

TURISMO E PROBLEMA ABITATIVO:  
l'impiego del modulo per un progetto di riqualificazione  
del quartiere Mouraria a Lisbona

Politecnico di Torino - Tesi di Laurea Magistrale  
Corso di Laurea Magistrale in Architettura Costruzione Città  
Riccardo Cerutti

**Politecnico di Torino**  
Dipartimento di Architettura e Design  
Tesi di Laurea Magistrale

Corso di Laurea Magistrale in Architettura  
Costruzione Città  
A.A 2019-2020

Candidato  
**Riccardo Cerutti**  
matricola 251186

Relatore  
Prof. **Alberto Bologna**, Politecnico di Torino

Corelatore  
Prof. **Sérgio Proença**, Universidade de Lisboa

In copertina: composizione di  
moduli con trama ad *Azulejos*.

Il collage e la composizione simboleggiano  
l'adozione e la sperimentazione del modulo,  
usato come elemento progettuale alla base  
dell'intervento architettonico in questa tesi.

**Turistificazione e problema abitativo:  
l'impiego del modulo per un progetto di riqualificazione  
del quartiere *Mouraria* a Lisbona**

“ Inutilmente, magnanimo Kublai, tenterò di  
descriverti la città di Zaira dagli alti bastioni.  
Potrei dirti di quanti gradini sono le vie fatte a  
scale, di che sesto gli archi dei porticati,  
di quali lamine di zinco sono ricoperti i tetti;  
ma so già che sarebbe come non dirti nulla.

Non di questo è fatta la città,  
ma di relazioni tra le misure del suo spazio  
e gli avvenimenti del suo passato. [...]

Di quest'onda che rifluisce dai ricordi  
la città s'imbeve come una spugna e si dilata. Una  
descrizione di Zaira quale è oggi  
dovrebbe contenere tutto il passato di Zaira.

Ma la città non dice il suo passato,  
lo contiene come le linee d'una mano,  
scritto negli spigoli delle vie, nelle griglie delle  
finestre, nei corrimano delle scale, nelle antenne  
dei parafulmini, nelle aste delle bandiere,  
ogni segmento rigato a sua volta di graffi,  
seghettature, intagli, svirgole. ”

Italo Calvino, *Le Città Invisibili*

# Premessa

Questa tesi nasce nell'ottobre 2019 insieme alla collega Stefania Cassetta, per via dell'interesse comune riguardo alle tematiche di trasformazione ed evoluzione delle città contemporanee.

La nostra attenzione si è focalizzata sul caso di Lisbona per via del suo orizzonte temporale recente.

Il percorso per arrivare alla scelta di Lisbona come caso studio è maturato attraverso la fase preliminare del concorso *Superscape 2020* che, seppur non continuato, è stato per noi catalizzatore di molte riflessioni.

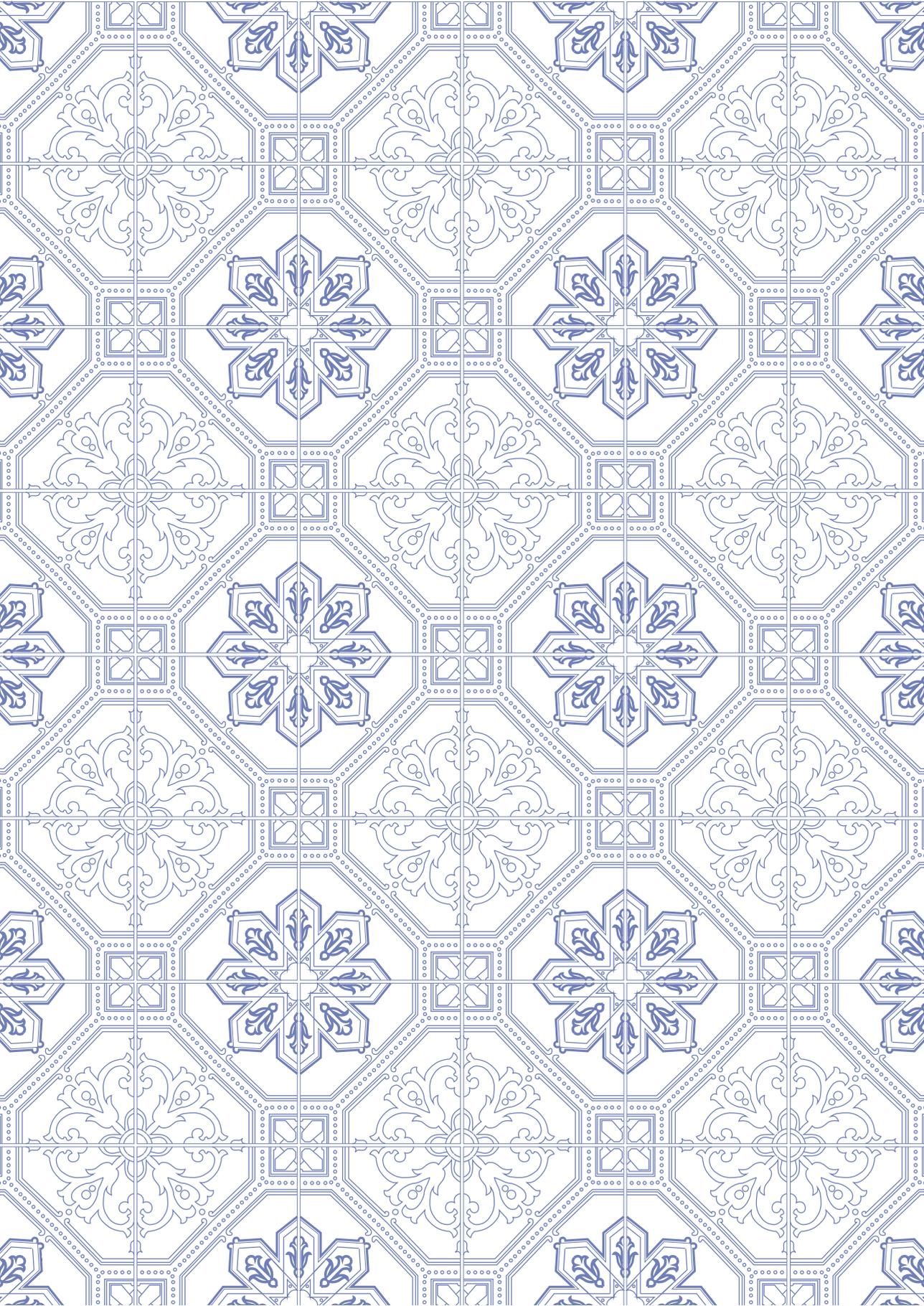
Gli interrogativi posti nel tentare di comprendere i cambiamenti futuri delle città hanno messo in luce come per molti casi le trasformazioni siano già avviate e presenti.

L'opportunità di vedere e "toccare" con mano la situazione della città ci ha dato poi un vantaggio non indifferente.

Il tempo che il periodo passato a Lisbona, seppur nel momento difficile che tutti conosciamo, sia stato di fondamentale importanza per comprendere quei contrasti e quelle contraddizioni che tanto caratterizzano la vita nella città.

Il turismo è sicuramente una di queste, avendo raggiunto ad oggi un bacino d'utenza mai così alto, con le stime per il prossimo decennio a quasi 2 miliardi di viaggiatori in tutto il mondo. (UNWTO)

La tesi ha preso poi, nel momento dell'approccio architettonico, una biforcazione, che ci ha dato l'opportunità di proporre due letture differenti in risposta ad un problema di fondo comune.



## Abstract

Lisbona è la capitale europea che più di tutte, nell'ultimo decennio, ha fatto registrare a livello turistico numeri da record. Di ogni provenienza, età ed estrazione sociale, milioni di viaggiatori ogni anno scelgono di visitare la capitale portoghese, per via del suo clima particolarmente mite, per lo stile di vita tranquillo e spensierato e, forse più di tutto, per via del suo fascino unico e malinconico.

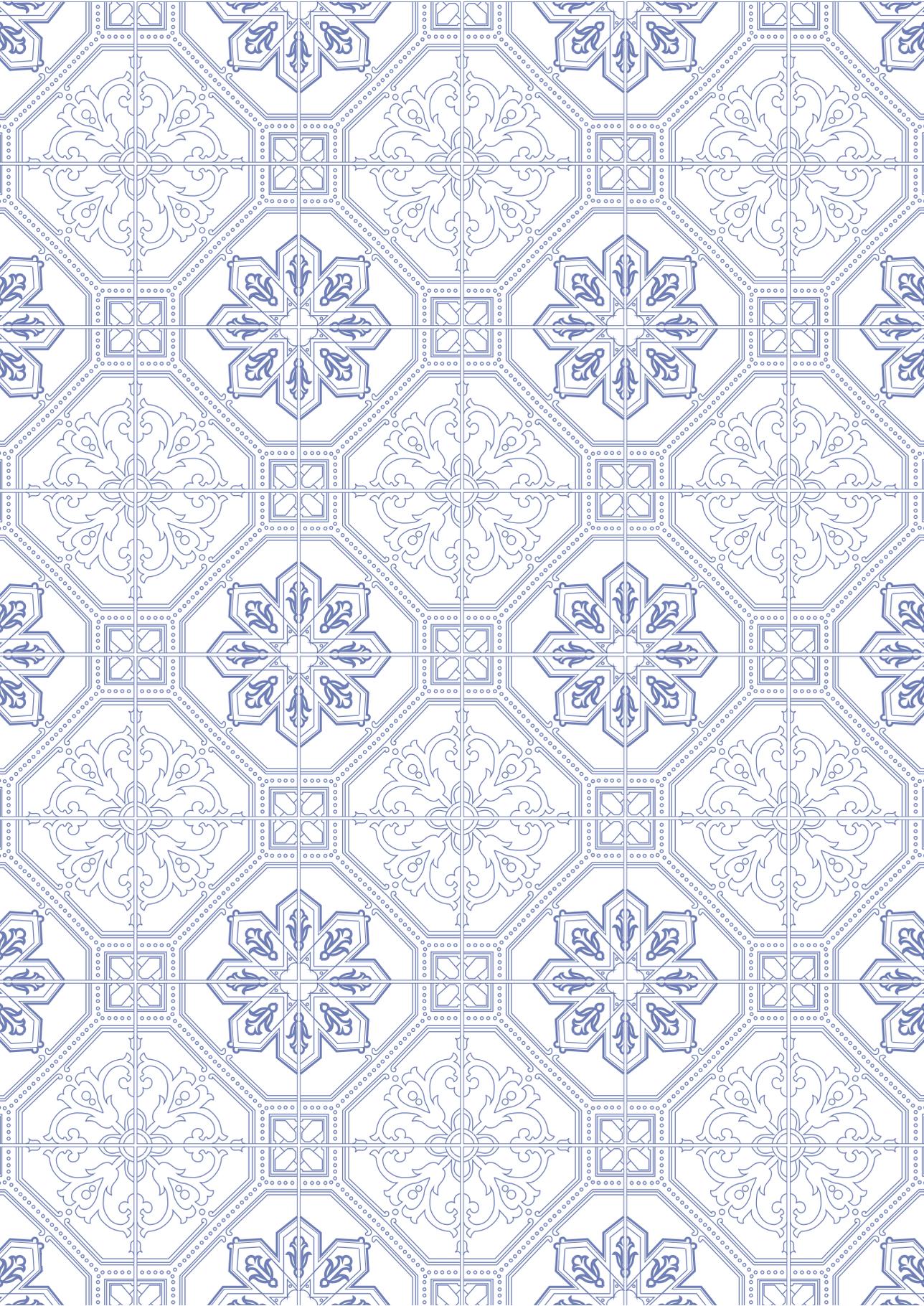
Non è sempre stato così però, prima della crisi economica del 2007 Lisbona era chiusa ed introversa, per nulla comparabile a quella di oggi. L'apertura al turismo coincide infatti al post crisi e alle manovre governative effettuate

per salvare l'economia del paese da un default.

Essendo il settore turistico il vero motore trainante del PIL portoghese, gli enti governativi lo utilizzarono al massimo delle sue potenzialità.

Leggi particolarmente favorevoli ai fini fiscali e aumento delle concessioni di *Visa Gold agli investitori* sono state catalizzatore capitali dall'estero e gli imprenditori hanno letto nel valore turistico della città portoghese una possibile "macchina da soldi".

Grande peso ha avuto anche la diffusione dell'*house sharing*, dovuto a piattaforme come AirBnB e Booking, enormemente favorite da regimi fiscali particolarmente vantaggiosi e leggi ad-hoc.



A lungo andare questa *guidance* turistica così particolarmente "aggressiva" ha effettivamente attirato investitori sostenendo l'economia, ma non senza dolorosi risvolti per la popolazione locale.

Lo scenario venutosi a creare è quello di un centro città enormemente turisticato, in cui la vita per i cittadini è diventata insostenibile sotto diversi punti di vista. Costo della vita non più tollerabile e città saturata di visitatori tutto l'anno hanno convinto gran parte della popolazione residente ad abbandonare la città, con il trend di abbandono che non accenna ancora ad invertire la rotta.

Avendo trovato nel quartiere di Mouraria un eccellente caso studio in cui il fenomeno di abbandono e spopolamento sono tutt'ora radicati e presenti, l'obiettivo è quello di cercare una risposta al problema tramite l'architettura. Nello specifico il progetto in questa tesi tratta la densificazione residenziale

tramite nuovo insediamento, andando a riqualificare un isolato, *Largo do Intendente*, poco vissuto ed abbandonato a se stesso, famigerato ed in stato di rovina.

La ricerca della futura replicabilità dell'intervento, perseguita mediante l'utilizzo del modulo, è stata punto fondamentale dell'intervento, al fine di costituire una base di partenza per i numerosi "vuoti urbani" che caratterizzano il quartiere di Mouraria, ma più in grande tutta la città di Lisbona.

# INDICE

<b>// Premessa</b>	7
<b>// Abstract</b>	9

## 01 IL FENOMENO TURISTICO

IL CAMBIAMENTO	
la nascita e sviluppo	16
il turismo urbano	28
flussi	
NUOVI TIPI DI HOSPITALITY	
airbnb	44
gli esempi europei	54
il cambiamento delle città	60

## 02 LISBONA

STORIA DELLA CITTA'	
pre crisi 2008	78
post crisi 2008	90
LE PROBLEMATICHE	
overtourism	98
mancanza abitativa	112
ANALISI URBANA	
dati urbani	124

## 03 REPORT URBANO

DATI DI RIFERIMENTO	
lisbona turisticata	142
airbnb	150
il turismo tradizionale	160
covid-19	170
airbnb e pandemia	174
IL QUARTIERE DI MOURARIA	
la storia	180
la morfologia	194
gli effetti del turismo	210

## 04 PROGETTO

FASE CONOSCITIVA	
Mouraria	222
Largo do Intendente	226
PDM: Plano Diretor Municipal	230
Regolamento do PDM	234
Configurazione attuale	240
Sottrazioni	250
Configurazione di studio	252
INTERVENTO PROGETTUALE	
Densificazione	258
Concept	262
Moduli	264
Submodulo	266
Sperimentazione	272
Composizione	278
Computo insediativo	284
Elaborati grafici	286
CONCLUSIONI	303
<b>// cruzando Lisboa</b>	308



# 01

CAPITOLO ZERO-UNO

## IL FENOMENO TURISTICO



01.1.1  
**NASCITA E SVILUPPO**

Il turismo rappresenta oggi una delle principali attività economiche del mondo, circa il **10%** del PIL, interessando in maniera trasversale moltissimi campi e settori. Fin dalle origini, come vedremo, il suo sviluppo ha influito molto sul nostro modo di vivere le città, i territori che ci circondano e i processi tecnologici che lo interessano.

L'organizzazione del tempo libero nasce come soluzione all'ozio delle classi sociali economicamente più agiate, che cominciano a sentire la necessità di allontanarsi dalla propria dimensione privata e casalinga, alla scoperta di nuove frontiere.<sup>1</sup>

L'esperienza del viaggio di piacere esiste fin dai tempi dell'antico Egitto.

Spesso questi viaggi, narrati in molti incisioni, erano volti alla scoperta di nuove terre e alla loro conseguente colonizzazione. Anche per quanto riguarda i Greci abbiamo varie testi-

monianze di viaggi soprattutto legati a motivi religiosi, come i famosi pellegrinaggi all'oracolo di Delfi, o per motivi sportivi, come gli spostamenti per i giochi Olimpici. Queste esigenze portano alla necessità di avere un luogo di stabile appoggio per i pellegrini; uno di questi è riconoscibile nel santuario di Asclepio in Epidauro, pensato proprio per ospitare i fedeli e gli ammalati. L'edificio era diviso a croce, all'interno della quale erano posizionati gli alloggiamenti che affacciavano su uno spazio di distribuzione interna e ospitavano camere singole private e non comunicanti tra loro.<sup>2</sup>

Nella civiltà greca cominciò ad essere molto importante il concetto di *xènia*, ossia, *l'antica denominazione dei doni all'ospite in genere o più specificamente degli alimenti inviati agli ospiti nelle stanze messe loro a disposizione dal signore della casa*<sup>3</sup>, che fu tramandata anche ai Roma-

Goethe nella campagna romana  
 di Johann Heinrich Wilhelm Tischbein  
 Via [it.wikipedia.org](http://it.wikipedia.org)





Volantino pubblicitario della agenzia Thomas Cook & son

ni, e dimostra l'intensificarsi del rapporto, basato sul reciproco rispetto, tra il viaggiatore e il residente, in quel caso l'albergatore.

Lo *hospitium* romano non si allontanava molto dal modello greco e da un punto di vista architettonico era simile alla tipologia di casa in affitto, con edifici su più piani, le zone comuni al piano terra e le camere nei piani superiori.

Da questo momento in poi il fenomeno turistico e l'esperienza del viaggio di piacere continuerà ad essere praticata e si intensificherà durante i secoli successivi.

La svolta più importante fu durante il XVIII secolo, quando nacque il celebre **Grand Tour**. I giovani benestanti, inizialmente inglesi ma poi provenienti da moltissimi paesi europei, intraprendevano un viaggio culturale, alla scoperta soprattutto dell'Italia, ed in particolare della città di Roma, per studiare i reperti storici ed archeologici dell'arte greca e romana, realizzando scritti o dipinti che analizzavano il patrimonio artistico antico. Spesso questi giovani si trovavano ad affrontare viaggi che duravano interi anni, dovendo attraversare tutta l'Europa, poiché spesso la destinazione ultima era la Sicilia, ma alcuni si spingevano anche alla Grecia o alla Turchia, considerate la vera culla della civiltà.

In questo momento si comincia a notare una interdipendenza tra il settore alberghiero e il sistema infrastrutturale.

*“L'albergo è un prodotto dell'evoluzione della civiltà, non in quanto possa rappresentare qualche cosa di meglio dell'ospitalità qual era largamente praticata un tempo, ma in quanto esso si è imposto e generalizzato per le sempre crescenti esigenze dei traffici”*<sup>4</sup>, così l'Enciclopedia Treccani giustifica questo legame biunivoco. Più vi era la necessità di muoversi, più l'industria alberghiera è stata costretta a crescere e a diventare sempre più efficiente, per questo l'albergo può essere considerato come uno dei primi prodotti della società moderna, in grado di rispondere ad una serie di nuove esigenze lavorative o di *loisir*.

Lo sviluppo di questa industria ha generato un notevole movimento anche dal punto di vista economico, creando tutta una serie di servizi collaterali strettamente legati ad essa.

Al livello europeo la principale svolta si ebbe nell'800 con la Rivoluzione Industriale, che introdusse nuovi macchinari, nuovi metodi di collegamento come gli *excursion-trains* e permise di migliorare gli impianti esistenti. Nel 1841 **Thomas Cook** fondò a Leicester una società privata di turismo per cercare di combattere l'al-

lora piaga della società, cioè la dipendenza dalle sostanze alcoliche, ponendo però le basi per la commercializzazione del turismo.

Sfruttando proprio il sistema infrastrutturale, Cook pensò di proporre un viaggio in treno da Leicester a Loughborough, al prezzo di uno scellino, per condurre i lavoratori fuori dalla monotonia cittadina, attraverso una offerta che potremmo definire accomunabile all'odierno *all inclusive*. Il prezzo comprendeva infatti: il biglietto, i pasti, l'accoglienza e anche delle cerimonie religiose. Fece stampare più di 600 volantini e li distribuì ai membri del *Temperance movement*, una società contro il consumo di alcolici. Avendo avuto molto successo, l'imprenditore decise di promuovere un altro viaggio nel 1851, questa volta con destinazione la prima Grande Esposizione Universale tenuta al Crystal Palace di Londra, facendo muovere circa 15.000 persone, appartenenti a classi sociali differenziate.

Quando nel 1871 entrò a far parte dell'agenzia il figlio di Thomas Cook, John, contribuì a fare della ormai Thomas Cook and Son la prima agenzia ad organizzare il giro del mondo: Stati Uniti, Mediterraneo, Estremo Oriente.

Tutto ciò fu possibile poiché i due presero accordi con gli

albergatori per agevolare economicamente il soggiorno dei clienti dell'agenzia Cook. Fu questo il momento in cui l'hotel divenne il principale luogo d'incontro tra intellettuali, persone di differenti culture o semplici viandanti.<sup>5</sup>

L'albergo però trovò la sua massima espressione negli Stati Uniti, dove venne adattato a tutti i tipi di esigenze, influenzando moltissimo sia la vita delle famiglie americane che la conformazione delle città. In un hotel americano erano presenti non solo i tradizionali servizi turistici, ma anche negozi, tabaccai, uffici postali o fiorai. L'hotel si configura come una vera e propria città in miniatura, che risponde ad ogni tipo di desiderio del turista. Si configurò in particolare la categoria di hotel di lusso e nacquero alcuni dei più importanti alberghi quali il **Waldorf-Astoria**, a New York.

Non più semplicemente posti dove alloggiare temporaneamente, ma vere e proprie residenze, dove alcuni ospiti si fermavano per periodi prolungati. Le suite avevano al loro interno anche delle cucine, la possibilità di avere servizi in camera e servizi di lavanderia giornalieri.

Questo modo di vivere il viaggio si continuerà a diffondere anche dopo le due Guerre Mondiali. Proprio dopo la Seconda Guerra Mondiale, infatti, la diffusione dell'automobile



L'hotel Waldorf-Astoria di New York

Locandine cinematografiche italiane anni '50  
via [www.pinterest.it](http://www.pinterest.it)



e la crescita dei voli intercontinentali continuarono a favorire ed agevolare gli spostamenti, non solo per la parte elitaria della popolazione, ma anche per i meno abbienti. Le catene alberghiere, come ad esempio l'Hilton, cominciano a produrre delle vere e proprie macchine per vivere, strutture ripetibili in qualsiasi parte del mondo, ma con un marchio di fabbrica ben riconoscibile.<sup>6</sup>

Contemporaneamente a questa realtà, iniziata nel Nord America e diffusasi poi a macchia d'olio, cominciò a diffondersi il turismo balneare, che interessò in particolare i paesi del sud Europa come Spagna e Italia.

Da questo momento le zone costiere conobbero una profonda modifica urbana, con l'avvento di enormi grattacieli e palazzi adibiti a camere d'albergo, che contribuirono ad una occupazione massiccia del suolo con il solo fine di sfruttare la risorsa. Questo tipo di turismo, si configura come l'emblema di un prodotto frutto di una società capitalistica, che risponde ai principi di movimento e mercificazione<sup>7</sup> e rinuncia al viaggio in quanto possibile esperienza attiva da parte del turista, che vivendo questo momento in maniera passiva, passa da essere "viaggiatore" ad essere "passaggero".<sup>8</sup>

Gli edifici pensati per il turismo

balneare sono specchio di questa nuova visione di consumo e produzione economica, molto vicini al mare, circondati da una folta vegetazione e spesso con una piscina nella parte interna o sul retro. Nei *resort* del Mediterraneo la piscina diventa il principale luogo di incontro per gli ospiti, in cui ci si confronta e conosce, ma al contempo è l'emblema di spazio in cui non fare altro se non stare sdraiati, leggere e passare il proprio tempo oziando. In altre parole diviene teatro della socialità, il cui successo di ciò dipende dalla creazione di un'atmosfera rilassata in un contesto in cui le persone molto spesso non si conoscono nemmeno.<sup>9</sup>

Tutto ciò ha favorito la nascita di nuove tipologie di alloggi turistici molto diverse tra loro. Una delle più interessanti è quella del **motel**, molto diffuso negli Stati Uniti soprattutto dagli anni '40 in poi.

Legato al boom dell'industria automobilistica avvenuto nel secondo dopoguerra, nasce come risposta alle famiglie che viaggiavano a bordo di auto, roulotte o camper, spesso posizionato sul ciglio di una strada rurale desolata e fuori mano.

Sempre indicati da insegne luminose sovradimensionate in modo tale da essere visibili anche durante le ore più buie della giornata, i motel furono pensati come edifici monopiano con

Piscina del Tahiti Motel a Wildwood, New Jersey  
via [www.theguardian.com](http://www.theguardian.com)



Holiday Inn a Gatlinburg, Tennessee  
via [www.pinterest.it](http://www.pinterest.it)



diverse camere provviste di bagno privato e un parcheggio adiacente per i mezzi di trasporto.

Questa tipologia ebbe così tanto successo che nel 1961 la città di Philadelphia sviluppò un progetto per demolire la North Broad Street Station, un edificio ispirato all'architettura greca classica del 1929, per costruire un motel al suo interno. Tuttavia l'intervento portò un cambiamento radicale nella struttura dei motel, che fino a questo momento erano stati edifici più piccoli e raccolti per un numero limitato di ospiti.

Nel 1952 a Memphis, l'imprenditore Kemmons Wilson decise di aprire il primo **Holiday Inn**, riuscendo a fondere il concetto di hotel e quello di motel, con una proposta variegata di servizi. Wilson riuscì a creare un franchising dalla sua idea, spopolando con i motti "America's Innkeeper" e "The Best Surprise is No Surprise".<sup>10</sup>

La tipologia del motel fu pian piano abbandonata, soprattutto perché erano luoghi carenti in fatto di sicurezza ed igiene, dove molto spesso non era necessario identificarsi ed erano poco controllati dai proprietari e dalle forze dell'ordine.

Contemporaneamente in Europa proprio negli anni '60, gli architetti e gli studiosi della città cominciano ad interessarsi di questo nuovo rapporto che si

stava instaurando tra gli spazi propri dell'abitare e la volontà di avere degli spazi dove trascorrere il **tempo libero**. Negli anni del boom economico ed edilizio, infatti, fu necessaria una riflessione sul ruolo che il leisure, che si andava affermando come diritto di una classe sociale medio-bassa, aveva nei confronti dell'architettura, sotto punti di vista sia qualitativi che quantitativi, che si concretizzò nel **1964** nella **XIII Triennale di Milano**.

La volontà del team di commissione fu quella di individuare un tema abbastanza vasto ed attuale, tale da non escludere i vari settori, spaziando dall'arte al design al sistema produttivo. "Sotto l'influenza del pensiero della Scuola di Francoforte e soprattutto delle letture degli scritti di Theodor Adorno sulle teorie marxiste – come alcuni protagonisti dell'evento raccontarono in seguito – si arrivò alla decisione, nello schema concettuale elaborato dal variegato team, di affrontare la "massimizzazione" (quantitativa) e la "ottimizzazione" (qualitativa) del tempo libero: la prima legata a considerazioni su cosa fosse il "tempo non di lavoro" e se questo fosse stato davvero tempo libero, la seconda riferita alla "qualificazione" del consumo di tempo libero, ossia ai criteri di giudizio, oltre che agli strumenti adottati per tale consumo".<sup>11</sup>

Questa Triennale "di fatti", come la definì Giancarlo De Carlo, fu organizzata per tipologie di consumatori del suddetto tempo (singolo, comunità, famiglia) e per tipologie di eventi a cui essi prendevano parte (sport, vacanze, spettacolo).<sup>12</sup>

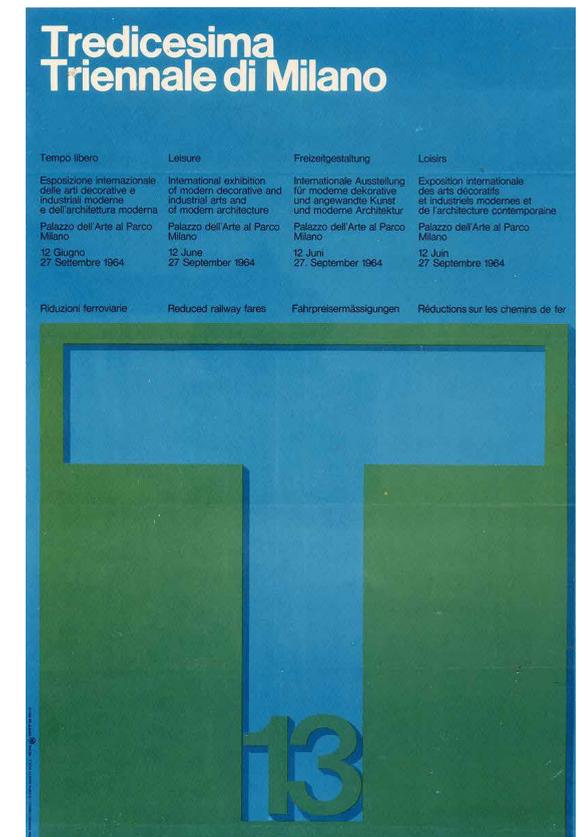
Già in quegli anni dunque si cominciò ad indagare l'effetto che la **cultura di massa** stava iniziando ad avere non solo sui soggetti, ma anche sugli oggetti che erano strettamente legati

ad essa.

Inevitabilmente la mostra dimostrò come la qualificazione del consumo di questo tipo di tempo fosse strettamente legata alle tecnologie emergenti e sempre più accessibili alla popolazione.

L'accessibilità, sia da un punto di vista dei trasporti che delle informazioni, fu individuata come principale causa della diffusione della cultura di massa.

Volantino della XIII Triennale di Milano  
via [www.triennale.org](http://www.triennale.org)



#### COMMISSIONE

FRANCO BERLANDA ARRIGO CASTELLANI  
GIANCARLO DE CARLO CARLO DE CARLI  
RAFFAELE DE GRADA IGNAZIO GARDELLA  
EUGENIO GENTILI-TEDESCHI MARCELLO  
GRISOTTI VICO MAGISTRETTI CARLO  
MELOGRANI ENRICO PERESSUTTI FLAVIO  
POLI ALBERTO ROSSELLI ATTILIO  
ROSSI CARLO SANTI ALBE STEINER ERNESTO  
TRECCANI VITTORIANO VIGANÒ  
MARCO ZANUSO

## 01.1.2 IL TURISMO URBANO

---

L'intensificarsi dei collegamenti e la modernizzazione che hanno preso piede dal Secondo Dopoguerra in poi hanno favorito la massificazione anche dei processi turistici, che dagli anni '90 in poi ha continuato ad interessare sempre di più le città, mutandosi in quello che viene comunemente definito turismo urbano.

Come facilmente deducibile dal nome, questo tipo di turismo ha come sfondo la città ed è sempre più in grado di fornire servizi plurimi adatti alle esigenze dei visitatori.

Ashworth e Page sottolineano come nonostante vi sia una vasta letteratura riguardante questo tema, la ricerca sembra avere un raggio di azione ancora troppo poco ampio, a causa della natura complessa dell'argomento.

I due studiosi riconoscono cinque punti fondamentali da apprendere al fine di studiare l'**urban tourism**:

**1.** L'importanza che questa forma di turismo sta acquisendo giorno per giorno e la conseguente necessità di precisare il suo ruolo nella società e svilupparne una ricerca teorica.

**2.** I motivi per cui i turisti visitano le città sono molteplici, primo tra tutti la facilità con cui il turista può essere assorbito dall'ambiente multifunzionale e cangiante della città.

**3.** Le città non sono pensate né funzionalmente né dal punto di vista infrastrutturale per rispondere ad una così cospicua affluenza di turisti.

**4.** I fenomeni turistici sono capaci di apportare grandi modifiche nella struttura economica urbana. Le città che hanno una economia varia sono quelle che riescono a trarre maggiori benefici da questi, ma ne sono meno dipendenti;

di contro le città che sono più dipendenti dal turismo sono quelle la cui economia ne trae benefici minori.

**5.** Si sviluppa dunque una relazione asimmetrica tra le città e il turismo, in cui l'industria del turismo ha bisogno di tutto ciò che la città offre, ma non è chiaro il contrario.<sup>13</sup>

Edwards et al. definiscono il turismo urbano come una delle molte forze sociali ed economiche che fanno parte dell'ambiente urbano, comprendendo un una grande varietà di prodotti pensati per una grande varietà di utenti.<sup>14</sup>

Secondo l'UNWTO, il turismo urbano è "*un tipo di attività turistica che si svolge in uno spazio urbano con i suoi attributi intrinseci caratterizzati da un'economia non agricola come l'amministrazione, la produzione, il commercio e i servizi e da essere punti di trasporto nodali. Le destinazioni urbane offrono una vasta ed eterogenea gamma di esperienze e prodotti culturali, architettonici, tecnologici, sociali e naturali per il tempo libero e gli affari*".<sup>15</sup>

In entrambe le definizioni, rimane comunque incerto il rapporto ambiguo che si instaura tra turismo e città, luogo poliedrico per eccellenza.

Il **turista urbano** vuole girovagare per la città alla scoperta

dell'ordinarietà e del quotidiano, tanto da volersi adattare ai ritmi della città e fondersi con la popolazione locale. Spesso però, diversamente dal locale, il turista è selettivo nei confronti della città, usufruendo solo di alcune delle sue zone ed escludendone delle altre, generando così dei processi di segregazione interna.

Un grande contributo è stato certamente dall'avvento di **Internet** nelle nostre vite: dagli anni '90 in poi ha avuto effetti su molteplici settori e business. Il settore turistico è stato uno dei primi a risentire degli effetti di questo nuovo strumento, che ha creato nuovi intermediari, nuovi attori e la possibilità di bypassare la figura dell'agente turistico, potendo organizzare esperienze di viaggio in maniera del tutto autonoma.<sup>16</sup>

La globalizzazione e la massificazione in atto, come abbiamo visto, già dagli anni '60, ha permesso a persone provenienti da classi sociali diverse di spostarsi con facilità e in modo più economico, portando alla nascita di *bed and breakfast*, ostelli e guest houses.

Differentemente dagli hotel tradizionali, queste tipologie sono di solito di dimensioni notevolmente più piccole e ospitano un numero limitato di camere e hanno la possibilità di offrire solo la colazione e non tutti gli altri pasti, come acca-

de invece nelle strutture alberghiere. Il concetto di hospitality dunque comincia a mutare; non vi è più la necessità di avere degli spazi fisici che offrano una moltitudine di servizi, ma invece questi nuovi luoghi servono solo per passare una notte o avere un appoggio comodo che sia ben posizionato sul tessuto urbano.

Testimonianza di questo cambiamento sono anche gli **ostelli**, strutture economiche che offrono la possibilità di avere delle camere private ma anche un letto all'interno di un dormitorio più numeroso. Proprio per via di questa caratteristica sono spesso utilizzati dai giovani, inclini al risparmio e in cerca di minori comodità di viaggio.

La nascita di queste nuove strutture e la necessità da parte del turista di sfruttare sempre di più le risorse offerte dalla città, lascia ben intendere come questi fenomeni stiano dando sempre più forma allo spazio urbano.

Il motivo risiede proprio nel fatto, come si è detto, che il turismo si intreccia inevitabilmente con altre aree funzionali, mettendo in gioco strutture diverse, che hanno modificato lo spazio. Da parte dei governi, dunque, sono stati promossi interventi di rinnovo e di riqualificazione, soprattutto per quanto riguarda i centri storici e gli spazi molto ampi, come aree ex

industriali al fine di creare nuove esperienze di condivisione; ne sono esempi le Tour Eiffel o il Guggenheim di Bilbao.

Questi processi, se da un lato hanno portato al miglioramento dello spazio urbano da un punto di vista qualitativo, hanno aiutato lo stesso a standardizzarsi al fine di diventare la merce più semplice da vendere.

Si sviluppa un paradosso contemporaneo: le città, nel cercare l'autenticità e l'unicità, assumono strategie di pianificazione simili, arrivando solo alla standardizzazione di un modello di cambiamento.

Inevitabilmente il confine tra l'esperienza turistica e la vita quotidiana si assottiglia sempre di più e cambiando il modo di viaggiare, cambia anche il modo di vivere la città. I tempi del quotidiano in alcuni casi sono scanditi proprio dai fenomeni turistici, cui i cittadini locali si abituano e si adeguano.

Fino a questo momento, invece, la letteratura e la teoria riguardante il turismo avevano messo in evidenza la netta differenza e il contrasto tra la quotidianità e il viaggio, due concetti che convivono in un rapporto dualistico di noia e piacere. L'**ordinarietà** propria del quotidiano è diventata la straordinarietà ricercata dai viaggiatori, andando ad esplorare sentieri non ancora battuti di questa realtà.

Una turista intenta a salvare il suo bagaglio a piazza San Marco a Venezia



In questo senso si è sviluppata una nuova forma di turismo, che può essere definita **New Urban Tourism** e si traduce proprio nella preferenza da parte dei visitatori delle aree fuori mano, che offrono la possibilità di sentirsi “**come un locale**” e vivere l'autenticità dei luoghi. Secondo Füller e Michel il diffondersi di questo nuovo turismo è direttamente collegabile all'aumento dei prezzi di affitto sul mercato immobiliare e alla comparsa quasi unicamente di appartamenti turistici, elementi che concorrono all'emergere di processi di gentrificazione all'interno delle città.<sup>17</sup>

Questo si sposa perfettamente con l'idea di turismo proposta da piattaforme come **Airbnb**, che con le sue *Experience*, offre la possibilità di una esperienza di viaggio unica, che non si pone semplicemente di visitare i musei e i monumenti di una città, ma quanto piuttosto coglierne la vera essenza.

In relazione a questa nuova tendenza, altri due ricercatori, hanno indagato il motivo per cui un viaggiatore dovrebbe voler dormire nel letto di uno sconosciuto, con attenzione all'uso di Airbnb nella città di Berlino, una delle maggiormente colpite dal (nuovo) turismo urbano.<sup>18</sup>

Fornendo dei questionari agli host e agli ospiti, si sono voluti indagare i motivi per cui ambedue le parti scelgono di prendere

parte al sistema della *sharing economy*. Indubbiamente il primo fattore preponderante è di natura monetaria, il secondo invece è di natura sociale e riguarda in particolare la relazione tra l'host e l'ospite e la posizione dell'appartamento all'interno del territorio cittadino. Il rapporto che instaura tra i due attori coinvolti risulta essere dunque fondamentale per la scelta di questa tipologia di turismo e lo sviluppo di un **turismo stra-ordinario**.

Maitland in uno studio riguardante i fenomeni turistici a Londra, riferisce che esistono tre temi distinti che intensificano il rapporto tra la vita quotidiana e la nuova esperienza turistica.

Il primo è il senso del luogo, cioè l'aspetto e l'atmosfera proprio di una specifica zona, che rende accattivante e vivace l'osservazione del quotidiano. Il secondo è il senso della storia, cioè il fatto che questi luoghi non sono ricolmi di turisti che visitano monumenti e scattano fotografie, ma la loro storia è deducibile e apprezzabile da una architettura vernacolare di questi luoghi apparentemente non-turistici. Il terzo aspetto è quello della “vera Londra”, cioè il luogo dove gli abitanti vivono e lavorano, fatta di bar, ristoranti e caffè, non di strutture turistiche e negozi di gadget.<sup>19</sup>

A questo nuovo modo di viag-

giare, oltre al mercato delle piattaforme di affitti, un grande contributo è stato dato dalla diffusione delle compagnie aeree **low-cost**.

La liberalizzazione del mercato dell'aviazione durante gli anni '90 ha favorito la crescita dell'industria del trasporto aereo in Europa. Dal 2006, la nascita delle compagnie low cost ha influenzato il settore al livello mondiale, ma ha toccato in maniera trasversale altri settori, primo tra tutti quello turistico, in quanto la possibilità di una accessibilità maggiore agli spostamenti ha favorito l'intensificarsi dei flussi turisti in Europa e più in generale nel mondo.<sup>20</sup> Tutto ciò che è stato citato, concorre oggi a rendere la città più un prodotto che un luogo in cui vivere.

Il turista non instaura più una relazione diretta con il luogo, quanto piuttosto cerca di sottrargli la sua unicità ed autenticità. Egli non è più ospite passivo, osservatore di una realtà sconosciuta, ma diventa l'attore più coinvolto, quasi più del cittadino locale, in quanto lo spazio urbano si lascia plagiare da lui.

Nell'era della condivisione dunque, in realtà quello che si cerca è proprio un ambiente unico, definito dalle persone e dalle loro storie, fatto non solo di matericità, ma anche di cose intangibili. La conclusione di

questo nuovo metodo di viaggi ha necessariamente dei risvolti negativi sia sull'architettura che sui paesaggi. Lo spazio di “**lavoro**” e quello “**non di lavoro**” che gli architetti della Triennale di Milano avevano cercato di definire, si avvicinano sempre di più e il loro avvicinamento porta all'affermazione dell'individualismo del turista piuttosto che donargli la possibilità di viverli in un contesto di sconosciuta ordinarietà.

Nelle pagine seguenti le fotografie tratte dal progetto

**Depression Era: The Tourist  
Paradise Inn - Marinos Tsagkarakis**

via [www.c41magazine.com](http://www.c41magazine.com), [depressionera.gr/tourists](http://depressionera.gr/tourists)

**NELLE PAROLE DELL'ARTISTA:**

*In recent decades, countless of artificial paradises were put together and developed around the world and their number grows faster than ever before.*

*The tourist industry has drastically intruded on the land, causing several effects with a severe socio-cultural character. Destinations are in danger of losing their original appearance, structure and identity through a standardization process that aims to satisfy the tourists' wishes.*

*Paradise Inn aims to highlight the consequences of this massive and uncontrolled tourist development. In Greece, as in most parts of Southern Europe, these effects are reflected in the constructed landscape. This happens mostly through the unregulated and shoddy architecture with the use of kitsch and folklore decoration, but also through the construction and adoption of artificial elements and entertainment complexes. Together with it, comes the falsification of identity and cultural heritage, the violation of the natural environment and finally the desolation that occurs after peak season.*

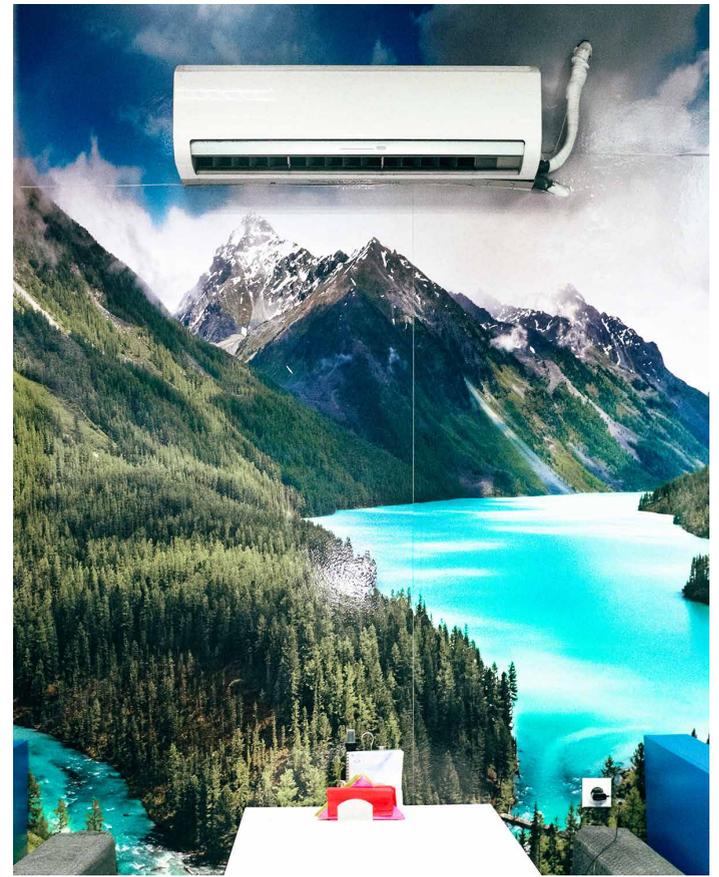
**TRADUZIONE:**

*Negli ultimi decenni, innumerevoli paradisi artificiali sono stati messi insieme e sviluppati in tutto il mondo e il loro numero cresce più velocemente che mai.*

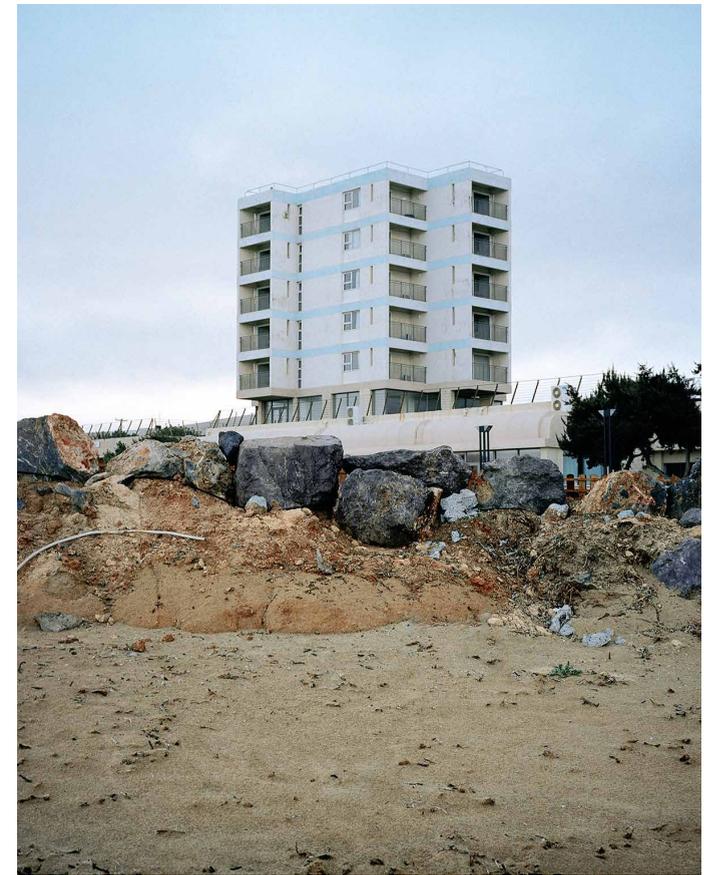
*L'industria turistica si è drasticamente intronessa nella terra, provocando numerosi effetti con un forte carattere socioculturale. Le destinazioni rischiano di perdere l'aspetto, la struttura e l'identità originali attraverso un processo di standardizzazione che mira a soddisfare i desideri dei turisti.*

*Paradise Inn mira a evidenziare le conseguenze di questo sviluppo turistico massiccio e incontrollato. In Grecia, come nella maggior parte dell'Europa meridionale, questi effetti si riflettono nel paesaggio costruito. Ciò accade principalmente attraverso l'architettura non regolamentata e scadente con l'uso di decorazioni kitsch e folcloristiche, ma anche attraverso la costruzione e l'adozione di elementi artificiali e complessi di intrattenimento. Insieme ad esso, arriva la falsificazione dell'identità e del patrimonio culturale, la violazione dell'ambiente naturale e infine la desolazione che si verifica dopo l'alta stagione.*









### 01.2.1 L'EFFETTO AIRBNB

Il turismo è diventato parte integrante delle trasformazioni urbane e della pianificazione delle città contemporanee. Molte di queste hanno subito riqualificazioni e modernizzazioni volte alla creazione di un nuovo mercato turistico in continuo movimento.

La globalizzazione e la rivoluzione informatica sono solo alcuni dei fattori che hanno portato al cambiamento dell'economia, del modo di produrre e di relazionarsi delle persone. La presenza di internet nell'epoca contemporanea ha radicalmente influenzato diversi aspetti delle nostre vite, rendendo sempre più semplice la condivisione di informazioni.

Per quanto riguarda il turismo, in particolare, ha portato a notevoli cambiamenti per i competitori del settore. Per il fruitore non c'è più stata la necessità di passare attraverso un terzo, cioè l'agenzia, ma anzi si è creata la possibilità di metter-

si in contatto diretto con l'offerente.

Questo ha generato un notevole aumento del numero di operatori che usano internet come strumento per promuovere la loro offerta di alloggio turistico. Per questo sono nate diverse piattaforme online che hanno l'intento di mettere a confronto una grande quantità di opzioni, ponendo il fruitore nelle condizioni di poter scegliere quella più conveniente o adatta alle proprie esigenze.

Questa nuova forma di condivisione si è inserita al meglio nel panorama della *sharing economy*, determinando sia conseguenze positive che negative sul turismo e sulle città. Da una parte, infatti, permette al turista di accedere in maniera rapida e veloce ad una serie di servizi e si pone come nuovo catalizzatore dell'economia delle città.

Di contro, però, non fornisce sempre una concorrenza leale

sul mercato e favorisce l'emergere di diseguaglianze sociali dovute all'aumento dei prezzi delle abitazioni per i locali.

Durante il Forum Europeo del Turismo del 2016, è stato stimato dall'*Association of Hotels, Restaurants, Bars and Cafés and similar establishments in Europe (HOTREC)* che più del doppio dei consumatori ha scelto di affidarsi alle piattaforme di sharing piuttosto che alle tradizionali agenzie operanti nel settore turistico.<sup>21</sup>

Grazie a queste nuove piattaforme, il mercato degli affitti a breve termine ha conosciuto una svolta importante.

Queste, infatti, hanno permesso a qualsiasi persona, di qualsiasi classe sociale, di ricavare un profitto dal proprio appartamento, offrendo ai viaggiatori un'esperienza diversa da quella tradizionale, che oggi risulta essere maggiormente richiesta. Il cambiamento di questo segmento di mercato ha interessato in maniera trasversale una grande quantità di discipline: dall'economia all'architettura e ancora alla sociologia.

Esistono un gran numero di intermediari online che offrono molteplici esperienze di viaggio. Booking, Homeaway, CouchSurfing, HomeExchange, ma in particolare Airbnb sono tra i colossi del settore.

#### Booking.com

Fondata nel 1996 ad Amsterdam nasce come una piccola startup. Può essere considerato un competitor del settore ma vi sono alcune differenze sostanziali: innanzitutto esso non permette solo la possibilità di prenotare un alloggio per pernottare, ma anche di affittare una macchina, prenotare un volo o combinare una o più di queste opzioni. Inoltre la tassa applicata da Booking è circa 5 volte maggiore a quella di altri siti, essendo pari al 18% circa, ed a carico del solo host. Il pagamento non è sempre immediato con carta di credito, ma può avvenire anche successivamente all'arrivo del guest in loco, avendo lasciato un previo acconto.<sup>22</sup>

#### CouchSurfing

Creato nel 2003 da Casey Fenton nel New Hampshire nasce come organizzazione senza scopo di lucro e si basa sulla gift economy. Gli utenti, infatti, creando un profilo privato hanno la possibilità di offrire uno o più posti letto nelle proprie case, in maniera del tutto gratuita. Fenton ebbe l'idea quando nel 1999 si trovò a dover cercare un alloggio in Islanda e, non trovando una soluzione, decise di mandare mail a più di 1500 studenti presen-

ti sul database dell'Università dell'Islanda. Avendo ricevuto un gran numero di risposte, decise di costituire il dominio di CouchSurfing.com e lanciare il suo sito web.

Dal 2004 al 2018 gli host attivi sul sito sono passati da 6.000 annui a 15.000.000.<sup>23</sup>

### Vrbo

Viene fondata da Carl Shepherd e Brian Sharples nel 2004 ad Austin, in Texas, con il nome di Homeaway.com. Dalla sua nascita al 2009 la società decide di acquisire diversi siti web per alloggi turistici ed unificarli in un unico mercato. Ad oggi HomeAway.com opera attraverso 50 siti web in oltre 190 paesi del mondo, comprendendo un'offerta che va da piccole cabine ad interi castelli privati. Dal 2011 al 2015 il fatturato di HomeAway.com aumenta del 30% e quello stesso anno viene comprata dall'Expedia Group.<sup>24</sup>

### Airbnb

Nel 2007 Brian Chesky e Joe Gebbia studiano Design e condividono un trilocale in affitto a San Francisco. Per sopperire ai loro problemi economici, durante l'Industrial Design Society of America, che in quell'anno era proprio nella città californiana, decidono di pubblicare online un annuncio

per affittare il materasso ad aria che tengono nella stanza sfitta. Dato il sovraffollamento dovuto alla conferenza di Design, l'idea si rivela vincente e non è difficile per i ragazzi ricevere dei feedback in breve tempo. Così, per venti dollari a notte, ricevono i loro primi tre ospiti Kat, Amol e Michael, con cui instaurano anche un rapporto di amicizia. Dopo questa prima esperienza, i due coinquilini decidono di posizionare nella stanza vuota tre materassi ad aria e creare un sito web, che chiamano **AirBed&Breakfast.com**, in cui offrono posti letto annettendo anche la colazione il giorno successivo.<sup>25</sup>

A questo punto viene coinvolto Nathan Blecharczyk, ingegnere informatico, ex coinquilino del collage dei due ragazzi. Insieme modificano il sito, diventano **Airbnb.com** e riescono, grazie ad una trovata pubblicitaria in occasione delle presidenziali americane, ad ottenere i finanziamenti per avviare l'attuale colosso che conosciamo.

Oggi Airbnb vale 31 miliardi di dollari sul mercato con più di 3 miliardi di finanziamenti e circa 7 milioni di annunci online, in oltre 100 mila paesi.<sup>26</sup>

Inoltre, il numero di annunci è più del doppio superiore a quelli delle più grandi ed importanti compagnie alberghiere come Hilton, InterContinental e Marriott, ma soprattutto, a dif-



Pubblicità Airbnb  
via [www.design.studio.com](http://www.design.studio.com)

ferenza di queste, è cresciuto in maniera esponenziale in pochissimi anni.<sup>27</sup>

L'offerta all'interno della piattaforma virtuale è molto varia. Gli host, cioè coloro che possiedono gli appartamenti, possono offrire il loro bene su Airbnb.com ai guest, ossia gli ospiti, che lo affittano per un periodo di tempo limitato. Gli host si iscrivono gratuitamente al portale, pubblicano le loro proprietà ed accedono ad un calendario che gli permette di scegliere le date per cui tali proprietà sono disponibili. Hanno la possibilità di selezionare i servizi disponibili all'interno dell'alloggio (Wi-Fi, colazione, cucina lavatrice, etc.), indicare il prezzo esatto, caricare le foto e scrivere le regole da rispettare.

Il guest, al contrario, deve indicare il luogo, la fascia di prezzo e le caratteristiche che desidera dal suo potenziale alloggio ed il server gli proporrà le soluzioni più adeguate. Una volta effettuata la scelta, il guest può effettuare il pagamento con carta di credito, che viene trattenuto da Airbnb fino a 24 ore dopo l'avvenuto check-in. La transazione prevede naturalmente anche dei costi di servizio di più o meno il 15%, di cui un 3% a carico dell'host e un massimo del 13% addebitati al guest.<sup>28</sup>

Ogni host può prezzare il proprio bene secondo le sue esigenze e valutazioni, ma esiste

comunque un algoritmo che consiglia ai suddetti un valore per l'alloggio, che dipende da una serie di elementi riguardanti il tipo di camera, la posizione sul territorio, le recensioni dei precedenti ospiti, ma anche la domanda turistica in base ai periodi e le tratte aeree. Spesso il prezzo finale è variabile, soprattutto per quanto riguarda il numero di ospiti presenti, in quanto tende ad aumentare con l'aumento di questi ultimi.

Vengono fatte inoltre delle valutazioni trimestrali ad ogni host, per controllare l'andamento dei suoi annunci. Questo ha la possibilità di diventare automaticamente un SuperHost se nell'arco dei precedenti 12 mesi sono state rispettate delle prestazioni ben definite quali:

- Aver completato almeno 10 viaggi oppure 3 prenotazioni per una durata complessiva di almeno 100 notti.
- Aver mantenuto un tasso di risposta pari almeno al 90%.
- Aver mantenuto un tasso di cancellazione non superiore all'1% (1 cancellazione ogni 100 prenotazioni), fatta eccezione per i casi che rientrano nei Termini delle circostanze attenuanti.

- Aver mantenuto una valutazione complessiva di 4,8 (facendo riferimento alle recensioni dei 365 giorni precedenti, in base alla data in cui ciascun ospite ha scritto la recensione e non a quella in cui ha effettuato il check-out).<sup>29</sup>

Airbnb prevede tre diverse tipologie di alloggio: la stanza in condivisione con altri ospiti o con i proprietari, la stanza privata all'interno di una abitazione e l'intero appartamento a disposizione del viaggiatore. Alla fine dell'esperienza di viaggio sia gli host che i guest possono decidere di lasciare una recensione sul sito, con una valutazione da 0 a 5, che aiuterà gli altri utenti nelle prenotazioni future.

La diversità dell'offerta di Airbnb rispetto ad altre piattaforme, come Booking.com o Expedia.com, sta nella proposta di un viaggio improntato alla scoperta del luogo, intesa come possibilità per il viaggiatore di scoprire le tradizioni locali. La tendenza a cercare l'autenticità dei posti è propria del New Urban Tourism, cui si appoggia molto la filosofia dei fondatori di Airbnb.

Il rapporto guest-host si basa proprio sull'idea che è l'host stesso a dare le informazioni per una esperienza unica al guest, che in questo modo può affermare di aver vissuto **“come**

**un locale”**.

Secondo Robert Maitland, infatti, le “vittime” di questo nuovo turismo non sono solo viaggiatori passivi che si limitano a visitare città, monumenti e musei, per fare uso di quelli che sono luoghi e prodotti pensati appositamente per il settore turistico. Il nuovo modo di viaggiare sarebbe volto alla scoperta della quotidianità dei luoghi e alla ricerca del “reale”, che caratterizza le esperienze di vita giornaliera dei residenti. Internet è il mezzo attraverso cui tutto ciò diventa possibile e che permette di sfuggire alla serializzazione del turismo.

Seguendo questa nuova tendenza, Airbnb ha lanciato nel 2012 Neighborhood, un programma che ha dato agli utenti la possibilità di cercare gli alloggi per preferenza di quartiere, accedendo a mappe, foto ed indicazioni sui servizi in riferimento al quartiere prescelto, con la possibilità di leggere anche le recensioni degli altri utenti al riguardo.

*“I quartieri sono il vero cuore pulsante di una comunità. Rappresentano una chiave d'accesso privilegiata alla cultura di un luogo, alle esperienze uniche”*, ha commentato il CEO e fondatore di Brian Chesky durante il lancio della nuova iniziativa. Partendo da San Francisco, questa ha poi interessato alcune tra le città più grandi del mondo



i luoghi maggiormente iconici delle città e per questo si spinge aldilà di essi.

Più in generale, la tendenza è quella di non rifarsi alle cose materiali come generatrici di cultura, ma essa viene ricercata nell'immaterialità dei luoghi.

Negli ultimi anni, infatti, è la stessa cultura urbana ad essere diventata la primaria merce di scambio del turismo.<sup>33</sup>

Non possiamo più parlare di tourists bubbles, luoghi cioè dove il turismo viene regolamentato, come parchi a tema e centri commerciali. Fino ad ora, questo processo di globalizzazione era stato ritenuto colpevole di aver standardizzato le forme urbane delle nostre città.<sup>34</sup>

Con il nuovo secolo, nonostante si sia ancora lontani dal comprendere precisamente le dinamiche turistiche, si è arrivati a comprendere che è non si posso unificare i turisti sotto un'unica classe sociale, ma è necessario diversificarli in quanto ognuno di essi possiede delle esigenze specifiche, conduce stili di vita differenti e proviene da un definito background socio-culturale.

Il sistema delle piattaforme ha inserito a tutti gli effetti un nuovo prodotto nel settore turistico che ha interessato, almeno in una prima fase, delle categorie specifiche di ospiti. In uno studio condotto da uno

studente della University of Waterloo si è cercato di delineare le caratteristiche delle suddette categorie cercando di capire quali siano le motivazioni alla base della scelta di prenotare un alloggio tramite Airbnb piuttosto che affidarsi alle tradizionali agenzie turistiche.

Secondo l'autore esistono nello specifico sei motivazioni per cui un utente sceglie una piattaforma peer-to-peer.

Prendendo in campione una quantità variegata di utenti è emerso che il primo è sicuramente il prezzo, considerata la motivazione principale che spinge gli ospiti ad allontanarsi dal turismo tradizionale, i cui prezzi invece sono in continuo aumento. Il secondo è la posizione, che può essere vantaggiosa all'interno della città, in quartieri centrali o in zone residenziali che hanno tutti i comfort in materia di servizi. Altra motivazione è la possibilità di sfruttare l'alloggio turistico come una vera e propria casa, appropriandosi di tutto lo spazio per sentirsi come a casa propria. Questo si collega al seguente motivo che è proprio quello di "vivere come un locale" facendo quella esperienza autentica di cui si è molto parlato. La stessa novità di utilizzare un Airbnb è stata definita come un incentivo per i viaggiatori a sperimentare questa nuova metodologia di viaggio.

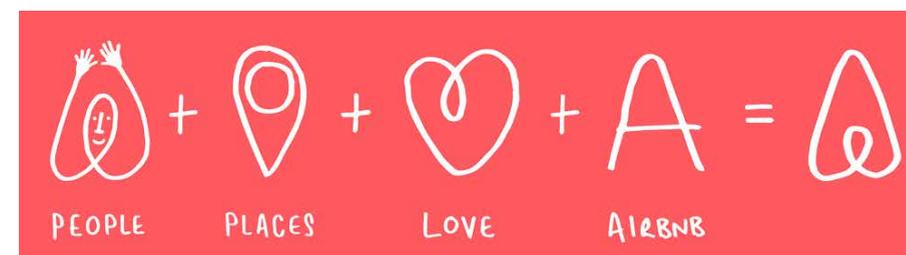
La sesta ed ultima motivazione è quella di avere la possibilità di instaurare un rapporto tra host ed ospite, essendo questo concetto alla base dei meccanismi della sharing economy, che grazie ai consigli che l'host fornisce, consente all'ospite di conoscere dettagli e luoghi comunemente poco conosciuti della città. Lo studio individua anche categorie di consumatori, che frequentano in maniera equilibrata la piattaforma di Airbnb.<sup>35</sup>

Questa analisi permette di capire come le stesse scelte che spingono i consumatori ad utilizzare Airbnb vadano comunque contro l'ideologia alla base della piattaforma. Ad esempio l'ultimo punto, riguardante la condivisione delle esperienze, può facilmente venir meno soprattutto se si considera che la maggior parte degli utenti preferisce occupare un appartamento intero piuttosto che

vivere in una casa con degli sconosciuti.

