilizados como unidades hoteleiras e de alojamento local.

Como em todos os estudos, existiram algumas limitações que condicionaram de alguma forma o decorrer desta investigação, seja a nível teórico como a nível prático. Em termos teóricos, as limitações prenderam-se pela complexidade e pela amplitude dos diversos conceitos associados, bem como na grande dificuldade em se obter um documento com a delimitação geográfica atualizada do centro histórico.

Verificou-se escassa a informação em termos de obtenção de dados estatísticos atualizados do número de dormidas relativas à cidade de Tomar.

Em termos práticos, pelo facto de o estudo ser desenvolvido nesta localização e, atendendo à restrição geográfica imposta, a amostra de unidades hoteleiras e de alojamento local era relativamente pequena. Isto implicou que se aplicassem inquéritos, por questionário, a todos os proprietários com o objetivo de obter uma elevada taxa de respostas.

Para a obtenção de resultados foram enviados os inquéritos por questionário numa primeira fase, via email. No entanto, existiram diversos proprietários que depois do contacto via e-mail e de insistência via contacto por telemóvel, continuaram a ignorar o pedido para realizarem o inquérito. Isto implicou a deslocação e agendamento de um encontro com o proprietário para aplicação do inquérito presencialmente. Este facto aliado à situação profissional de cada um dos intervenientes originou alguma dificuldade de gestão de tempo e morosidade na obtenção das respostas.

7.3. Recomendações para futuros estudos

A oferta turística não se limita apenas aos alojamentos turísticos, seria do interesse realizar também uma investigação mais aprofundada sobre a perspetiva de outros serviços e produtos.

Analisar não só o centro histórico, mas também outras atrações turísticas do concelho que são influenciadas pelo aumento de turismo na cidade de Tomar.

É o exemplo do aumento crescente de unidades de turismo rural nas áreas circundantes da cidade de Tomar. Este fenómeno tem permitido dar a conhecer aldeias e pequenas vilas do concelho de Tomar através da crescente disponibilização de unidades de alojamento turístico nestes meios rurais. Desta forma, tem-se verificado uma diminuição da desertificação destes locais e uma maior dinamização do comércio local. Um estudo mais aprofundado deste tema seria interessante para a análise completa da influência do turismo na reabilitação destes locais.

Realizar entrevistas aos residentes do centro histórico com o intuito de analisar a sua perceção da influência do turismo na reabilitação da cidade. Embora o turismo tenha uma influência positiva na reabilitação do edificado do centro histórico, que outra influência significativa tem para os seus habitantes?

Um outro ponto importante para melhoria deste trabalho seria a atualização dos dados relativos às unidades de alojamento uma vez que este é um setor em constante mudança e num futuro próximo é conhecida desde já a modificação e inauguração de novas unidades que pode contribuir com novos dados para o estudo.

8.REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aires, B. A. (2009). *ESTRATÉGIAS DE REABILITAÇÃO URBANA CASO DE ESTUDO: BAIRRO DOS FERREIROS*. Tese de Mestrado, Universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro, Escola de Ciências e Tecnologia.
- Almeida, J., Mello, M., & Costa, A. R. (2017). Avaliação do impacto do turismo na reabilitação e uso do edificado dos centros históricos: O caso da Baixa Pombalina. *Journal of Tourism & Development*(27/28), 93-507.
- Alnafeesi, A. M. (2013). The Role & Impact Of Preservation Architectural Heritage On Domestic Tourism. *Proceedings of International Conference on Tourism Development*.
- Archer, B., Cooper, C., & Ruhanen, L. (2013). The positive and negative impacts of tourism. Em W. F. Theobald, *Global Tourism* (pp. 79-91). Routledge.
- Cabral, S. R. (2013). *Instrumentos de reabilitação urbana: as Sociedades de Reabilitação Urbana*. Tese de Mestrado, Instituto Superior Técnico de Lisboa.
- Castanheira, G. S. (2013). *Estratégias de Intervenção para a Regeneração Urbana Sustentável*. Tese de Mestrado, Universidade do Minho - Escola de Engenharia.
- Cravidão, F., & Santos, N. (2013). *Turismo e Cultura - Destinos e Competitividade*. Imprensa da Universidade de Coimbra.
- Cruz, T. P.-R. (2016). *O impacto do alojamento local na reabilitação urbana em Lisboa*. Instituto Técnico de Lisboa.
- Cunha, L. (2013). *Economia e Política do Turismo*. Lidel.
- Declaração de Cracóvia*. (2000). Obtido de Património Cultural:
<http://www.patrimoniocultural.gov.pt/media/uploads/cc/cartadecracovia2000.pdf>
consultado em: fevereiro 2019
- Ferreira, A. M. (2003). *O turismo como propiciador da regeneração urbana - O caso de Faro*. Tese de Mestrado, Universidade de Évora.
- Galdini, R. (2007). Tourism And The City: Opportunity For Regeneration. *MPRA Paper*, 2.
- Instituto Nacional de Estatística. (2017). *Estatísticas do Turismo*.
- Jorge, V. O. (2004). Conservar para quê? 8ª Mesa Redonda de Primavera.
- Langston, C., Wong, F., Hui, E., & Shen, L.-H. (2008). Strategic assessment of building adaptive reuse