Le motivazioni principali dunque, sembrano essere quelle di natura economica e di posizione all'interno della città.

Spiegazione del logo di Airbnb  
via [www.design.studio.com](http://www.design.studio.com)



## 01.2.2 GLI ESEMPI EUROPEI

---

Come affermato nei paragrafi precedenti, le piattaforme digitali riguardanti lo short term rental sono diventate a tutti gli effetti degli attori operanti sul mercato immobiliare, in quanto sono in grado di monetizzare e mercificare gli spazi sia pubblici che privati. In una ricerca condotta da una dottoranda del Politecnico di Torino si mette in discussione la struttura spaziale ed economica di Airbnb, andando ad analizzare gli effetti che ha avuto sulla struttura spaziale delle città. Lo studio prende in esame otto città (Lisbona Porto, Napoli, Palermo, Atene, Salonicco, Madrid, Siviglia) appartenenti al **PIGS**, nome utilizzato dai giornalisti economici per riferirsi ai paesi più colpiti dalla crisi del 2008, quali Portogallo, Italia, Grecia e Spagna.<sup>36</sup>

In tutti questi paesi le politiche adottate per via della crisi erano state molto austere.

In **Portogallo**, per via della mas-

siccia espansione delle aree suburbane che avevano vissuto le città precedentemente, con il conseguente abbandono dei centri storici, la liberalizzazione del mercato degli affitti ha agevolato il ricambio degli inquilini. Questo ha portato ad una grande ondata di sfratti, soprattutto nei palazzi storici, per procedere alla trasformazione di questi alloggi in appartamenti turistici.

In **Italia** lo scoppio della crisi ha portato ad una crisi occupazionale e all'esclusione di più di 40.000 famiglie dall'erogazione di mutui da parte delle banche, con la conseguente liberazione di moltissimi appartamenti.

In **Grecia**, il paese probabilmente più colpito dalla crisi, ancora in debito con l'Europa per le Olimpiadi del 2004, la crisi del debito sovrano ha influenzato anche il mercato immobiliare, con un conseguente aumento del disagio abitativo,

in quanto l'aumento repentino dei prezzi degli affitti ha causato sfratti e molti appartamenti sono rimasti sfitti.

La **Spagna**, che nel 2001 si trovava ad essere il paese con il più alto tasso di proprietà di tutta l'Eurozona, lo scoppio della bolla immobiliare ha portato molte persone a non potersi permettere gli affitti già molto alti dall'inizio degli anni 2000. La ricerca ha dimostrato come in questo frangente il colosso californiano si sia inserito sul mercato come strumento speculativo e generatore di disuguaglianza sociale.

Nonostante il periodo che hanno attraversato questi paesi, in fase di ripresa gli investitori sono stati attratti dalle possibilità offerte proprio dalla crisi. Airbnb si è presentato come l'anello di congiunzione tra il real estate e la sharing economy, emersa dopo il 2008. In questo senso gli effetti socio-spaziali creati dalla piattaforma sono stati evidenti in moltissime città europee, prime tra tutte le capitali. Durante gli anni a seguire infatti molte città hanno cercato di regolamentare l'effetto di Airbnb sullo spazio urbano e sulla qualità di vita dei loro cittadini. Questo è tuttora difficile in quanto secondo la Corte di Giustizia europea, la piattaforma non opera sul mercato immobiliare ma è semplicemente

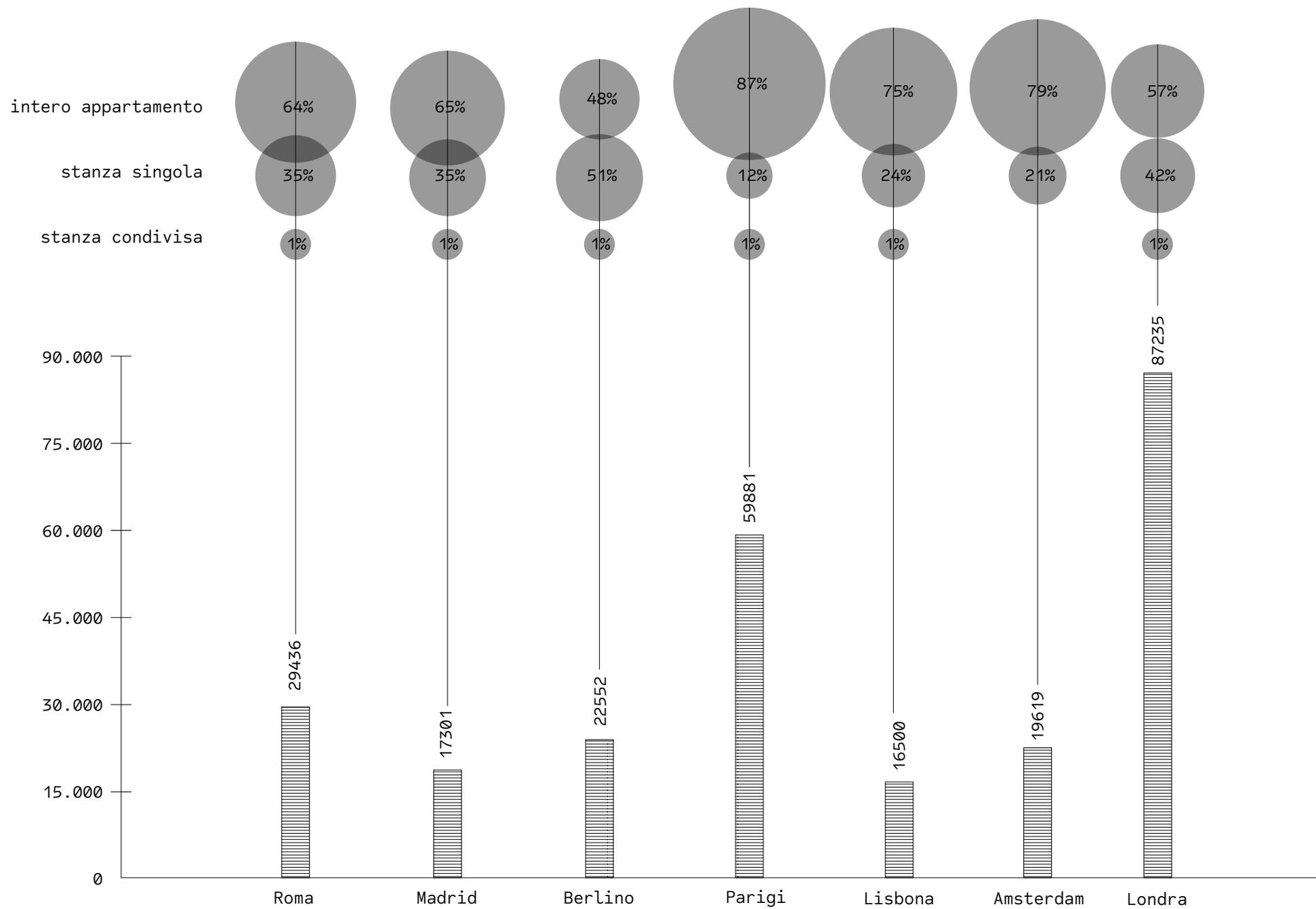
una piattaforma digitale di mediazione.

Di seguito vengono analizzati i dati reperiti tramite il portale di InsideAirbnb.com sulle principali città europee e sull'influenza che l'avvento di Airbnb ha avuto nella modificazione dello spazio urbano.

Il focus verrà fatto su: Roma, Lisbona, Berlino, Madrid, Parigi, Londra ed Amsterdam, che risultano essere le città più colpite.



Numeri degli annunci Airbnb  
in Europa  
via [www.insideairbnb.com](http://www.insideairbnb.com)



*Pareagone Airbnb nelle principali città europee*

Le città prese in considerazione sono quelle con i più alti numeri di appartamenti in affitto su *Airbnb.com*, di cui fa parte anche Lisbona, presa da noi in analisi.

La maggior parte degli appartamenti sono affittati per intero e nelle zone centrali delle città.

I prezzi, inoltre, sembrano crescere rispetto agli anni precedenti il che rende comunque Airbnb sempre più competitivo sul mercato.

n. notti di attività annue	85	112	102	92	118	72	85
prezzo medio di affitto	142 €	92 €	67 €	111 €	88 €	156 €	142 €

### 01.2.3 IL CAMBIAMENTO DELLA CITTÀ

---

Ad oggi dunque il turismo ha assunto una importanza molto rilevante per le città, sia da un punto di vista economico che da un punto di vista spaziale.

Secondo Airbnb, che ogni anno stila un report per verificare l'andamento del fenomeno in alcune città, l'aumento del fenomeno turistico, come sappiamo strettamente legato alla presenza di alloggi STR, ha portato alla creazione di moltissimi posti di lavoro nel settore.

Nonostante ciò, la congestione che si sta creando all'interno delle città comincia ad essere anche un problema sociale per i contesti locali, in quanto se da un lato il settore mette in movimento alcune categorie di lavoratori, taglia fuori gli affittuari, che si trovano a dover affrontare delle spese al di fuori delle loro possibilità.

Koens et al. riconoscono almeno sette caratteristiche di quello che viene definito Overtourism:

**1.** Questo tipo di turismo, in primis, non è un fenomeno recente, ma in questo momento si trova ad avere una grande importanza, crescendo a dismisura, essendo agevolato proprio dalla diffusione delle piattaforme digitali.

**2.** Vi è una differenza tra il mass tourism e l'overtourism: mentre per il primo possono esservi delle aree specificatamente dedicate, l'overtourism si verifica quando l'aumento esponenziale dei turisti causa gravi cambiamenti ambientali o violazioni nella vita degli abitanti.

**3.** L'overtourism è un fenomeno diffuso in quanto interessa le aree più famose ed attrattive della città, ma questo può comunque avere un impatto negativo sui residenti e ciò lo rende difficilmente misurabile.

**4.** Il fenomeno comporta

uno sfruttamento eccessivo delle risorse e delle infrastrutture urbane, da parte di categorie differenziate di utenti, dai turisti ai pendolari ai residenti stessi.

**5.** L'eccesso di turismo è prima di tutto un fenomeno di natura sociale, in quanto soggetti diversi si trovano a competere per conquistare una parte dello spazio della città, e l'avvento di Internet nel settore turistico ha solo peggiorato questi divari.

**6.** La manifestazione del fenomeno non è mai univoca ed è strettamente legata al contesto cittadino, dipendente dunque da fattori sociali, storici e culturali. La capacità dei cittadini di adattarsi al fenomeno è strettamente legata al suo contenimento e alla sua gestione.

**7.** L'overtourism non è legato solo alla città, ma si presenta anche in contesti rurali o insulari.

Tutto ciò non ha lasciato indifferenti i cittadini locali, che si sono dovuti rapportare molto spesso con una realtà completamente differente. Trasporti pubblici, infrastrutture, strade, musei, attrazioni e altri servizi che erano pensati per un uso locale sono stati adattati al numero crescente di turisti, risultando molto spesso inadeguati

e poco funzionali.

Questo ha portato a una richiesta sempre maggiore da parte dei residenti e delle parti interessate locali di far fronte alla crescita del turismo, sfociando molto spesso in **proteste e manifestazioni pubbliche**.<sup>37</sup>

Di seguito sono riportati gli esempi più significativi riguardanti il cambiamento delle città dovuto al fenomeno turistico ed in particolare all'avvento delle piattaforme digitali nel settore.

#### BARCELONA

Tra il 2009 e il 2017 a Barcellona il turismo è quadruplicato. La città conta circa 5 milioni di abitanti, ma ogni anno si trova a dover fronteggiare gli esponenziali numeri turistici, che arrivano ad essere anche 75 milioni all'anno. Le condizioni di vita dei locali sono peggiorate, per via della movida notturna e delle sempre carenti condizioni igieniche di molte delle zone della città, diventati ormai dei ghetti turistici. Ciò, legato all'aumento dei prezzi di affitto, ha portato molti cittadini a decidere di abbandonare le proprie abitazioni, adibendole ad alloggi turistici.

Nel 2017 in città sono state organizzate diverse manifestazioni anti-turismo, che hanno portato gli scontenti attivisti a vandalizzare alcuni mezzi di tra-

sposto tipicamente utilizzati dai turisti, quali le biciclette.<sup>38</sup> L'aumento anche degli Airbnb ha causato ulteriori disagi, in quanto all'inizio il fenomeno non è stato regolamentato e molti host non avevano nessuna licenza turistica per affittare i loro appartamenti. Nel 2018 il governo locale ha fatto rimuovere 2.577 inserzioni senza licenza, proprio grazie alle precedenti proteste. Grazie a questo provvedimento i funzionari locali hanno avuto la possibilità di controllare i dati degli host, per verificare le autorizzazioni ed eventualmente poter perseguire i non osservanti.<sup>39</sup>

## BERLINO

Nel 2016 a Berlino era stato introdotto il divieto di mettere appartamenti interi in affitto sulla piattaforma di Airbnb, con la conseguente presenza di più di 2.500 appartamenti presenti sul mercato di affitti a lungo termine. Il provvedimento però, non stava dando grandi risultati, tanto che nel 2018, il governo locale ha deciso di revocarlo ed inserire una multa massima di 100.000 euro, per coloro che affittano l'intero appartamento per più di 90 gg. È necessario adesso ricevere un permesso dal distretto locale anche per chi intende affittare gli appartamenti per un breve periodo. La legge potrebbe aver con-

tribuito allo scoraggiamento di alcuni host professionisti, provvedendo ad abbandonare il mercato, ma sono ancora molti quelli che non rispettano il provvedimento comunale.<sup>40</sup> Questo non ha fermato i cittadini dall'organizzare proteste anti-airbnb, tanto da portare alla creazione di un movimento contro la piattaforma e la creazione di un sito [www.airbnbvsberlin.com](http://www.airbnbvsberlin.com).

## ROMA

Il fenomeno del turismo eccessivo, dovuto soprattutto alle piattaforme, è molto presente in Italia. La prima città colpita è sicuramente stata Venezia in cui ogni anno si riversano 30 milioni di turisti tanto che la città si è trovata completamente spopolata ed abitata da persone straniere solo di passaggio in città.

Tutte le città italiane sembrano diventate dei parchi a tema e la presenza di Airbnb sta solo accelerando questi fenomeni.

A Roma la situazione non è differente e molti negozi, soprattutto botteghe artigianali e negozi di vicinato necessari alla vita quotidiana, piccole librerie e altri locali non adibiti a ristorazione ed alloggi.

In tutto il centro di Roma hanno chiuso nell'arco di cinque anni, dal 2013 al 2018, i più di 8.000 attività hanno chiuso

battenti, di cui solo 2.000 nel 2018.

Nel 2017 l'Italia "si è limitata ad introdurre una norma che impone agli intermediari immobiliari di riscuotere la cedolare secca sugli affitti brevi non imprenditoriali inferiori a 30 giorni, affidando ad Airbnb il ruolo di sostituto d'impresa". La conseguenza di ciò è che l'azienda californiana deve ancora versare un ingente numero di denaro di imposte.<sup>41</sup>

Per questo, stanno nascendo delle possibili alternative all'utilizzo di Airbnb. L'esperimento più famoso e più riuscito è quello di **Fairbnb.coop**, che cerca di essere una **alternativa etica** per contrastare il turismo di massa. La piattaforma nasce dalla collaborazione di alcune comunità locali, tra cui Venezia, Amsterdam e Bologna, per ricercare una soluzione di mercato che trasforma il turismo in una opportunità per le città.

La non trasparenza da parte di Airbnb ha spinto una serie di attivisti a creare questa piattaforma per combattere i processi speculativi che vi si nascondono dietro.

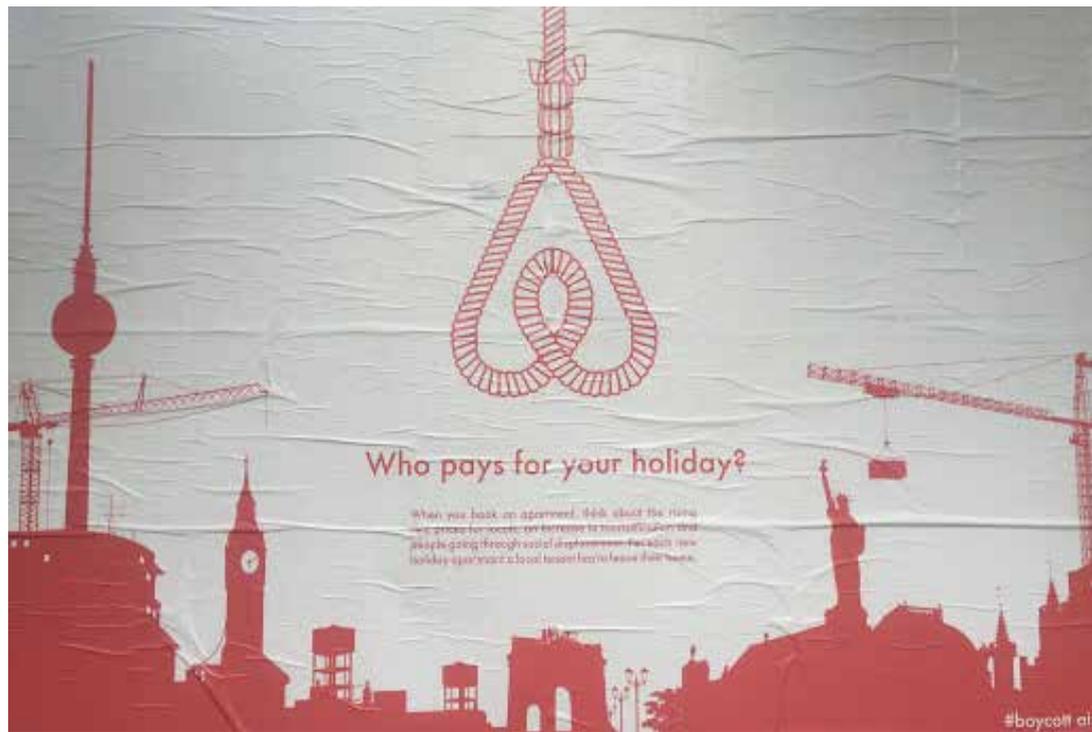
Fairbnb si propone come una piattaforma che consente ai locali di offrire camere, hotel o bed and breakfast, che dovranno adattarsi rigorosamente alle normative locali. Ad esempio a Venezia gli host possono essere

solo residenti, per combattere le agenzie che si nascondono dietro questo mercato, e possono avere solo una seconda casa presente sulla piattaforma. In questo modo è possibile creare un effetto economico positivo per i residenti, che ne ricaveranno un profitto essendo degli onesti attori partecipanti al mercato.

Sul modello di una economia sostenibile, la piattaforma coinvolge le comunità locali che possono proporre eventi o altri progetti.<sup>42</sup>

La sharing economy ha avuto dunque un forte impatto sulle città e continua tutt'oggi essendo una realtà consolidata. Sono i governi a dover creare una economia resiliente che sappia contrastare gli effetti che fino ad oggi si sono riversati quasi unicamente sulle città e sui cittadini. Partire dalle iniziative locali, dunque, può essere un modo per contrastare questi effetti negativi, anche se è ancora difficile per queste realtà più etiche riuscire a competere con colossi multimiliardari come Airbnb.







## Note

- 1 Enciclopedia Italiana Treccani, definizione di Turismo.
- 2 Enciclopedia Italiana Treccani. (1929). Definizione e storia di Albergo.
- 3 Eckstein, F. (1966). Enciclopedia dell'Arte Antica Treccani, definizione di Xenia.
- 4 Enciclopedia Italiana Treccani. (1929). Definizione e storia di Albergo.
- 5 Campanelli F. (2019), *Chi era Thomas Cook?*, Focus. Accesso 05/06/20. Via <https://www.focus.it/cultura/curiosita/chi-era-thomas-cook>
- 6 Pevsner, N. (1976). *A History of Building Types*. London: Thames and Hudson, Princeton Univ Pr.
- 7 Obrador Pons, P. Crang, M. Travlou, P. (2009). *Cultures of Mass Tourism: Doing the Mediterranean in the Age of Banal Mobilities*, Farnham: Ashgate Publishing Ltd, p.106.
- 8 Coccia, L. (2012). *Transiti e nuove trascrizioni del territorio*, in Coccia, L. Architettura e Turismo, Milano: Franco Angeli Editore, p.16.
- 9 Obrador Pons, P. Crang, M. Travlou, P. (2009). *Cultures of Mass Tourism: Doing the Mediterranean in the Age of Banal Mobilities*, Farnham: Ashgate Publishing Ltd, p.99.
- 10 Henderson, Lori. (2009). *America's Roadside Lodging: The rise and fall of the Motel*, Chicago: Historia vol.19.
- 11 Savorra, M. (2017). *Milano 1964. La Triennale del tempo libero. Intersezioni tra arte, comunicazione e design*. Segrate: Casabella n.872, p.42.
- 12 Ibidem, p.47.
- 13 Ashworth, G. Page, S. (2011). *Urban tourism research: Recent progress and current paradoxes*. *Tourism Management* 32, no.1: 1-15. doi:10.1016/j.tourman.2010.02.002.
- 14 Edwards, D., Griffin, T., & Hayllar, B. (2008). *Urban tourism research: developing an agenda*. *Annals of Tourism Research*, 35(4), 1032-1052.
- 15 UNTWO, Definizione di Urban Tourism. Accesso 05/06/20. Via <https://www.unwto.org/urban-tourism>.
- 16 Standing, Craig, Jean-Pierre Tang-Taye, and Michel Boyer. (2014). *The Impact of Internet in Travel and Tourism: A Research Review 2001-2010*. *Journal of Travel & Tourism Marketing* 31, no.1 (February 2014): 82-113. doi:10.1080/10548408.2014.861724.
- 17 Füller, H. Michel, B. (2014). 'Stop Being a Tourist!' *New Dynamics of Urban Tourism in Berlin-Kreuzberg*. *International Journal of Urban and Regional Research* 38, no.4 (2014): 4-18. doi:10.1111/1468-2427.12124.
- 18 Stors, N. Kagermeier, A. (2015). *Motives for Using Airbnb in Metropolitan Tourism - Why Do People Sleep in the Bed of a Stranger?*. *Regions Magazine* 299, no. 1 (2015): 17-19. doi:10.1080/13673882.2015.11500081.
- 19 Maitland, Robert. (2010). *Everyday Life as a Creative Experience in Cities*. *International Journal of Culture, Tourism and Hospitality Research* 4, no. 3 (October 2010): 176-85. doi:10.1108/17506181011067574.
- 20 Standing, C. Tang-Taye, J.P. Boyer, M. (2014). *The impact of the internet in travel and tourism: a research review 2001-2010*, *Journal of Travel & Tourism Marketing*, 31:1, 82-113, DOI: 10.1080/10548408.2014.861724.
- 21 OECD (2016), *OECD Tourism Trends and Policies 2016*, Paris: OECD Publishing.
- 22 Booking. *Chi è Booking.com™*. Accesso 08/06/20. Via <https://www.booking.com/content/about.it.html>
- 23 Couchsurfing. *How Couchsurfing Works, You have friends all over the world, you just haven't met them yet*. Accesso 08/06/20. Via <https://www.couchsurfing.com/about/how-it-works/>
- 24 Vrbo. *Ti presentiamo Vrbo, il nuovo nome di HomeAway*. Accesso 08/06/2020. Via [https://www.homeaway.it/info/della-famiglia-homeaway/?icid=IL\\_\\_0\\_Text\\_\\_company\\_footer](https://www.homeaway.it/info/della-famiglia-homeaway/?icid=IL__0_Text__company_footer)
- 25 Airbnb370. *History of Airbnb*. Accesso 08/06/2020. Via <https://airbnb370.wordpress.com/history-of-airbnb/>
- 26 Airbnb. *Airbnb Fast Facts*. Accesso 08/06/20. <https://news.airbnb.com/fast-facts/>
- 27 Mudallal, Z. (2015). *Airbnb will soon be booking more rooms than the world's largest hotel chains*. Quartz. Accesso 08/06/20. Via <https://qz.com/329735/airbnb-will-soon-be-booking-more-rooms-than-the-worlds-largest-hotel-chains/>
- 28 Airbnb. *Ti diamo il benvenuto nel Centro Assistenza di Airbnb*. Accesso 08/06/20. Via <https://www.airbnb.it/help/home>

29 Airbnb. *Come faccio a diventare un superhost?*. Accesso 08/06/20. Via <https://www.airbnb.it/help/article/829/come-faccio-a-diventare-un-superhost>.

30 Airbnb. *Airbnb lancia Neighborhoods, una guida approfondita e coinvolgente a più di 300 quartieri di tutto il mondo*. Accesso 08/06/20. Via <https://www.airbnb.it/press/news/airbnb-lancia-neighborhoods-una-guida-approfondita-e-coinvolgente-a-piu-di-300-quartieri-di-tutto-il-mondo>

31 Carson, B. (2018). *Airbnb ha una valutazione stellare, ecco il piano per meritarsela anche in futuro*. Forbes. Accesso 08/06/20. Via <https://forbes.it/2018/10/12/airbnb-unicorn-valutazione-piano-strategia/>

32 Settembre, D. (2019). *La nuova Avventura di Airbnb spiegata dal capo delle Experience*. Forbes. Accesso 09/06/20. Via <https://forbes.it/2019/06/13/airbnb-adventures-esperienze-di-viaggio-straordinarie-e-uniche/>

33 Fainstein, S. (2007). *Tourism and the commodification of urban culture*. The Urban Reinventors Paper Series. Issue 2 November 07 Celebrations of Urbanity.

34 Fainstein, S. Judd, D. (1999). *The Tourist City*. Londra: Yale University Press.

35 Guttentag, D. (2016). *Why Tourists Choose Airbnb: a Motivation-Based Segmentation Study Underpinned by Innovation Concepts*. PhD diss., University of Waterloo.

36 Iacovone, C. (2019). *Reading Uneven Structure of Post-Crisis Cities Through Airbnb Platform Urbanization*, Future Urban Legacy Lab, Politecnico di Torino.

37 Koens, K. Postma, A. Papp, B. (2018). *Is Overtourism Overused? Understanding the Impact of Tourism in a City Context*. Sustainability, 10, 4384; doi:10.3390/su10124384.

38 Burgen, S. (2017). *Barcelona anti-tourism activists vandalise bikes and bus*. The Guardian. Accesso 08/06/20. Via <https://www.theguardian.com/world/2017/aug/01/barcelona-anti-tourism-activists-vandalise-bikes-and-bus>

39 O'Sullivan, F. (2018). *Barcelona Finds a Way to Control Airbnb Rentals*. CityLab. Accesso 08/06/20. Via <https://www.citylab.com/life/2018/06/barcelona-finds-a-way-to-control-its-airbnb-market/562187/>

40 O'Sullivan, F. (2016). *Berlin Bans Most Airbnb-Style Rentals*. CityLab. Accesso 08/06/20. Via <https://www.citylab.com/equity/2016/04/airbnb-rentals-berlin-vacation-a->

partment-Law/480381/

41 Gainsforth, S. (2019). *Airbnb città merce. Storie di resistenza alla gentrificazione digitale*. Roma: DeriveApprodi. (Comunità Concrete), p.169.

42 Girardi, A. (2019). *Fairbnb: The Ethical Home-Sharing Alternative That Wants To Undermine Mass Tourism*. Forbes. Accesso 10/06/20. Via <https://www.forbes.com/sites/annalisagirardi/2019/03/21/fairbnb-the-ethical-home-sharing-alternative-that-wants-to-undermine-mass-tourism/#6681cf253878>



# 02

CAPITOLO ZERO-DUE

LISBONA





02.1.1  
PRE CRISI 2008

Il **terremoto** che distrusse Lisbona fu tanto violento da essere percepito in gran parte d'Europa, causando gravi danni anche alle città del nord Africa, come le città di Algeri, Fez e Mekne, in gran parte distrutte

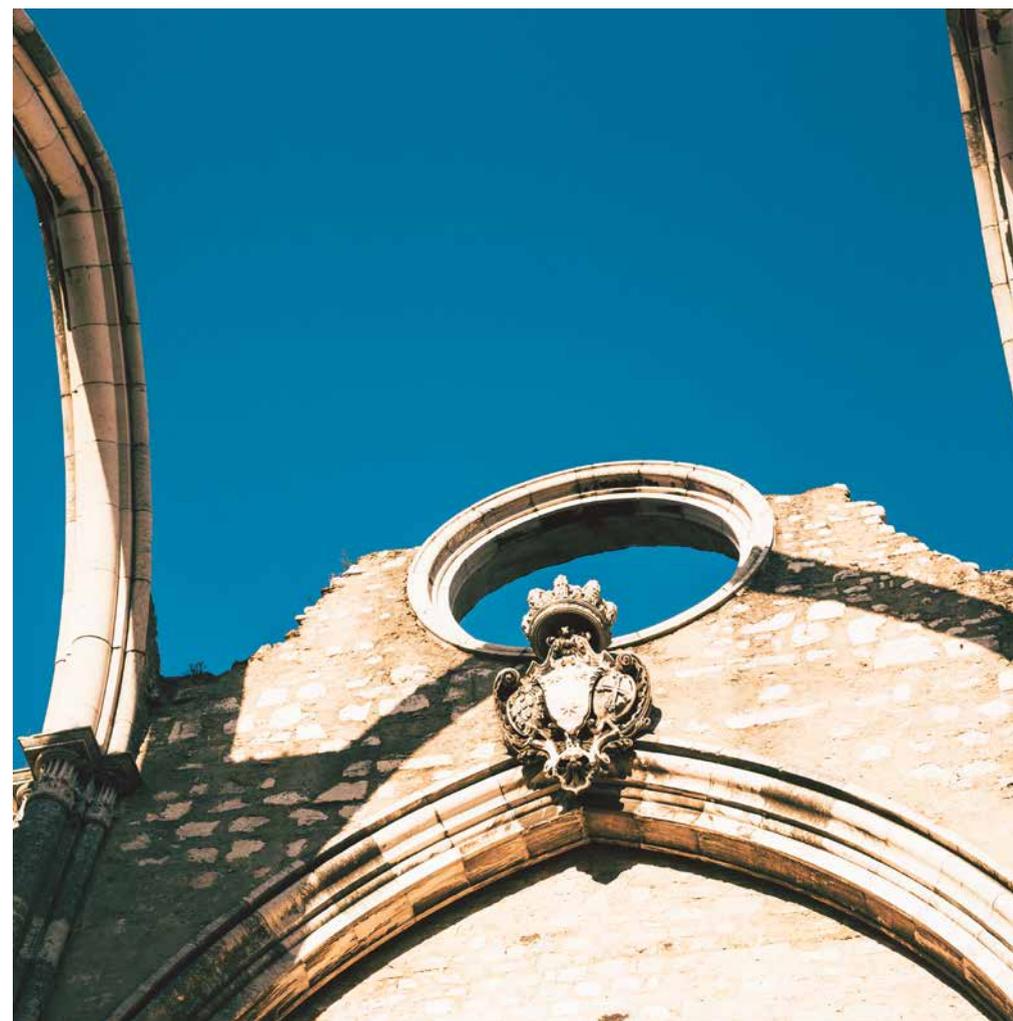
La storia moderna della città di Lisbona inizia simbolicamente in concomitanza con il grande terremoto del 1° novembre 1755, che distrusse una grande parte della città. Questo evento diede l'opportunità al Marchese di Pombal, di ricostruire la città Baixa, grazie alle ricchezze provenienti da Minas Gerais, secondo un piano regolatore con grandi viali in stile classico. Da questa figura così fondamentale in quegli anni, deriva lo stile architettonico "Pombalino", che fa riferimento agli edifici appartenenti a quel determinato periodo storico.

Nel 1833 si stabilì (nuovamente) la monarchia costituzionale, in seguito alle vicende che videro prima Napoleone e poi gli inglesi al comando, che rimase in vigore fino alla proclamazione della repubblica, nel 1910.

In seguito al colpo di stato del 28 maggio 1926, che causò la

caduta della Prima Repubblica, e portò al potere i militari guidati dai generali Manuel Gomes da Costa e António Óscar Carmona si formò un regime autoritario.

L'Estado Novo si formò nel 1932 sotto la guida, come primo ministro, dell'economista António de Oliveira Salazar, dal 1928 ministro delle finanze, chiamato al governo dai militari, e che mantenne il potere fino al 1968, lasciando fino al 1951 a Carmona solo la carica formale di presidente della repubblica. Anche se Salazar si rifiutò di firmare il Patto Anti-Comintern del 1938, i comunisti portoghesi furono duramente repressi e l'unico partito legale era il suo l'União Nacional ("Unione Nazionale"), composto da settori di destra, cattolici conservatori e reazionari, monarchici, corporativisti e nazionalisti.



**Convento do Carmo**, ciò che rimane oggi del convento e della chiesa, distrutti nel terremoto del 1755  
38,7123N 9,1402W

## Estado Novo

L'Estado Novo (portoghese per Stato Nuovo), conosciuto anche come seconda Repubblica portoghese è il regime autoritario instaurato in Portogallo negli anni trenta del XX secolo. Fu un tipo di regime autoritario con orientamento conservatore, differente per certi aspetti dal fascismo - del quale aveva però mutuato certi aspetti - per la mancanza di spinta espansionistica (il paese era già in possesso di un impero coloniale, sproporzionato rispetto alle possibilità di controllo militare di Lisbona), per l'assenza di un leader carismatico e in rapporto diretto con le masse, per la mancanza di un partito forte. La violenza espressa dagli apparati di controllo del regime nei confronti degli oppositori si può inscrivere nel solco tracciato dai cosiddetti "fascismi maggiori", con un alto numero di delitti politici perpetrati dalla polizia politica, il più famoso dei quali resta quello del generale Humberto Delgado nel 1965. Lo Stato si occupò d'instillare nella popolazione l'obbedienza al regime e un'autocrazia della nazione portoghese, facendo leva sui secoli di gloriosa storia portoghese testimoniati dalle colonie (Ultramar). Il motto del regime era: Deus, Pátria e Família ("Dio, Patria e Famiglia"). Sulla scorta degli esem-

pi tedesco e italiano, fra le due guerre mondiali un organismo statale venne deputato alla pianificazione della propaganda (Secretariado da Propaganda Nacional, poi, dal 1945 denominato Secretariado Nacional de Informação).

Salazar, reazionario conservatore, era fermamente convinto della necessità di controllare strettamente le spinte alla modernizzazione economica e sociale, nell'intento di difendere i valori della tradizione conservatrice rurale del paese, che vedeva minacciati.

Uno dei pilastri del sistema era la **PIDE**, che si occupava di reprimere il dissenso al regime, imprigionando gli oppositori nella famosa prigione di Tarrafal (nell'arcipelago di Capo Verde) o in prigioni nella madrepatria. Una forte censura proibiva la circolazione di idee contrarie a quelle ufficiali.

In economia fu adottato uno stretto dirigismo, il modello da seguire era il corporativismo, con lo scopo di proteggere l'ordine economico agricolo esistente e il "ritorno alla terra", esaltando il lavoro contadino e i valori della vita rurale.

Durante il regime di Salazar ricordiamo la figura di Aristides de Sousa Mendes, che salvò migliaia di persone dall'Olocausto.

**PIDE, Polícia Internacional e de Defesa do Estado**

Polizia internazionale e di sicurezza dello stato

**Humberto Delgado,**

In suo onore è stato così nominato l'aeroporto della città.



**PIDE**, Polizia Politica



**António de Oliveira Salazar**, guida dell'Estado Novo

**MFA, Movimento das Forças Armadas**

Movimento delle Forze Armate

**DGS, Direcção Geral de Segurança**

Direzione generale della sicurezza

**PREC, Processo Revolucionário Em Curso**

Il Processo Revolucionário Em Curso fu il periodo di transizione verso la democrazia, che iniziò dopo un fallito colpo di stato di destra l'11 marzo 1975 e terminò dopo un fallito colpo di stato di sinistra il 25 novembre 1975

Nel 1968 Salazar fu colpito da un ictus cerebrale e lasciò la carica di Primo Ministro al suo collega Marcelo Caetano.

Questi governò il Portogallo fino alla Rivoluzione dei Garofani (**Revolução dos Cravos**), il colpo di Stato militare, incruento, attuato nel 1974 dall'ala progressista delle forze armate.

Alcuni ufficiali subalterni, la maggior parte con il grado di capitano, con idee politiche di sinistra e contrari alla politica governativa, particolarmente riguardo alla guerra coloniale, si associarono, inizialmente nel Movimento dei Capitani (Movimento dos Capitães), successivamente nel **MFA** organizzato nel 1973 con lo scopo di porre fine all'Estado Novo e avviare il paese sulla strada della democratizzazione, della decolonizzazione e dello svilup-

po economico, con gli obiettivi immediati della fine della guerra, della convocazione di elezioni libere e dell'abolizione della polizia politica.

Il colpo di Stato fu anomalo, in quanto i militari ebbero immediatamente l'appoggio della popolazione (nonostante, peraltro, i comunicati dell'MFA chiedessero ai civili di restare in casa).

Il nome **Revolução dos Cravos** deriva dal gesto di una fioraia che in una piazza di Lisbona offrì garofani ai soldati. I fiori furono infilati nelle canne dei fucili, divenendo simbolo della rivoluzione e insieme segnale alle truppe governative perché non opponessero resistenza.

Alla Rivoluzione dei garofani seguì un periodo di transizione, noto come Processo rivoluzionario in corso (**PREC**).



**Garofani**, l'emblematico gesto dei militari con i garofani inseriti nelle canne dei loro fucili, diventato simbolo della rivoluzione che portò alla caduta dell'Estado Novo



**Libertade**, folla che manifesta, dopo la caduta dell'Estado Novo



## Costituzione ed elezioni del 1976

Il 2 aprile 1976 viene approvata la nuova Costituzione che, nonostante stabilisse una democrazia pluripartitica, era comunque a livello ideologico carica di riferimenti alla "transizione verso il socialismo", alla creazione di "una società libera, giusta e solidale" e di un'economia socialista, dando ampio spazio ai diritti dei lavoratori e ai doveri di solidarietà economica e sociale.

Il sistema apparve molto avanzato per l'epoca, in quanto creava una forma di governo presidenziale-parlamentare, in cui sia l'assemblea sia il presidente detenevano forti poteri, che si bilanciavano reciprocamente, scongiurando al contempo la debolezza parlamentare e le eccessive concentrazioni di potere.

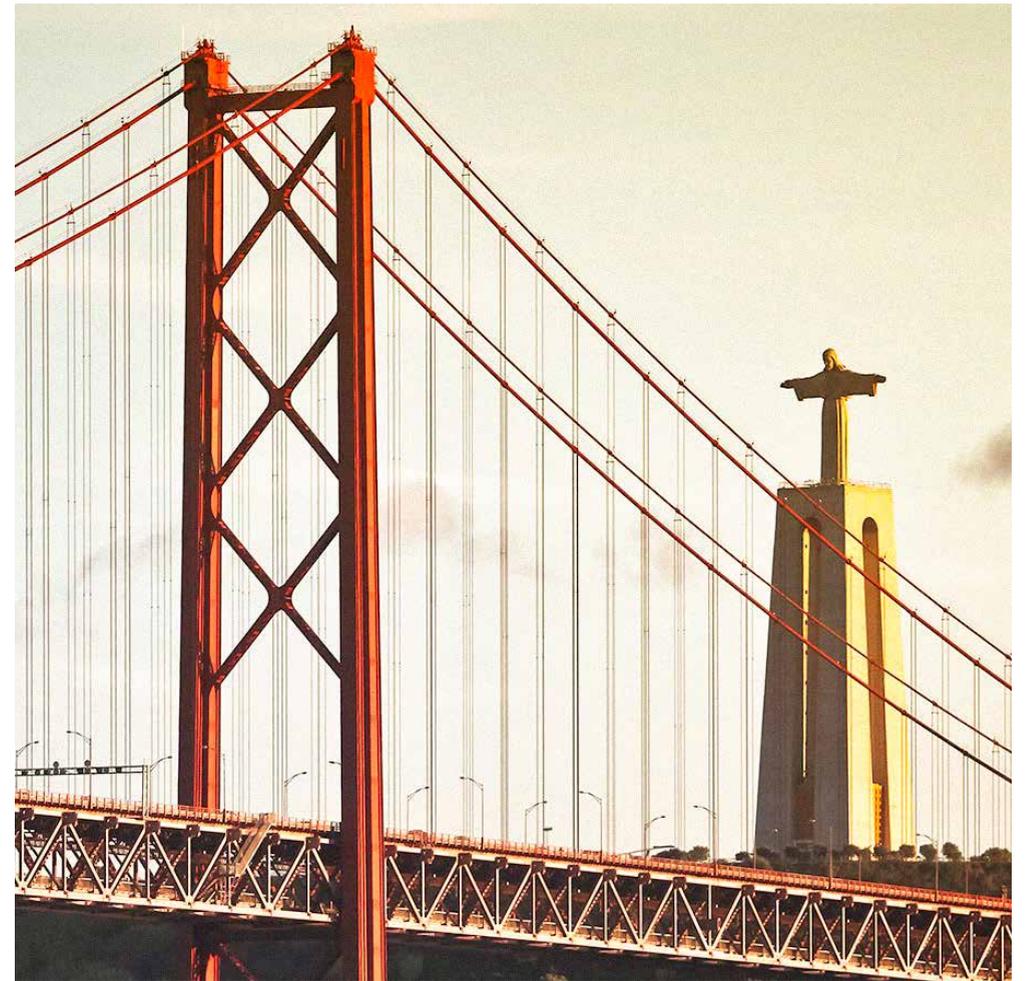
Il 25 aprile 1976, due anni dopo la Rivoluzione, ci furono le prime elezioni per l'Assemblea della Repubblica, vinte dai socialisti di Mário Soares. Nel giugno 1976 ci furono le elezioni per il Presidente della Repubblica; Francisco da Costa Gomes rinunciò a candidarsi e le elezioni furono vinte da António Ramalho Eanes, che superò Otelo de Carvalho. Nel luglio 1976 il potere passò dai militari ai rappresentanti democraticamente eletti e Mario

Soares divenne Primo ministro. Con il passare degli anni, la Rivoluzione e le idee legate ad essa si spensero. Nelle riforme costituzionali del 1982 e del 1989 furono eliminati quasi tutti i riferimenti ideologici originari (con alcune eccezioni), furono cancellati i principi socialisti dell'economia (come la riforma agraria, l'irreversibilità delle nazionalizzazioni e l'esistenza della proprietà sociale, costituita dai "mezzi di produzione sfruttati collettivamente e direttamente dai lavoratori"), e venne eliminato il ruolo dell'MFA come garante del mantenimento delle istituzioni democratiche e della sovranità popolare.

Ciò consentì l'ingresso del Portogallo, nel 1986 nella CEE (poi Unione europea) e la ripresa *definitiva* dell'economia.

**MFA**, *Movimento das Forças Armadas*

Movimento delle Forze Armate



38,6965N 9,1914W

**Ponte 25 de Abril**, così nominato dopo la rivoluzione dei Garofani e la fine dell'Estado Novo, era in precedenza chiamato ponte Salazar. Attraversa il fiume Tago e collega Lisbona alla città di Almada

Nel 1998 Lisbona fu la sede dell'Esposizione Universale con tema fu **"Oceani: un'eredità per il futuro"**, che cambiò la fisionomia della città.

Sono stati costruiti diversi padiglioni che poi sono restati a servizio degli abitanti e dei turisti in quello che ora si chiama Parque das Nações (Parco delle Nazioni), in cui si trova l'Oceanário formato da 5 ambienti marini differenti e popolato da numerose specie di pesci e mammiferi marini) e un complesso di reti di trasporto come metropolitana e stazioni ferroviarie.

L'evento ha avuto circa 11 milioni di visitatori. Il suo successo è dovuto anche alle numerose attività culturali, per esempio i suoi circa 5000 eventi musicali ne hanno fatto il più grande festival musicale della storia dell'umanità.

L'Expo fu per il Portogallo una prova di orgoglio a dimostrazione dei progressi compiuti sul cammino verso la modernità. Il progetto portato a termine costò oltre due miliardi di dollari e questo in tempo record, contagiando l'intera città in una frenesia di opere di sistemazione della rete stradale, di ampliamento della linea metropolitana, di ristrutturazioni di palazzi e musei. L'Expo servì anche a rigenerare una vasta area di 330 ettari, nella parte orientale della città, non distante dal centro,

lungo il maestoso estuario del fiume Tago.

Il Padiglione Portoghese è stato progettato per essere l'elemento fondamentale dell'esposizione mondiale di Lisbona nel 1998 e per fungere da ingresso monumentale. Il Padiglione è costituito da due parti principali: il padiglione espositivo vero e proprio e l'ampia piazza coperta (65 x 50 metri), pensata per accogliere manifestazioni pubbliche, concerti e altre installazioni protetti da un "lenzuolo" teso realizzato con un foglio di calcestruzzo sottilissimo spesso 20 cm rinforzato da tiranti di acciaio inossidabile fissati ai due portici laterali che raggiunge un'altezza massima di 13 metri lateralmente e di 10 metri nel punto centrale. Il volume a pianta rettangolare che ospita le mostre ha due piani fuori terra e un piano interrato che si sviluppano intorno a uno spazio aperto riempito con terra per permettere la piantumazione.

Dato che la città di Lisbona è una zona ad alta attività sismica, la sottile copertura e l'edificio sono completamente separati, ciascuno con un proprio sistema di supporto strutturale, per contrastare l'azione del sisma. La copertura è rivestita in piastrelle di ceramica di colore rosso e verde, con riferimento ai colori nazionali del Portogallo

e alla tradizione costruttiva locale che spesso ha utilizzato le azulejos come ornamenti degli edifici. La striscia di terreno che si trova tra il complesso e la riva è protetta da una pensilina che poggia su pilastri e forma un grande porticato vicino al lato orientale del padiglione rivestito in marmo.

**Padiglione del Portogallo**, viste del padiglione del portogallo, costruito per l'esposizione universale del 1998



Il riverfront del fiume Tago, soprattutto nel tratto che oltrepassato il ponte 25 Abril è stato oggetto negli anni dopo il 2000 a numerosi interventi, atti ad operare una riqualificazione dell'intera area.

## 02.1.2 CRISI MONDIALE 2008

---

In termini generali, la spiegazione più comune che è stata data alla crisi economica e finanziaria nell'Europa del sud ha individuato come causa principale la spesa pubblica incontrollata nei paesi di questa zona e il mantenimento di sistemi di stato sociale non sostenibili. Per questo motivo, l'adozione e l'imposizione di politiche di austerità è stata posta e promulgata con la motivazione di essere l'unica via possibile per consolidare i bilanci nazionali. Nel 2009 il governo portoghese, allora di José Socrates, adottò il cosiddetto "programma per l'investimento e lo sviluppo", atto ad "aumentare i consumi e l'investimento pubblico al fine di sostenere sia la domanda interna che le imprese". Tale agenda neo-keynesiana è stata presentata per il bilancio del 2009, che prevedeva un aumento salariale del 2,9% per i funzionari pubblici e annunciava un ambizioso programma di

opere pubbliche, soprattutto incentrato su trasporti e infrastruttura.

Dopo le elezioni del 2009 e la rielezione, José Socrates si è visto costretto, a partire dal 2010, a seguire la nuova strategia dell'Unione Europea e il Portogallo passò rapidamente dalle politiche di stimolo alla crescita alle politiche di austerità, con l'adozione del primo *Programa de Estabilidade e Crescimento* (1o Programma di Stabilità e Sviluppo, **PEC 1**). L'applicazione di queste misure ha provocato una crisi politica e il 22 marzo 2011 José Socrates è costretto a dimettersi dopo la bocciatura, in Parlamento, del quarto Programa de Estabilidade e Crescimento (**PEC 4**), che introduceva nuove misure di tagli della spesa pubblica. La bocciatura del PEC 4 ha anche aperto le porte all'intervento dall'esterno e lo stato si è trovato nella condizione di dover ricevere un prestito di 78 mi-

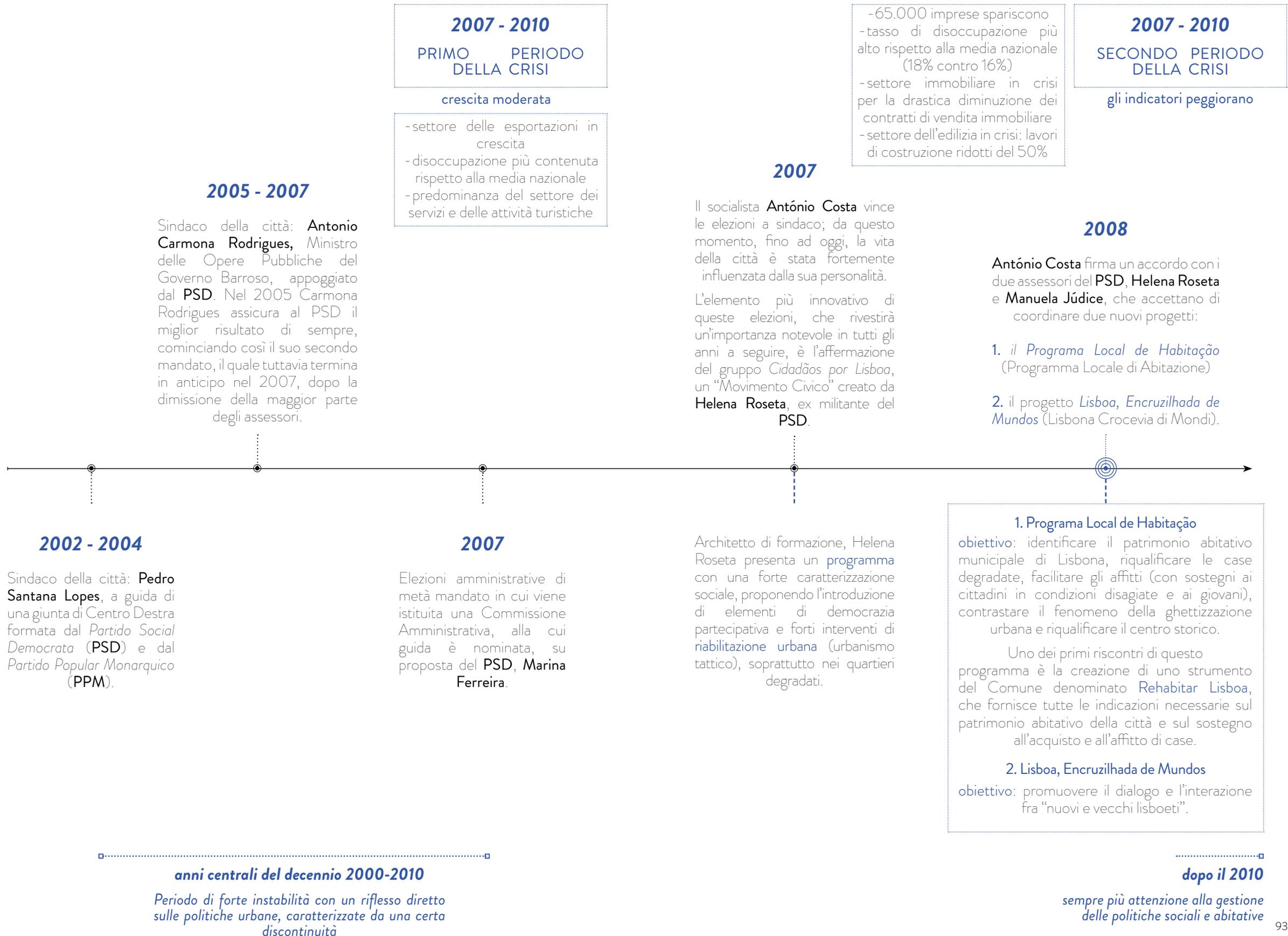
liardi di Euro, 52 dalla BCE e 26 dall'FMI, e di dover firmare un *Memorandum of Understanding* (MoU) con la cosiddetta "Troika" (BCE, FMI e CE). Le elezioni del 5 giugno 2011 hanno eletto al governo una coalizione di centro-destra e, da quel momento in poi, le politiche di austerità sono state attuate con assoluta fermezza. L'obbligo del piano di salvataggio è stato giustificato con la presunta inadeguatezza del Portogallo nell'amministrare le proprie finanze. Seguendo le indicazioni del MoU, i salari pubblici furono fortemente ridimensionati, così come i servizi pubblici (scuola, educazione, trasporti), e fu implementato un programma di progressivo licenziamento di oltre 50.000 funzionari pubblici, mentre gli ammortizzatori sociali, soprattutto i sussidi di disoccupazione, furono ridotti in maniera drastica. Inoltre, è stato portato avanti un vasto piano di privatizzazione sia di settori economici puntuali, quali i trasporti, l'energia e le comunicazioni, i servizi postali, gli aeroporti, sia, più recentemente, della TAP, la compagnia aerea nazionale. Queste misure hanno creato conseguenze drastiche nei tassi di consumo e aumentato di molto disoccupazione, creando un circolo vizioso. Le disuguaglianze sociali, rap-

presentate dai grafici, che avevano cominciato a ridursi dal 2005 – in uno dei paesi europei storicamente più diseguali – sono tornate in crescita dal 2011. Secondo lo *United Nations Development Program* (Programma delle Nazioni Unite per lo Sviluppo, **UNDP**), rispetto all'indice di sviluppo umano, il Portogallo è passato dal trentaquattresimo posto nel 2007 al quarantunesimo nel 2013.

Il reddito medio annuo portoghese, secondo l'ente Eurostat, nel 2014 – calcolato su una persona sola senza figli – è quasi del 40% minore rispetto al reddito medio europeo.

Più che raddoppiata l'emigrazione permanente nel solo giro di 4 anni, passando da 23.760 unità nel 2010 a 49.572 nel 2014.

Contemporaneamente, si registra un grave aumento del tasso di deprivazione materiale, dal 21,9% nel 2012 al 25,5% nel 2013, e di deprivazione materiale severa, dall'9% nel 2010 al 10,6% nel 2014. Si è inoltre registrato una significativa decrescita del PIL, mentre la disoccupazione è passata dall'7,6% nel 2008 al 16,2% nel 2013. Questi dati sono ancora più drammatici nel caso della disoccupazione giovanile (sotto i 25 anni) che è passata dal 7,6% nel 2008 al 38,1 nel 2013.



## Le politiche abitative nel contesto della crisi

Come si è visto il contesto di crisi nell'area metropolitana di Lisbona è stato anche caratterizzato dall'applicazione di misure, economiche (tagli alla spesa locale) quanto amministrative (riduzione del numero delle circoscrizioni, vedi il caso di Santa Maria Maior), che hanno contribuito ad aumentare la centralizzazione.

Queste misure si sono fatte sentire profondamente sia a livello metropolitano che a livello comunale.

Nel complesso panorama delle risposte locali di fronte alle sfide della governance urbana nel contesto della crisi attuale è da segnalare l'introduzione di vari strumenti di democrazia partecipativa, che vanno nella direzione di consolidare un certo controllo della spesa locale, soprattutto in tempi di crisi.

Fin dal 2007, come si è visto, lo sforzo di innovazione è stato reso possibile grazie a condizioni politiche stabili, supportate dalla giunta di centro sinistra. Questa stabilità ha fatto sì che il programma Agenda 21 e il bilancio partecipativo fossero integrati in un piano più ampio, soprattutto di politiche abitative e di riqualificazione urbana. Quest'area strategica è soprattutto di responsabilità del *Pelouro da Habitação e do De-*

*sevolvimento Local*, che, come abbiamo visto, è stato guidato negli ultimi anni da figure del CPL, prima Helena Roseta e, a partire dal 2013, Paula Marques.

Le competenze di quest'assessorato sono principalmente le seguenti:

elaborare e proporre le strategie legate all'abitazione e allo sviluppo locale;

coordinare il Programma Locale di Abitazione;

programmare e progettare la costruzione di nuove abitazioni municipali;

sviluppare e implementare piani di sviluppo locale, soprattutto nei cosiddetti 'quartieri di intervento prioritario'.

In questo ambito, come si è visto più sopra, era già stato dato il via, nel 2008, al Programma Locale di Abitazione, in un momento in cui la città ancora non sentiva gli effetti della crisi e l'austerità era ancora lontana. Più recentemente, questo programma è stato completato da altri progetti.

Inizialmente, si è passati attraverso una fase di rilevamento e restauro delle case municipali, per un totale di 23.000 unità, abitate da 90.000 persone, ossia circa 22.000 famiglie. Secondo l'Assessore Marques, il merito principale della politica dell'Assessorato negli ultimi anni è stato quello di regolamentare la materia delle case

municipali e del loro accesso. La realizzazione stessa dei nuovi regolamenti ha seguito un processo di democrazia partecipativa: questi infatti sono stati dibattuti sia con le associazioni degli inquilini sia con gli affittuari stessi.

La principale innovazione introdotta è stata l'istituzione di un concorso pubblico per l'assegnazione delle case secondo graduatorie specifiche. Prima, infatti, le case municipali erano distribuite su domanda degli interessati, che veniva analizzata direttamente dall'Assessore il quale poi decideva per l'attribuzione o meno. Il concorso permette maggiore chiarezza ed evita, secondo l'Assessore, che l'assegnazione delle case segua criteri politici. Inoltre, i nuovi regolamenti permettono di adattare in modo flessibile l'affitto al reddito del complesso familiare e anche di abbassarlo, su richiesta dell'inquilino, se il reddito subisce un cambiamento.

Come sostiene l'Assessore Paula Marques, questa è una situazione che negli ultimi anni si è presentata con frequenza: a causa della degradazione delle condizioni di vita dei cittadini, la riduzione degli affitti per le case municipali è stata di circa 2.400.000 euro.

Nel caso che la risposta dell'Assessorato non sia immediata, è previsto un sistema di retroat-

tività per cui la riduzione è applicata dal giorno di ricezione della richiesta.

A livello di politiche della casa, sviluppate nell'ambito del Plano Local de Habitação, occorre poi ricordare il sussidio municipale di affitto. Si tratta di una misura di emergenza anti-ciclo studiata dall'Assessorato all'Abitazione e allo Sviluppo Locale per arginare le conseguenze provocate dall'abolizione, nel 2011, da parte del governo centrale, degli affitti congelati. Si trattava di affitti stipulati molti anni fa che, grazie a determinate condizioni legate alla situazione economica dell'affittuario, non presupponevano un aumento negli anni successivi. L'aumento improvviso dell'affitto ha provocato l'impossibilità, per molti cittadini, soprattutto anziani, di poterlo pagare. Tuttavia, non sempre l'impossibilità di pagare l'affitto è stata provocata dallo "scongelo" dei contratti. In molti casi, individui o famiglie hanno visto una drastica riduzione del loro reddito e questo ha determinato grandi difficoltà nel sostenere l'affitto mensile che prima si era concordato. In questo contesto, il comune di Lisbona ha dunque stanziato il *Fundo Social de Emergência* (Fondo Sociale di Emergenza) che, fra le altre finalità, ha quella di aiutare gli inquilini, per due anni, a pagare l'affitto in determinate circostanze.

Infine, sempre nel campo degli affitti, occorre citare il programma *Regulamento do Regime de Acesso à Habitação Municipal* (Regolamento del Regime di Accesso all'Abitazione Municipale, RRAHM). Fra le 23.000 case municipali, circa 1.000 non sono idonee per famiglie o anziani, o perché troppo piccole, o perché poco accessibili (per esempio, perché situate all'ultimo piano senza ascensore). Esse sono state, quindi, recuperate e immesse sul mercato, per essere assegnate, a prezzi favorevoli, a cittadini che per varie ragioni non possono permettersi un appartamento a Lisbona. La maggioranza delle 100 case fino a ora assegnate si trova nel centro storico ed è stata affittata da persone della classe media come giovani professionisti o studenti. Questo ha permesso di "variare" il tipo di popolazione residente nei quartieri popolari (come Alfama); si presume, inoltre, che sul lungo periodo l'immissione sul mercato di 1.000 case municipali a prezzi competitivi possa avere l'effetto di calmierare il mercato degli affitti in generale. Uno stretto controllo sui redditi dei richiedenti controlla che queste case non vengano attribuite a cittadini che non ne hanno strettamente bisogno. Esiste poi un innovativo programma che ha come priorità

l'intervento di quartiere: il *BIP/ZIP (Bairros e Zonas de Intervenção Prioritária, Quartieri e Zone di Intervento Prioritario)*. Nelle parole dei suoi promotori, questo programma è "uno strumento di politica pubblica municipale per dinamizzare partner e piccoli interventi locali di miglioramento delle zone incluse, attraverso l'appoggio a progetti portati avanti dalle circoscrizioni, dalle associazioni locali, dalle collettività e dalle organizzazioni non governative, contribuendo al rafforzamento della coesione socio-territoriale nel comune". La prima fase del BIP/ZIP è stata quella di individuare i quartieri destinatari, molti dei quali, nei precedenti programmi comunali, erano definiti come "quartieri critici". L'obiettivo è stato quello di evitare lo stigma della marginalità e il conseguente approccio "assistenzialista" che ne derivava, come l'elargizione di aiuti a pioggia e non calibrati secondo le esigenze reali della popolazione e l'assenza di partecipazione dei cittadini nella definizione delle politiche da attuare. Con il BIP/ZIP, i cittadini di determinati quartieri sono stati invitati quindi a compilare dei questionari in cui hanno indicato le loro priorità nel rispettivo quartiere. Il fatto di essere considerati abitanti di quartieri di "intervento prioritario" e non "critici" ne avrebbe favorito la

partecipazione. Si tratterebbe di un procedimento opposto rispetto a quello del bilancio partecipato, dal momento che, in questo caso, le iniziative e il dibattito intorno a esse è partito dalla cittadinanza e non dal comune.

Il recupero delle aree decadenti della città non ha toccato appena gli edifici destinati al turismo. Infatti, nel 2011 è anche stato avviato un ampio programma di riqualificazione urbana (*Programa de Incentivo à Reabilitação Urbana*), attraverso investimenti di benefattori, detrazioni fiscali e incentivi per la riabilitazioni di edifici in decadenza.

Grazie a questo, i costi di restauro di edifici decadenti sono stati ridotti del 30%.

Secondo un inventario realizzato dal Comune di Lisbona nel 2009, nella città vi sono 2.812 palazzi nella categoria "degradato e con parti disabitate", e 1.877 nella categoria "abbandonato e senza licenza di restauro". Questi 4.689 edifici decadenti equivalgono all'8% su di un totale di 60.000 edifici esistenti, e questo significa che uno su dieci immobili è considerato sfitto e in stato di abbandono.

Secondo alcuni studi, il numero di sem abrigo nel Portogallo continentale è di 2.500-3.500 individui ed essi si concentrano soprattutto nei maggiori centri

urbani: Lisbona (48%), Oporto (16%), Setúbal (7%), Faro (5%) e Aveiro (4%)<sup>61</sup>.

Si tratta soprattutto di uomini (90%) e nel 50% dei casi hanno un'età compresa fra i 30 e i 49 anni.

Nella maggior parte dei casi, si tratta di cittadini portoghesi (75%), seguiti da persone dei Países Africanos de Língua Oficial Portuguesa (Paesi Africani di Lingua Portoghese, **PALOP**) e, infine, da immigrati dell'Europa dell'est.

Nel 73% dei casi si tratta di disoccupati e, nei restanti casi, di persone con lavori occasionali. Nonostante tale situazione, nell'85% dei casi queste persone non ricevono nessun sussidio di disoccupazione. Come evidenzia un dettagliato studio su questa problematica, "si comprende dunque che si tratta di individui con gravi difficoltà di inserimento nel mercato del lavoro e di accesso ai benefici sociali".

02.2.1  
OVERTOURISM

Per comprendere se nella città di Lisbona si possa concretamente parlare di “overtourism” va prima fatto un quadro generale dell’economia del Portogallo.

Nel 2011 la disoccupazione è al 12,7%, e oltre 100.000 portoghesi lasciano lo stato: lo scenario di crisi non offre più condizioni di vita almeno sufficienti. Al contrario, viste le politiche fiscali agevolanti, il Portogallo e nello specifico Lisbona rappresentato un’attrattiva per i cittadini stranieri: nel 2011 questi ultimi erano, nella città di Lisbona in 35.000; nel 2015 (secondo il Foreigners and Borders Service) gli stranieri residenti sono oltre 50.000, rappresentando il 15% del totale degli immigrati residenti nel paese.

Il numero di domande di residenza registra un trend crescente di aumenti dal 2012, arrivando ad eguagliare i livelli annuali osservati prima della crisi, con in media 8000 domande per anno.

A seguito di politiche volte ad

incoraggiare ed incrementare gli investimenti, con esenzione e/o riduzione della pressione fiscale per i residenti stranieri, si è registrato un boom di richieste da cittadini della comunità europea.

In Europa il turismo è cresciuto del 4,6% rispetto all’anno precedente (dati UNWTO), e Lisbona rappresenta una meta attraente e poco costosa.

Per un’Europa che sta lentamente riprendendosi dalla grande crisi, il turismo rappresenta una delle prime attività che simboleggiano la fine di un periodo di austerità.

Il Portogallo però, a differenza degli stati europei più forti, sta ancora ampiamente scontando un’economia debole e poco strutturata, e mentre ogni altra industria non offre prospettive sufficienti, il turismo rappresenta l’unico settore capace di crescere.



38,7154N 9,1447W

**Turismo goliardico**, un gruppo di turisti europei in vacanza a Lisbona; facilmente comprensibile come il loro soggiorno sia a tema goliardico piuttosto che culturale. Sullo sfondo tuk-tuk con altri turisti a bordo.

**Cais do Sodré**, è una delle stazioni di Lisbona e ostituisce il polo multimodale tra la rete fluviale della compagnia Transtejo, la "Linea Verde" (Linha da Caravela) della Metropolitana di Lisbona e i treni suburbani della linea di Cascais.

Per via di una serie di fattori favorevoli, come un clima mite e soleggiato per gran parte dell'anno, per il grande patrimonio culturale ed architettonico, per uno stile di vita mediterraneo ed atlantico allo stesso tempo, e non meno importante, per il costo della vita decisamente basso, Lisbona diventa in poco tempo una delle destinazioni turistiche più richieste del sud Europa, visitata da turisti di ogni origine e provenienza, da europei ma anche e soprattutto da cittadini asiatici ed americani.

A coronare questa grande nuova attenzione per Lisbona, sono soprattutto i viaggi low-cost, pacchetti turisti all-inclusive e crociere di grandi dimensioni.

In pochi anni Lisbona passa dall'essere capitale "dimenticata", ad avere un'alta stagione compresa tra giugno e settembre, fino ad arrivare, al giorno d'oggi, al non poter più parlare di una vera e propria alta stagione: quest'ultima è costante tutto l'anno.

E' abbastanza chiaro come uno stravolgimento così grande avvenuto in così pochi anni, anche se pianificato molto bene non risulterebbe semplice.

A Lisbona tutto questo, ha causato una rapida ondata di speculazioni immobiliari, con gli affitti che, soprattutto nel centro storico, hanno raggiunto massimi senza preceden-

ti. Questo ha fatto sì che un enorme numero di persone, sia nel residenziale quanto nel commerciale, non si trovasse più nelle condizioni di poter sostenere il canone di affitto, e quindi, si sono ritrovate senza una casa. L'eccesso di turismo e la mancanza abitativa sono due fenomeni strettamente correlati, e per quanto il fenomeno iniziale e scatenante sia stato il boom turistico, questi crescono di pari passo, l'uno alimentando l'altro.

Negli anni precedenti il turismo massivo, si stava verificando un fenomeno per cui, i cittadini di Lisbona stavano iniziando a frequentare sempre meno alcune zone della città, fino ad abbandonarle quasi (come le zone lungo il Tago di Cais do Sodré e Santos), creando così senza saperlo, un territorio fertile per nuovi investitori, che compreso il potenziale turistico della città hanno acquistato interi palazzi a costi estremamente bassi, per poi riqualificarli e trasformarli in hotel, residenze per affitti a breve termine (decisamente più vantaggiose a fini fiscali visti gli sgravi concessi dalle nuove politiche economiche sul turismo) oppure appartamenti lussuosi che i cittadini non possono permettersi. Per quanto riguarda i locali commerciali il discorso è il medesimo. Sono scomparse le piccole botteghe e così le tradizioni e le atmo-

sfere e loro legate, ma anche attività più grandi e consolidate non sono state risparmiate: è il caso della storica libreria Aillaud & Lellos, costretta a chiudere perché non aveva più clienti.

In luogo a tutte queste chiusure, hanno proliferato in gran numero i negozi di souvenir per turisti: prodotti di bassa qualità ed ancor più bassa utilità, fabbricati da manodopera sottopagata dall'altra parte del mondo. Questo è il prezzo della turistificazione.

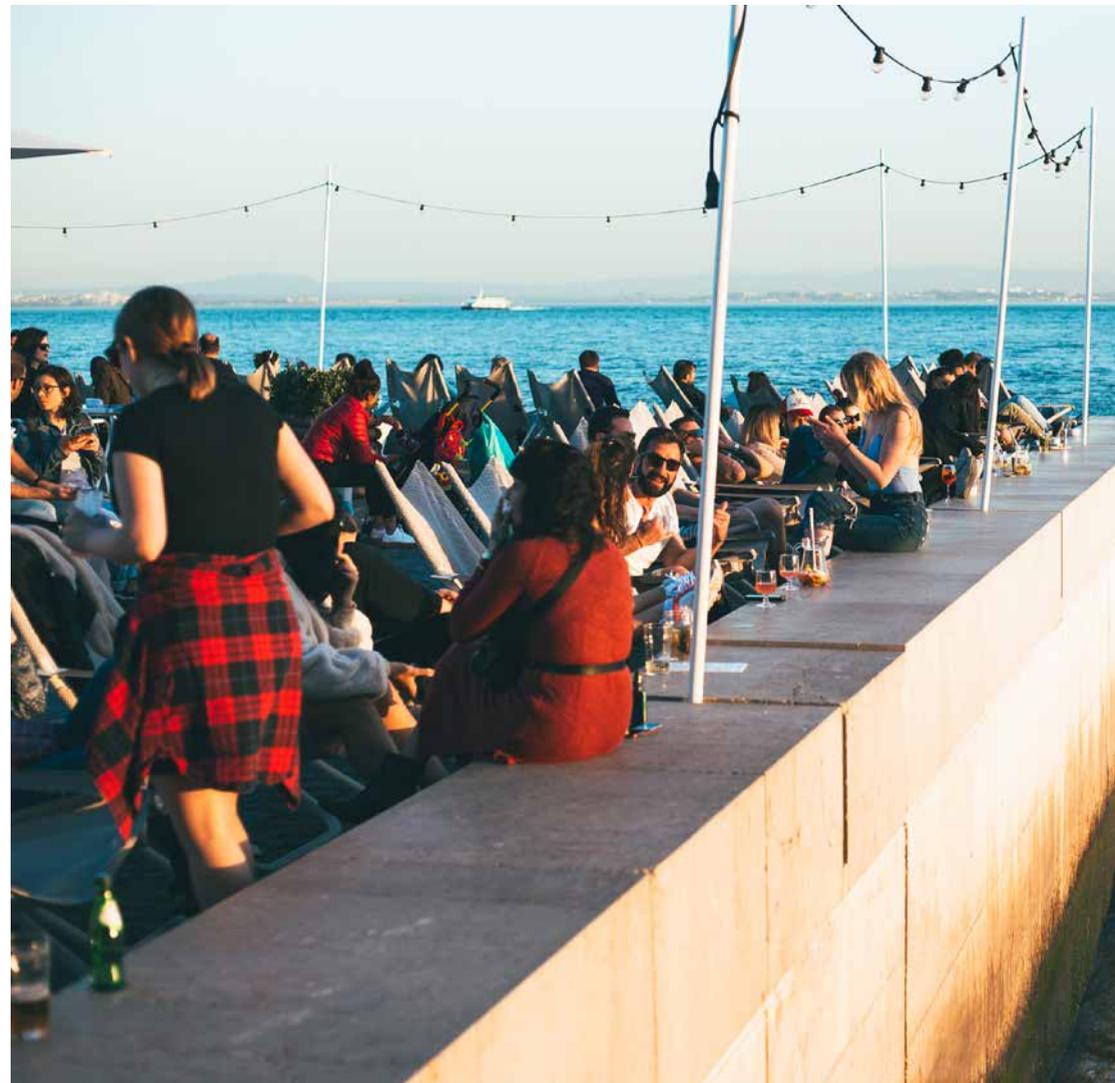
Un punto molto dibattuto è la relazione tra i turisti e gli abitanti della città. Nel corso degli anni il volume del turismo è aumentato tanto da non concedere una sorta di periodo di transizione, di adattamento, ai cittadini. In un modo poco "scientifico", si può dire che la popolazione portoghese non è mai stata tra le più progressiste ed al passo con i tempi. La realtà portoghese è, a causa delle vicissitudini politiche ed economiche che la hanno caratterizzata, un mondo che sembra essere una o due decadi in ritardo rispetto al passo dettato dai paesi dell'europa centrale.

Per descrivere il "perché" Lisbona è stata teatro di questo grande cambiamento mi rivolgo ad alcune considerazioni ed esperienze personali; nell'anno tra il 2018 ed il 2019 ho avuto modo, grazie all'erasmus, di vivere in Spagna, pre-

cisamente in Galizia. La Galizia è un territorio strettamente legato al Portogallo, tanto da esistere tuttora, ed essere ufficialmente riconosciuta ancora una lingua, il Galiziano Portoghese. Ho avuto modo di viaggiare abbastanza, a sufficienza da poter avere un'idea concreta su questi due paesi, così vicini e simili, ma comunque diversi. Entrambi con le loro ditte terminate nel corso degli anni '70 e quindi legate allo stesso modo da quello che può essere visto come un handicap dal punto di vista dello sviluppo e dell'apertura. La Spagna, per quanto turistica anch'essa, con casi eccezionali come quello di Barcellona, non dà l'impressione di essere rimasta "indietro". Lisbona, per quanto si sia modernizzata, restituisce sensazioni ed atmosfere decisamente di un altro tempo. E probabilmente è proprio questo a creare così tanta attrattiva, così tanto interesse nei confronti del turismo.

Tutti vogliono vedere Lisbona, la città del Fado, la città decadente ma dalle atmosfere così romantiche e particolari.

Il problema è che si rischia, e anzi, in parte sta già succedendo, di trasformarla in un grosso parco giochi per turisti, dove l'attrazione sono i cittadini locali e le loro vite, stravolte da questa grande massa incontrollata che sono i turisti.



**38,7051N 9,1439W**  
*Turisti, Donna portoghese*, turisti e cittadini (in differenti proporzioni) che godono della "golden hour" sulle rive del Tago, poco lontano dalla stazione *Cais do Sodré*

Camminando per le vie del centro, subito quasi non ci si accorge di nulla, ma non appena si riflette un momento, ci si rende conto di essere circondati solo ed esclusivamente da turisti. In ogni direzione, in ogni luogo.

Ed è effettivamente un po' strano.

Ancora più strano, quando ci si sofferma sul fatto che anche molti caffè, molti ristoranti, molti negozi, sono internazionali, gestiti da italiani, inglesi, francesi, indiani, magrebini, ma non da portoghesi. O comunque in minima parte. Forse per un turismo superficiale e poco attento questo non risulta essere un problema, ma quando lo si comprende ci si chiede: "dove sono i portoghesi?"

Le vie del centro, quelle più turistiche e tursitificate, sono quelle di Baixa, il quartiere completamente ricostruito dopo il grande terremoto. **Baixa** è effettivamente un punto strategico, è la porta d'ingresso per arrivare al luogo simbolo della città: **Praça do Comércio**. Questa zona è probabilmente la più brulicante di turisti in assoluto. E di quel turismo fine a se stesso, ovvero fatto di catene di vestiario internazionali, ristoranti e bar in cui si pranza un po' a tutte le ore del giorno, per accontentare tutte le differenti abitudini, lussuosi hotel ed Airbnb. Baxia è questo. Un

luogo bellissimo ed immersivo, ma di cui del portogallo, c'è ben poca traccia.

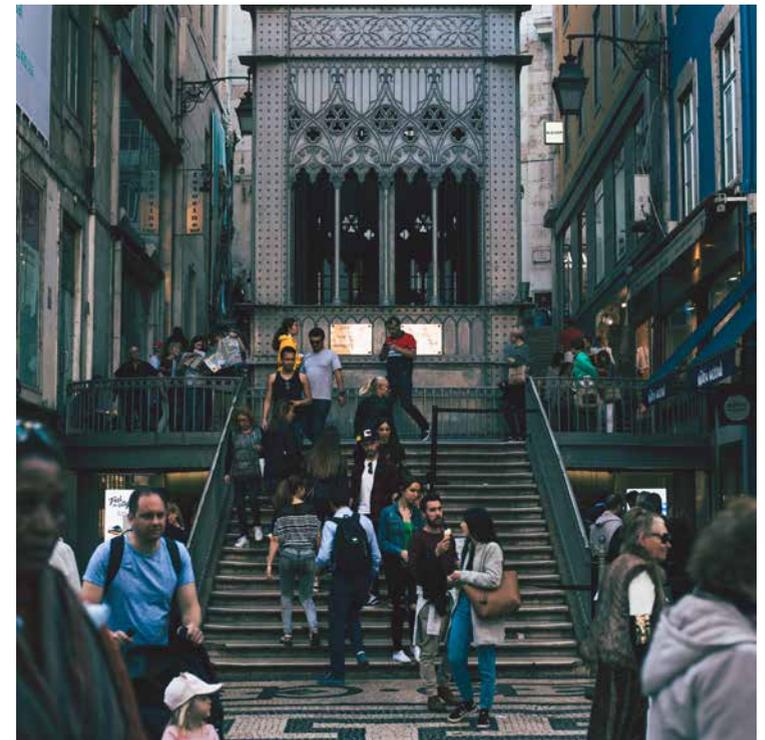
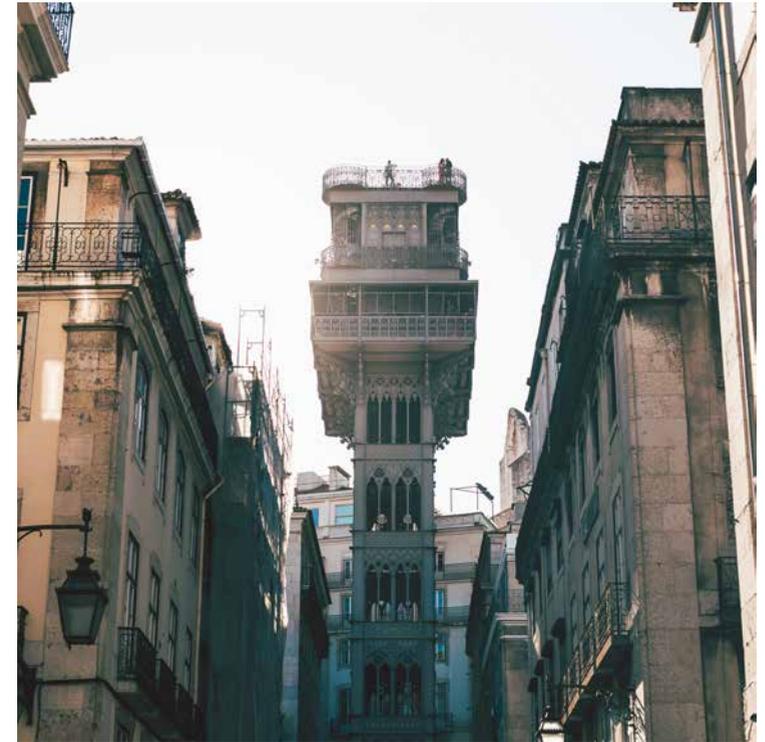
Altro monumento simbolo della città è l'**Elevador de Santa Justa**, che nelle ore di punta genera una coda che raggiunge la piazza di Rossio; districarsi tra gli ingorghi di turisti non è cosa semplice, e anche qui, gli abitanti preferiscono evitare di trovarcisi.

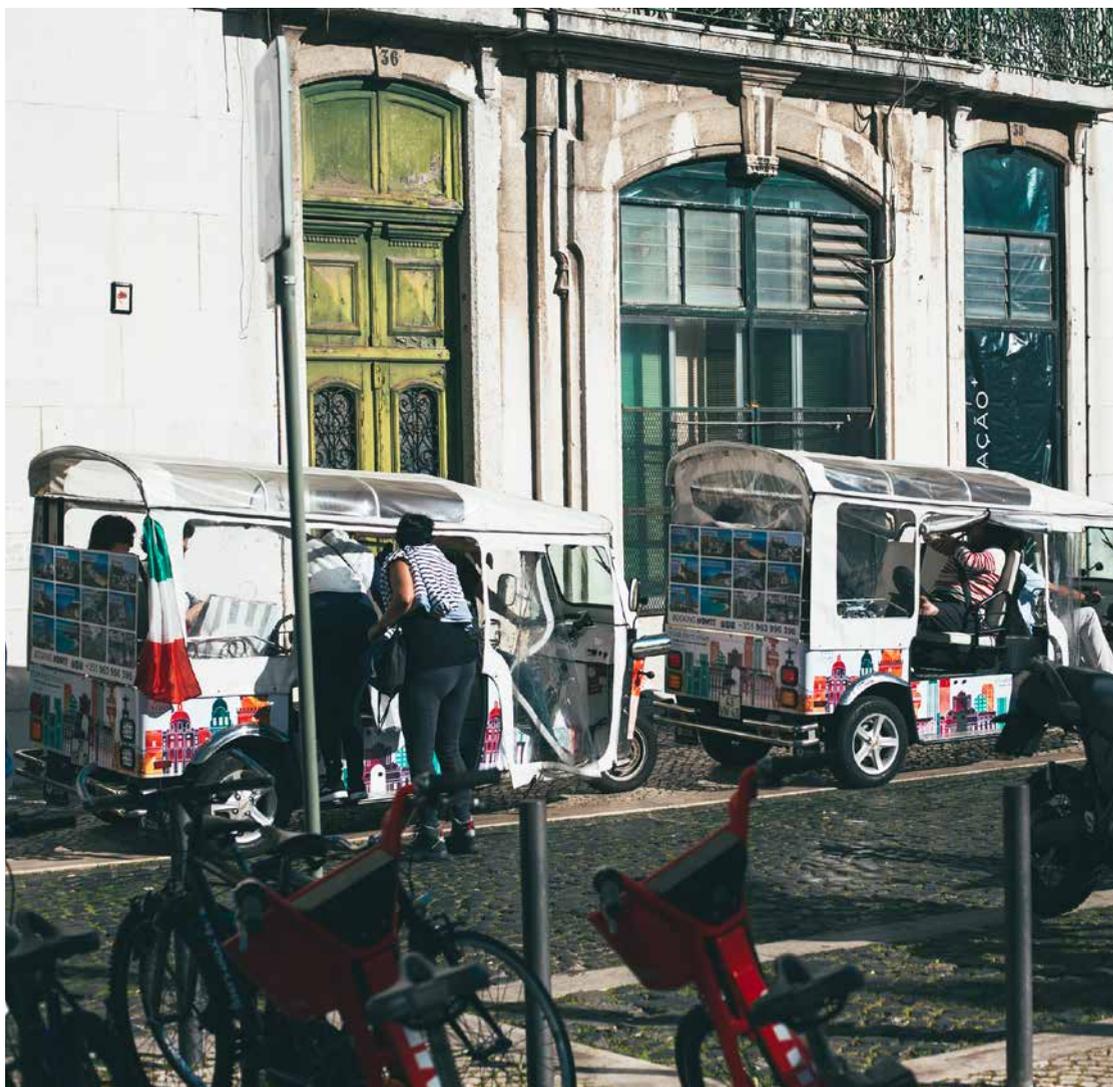
Difficile dire se i turisti visitino l'elevador per la sua bellezza, o per fare una pausa tra un acquisto e l'altro. Le grandi catene, in modo strategico e piuttosto furbo hanno fatto in modo di possedere interi palazzi intorno al monumeno, in modo da accaparrarsi il primo impatto visivo dai turisti in attesa.

La struttura è di per se estremamente bella, e collega due livelli differenti di città, e porta a ciò che rimane del **Convento do Carmo** ed al quartiere **Chiado**. Arrivando fino in cima, si può accedere ad un terrazzino panoramico da cui si può ammirare tutta la bellezza della città, da un lato il **Castelo de Sao Jorge**, dall'altro **Chiado** e **Bairro Alto**, e a sud l'estuario del **Tago**.

Baixa ha perso ormai la partita contro il turismo, è ormai interamente turisticizzata, 365 giorni l'anno, senza soluzione di continuità. I cittadini, se non per necessità, non la frequentano più.

**Elevador de Santa Justa**, l'ascensore vede la nascita della sua costruzione sotto la direzione di Raoul Mesnier du Ponsard nel 1900, e connette, colmando un dislivello di 45m di altezza il quartiere di Baixa a Largo do Carmo.





38,7217N 9,1348W

Tuk-tuk, nei pressi di Largo do Intendente

Non è soltanto Baixa a vivere un eccesso di turismo, per quanto risulti comunque una delle parti più turisticizzate della città.

Tutta la parte sud della città è infatti zona fortemente turistica e a livello macroscopico, non ci sono quartieri che risultano meno interessati dal fenomeno. Sicuramente, uno dei più famosi è l'antico quartiere di **Alfama** (oggi facente parte del macroquartiere **Santa Maria Maior**), di enorme valore turistico per le tipiche stradine strette e ripide, per le case fitte ed abbarbiccate le une sulle altre, per i suoi colori, i suoi profumi, i suoi scorci panoramici che si aprono inaspettatamente e per il famoso **tram 28**, che si inerpicava per le sue tortuose salite. E' una zona fortemente residenziale, tolti alcuni ristoranti storici dove si può ascoltare, a fine serata, dell'autentico **Fado**, e per le molte botteghe artigianali che si potevano incontrare. Già, "**potevano**", perchè oggi, molte di queste non hanno potuto resistere alla gentrificazione, agli aumenti spropositati dei prezzi degli affitti ed al più proficuo reimpiego delle loro mura.

Al loro posto oggi troviamo in larga parte negozi di souvenir per turisti di dubbia e scarsa qualità, piccoli minimarket improvvisati, che vendono principalmente alcolici per risponde-

re alla grande richiesta da parte di quei turisti che si recano nella capitale per turismo goliardico, oppure sono convertite in case per lo sharing, magari trasformandone non solo il piano terra, ma l'intero palazzo, rendendo il canone d'affitto insostenibile anche per i residenti, così da ottenere un "**investimento**" più profittevole per il proprietario (se di investimento si può parlare, perchè sarebbe molto più corretto chiamarla per quello che è, ossia **speculazione**).

A peggiorare la situazione per i residenti rimasti, è la questione dei trasporti per turisti. Come sappiamo, la città si sviluppa su vari colli ed alture, per cui spesso, per andare da un luogo ad un altro, oltre alla distanza, va anche considerato il dislivello da colmare; soprattutto quando si vogliono visitare i **mira-douro** che si trovano appunto nei luoghi più alti.

Unendo questa caratteristica, con la famigerata "pigrizia" del turista medio, otteniamo grazie all'ingegno imprenditoriale di qualche speculatore, tutta una serie di mezzi di trasporto "inconsueti" che finiscono spesso con il creare situazioni poco piacevoli ai danni dei cittadini. Un esempio sono concreto sono i **tuk-tuk**, dei mezzi a tre o quattro ruote, di forte ispirazione ai taxi indiani; sono nella grande maggioranza dei casi mezzi vecchi ed inefficienti, che

carichi di turisti devono sforzare molto i piccoli motori per affrontare le ripide salite, creando rumori molesti nelle piccole vie. Altro mezzo di locomozione che si può incontrare in larga misura sono i Go-car, dei piccoli mezzi biposto a tre ruote, più rumorosi rispetto ai fratelli tuk-tuk ed a guida autonoma. Lo scenario abituale è vederli invadere la città ogni qual volta vi sia un'ondata di turisti in arrivo. Essendo di piccole dimensioni, molto spesso vengono parcheggiati nei modi più improbabili e maleducati, e quando non ostacolano il traffico, vanno a deturpare il paesaggio e a rompere l'atmosfera tipica. Come alternativa ai più classici scooter e auto, vengono proposti ai turisti, soprattutto ai non europei i Seg-way, ossia quei mezzi sviluppati su due ruote che sfruttano una combinazione di equilibrio ed energia elettrica per il movimento. Per quanto sia un mezzo non inquinante, è fortemente controverso per una serie di ragioni: in primo luogo è di difficile utilizzo per chiunque non lo usi abitualmente, e la scuola guida della durata di 10 minuti nella piazza principale è senza necessità di spiegazione totalmente inutile; in secondo luogo, questi veicoli possono muoversi liberamente nelle aree pedonali, generando spesso situazioni pericolose o comunque di disagio per i pe-

doni; in terzo luogo, sono particolarmente inefficaci sulle ripide salite e discese della città. E nonostante tutti questi mezzi per turisti, lo storico tram 28 rimane comunque un "attrazione da provare almeno una volta" così che nelle ore di punta alcune fermate si ritrovano completamente sovraffollate, tanto da costringere chi arriva per ultimo a dover aspettare anche due o tre turni per poter fruire de mezzo (all'atto pratico questa situazione è tipica solo dei mesi più intensi dal punto di vista turistico).

Ciò che i cittadini di Lisbona non riescono più ad accettare, lo hanno condensato in una sorta di decalogo, creando una pagina web chiamata "**lisbon-does-not-love**", in cui spiegano come mai tutte queste dinamiche stiano creando per la loro vita di tutti i giorni un clima sempre meno sopportabile. Dai mezzi di trasporto alle grandi navi da crociera che attraccano scaricando un orda di turisti famelici di attività ricreative, al turismo incivile fino ad arrivare alle multinazionali, che non portano nessun giovamento all'economia locale, usando e sfruttando la città a loro unico benessere.

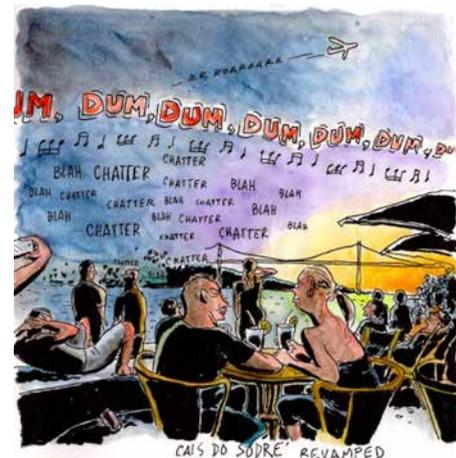
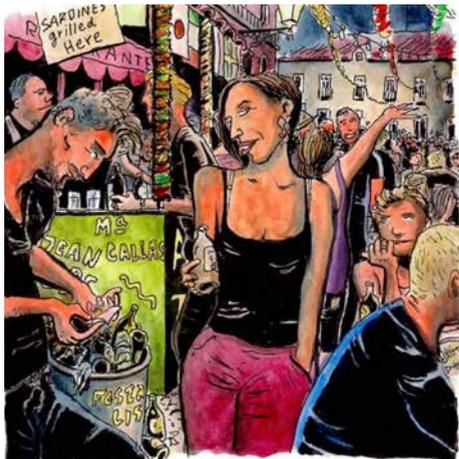
Se i cittadini abbandonassero Lisbona in cerca di tranquillità, che cosa rimarrebbe della città? Un parco giochi vuoto e desolato?



38,7162N 9,1358W

**Coda**, essendo il tram 28 una di quelle attrazioni considerate obbligatorie, si creano spesso lunghe code, rendendo difficile la vita dei cittadini che lo usano come reale mezzo di spostamento e non come attrazione turistica

**Lisbon does not love**,  
www.lisbondoesnotlove.com, è una pagina web creata da e per i cittadini portoghesi, per sensibilizzare i turisti ad una convivenza più civile



Vignette provocatorie, scenari di vita quotidiana a Lisbona, del rapporto controverso di cittadini e turisti  
REVISTA ANDALUZA DE ANTROPOLOGIA

## MANCANZA ABITATIVA

Le motivazioni che hanno causato, la contemporanea crisi abitativa di Lisbona, trovano le loro origini e cause nel regime che dagli anni '30 fino agli anni '70 è stato padrone di qualsiasi decisione politica e amministrativa.

L'Estado Novo, fortemente nazionalista, aveva intrapreso delle politiche atte a salvaguardare se stesso, ad accrescere l'economia e ad "aiutare" i suoi cittadini.

Una di queste, riguardava proprio il mercato edilizio, e nello specifico, quello degli affitti.

I prezzi delle locazioni, infatti, erano stabiliti secondo norme e criteri della legge a riguardo emessa e voluta proprio dall'Estado Novo. In sostanza non c'era un vero e proprio libero mercato, ma bensì prezzi calmierati e bloccati per legge.

Questi prezzi sono rimasti tali anche dopo la caduta del regime, e quindi i cittadini hanno potuto continuare a godere di un canone vecchio e deciso parecchi anni prima, e quindi

piuttosto, anzi, decisamente basso. Questi prezzi così bassi tutelavano sì i cittadini, ma non contribuivano in minimo modo a generare reddito per i proprietari, che quindi hanno, lentamente, smesso di prendersi cura degli edifici, di fare loro anche la minima manutenzione ordinaria.

Questo comportamento, perpetrato negli anni, ha fatto sì che l'intero patrimonio edilizio prendesse la via di una lenta ed inesorabile rovina, e questo spiega come mai oggi sia riscontrabile un così alto tasso di edifici degradati, decadenti, in cattivo o pessimo stato di conservazione, letteralmente fermi ad un'altra epoca.

Se questo in un certo qual modo può essere considerato come "parte del fascino" e del "mistero" che avvolge l'atmosfera della città, non si può certamente pensare che le cose possano continuare in questo modo, perchè si rischierebbe di condannare la città ad una inesorabile fine di relitto.

Il primo grande evento di svolta per il mercato immobiliare degli affitti avviene nel 2012; se fino a questa data vivere a Lisbona poteva ancora essere considerato economico, la legge sulla liberalizzazione degli affitti sancisce un importante punto di rottura.

Questa legge arriva perchè di fatto l'economia portoghese si basa in forte sproporzione sul turismo. Essendo stato il Portogallo, insieme alla Grecia uno degli stati più colpiti dalla crisi, si è ritrovato nella condizione di dover ricorrere a forti prestiti di denaro dalla Commissione Europea e dal FMI, che quindi impongono allo stato una serie di politiche economiche a salvaguardia dei loro prestiti.

Il Portogallo decide di "abdicare" e di non seguire le imposizioni degli enti sopra citati.

Succede quindi che lo Stato viene commissariato e si instaura un regime di Troika per cui le "scelte" economiche passano in mano ai tre enti governativi: Banca Centrale Europea, Fondo Monetario Internazionale e Commissione Europea.

Le importanti novità a riguardo sono la possibilità da parte dei proprietari immobili di interrompere i vecchi contratti e la possibilità di rimodulare (e di fatto stravolgere) i canoni pattuiti in precedenza.

I veri cambiamenti però riguardano e coinvolgono il settore turistico: per rimettere in moto l'economia del paese, sono state introdotte delle clausole che privilegiano i contratti a breve termine, detassandoli e agevolando il regime fiscale delle imprese attive nel turismo.

Nel caso di contratti residenziali, fu introdotta anche la possibilità di stipulare contratti di validità annuale (decisamente preferiti dai proprietari) per garantire la possibilità di continue rimodulazioni dei canoni.

In seguito a questa legge ci sono state numerose modifiche e varianti, ma il trend è sempre stato quello di agevolare il settore turistico per stimolare l'economia del paese.

Alcuni dati indicano come nel triennio tra il 2014 ed il 2017 sia stato registrato un decremento del 43% dei contratti d'affitto per residente precedentemente esistenti, e contestualmente un incremento del 46,4% di domande di compravendita da parte di investitori intenzionati a potenziare le loro posizioni immobiliari.

Nel solo biennio tra il 2014 ed il 2016 si stima un incremento di 23.000 appartamenti riconvertiti per essere destinati all'house sharing su AirBnb.

La tendenza è quella, da parte di molti proprietari immobili a concludere contratti residenziali e a non rinnovarli, in favore

"Vivia na **casa dos meus pais.**

A casa foi **vendida**

por un **valor baixo**

e o dinheiro dividido

por 6 irmãos.

Con una pensão de invalidez

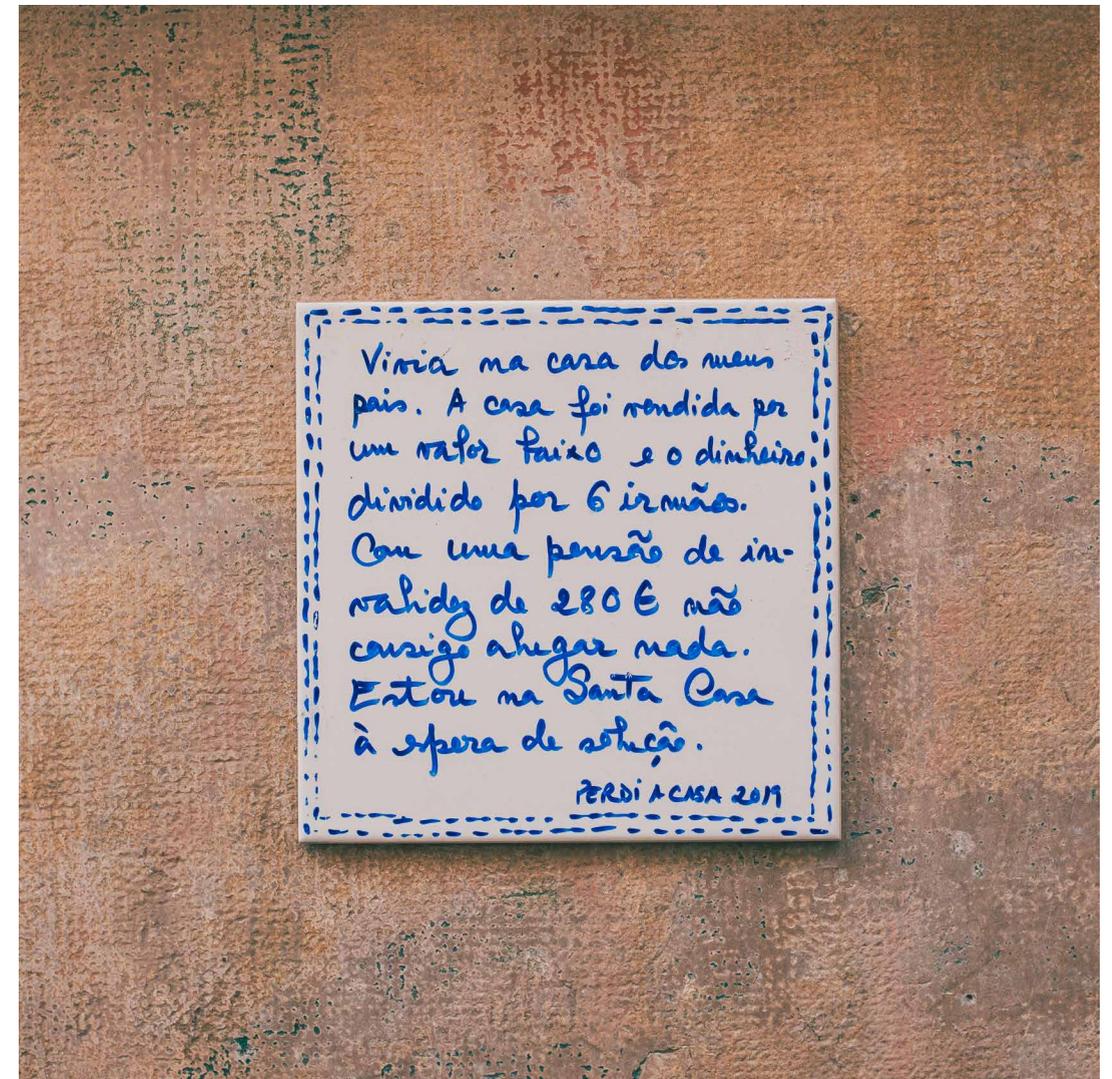
de 280 € **não consigo**

**ahogar nada.**

Estarè na Santa Casa

à spera de solução."

PERDI' A CASA 2019



Vivevo nella casa dei miei genitori.

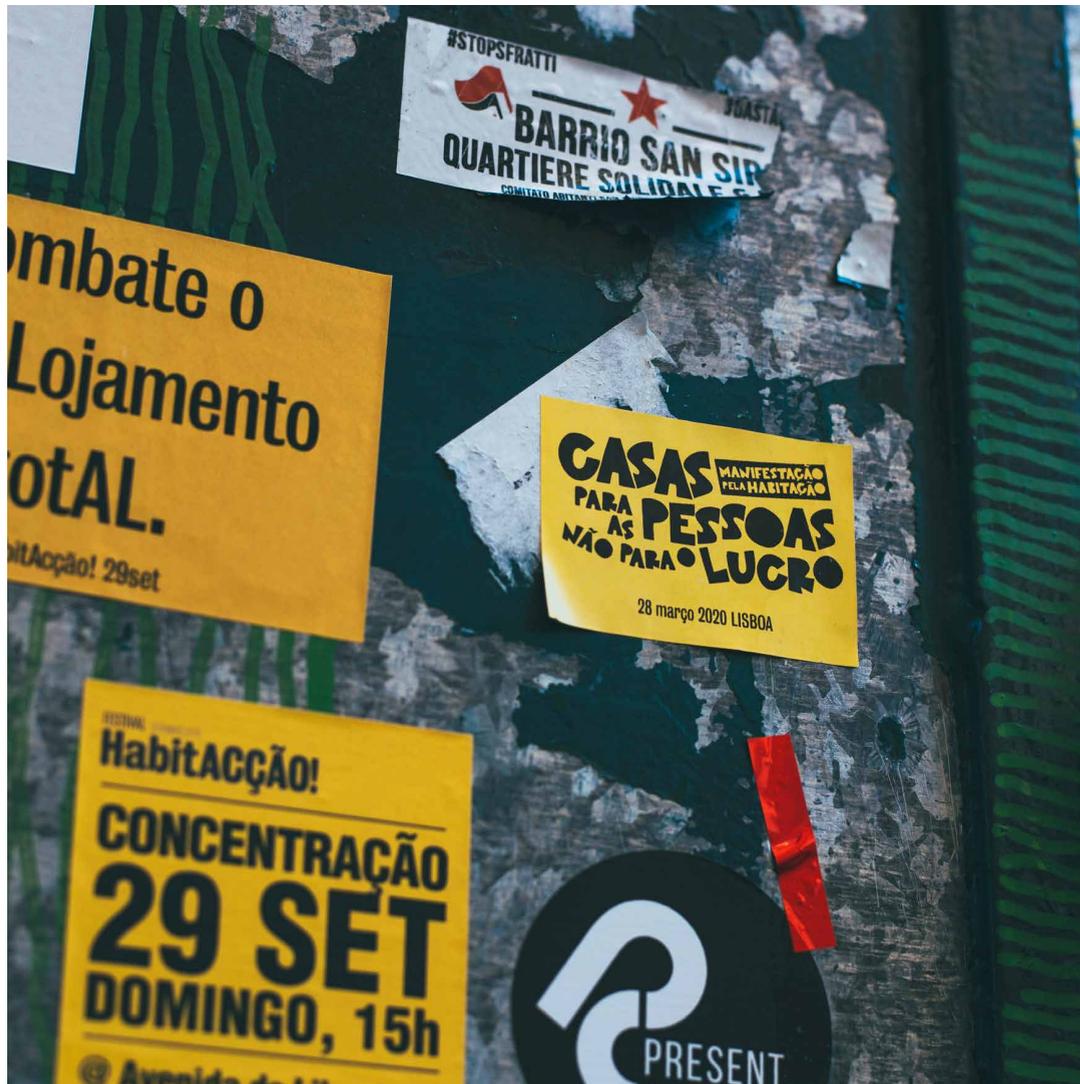
La casa fu venduta per un valore basso, ed il denaro diviso in sei fratelli.

Con una pensione di invalidità di 280 al mese non riesco ad ottenere nulla.

Starò in chiesa sperando in una soluzione.

38,7243N 9,1300W

Azulejo, "Perdi a casa, 2019"



38,7156N 9,1315W

Manifesti, "Casas para as pessoas, não para o lucro"

dei più redditizi e convenienti house sharing turistici. Questo trend negli anni è andato aumentando fino a creare un vero e proprio problema abitativo. Molti si sono spostati fuori Lisbona, in zone meno conosciute e più economiche; i più colpiti sono stati soprattutto gli anziani, per cui non c'è stata "pietà", sfrattati anch'essi.

Passeggiando per i quartieri storici della città, non è difficile percepire il disappunto e lo stato di malessere che affligge gli abitanti (ex-abitanti in molti casi). Dal punto di vista dei turisti questo in generale non viene compreso, gli abitanti per contro, cercano di far comprendere questo messaggio. In generale i portoghesi sono molto tolleranti, e questo esprimere il loro dissenso non fa che enfatizzare quanto ormai questa situazione di "turismo massivo" sia arrivata ad un punto, per loro, non più sostenibile, o almeno non a queste condizioni. Per le vie di Mouraria, quartiere multietnico e artistico, si incontrano spesso adesivi, poster, manifesti, murali che esprimono quanto il loro bisogno di una vita normale sia loro necessario

**"case per le persone, non per il lucro"**

**"abitAZIONE"**

**"vogliamo una casa nel nostro quartiere"**

**"una casa per tutti"**

**"abbassare gli affitti"**

**"basta lucro"**

questi sono solo alcuni esempi del disappunto che i cittadini provano.

Uno dei casi più "forti" è stata una piastrella incastonata sul muro di un edificio di Mouraria. Il testo dice:

**Vivevo nella casa dei miei genitori.**

**La casa fu venduta per un valore basso, ed il denaro diviso in sei fratelli.**

**Con una pensione di invalidità di 280 euro al mese non riesco ad ottenere nulla.**

**Starò in chiesa sperando in una soluzione.**

Non è difficile pensare che di casi come questo, ce ne siano in continuazione.

Molte persone non riescono più a sostenere le spese.

Il tasso di sforzo per l'affitto di una casa a Lisbona raggiunge il 58%, un valore molto più alto di quello visto a Berlino (40%) e Barcellona (45%).

Secondo Público, che ha confrontato i problemi abitativi a Lisbona, Berlino e Barcellona,

è possibile arrivare alla conclusione che sia più difficile affittare una casa nella capitale portoghese che nella città spagnola o nella capitale tedesca. Per giungere a questa conclusione, la pubblicazione si basa su uno studio sviluppato dal gruppo di ricerca Morfologia e dinamiche del territorio del Centro di studi di architettura e urbanistica della Facoltà di architettura dell'università di Porto (FAUP).

I dati sono eloquenti: attraversando gli affitti e i redditi di una famiglia composta da una coppia e un figlio che vivono in un T2 di 95 metri quadrati, in tutte e tre le casistiche il tasso di sforzo ideale del 30% viene superato, ma a Lisbona è molto più alto pesante di quello riscontrato negli altri casi. Prendendo ad esempio l'appartamento sopra citato, una proprietà con due camere da letto con una superficie di 95 m2 costa Lisbona, in media, 916 euro, meno che a Barcellona (1.170 euro) e Berlino (1.491 euro).

Il "problema", o se vogliamo la differenza, è che il reddito netto medio di una famiglia portoghese è di 1.563 euro, molto meno di quello di una famiglia che vive a Barcellona (2.614 euro) o Berlino (3.727 euro).

Il prezzo medio delle case in Portogallo nel 2018 è aumen-

tato del 37% in termini di affitto rispetto al 2017, raggiungendo i 1.106 euro e il 25% nel mercato. In questo contesto, Lisbona è stato il luogo che, a livello nazionale, ha registrato il prezzo medio più alto degli alloggi nel 2018, sia in affitto (1.475,53 euro) che nella vendita di case (329.833,29 euro), secondo l'analisi di tutti i nuovi elenchi di appartamenti e case in affitto e vendita, inseriti in Imovirtual nel 2017 (492.595) e nel 2018 (641.203).

Per quanto riguarda il mercato degli affitti, la più alta crescita riscontrata è a Beja (85%), seguita da Lisbona (31%) e Madeira (30%), secondo Imovirtual.

In città, due delle ventiquattro *freguesas* (distretti amministrativi) hanno raggiunto prezzi superiori a 4.500/m2, e sono Santo António (4.889/m2) - che comprende Avenida da Liberdade e aree adiacenti - e Misericórdia (4.574 /m2) - che aggrega l'area del Bairro Alto e do Cais do Sodré.

Tra i quartieri spicca anche Marvila, che "brilla" ancora una volta: è stato in questa freguesia che i prezzi sono aumentati di più, dal 47,6% a 2.845/m2. Le parrocchie di Santa Clara, Carnide e Lumiar, d'altro canto, hanno registrato prezzi e tassi di variazione più bassi rispetto a quelli della città di Lisbona: ri-



38,7156N 9,1315W

Manifesti, "Casas para as pessoas, não para o lucro"

spettivamente 2.090, 2.382 e 2400 euro/m2. Il Lumiar è stata l' unica freguesa a registrare un andamento negativo: i prezzi sono scesi dell'1,3%.

### Ma cosa ha causato un aumento così spropositato dei prezzi?

Ciò che più di tutto ha causato questo aumento di prezzi, e di conseguenza, gentrificazione, sono state anche stavolta scelte politiche poco lungimiranti da parte del governo portoghese. Precisamente i **VISA GOLD**, i visti d'oro, ossia cittadinanza portoghese ottenuta per direttissima e pressione fiscale praticamente inesistente per gli investitori esteri che avessero portato nel paese capitali superiori ad 1 milione di euro, oppure che avessero effettuato investimenti immobiliari di almeno 500.000 euro. E' facile capire come questa manovra abbia finito per arricchire chi già lo era, e impoverire ed ostacolare i cittadini. Interi palazzi del centro, decadenti e non curati, acquistati a prezzi irrisori per poi essere trasformati in hotel di lusso, suite per l'house sharing, punti vendita di compagnie multinazionali, e quanto di più fosse confacente a smovimentare il PIL del paese. Dal 2017, rendendosi conto che queste politiche non face-

vano che "gonfiare" il mercato immobiliare, ci sono state alcune correzioni.

"Nelle grandi città, abbiamo un settore immobiliare fortemente riscaldato con prezzi molto lontani da quale sia la realtà che il popolo portoghese può permettersi", secondo il ministro delle Infrastrutture e delle abitazioni, Pedro Nuno Santos, citato da Lusa, sostenendo che è tempo di "rimuovere questi strumenti in quelle città e cercare di beneficiare altre regioni del paese", poiché al momento i visti d'oro non risolvono il problema della popolazione portoghese.

Secondo la rotta attuale non saranno vietati né annullati i visti d'oro emessi precedentemente, si mira però a reindirizzare gli investimenti dove è più necessario. I visti d'oro possono e dovrebbero contribuire a rafforzare gli investimenti produttivi, in particolare nei fondi delle imprese", sottolineando che "per fortuna non sono più necessario al centro delle più grandi città, ma è ancora necessario nelle regioni autonome o nei territori di bassa densità". (ministro delle Infrastrutture e delle abitazioni, Pedro Nuno Santos, Idealista.pt).

Secondo quanto dichiarato, i VISA GOLD saranno concessi solo per gli investitori che intervengono nelle province esterne a Lisbona ed Oporto.



38,7156N 9,1315W

Manifesti, "Casas para as pessoas, nao para o lucro"



38,7264N 9,1327W  
**Manifesti, "Baixar as rendas"**

### 02.3.1 DATI URBANI

A sostegno e supporto di numeri e statistiche citati nelle pagine precedenti, basandoci sulle mappe ed i dati risalenti al censimento del 2011, abbiamo rielaborato alcune mappe significative per la comprensione della situazione attuale.

E' pur vero che la situazione dal 2010 è stata in rapida evoluzione, quindi questi dati sono sì da prendere per buoni, ma bisogna ragionevolmente tenere conto del fatto che spopolamento e degrado degli edifici sono andati aumentando, così anche come le proprietà immobiliari ed i contratti di affitto sono aumentati: le prime sono passate di mano agli investitori, e consequenzialmente, i contratti di affitto si sono ridotti per far spazio alle necessità del nuovo turismo e dell'forte interesse ritrovato per la città.

Per quanto riguarda la densità di popolazione di "distretti" più popolosi sono Arroios, Campos de Ourique, Peña da Franca, Sao Vicente, Misericordia

ed Areeiro, spuperando tutti i 10.000 ab. per km2. Subito sotto troviamo Santa Maria Maior, il distretto più citato in questo lavoro, con poco più di 8000 ab. per km2.

Salta subito all'occhio come i quartieri del centro siano i più densi.

Allo stesso tempo, un dato complementare e che genera interessanti considerazioni, è quello della popolazione residente, che vede i numeri maggiori esattamente fuori dalle zone centrali. Questo spiega come i cittadini vivano in maggioranza fuori dal centro, quest'ultimo molto votato ad abitazioni ed edifici per il settore turistico.

A supporto di ciò, vediamo come ci sia un confine netto sul tipo di occupazione predominante. Il centro risulta essere in forte maggioranza vissuto con contratti di locazione, mentre le zone esterne risultano avere un equilibrio maggiore tra affitto e proprietà, pur mantenendo una buona parte di immobili a regi-

me di locazione. Troviamo poi, un picco di contratti di affitto nel quartiere di *Santa Clara*, attiguo alla zona aeroportuale.

Molto interessante il dato sul numero di appartamenti vuoti, sfitti, non impiegati in nessun tipo di attività a lungo termine, di cui il centro è pieno, testimonianza del fatto che quest'ultimo sia principalmente costellato di appartamenti sul mercato dell'house sharing di breve termine. Da segnalare anche la presenza di numerosi appartamenti vuoti nella zona di *Parque das Nacoes*, luogo dell'importante espansione della città avvenuto negli anni pre e post esposizione universale del 1998.

Alti la concentrazione di appartamenti vuoti nel distretto di Carnide, zona piuttosto interna e non oggetto di questo lavoro. I più bassi tassi di sfitti si trovano comunque in quella che è la terza fascia "immaginaria" di distretti partendo dalla costa e andando verso l'interno.

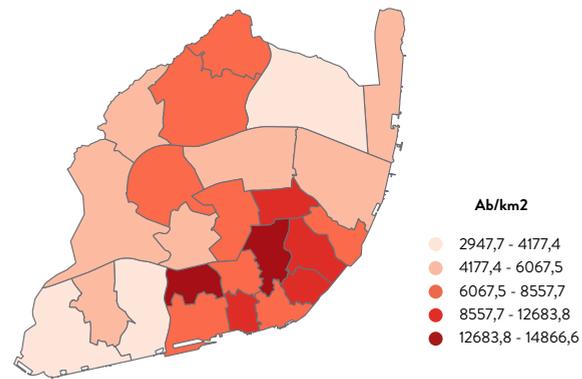
Importante ed allo stesso tempo nota, è la quantità di edifici in cattivo o addirittura pessimo stato di conservazione. Per i motivi precedentemente citati, il patrimonio edilizio di Lisbona si trova in stati di degrado più o meno ampi; dalla cattiva condizione delle facciate, degliintonaci e delle ceramiche (i famosi Azulejos), fino ad arrivare alla qualità degli spazi interni.

Una delle strategie valutate ed in corso di sperimentazione da parte del governo portoghese, è quella di assegnare gli appartamenti più arretrati dal punto di vista, per esempio, del superamento delle barriere architettoniche a giovani e studenti, offrendo loro un canone d'affitto agevolato.

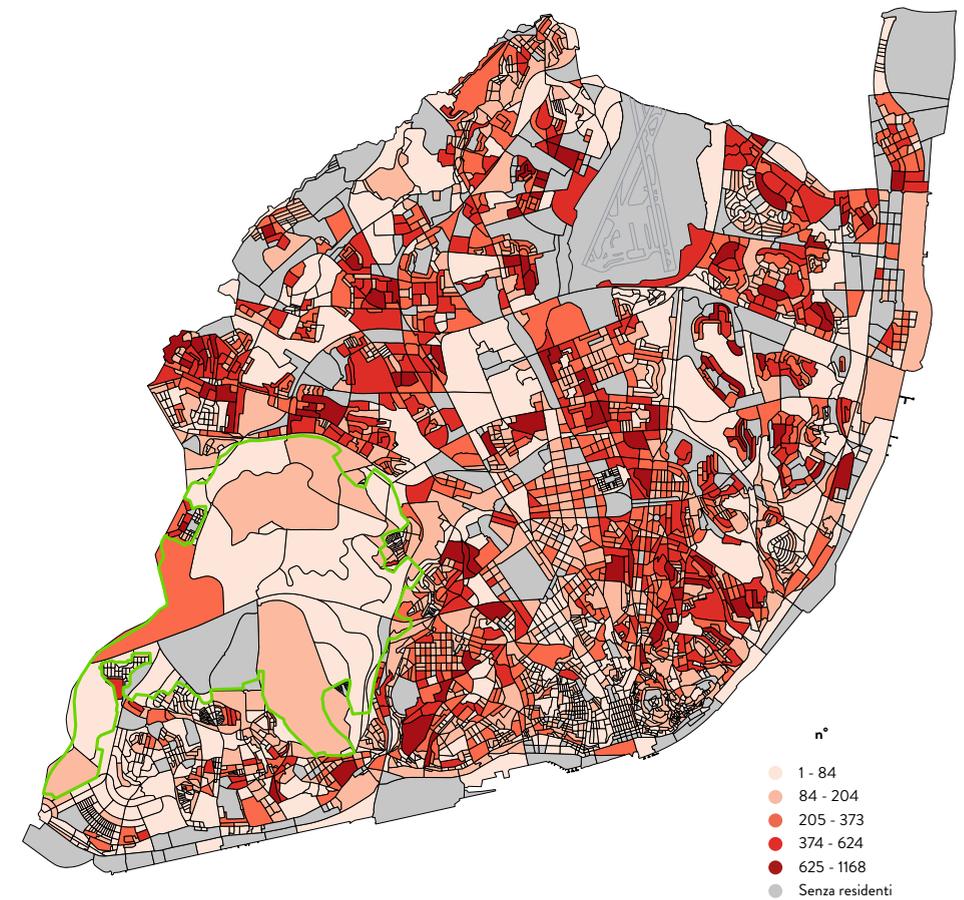
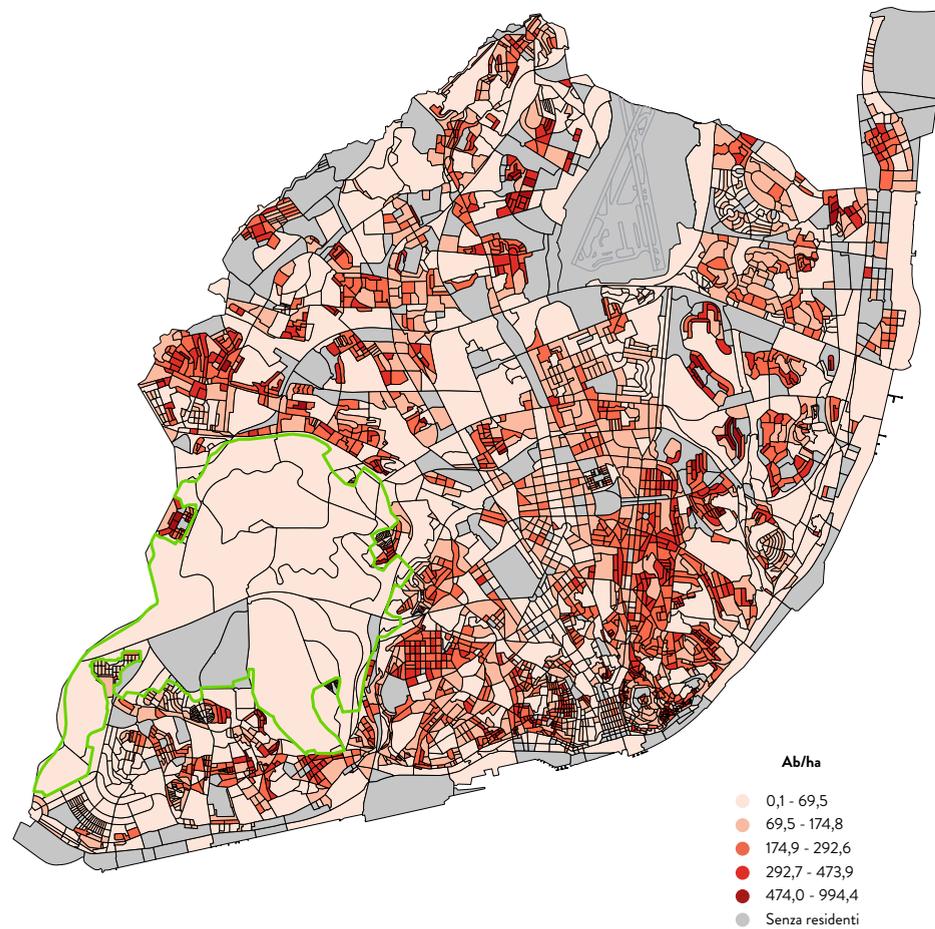
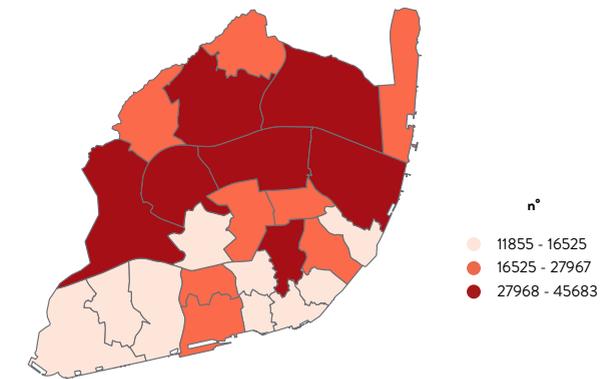
Importante anche il dato sulla quantità di residenti di nazionalità straniera, la cui più alta concentrazione è riscontrabile nei quartieri del centro, con picchi nei quartieri storici di Santa Maria Maior, quindi Mouraria e Alfama, Intendente, poi Arroios e Penha da Franca. Alta la percentuale anche in alcune zone più interne, come Benfica e Carnide nella zona ovest, e Olivas e Alvalade nella sponda est.

Leggendo queste mappe e assimilando questi dati, ed avere la possibilità di vedere concretamente la situazione odierna in città, è facile immaginare di come ci sia e sia tuttora in atto un trend di spopolamento e di peggioramento della qualità della vita, partito dagli anni della crisi e non più arrestato.

## Densità di popolazione



## Popolazione residente



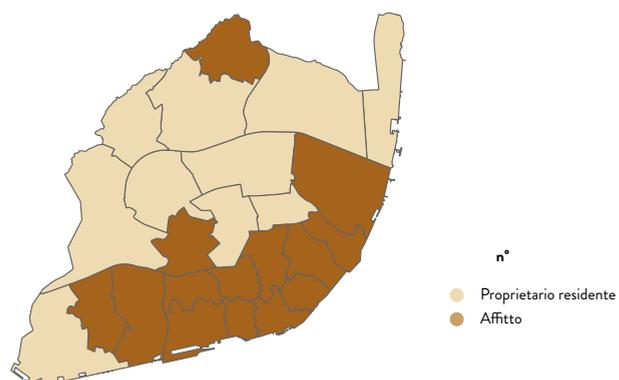
Fonte: INE Censos 2011

Densità di insediamento espressa dalla relazione tra il numero di abitanti di una determinata area territoriale e la superficie di quel territorio, **Ab./ km<sup>2</sup>**; **Ab./ ha**;

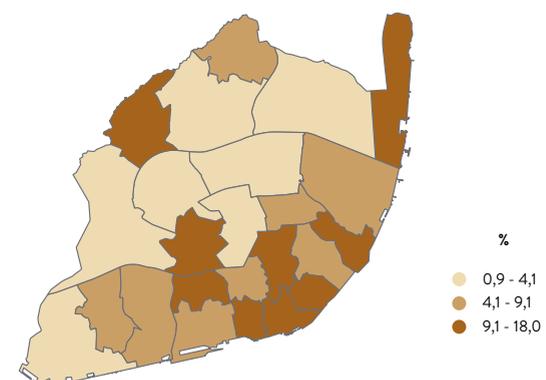
Fonte: INE Censos 2011

Numero di persone che, indipendentemente dal fatto che al momento dell'osservazione siano presenti o assenti in una determinata unità abitativa, vivono lì la maggior parte dell'anno con la famiglia o detengono tutti o la maggior parte dei loro beni (Fonte: Sistema metadati INE ).

## Tipo di residenza



## Degrado degli edifici



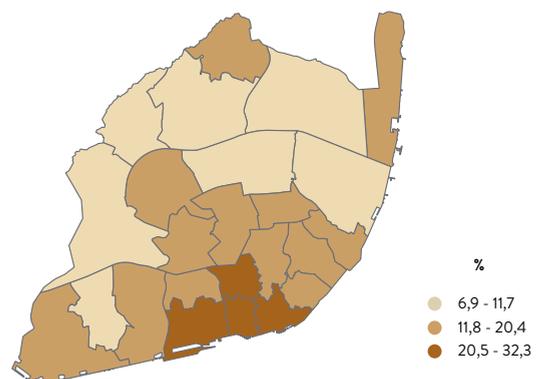
Fonte: INE Censos 2011

Regime di occupazione principale per alloggio familiare classico con residenza abituale in una determinata unità territoriale. Riflette il regime di occupazione ricettiva che esiste in maggior numero tra i tre regimi di occupazione: proprietario, occupante, contratto di locazione o altro. Quando c'è uguaglianza tra due o tre regimi di occupazione, è stato classificato come "Nessun regime di occupazione predominante".