- opportunities in Hong Kong. *Building and Environment*, 43(10), 1709-1718.
- Lopes, D. O. (2011). A Reabilitação Urbana em Portugal Importância Estratégica para as Empresas do Setor da Construção Civil e Obras Públicas. *Faculdade de Economia - Faculdade do Porto*.
- Maricato, N. A. (2012). *O Turismo em Portugal: Tendências e Perspectivas*. Coimbra: Universidade de Coimbra.
- MediTejo. (2018). Obtido de Tomar - Turismo Judaico não pára de aumentar:
<http://www.mediotejo.net/tomar-turismo-judaico-nao-para-de-aumentar/>
consultado em: março de 2019
- MediTejo. (2019). Obtido de Tomar | Ano 2018 com quase 350 mil visitantes no Convento de Cristo:
<http://www.mediotejo.net/tomar-ano-2018-com-quase-350-mil-visitantes-no-convento-de-cristo/>
consultado em: abril de 2019
- Moraes, L. F. (2015). *Revitalização da Baixa Pombalina: Proposta de Humanização*. Instituto Técnico de Lisboa.
- Nasser, N. (2003). Planning for Urban Heritage Places: Reconciling Conservation, Tourism, and Sustainable Development. *Journal of Planning Literature*, 17(4), 467-479.
- Portugal 2020. (s.d.). Obtido de <https://www.portugal2020.pt/Portal2020/o-que-e-o-portugal2020>
consultado em: abril de 2019
- Rede Comum do Conhecimento - Registo Nacional de Turismo. (2019). Obtido de:
<http://www.rcc.gov.pt/Directorio/Temas/MA/Paginas/Registo-Nacional-de-Turismo.aspx>
consultado em: junho de 2019
- Registo Nacional do Alojamento - Consulta ao Registo. (2019). Obtido de
<https://rnt.turismodeportugal.pt/RNT/ConsultaAoRegisto.aspx>
consultado em: abril de 2019
- Ribeiro, M. (Outubro de 2017). *O Impacto do Turismo no Centro Histórico de Lisboa*. Lisboa: Faculdade de Ciências e Tecnologia - Universidade Nova de Lisboa.
- Rodrigues, J., Santos, A. C., & Teles, N. (Nov de 2016). Finance and economic and social reproduction: prospects for financialised futures in Portugal. *FESSUD - FINANCIALISATION, ECONOMY, SOCIETY AND SUSTAINABLE DEVELOPMENT*(173).
- Silva, A. F. (2017). *Turismo e impactos socioculturais: proposta de desenvolvimento sustentável para*

ocentro histórico do Porto. Politécnico do Porto - Escola Superior de Hotelaria e Turismo.

Smith, V. L., & Brent, M. (2001). Economic Growth and Impacts of Tourism. Em V. L. Smith, & M. Brent, *Hosts and Guests Revisited: Tourism Issues of the 21st Century*.

Sousa, I. F. (2016). *Princípios da Reabilitação de Edifícios. Aplicação a casos de estudo*. Tese de Mestrado, Instituto Superior de Engenharia de Lisboa.

Statista. (2018). Obtido em 2019, de Number of international tourist arrivals worldwide from 2005 to 2017, by region (in millions):
<https://www.statista.com/statistics/186743/international-tourist-arrivals-worldwide-by-region-since-2005/>

consultado em: março de 2019

Steinberg, F. (1996). Conservation and rehabilitation of urban heritage in developing countries. *Habitat International*, 20(3), 463-475.

Turismo de Portugal - An investment destination in tourism. (2018). Obtido de:
[:https://www.turismodeportugal.pt/pt/quem_somos/Organizacao/information-hub-mne/Documents/Investment-Destination-PT-May2018.pdf](https://www.turismodeportugal.pt/pt/quem_somos/Organizacao/information-hub-mne/Documents/Investment-Destination-PT-May2018.pdf)

consultado em: janeiro de 2019

Turismo de Portugal - World Travel Awards. (2018). Obtido de World Travel Awards 2018: Portugal é o Melhor Destino Turístico do Mundo:
<http://www.turismodeportugal.pt/pt/Noticias/Paginas/world-travel-awards-2018-portugal-melhor-destino-turistico-do-mundo.aspx>

consultado em: dezembro de 2018

Vasconcelos Paiva, J., Aguiar, J., & Pinho, A. D. (2006). Guia técnico de reabilitação habitacional (Volume I).