Fonte: INE Censos 2011

Proporzione di edifici che necessitano di grandi riparazioni o molto degradati.

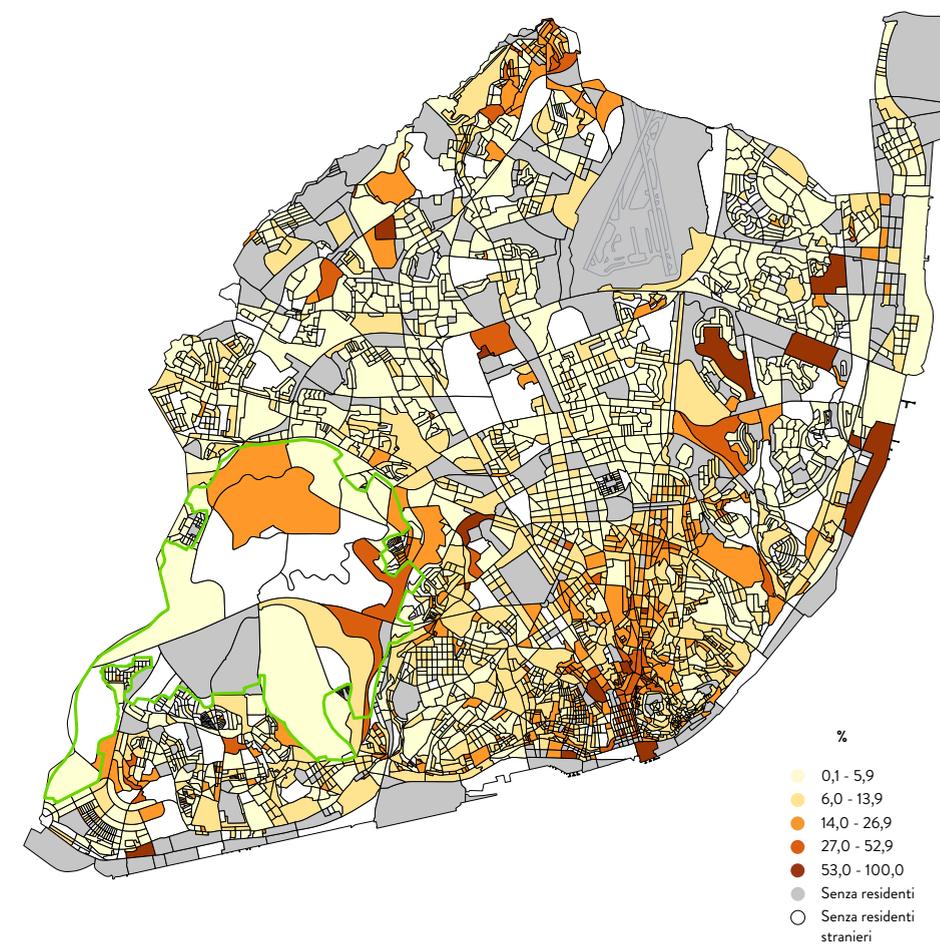
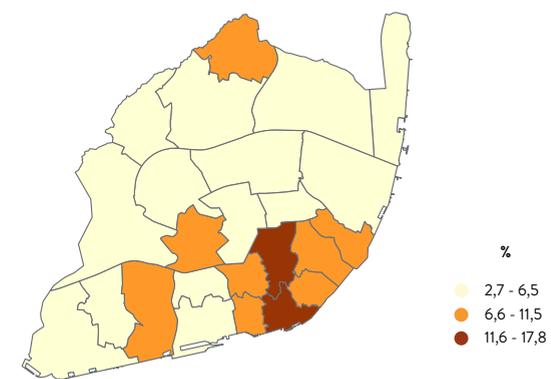
## Appartamenti vuoti



Fonte: INE Censos 2011

Proporzione di alloggi familiari non occupati disponibile per la vendita, la locazione, la demolizione o altre situazioni al momento del riferimento.

## Residenti di nazionalità straniera



Fonte: INE Censos 2011

Proporzione di cittadini stranieri residenti, ovvero il numero di persone di nazionalità non portoghese, titolari di un permesso di soggiorno in Portogallo, conformemente alla legislazione degli stranieri in vigore, in relazione al numero totale di residenti (percentuale del totale dei residenti).

## Note

### Pre Crisi 2008

- 1 [https://www.lisbonaturismo.it/Lisbona\\_storia\\_e\\_cultura.htm](https://www.lisbonaturismo.it/Lisbona_storia_e_cultura.htm)
- 2 <https://www.lisbona.it/storia>
- 3 Lisbona: la storia della capitale portoghese, via <https://best5.it/post/lisbona-la-storia-della-capitale-portoghese/>
- 4 Lisbona, via <https://it.wikipedia.org/wiki/Lisbona>
- 5 Terremoto di Lisbona del 1755, via [https://it.wikipedia.org/wiki/Terremoto\\_di\\_Lisbona\\_del\\_1755](https://it.wikipedia.org/wiki/Terremoto_di_Lisbona_del_1755)
- 6 Il grande terremoto di Lisbona del 1755, via <http://best5.it/post/grande-terremoto-lisbona-del-1755/>
- 7 Il terribile terremoto di Lisbona, storia di un sisma che ha cambiato il mondo, Monia Sangermano, via <http://www.meteoweb.eu/2019/12/terremoto-lisbona-castigo-dio-danni-uomo-storia/1358743/>
- 8 Sebastião José de Carvalho e Melo, via [https://it.wikipedia.org/wiki/Sebastião\\_Jos%C3%A9\\_de\\_Carvalho\\_e\\_Melo](https://it.wikipedia.org/wiki/Sebastião_Jos%C3%A9_de_Carvalho_e_Melo)
- 9 Stile pombalino, via [https://it.wikipedia.org/wiki/Stile\\_pombalino](https://it.wikipedia.org/wiki/Stile_pombalino)
- 10 The Pombalino buildings of Portugal, via <https://chrispythoughts.wordpress.com/2014/01/23/1843/>
- 11 Historical Earthquake-Resistant Timber Framing in the Mediterranean Area, Editors: Cruz, H., Saporiti Machado, J., Campos Costa, A., Xavier Candeias, P., Ruggieri, N., Manuel Catarino, J. (Eds.)
- 12 Estado Novo (Portogallo), via [https://it.wikipedia.org/wiki/Estado\\_Novo\\_\(Portogallo\)](https://it.wikipedia.org/wiki/Estado_Novo_(Portogallo))
- 13 António de Oliveira Salazar, via [https://it.wikipedia.org/wiki/Ant%C3%B3nio\\_de\\_Oliveira\\_Salazar](https://it.wikipedia.org/wiki/Ant%C3%B3nio_de_Oliveira_Salazar)
- 14 Portogallo: Ascesa e Caduta di Salazar e dell'Estado Novo, Alessio Staccioli, via <https://www.lacooltura.com/2017/12/portogallo-ascesa-e-caduta-di-salazar-e-dell-estado-novo/>
- 15 L'Estado Novo di António de Oliveira Salazar, Tesi di Augusto Migliori, Dipartimen-

to di Scienze Politiche, Cattedra di Storia dell'Europa Contemporanea

- 16 Il corporativismo nell'Estado Novo. Dalla promulgazione della Rerum Novarum al primo dopoguerra, Daniele Serapiglia, via <https://storicamente.org/estado-novo>
  - 17 Rivoluzione dei Garofani, via [https://it.wikipedia.org/wiki/Rivoluzione\\_dei\\_garofani](https://it.wikipedia.org/wiki/Rivoluzione_dei_garofani)
  - 18 LA RIVOLUZIONE DEI GAROFANI, GABRIELE PATO, via <https://sites.google.com/view/spistoriapoliticainformazione/storie-europee/la-rivoluzione-dei-garofani>
  - 19 Il 25 aprile, in Italia e Portogallo, è festa della libertà, Cesare Protetti, via <http://www.europeanaffairs.it/lisbona/2018/04/22/il-25-aprile-in-italia-e-portogallo-e-festa-della-liberta/>
  - 20 Expo 1998, via [https://it.wikipedia.org/wiki/Expo\\_1998](https://it.wikipedia.org/wiki/Expo_1998)
  - 21 Parque das Nações, Lisbona, via <https://lisbonlisboaportugal.com/it/parque-das-nacoes-lisbona-it.html>
  - 22 Esposizione Internazionale di Lisbona 1998, via <http://www.benemeritmilano.it/bie/lisbona1998.php>
- ### Crisi mondiale 2008
- 23 Caldas J. Castro, The Consequences of Austerity Policies in Portugal, in «International Policy Analysis, Friedrich-Ebert-Stiftung», 2012, <http://library.fes.de/pdf-files/id-moe/09311.pdf>
  - 24 J.P. Morgan, The Euro area adjustment: about halfway there, 28 maggio 2013, <https://docs.google.com/a/iscte.pt/file/d/0B52MZ4CG3AqgUuZuZVNLVGoMjA/edit>
  - 25 Lúcio J., Marques F., Carvalho R., Institutional Responses to Poverty in the City of Lisbon, 20 relazione del progetto «Welfare States: Reform, Decline or Disappearance», Columbia University, Earth Institute, 2013
  - 26 Luz R., Áreas Metropolitanas: Agentes Políticos de Desenvolvimento?, comunicazione presentata alla Conferenza «Governância e Sustentabilidade Metropolitana: Desafios, Ambições e Perspectivas» Lisboa, 20 gennaio 2011. [http://www.gestluz.pt/downloads/file152\\_pt.pdf](http://www.gestluz.pt/downloads/file152_pt.pdf)
  - 27 Ribeiro L., Lisboa abandonada: quase 5 mil edifícios devolvidos, in «Visão», 4 aprile 2013, <http://visao.sapo.pt/lis->

boa-abandonada-quase-5-mil-edificios-devolutos=f721893

28 Rosário A.A. de., Reabi(li)tar Lisboa. Contributos do Programa Local de Habitação, tesi di master in «Gestão do Território Especialidade em Planeamento e Ordenamento do Território», Faculdade de Ciências Sociais e Humanas da Universidade Nova, Lisboa, 2010

29 Tulumello S., Reconsidering neoliberal urban planning in times of crisis: urban regeneration policy in a “dense” space in Lisbon’, in «Urban Geography», via <http://www.tandfonline.com>

30 Le città e la crisi: il caso di Lisbona, Guya Accornero, via [https://www.academia.edu/19184752/Le\\_citt%C3%A0\\_e\\_la\\_crisi\\_il\\_caso\\_di\\_Lisbona](https://www.academia.edu/19184752/Le_citt%C3%A0_e_la_crisi_il_caso_di_Lisbona)

31 «La crisi ci ha costretto a cambiare: il Portogallo è rinato più forte di prima», Luca Veronese, via <https://st.ilsole24ore.com/art/mondo/2015-04-16/la-crisi-ci-ha-costretto-cambiare-portogallo-e-rinato-piu-forte-prima-104907.shtml?uuiid=ABpM5SQD>

32 La grande bugia dell’austerità: la lezione portoghese, Claudio Freschi, via <https://www.ilprimatonazionale.it/approfondimenti/grande-bugia-austerita-lezione-portoghese-105786/>

33 Then and now: revisiting the 2008 financial crisis, via <https://www.thelisonmba.com/then-and-now-revisiting-the-2008-financial-crisis/>

34 Portuguese financial crisis, via [https://en.wikipedia.org/wiki/2010%E2%80%9314\\_Portuguese\\_financial\\_crisis](https://en.wikipedia.org/wiki/2010%E2%80%9314_Portuguese_financial_crisis)

35 How Portugal overcame the crisis, via <https://www.united-europe.eu/2018/07/how-portugal-overcame-the-crisis/>

36 Portugal Economic Crisis, Tejvan Pettinger, via <https://www.economicshelp.org/blog/6423/economics/portugal-economic-crisis/>

## Overtourism

37 Lisboom. E quella gentrificazione che sta cancellando Lisbona, Daniele Coltrinari, via <https://www.ilsalto.net/lisboom-gentrificazione-sta-cancellando-lisbona/>

38 SET: una rete di città contro l’attuale modello turistico, via <https://www.dinamopress.it/news/nasce-set-rete-citta-lattuale-modello-turistico/>

39 Mega-Events and Micro-Modernization: On the Sociology of the New Urban Tourism  
Maurice Roche  
The British Journal of Sociology  
Vol. 43, No. 4 (Dec., 1992), pp. 563-600

40 Overtourism in Lisbon: is culture the salvation?, via [https://www.researchgate.net/publication/332111673\\_Overtourism\\_in\\_Lisbon\\_is\\_culture\\_the\\_salvation](https://www.researchgate.net/publication/332111673_Overtourism_in_Lisbon_is_culture_the_salvation)

41 ‘Stop Being a Tourist!’ New Dynamics of Urban Tourism in Berlin  
reuzberg, via <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/full/10.1111/1468-2427.12124>

42 Overtourism: Excesses, Discontents and Measures in Travel and Tourism  
a cura di Claudio Milano, Joseph M Cheer, Marina Novelli, via [https://books.google.it/books?hl=it&lr=&id=Ga2rDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA167&dq=overtourism+lisbon&ots=c66kiYnlq5&sig=NP-4X5-CLe10ah5i6kHQs\\_ibr-XI&redir\\_esc=y#v=onepage&q=overtourism%20lisbon&f=false](https://books.google.it/books?hl=it&lr=&id=Ga2rDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA167&dq=overtourism+lisbon&ots=c66kiYnlq5&sig=NP-4X5-CLe10ah5i6kHQs_ibr-XI&redir_esc=y#v=onepage&q=overtourism%20lisbon&f=false)

43 Lisboa dos not love, via <http://www.lisboa-does-not-love.com/it>

44 The Impact of Overtourism in Lisbon, via <https://www.tripper.pt/cultural-tourism/the-impact-of-overtourism-in-lisbon>

45 <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/pt/lisboa/lisbon/overview>

46 REVISTA ANDALUZA DE ANTROPOLOGÍA  
NÚMERO 15: ACTIVIDADES TURÍSTICAS, CIUDAD Y PATRIMONIO CULTURAL: MIRADAS CRÍTICAS. TOURIST ACTIVITIES, CITY AND CULTURAL HERITAGE: CRITICAL GLANCES SEPTIEMBRE DE 2018, [pp. 183-197]

## Mancanza abitativa

47 Lisbon Is Thriving. But at What Price for Those Who Live There?, via <https://www.nytimes.com/2018/05/23/world/europe/lisbon-portugal-revival.html>

48 Lisboom. E quella gentrificazione che sta cancellando Lisbona, <https://www.ilsalto.net/lisboom-gentrificazione-sta-cancellando-lisbona/>

49 Inside AirBnB, via <http://insideairbnb.com/lisbon/?neighbourhood=&filterEntireHomes=false&filterHighlyAvailable=false&filterRecentReviews=false&filterMultiListings=false>

50 Instituto nacional de estatística Portugal, via [https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_destaques&DESTAQUE\\_Sdest\\_boui=224653352&DESTAQUESmodo=2](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaques&DESTAQUE_Sdest_boui=224653352&DESTAQUESmodo=2)

51 Manuel Salgado: il mio impegno per una Lisbona non solo dei turisti ma anche dei cittadini, Antonio Angelillo, via <https://il-giornaledellarchitettura.com/web/2019/11/13/manuel-salgado-il-mio-impegno-per-una-lisbona-non-solo-dei-turisti-ma-anche-dei-cittadini/>

52 Governo prepara piano para atrair investidores a construir e promover casas a preços acessíveis, Tânia Ferreira, via [https://www.idealista.pt/news/imobiliario/habitacao/2020/01/23/42189-secretaria-de-estado-de-habitacao?fbclid=IwAR1kfTWTnTivZq-dNJeguB\\_ES0azX1r4ova4V-0CpjlJad4ciNAKhgZMM58](https://www.idealista.pt/news/imobiliario/habitacao/2020/01/23/42189-secretaria-de-estado-de-habitacao?fbclid=IwAR1kfTWTnTivZq-dNJeguB_ES0azX1r4ova4V-0CpjlJad4ciNAKhgZMM58)

53 Rendas acessíveis: Governo aprova construção de 3.500 casas em Almada em terrenos do IHRU, via <https://www.idealista.pt/news/imobiliario/habitacao/2019/07/18/40314-rendas-acessiveis-governo-aprova-construcao-de-3-500-casas-em-almada-investimento-e>

54 Programa de Arrendamento Acessível - guia completo para senhorios e inquilinos, via <https://www.idealista.pt/news/imobiliario/habitacao/2019/05/23/39747-tudo-o-que-e-preciso-saber-sobre-o-programa-de-arrendamento-acessivel>

55 “Cultura de ser proprietário vai manter-se em Portugal, mas vai haver uma correção”, Frederico Gonçalves, via <https://www.idealista.pt/news/imobiliario/habitacao/2020/02/07/42344-cultura-de-ser-proprietario-vai-manter-se-em-portugal-mas-vai-haver-uma-correcao>

## Dati urbani

56 Atlas Social de Lisboa, via <https://cml.maps.arcgis.com/apps/Cascade/index.html?appid=e63936cfadce405b805d7beded9543f0>

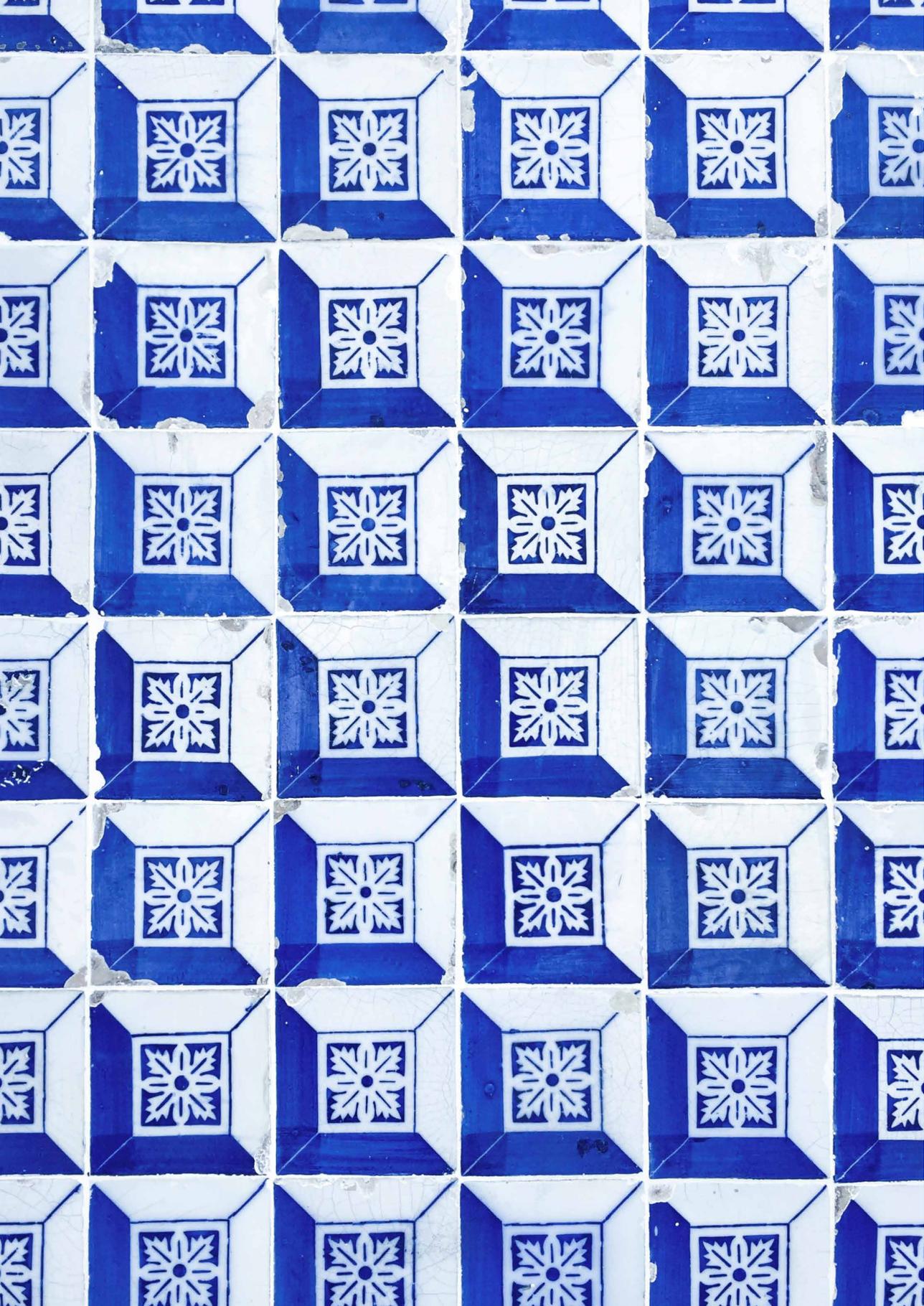
57 Camara Municipal, via <https://www.lisboa.pt/municipio/camara-municipal>

58 Organizacao Municipal, via <https://www.lisboa.pt/municipio/organizacao-municipal>

59 Freguesias, via <https://www.lisboa.pt/municipio/freguesias>

60 Habitacao, via <https://www.lisboa.pt/cidade/habitacao/entrada>

61 Urbanismo, via <https://www.lisboa.pt/cidade/urbanismo/entrada>

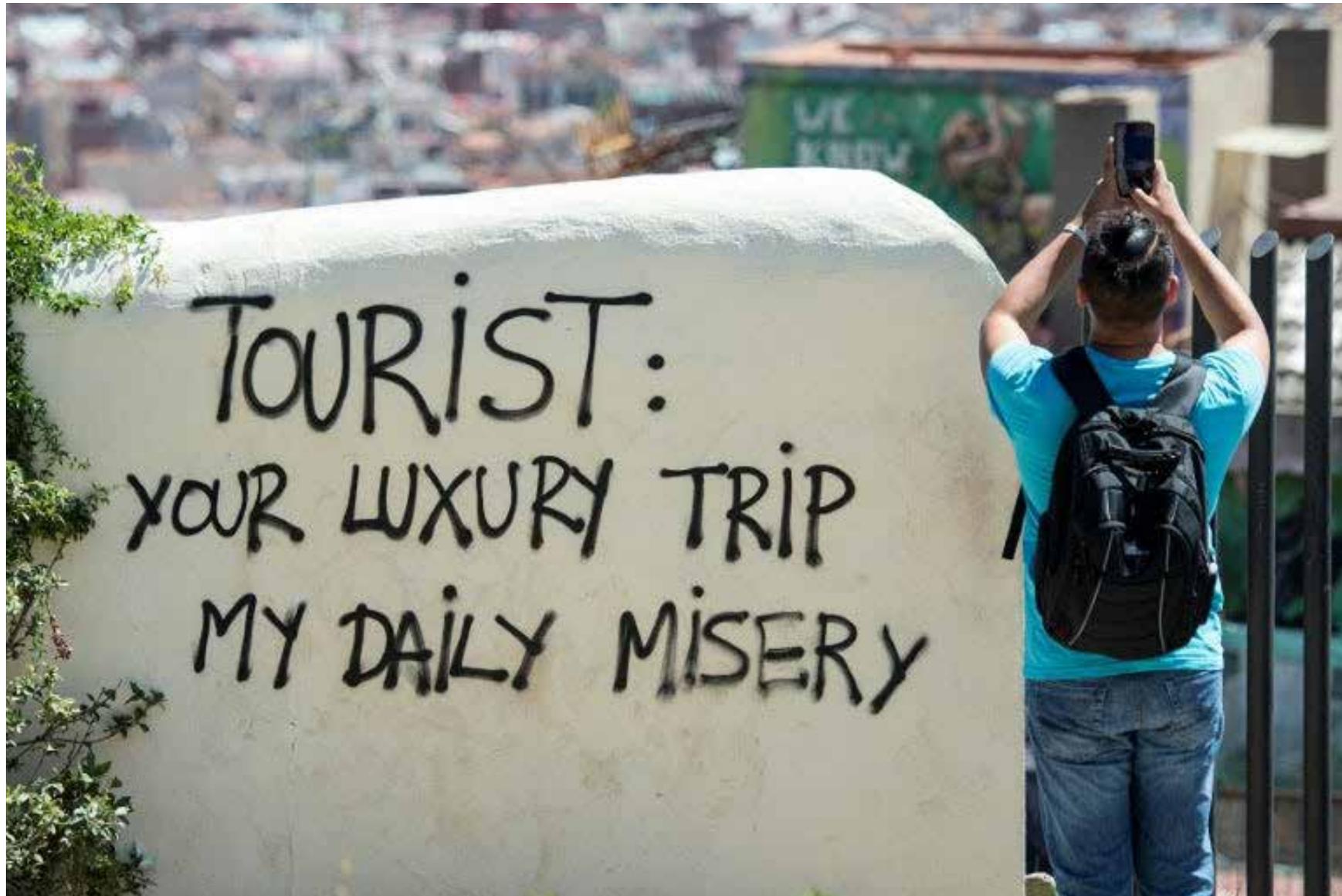


# 03

CAPITOLO ZERO-TRE

REPORT URBANO





### 03.1.1 LISBONA TURISTIFICATA

Lisbona è la capitale del Portogallo e conta una popolazione di più di 500.000 abitanti.

Dagli anni '70 la deindustrializzazione della città ha portato ad un cambiamento economico incentrato maggiormente sullo svago e sul tempo libero. L'inserimento della capitale in un più ampio mercato turistico internazionale ha portato ad attrarre investitori immobiliari da tutto il mondo, che sono stati la soluzione del problema economico del paese, ma la causa della nascita di un problema sociale.

Secondo le statistiche dalla crisi del 2008 fino ad oggi, il turismo in Portogallo è aumentato di oltre l'**85%**. In una ricerca condotta dal *World Travel & Tourism Council* (WTTC), ossia l'organismo globale che rappresenta il settore privato dell'industria dei viaggi e del turismo, si afferma che 1 euro ogni 5 in Portogallo proviene dal settore turistico.

Non a caso, il paese è stato nominato miglior destinazione turistica ai *World Travel Awards* per ben tre anni consecutivi, attirando non solo cittadini UE, ma provenienti anche da paesi esteri come gli Stati Uniti, la Cina o il Brasile.<sup>1</sup>

Questi fattori hanno reso Lisbona una delle città maggiormente visitate e considerate **"più alla moda"**, grazie anche all'emergere di nuove classi sociali all'interno della città, che hanno favorito la sua rinascita culturale e urbana. Da città marginale, Lisbona è diventata un posto movimentato ed economico dove passare le proprie vacanze o investire capitale immobiliare.

Un altro importante fattore è stato l'aumento delle connessioni aeree tra Lisbona e il resto del mondo, soprattutto per quanto riguarda gli spostamenti low cost.

Come detto, la crescita delle piattaforme virtuali per il no-



"People lived here", escadinhas das Olarias, Mouraria, 38,7194 N 9,1346 W

Manifestazioni contro gli eccessi di housing turistico, 2013



leggio di appartamenti residenziali come alloggi turistici ha da una parte contribuito alla crescita economica delle città, ma dall'altra ha generato disuguaglianze abitative e dato vita al cosiddetto processo di **disneyfication** di queste ultime.<sup>2</sup>

Tuttora le opinioni riguardo queste operazioni sono contrastanti tra chi le vede come un'arma a favore dello sviluppo urbano e chi invece le categorizza come minacce per l'accessibilità alle abitazioni da parte dei locali, per via soprattutto dell'aumento dei prezzi del mercato immobiliare.

Per rispondere ad alcune delle domande che tuttora interessano il tema, è stato realizzato un report di dati sia per quanto riguarda dati urbani, demografici ed economici, che, più specificatamente, dati riferiti alle piattaforme (nello specifico Airbnb) e all'industria turistica tradizionale.

Il Portogallo risulta essere uno dei principali paesi europei dove la pratica del **buy-to-let** risulta essere maggiormente accreditata.

Il termine, letteralmente traducibile con "**comprare per fare entrare**", si riferisce ad una pratica in uso negli ultimi anni, dapprima solo nel Regno Unito poi diffusasi nel resto dell'Europa, che agevola la compravendita di immobili con scopi di investimento. In questo caso

il termine **let** è intendibile sia come "far entrare" riferito al capitale che deriva dal mettere l'immobile sul mercato, che più semplicemente come "**comprare per affittare**". Esistono anche diversi tipi di mutui immobiliari destinati proprio alla pratica del **buy-to-let**.<sup>3</sup>

Nello specifico a Lisbona, in uno studio del 2019 è stato dimostrato che la pratica del **buy-to-let** è attualmente quella più quotata sul mercato immobiliare cittadino, favorendo le disuguaglianze in quanto generatrice di una progressiva sostituzione della popolazione locale con i turisti.

Tutto il settore turistico ed in particolare il ramo delle piattaforme, contribuiscono alla finanziarizzazione delle abitazioni e alla creazione di un mercato iper-flessibile che produce instabilità nei confronti degli inquilini a lungo termine.

Come già sottolineato tutti questi fattori concorrono all'aumento delle ingiustizie sociali e delle ineguaglianze economiche tra la popolazione. Si può parlare di una nuova forma di gentrificazione denominata **rental gentrification** creata proprio dalla finanziarizzazione degli immobili, dietro cui si nascondono società di gestione private o fondi di investimento immobiliare. Questo è possibile grazie alle politiche liberiste adottate dalle città e dagli stati

per agevolare la ripresa economica dopo il 2008.<sup>4</sup>

Conseguentemente a questo, l'abbandono degli immobili da parte dei locali e il loro spostamento verso zone meno centrali e interessate dal turismo avviene quasi in maniera involontaria. A livello mondiale è possibile notare come tutto ciò abbia provocato una velocizzazione della riscrittura della geografia urbana e sociale delle città, molto spesso poco o affatto regolamentata.

A Lisbona i problemi legati al turismo non sono solo abitativi. Il sovraffollamento della città sta intasando anche le infrastrutture e i luoghi pubblici rendendo insostenibile la vita cittadina. La scarsa pulizia degli spazi ed il rumore costante creato da navi, aerei, pullman e persone non è indifferente. Il problema, dunque si lega anche ad una questione di inquinamento ambientale sia fisico che sonoro.<sup>5</sup>

Un intervento normativo da parte dei governi risulterebbe dunque decisivo nella gestione del settore turistico. In primo luogo, per quanto riguarda la problematica dei contratti di locazione, i proprietari che ad oggi possono facilmente recedere i contratti ed utilizzare i propri appartamenti a scopi turistici, sarebbero soggetti a norme specifiche ed incorrerebbero in multe e sanzioni nel

momento in cui non rispettassero i termini imposti dal governo.

Manifestazioni contro gli eccessi di housing turistico, 2014





Annunci di appartamenti in vendita, a Mouraria, 2020

### 03.1.2 AIRBNB

Gli annunci di appartamenti presenti sulle piattaforme di house sharing nella capitale portoghese sono notevolmente aumentati negli ultimi cinque anni.

La maggior parte di questi annunci, si trova su due piattaforme: **Airbnb** e **Vrbo**. Si è deciso di analizzare solo i dati presenti sulla piattaforma di Airbnb, in quanto il numero di annunci presenti rappresenta un campione abbastanza significativo di immobili.<sup>6</sup>

I primi dati reperiti ed analizzati sono del 2015, quando a Lisbona erano presenti solo **5.653** annunci localizzati pre-

valentemente nel quartiere di Santa Maria Maior. Già all'inizio del 2016, con più o meno 8.000 annunci, si registra un incremento del 59% rispetto all'anno precedente, che interessa anche i quartieri adiacenti a quello più centrali.

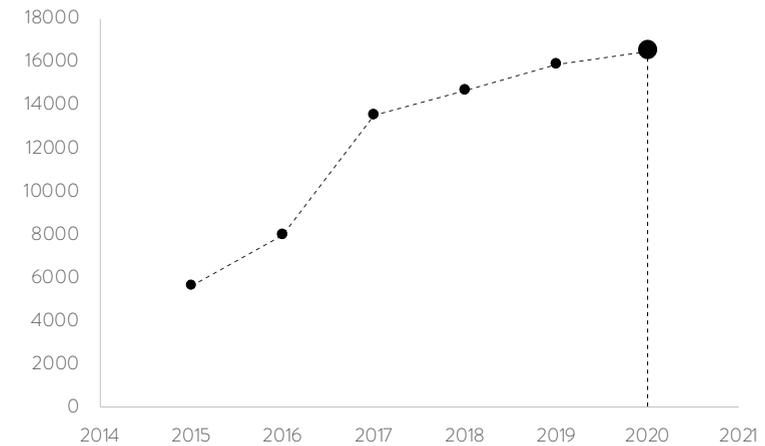
Ancora nel 2017, al mese di dicembre sulla piattaforma ne vengono rilevati 13.555 che corrisponde ad un incremento percentuale del 35%.

Rifacendosi ai dati, non è stato registrato nessun calo degli annunci pubblicati di anno in anno, tanto che al 2020 questi risultano essere circa **16.500**.

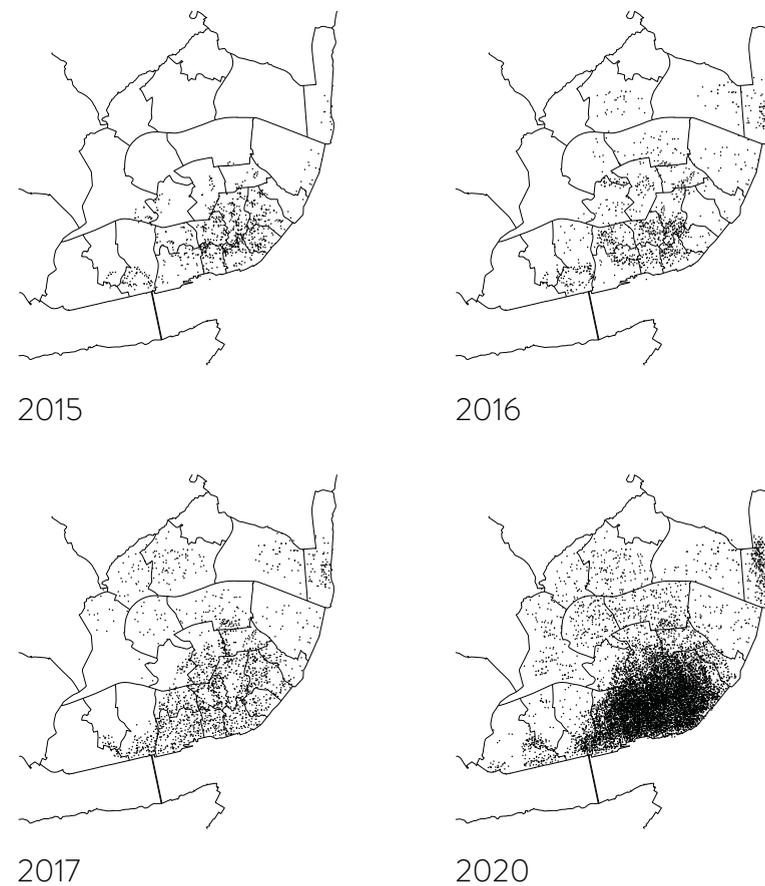
Di questi, l'85% hanno una disponibilità alta, cioè si trovano sul mercato STR (*Short Thermal Rent*) per un periodo dell'anno molto lungo e solo uno scarso 15% hanno una disponibilità bassa, usufruibili e prenotabili solo per qualche mese l'anno.

Questo, unito al fatto che molti host fissano la durata massima del pernottamento a 90 giorni,

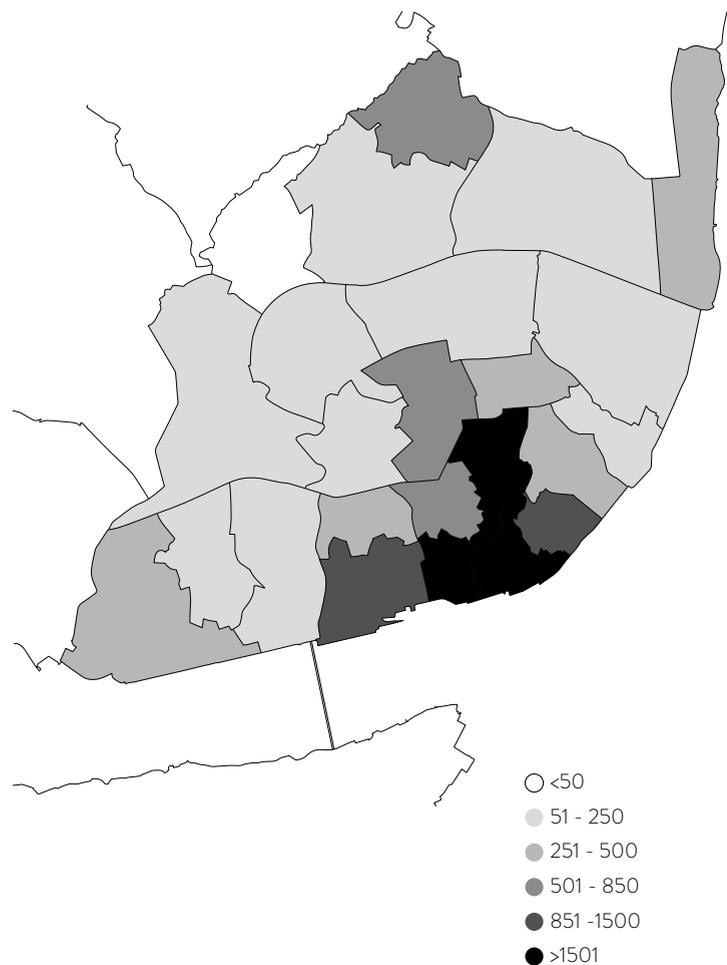
Percentuale listing per piattaforma



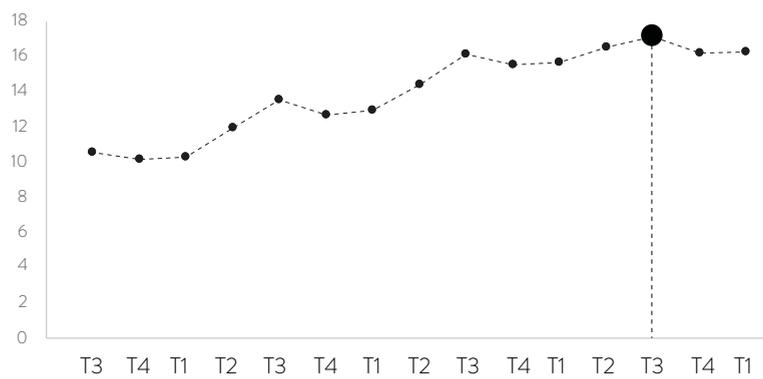
Crescita annua annunci Airbnb



Densità di annunci Airbnb



Numero di annunci Airbnb nel 2020



Rapporto n. annunci in K per trimestri

conferma ed evidenzia la scarsità di affitti a lungo termine sul mercato, che danneggia fortemente i residenti.

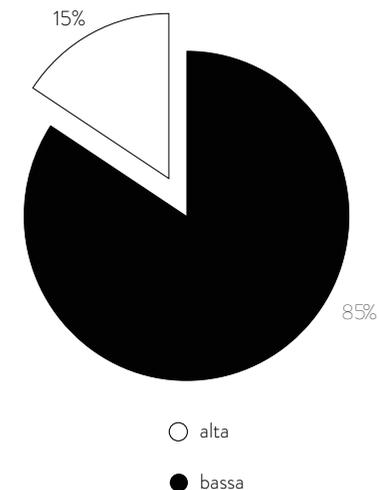
Nel grafico che analizza il rapporto tra il numero di annunci e i trimestri si parte una analisi dal terzo trimestre del 2016, dunque dai mesi estivi, procedendo fino al primo trimestre del 2020.

Si può notare che il terzo trimestre è sempre quello più attivo, essendo infatti corrispondente ai mesi di luglio, agosto e settembre, che sono i mesi più caldi e considerati ottimali per viaggiare, nonostante i numeri si mantengano molto alti anche durante la bassa stagione.<sup>7</sup>

L'aumento di questo fenomeno, che interessa e influisce su una grande quantità di città in tutto il mondo, può essere spiegato soprattutto per via della mancanza di norme specifiche che regolamentino il settore turistico.

Solo recentemente in alcune città, sia europee che più in generale in tutto il mondo, sono stati presi dei provvedimenti, in seguito al dissenso dei cittadini e ai problemi che si sono generati da questo.

Il Portogallo però, essendo un paese ancora in fase di ripresa economica, che recentemente ha vissuto in maniera diretta questi fenomeni di turismo di massa, le normative al riguardo sono ancora abbastanza vaghe.



Tipo di disponibilità degli annunci

Lisbona è una città fortemente legata alla sua storia e tradizione. Il centro storico, ha visto un grosso spopolamento tra gli anni '80 e gli anni '90, quando gli abitanti appartenenti alle classi sociali alte e medio-alte si sono spostate in aree periferiche della città, che presentavano migliori abitazioni e condizioni di vita.

Il centro cittadino è rimasto in mano a persone non economicamente agiate fino alla metà degli anni 2000, quando sono state offerte a livello locale e nazionale alcune agevolazioni per l'avvio di programmi di rinnovamento urbano ma anche azioni volte alla ripresa economica e al miglioramento sociale.

Una nuova classe sociale fatta di giovani imprenditori, liberi professionisti ed intellettuali è stata protagonista di questa

recente gentrificazione che ha interessato dapprima solo la parte bassa di Lisbona.

Il fenomeno turistico ha continuato a crescere in città, innescando delle dinamiche che hanno pian piano allontanato sempre più i locali, questa volta per via dell'emergere della touristification. I residenti possessori di immobili si spostano quasi involontariamente in altre zone della città al fine di ricavare un profitto dalle loro abitazioni, mentre quelli in affitto non sono più capaci di sostenere economicamente il canone di locazione e vengono costretti ad andarsene.<sup>8</sup>

In questo senso è fondamentale capire la permanenza minima richiesta dagli host di Airbnb, il tipo di alloggio offerto e quali sono le zone maggiormente interessate dalla presenza degli annunci, poiché tutti questi

fattori hanno favorito lo spopolamento di queste aree da parte dei locali.

Le zone maggiormente interessate dalla touristification sono sicuramente quelle centrali, quali **Santa Maria Maior, Sao Vicente, Misericordia o Arrois**. È interessante notare che il fenomeno, con il passare degli anni sia rimasto radicato in queste medesime zone, ma si sia anche allargato alle parti della città considerate meno interessanti da un punto di vista culturale.

In Santa Maria Maior, che comprende i distretti più antichi della città, come Alafama, Mouraria e Santa Justa, ad oggi sono presenti **3.405** annunci. In altri quartieri, come Estrela, leggermente fuori dal centro storico, si sta presentando solo recentemente un aumento esponenziale degli annunci.

Qui, in particolare nella zona di Madragoa, localizzata a cavallo tra Estrela e Misericordia, è presente il maggior numero di annunci di tutto il quartiere, circa 1.200.

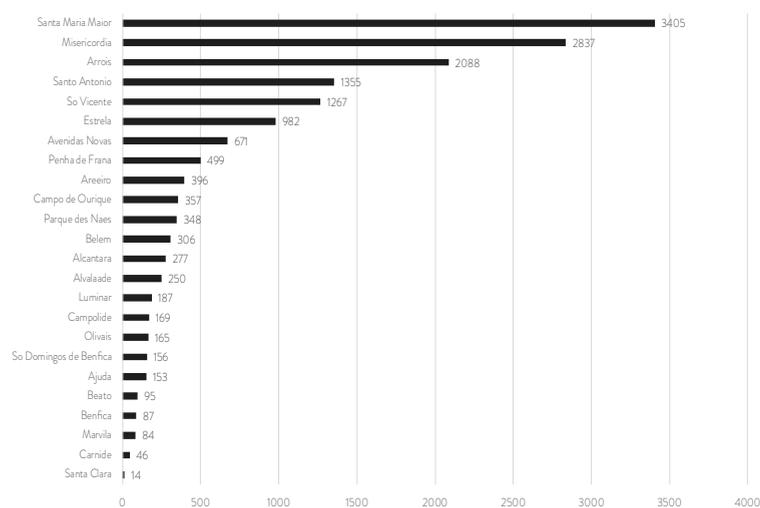
I numeri risultano essere estremamente alti se si considera ad esempio che a Santa Maria Maior vivono solo 12.000 persone in un'estensione di 1,44 km<sup>2</sup>.

Il prezzo medio è di 96 euro a notte, ma si registrano dei picchi molto elevati in alcune zone nella parte nord della città, come per esempio a Benfica. Escluse alcune eccezioni i prezzi sembrano essere relativamente omogenei sul territorio ed in particolare nei quartieri centrali si aggira attorno ai 90 euro per notte.

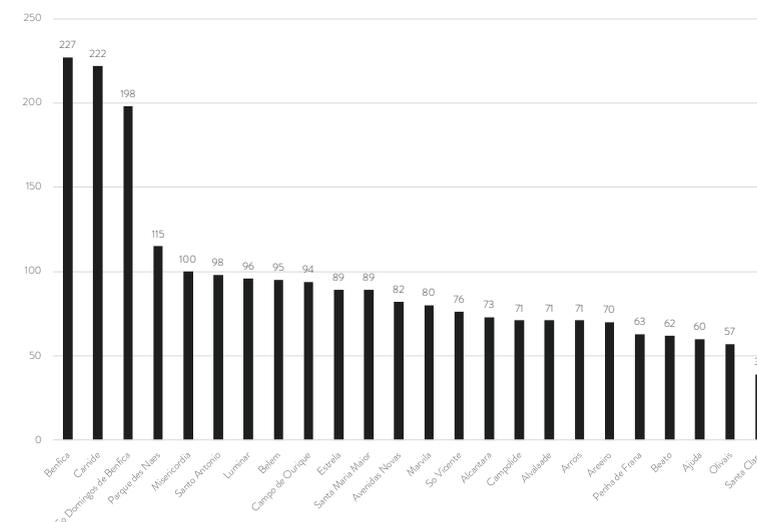
Uniformi sono anche i tipi di alloggi, in quanto il 75% degli annunci presenti nell'area

metropolitana della città riguardano l'affitto di un intero appartamento, il 24% la tipologia stanza privata e solo uno scarso 1,4% la stanza condivisa. Insieme alla crescita repentina del turismo e delle strutture ricettive, anche Airbnb si è adeguato ai cambiamenti che hanno interessato il Portogallo negli ultimi anni.

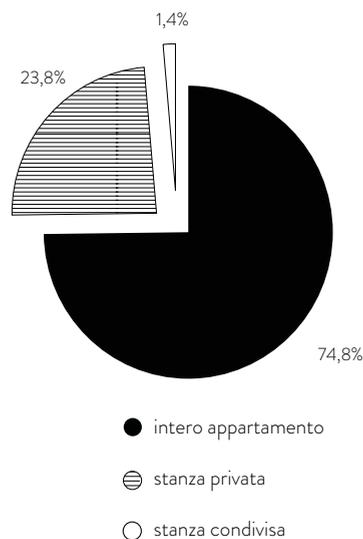
Senza dubbio la piattaforma può anche essere interpretata come trampolino di lancio per la città, sia economicamente che come rinnovamento urbano, ma, come accennato, la mancanza di regolamenti mette a dura prova i suoi abitanti e il suo patrimonio culturale. Il modello di mercato **STR** (*Short Thermal Rent*) sta andando a sostituire quello del **LTR** (*Long Thermal Rent*), il che, unito anche al basso salario portoghese, aumenta il divario sociale tra i



Numero di annunci per quartiere



Prezzo medio per quartiere



Tipologia di annunci in percentuale

cittadini, favorendo fenomeni di segregazione sociale.

A testimoniare questo divario, presente anche sulla piattaforma, è il fatto che più del 71% degli host di Airbnb hanno più di un annuncio presente sulla piattaforma. In questo caso si può parlare di fenomeno di multi-listing, che si sviluppa con estrema facilità in quanto non ci sono delle limitazioni al riguardo al momento dell'iscrizione sul portale di Airbnb.

Un host, infatti, può pubblicare annunci diversi per stanze diverse all'interno di un medesimo appartamento, oppure può pubblicare annunci differenti per differenti appartamenti localizzati nella stessa città o addirittura in aree geografiche differenti. Questi possono anche essere di diverse tipologie residenziali o di locali di altra natura, considerando che sulla

piattaforma è possibile mettere qualsiasi tipo di annuncio, come quello di uno studio ad esempio.

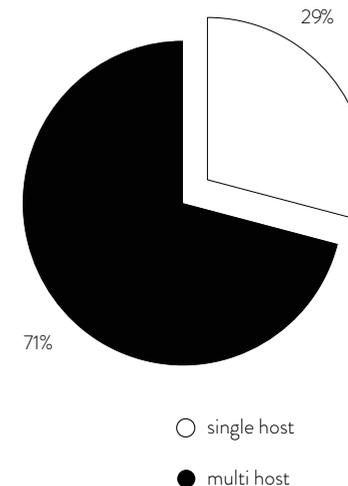
Questo, naturalmente, aumenta per questi host la possibilità di ricavarne un profitto, ma si può dire che in qualche modo spezza i principi di eguaglianza e condivisione su cui si basa l'idea originaria di Airbnb. Ciò porta a pensare che questi host non siano dei semplici cittadini che affittano i loro appartamenti, ma degli attori che in qualche modo possono essere considerati come degli agenti che operano nel settore STR. Infatti è stato testato che molti annunci sono di proprietà di vere e proprie agenzie immobiliari che operano secondo modelli economici tradizionali. Dunque quando si parla di multi-listings, la probabilità che i proprietari di questi alloggi vivano negli stessi è molto bassa e ciò non fa che aumentare il problema abitativo delle città.

Al livello economico le piattaforme come Airbnb, che hanno avuto successo proprio da 2008 in poi, avrebbero dovuto conseguire un modello anti iper-consumo, su cui si era basata l'economia fino a quel momento, creando una gamma di opportunità per attori nuovi. Al livello sociale, d'altro canto, questa *touristification* ha degli effetti assolutamente negativi in quanto il cambiamento

dei luoghi porta la popolazione a smettere di identificarsi nei loro luoghi di appartenenza e sia i luoghi che le comunità perdono progressivamente la loro unicità.<sup>9</sup>

A testimoniare questo fenomeno è stata condotta una ricerca dall'università di Lisbona in cui è stato preso un campione di 150 appartamenti. Nel corso dei due anni di durata della ricerca solo uno di questi appartamenti è stato acquistato da un nuovo residente ed utilizzato come "dimora tradizionale". Una piccola parte degli altri è rimasta vuota, mentre la stragrande maggioranza è finita sul mercato dello STR, non interessando minimamente il LTR. Ad esempio, in una delle aree analizzate dal 2015 al 2017 nel centralissimo quartiere di Alafama erano presenti 21 condomini con 130 appartamenti totali, che sono stati tutti riqualificati e rimessi sul mercato come dei veri e propri hotel. Tra i proprietari di questi appartamenti oltre l'80% sono locali, che non hanno rinnovato i loro accordi LTR, ma hanno spostato le loro proprietà sul mercato STR, diventando dunque degli investitori *buy-to-let*.

Inoltre, le politiche poco restrittive adottate dai governi hanno permesso ad investitori esteri di sostituire progressivamente gli attori nazionali, che risultano avere una presenza



Tipologia di host in percentuale

sempre minore sul mercato locale. Gli investitori che fanno parte di aziende o corporazioni sono quelli maggiormente attivi ed acquisiscono molto spesso edifici interi e non singoli appartamenti. Molto spesso questi investitori si rifanno ad agenti locali che gestiscono le loro proprietà, in quanto sono per la maggior parte stranieri che non vivono a Lisbona. La figura degli agenti diventa dunque fondamentale per gestire i flussi di capitali esteri nel mercato immobiliare.

La flessibilità di questo mercato è ottimale sia per i proprietari che per i loro gestori. Le case possono infatti essere utilizzate dai loro proprietari quando si trovano in città, ricavandone però un profitto quando sono da loro inutilizzate e creando flussi di denaro che coinvolgono i gestori.<sup>3</sup>



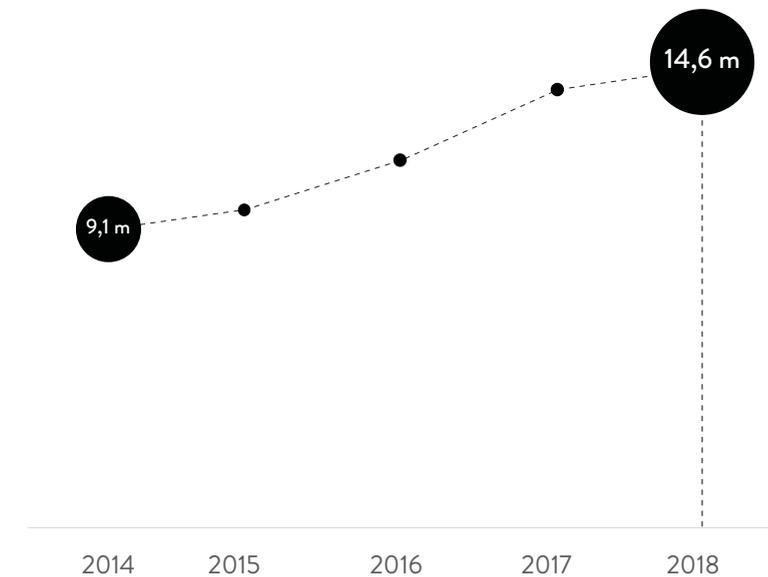
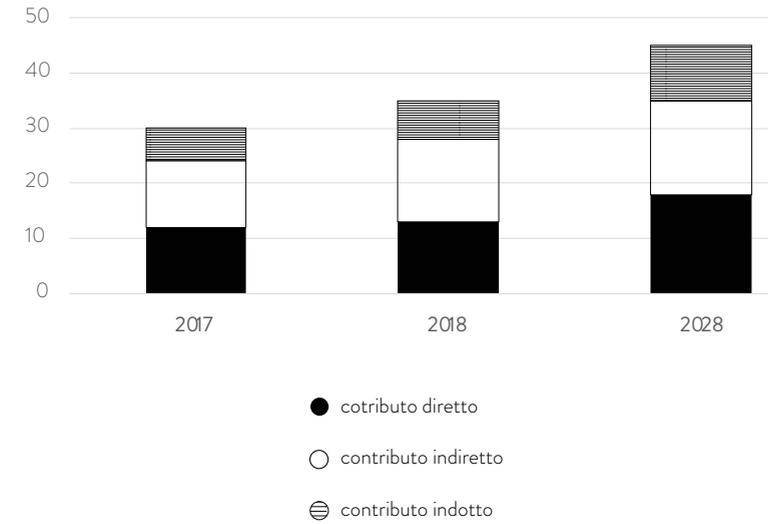
- stanza condivisa
- stanza singola
- intero appartamento

Ubicazione Airbnb  
nella città di  
Lisbona

03.1.3  
**IL TURISMO TRADIZIONALE**

La crescita dei fenomeni di turisitazione della città, non può essere legata soltanto alle piattaforme come Airbnb. Anche le tradizionali tipologie di alloggi turistici sono aumentate negli ultimi anni, da quando le politiche statali sono state volte fortemente allo sviluppo del settore. Nel **2018**, infatti, è stato registrato il maggior contributo del settore di viaggi e turismo al PIL del paese. Oltre al suo impatto diretto, legato alle materie prime, alle industrie e ai servizi coinvolti nel settore e alle fonti di spesa primarie, il settore turistico ha significativi impatti indiretti e indotti. Quelli indiretti riguardano gli investimenti, le spese collettive del governo e l'impatto degli acquisti da parte dei fornitori. Quelli indotti, invece, si riferiscono a cibo e bevande, abiti o ambiti ricreativi. È interessante notare che secondo il report del *World Travel and Tourism Council* il PIL

portoghese è destinato a ricevere un ulteriore contributo nei dieci anni a venire da parte dell'industria turistica. Questo è stato confermato dalle stesse autorità portoghesi, che si sono rivelate molto soddisfatte dai risultati portati dal turismo all'economia del paese. Anche il traffico aereo ha conosciuto un incremento, soprattutto nell'area metropolitana di Lisbona in cui, dal 2016 al 2018, è aumentato del **40%** circa. 14,6 milioni di turisti giunti per via aerea a Lisbona, cioè un numero 26 volte superiore al numero di abitanti della capitale portoghese. Questi fenomeni stanno portando la città a cambiare rapidamente, mutando il suo aspetto urbano ma anche il tipo di popolazione che vive il centro, che diventa di un ceto sempre più alto, cosa che d'altro canto è avvenuta nella maggior parte dei centri storici delle capitali europee. In accordo con le politiche vol-



te alla promozione del settore turistico, tra il 2015 e il 2018 il Portogallo ha concesso **256 nuove licenze** per la creazione di diversi nuovi hotel in tutto il paese, con un aumento pari a poco più del 24% in soli tre anni. Al 2018 erano 81 i nuovi hotel, localizzati principalmente nelle aree metropolitane di Lisbona e Porto, su cui tuttora si concentrano i maggiori investimenti. È stata prevista l'apertura di 87 nuove strutture per la fine del 2020, per un totale di 9.012 camere di cui il 35% sarà concentrato nella capitale. Questo, unito agli altri fattori, ha portato la zona di Lisbona ad essere quella con i più alti tassi di redditività dell'industria alberghiera portoghese. Gli hotel che sono sorti nell'area sono soprattutto a quattro o cinque stelle, interessati da un turismo internazionale, proveniente in particolar modo da Brasile e Stati Uniti.

Il *Portuguese Hospitality Atlas*<sup>10</sup> di Deloitte intende monitorare i trend nazionali dell'industria alberghiera per fornire attendibili informazioni di mercato. Grazie alle politiche che favoriscono gli investimenti esteri, 13 di queste 20 catene sono gestite da figure internazionali. Dopo la crisi del 2008, infatti, il Governo portoghese ha attuato delle politiche in favore degli investimenti esteri, che sono aumentati del 30% in soli due anni.

Nonostante questa crescita, le forme tradizionali di alloggio risultano essere comunque un passo indietro rispetto alle piattaforme digitali. Innanzitutto si nota come la distribuzione a livello geografico delle catene alberghiere all'interno di Lisbona sia rimasta concentrata nelle zone più centrali e, in particolare, lungo la Avenida Libertade. Di contro, come accennato, con il passare degli anni le piattaforme quali Airbnb hanno ampliato i loro orizzonti geografici ben oltre il centro storico, arrivando a quasi tutte le zone, anche le più periferiche. In una ricerca condotta nel febbraio 2018 da Chiara Farronato, assistente professore della *Harvard Business School*, e Andrey Fradkin, dottorando presso il *Massachusetts Institute of Technology*, viene dimostrato come la concorrenza tra piattaforme e industria alberghiera sta continuando ad intensificarsi.<sup>11</sup>

I ricercatori hanno confrontato i dati forniti da Airbnb con quelli dell'azienda *Smith Travel Research*, che tiene conto di dati turistici riguardanti l'industria tradizionale in oltre 50 città statunitensi, per un numero superiore a 161.000 alberghi. Studiando i prezzi e i tassi di occupazione nelle principali città degli Stati Uniti, in un lasso temporale compreso tra il 2011 e il 2014, è stato di-

mostrato che le prenotazioni effettuate su Airbnb hanno generato una diminuzione delle prenotazioni negli hotel, con una conseguente riduzione dei profitti del 3,7% in 10 delle città con la maggior presenza di Airbnb. Gli effetti sul benessere dei viaggiatori risultano essere maggiori nel caso di Airbnb. In generale i viaggiatori tendono a preferire la piattaforma digitale, poiché questa offre un numero più elevato di possibilità di scelta, con la possibilità di combinare diverse richieste: colazione, wifi, zone fumatori e via dicendo. Gli host hanno la possibilità di rispondere in maniera più reattiva e flessibile alle esigenze di mercato e trattandosi di privati hanno minori restrizioni nel poter apportare delle modifiche alle loro proprietà, diversamente alle catene alberghiere che invece non hanno solitamente la possibilità di ospitare tutti i viaggiatori ed adeguarsi alle differenti esigenze, soprattutto nei momenti di picco della domanda. Gli hotel inoltre impiegano un tempo che può andare dai 3 ai 5 anni per apportare delle modifiche alle loro strutture, tempo nel quale potrebbe nuovamente modificarsi la domanda. Tutto ciò ha portato ad una generale insoddisfazione da parte degli albergatori, tanto che la *American Hotel and Lodging Association* ha sostenuto gli sforzi

della *Federal Trade Commission* e dello stato di New York per studiare l'impatto di Airbnb sui prezzi delle abitazioni locali. Lo studio è stato condotto su **13 città americane**: Austin, Boston, Chicago, Los Angeles, Miami, Nashville, New Orleans, New York, Oahu, Portland, San Francisco, Seattle e Washington DC. Ha evidenziato come la piattaforma nata a San Francisco si stia allontanando dalle sue originarie intenzioni legate alla condivisione dell'appartamento.<sup>12</sup>

L'81% delle entrate statunitensi di Airbnb, sono infatti legate agli affitti di interi alloggi, creando dunque un mercato che può quasi essere considerato illegale, parallelo a quello delle tipologie tradizionali. A conferma di ciò, il fatto che si è registrato un aumento dei multihost dietro cui, come detto in precedenza, si nascondono spesso investitori e agenzie immobiliari.<sup>13</sup>

Episodi simili si sono verificati anche in altre città europee dove gli albergatori hanno addirittura chiesto di vietare Airbnb nel centro città.

A Madrid, per esempio, gli albergatori si sono schierati contro le piattaforme digitali per cercare di limitare la loro attività sul territorio. Nel centro città è stato stimato che dal 2015 al 2018 il prezzo di affitto di un appartamento sia



● hotel

Ubicazione hotel  
nella città di  
Lisbona

aumentato del 20%. La Asociación Empresarial Hotelera de Madrid (AEHM) ha sollecitato un intervento governativo per impedire il dilagarsi incontrollato del fenomeno in seguito ad una proposta di legge che permetterebbe la creazione di "case per turisti" anziché di hotel. Il presidente dell'associazione aveva addirittura proposto l'istituzione di una imposta equivalente a quella dell'attività alberghiera. In Portogallo la situazione non

è ancora ben chiara. Il fenomeno può essere considerato relativamente recente rispetto ad altre capitali europee, in cui risulta maggiormente radicato. Le catene alberghiere stanno cercando di modificare le loro offerte al fine di creare delle esperienze di viaggio simili a quelle proposte da Airbnb. Le amministrazioni locali non sembrano ancora voler intervenire per regolamentare il fenomeno, che rimane dunque incontrollato.



"Feel likes Home", luxury tourists hotel and homeless, largo Sao Domingos, Rossio, marzo 2020 38,7149 N 9,1388 W



- hotel
- airbnb

Paragone Airbnb  
vs. hotel  
a Lisbona

### 03.1.4 COVID-19

(SARS-CoV-2, cioè Severe Acute Respiratory Syndrome - Coronavirus-2, è il nuovo coronavirus scoperto alla fine del 2019 in Cina).

La pandemia di Coronavirus che ha avuto luogo alla fine del 2019, cominciata dalla Cina e poi diffusasi in tutto il mondo, ha generato una delle crisi economiche peggiori che siano mai state attraversate al livello mondiale.

Tutti i settori sono in perdita ma, trattandosi di una patologia che si trasmette attraverso il contatto di liquidi, alcuni avranno una ripresa ancora più lenta. Una delle prime misure adottate per evitare il diffondersi del virus è stato proprio il blocco dei flussi turistici tra paesi. Ogni paese ha adottato misure di chiusura differenti nei confronti del traffico aereo, marittimo o terrestre. Già dalla fine di febbraio 2020 alcuni transiti internazionali sono stati bloccati, con un conseguente arrestamento anche al livello nazionale di queste attività già

da marzo 2020.<sup>14</sup>

Il turismo, ad oggi, rappresenta il secondo settore, preceduto dal manifatturiero, per incidenza sul **PIL** mondiale con una percentuale superiore al **10%**, dunque può senza dubbio essere considerato uno dei settori che contribuisce maggiormente all'occupazione e alla ricchezza in tutto il mondo.

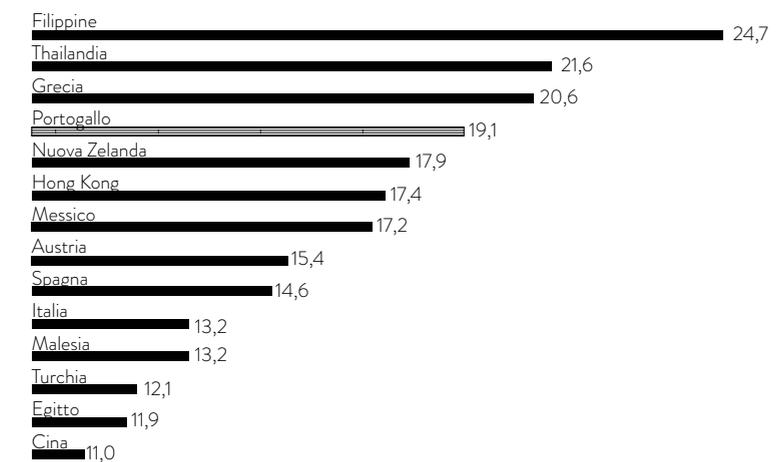
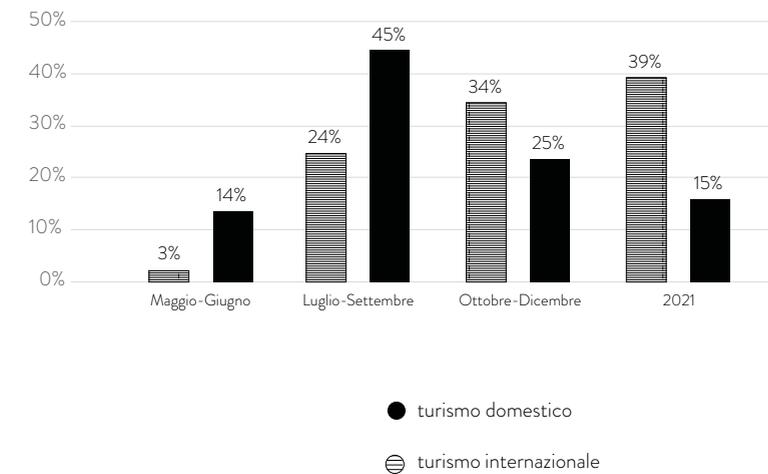
Benché lo scenario sia ancora molto incerto, l'UNWTO, cioè l'Organizzazione Mondiale del Turismo creata dalle Nazioni Unite, ha dichiarato che entro la fine dell'anno il settore potrebbe arrivare ad un calo pari circa al 78% dei flussi turistici, considerando che attualmente si registra una percentuale del 57%. Il 2020 si potrebbe chiudere con **la perdita di 120 milioni di posti di lavoro** nel settore turistico, anche se si spera in un lento aumento soprattutto

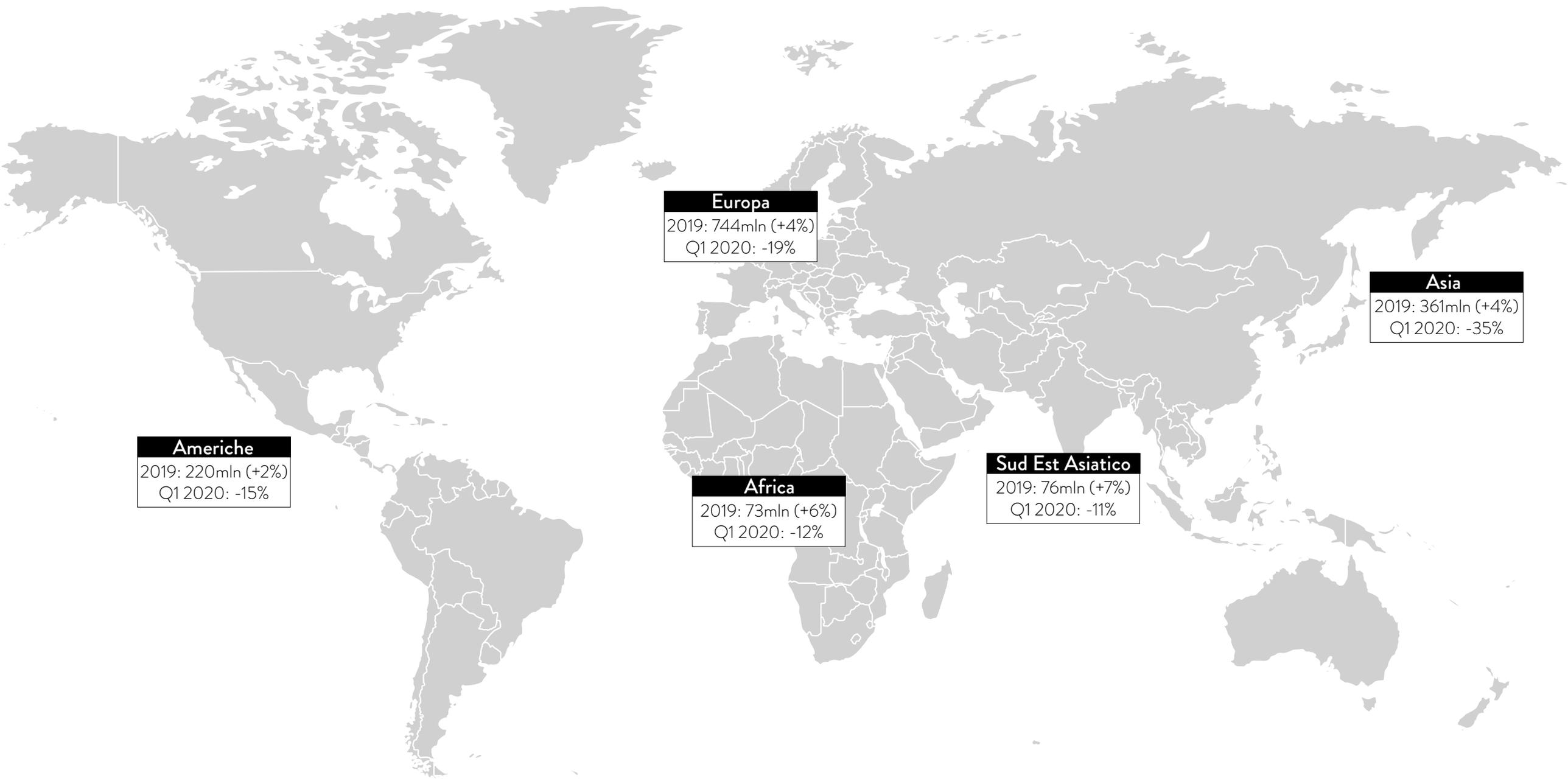
to al livello nazionale durante i mesi estivi.

La crisi attualmente in atto è "il peggior risultato della serie storica del turismo internazionale dal 1950" ed è il primo momento dalla crisi finanziaria del 2008 in cui il settore si trova in calo.<sup>15</sup> Per quanto riguarda il Portogallo, l'INE prevede una riduzione

del 25% dell'attività turistica e un abbassamento del 2,9% del PIL.

Il **WTTC** ha stilato una lista di paesi che risentirebbero maggiormente delle perdite dovute al settore turistico ed il Portogallo, con un impatto sul PIL del 19%, si pone al 4 posto mondiale.<sup>16</sup>





**Americhe**  
2019: 220mln (+2%)  
Q1 2020: -15%

**Europa**  
2019: 744mln (+4%)  
Q1 2020: -19%

**Africa**  
2019: 73mln (+6%)  
Q1 2020: -12%

**Sud Est Asiatico**  
2019: 76mln (+7%)  
Q1 2020: -11%

**Asia**  
2019: 361mln (+4%)  
Q1 2020: -35%

**Mondo**  
2019: 1,5billion (+4%)  
Q1 2020: -22%

### 03.1.5 AIRBNB E IL COVID-19

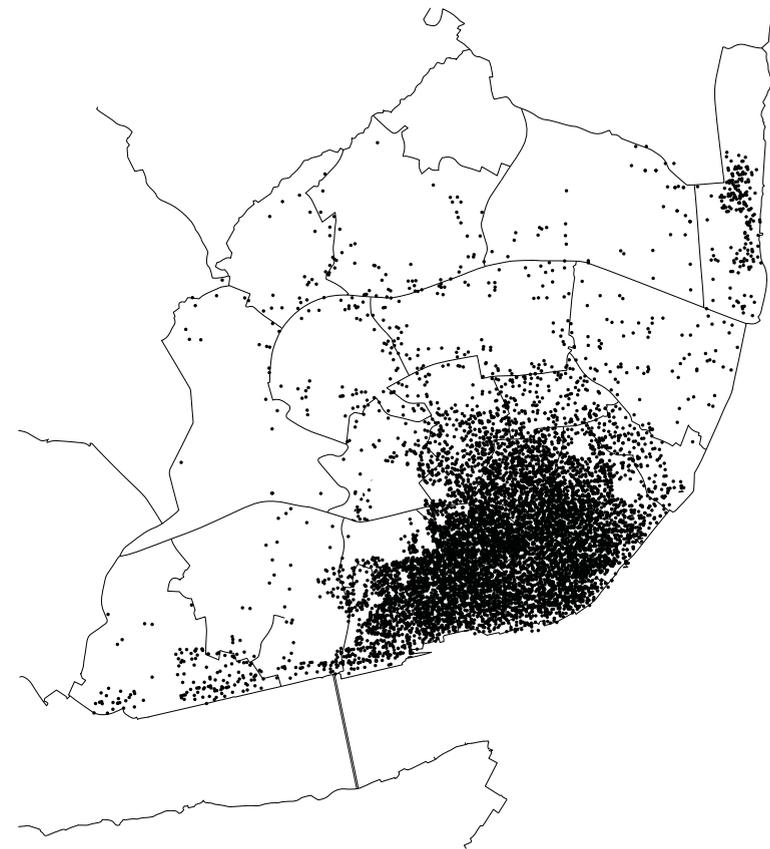
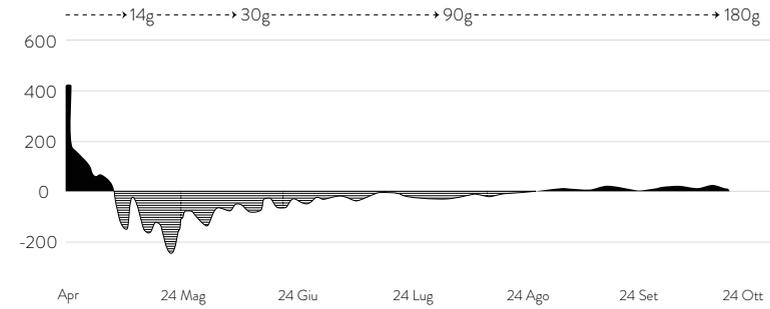
Anche per quanto riguarda le piattaforme digitali come Airbnb il settore risulta essere in calo. Queste si basano, come detto, sul concetto della condivisione, motivo per cui il virus, che obbliga invece al distanziamento sociale e alla non condivisione, è stato un duro colpo per queste ultime.

In particolare per Airbnb il 2020 sarebbe dovuto essere l'anno della quotazione in borsa. L'avvento del virus ha però messo in crisi l'azienda che attualmente si trova in grave perdita, si stima abbia già avuto **un calo del 90%**, ma soprattutto è finita nel mirino dei clienti per via di una serie di rimborsi non avvenuti del tutto o solo in parte. Per far contenti gli ospiti dunque, Airbnb ha deciso di rimborsare completamente le disdette dovute al Covid-19, generando però un'altra ondata

di malcontenti, stavolta da parte degli host che hanno perso tutte le loro entrate, accusando l'azienda di violare gli accordi esistenti.<sup>17</sup>

Avendo chiesto un prestito pari a **2 miliardi di dollari** per provvedere ai suddetti rimborsi, secondo il Wall Street Journal "alcuni finanziatori avranno la possibilità di convertire il loro credito in azioni ad un prezzo che attribuisce ad Airbnb un valore di 18 miliardi di dollari (rispetto ai 31 della quotazione del 2017 e ai 60-70 attesi per la mancata Opa del 2018)".<sup>18</sup>

Per evitare di incorrere in ulteriori perdite però, la società californiana ha dichiarato che tutte le prenotazioni effettuate dal 14 marzo in poi non saranno soggette a sconti, ma ai normali termini di cancellazione dell'host, a meno che l'ospite o l'host non abbiano contratto



Sconti percentuali settimanali per quartiere

	T0	T1	T2	T3	T4
Santa Maria Maior	10%	10%	10%	10%	12%
Misericordia	9%	9%	10%	10%	9%
São Vicente	9%	10%	9%	9%	9%
Arrois	9%	9%	9%	10%	9%
Santo Antonio	9%	10%	10%	12%	11%
Estrela	12%	11%	10%	12%	10%
Penha Franca	11%	12%	9%	11%	9%
Avenidas Nova	5%	9%	12%	9%	16%
Parque das Nações	10%	12%	14%	10%	11%
Campo de Ourique	9%	10%	9%	6%	12%
Belém	12%	12%	10%	10%	
Alcântara	10%	11%	9%	7%	8%
Ajuda	8%	8%	9%	11%	13%
Areeiro	10%	10%	10%	11%	12%
Alvalade	10%	10%	13%	8%	10%

Sconti percentuali mensili per quartiere

	T0	T1	T2	T3	T4
Santa Maria Maior	21%	22%	21%	21%	27%
Misericordia	18%	20%	19%	20%	16%
São Vicente	21%	20%	19%	19%	20%
Arrois	21%	20%	20%	22%	22%
Santo Antonio	23%	22%	22%	21%	21%
Estrela	23%	22%	21%	23%	21%
Penha Franca	27%	23%	19%	21%	15%
Avenidas Nova	15%	15%	21%	21%	32%
Parque das Nações	19%	22%	25%	19%	23%
Campo de Ourique	17%	20%	21%	17%	18%
Belém	23%	21%	18%	20%	
Alcântara	18%	25%	19%	20%	18%
Ajuda	11%	18%	20%	26%	20%
Areeiro	25%	22%	20%	25%	23%
Alvalade	27%	19%	23%	17%	15%

il virus<sup>19</sup>, indipendentemente dalle misure adottate dai diversi governi nazionali.

In Portogallo, l'agenzia **Bloomer** ha redatto un report prendendo in considerazione quegli annunci con la possibilità di affittare l'intero appartamento o la stanza privata, che avessero almeno una recensione risalente agli ultimi sei mesi. In totale sono stati considerati 11.144 appartamenti, che risultano attivi in questo momento e risultano essere circa il 34% in meno degli appartamenti considerati al momento iniziale di questa ricerca.

Il 42% di questi risulta non avere alcun tipo di prenotazione per tutto aprile e quelli che hanno delle riserve hanno provveduto ad applicare ingenti sconti settimanali o mensili. Ciò accade solo nella zona centrale di Lisbona, in cui 458 annunci sono stati rimossi dalle piattaforme. Dividendo in quattro segmenti temporali le prenotazioni (da 0 a 14 gg, da 15 a 30 gg, da 30 a 90 gg e da 90 a 180 gg) sono stati studiati gli andamenti delle prenotazioni e delle cancellazioni più o meno fino alla fine di ottobre 2020. La maggioranza di cancellazioni si riscontra naturalmente dall'inizio di maggio fino alla fine di giugno, considerando che le misure adottate dalla maggior parte dei paesi sono state quelle di chiudere le frontiere sia in entrata che in

uscita, non permettendo dunque il transito turistico.

I segmenti temporalmente più vicini, cioè quelli da 0 a 14 gg o 15 a 30 gg sono quelli maggiormente in calo.

Per quanto riguarda i prezzi degli appartamenti è possibile notare una considerevole diminuzione del prezzo medio a notte, sia per gli annunci più cari che per quelli più economici. Nei tipi di appartamenti analizzati (T0:studio, T1:monolocale, T2:bilocale, T3:trilocale, T4:quadrilocale) l'andamento della curva di abbassamento è sempre lo stesso, ma la differenza tra i prezzi di marzo e quelli di aprile è maggiore negli appartamenti con metratura maggiore, in particolare la tipologia del quadrilocale.

Il 57% dei proprietari in questo momento sta offrendo degli sconti sui propri appartamenti, indicativamente del 10% per prenotazioni settimanali e del 20% per prenotazioni di durata maggiore.

Nonostante l'attuale andamento negativo sembra possibile una ripresa futura, prevista per i mesi estivi se i governi internazionali dovessero provvedere ad una parziale riapertura, oppure da ottobre in poi se per il periodo estivo le frontiere dovessero rimanere chiuse.<sup>20</sup>

La situazione è ulteriormente aggravata dal fatto che molte persone ad oggi ricavano

dall'affitto delle loro proprietà in airbnb il loro reddito primario. Molti host stanno lasciando la piattaforma per trovare inquilini a lungo termine che possano dare delle certezze sulla loro presenza, anche se economicamente meno vantaggioso del normale prezzo che ricaverrebbero su Airbnb.<sup>21</sup>

Manifestazione contro Airbnb



Manifestazione contro Airbnb

### 03.2.1 LA STORIA

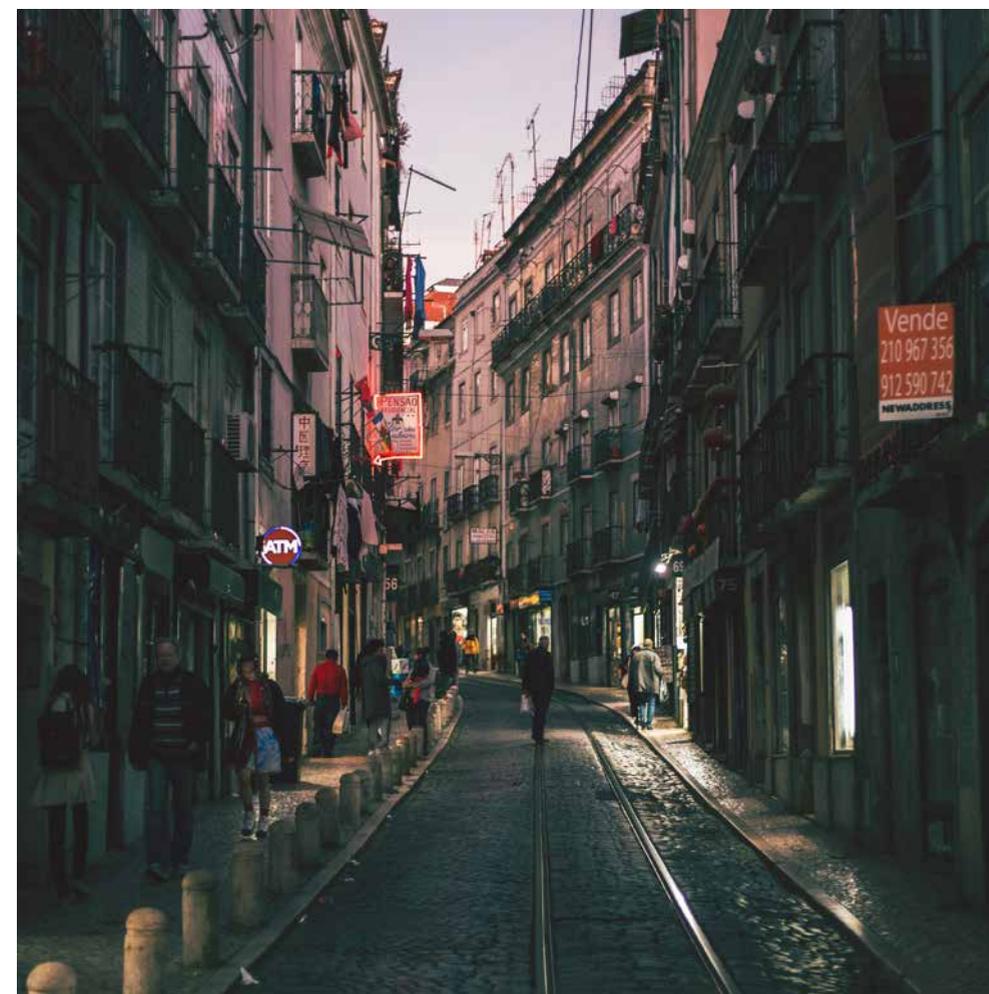
Il quartiere di Mouraria può essere considerato uno dei più antichi della città di Lisbona. Nel **1147** il generale cristiano D. Afonso Henriques assediò la città via terra e, con l'aiuto dei crociati dal fiume Tago, riuscì ad espugnarla dopo diversi mesi di attacco, arrivando a ricevere alla fine il riconoscimento di regno indipendente da parte dello Stato del Vaticano.<sup>22</sup>

Con l'arrivo dei cristiani sul territorio lisbonese ci furono molti cambiamenti anche a livello urbano. Agli ebrei fu concesso di vivere nelle zone adiacenti al Castello di *San Jorge*, nel quartiere di Alfama, mentre per musulmani, i cosiddetti mori, fu creata la zona dell'attuale Mouraria, che significa appunto zona dei mori. Il popolo moresco si stabilì nelle zone meno interessanti della città da un punto di vista climatico, topo-

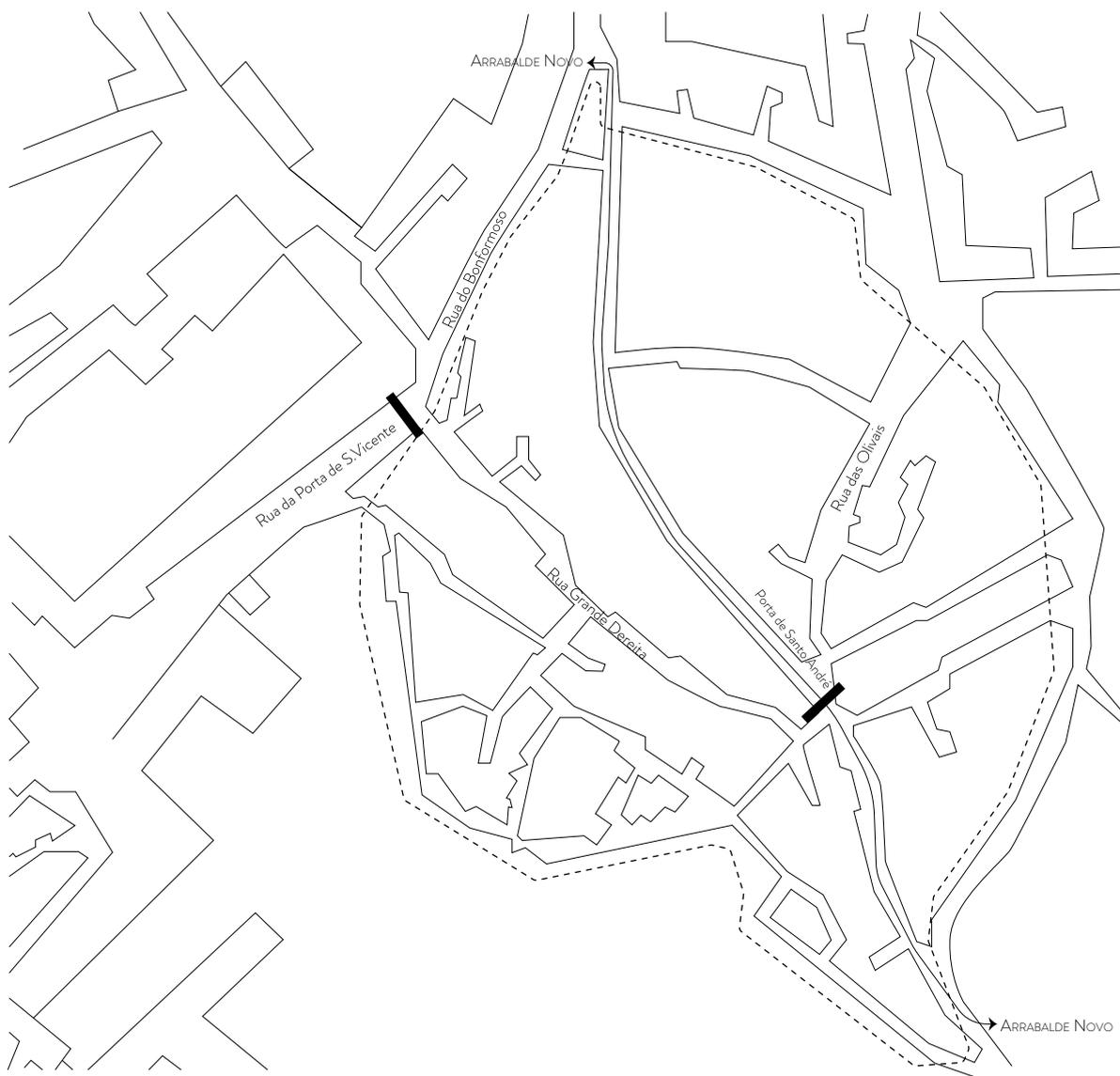
grafico ma anche economico e funzionale, essendo considerato ai tempi lontano dalle aree commerciali principali della città, corrispondenti soprattutto alla zona di Baixa.

Le dimensioni del sobborgo in quel periodo sono oggi abbastanza chiare grazie alla delimitazione dei percorsi che era concesso fare alle donne cristiane, che non potevano avvicinarsi alla zona dei mori, ma soltanto passeggiarvi intorno. La porta a Nord sarebbe stata ubicata tra la *Rua do Benfornoso* e la *Rua dos Cavaleiros* (già *Rua Grande Direita*) alla fine della quale si doveva trovare la seconda porta, quella più a Sud, all'intersezione con la *Calçada de Santo André*.

Più avanti, intorno al **1300**, Lisbona conobbe un grande incremento della popolazione e molti cristiani si trasferirono



Rua dos Cavaleiros, marzo 2020 38,7164 N 9,1344 W



- Porte di accesso
- Percorso consentito alle donne cristiane
- Percorso di collegamento tra gli Arrabalde

Percorso consentito alle  
donne cristiane e accessi  
al quartiere

nella parte nord della collina del Castello, creando il nuovo nucleo dell'Arrabalde Novo, che sarebbe poi stato connesso all'Arrabalde Velho per motivi commerciali. La struttura urbana di Mouraria rimase comunque legata, come si nota ancora oggi, alle tradizionali forme del mondo islamico, visibili anche nel più antico quartiere di Alfama e in altre città europee che hanno conosciuto periodi di dominazione araba.

Le strade secondarie ed i vicoli, che diversamente dalle *Ruas Dereitas* non servivano come assi di collegamento tra gli ingressi del quartiere e i principali luoghi di culto, possono essere interpretati come estensione dello stesso spazio privato delle abitazioni, che, costrette in uno spazio limitato, si appropriano dell'ambiente intorno attraverso i balconi, le panchine o le bancarelle ambulanti.

Le prime politiche di rinnovamento urbano di Lisbona non inclusero il moresco quartiere né tanto meno quello ebraico, ed entrambi rimasero per anni ai margini dell'urbanistica, mentre contemporaneamente le zone cristiane furono interessate da interventi volti alla modernizzazione e al miglioramento.

Con questi cambiamenti venne introdotto il concetto di *Rua Nova* che altro non era che la formalizzazione di un nuo-

vo concetto di spazio urbano che, basandosi sull'urbanistica musulmana, radice della città, cercava di riflettere sui nuovi ideali medievali della cristianità, con la sua regolarità e ricerca di standardizzazione degli spazi, indicando le nuove direzioni di espansione urbana.

In questo modo si venne a definire sempre di più il passaggio dalla Lisbona musulmana alla Lisbona cristiana e lentamente anche le strade di origine moresca vennero riadattate al nuovo assetto cittadino.

I cambiamenti religiosi e politici della città influirono molto anche nella modifica generale del tessuto urbano della città, ad una scala più grande, ma interessò in particolare i quartieri che fino a quel momento si erano sviluppati secondo logiche completamente diverse. Nel **1495** il trono passò da D. João II a D. Manuel I che si trovò in una situazione abbastanza complicata, visto che era stata ordinata dai castigliani l'espulsione degli ebrei e dei mori dal regno, sulle linee di un processo di cristianizzazione e unificazione della penisola iberica.

Non potendo contrastare il volere dei monarchi castigliani, il re portoghese emesse un comunicato che proibiva ai bambini minori di 14 anni di lasciare il regno, per cercare di convincere ebrei e musulmani alla conversione religiosa al cristia-

nesimo, per evitare l'espulsione forzata.

A Mouraria la popolazione venne cacciata e coloro che rimasero furono comunque dimenticati dal resto della popolazione, contemporaneamente gli edifici pubblici furono donati alle istituzioni cristiane e quelli religiosi profanati o sconsacrati. Da questo momento in poi, per i successivi **200 anni**, ci furono moltissimi cambiamenti e proprietari diversi si susseguirono nella gestione degli edifici del quartiere. La chiesa di *Nossa Senhora do Socorro*, luogo di culto centrale per la comunità, ad esempio, fu gestita da molteplici istituzioni ed ordini religiosi e questo ben testimonia il fatto che il quartiere sia stato in continua evoluzione, sempre soggetto a modifiche continue. Mentre la zona della Ribeira nella parte bassa della città si affermava come luogo borghese e centrale per l'economia e lo sviluppo, i vecchi quartieri diventarono i luoghi delle classi più povere, Alfama per le dimore di marinai, mentre Mouraria per ceramisti e contadini, che da secoli rappresentavano le due attività principali del quartiere.

Durante il **1500** la costruzione o il ridisegno di diversi nuovi edifici satellitari agevolavano il cambiamento urbano della zona moresca, pur facendola rimanere arretrata rispetto

al resto della città, con edifici fatiscenti e scarse condizioni igieniche.

Gli interventi interessarono:

**1505** - Ermida de Nossa Senhora da Saúde  
Antiga S- Sebastião da Mouraria

**1511** - Convento de Santo Antão-o-Velho  
Convento da Anunciada  
Actual Igreja do Socorro

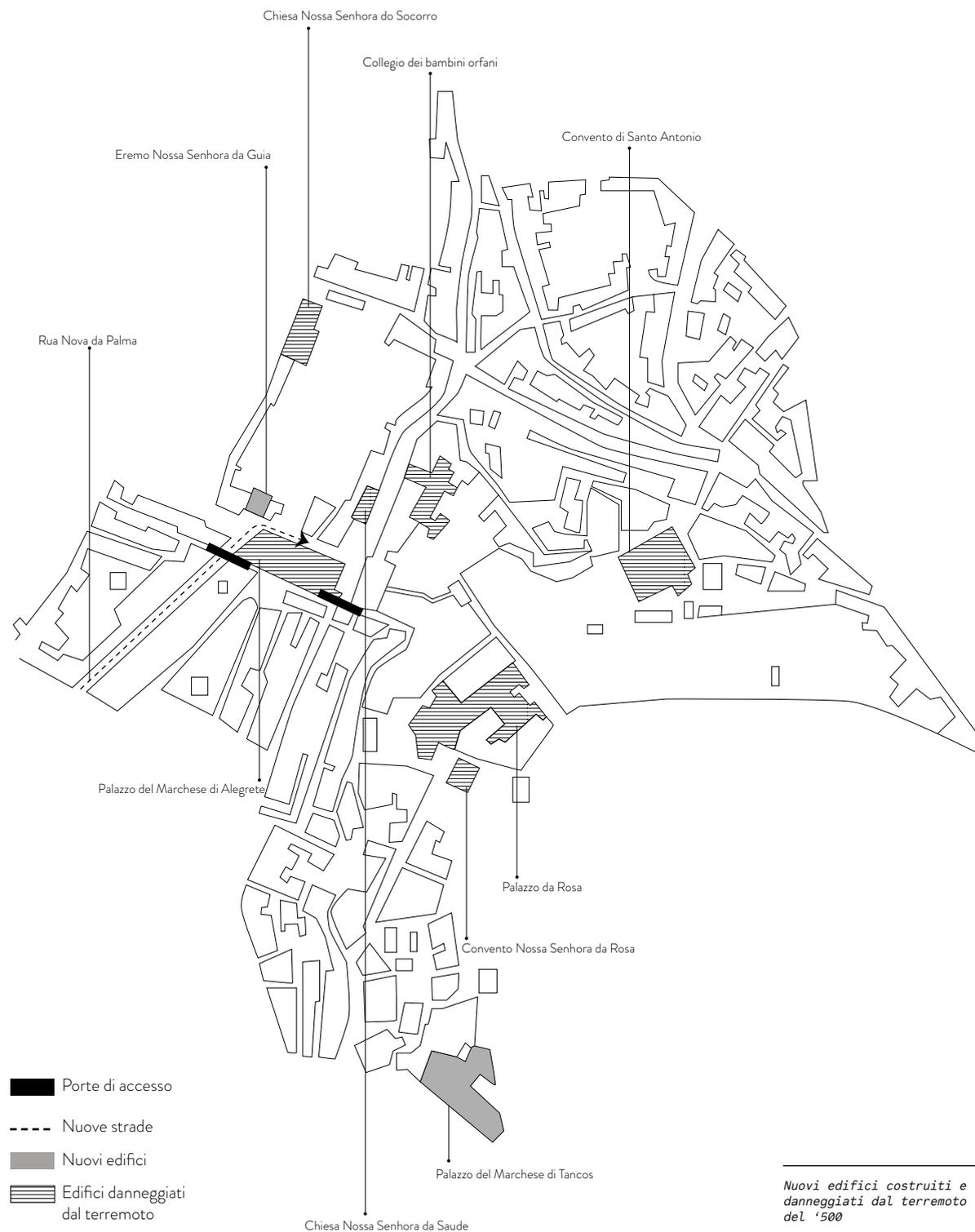
**1519** - Convento de Nossa Senhora da Rosa

**1539** - Palácio do Marquês de Tancos  
(ampliato e durante il XVII secolo)

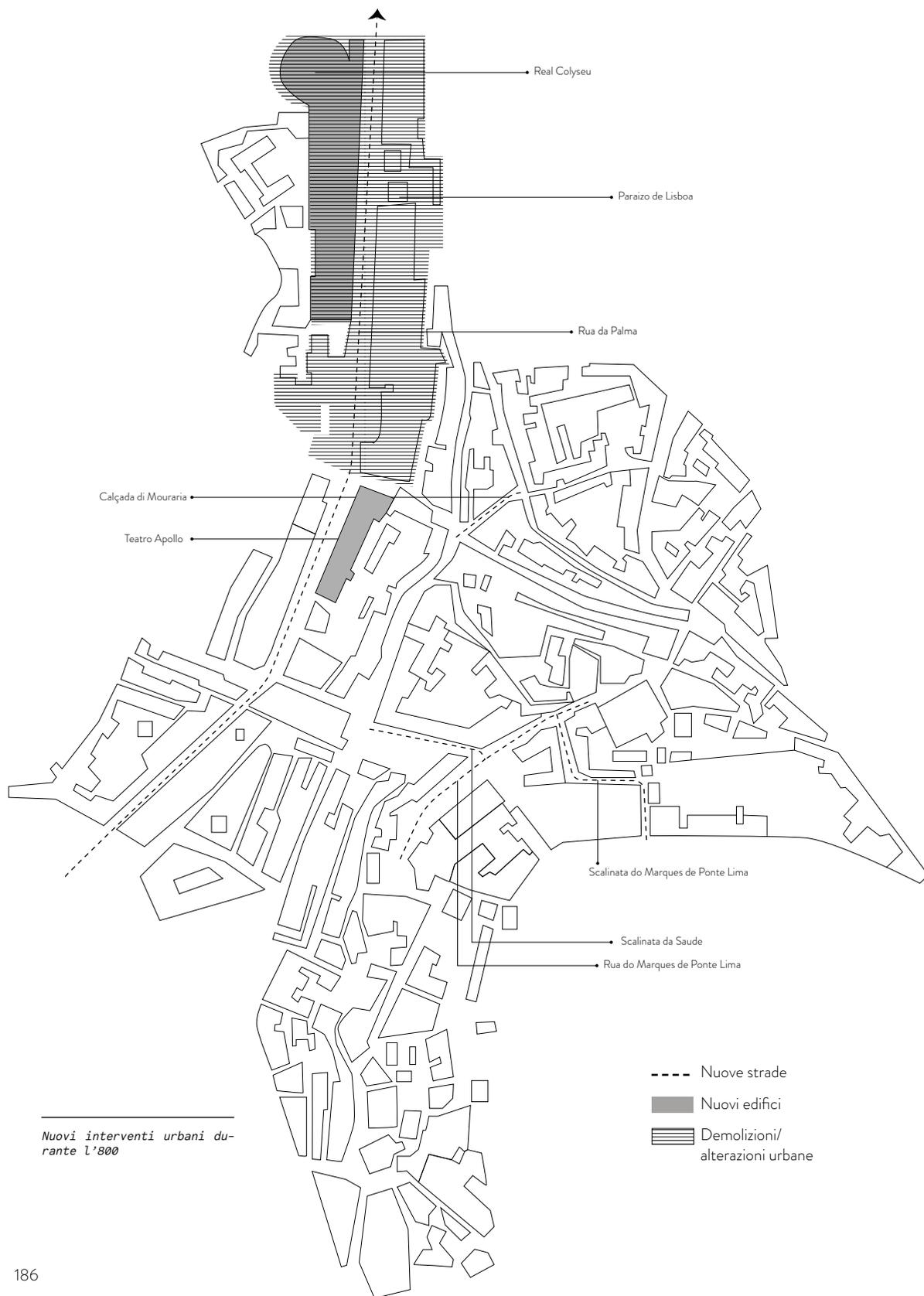
**1549** - Colégio dos Meninos Orfãos

**1596** - Igreja de Nossa Senhora do Socorro

Contemporaneamente a questi edifici, nel 1562 venne aperta la *Porta da Rua Nova da Palma* nelle mura Fernandine e vi fu il conseguente disegno della Rua omonima, per il monitoraggio dell'aumento del traffico nella zona Nord della città. Con il terremoto del 1755, la porta venne distrutta, ma la strada continuò ad avere il suo ruolo originario di smaltimento del



Nuovi edifici costruiti e danneggiati dal terremoto del '500



traffico fino al 1858 quando fu creato il Largo do Intendete. La tragica data del **1755** segnò un momento di svolta per la città di Lisbona. Il terremoto e l'incendio distrussero gran parte del patrimonio artistico e culturale e venne dunque attuato un programma di sistemazione di diversi settori: sociale, economico, culturale e politico. Questo anno può essere dunque considerato come *"una tappa fondamentale che separa due Lisbona, quella medievale quella barocca"*.<sup>23</sup> Mouraria, diversamente da altre zone, non conobbe un grande cambiamento né architettonico né urbano, ma fu attraversata dai flussi migratori interni che interessarono la città in quegli anni.<sup>24</sup> Il numero di stranieri cominciò a diminuire notevolmente nelle zone di Mouraria, Alfama e nelle periferie circostanti, come Alcântara, Beato, Olivais o Santa Isabel, per via degli affitti molto alti. Molte persone di classi sociali più agiate cominciarono a stabilirsi nella zona della collina del Castello, tra Mouraria e Alfama, che rimasero come divise al loro interno tra le zone ricche e le zone povere.<sup>25</sup> In questo momento cominciò la densificazione della città con l'aumentare dei piani degli edifici e l'occupazione di nuove zone. Dalla seconda metà del

**1800** Lisbona, come la gran parte delle città europee, fu interessata da una serie di riforme urbane, infrastrutturali ed economiche che cercarono di riportarla in auge all'interno del panorama europeo. J. Pezerat, ingegnere francese formatosi *École Polytechnique* di Parigi, propose un piano basato sulla realizzazione di ampi viali, sulla scia delle idee haussmaniane, che avrebbero portato allo smantellamento di molti edifici all'interno dei quartieri popolari. La proposta risultò però eccessivamente radicale in una città fortemente legata alla sua storia e tradizione come lo era e lo è tutt'ora Lisbona. Alla fine il piano scelto fu quello del giovane Ressano Garcia, che con le sue idee di rigenerazione cittadina pose le basi per la creazione delle attuali *Avenidas Novas*. Iniziò la progettazione dell'attuale *Rua Almirante Reis*, oggi una delle arterie principali della città, che, costeggiando tutta Mouraria, fece da ampliamento alla già citata *Rua Nova da Palma*. Contemporaneamente nacquero anche i primi luoghi dedicati al tempo libero, come viali per le passeggiate, i teatri e il *Real Colyseu* di Lisbona, uno dei primi spazi espositivi della città.<sup>26</sup> La costituzione del cosiddetto *Estado Novo* di **António de Oliveira Salazar**, nella metà degli anni '20 del **Novecento**,

trasformò per sempre il Portogallo, incidendo sulle finanze, la politica, ma anche sugli interventi territoriali.

Il regime dittatoriale che si instaurò in quel periodo e perdurò fino alla metà degli anni '70, propose una serie di azioni urbane, che portarono con l'aiuto del francese J. C. Forrester anche ad un piano per il quartiere di Mouraria. In primis l'ingegnere Abrantes a capo di questi lavori pose come obiettivo la risoluzione "**do problema da Rua da Palma**"<sup>27</sup>, rappresentato sia dall'esponenziale aumento di veicoli e di pedoni in questa Rua, che andava decongestionato, che dalla necessità di dare una maggiore importanza alla *Avenida Almirante Reis*. La costruzione della strada lunga 15 metri, che collegava la *Rua da Palma* con il quartiere di Rossio, prevedeva la bonifica ed il miglioramento igienico dell'area, ma anche la demolizione di diversi edifici presenti lungo il profilo ed un intervento abbastanza invasivo sul territorio, con scavi fino a 10 metri di profondità. Il piano di Abrantes tuttavia non fu mai realizzato del tutto e conobbe delle modifiche negli anni successivi che non arrivarono comunque a risolvere il problema della Rua da Palma.

Il piano della rimodellazione del quartiere di Baixa, alla fine degli anni '40, portò grandi

modificazioni nella parte bassa della città, ma i problemi nella zona nord rimasero ancora centrali. Solo anni dopo si decise di intervenire sulla *Praça Martim Moniz* con la creazione di un parcheggio che avrebbe ospitato dei mercati provvisori ed agevolato lo smaltimento del traffico veloce, per cercare di recuperare il "buco" che la piazza stessa rappresentava in un'area così centrale.

Diversi interventi interessarono l'area, e si conclusero solo nel **2015** con l'inaugurazione del *Centro de Inovação da Mouraria*, che si affaccia proprio sulla rinnovata piazza Martim Moniz, anche se, tutt'oggi, il quartiere rimane comunque un po' ai margini della città e con la sua tradizionale multietnica popolazione.

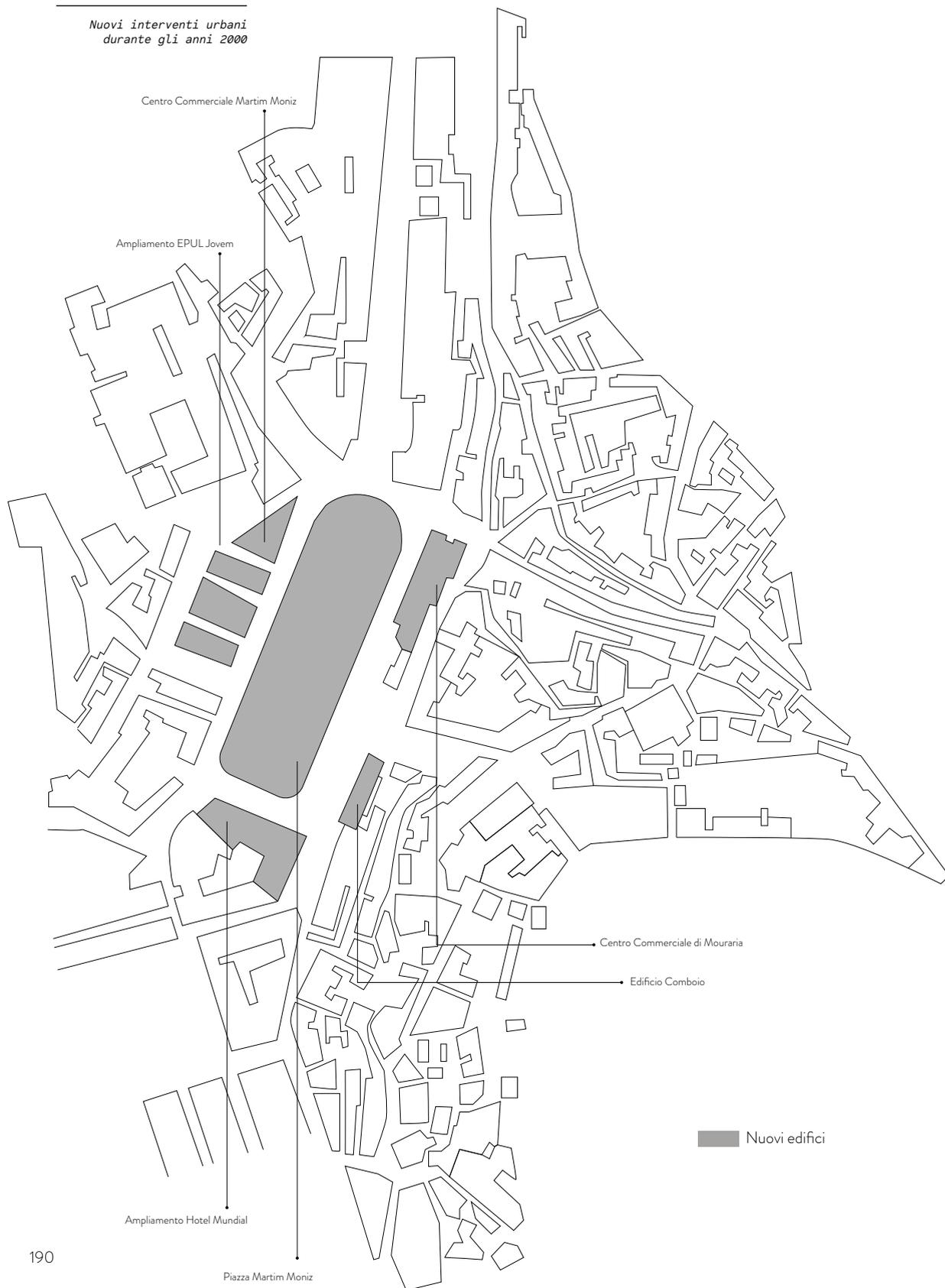
Partendo da una analisi storica del quartiere si è arrivati all'analisi del suo patrimonio urbano, dunque è semplice capire quanto questa storia abbia avuto un ruolo fondamentale anche nel cambiamento dell'architettura, delle infrastrutture e della stessa struttura sociale dell'area di Mouraria.

La struttura multiculturale è intrinseca di questo bairro, a partire dalla sua nascita la *mixité* sociale, composta da mori, ebrei, tessitori, ceramisti ed operai ha dato animo e vita alla zona, che è risultata sempre una delle maggiormente pecu-



■ Nuovi edifici  
▨ Demolizioni/  
alterazioni urbane

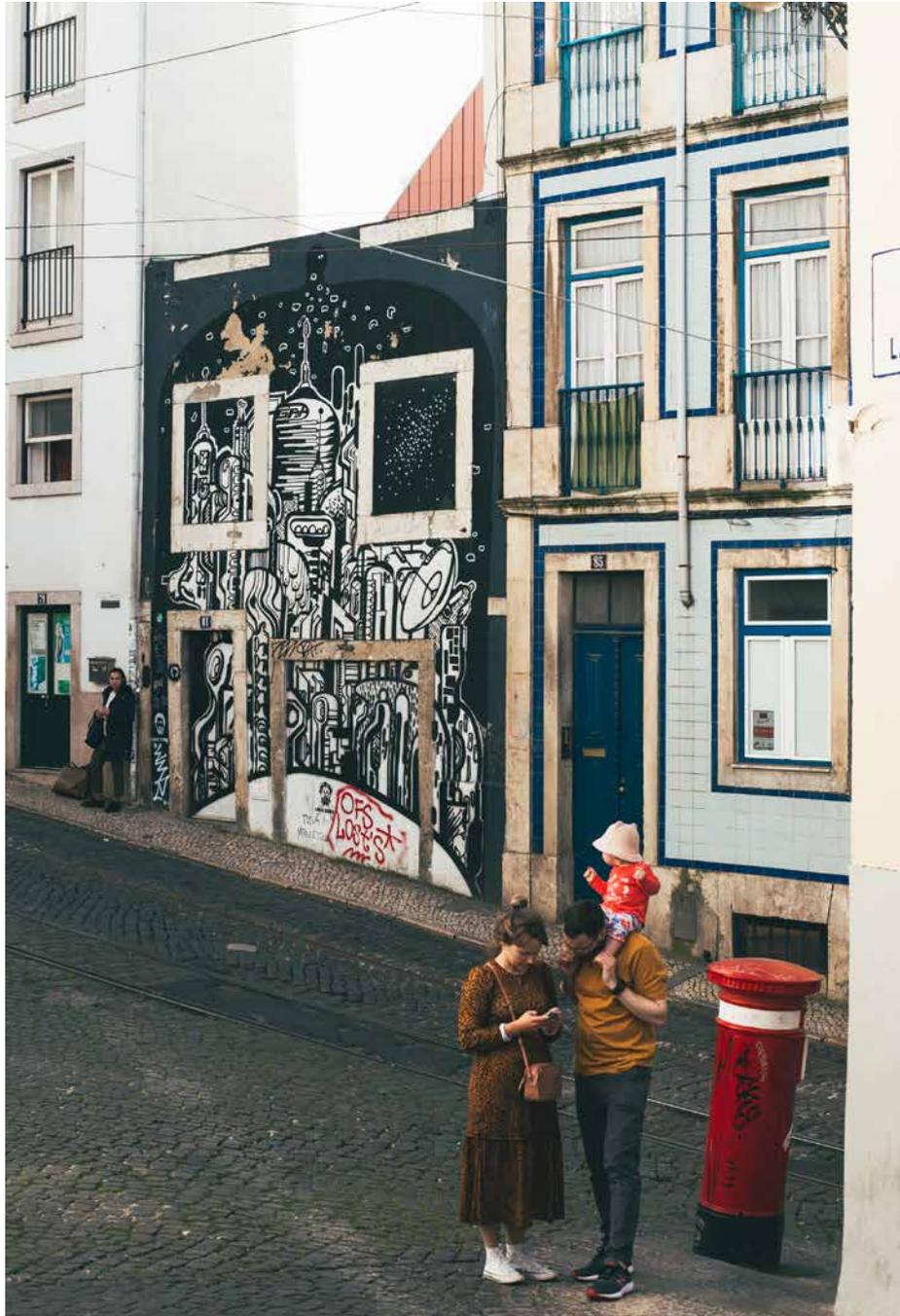
Nuovi interventi urbani  
durante gli anni 2000



liari della città. Dapprima la creazione delle moschee da parte della popolazione musulmana ha creato due grandi nuclei all'interno del quartiere, cui si è adattato il sistema degli spazi, sia pubblici che privati. Successivamente l'avvento dei cristiani ha creato una ulteriore commistione sociale, dettata soprattutto dalle attività commerciali della ceramica e della produzione di olio d'oliva, con un conseguente adattamento spaziale. Da sempre il quartiere ha vissuto in una **dualità spazio-sociale** divisa tra zona periferica, segregata e di-

menticata, e centro produttivo, vicino al cuore economico della città.<sup>28</sup>

Oggi Mouraria è ancora un luogo multiculturale. Questa volta però il nuovo "abitante" è il turista, un soggetto che diventa sempre più estraneo a quello che è tutto il patrimonio del quartiere. Scoprendo la sua storia sembra quasi inevitabile che Mouraria inglobi in sé questo forestiero, che diventa il suo ennesimo abitante, ma contemporaneamente è anche una nuova problematica, al momento irrisolta, che lo caratterizza.



Rua dos Larges / Calçada do S. André, marzo 2020 38,7156 N 9,1323 W



Tourists shop , Rua dos Cavaleiros 38,7162 N 9,1340 W

### 03.2.2 LA MORFOLOGIA

---

La morfologia di Mouraria è piuttosto aricolata, sia per quanto riguarda lo sviluppo del terreno, sia per quanto riguarda il costruito. A sud troviamo uno sviluppo con un dislivello poco accentuato, seppur presente, se paragonato al quartiere di Baixa con il quale, in parte, confina. Per quanto riguarda lo sviluppo urbano di Lisbona, Baixa costituisce un vero e proprio elemento di rottura, come se fosse, ed in parte lo è stato, un collage, l'inserimento di una porzione di città in completa controtendenza rispetto all'orditura esistente. Non appena termina Baixa su "rua da Madalena", Mouraria si estende verso ovest fino ad incontrare quello che è il suo confine naturale, ovvero il "Castelo de Sao Jorge", appartenente al famoso quartiere di Alfama.

Il dislivello aumenta vertiginosamente in alcuni punti, soprattutto nella porzione più adiacente al castello stesso.

Nell'intraprendere questa analisi, abbiamo riscontrato svariate carte che rappresentavano i confini di Mouraria in modi quasi sempre differenti. Il documento, ed i relativi confini, a cui facciamo fede è l'ultima versione del *PDM de Lisboa*, che in generale, rispetto alle carte trovate in precedenza, aggiunge alcuni isolati, soprattutto nelle porzioni confinanti con i quartieri di "Intendente" e di "Graça".

Queste aggiunte, seppur minime, sono il frutto di fattori puramente politici ed amministrativi. L'assetto attuale di Mouraria rimane comunque molto simile a quello riscontrato nelle carte storiche.

Il tessuto del costruito è particolarmente denso. Sono pochi i vuoti in relazione ai pieni, ma il tutto non risulta pesante, non si ha percezione di stretto, di claustrofobico. Gli edifici si sviluppano mediamente su due tre e quattro piani, e, forse me-

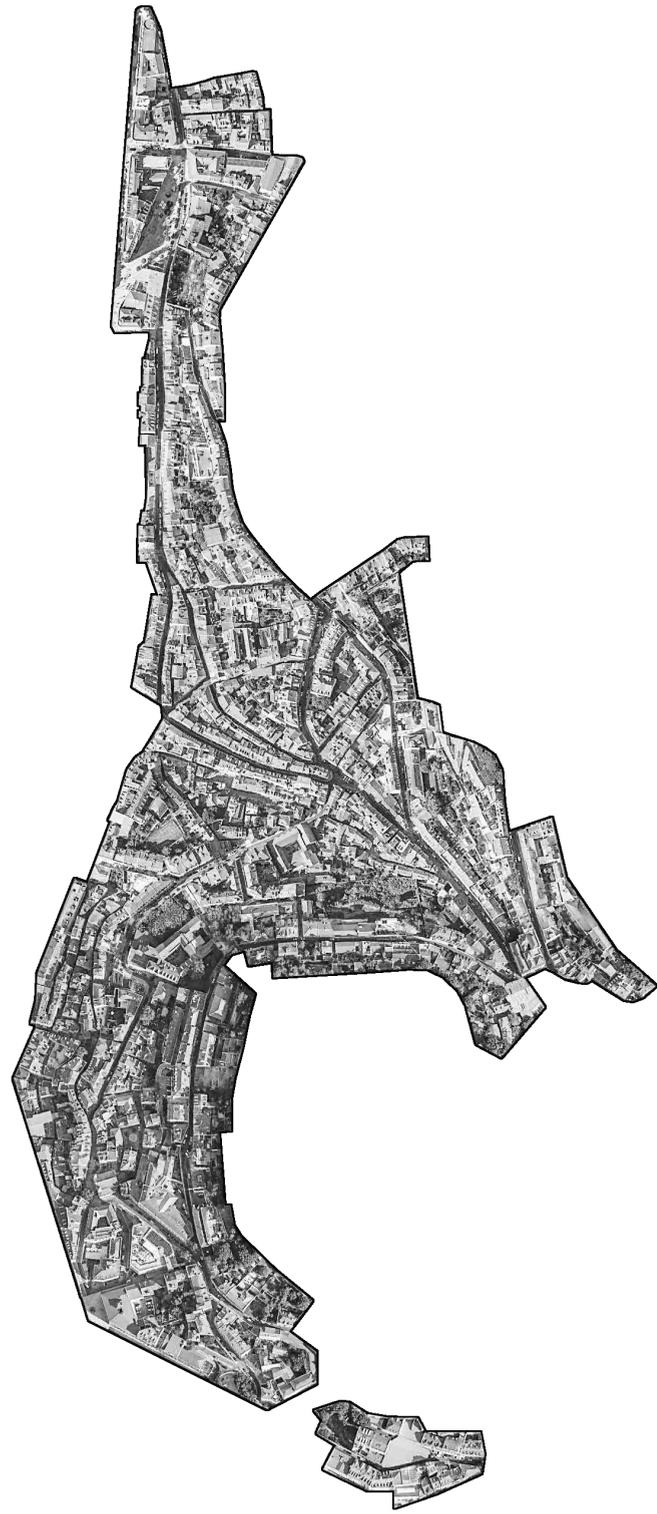
rito della pendenza delle strade e dei con visivi che si creano, si ha quasi sempre l'impressione e la percezione di spazi più ampi di quello che in realtà sono. Dai vari "miradouro" questa particolarità si può apprezzare e comprendere ancora meglio. Gli edifici sono nella quasi totalità residenziali, in molti casi sono sfruttati anche i piani terra, bassi e angusti, per sopperire alla mancanza abitativa generata dalla sempre più presente offerta di appartamenti in "sharing" per turisti.

Le tipologie costruttive e architettoniche presenti sono principalmente quattro: le due più antiche sono "pre-Pombalino" e "Pombalino", rispettivamente pre e post il XVIIIsec., nome derivante dal primo marchese di Pombal, "Sebastião José de Carvalho e Melo", figura fondamentale nella ricostruzione di Lisbona dopo il terremoto del 1755. I restanti due, Gaioleiro e "ferro-betao-tijolo", non fanno più riferimento ad una figura ma a sistemi costruttivi. Gaioleiro significa e simboleggia "gabbia", ossia un ossatura fitta e ramificata in legno. L'ultimo, più contemporaneo nel nome e nella modalità costruttiva, traducibile letteralmente in "ferro-cemento-mattone", è facilmente comprensibile e databile. Conoscendo queste quattro tipologie è molto semplice leggere le epoche degli

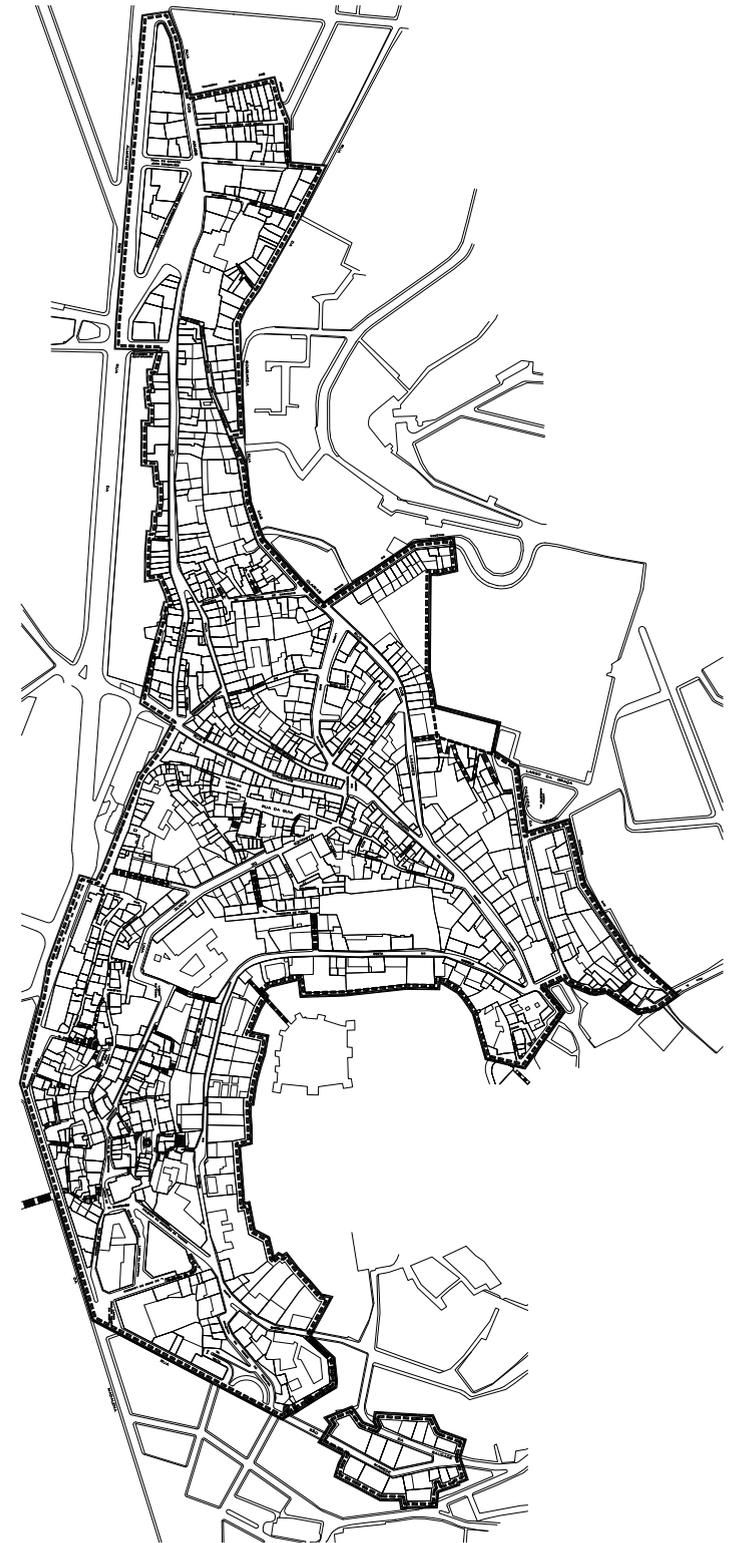
edifici che compongono Mouraria.