Visit Portugal. (s.d.). Obtido em 2019, de Tomar, cidade Templária:
<https://www.visitportugal.com/pt-pt/node/73772>

consultado em: novembro de 2018

World Tourism Organization - Infographics. (2017). Obtido em 20 de 04 de 2019, de World Tourism Organization: <http://media.unwto.org/content/infographics>

consultado em: abril de 2019

World Tourism Organization - Why tourism? (2018). Obtido em 11 de 05 de 2019, de World Tourism Organization: <http://www2.unwto.org/content/why-tourism>

consultado em: maio de 2019

World Tourism Organization. (2018). *European Union Tourism Trends Report*. Obtido de <https://www.e-unwto.org/doi/pdf/10.18111/9789284419470>

consultado em: novembro de 2018

9. ANEXOS

Inquérito aos proprietários de unidades hoteleiras e alojamentos locais no centro histórico de Tomar

O objetivo deste inquérito é perceber em que medida o turismo contribuiu para a valorização do património edificado no centro histórico de Tomar.

Os dados fornecidos são exclusivamente utilizados para fins de investigação científica no âmbito do Mestrado em Gestão no Instituto Politécnico de Tomar.

Agradece-se, desde já, o seu contributo!

Endereço de email

Nome da unidade hoteleira/alojamento local:

Tipologia da propriedade:

- Unidade hoteleira
- Alojamento Local (Hostel, Guest-House, Residencial)

Realizou intervenções de reabilitação nos último 10 anos?

- ☐ Sim
- ☐ Não

I. Turismo e reabilitação do património edificado

1. Esta unidade hoteleira/alojamento local é explorada por:

- ☐ Proprietário
- ☐ Empresa
- ☐ Arrendatário
- ☐ Outro: _____

2. Capacidade da unidade hoteleira/alojamento local:

- ☐ Menos de 5 pessoas
- ☐ Entre 5 a 15 pessoas
- ☐ Entre 15 a 30 pessoas
- ☐ Entre 30 a 50 pessoas
- ☐ Mais de 50 pessoas

3. Adquiriu a fração com vista a operar como unidade hoteleira/alojamento local:

- ☐ Sim
- ☐ Não

4. Há quantos anos se dedica a esta atividade?

- ☐ Menos de 3 anos
- ☐ Entre 3 e 6 anos
- ☐ Entre 6 e 9 anos
- ☐ Mais de 9 anos

5. Que importância teve o crescimento do turismo nos últimos anos em Tomar na decisão de realizar intervenções de reabilitação no edificado?

- ☐ Extremamente importante
- ☐ Muito importante
- ☐ Moderadamente importante
- ☐ Ligeiramente importante
- ☐ Pouco importante

6. Quais os usos da propriedade?

- ☐ Uso turístico
- ☐ Habitação própria
- ☐ Comércio
- ☐ Escritórios
- ☐ Habitação para arrendar

7. Antes da propriedade funcionar como unidade hoteleira/alajamento local, que função tinha?

- Habitação
- Escritório
- Serviços
- Devoluto
- Não sabe

II. Intervenção de reabilitação

1. Qual o estado de conservação do imóvel antes da intervenção?

- Nível 1. Péssimo estado, degradação extensa com necessidade de grandes reparações.
- Nível 2. Mau estado de conservação, com anomalias de grande extensão.
- Nível 3. Degradação média, com anomalias localizadas de reparação fácil.
- Nível 4. Bom estado, sem anomalias e sem necessidade de qualquer tipo de intervenção.
- Nível 5. Excelente estado, sem necessidade de intervenção.

2. A intervenção foi feita ao nível de:

- Parte do imóvel
- Totalidade do imóvel

3. Qual o nível da intervenção?

- Nível 1 - Reabilitação ligeira. Execução de pequenas reparações e beneficiações das instalações e equipamentos já existentes nos fogos.
- Nível 2 - Reabilitação média. Melhoria das condições funcionais e ambientais dos espaços em geral.
- Nível 3 - Reabilitação profunda. Implicam demolições e alterações na distribuição e organização interior dos espaços no edifício.
- Nível 4 - Reabilitação excecional. Reabilitação do edifício para standards muito superiores aos pré-existentes.

4. Candidatou-se a algum programa de incentivo à reabilitação urbana?

- Sim
- Não

5. Se respondeu sim na pergunta anterior, indique qual o apoio financeiro recebido?

6. Há quanto tempo realizou a última intervenção?

- Menos de 2 anos
- Entre 2 a 4 anos
- Entre 4 a 6 anos
- Mais de 6 anos

7. Está prevista alguma intervenção de melhoramento ou transformação futura?

- ☐ Não
- ☐ Sim

III. Futuro da unidade hoteleira

1. Objetivo da intervenção:

- ☐ Execução de pequenas reparações e beneficiações das instalações e equipamentos existentes.
- ☐ Substituição de elementos existentes e mudanças na organização e funcionamento dos espaços
- ☐ Alterações que implicam demolições e reconstruções significativas

2. Está planeado o aumento do número de unidades de hospedagem neste imóvel?

- ☐ Sim
- ☐ Não
- ☐ Talvez

3. Planeia adquirir e/ou reabilitar mais imóveis por forma a expandir o seu negócio?

- ☐ Sim
- ☐ Não
- ☐ Talvez