Come detto in precedenza, l'altezza media degli edifici è di circa due/tre/quattro piani, con alcune eccezioni per gli edifici di tipo più moderno, la cui tecnologia costruttiva ha consentito elevazioni più alte, toccando in alcuni casi anche sette piani. Le tipologie predominanti sono comunque di tipo pre-Pombalino e Pombalino, a testimonianza di come il quartiere sia rimasto storico, con scarsa presenza di edifici di tipo Gaioleiro. Si nota comunque un buon numero di edifici più moderni in ferro e cemento, a testimonianza di come ci sia stata la necessità di svilupparsi in altezza per far fronte ad una crescente domanda abitativa nel corso del '900.

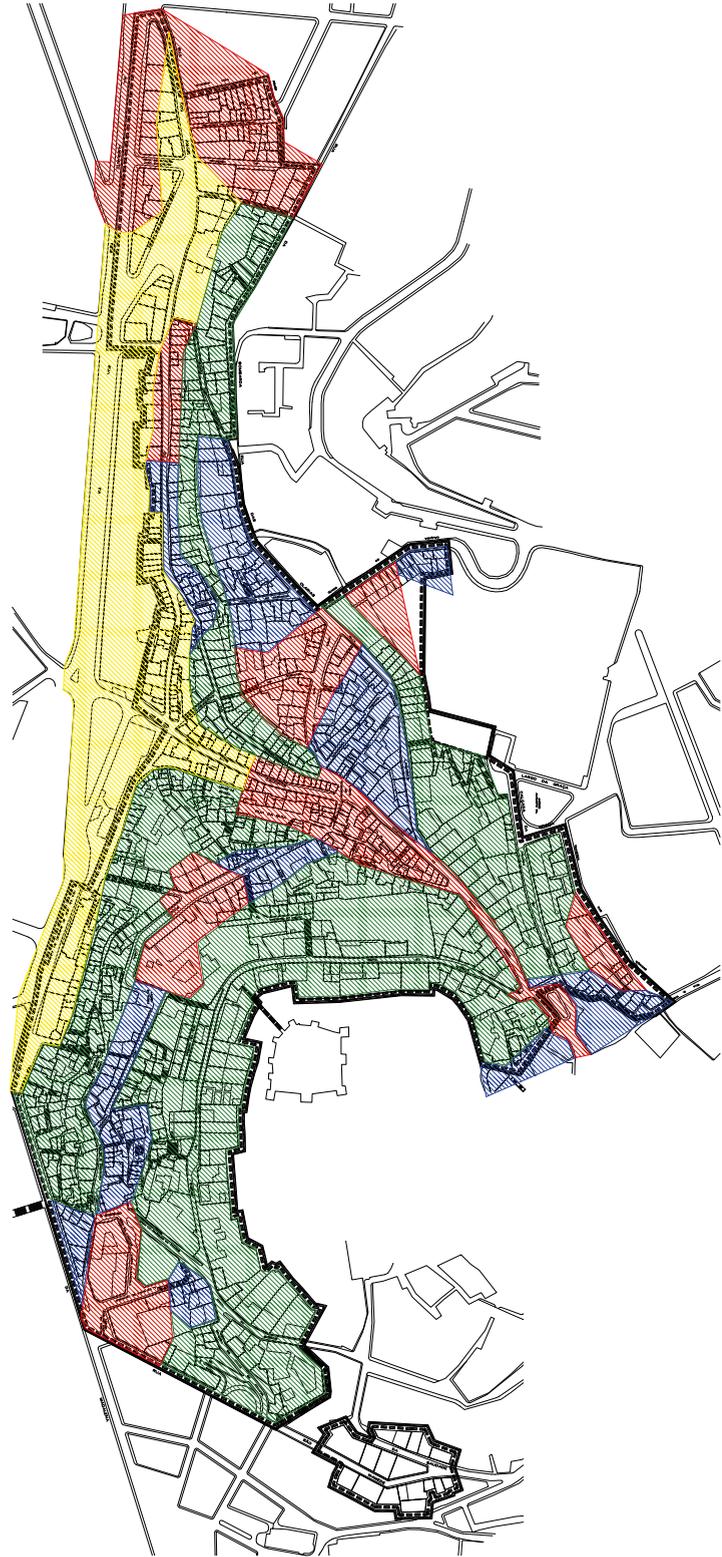
Da un'analisi sullo stato di conservazione degli edifici, si nota di prim'occhio come il numero di costruzioni in buono stato sia in forte minoranza, e di come la maggior parte dei rimanenti non si possa fregiare di essere in stato di conservazione ragionevole. Si tratta spesso di edifici decadenti, lasciati andare a se stessi, mai mantenuti nel corso della loro vita, degradati tanto all'esterno quanto negli spazi interni, per le ragioni storiche che abbiamo avuto modo di argomentare più volte nei capitoli precedenti.



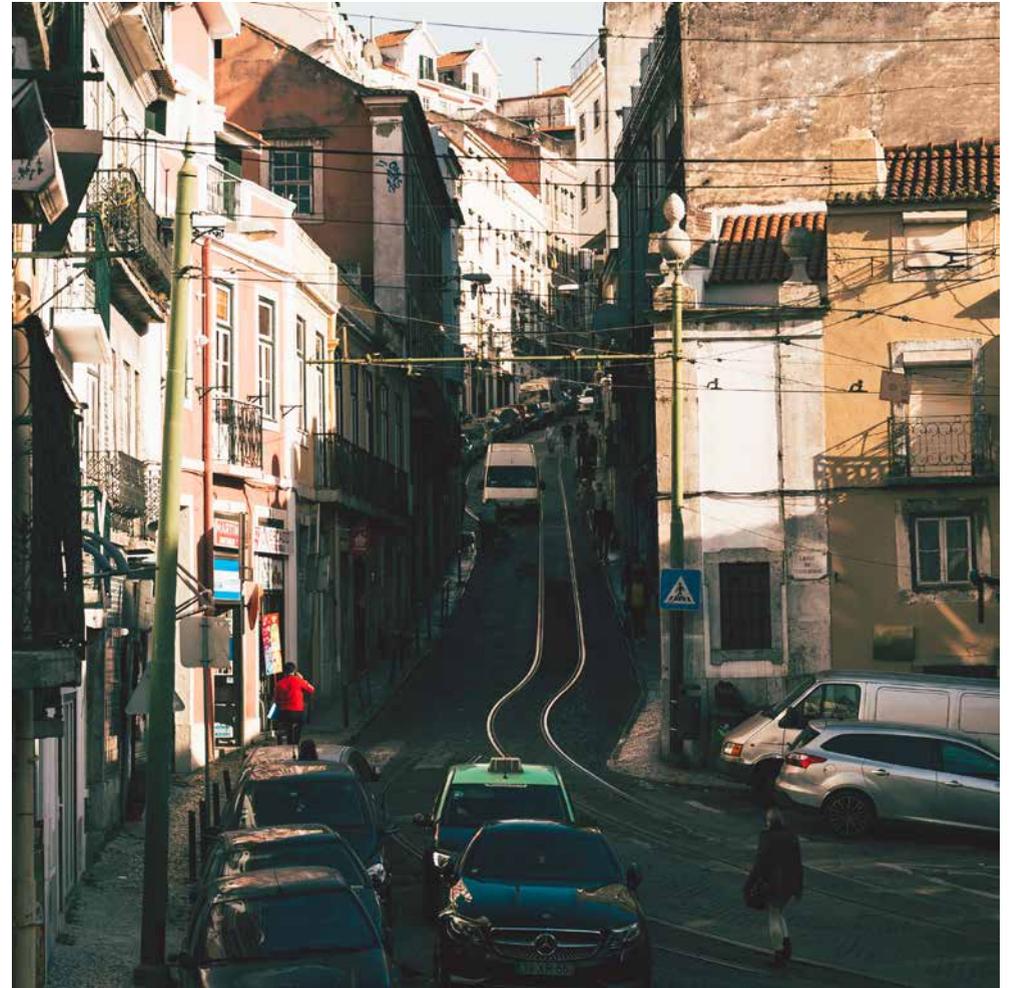
Ortofoto di Mouraria



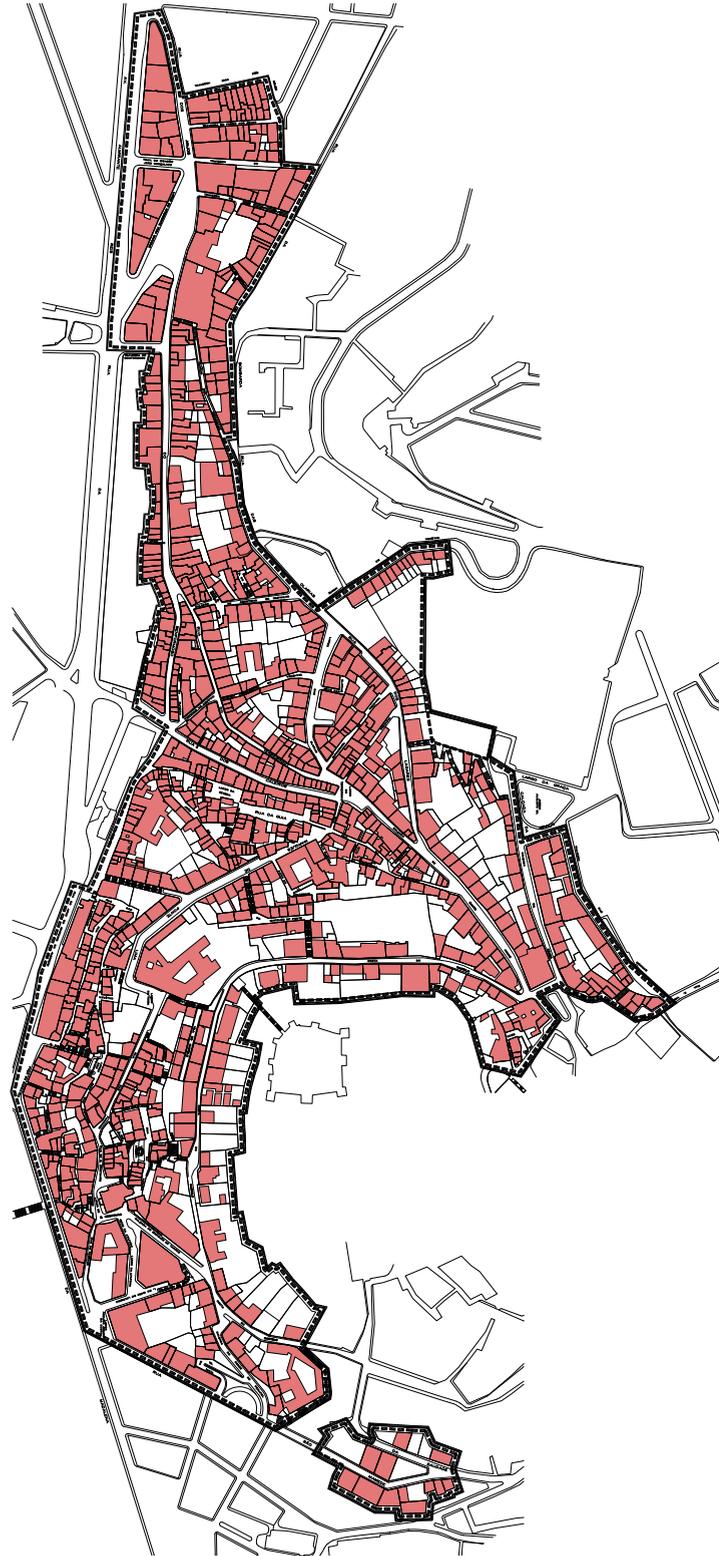
Estratto da PDM de Lisboa



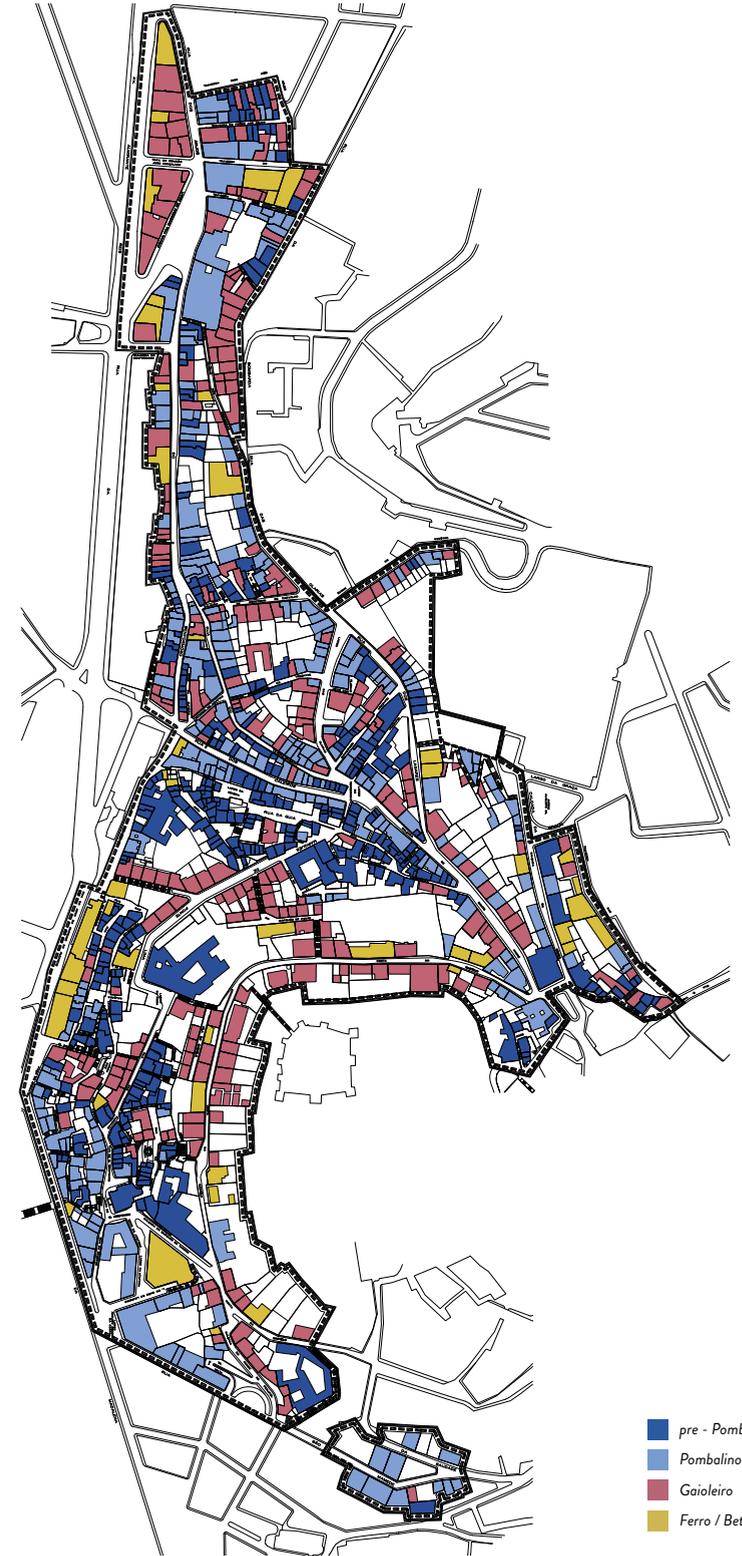
- > 25%
- 16 - 25%
- 8 - 16%
- 5 - 8%
- < 5%



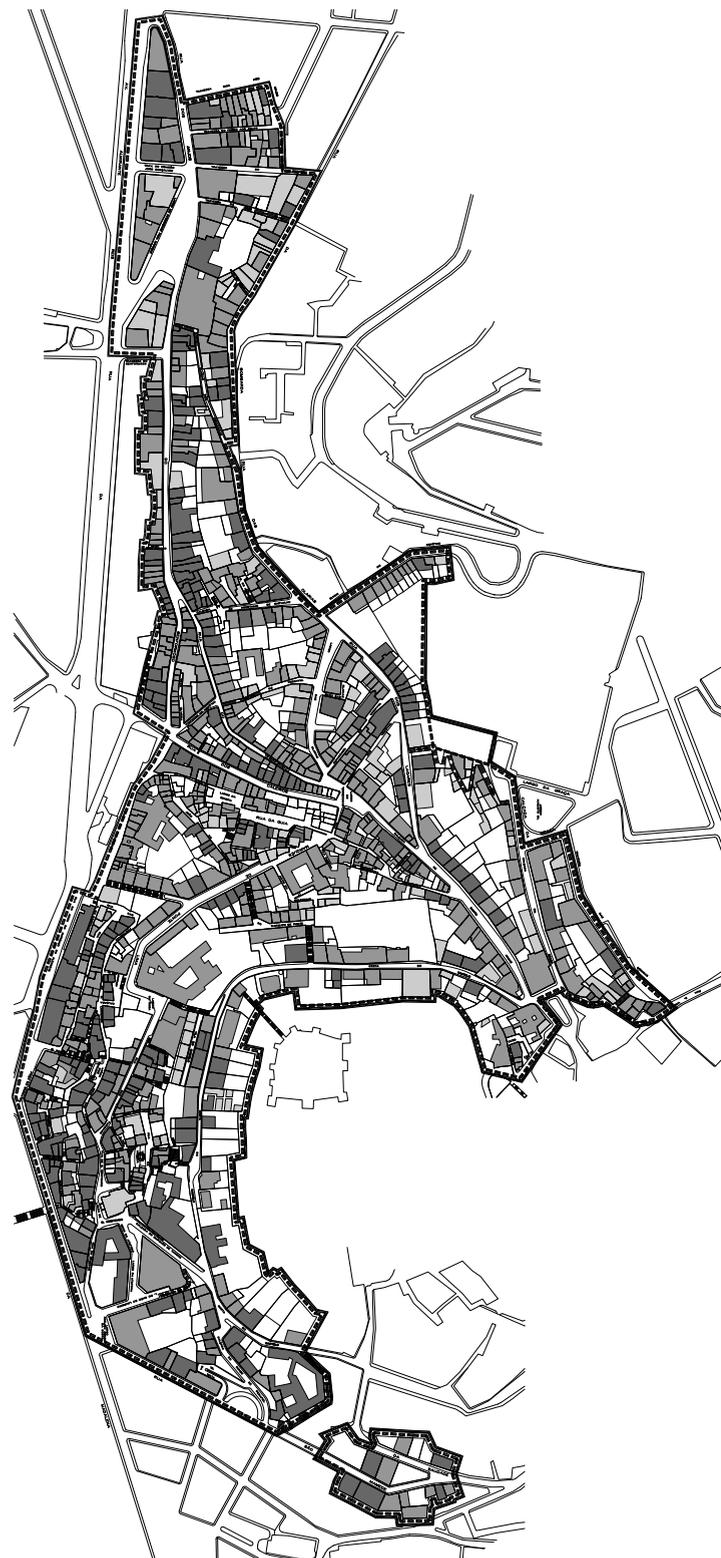
Largo do Terreiriño / Calçada de Santo André **38,716 N 9,133 W**



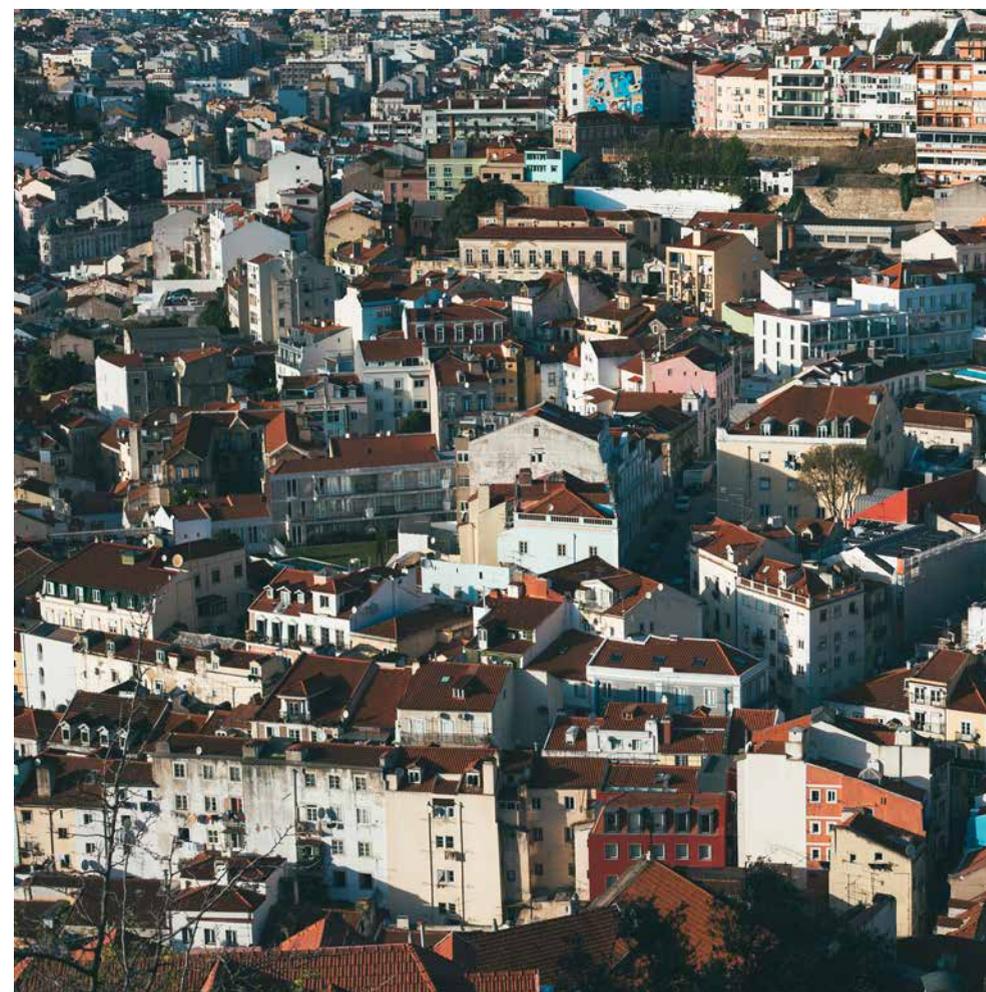
Edificato



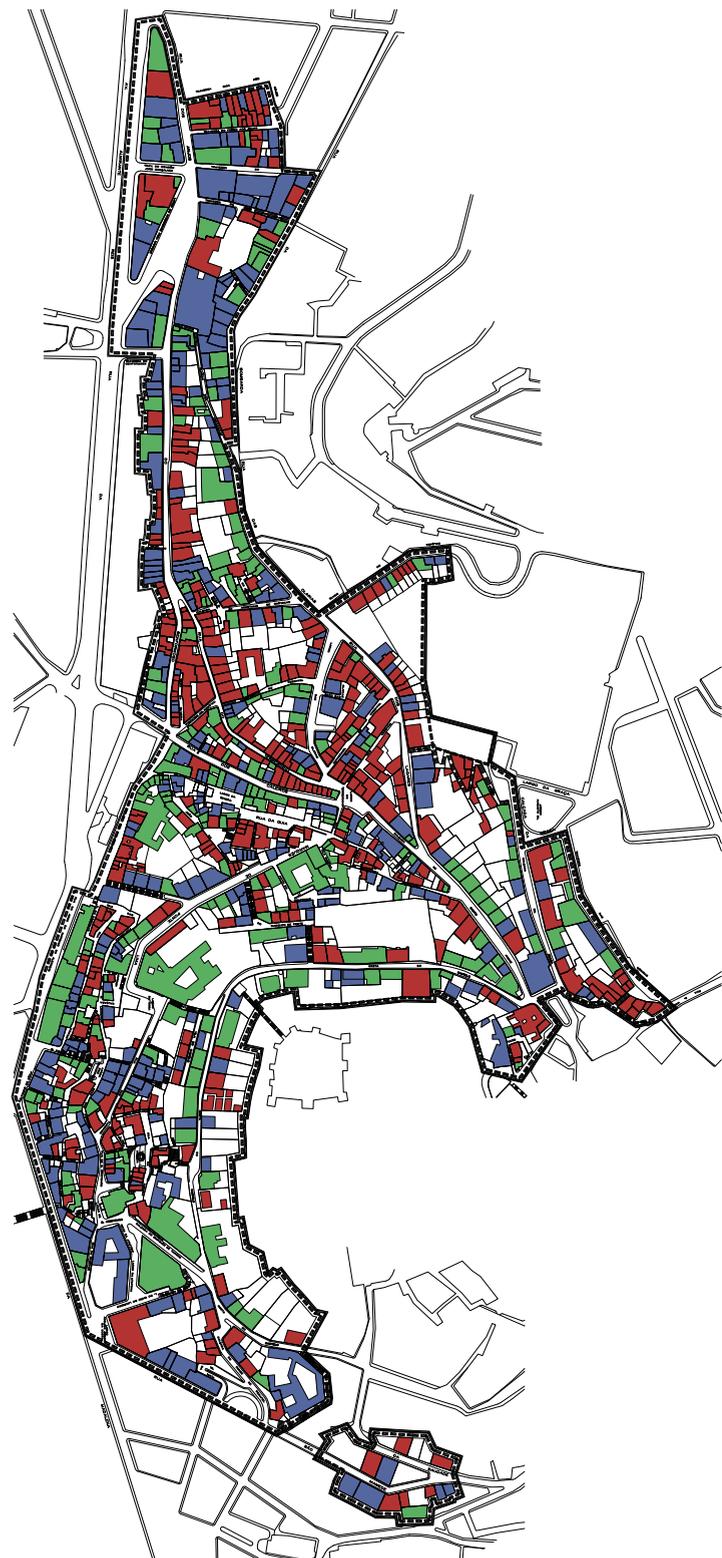
pre - Pombalino  
 Pombalino  
 Gaioleiro  
 Ferro / Betao / Tijolo



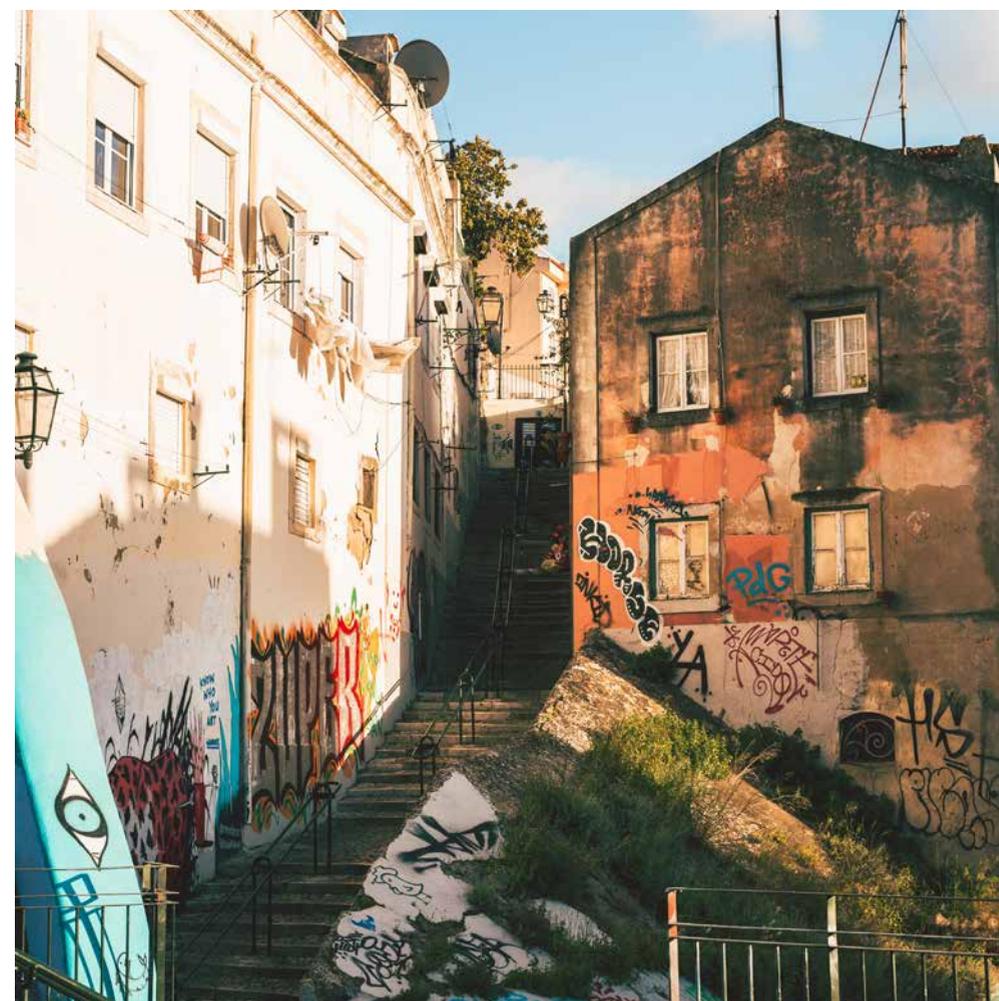
- > di 5 piani
- 3 - 4 piani
- 1 - 2 piani



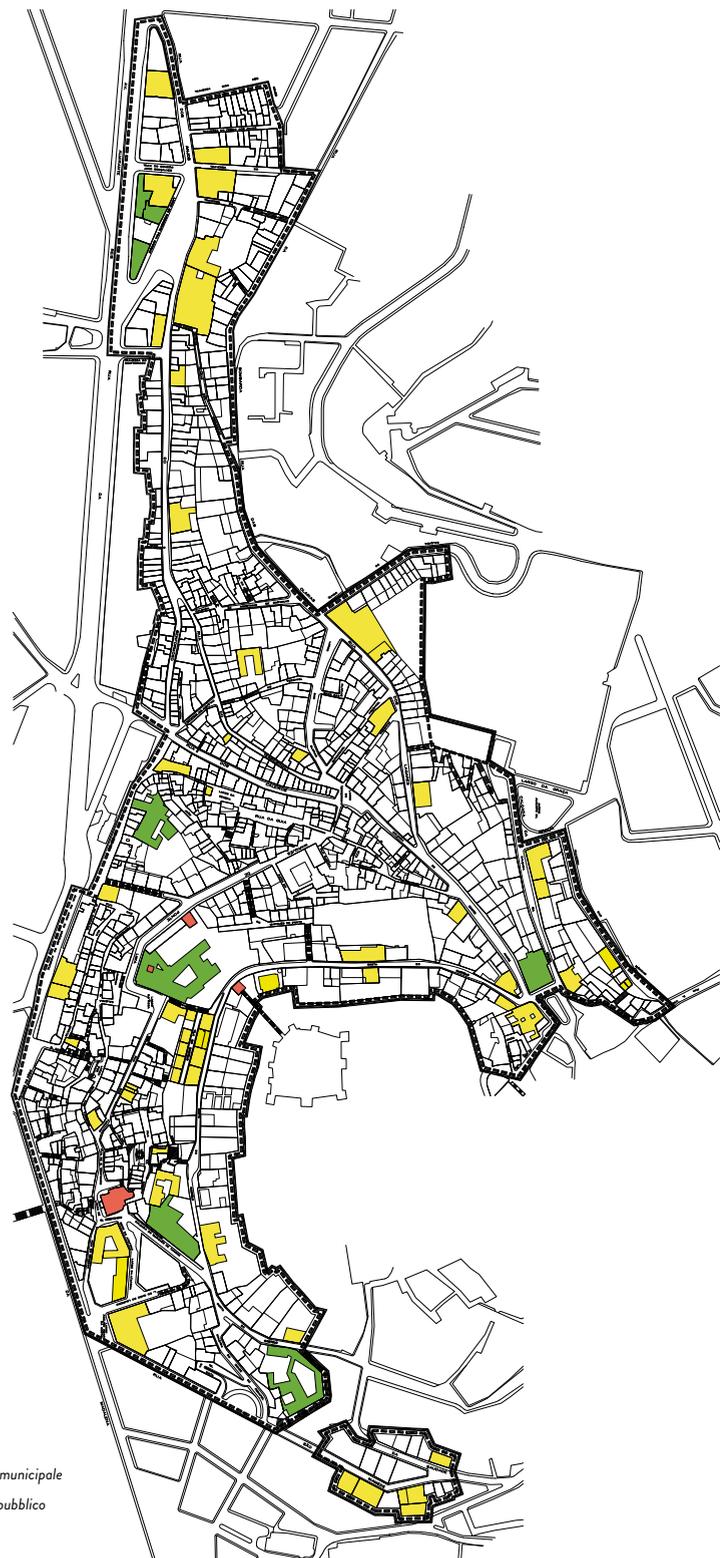
Vista su Mouraria dal Castelo de S. Jorge **38,7142 N 9,1331 W**



- Buono
- Ragionevole
- Non adeguato



Caracol da Graca 38,7165 N 9,1321 W



Per quanto riguarda gli edifici non residenziali, la netta minoranza, si annoverano comunque alcuni elementi di rilievo, edifici nobili, monumenti nazionali, ed edifici di interesse ed uso pubblico.

I monumenti nazionali sono la “Igreja de S. Cristovao” ed il “Palacio da Rosa”.

Penetra all'interno dei confini di Mouraria anche parte della scalinata del “Castelo de S. Jorge”, concedendo una bellissima vista che si estende su tutta Lisbona, sulla piazza Martim Moniz, su Baixa e Chado, estendendo la vista fino al fiume Tejo (Tago).

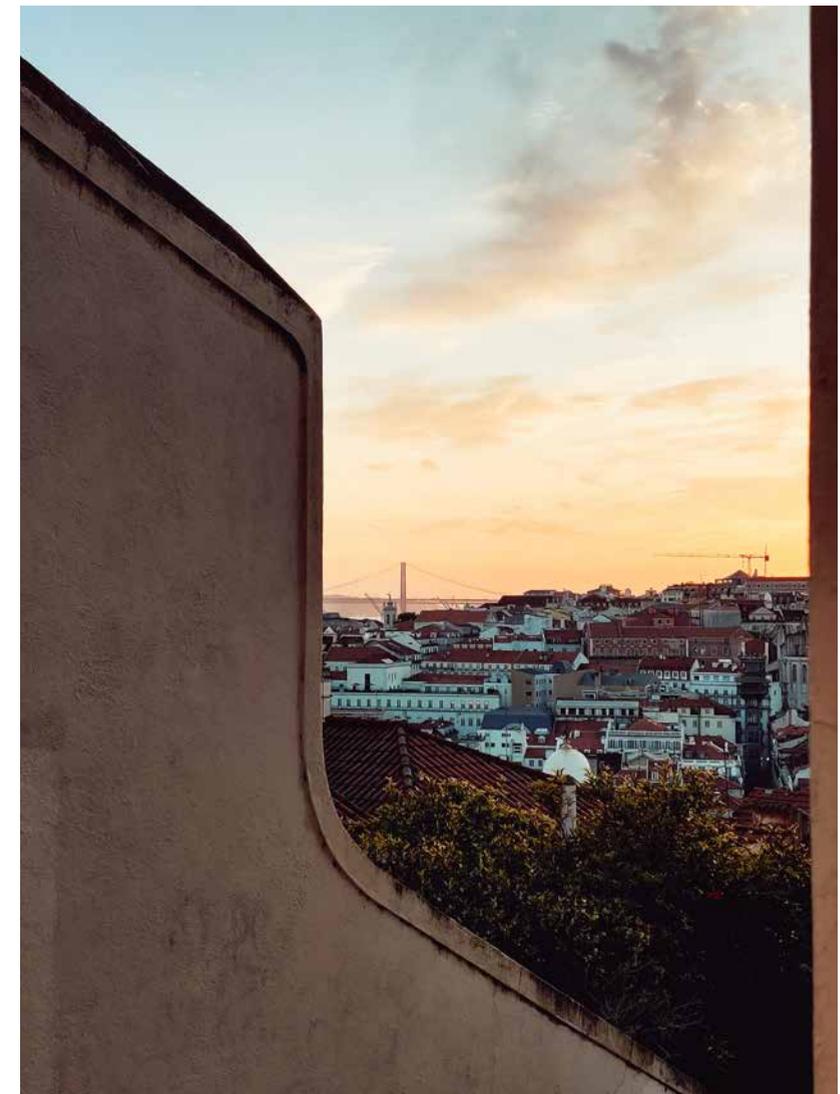
I “largo”, ossia le piazze, sono generalmente spazi di risulta ricavati in punti di snodo tra le vie. L'unica vera e propria piazza compresa nei confini di Mouraria è “*largo do Intendente*”, e si sviluppa nell'isolato adiacente a *rua Almirante Reis*.

Dalle cartografie storiche si comprende come prima di *rua Almirante Reis* l'arteria di comunicazione principale passasse proprio per *largo do Intendente*.

Per via dello sviluppo morfologico del terreno e quindi dei forti dislivelli che caratterizzano il quartiere, un elemento caratterizzante sono le “*escadinas*”, ovvero le scalinate, elementi architettonici tanto importanti quanto suggestivi. Tutte le *escadinas* generano spontane-

amente dei punti di vista prospettici sul quartiere e la città fortemente suggestivi.

Altro elemento ricorrente, è la presenza di “vuoti”, di spazi dall'enorme potenziale, lasciati abbandonati alla vegetazione e alle rovine di edifici. E' una condizione che si manifesta in ampia misura, in lotti di varie dimensioni, dai più piccoli e puntuali, a quelli di dimensioni decisamente importanti. Viene spontaneo chiedersi se questi spazi, abbandonati alla natura non potrebbero essere utilizzati per rispondere alla domanda abitativa, e se il loro impiego non genererebbe una riqualificazione spontanea anche per gli spazi a loro adiacenti.



Escadinas da Achada, 38,713 N 9,135 W

La presenza del turismo nelle nostre città genera inevitabilmente dei “**fenomeni collaterali**” che permettono, come detto, all’economia di queste di muoversi in maniera trasversale in diversi settori.

Il turismo genera posti di lavoro, fa muovere il sistema delle infrastrutture, crea altri servizi collaterali. L’ambiente urbano non ha potuto fare altro che adattarsi al turista e alle sue esigenze, in quanto diventa un prodotto da vendere, esattamente come qualsiasi altro prodotto di consumo. Questo implica un rapporto diretto con la municipalità, che diventa il commerciante del prodotto città, nonché l’unico attore coinvolto in grado di dimensionare la grandezza di questo fenomeno e di conseguenza regolarlo. Regolare e normare l’industria del turismo significa

coordinare i flussi di persone nello spazio della città in modo tale da tenere sotto controllo i fenomeni collaterali legati a questi. Tutto ciò ovviamente vuol dire anche essere in grado di contenere gli effetti negativi, sia fisici che sociali, che il turismo e il turista hanno sulle città e sulle comunità locali.

Nel suo articolo *Città generica e turismo di massa* Di Robilant riconosce proprio l’esistenza di un collegamento tra queste due realtà. La città generica, coniata da Rem Koolhaas, viene definita generica proprio perché vi è una mancanza di pianificazione visibile, sia alla scala urbana che a quella architettonica. La città diventa appunto un prodotto, se non un agglomerato di prodotti da vendere.<sup>29</sup>

A Lisbona, come visto, c’è una pianificazione urbana, frutto di

dominazioni e politiche territoriali diverse, ma comunque riusciamo a vedere un collegamento con il concetto di genericità.

“*La città generica è perlopiù tropicale e asiatica, anche se esiste dovunque nel mondo, Europa inclusa, e forse è stata prodotta in origine negli Stati Uniti. L’altra localizzazione, implicita, è che si tratta spesso di una città sulla costa*”.<sup>30</sup>

Questa descrizione ci rimanda proprio a quello che è Lisbona oggi: una città che cerca di imitare dei modelli più grandi, sfrutta la sua posizione geografica, il suo paesaggio, ma non è un prodotto locale, bensì è frutto di una cultura globale da cui è stata inglobata.

Se si guarda al mondo delle piattaforme digitali, tutti questi effetti sono molto chiari. Lo slogan del **belong anywhere** di airbnb che ha portato l’azienda al successo odierno, non fa altro che rimarcare il concetto di una città che appartiene a tutti ma che sia generica in quanto ognuno può appartenervi.

Primariamente, per dimostrare l’effetto positivo della condivisione dell’esperienza di viaggio la società californiana elabora degli studi riguardanti l’impatto economico del turismo sulle città. Questi report evidenziano come la presenza di alloggi

adibiti ad airbnb in città creino dei nuovi flussi, anche in località inaspettate, e generino lavoro e produttività. Se è vero che l’impatto positivo, da un punto di vista economico, è innegabile e palesemente riscontrabile, dall’altro lato è la sfera socio-spaziale a risentirne di più. L’aumento degli affitti e lo svuotamento dei centri storici, due dei principali effetti del turismo di massa, ingrandiscono il divario sociale tra i ricchi e i poveri ed hanno effetti negativi sugli spazi della quotidianità dei cittadini. Tutti questi recenti fattori si aggiungono ovviamente alle problematiche esistenti della città, per questo si parla di una nuova ondata di gentrificazione, in cui non vi è una sostituzione solo dei poveri con i ricchi, ma sono i locali ad essere sostituiti da una nuova popolazione “**vagabonda**”, che vive la città in quanto mero prodotto da comprare e sfruttare.<sup>31</sup>

Tutti questi fenomeni hanno avuto delle gravi conseguenze sulla città e soprattutto sul modo in cui i cittadini la vivono. Dal 2016 infatti sono nati diversi movimenti che si oppongono al turismo massivo, quali ad esempio **Stop Tourist Apartments** (in origine *Travar* o *Alojamento Local*, abbreviato TAL), che letteralmente significa bloccare gli alloggi locali dedicati al turismo, che nasce nel

marzo 2016 e si autodefinisce come un “*movimento inorganico di cittadini e vittime degli appartamenti turistici*”.<sup>32</sup>

Diversamente da come si potrebbe pensare, il TAL nasce dalla domanda di alcuni cittadini appartenenti alla classe media e non dalla classe meno abbiente, che storicamente abita i quartieri centrali. Nel documento stilato dal TAL vengono elencati dei punti urgenti da affrontare: aumentare le tasse sugli appartamenti turistici, definire delle norme che fissino a 30 giorni il tempo massimo di affitto di un appartamento, riformulare le procedure che permettono di trasformare gli appartamenti in short termal rent apartments ed infine stabilire quali delle proprietà municipali possono essere adibite e trasformate in interventi di social housing per la classe media.

**Morar em Lisboa**, cioè Vivere a Lisbona, è ad esempio un manifesto pubblico lanciato da una serie di associazioni culturali insieme a personaggi accademici provenienti da ambiti differenti, quali architettura, sociologia, geografia e antropologia. Uno dei primi slogan, risalente al 2011, fu proposto dall'associazione del quartiere Cais do Sodré, situato nella bassa Lisbona. Il quartiere era stato popolato da una classe di giovani intellettuali agli inizi del 2000, secondo la promessa dell'am-

ministrazione di locale di voler convertire questa zona in un polo culturale e attrattore di novità.

Nel 2011 però viene approvato un piano per dare nuova vita all'area e trasformarla in una delle maggiori attrattive per turisti e giovani, in merito alla movida notturna.

**Aqui Mora Gente** nasce come risposta a questa problematica, contemporaneamente al movimento *Academia Cidadã*, protesta nata nel 2011 in un internazionale clima di proteste, contro la mancanza di scenari futuri per i giovani portoghesi. Tutti questi episodi non hanno lasciato indifferenti i cittadini e da questo momento le proteste si sono espanse oltre ogni classe sociale o quartiere di appartenenza.<sup>33</sup>

Sempre nel 2011 un gruppo di artisti comincia a battersi contro i fenomeni di gentrificazione turistica di cui Lisbona è diventata vittima, attraverso interventi artistici negli spazi pubblici e nelle piazze.

Nel 2014 il quartiere di Baixa viene invaso da milioni di volanti che denunciano l'aumento incontrollato di alloggi turistici nell'area, e contemporaneamente nasce **Terramoturism: istruzioni di emergenza in caso di trasformazione urbana prodotta da un sistema turistico**, un documentario di 40 minuti sul cambiamento urbano e la turi-

stificazione avvenuta durante i tre anni precedenti.

Il documentario ha suscitato ulteriori discussioni riguardo al problema dell'overtourism, da parte di giovani ma anche di persone più anziane che da generazioni abitano quelle zone. Principalmente la volontà dei cittadini era quella di dibattere sulla liberalizzazione del mercato portoghese e le conseguenze che ha prodotto sulla classe sociale medio-bassa, legate alla impossibilità da parte di questi di adattarsi ai nuovi prezzi del mercato immobiliare, regolati dalla turistificazione della città. Come detto però, i fenomeni di gentrificazione turistica hanno anche dei riscontri positivi sulla città. È innegabile infatti che da quando questo fenomeno ha iniziato a diffondersi nella città sono stati attuati numerosi interventi di riabilitazione urbana e puntuale su edifici storici. La maggior parte di questi interventi sono stati abbastanza intensi, con cambiamenti architettonici interni, infrastrutturali o di rinforzo strutturale.<sup>34</sup>

Il contributo diretto è legato alla crescita del mercato immobiliare che, come visto in precedenza, ha aiutato il paese nella ripresa economica dopo la crisi del 2008.

Grazie proprio agli interventi sulle architetture è stata possibile la riabilitazione urbana che porta ad un conseguente au-

mento del turismo.

La domanda che ci si pone basandosi sui dati raccolti è: chi paga il prezzo di questi interventi?

## Note

- 1 World Travel and Tourism Council. (2018). *Report Portugal 2018*, via <https://www.sgeconomia.gov.pt/ficheiros-externos-sg/wttc-portugal2018-pdf.aspx>
- 2 <https://en.wikipedia.org/wiki/Disneyfication>
- 3 Cocola-Gant, A. Gago, A. (2019). *Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement. A case study in Lisbon*, via [https://www.researchgate.net/publication/334731376\\_Airbnb\\_buy-to-Let\\_investment\\_and\\_tourism-driven\\_displacement\\_A\\_case\\_study\\_in\\_Lisbon](https://www.researchgate.net/publication/334731376_Airbnb_buy-to-Let_investment_and_tourism-driven_displacement_A_case_study_in_Lisbon)
- 4 Ibidem
- 5 Caetano, E. (2018). "Lisboa disneyficada". *Jornal britânico "The Telegraph" dá alternativas*, via <https://observador.pt/2018/09/20/lisboa-disneyficada-jornal-britanico-the-telegraph-da-alternativas/>
- 6 Fonte dati: <https://www.airdna.co/>
- 7 Fonte dati: <http://insideairbnb.com/>
- 8 Sequera, J. Nofre, J. (2018). *Urban activism and touristification in Southern Europe: Barcelona, Madrid & Lisbon*, via [https://www.researchgate.net/publication/329707607\\_Urban\\_activism\\_and\\_touristification\\_in\\_Southern\\_Europe\\_Barcelona\\_Madrid\\_Lisbon](https://www.researchgate.net/publication/329707607_Urban_activism_and_touristification_in_Southern_Europe_Barcelona_Madrid_Lisbon)
- 9 Paes, F. (2019). *Airbnbification of Lisbon: effects of the short-term rentals on the city*, via [https://www.researchgate.net/publication/332988822\\_Airbnbification\\_of\\_Lisbon\\_The\\_effects\\_of\\_short-term\\_rentals\\_on\\_Lisbon?enrichId=rgreq-eb27798ea3f77980ff9e-9d611bc4145e-XXX&enrichSource=Y292ZXJQYW-dl0zMzMjk4ODgyMjtBUzo3ODg5OTY3NjY1OTMwMjVAM-TU2NTEyMjg5NjY0A%3D%3D&el=1\\_x\\_3&esc=publicationCoverPdf](https://www.researchgate.net/publication/332988822_Airbnbification_of_Lisbon_The_effects_of_short-term_rentals_on_Lisbon?enrichId=rgreq-eb27798ea3f77980ff9e-9d611bc4145e-XXX&enrichSource=Y292ZXJQYW-dl0zMzMjk4ODgyMjtBUzo3ODg5OTY3NjY1OTMwMjVAM-TU2NTEyMjg5NjY0A%3D%3D&el=1_x_3&esc=publicationCoverPdf)
- 10 Deloitte, (2018). *Portuguese Hospitality Atlas*, via <https://www2.deloitte.com/pt/en/pages/transportation-infrastructure/articles/hospitality-atlas-2018.html>
- 11 Farronato, C. Fradkin, A. (2017). *The Welfare Effects of Peer Entry in the Accommodation Market: The Case of Airbnb*, via <https://www.hbs.edu/faculty/Pages/item.aspx?num=54142>
- 12 Benner, K. (2017). *Inside the Hotel Industry's Plan to Combat Airbnb*, via <https://www.nytimes.com/2017/04/16/technology/inside-the-hotel-industrys-plan-to-combat-airbnb.html>
- 13 Gerdeman, D. (2018). *The Airbnb Effect: Cheaper Rooms For Travelers, Less Revenue For Hotels*, via <https://www.forbes.com/sites/hbsworkingknowledge/2018/02/27/the-airbnb-effect-cheaper-rooms-for-travelers-less-revenue-for-hotels/#6e3c5719d672>
- 14 ISTAT, (2020). *Una stagione mancata: impatto del Covid-19 sul turismo*. via <https://www.istat.it/it/archivio/242017>
- 15 UNWTO. (2020). *Impact assessment of the COVID-19 outbreak on international tourism*, via <https://www.unwto.org/impact-assessment-of-the-covid-19-outbreak-on-international-tourism>
- 16 Lops, V. (2020). *Il coronavirus abbatte il turismo, ecco i Paesi che hanno più da perdere*, via [https://www.ilsole24ore.com/art/il-coronavirus-abbatte-turismo-ecco-paesi-che-hanno-piu-perdere-ADDTJKB?refresh\\_ce=1](https://www.ilsole24ore.com/art/il-coronavirus-abbatte-turismo-ecco-paesi-che-hanno-piu-perdere-ADDTJKB?refresh_ce=1)
- 17 Gaggi, M. (2020). *Caos cancellazioni, rimborsi, proprietari in rivolta: trema il gigante degli affitti Airbnb*. via [https://www.corriere.it/esteri/20\\_aprile\\_29/airbnb-ospiti-proprietari-rivolta-trema-gigante-affitti-3d52c37a-8a48-11ea-94d3-9879860c12b6.shtml](https://www.corriere.it/esteri/20_aprile_29/airbnb-ospiti-proprietari-rivolta-trema-gigante-affitti-3d52c37a-8a48-11ea-94d3-9879860c12b6.shtml)
- 18 Ibidem
- 19 Airbnb, *Termini delle circostanze attenuanti per la pandemia da coronavirus (COVID-19)*. (2020). via <https://www.airbnb.it/help/article/2701/termini-delle-circostanze-attenuanti-per-la-pandemia-da-coronavirus-covid19>
- 20 Bloomer, *Covid-19. Impacto no Airbnbs - Lisboa Centro*, via <https://en.bloomer.host/relatorio-covid19-lisboa-042020>
- 21 Watson, M. (2020). *Disrupting the disruptors: how Covid-19 will shake up Airbnb*, via <https://www.theguardian.com/technology/2020/apr/06/disrupting-the-disruptors-how-covid-19-will-shake-up-airbnb>
- 22 Proença, S. *A diversidade da rua na cidade de Lisboa : morfologia e morfogénese*. Lisbona:FA,2014, tesi di dottorato
- 23 França, J.A. *Lisboa: Urbanismo e Arquitectura*, Biblioteca Breve, vol. 53, Lisbona, 1980, p. 39
- 24 Rodrigues, T. *Cinco séculos de quotidiano - A vida em Lisboa do século XV aos nossos dias*, Cosmos, Lisbona, 1997, p. 59.
- 25 Menezes, M. *Mouraria, Retalhos de Um Imaginário*, Celta, Oeiras, 2004, p. 40.
- 26 Ibidem, p. 52.
- 27 Almeida, A.R.E. *Mouraria: Historia e*

*forma urbana*. Lisboa: FA, 2016. p. 117. Tesi magistrale.

28 Pellitero, A.M.M. Batista, D. (2017). *Cidade, património e cartografia. O caso do bairro histórico da Mouraria, em Lisboa*, via [https://www.researchgate.net/publication/315066925\\_Cidade\\_patrimonio\\_e\\_cartografia\\_0\\_caso\\_do\\_bairro\\_historico\\_da\\_Mouraria\\_em\\_Lisboa](https://www.researchgate.net/publication/315066925_Cidade_patrimonio_e_cartografia_0_caso_do_bairro_historico_da_Mouraria_em_Lisboa)

29 Koolhaas R. *The Generic City*, in *SMLXL*, 010 Publishers, Rotterdam, 1994, pp. 1238-1264.

30 Di Robilant, M. *Città generica e turismo di massa*, in Coccia, L. *Architettura e Turismo*, Franco Angeli Editore, Milano, 2012, p.110

31 Cocola-Gant, A. *Struggling with the leisure class: Tourism, gentrification and displacement*. Cardiff, 2018, tesi di dottorato.

32 Sequera, J. Nofre, J. (2018). *Urban activism and touristification in Southern Europe: Barcelona, Madrid & Lisbon*, via [https://www.researchgate.net/publication/329707607\\_Urban\\_activism\\_and\\_touristification\\_in\\_Southern\\_Europe\\_Barcelona\\_Madrid\\_Lisbon](https://www.researchgate.net/publication/329707607_Urban_activism_and_touristification_in_Southern_Europe_Barcelona_Madrid_Lisbon)

33 Ibidem

34 *TERRAMOTOURISM*, via <http://www.lefthandrotation.com/terramotourism/>

35 Plano Director Municipal, via <https://www.lisboa.pt/cidade/urbanismo/planeamento-urbano/plano-diretor-municipal>

36 Planos de urbanizacao, via <https://www.lisboa.pt/cidade/urbanismo/planeamento-urbano/planos-de-urbanizacao>

37 Area de reabilitacao urbana, via <https://www.lisboa.pt/cidade/urbanismo/planeamento-urbano/area-de-reabilitacao-urbana>



il progetto  

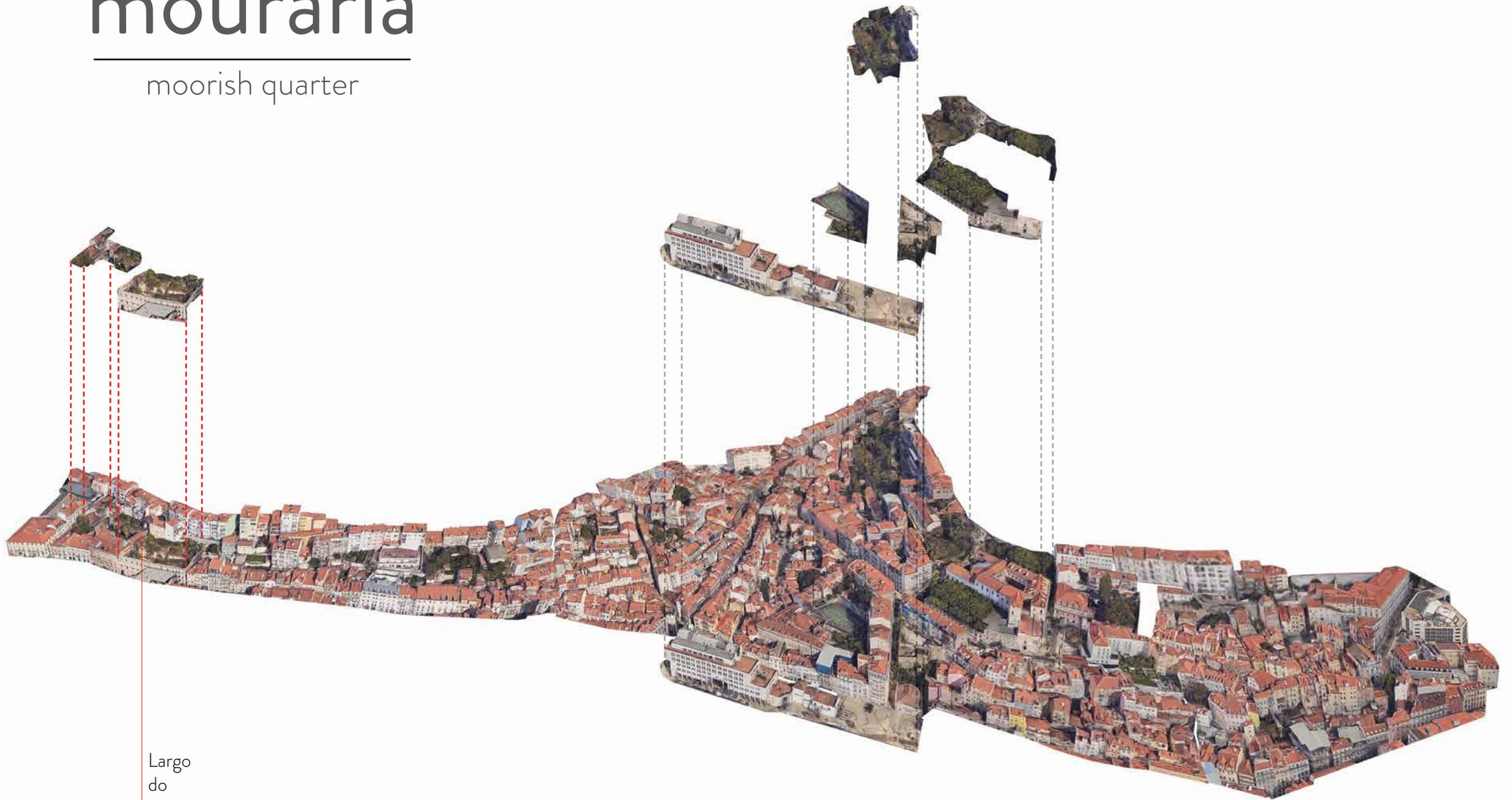
---

the project



# mouraria

moorish quarter



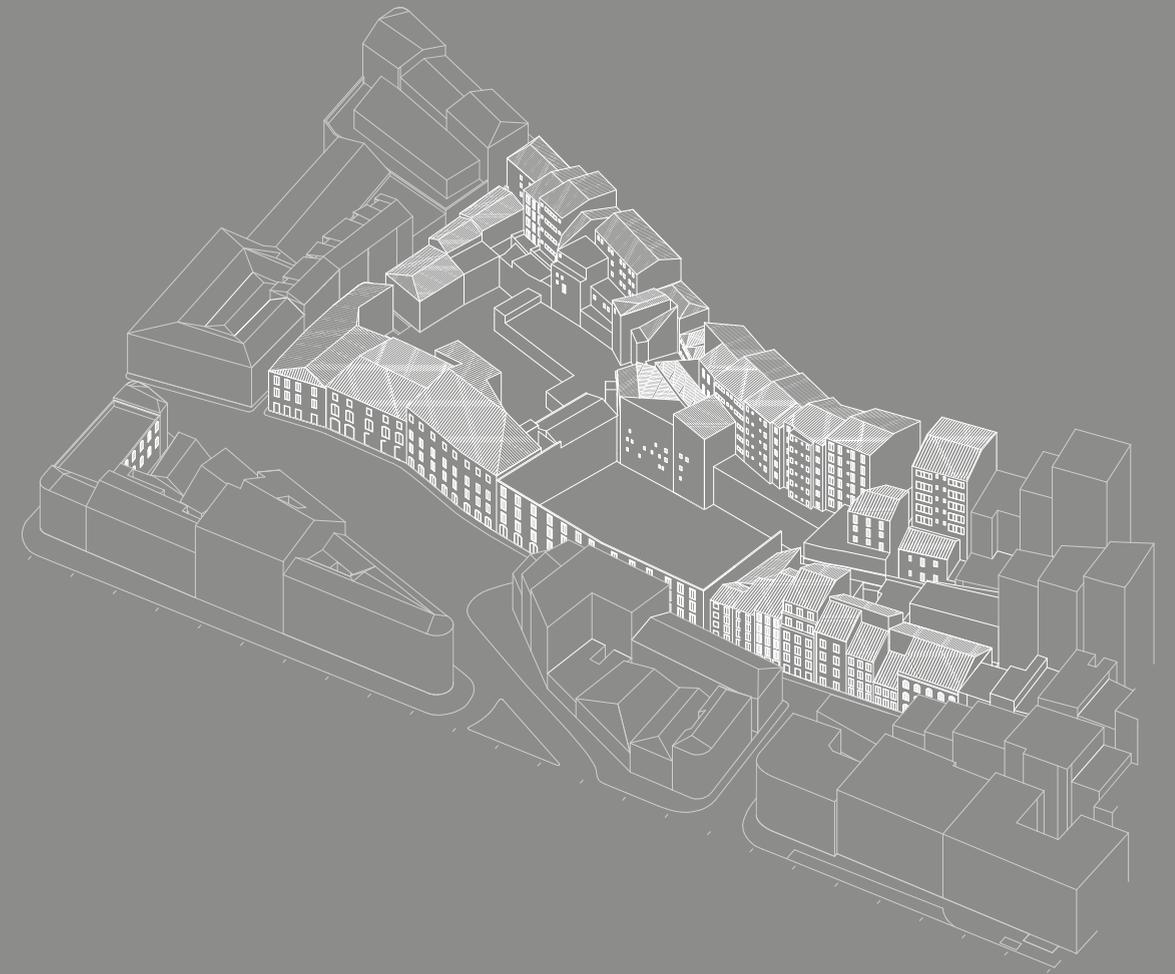
Largo  
do  
Intendente

Vuoti urbani che caratterizzano il quartiere di Mouraria, costituiti da spazi abbandonati ed edifici in pessimo stato di conservazione

# largo do Intendente

---

moorish quarter



## Largo do Intendente 38,7205N 9,1346W

---

L'area di progetto è situata nella parte più a nord del quartiere di Mouraria, inscritta longitudinalmente tra la piazza "Largo do Intendente" e "rua da Bombarda" e trasversalmente dalla "escadinhas das Olarias" e "traversa da Cruz aos Anjos". L'area si affaccia indirettamente su "Avenida Almirante Reis", nel tratto compreso tra piazza "Martim Moniz" (punto di snodo strategico per i collegamenti con il centro storico di Lisbona, in cui si trovano l'omonima stazione metro, la quasi totalità delle fermate di tutte le linee del trasporto pubblico e uno stallo dei taxi) e la stazione metropolitana "Intendente".

*Largo do Intendente* è stato un punto strategico nel corso del passato, perchè l'attuale "avenida Almirante Reis" non aveva questo percorso

e quindi passava proprio per l'attuale piazza.

Oggi *Largo do Intendente* si presenta parzialmente in contrapposizione, per quanto riguarda la densità, con il resto del quartiere di Mouraria: qui il costruito perde parte della sua densità in favore di uno spazio aperto, in cui trovano posto vari caffè e punti di ritrovo. Il lato su "largo do Intendente" (piazza) presenta una serie di edifici di grandi dimensioni, di cui alcuni in stato di abbandono e degrado. Questi due edifici si affacciano sulla piazza per una lunghezza di 81m, e generano uno spazio interno (considerando la loro demolizione) maggiore di 3500m<sup>2</sup>. Questo spazio risulta essere, comprensivo delle corti di questi due edifici, completamente di pertinenza, considerando il



fatto che gli edifici retrostanti che si affacciano su “rua da Bombarda” hanno l’accesso su strada posizionato ad una quota maggiore di circa 7m, per via della morfologia del territorio. Gli edifici di questa zona sono per la quasi totalità ad uso residenziale, e la zona non presenta attrattiva turistica di alcun genere, se non fosse per i due “belvedere”, “Miradouro da Senhora do Monte” e “Miradouro da Graca” che si trovano a pochi minuti a piedi. I turisti comunque raramente si addentrano nella direzione di Largo do Intendente, che rimane una zona, seppur interessante e con grande potenziale, più ad uso quasi esclusivo dei cittadini.



# PDM

Plano Diretor Municipal

Il PDM, Plano Diretor Municipal è lo strumento di pianificazione territoriale usato in Portogallo. Attualmente a Lisbona è in vigore dal 31 agosto 2012 l'ultima revisione del PDM, comprensiva di **Regulamento** (Piano Regolatore), **Planta de Ordenamento** (Piano di Pianificazione Territoriale) e **Planta de Condicionantes** (Carta degli elementi condizionanti). Per le aree in cui sono presenti **Planos de Urbanização** (Piani di urbanizzazione - PU) o **Planos de Pormenor** (Piani particolareggiati - PP), questi prevalgono sul PDM. L'area in esame, Largo do Intendente, risulta essere classificata come:

**“Espaços consolidados - traçados urbanos A - Espaços Centrais e Residenciais”**

- spazi centrali e residenziali, sottoclassificati in spazi consolidati, ed identificata come tracciato urbano di tipo A -

La lettura della carta evidenzia come nell'isolato siano presenti due edifici, contrassegnati come **06.41A** e **3252** classificati come

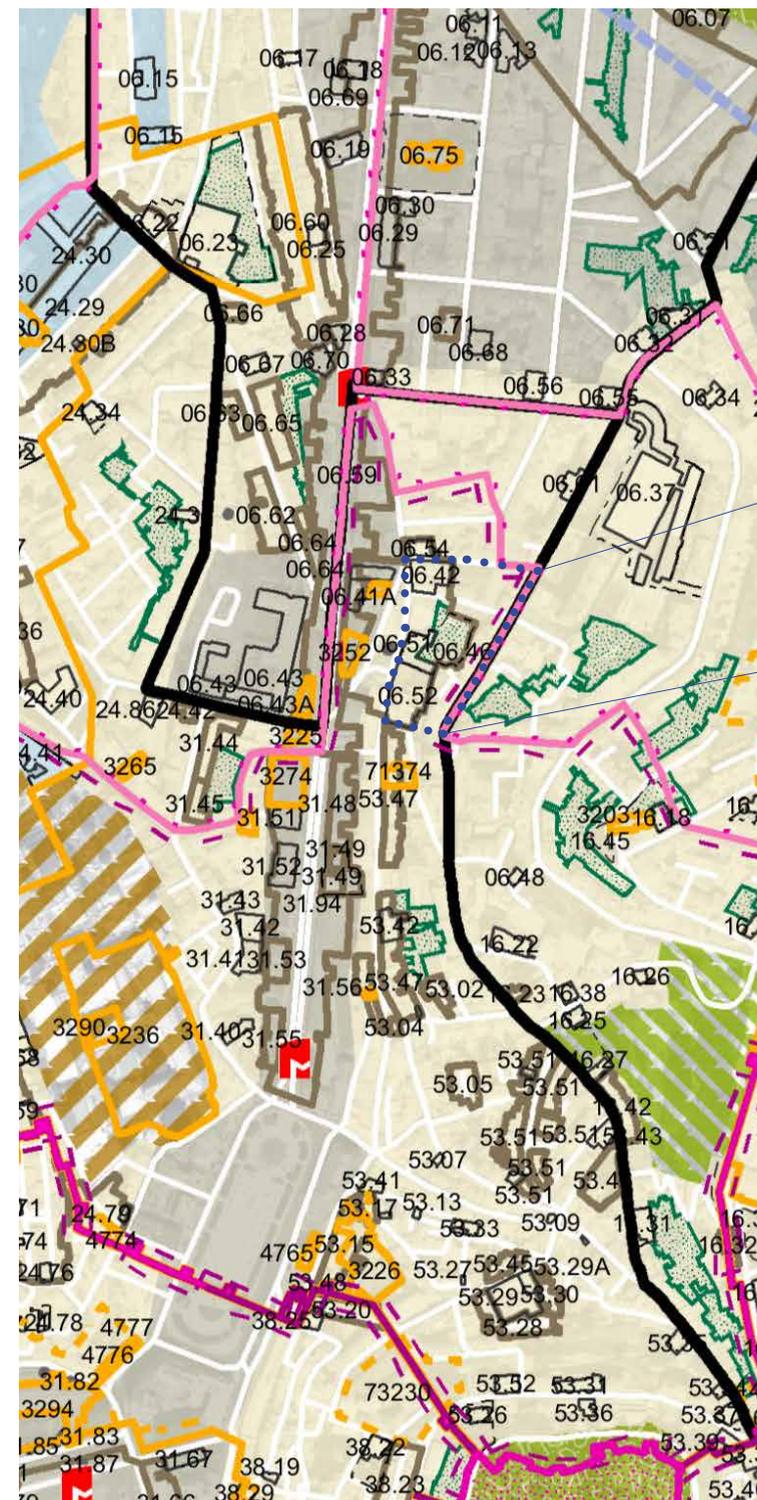
**“Bens imóveis de interesse municipal e outros bens culturais imóveis”**

- beni immobili di interesse municipale e altri beni culturali immobili -

Entrambi gli edifici vengono citati in quanto si affacciano sulla piazza Largo do Intente, ma non fanno parte dell'intervento da me previsto.

Gli edifici contrassegnati come **06.51** e **06.52** sono contrassegnati nella sezione generale degli edifici come “Proprietà Municipale”, ma non avendo una classificazione specifica come per gli edifici precedentemente citati, e trovandosi in uno stato di conservazione pessimo (come analizzato nelle pagine precedenti), ai fini del mio intervento verranno trattati come edifici comuni.

Non essendoci altre indicazioni particolari, per gli **Espaços consolidados - traçados urbanos A** si fa riferimento al **Regulamento do PDM**.

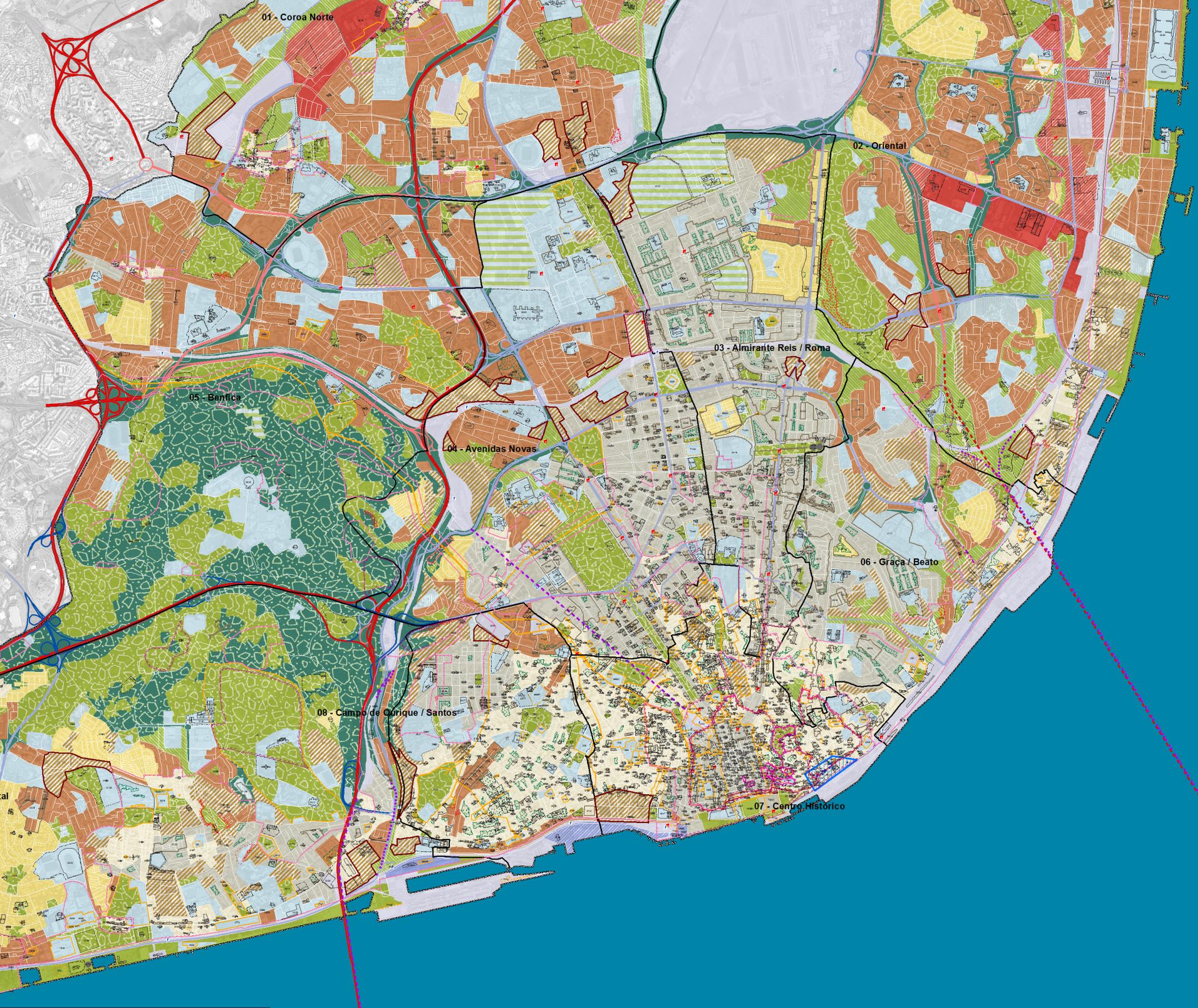


Area di progetto  
- Largo do Intendente -

estretto da **Planta de Qualificação do Espaço Urbano**



Planta de Qualificação do Espaço Urbano



**USO DO SOLO**

**ESPAÇOS CONSOLIDADOS**

- Espaços Centrais e Residenciais - Traçado Urbano A
- Espaços Centrais e Residenciais - Traçado Urbano B
- Espaços Centrais e Residenciais - Traçado Urbano C
- Espaços Centrais e Residenciais - Traçado Urbano D
- Logradouros Verdes Permeáveis a Preservar
- Espaços de Atividades Económicas

**ESPAÇOS VERDES**

- Espaços Verdes de Recreio e Produção
- Espaços Verdes de Proteção e Conservação
- Espaços Verdes de Enquadramento a Infraestruturas
- Espaços Verdes Ribeirinhos

**ESPAÇOS DE USO ESPECIAL**

- Espaços de Uso Especial de Equipamentos
- Espaços de Uso Especial de Equipamentos com Área Verde Associada
- Espaços de Uso Especial de Infraestruturas
- Espaços de Uso Especial Ribeirinho

**ESPAÇOS A CONSOLIDAR**

- Espaços Centrais e Residenciais
- Espaços Centrais e Residenciais - POLU
- Espaços de Atividades Económicas
- Espaços Verdes de Recreio e Produção
- Espaços de Uso Especial de Equipamentos
- Espaços de Uso Especial Ribeirinho

**PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO E GEOLÓGICO**

- Geomónumentos com Área de Proteção
- Ocorrências Hidrominerais de Alfama com Área de Proteção
- Nível Arqueológico I - Área / Restos das Cercas de Lisboa
- Nível Arqueológico II
- Nível Arqueológico III

**PATRIMÓNIO EDIFICADO E PAISAGÍSTICO**

- Imóveis Classificados
- Imóveis em Vias de Classificação
- Objetos Singulares e Lojas de Referência Histórica e/ou Artística
- Imóveis
- Conjuntos Arquitetónicos
- Logradouros
- Património Paisagístico

**REDE VIÁRIA**

existente    prevista

- 1.º Nível - Rede Rodoviária Nacional
- 1.º Nível - Rede Rodoviária Municipal
- 2.º Nível - Rede Rodoviária Nacional
- 2.º Nível - Rede Rodoviária Municipal
- Túneis/Viadutos Ferroviários

**TRANSPORTE PÚBLICO**

- Paragens de Comboio existentes
- Estações de Metro existentes
- Estações de Metro em construção
- Estações de Metro previstas

**UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO**

**LIMITE DO MUNICÍPIO / ZONAMENTO A CÚSTICO - Zona Mista**

Documento de planeamento municipal de carácter técnico e informativo, elaborado em conformidade com o Regulamento Municipal nº 1/2012, de 29 de maio de 2012, e o Regulamento Municipal nº 1/2013, de 29 de maio de 2013. O presente documento não tem carácter vinculativo e não produz efeitos jurídicos ou administrativos. A sua aprovação é da competência do Conselho Municipal de Lisboa, em reunião pública, em 29 de maio de 2013.

# Regulamento do PDM

Regolamento tecnico del Piano Regolatore

La lettura e l'analisi del regolamento tecnico del PDM di Lisbona, portano all'attenzione in particolare di due articoli:

N°42

“Obras de construção, ampliação e alteração”

facente riferimento alle opere di costruzione, ampliamento ed alterazione, contenete in

primo luogo note generali, e in secondo luogo note specifiche riguardanti le diverse tipologie di classificazione, in questo caso quelle dei *tracciati urbani A*

N°44  
“Logradouros”

facente riferimento agli “spazi liberi” delle opere come all'articolo N°42.

## Artigo 42º

### Obras de construção, ampliação e alteração

- 1 As obras de construção, ampliação e alteração têm que se enquadrar nas características morfológicas e tipológicas dominantes no arruamento em que o edifício se localiza e contribuir para a respetiva valorização arquitetónica e urbanística.

*Le opere di costruzione, ampliamento e alterazione devono essere coerenti con le caratteristiche morfologiche e tipologiche dominanti nella via in cui si trova l'edificio e concorrere al rispettivo sviluppo architettonico ed urbano.*

- 2 Tem de ser mantido o alinhamento do plano marginal do edificado, sem prejuízo de casos especiais, devidamente fundamentados, podendo a Câmara Municipal divulgar desenhos do alinhamento dos arruamentos para efeitos de explicitação desta norma.

*L'allineamento della pianta marginale dell'edificio deve essere mantenuto, fatti salvi casi particolari, debitamente motivati, e il Consiglio Comunale può divulgare i disegni dell'allineamento delle strade allo scopo di explicitare questa regola.*

- 3 Nos traçados urbanos A – orgânicos e regulares, as obras de construção, ampliação e alteração estão sujeitas às seguintes regras:

- a) A altura máxima da edificação é a média das alturas dos edifícios da frente edificada do arruamento, entre duas transversais, sem prejuízo do disposto na alínea seguinte;
- b) A altura máxima da fachada é a média das alturas das fachadas, com exceção das obras em edifícios predominantemente de habitação, em parcela situada entre dois edifícios com uma altura de fachada superior àquela, em que pode ser adotada a altura da fachada do edifício confinante mais alto, desde que a superfície de pavimento acrescida se destine exclusivamente a habitação e 50% fique sujeita a valor máximo de renda ou preço de venda;
- c) Tem de ser estabelecida uma concordância ao nível dos alinhamentos dos vãos e pisos dos edifícios confinantes, salvo em vias inclinadas e em casos devidamente justificados;
- d) Admite-se o aproveitamento da cobertura em sótão e a alteração da configuração geral das coberturas, desde que contida nos planos a 45 graus passando pelas linhas superiores de todas as fachadas do edifício, não seja ultrapassada a altura máxima da edificação, seja assegurado o adequado enquadramento urbanístico;
- e) À profundidade máxima da empena aplica-se o artigo seguinte do presente Regulamento;
- f) É autorizada a construção de pisos em cave para terciário, equipamento, turismo, estacionamento e áreas técnicas afetas às unidades de utilização dos edifícios, desde que, em todos os casos, sejam asseguradas condições de ventilação e iluminação adequadas ao uso proposto, sejam cumpridas as regras relativas aos logradouros e exista possibilidade de integração arquitetónica do acesso ao estacionamento;
- g) É autorizada a construção de um piso em cave para habitação, desde que preenchidas as condições mencionadas na alínea anterior, assim como as disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- h) Ao logradouro aplica-se o artigo 44.º do presente Regulamento.

*L'altezza massima dell'edificio è data dalla media delle altezze degli edifici sul fronte costruito della strada;*

*deve essere stabilito un accordo in termini di allineamento delle campate e dei solai degli edifici contigui, salvo su strade in pendenza e in casi debitamente giustificati;*

*è consentito l'uso della copertura in soffitta e l'alterazione della configurazione generale delle coperture;*

*è autorizzata la realizzazione di piani interrati per terziario, attrezzature, turismo, parcheggi e aree tecniche relative alle unità d'uso dell'edificio, a condizione che, in tutti i casi, siano assicurate adeguate condizioni di ventilazione e illuminazione per l'uso proposto, rispetto delle norme relative ai luoghi pubblici e possibilità di integrazione architettonica degli accessi ai parcheggi;*

*è autorizzata la realizzazione di un piano interrato ad uso abitativo, purché siano rispettate le condizioni di cui al paragrafo precedente, nonché le disposizioni di legge e regolamentari applicabili;*

*per gli “spazi esterni” degli edifici facenti parti le categorie pre indicate si fa riferimento all'articolo 44º del presente regolamento.*

**Espaços consolidados  
Traçados urbanos A**

Spazi consolidati  
Tracciato urbano A

**Artigo 44º**  
**Logradouros**

1 Os logradouros dos espaços centrais e residenciais consolidados têm por função assegurar a salubridade das construções, atendendo, em particular, à ventilação e insolação dos edifícios, garantir a privacidade das habitações, o desafogo e a fruição e recreio, assim como a infiltração das águas pluviais.

*La funzione degli spazi esterni è quella di garantire la salubrità degli edifici, tenendo conto, in particolare, della ventilazione e dell'isolamento degli edifici, garantendo la privacy delle abitazioni, il rilievo e il godimento e svago, nonché l'infiltrazione delle acque*

2 As intervenções nos logradouros devem respeitar as condicionantes e salvaguardar as características ambientais, paisagísticas e patrimoniais, nomeadamente arqueológicas e devem promover a sua valorização como espaços de fruição ao ar livre e o enquadramento paisagístico da envolvente edificada.

*Gli interventi nei luoghi pubblici devono rispettare le condizioni e salvaguardare le caratteristiche ambientali, paesaggistiche e del patrimonio, in particolare archeologico e dovrebbero promuovere la loro valorizzazione come spazi per il divertimento all'aperto e il paesaggio dell'ambiente costruito*

3 Os logradouros dos espaços centrais e residenciais consolidados compreendem:

- a) Logradouros verdes permeáveis a preservar assinalados na Planta de qualificação do espaço urbano;
- b) Quintais dos Traçados urbanos A, localizados nas áreas de intervenção do Plano de Urbanização da Avenida da Liberdade e do Plano de Urbanização do Núcleo Histórico de Alfama e da Colina do Castelo, os quais são espaços onde historicamente se processaram formas de agricultura urbana e que, pelo seu valor cultural e paisagístico, devem ser salvaguardados;
- c) Restantes logradouros, que já se encontram, em grande medida, total ou parcialmente ocupados ou impermeabilizados, os quais se pretendem requalificar, com aumento de área permeável.

4 Os planos de urbanização e de pormenor devem identificar os quintais dos Traçados urbanos A, estabelecer as regras para a sua salvaguarda e, sempre que possível, articulá-los em percursos contínuos de fruição pública.

5 Com o objetivo de reverter a situação atual de ocupação com anexos e construções destinadas a múltiplos usos no interior dos quarteirões dos traçados urbanos A e B, são criados os seguintes incentivos:

- a) A possibilidade de reordenamento das construções pré-existentes, nos termos do n.º 11 do presente artigo;
- b) A criação de incentivos à deslocalização de área edificável, nos termos da alínea f) do n.º 3 do artigo 84º do presente Regulamento.

6 Para efeitos de requalificação ambiental e paisagística dos logradouros a que se refere o n.º 3, tem que ser observada uma superfície vegetal ponderada (Svp), calculada de acordo com o artigo 4.º e os seguintes parâmetros e fatores de ponderação:

$$Svp = A + 0,6 B + 0,3 C$$

7 A Svp e A variam em função do tipo de logradouro e da inserção na estrutura ecológica municipal, de acordo com o seguinte quadro:

**Quadro**

Critérios de localização *	Svp (aplicável à área total do logradouro)	A (aplicável à área total do logradouro)
Logradouros verdes permeáveis a preservar assinalados na Planta de qualificação do espaço urbano e Quintais dos Traçados urbanos A localizados nas áreas de intervenção do Plano de Urbanização da Avenida da Liberdade e do Plano de Urbanização do Núcleo Histórico de Alfama e da Colina do Castelo	-----	≥ 0,9.ATLog
Restantes logradouros localizados nos Traçados urbanos A	-----	≥ 0,65.ATLog
Logradouros localizados nos Corredores Estruturantes e nos Sistemas Húmido e de Transição Fluvial-Estuarino	≥ 0,7.ATLog	≥ 0,3.ATLog
Restantes logradouros	≥ 0,5.ATLog	≥ 0,2.ATLog

\* No caso de a operação urbanística estar abrangida por mais do que um dos critérios de localização, prevalecem os valores mais elevados de Svp e de A aplicáveis

- 8 Excecionam-se do regime previsto nos n.ºs 6 e 7 os pequenos logradouros situados em gaveto, salvo os logradouros a preservar assinalados na Planta de qualificação do espaço urbano, desde que para satisfação da captação mínima de estacionamento privativo exigida no presente Regulamento.
- 9 Os logradouros fronteiros ao espaço público com uma extensão de frente de rua superior a 10 metros têm de ser mantidos, pelo que nessas parcelas ou lotes não é autorizada a colmatação.
- 10 É permitido o prolongamento construtivo do piso térreo para além do alinhamento a tardoz sobre as áreas impermeabilizadas em subsolo, com um máximo de 3,5 metros de altura, medida até à face inferior da laje da cobertura, desde que o tratamento das respetivas coberturas permita atingir os parâmetros de Svp fixados nos n.ºs 6 e 7, bem como o cumprimento das regras sobre a profundidade da empena e salvaguardada a salubridade dos prédios confinantes.
- 11 Nos logradouros ocupados ao abrigo do direito anterior, à data da entrada em vigor do PDML, pode ser autorizado o reordenamento das construções pré-existentes, com aumento da superfície de pavimento até um máximo de 10%, com ou sem mudança de uso, desde que, cumulativamente, se verifique:
  - a) Aumento de área permeável no logradouro em que: Svp ≥ 0,7.ATLog e A ≥ 0,2.ATLog;
  - b) Preservação dos elementos arbóreos de interesse;
  - c) Adequada integração das novas construções.
- 12 Excetuam-se do número anterior as operações urbanísticas nos traçados urbanos A e B, previstas em plano de pormenor de salvaguarda, desde que de interesse relevante para a regeneração urbana da área em que se inserem.
- 13 Quando os edifícios ou conjuntos tenham frente para duas ruas opostas, pode prever-se o atravessamento pedonal do quarteirão, sempre que tal seja possível e urbanisticamente desejável, podendo, nessas situações, quando se trate de áreas totalmente impermeabilizadas, admitir-se a reconversão do edificado existente para serviços, comércio, nomeadamente restauração e bebidas, ou equipamento para enquadramento e vitalização desses atravessamentos.
- 14 Nas situações de obra de construção nova, as regras sobre logradouros aplicam-se à área da parcela que não possa ser ocupada pela construção prevista face às regras relativas à profundidade da empena.
- 15 Nas situações admitidas ao abrigo deste artigo de obras no logradouro, os projetos devem assegurar uma correta drenagem das águas superficiais e subsuperficiais, minimizando situações de acumulação das mesmas nessas zonas que possam ter impacto sobre estruturas e infraestruturas existentes.

Tabella per il calcolo delle superfici degli spazi esterni

Attirare  
più  
abitanti

Recuperare, nei  
prossimi 10 anni,  
gli abitanti  
persi nell'ultima  
decade

## ATRAIR MAIS HABITANTES

O novo PDM pretende inverter a tendência de diminuição da população de Lisboa, criando condições para atrair mais habitantes.

### Como?

- Criação de um **programa de habitação acessível**, dirigido às classes médias, através de um sistema de incentivos, de modo a equilibrar socialmente a cidade e estancar a saída de novos casais para a periferia devido ao valor inflacionado da habitação em Lisboa;
- A multifuncionalidade prevista no novo PDM **aproxima o local de emprego ao local de residência**, fomenta uma vivência de bairro durante as 24 horas do dia e aumenta a atratividade residencial de Lisboa;
- Estão previstos mecanismos que fomentam a **criação de estacionamento para os residentes**, especialmente nos Bairros onde há uma carência diagnosticada;
- Prevê-se a densificação da rede de transportes públicos, especialmente nos corredores com deficiência de cobertura, promovendo-se um sistema de mobilidade assente em **bons transportes públicos**;
- A proteção dos bairros residenciais de tráfego de atravessamento contribui para a diminuição dos impactos ao nível do ruído e da qualidade do ar, tornando o **ambiente mais saudável para quem reside na Cidade**;
- O **desenvolvimento da rede de equipamentos coletivos**, programada no novo PDM, aposta nos seguintes domínios:

Novas  
escolas  
de 1º ciclo

#### Ensino

- Mais vagas em creche (Programa B.a.Bá)
- Novas salas de pré-escolar
- Novas escolas de 1º ciclo
- Mais escolas de 1º ciclo reabilitadas

#### Saúde

- Construção do Hospital de Todos os Santos
- Novos Centros de Saúde
- Novas Unidades de cuidados continuados

Recuperar os  
habitantes perdidos  
na última década,  
nos próximos  
10 anos

Ações em  
Zonas de  
Intervenção  
Prioritária

## IMPULSIONAR A REABILITAÇÃO URBANA

O novo PDM aposta claramente na reabilitação urbana em detrimento da construção nova. Para isso, classifica toda a área urbana construída como zona histórica, atribui créditos de construção à reabilitação e penaliza quem deixe ruir o seu património.

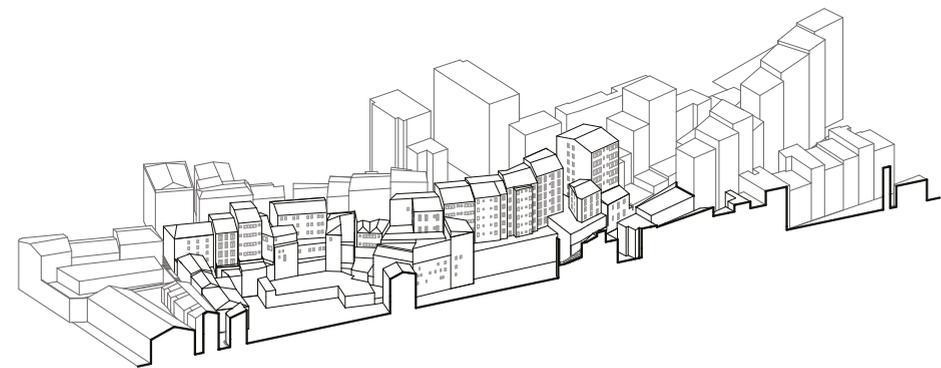
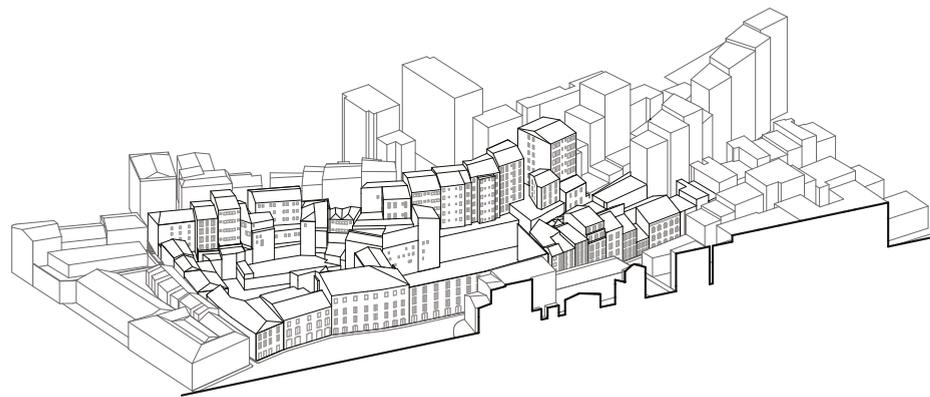
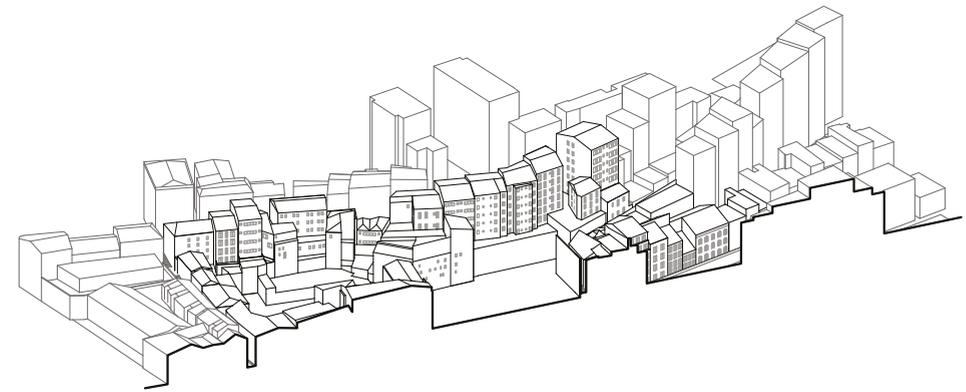
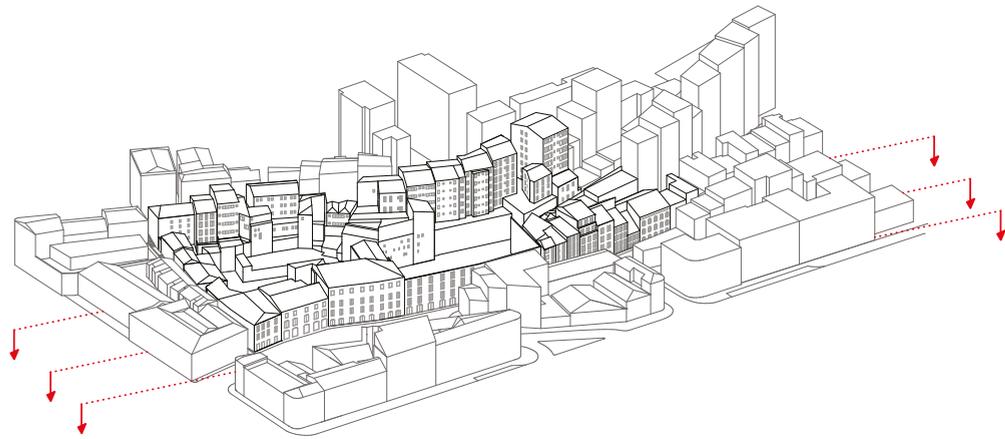
Área de Reabilitação Urbana

Como?

Interventi nelle  
zone di intervento  
prioritarie

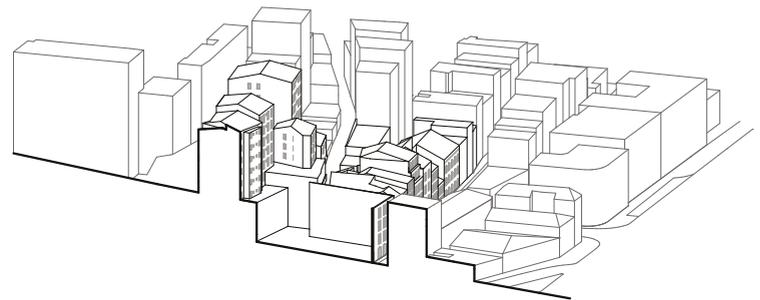
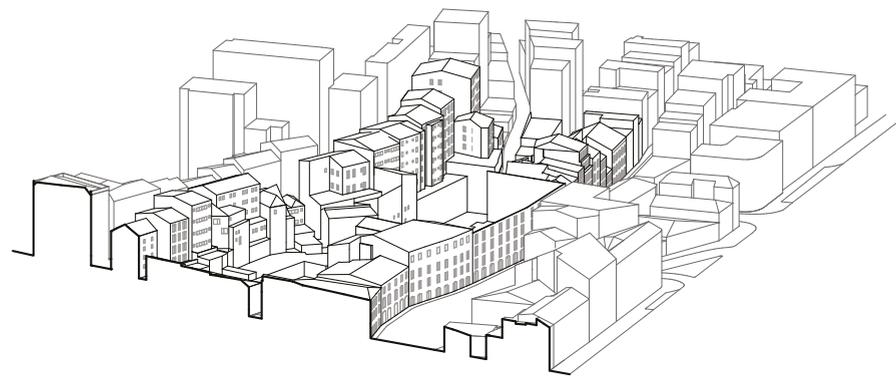
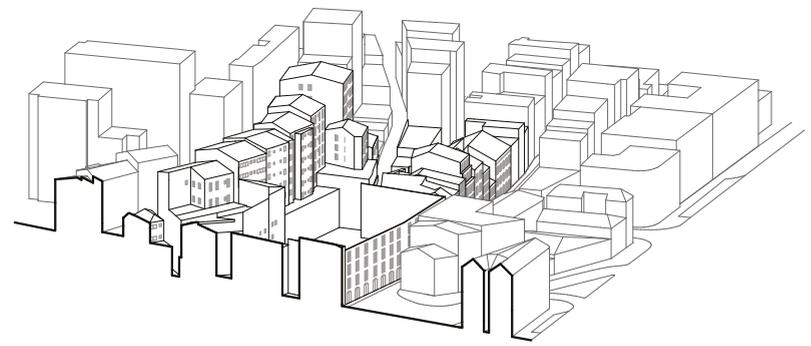
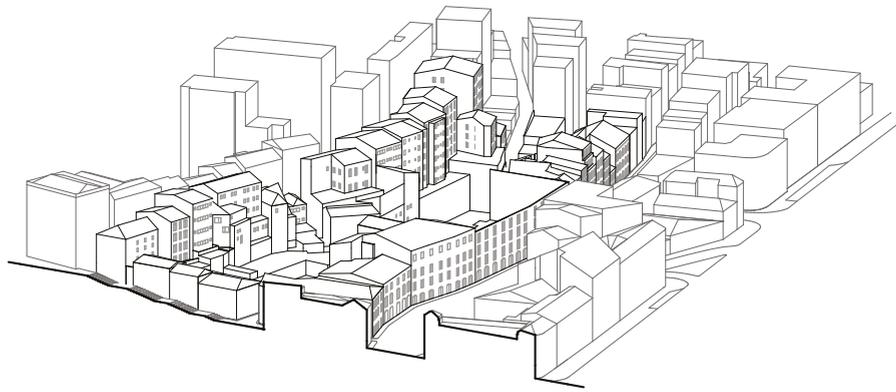
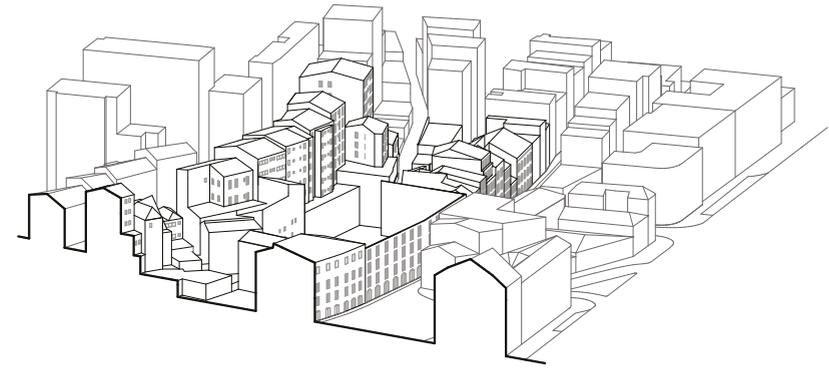
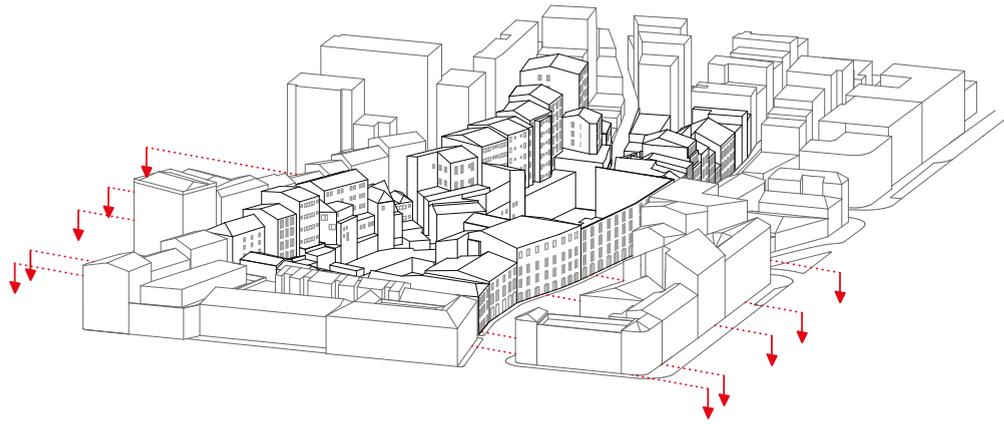
Essere  
d'impulso per la  
riqualificazione  
urbana

# Configurazione attuale



Sezioni assometriche longitudinali - stato attuale

Sezioni assometriche longitudinali - stato attuale



Sezioni assometriche trasversali - stato attuale

Sezioni assometriche trasversali - stato attuale

Tra la piazza Largo do Intendente e rua da Bombarda c'è un **dislivello** di circa 6,5m. Il passaggio traversa da Cruz aos Anjos è in parte piano ed in parte scalinata, proprio per colmare questo dislivello.

Analizzando l'area ci si rende conto subito di come alcuni edifici risultino di importanza strategica per la piazza e per il lotto stesso. Due di questi, con affaccio su piazza, si trovano in forte stato di degrado e di abbandono.

Questo fa sì che lo spazio e quindi il volume del loro occupato sia totalmente sprecato. Oltre al loro volume proprio, anche l'area interna di loro pertinenza versa in stato di abbandono, con la presenza di vegetazione spontanea ed incontrollata ed elementi vari di degrado.

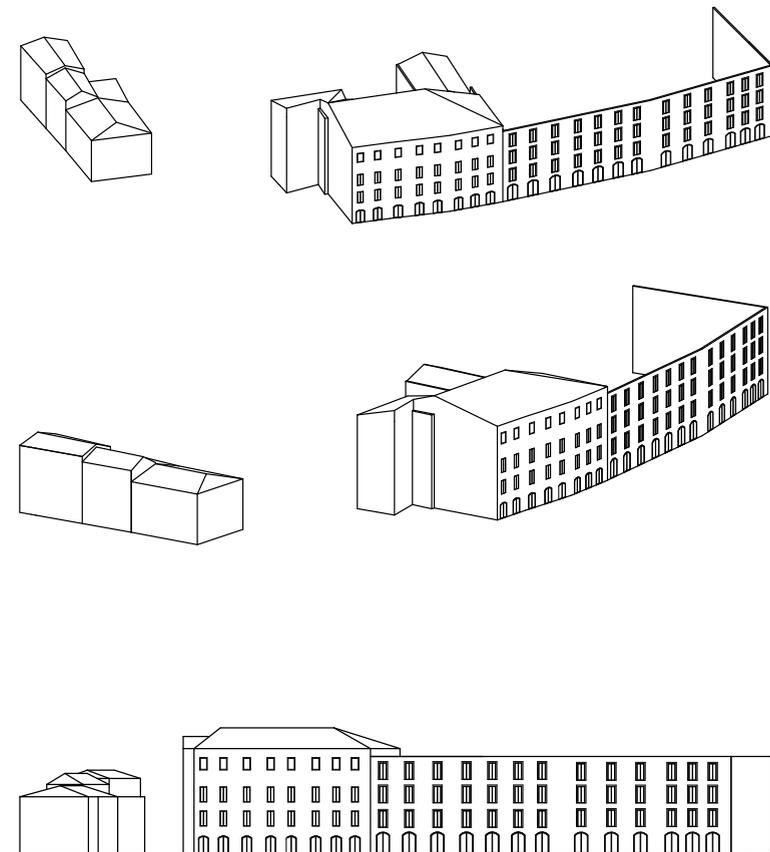
Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere alle aree di pertinenza degli edifici, tuttavia alcuni punti rialzati hanno permesso di osservarne parzialmente lo sviluppo interno. L'edificio più a sud presenta soltanto la facciata esterna come una sorta di cortina, tutto l'interno è stato completamente sventrato, non c'è più presenza di tetto né di solai, riscontri apprezzabili anche dalle foto satellitari, e per quanto storicamente di retaggio nobiliare, è da escludere la possibilità di un recupero della facciata e della ricostruzione dell'edificio. Attiguo a questo, muovendoci più a nord, troviamo il secondo edificio, che, rispetto al vicino, per quanto sia in forte stato di degrado e di

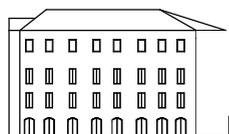
abbandono, presenta almeno gli elementi strutturali. Tuttavia le condizioni e lo stato attuale non costituiscono, almeno da una rapida analisi, il presupposto per un recupero dello stesso. Spostandosi più a nord e percorrendo la corte interna nella sua lunghezza, arriviamo a trovare la *traversa da Cruz aos Anjos*, collegamento urbano tra la piazza e *rua da Bombarda*. Adiacenti alla scalinata, a compartimentare il lotto, ci sono alcuni bassi fabbricati in sequenza, anche questi in stato di degrado e senza apparente funzione. I rimanenti edifici sono in stato di conservazione accettabile: su piazza i due edifici adiacenti a quelli abbandonati sono di proprietà del comune di Lisbona, con funzione di uffici ed archivi.

Dall'altro lato del lotto, si trovano gli edifici con affaccio su *rua da Bombarda*, edifici tutti a funzione residenziale, generalmente di epoca recente e di non particolare interesse storico. Tra questi però ne figurano alcuni appartamenti allo stile Pombalino e Pre Pombalino, con la presenza delle tipiche maioliche portoghesi, gli *Azulejos*. Considerando che il loro stato di conservazione risulta accettabile (*Mappa del degrado*

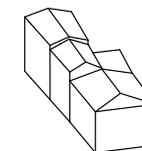
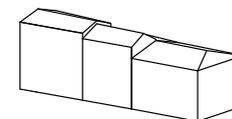
degli edifici, *PDM Historico de Lisboa*) e che tutti risultano abitati, non viene presa la decisione di abatterli per la ricostruzione. Questo intervento progettuale mira ad incrementare gli spazi residenziali nel quartiere, e nonostante una ricostruzione con un nuovo assetto degli edifici potrebbe migliorarne qualità degli spazi ed incrementare le unità abitative,

ritengo comunque sia poco sostenibile la loro demolizione. I due edifici sulla sinistra, ovvero quelli con affaccio su piazza, sono anche questi di proprietà del comune di Lisbona, e nel nuovo piano urbanistico (*PDM de Lisboa, Santa Maria Maior*) sono evidenziati come "*conjunto a reabilitar*" il che lascia intendere che ci sia quanto meno la volontà di riqualificare il complesso.

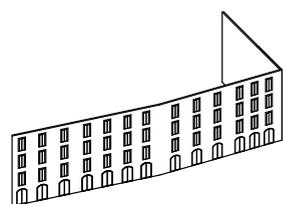
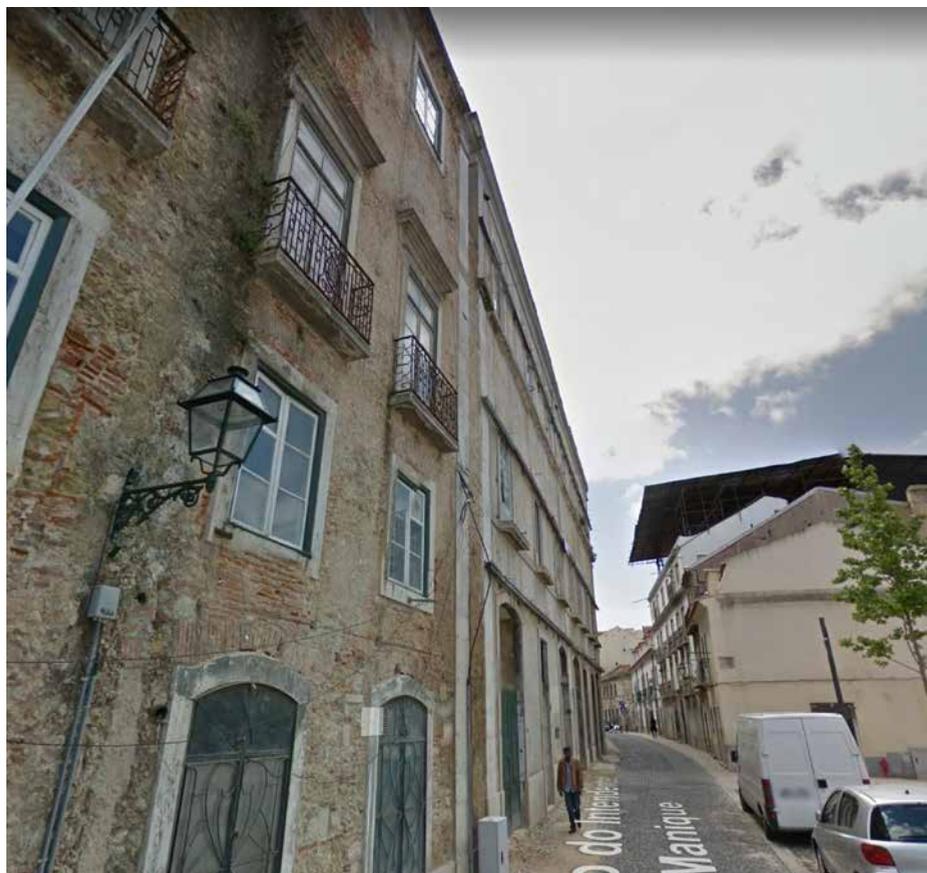




Edifici abbandonati, affaccio su **Largo do Intendente**



Fabbricati fatiscenti, lato su **travessa da Cruz aos Anjos**



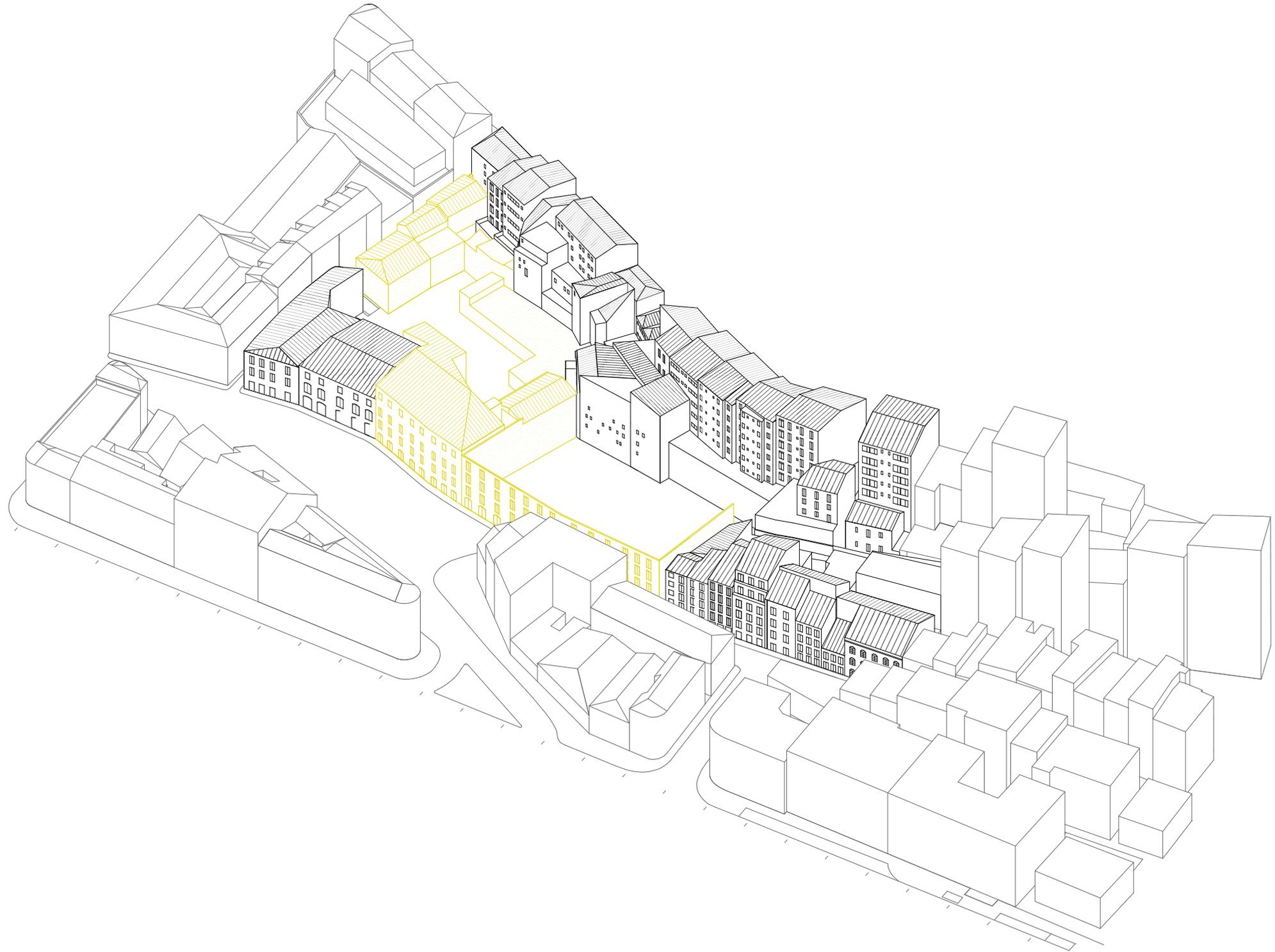
Edifici abbandonati, affaccio su **Largo do Intendente**

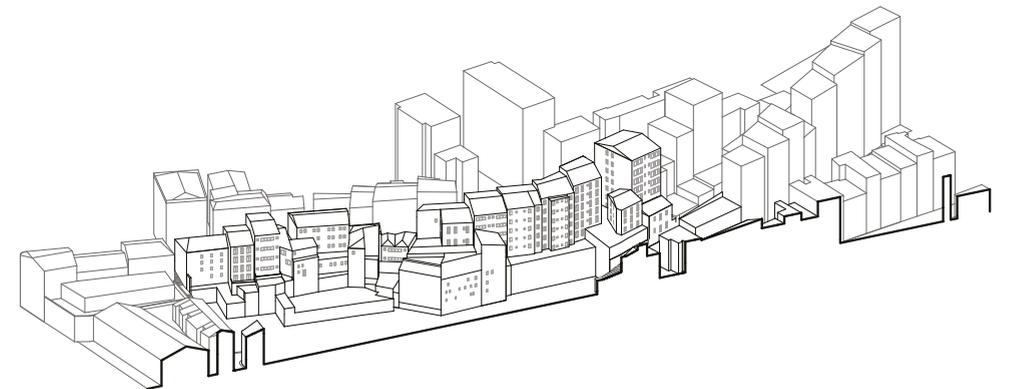
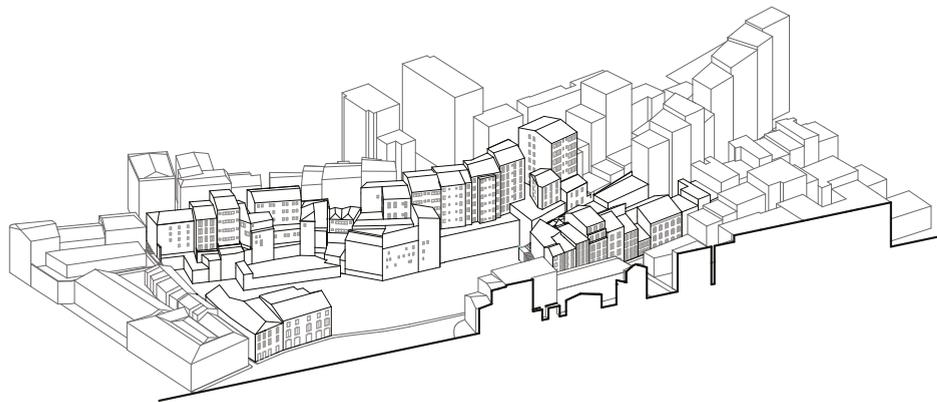
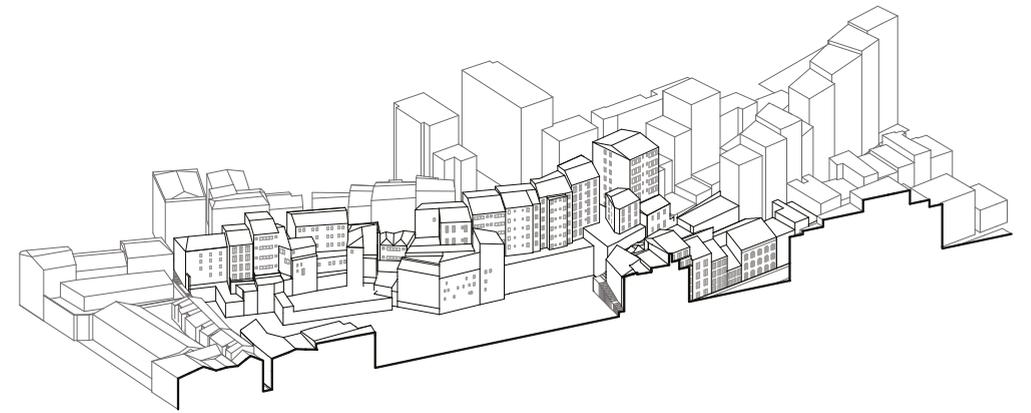
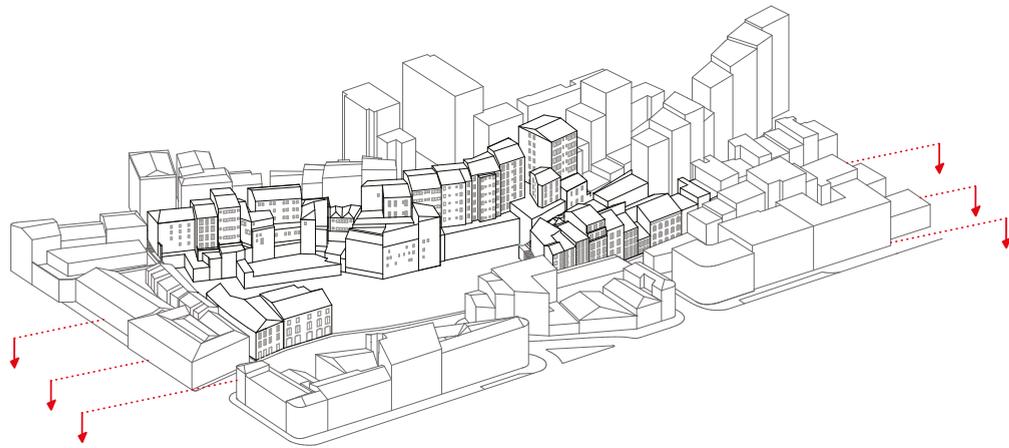


Edifici abbandonati, affaccio su **Largo do Intendente**

# Sottrazione

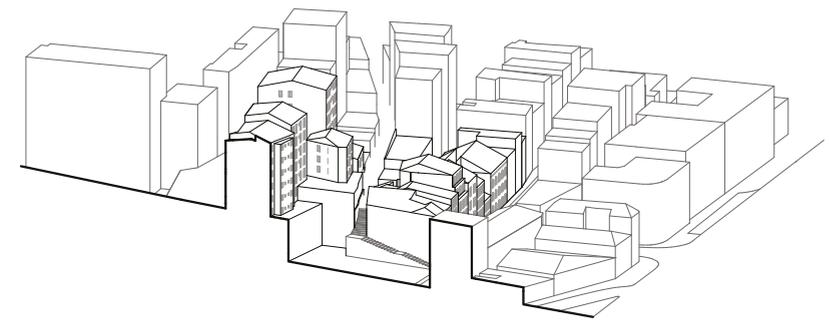
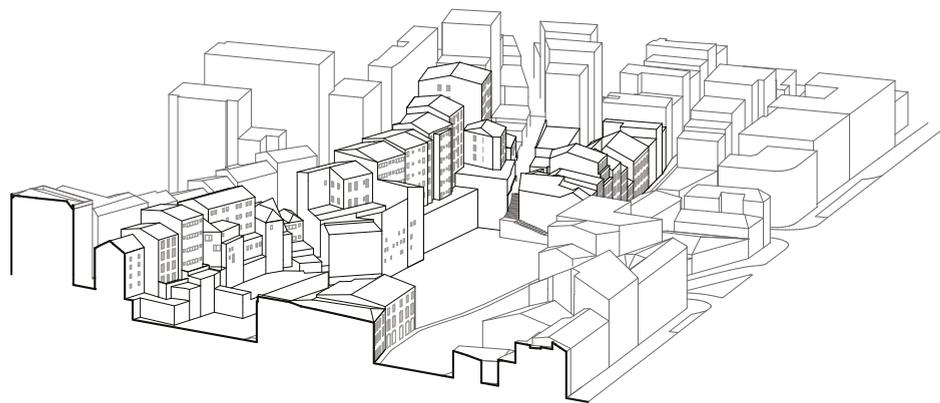
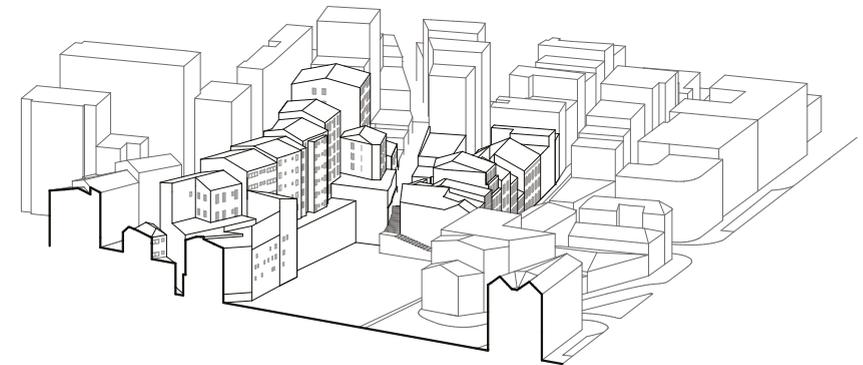
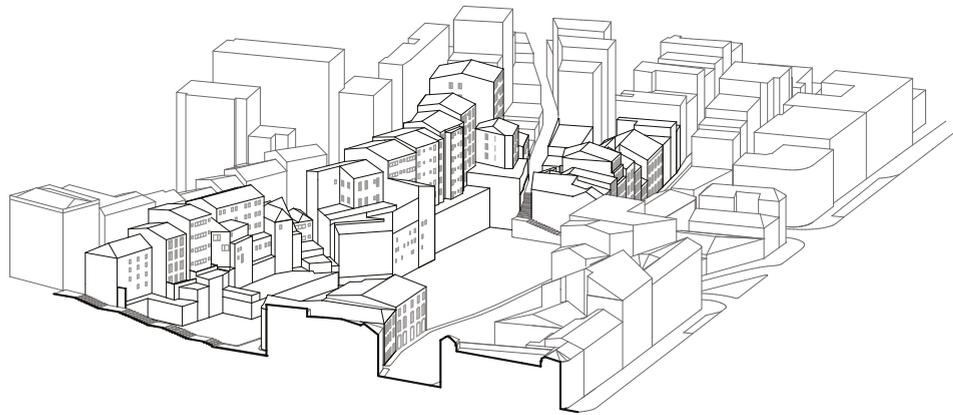
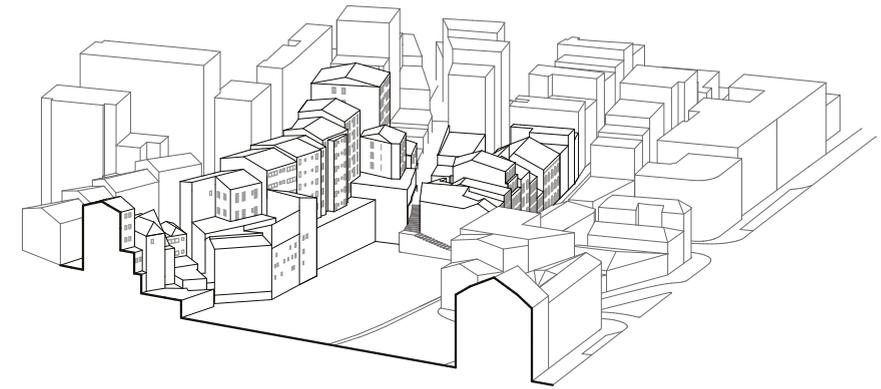
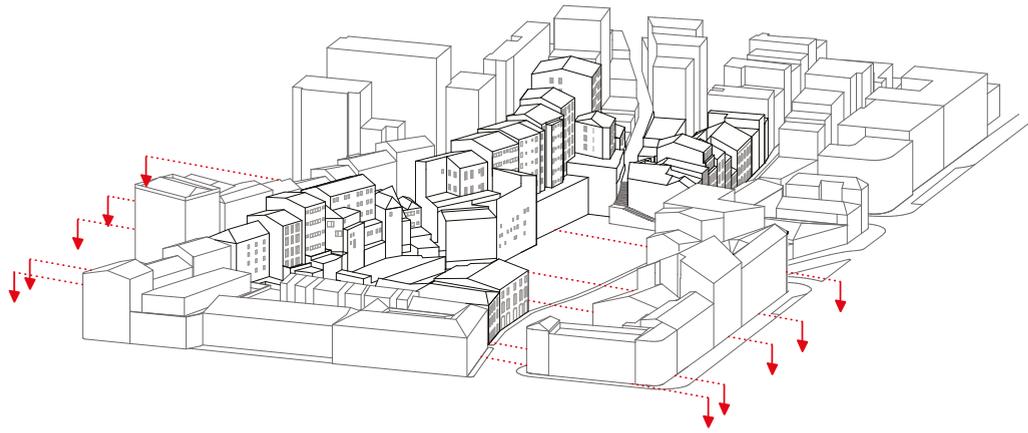
Subtraction





Sezioni assometriche longitudinali - stato di studio

Sezioni assometriche longitudinali - stato di studio



Sezioni assometriche trasversali - stato di studio

Sezioni assometriche trasversali - stato di studio



# Densificazione

## Considerazioni sulle **necessità** di Mouraria e **target degli user**

Il processo di sottrazione genera uno spazio completamente nuovo con un'area potenzialmente libera di oltre 4100m<sup>2</sup>. La differenza di quota tra il margine della piazza e rua da Bombarda è di circa 7 metri, e per quanto non sia possibile in questo caso, visti i presupposti di questo intervento, determinare l'andamento preciso del suolo nelle parti interne al lotto, è comunque abbastanza logico ipotizzare un andamento pianeggiante o lievemente pendente, tale da essere un dato trascurabile e non discriminante.

La nuova configurazione genera così uno spazio urbano decisamente interessante ed inedito, che a prima vista potrebbe ispirare in diversi modi il suo reimpiego. La finalità delle sottrazioni effettuate è però una e piuttosto chiara in quello che è stato il percorso logico che mi ha condotto fino a questo punto: **densificare**. La ricerca condotta, sul centro di Lisbona, fino ad arrivare nello specifico caso di Mouraria, ha

evidenziato come una serie di caratteristiche di questo quartiere finiscano per essere tutte ricondotte a problemi, e quindi risposte, comuni. Cattivo o pessimo stato di conservazione degli edifici, elevatissima percentuale residenze con contratti di locazione con conseguente "monopolio" di offerta per tale mercato, elevato numero di appartamenti dedicati ad house sharing e turismo, fanno sì che per molti residenti sia diventato difficile o quasi impossibile sostenere una vita "normale" in questo quartiere. Densificare un quartiere di per sé già denso potrebbe non sembrare la risposta più ovvia a questi problemi, molti dei quali troverebbero risposte ben più efficaci ed immediate dal fronte politico-amministrativo, in questo caso però, ritengo che sia la risposta architettonica più logica.

Da un lato, si riqualifica ciò che è vecchio e degradato, e dall'altro si risponde alla ingente e crescente domanda residenziale e di hospitality riscontrata in questi ultimi anni.



38,7190N 7,1343W

*Gentrifuckme*, cittadini contro la gentrificazione

La necessità di nuovi spazi residenziali abbraccia un target di utenza piuttosto ampio e diversificato. La prima grande distinzione va fatta tra cittadini e turisti. Dalle ricerche fatte, e grazie alla possibilità di essere stati sul luogo, è un dato di fatto come ci sia stato un abbandono, volontario o non volontario, dei cittadini nei confronti di questo quartiere. La realtà dei fatti è che ci sia una forte sproporzione nei confronti dell'abbandono forzato, e per le condizioni degli edifici e per la volontà dei proprietari di concludere i contratti d'affitto residenziali, in favore dei più remunerativi "contratti turistici". Tra i cittadini ci sono poi

alcuni target differenti.

I più colpiti da questa gentrificazione turistica sono gli anziani, che a Mouraria rappresentano circa il 30% dei residenti (*Populacao entre 15 e 64 años (%)*, *INE Census 2011*), appartenenti ad una generazione ed una società completamente estranea al contesto attuale, le cui pensioni minime sono ormai inadeguate.

Contestualmente, la porzione rimanente di residenti, composta per lo più da famiglie si trova nella stessa situazione, e non manca il modo di percepire questa sensazione di disagio da parte loro, esprimendosi come possono con manifesti, murales e manifestazioni di quartiere.

(mappa Airbnb intero appartamento vs stanza condivisa)

Nonostante sia comprovato come di appartamenti per turisti ci sia una già ampia offerta, il trend di lungo periodo per questo settore non è che in salita, e quindi tralasciare completamente questa categoria sarebbe sbagliato. Sarà importante il modo in cui questi spazi verranno trattati, perchè parte di un pensiero atto a “depressurizzare” quello che è il monopolio di offerta dell’house sharing ora completamente in mano ad operatori del settore.

Per quanto questi due elementi siano differenti e contrastanti, la soluzione non può essere l’eliminazione, il cancellarne uno, per consentire all’altro di sopravvivere.

E’ necessaria e possibile una loro ibridazione, e se l’architettura può rispondere per quanto riguarda l’aspetto progettuale, sono anche necessari provvedimenti da parte degli enti governativi, atti a regolamentare in modo più specifico queste dinamiche.

In antitesi al concetto di densificazione, ho trovato un buono spunto di riflessione in una “scritta” nel quartiere di Mouraria: *The city is full*. Questo pensiero è preso come un assunto, una affermazione, ma va ragionata e letta nel giusto contesto.

*La città è satura di edifici?*

*La città è satura di persone?*

*La città è satura di?*

In questo caso le risposte sono tutte e nessuna di queste. La città conta su un gran numero di edifici, ma i portoghesi non riescono a viverci. La città è satura di persone? No in senso assoluto, ma sì nel caso in cui si faccia

riferimento ai turisti, che ormai tutto l’anno, senza periodi di “bassa stagione”, invadono le strade, trattando la città come un parco giochi, “prendendo tanto e dando nulla”. In questo caso, questa scritta, come molte altre disseminate un po’ ovunque, è l’espressione di un malessere covato da tempo, a cui ancora non è stata trovata una soluzione.

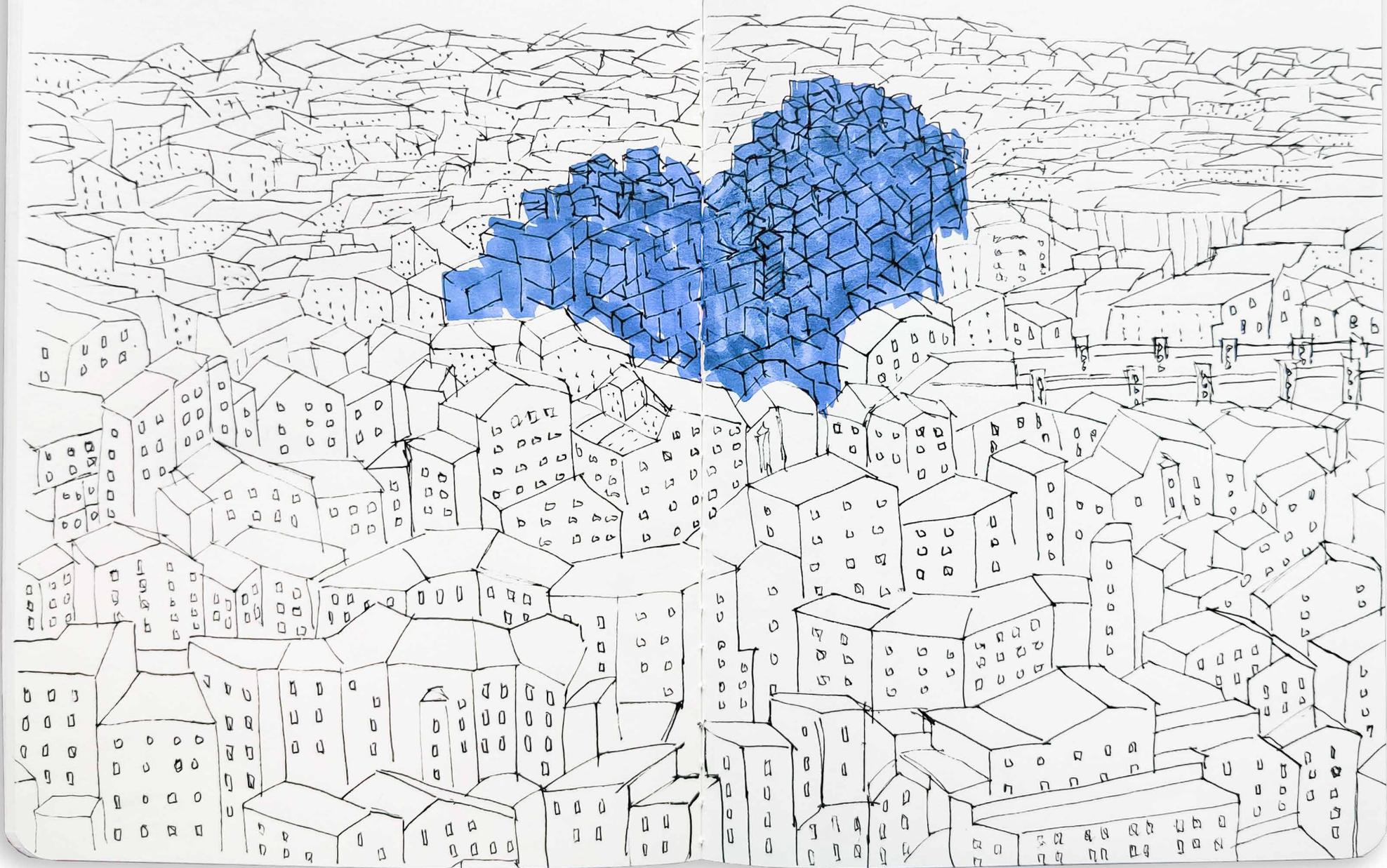
La città è piena, ma di relazioni errate, di rapporti che allo stato attuale non funzionano. Per la vita di Lisbona sono necessarie entrambe le realtà, e la città è bisognosa di un modo per farle convivere entrambe nel modo più lineare e rispettoso della vita dei suoi cittadini.

# The city is full (?)

Is the city full (?)



38,7184N 7,1352W  
*The city is full*, manifestazione del malessere dei cittadini



## Moduli: dal modulo principale ad un submodulo

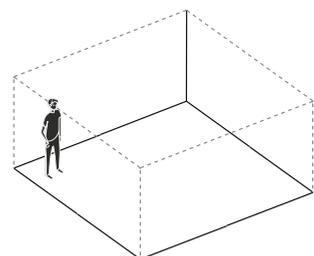
Il concept e l'idea di base nascono dallo studio e dalle riflessioni maturate nell'osservare il contesto: trovandoci immersi in quartieri effettivamente storici, non è raro trovare edifici che nei modi più inusuali si addossano l'uno all'altro, abbarbicati nel corso degli anni, tanto da creare oggi un panorama unico e fortemente identitario della città, che poi è una delle ragioni per cui Lisbona è così interessata dal fenomeno turistico.

Quest'idea architettonica, unita alle necessità di densificare e di creare offerta abitativa, mantenendo alla base i criteri di adattabilità e replicabilità in contesti più o meno simili (di cui la città è ricca), ha trovato nell'uso di uno spazio modulare la sua ragione d'essere.

Il progettare per moduli in questo specifico caso consente di modellare una forma architettonica, che pur seguendo criteri di standardizzazione, quando si inserisce in un contesto esistente, e nello specifico, in questo contesto, risulta essere sì una architettura di

rottura rispetto all'esistente, ma comunque organica ed evocativa di quel sentimento di frastagliato, di altezze tutte differenti, di moltitudine e di "caos" ordinato.

Il flusso di lavoro mi ha portato a ragionare su uno spazio quadrato, che costituisca un modulo di 5x5m. Assunta questa scelta, le strade sono state due e condotte in parallelo: la prima creare delle composizioni volumetriche logiche ma casuali, e la seconda attribuire a questo spazio una concreta traduzione in spazi abitativi.

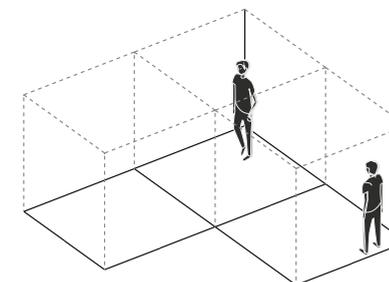
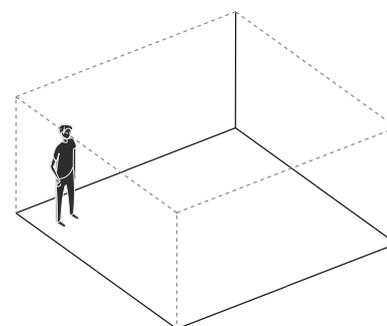


**5x5**

*Il modulo più grande porta, nelle fasi iniziali, ad una maggiore facilità nel disegno architettonico*

Percorrendo in parallelo queste due strade, ho potuto riscontrare la principale delle criticità legate al modulo scelto: la flessibilità. Un modulo 5x5 può essere un valido aiuto nella composizione di una volumetria abbozzata, ma nella definizione degli spazi risulta non essere facilmente utilizzabile.

Ho così ragionato su un sottomodulo, approcciando vari tentativi compositivi, ed arrivando a comprendere la necessità di non pensare più per unità abitative "finite", ma approcciando la singola unità. La maggiore flessibilità compositiva si ottiene creando un modulo che a tutti gli effetti sia la base di partenza per generare tutti gli spazi che compongono una abitazione.



**2,5x2,5**

*Il submodulo consente, nelle fasi di progettazione degli spazi, più flessibilità e libertà compositiva*

L'idea è stata quella di lavorare con un sottomultiplo del modulo 5x5m che consentisse quindi di mantenere la possibilità di comporre il disegno architettonico usando il modulo più grande, e progettare lo spazio abitativo con il "submodulo".

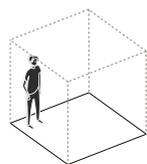
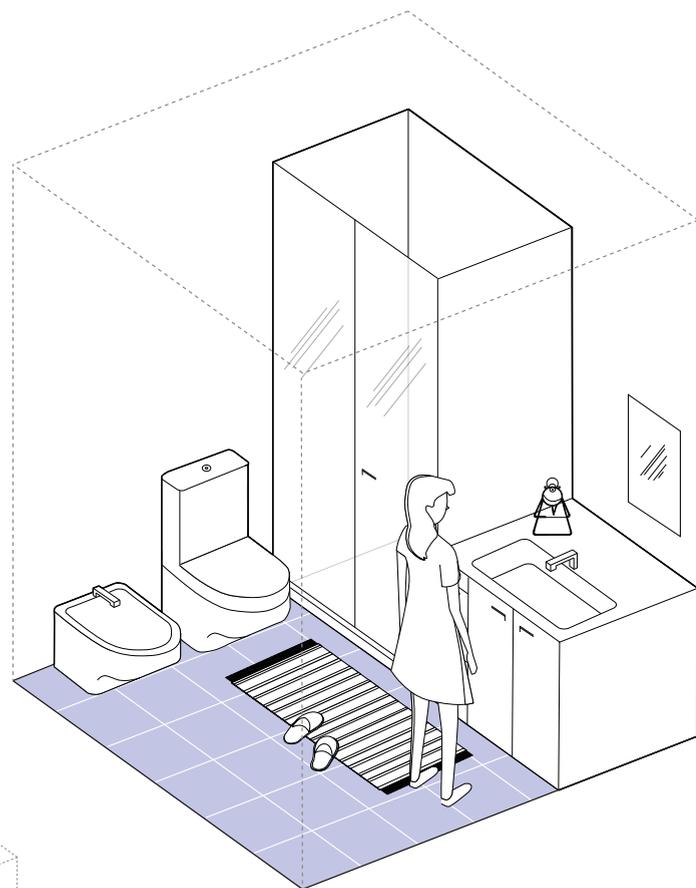
Questo però (ossia il tentativo con modulo 2,5x2,5) crea delle difficoltà nel soddisfare in modo ottimale i requisiti minimi abitativi.

Continuando la ricerca su una porzione unitaria che rispondesse alle caratteristiche di standardizzazione e di flessibilità fin dall'inizio perseguitate, ho trovato nelle dimensioni di 2,65x2,65 il miglior compromesso possibile.

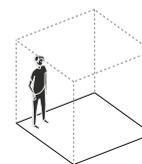
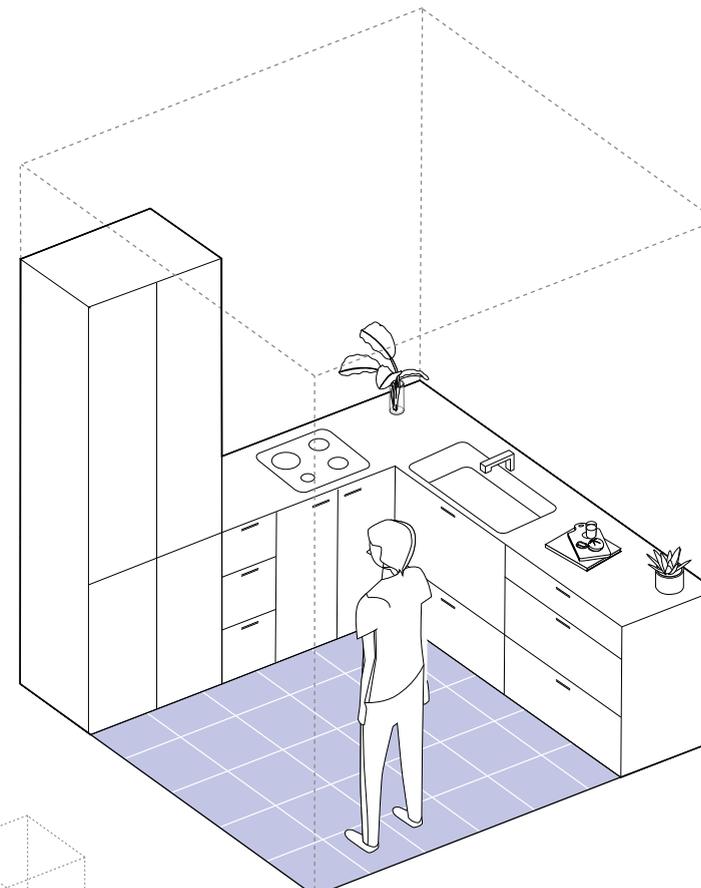
*Tutti i moduli citati si intendono in misure in pianta; l'altezza da me considerata è per tutti 3m.*

# Submodulo

## Flessibilità e composizioni



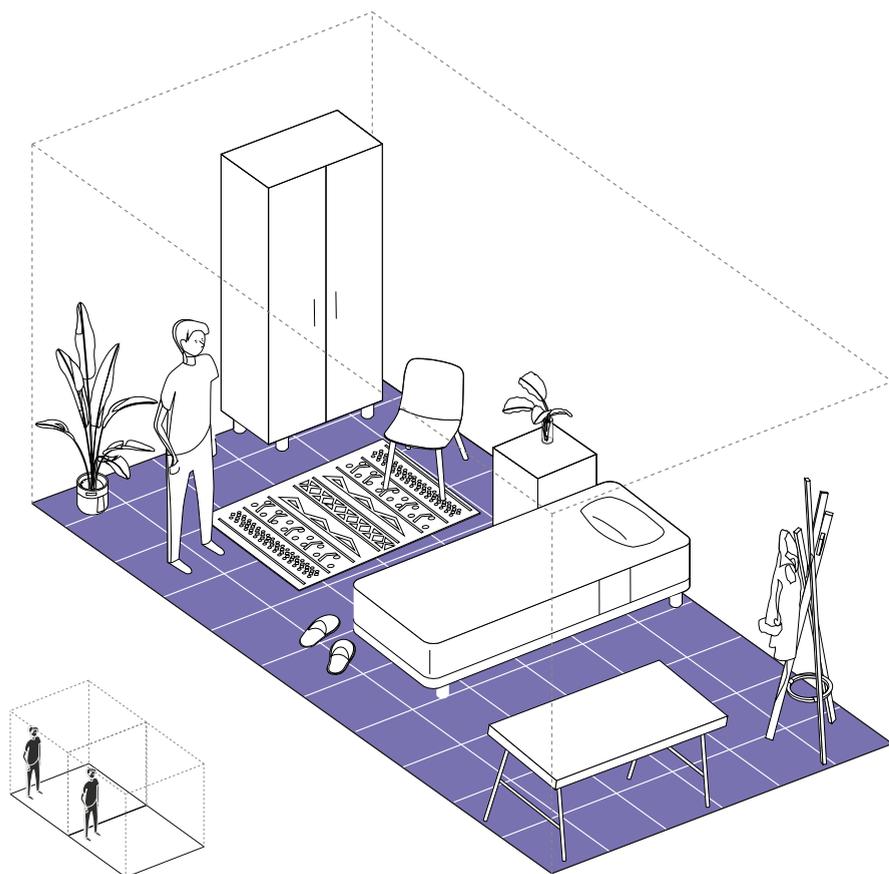
**x1**  
2,65x2,65m x 3m  
7,02m<sup>2</sup>



**x1**  
2,65x2,65m x 3m  
7,02m<sup>2</sup>

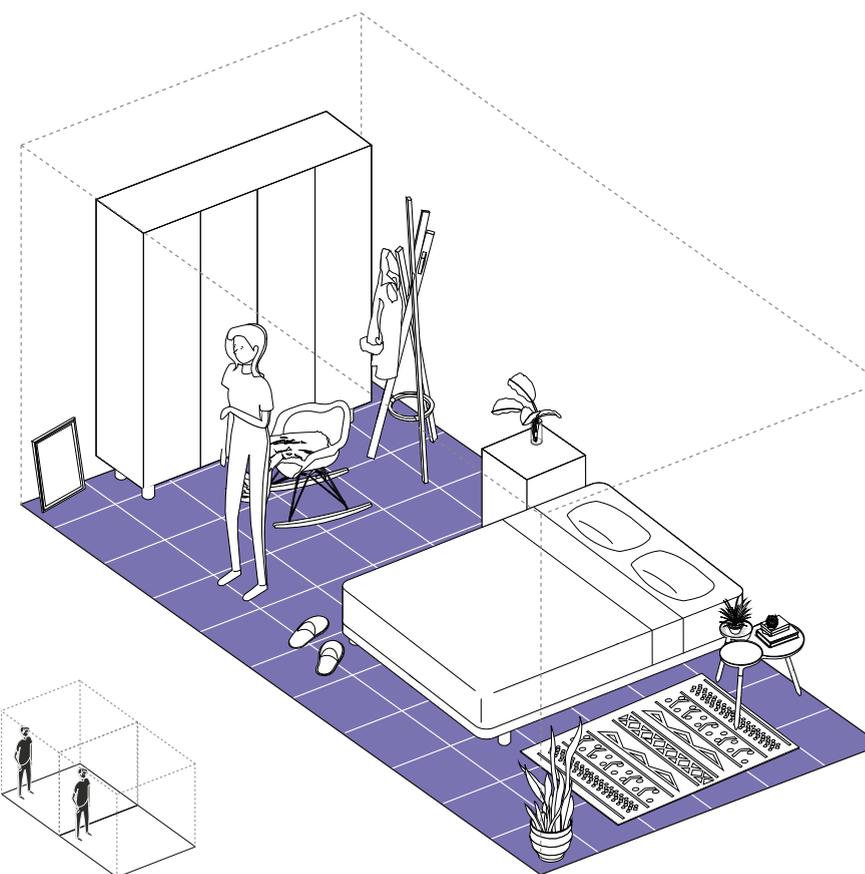
# Submodulo

## Flessibilità e composizioni



**x2**

5,3x2,65m x 3m  
14,05m<sup>2</sup>

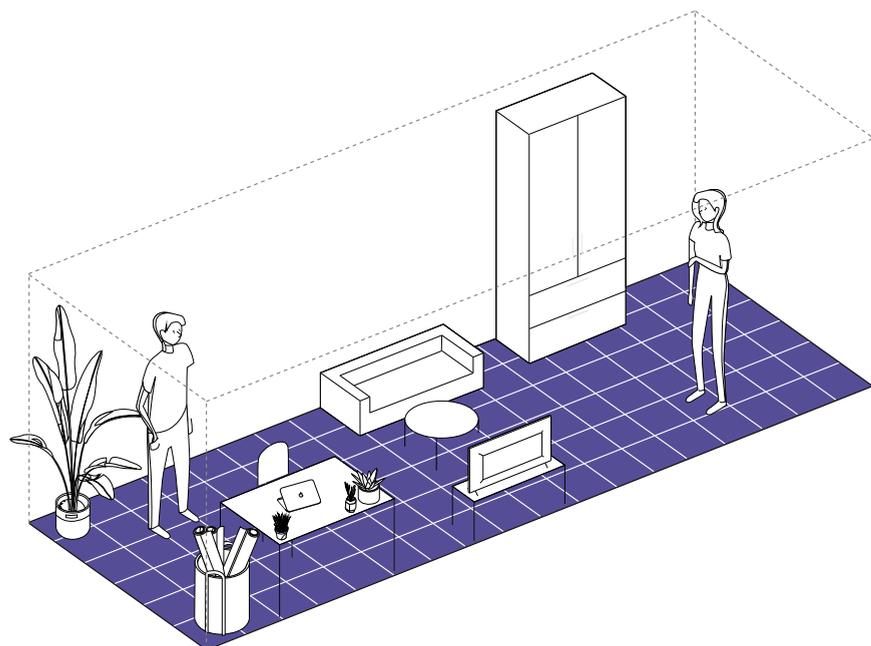


**x2**

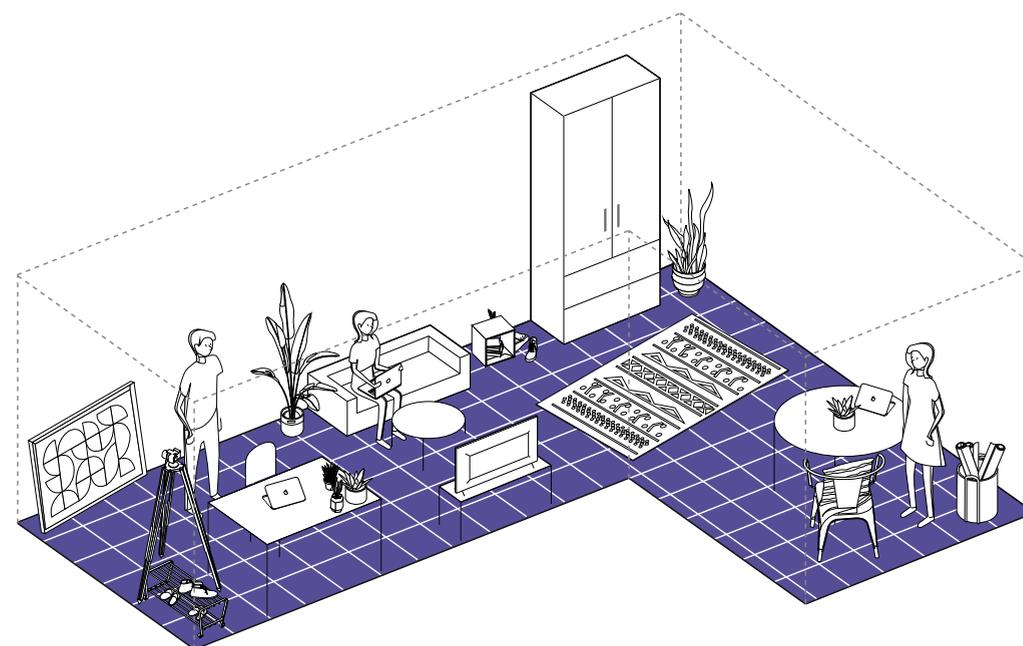
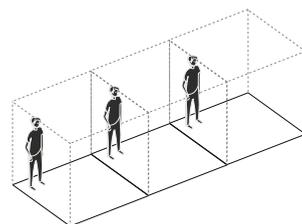
5,3x2,65m x 3m  
14,05m<sup>2</sup>

# Submodulo

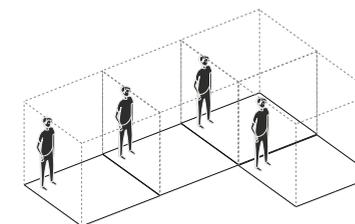
## Flessibilità e composizioni



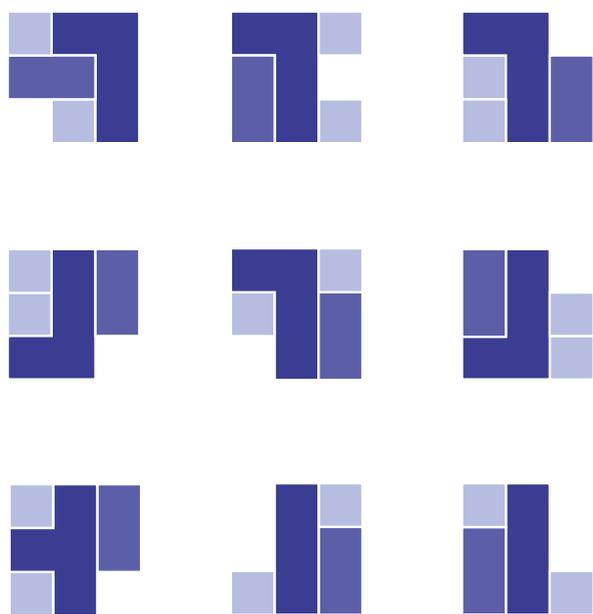
**x3**  
2,65x7,95  
21,07m<sup>2</sup>



**x4**  
(2,65x2,65)+(2,65x7,95)  
28,09m<sup>2</sup>



# Sperimentazione

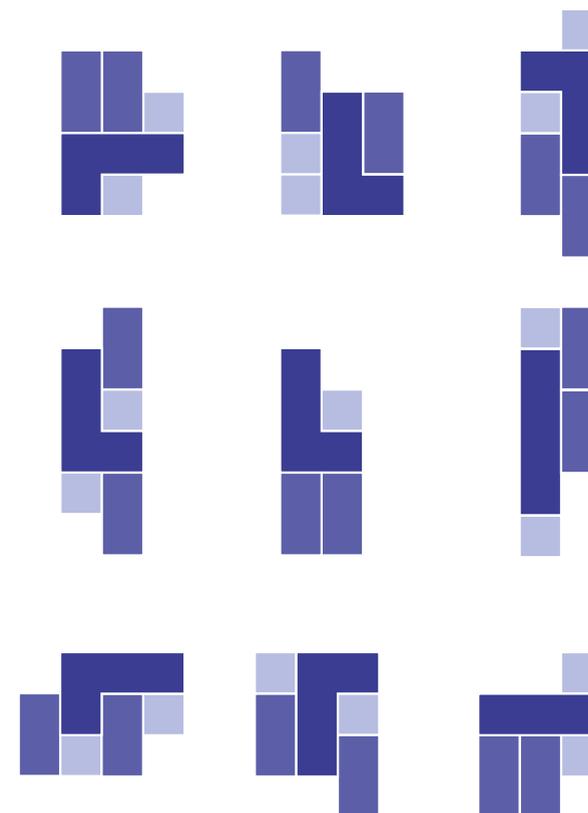


“one bedroom type”

56m<sup>2</sup>



x2

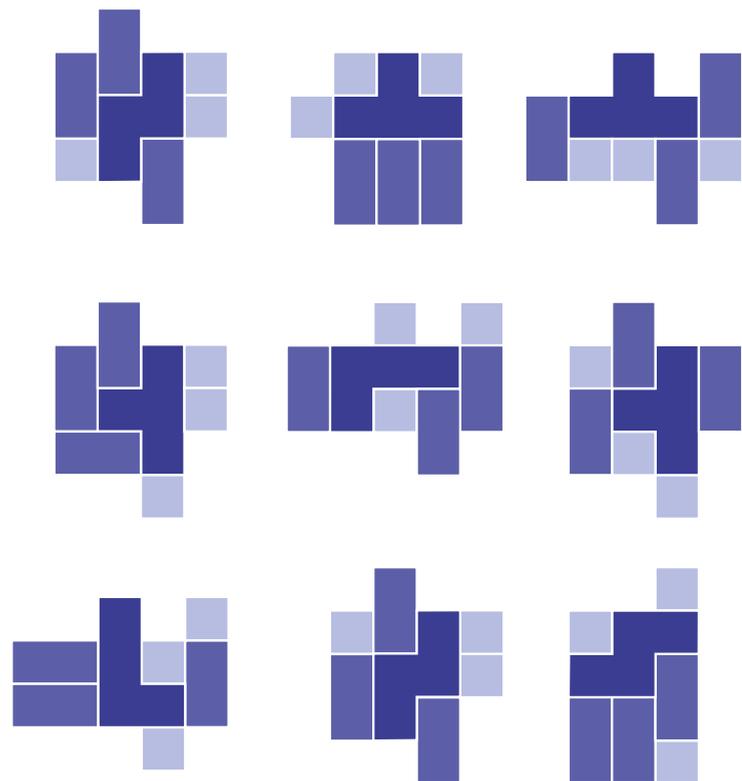


“two bedroom type”

70m<sup>2</sup>



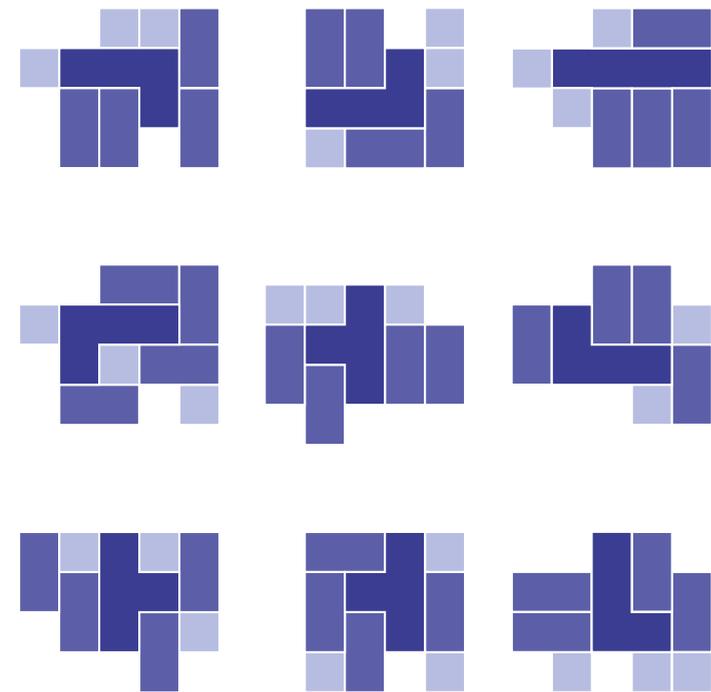
x3



**“three bedroom type”**

91m<sup>2</sup>

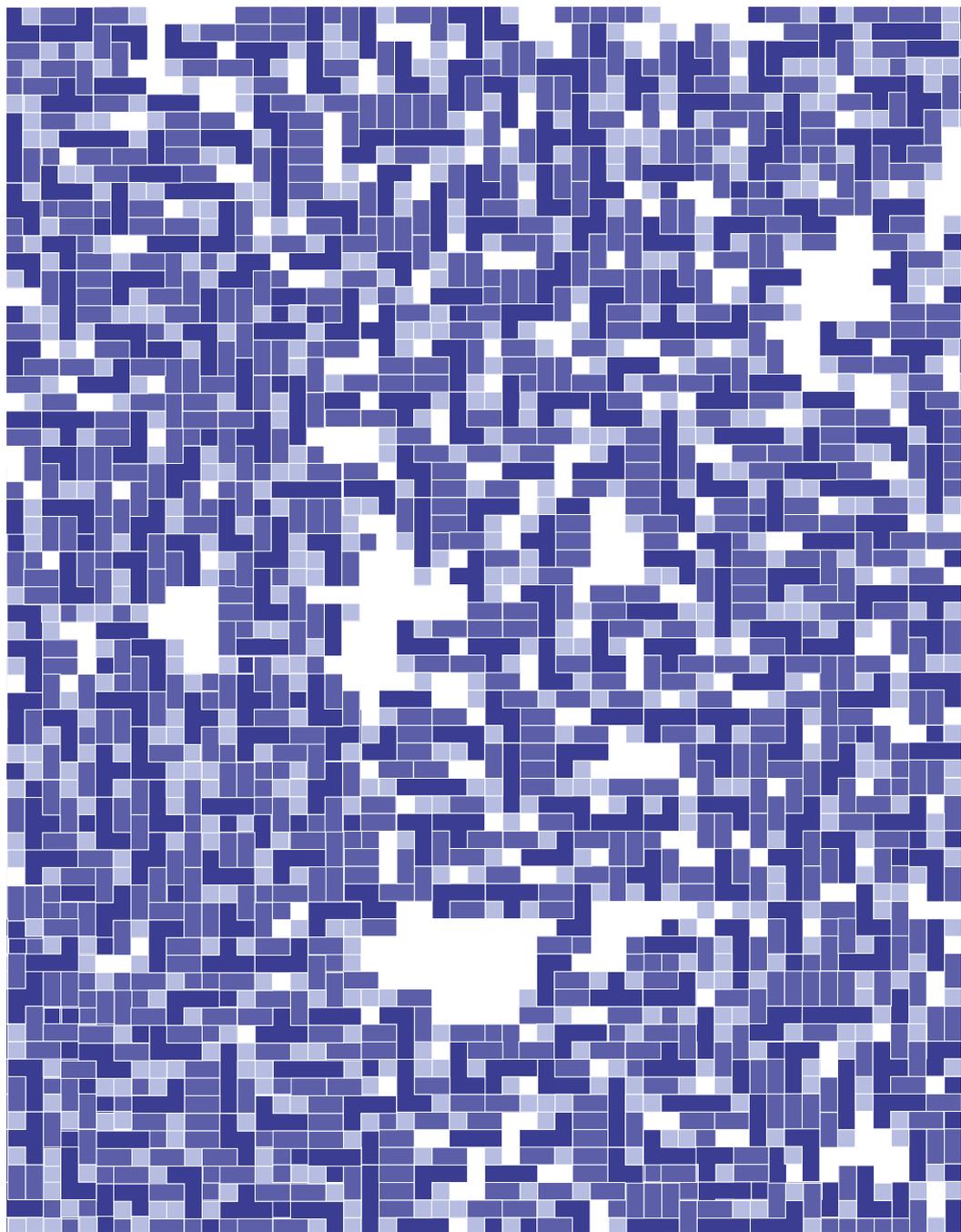
x4 



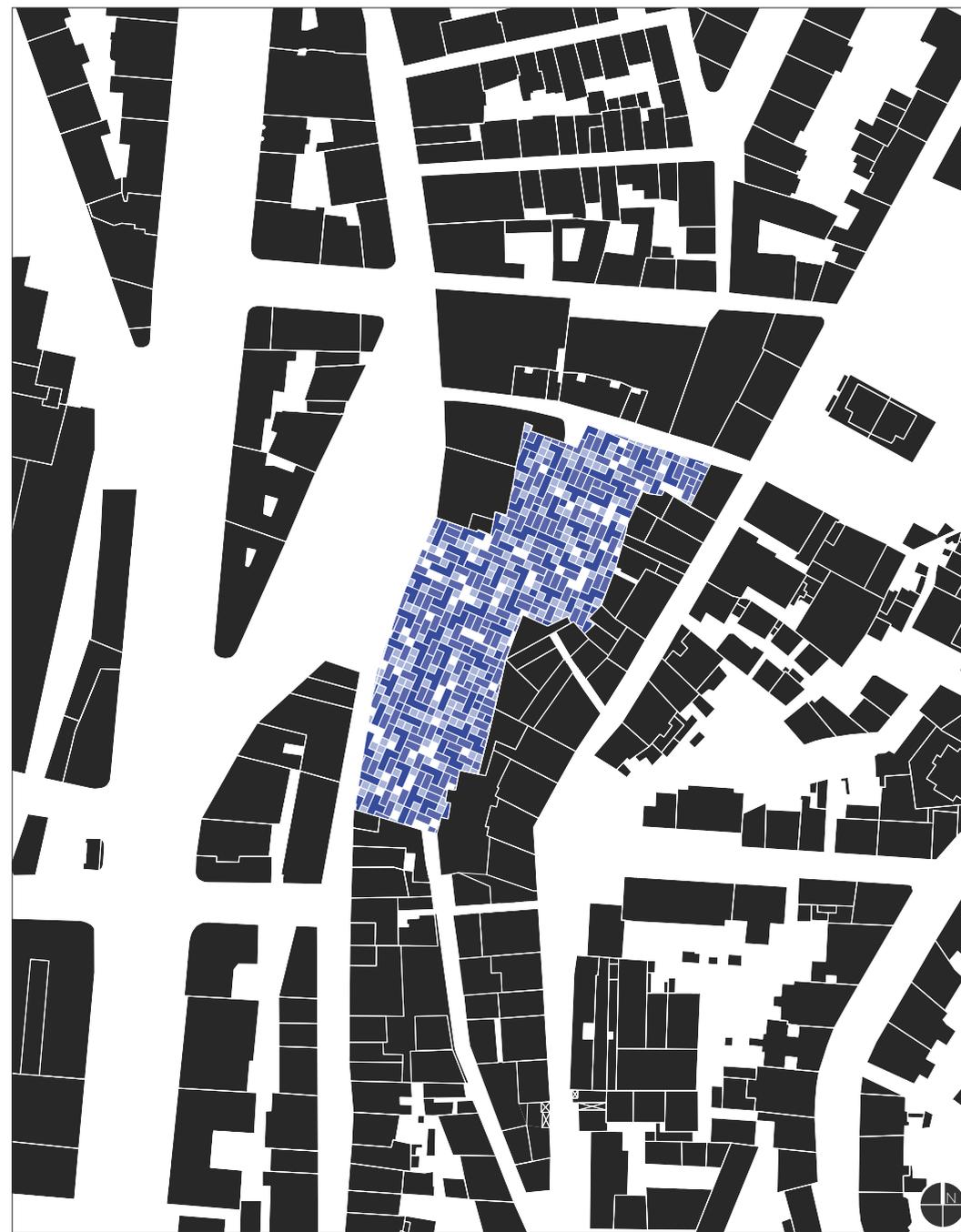
**“four bedroom type”**

105m<sup>2</sup>

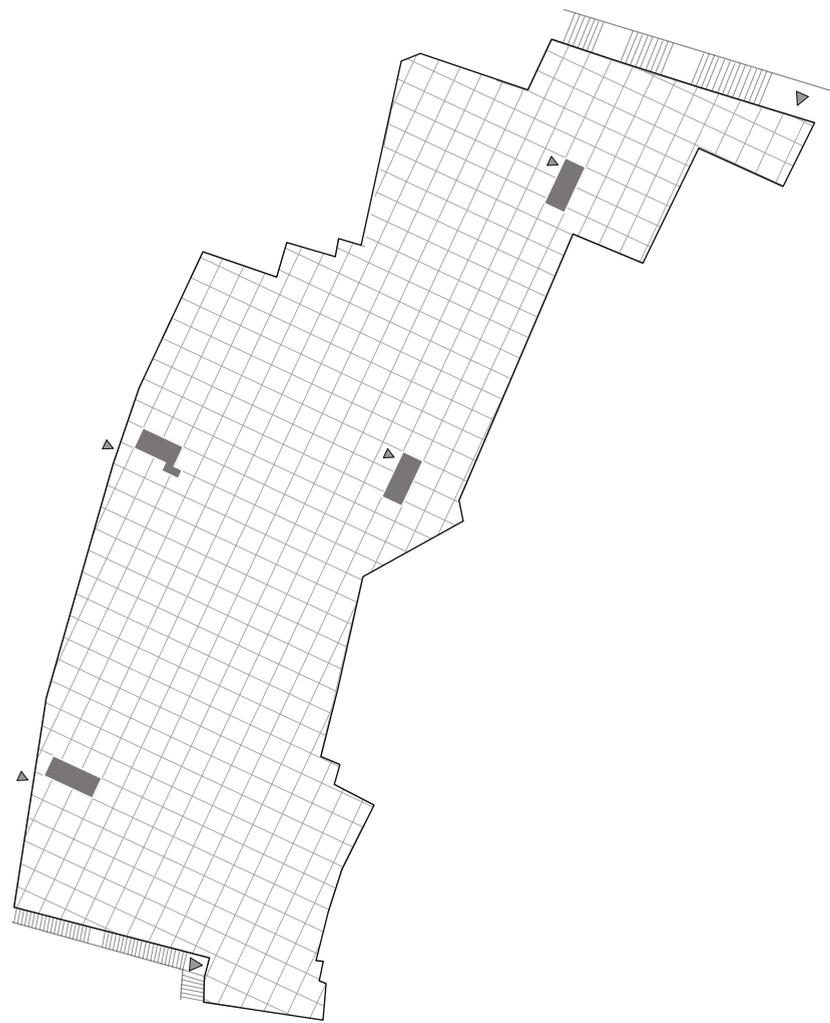
x5 



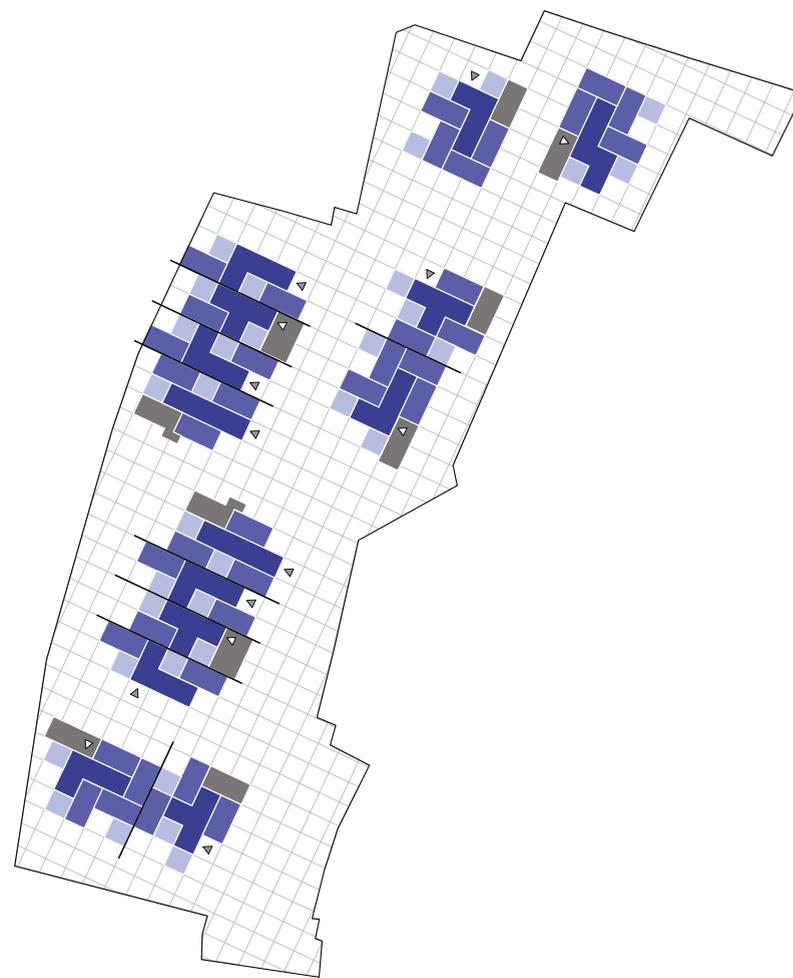
*Composizione casuale e sregolata*



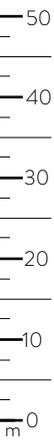
*Sperimentazione ed inserimento nel contesto*

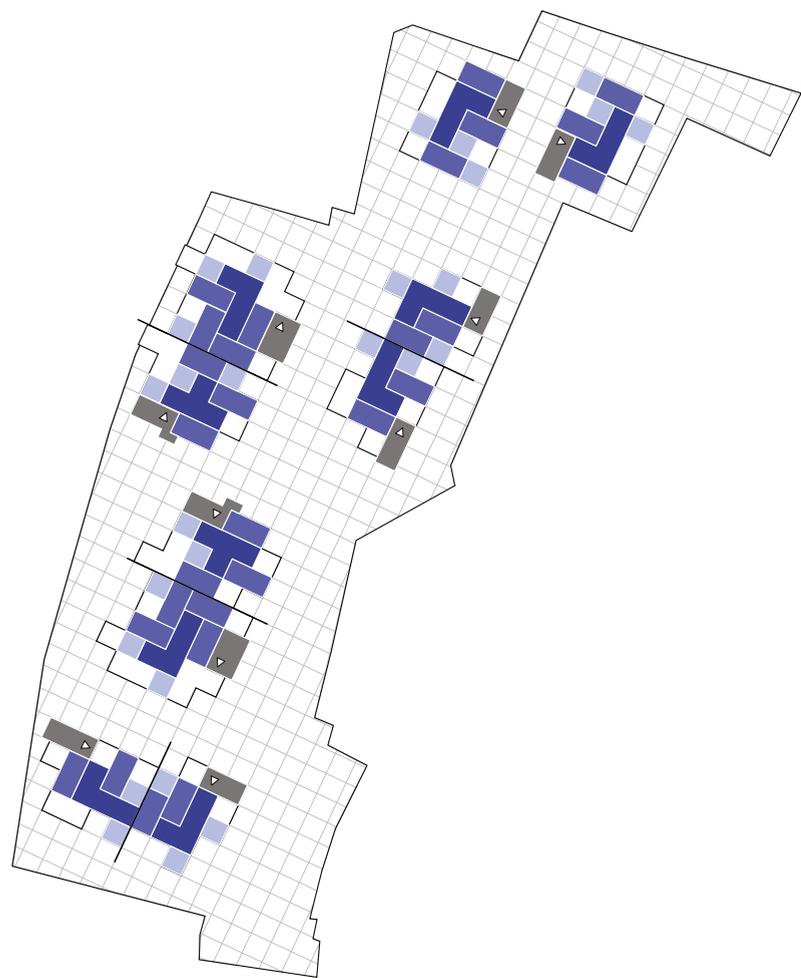
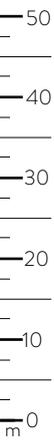


Planimetria accessi

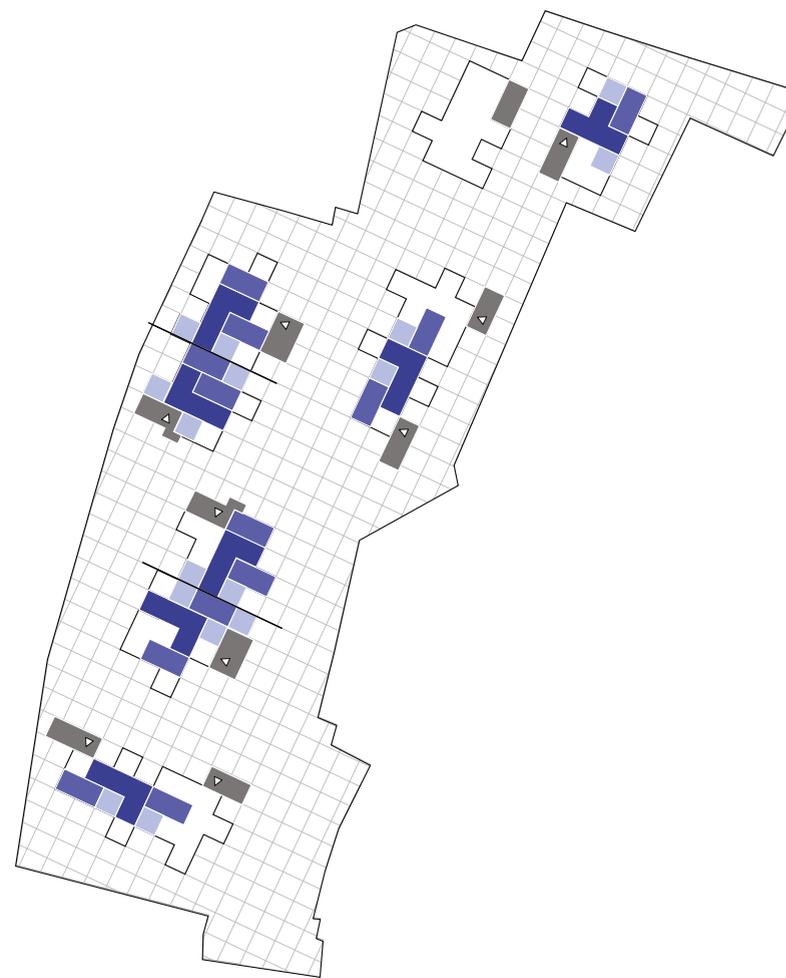


Primo livello

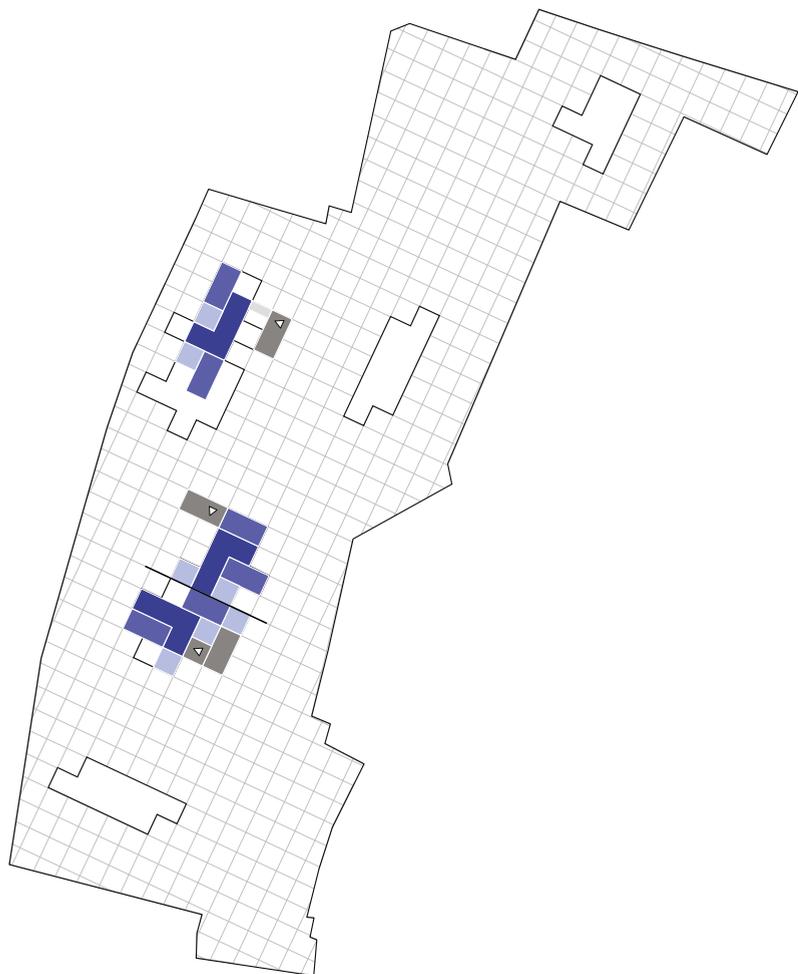
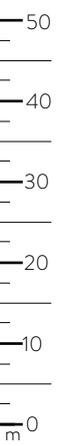




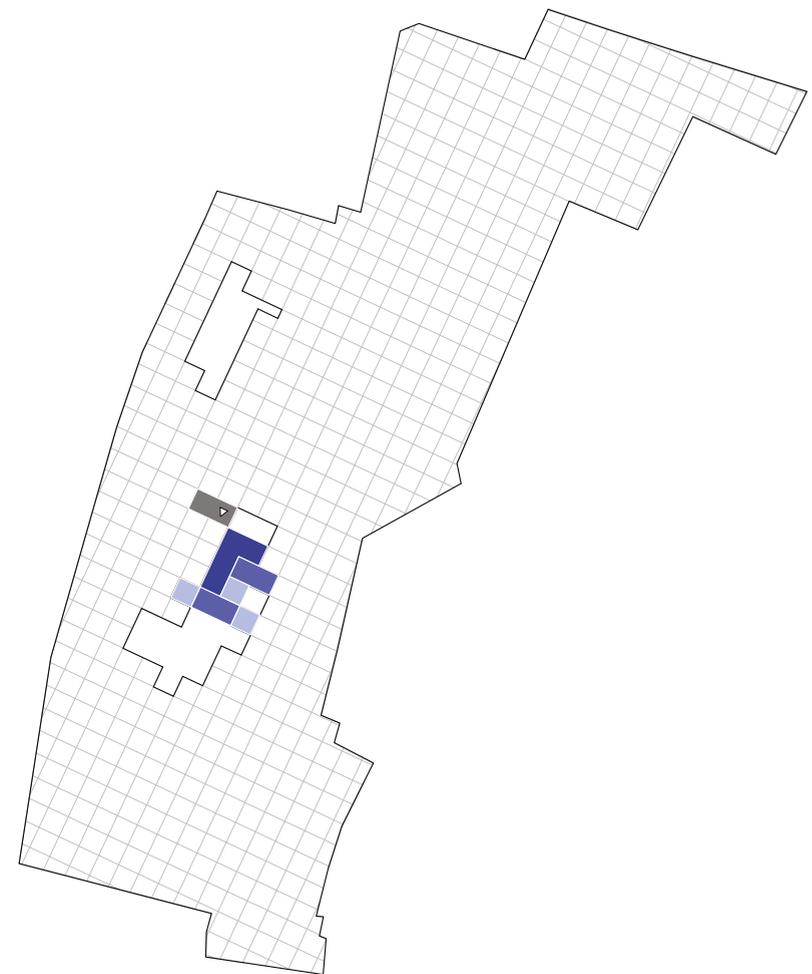
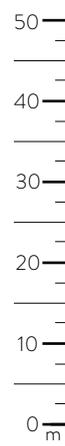
Secondo livello



Terzo livello



Quarto livello



Quinto livello

## Il modulo come strumento di computo insediativo

Quando l'intento progettuale di fondo è quello di creare offerta residenziale per la *classe media*, è fondamentale mantenere il controllo dei costi. La scelta di operare utilizzando un modulo non solo aiuta nella standardizzazione degli spazi, ma si rivela strumento estremamente valido nel computo dell'insediamento residenziale. Avendo mantenuto un certo rigore progettuale e non avendo disegnato spazi eccedenti l'unità modulare, il conteggio delle metrature, delle unità abitative e quindi del potenziale residenziale, risulta estremamente semplice.

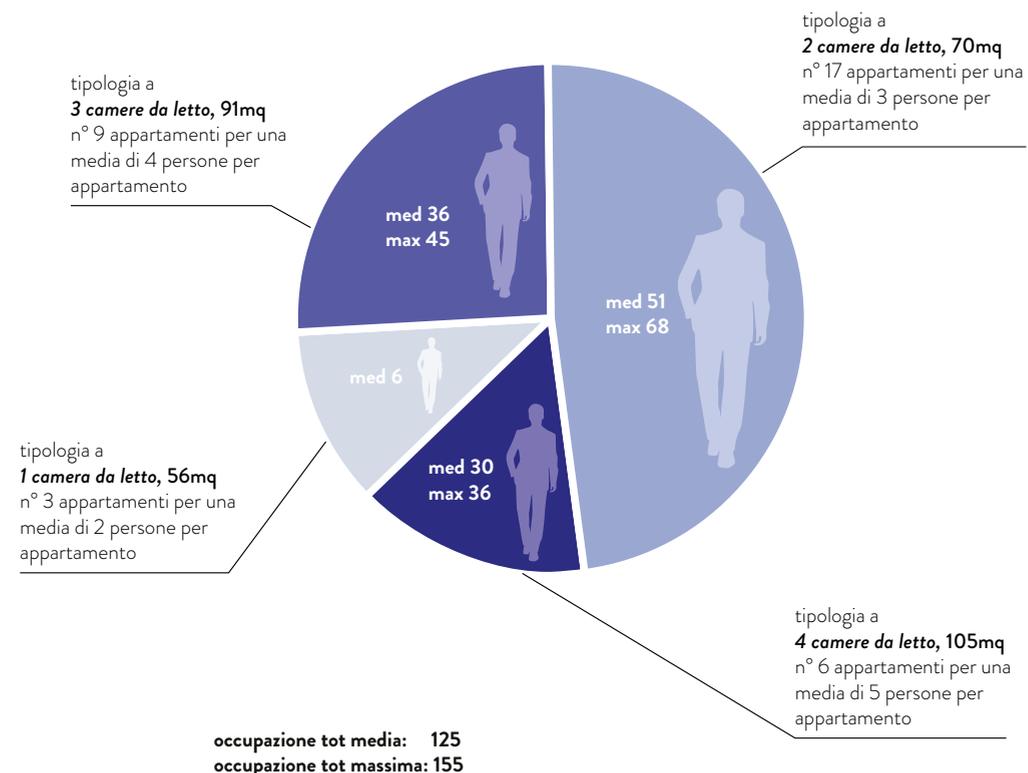
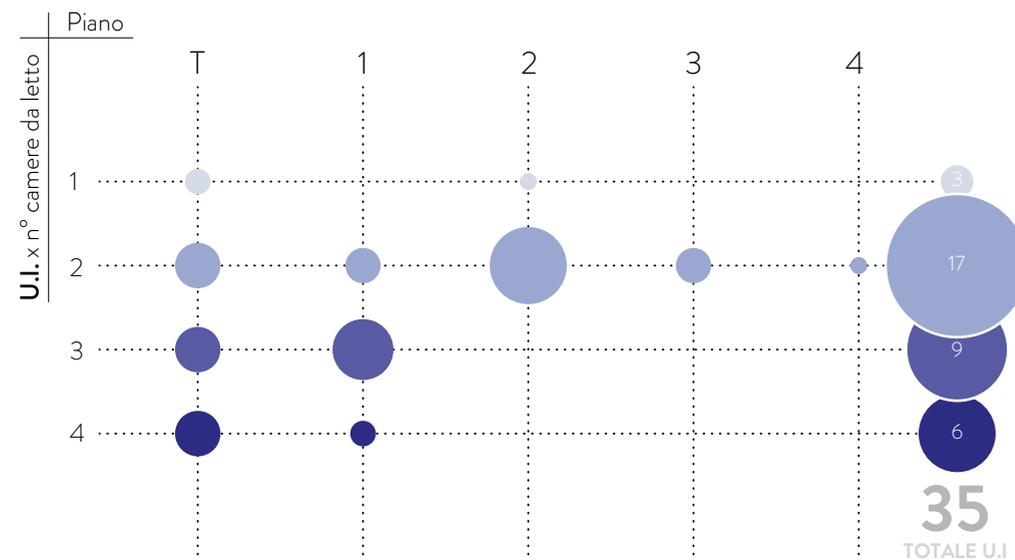
Nel realizzare questa proposta progettuale non era nota una quantità di persone da inserire, ne si è cercato il massimo potenziale insediativo.

Il disegno del modulo e questa proposta di applicazione dello stesso, vogliono dimostrare come avendo note delle quantità, sia facile ed immediato realizzare un corretto dimensionamento.

I tagli degli appartamenti sono pensati per rispondere alle varie tipologie di utenza, partendo dall'appartamento più piccolo composto da una camera da letto, cucina, bagno e soggiorno, concepito per una o due persone, fino ad arrivare ad appartamenti con quattro camere da letto, pensati per la condivisione degli spazi comuni e per ospitare studenti, lavoratori, o semplicemente per famiglie che intendono avere più spazio da poter dedicare eventualmente all'house sharing, in base alle esigenze.

In questo caso, questo progetto rimane alla dimensione di sperimentazione, non avendo un target preciso di insediamento, e volendo creare comunque un'architettura compatibile con il paesaggio e con il costruito del suo intorno.

Ciò di cui si è tenuto conto nel progettare sono le corrette proporzioni nell'offerta delle tipologie di appartamento, privilegiando l'appartamento da 70mq con due camere da letto.

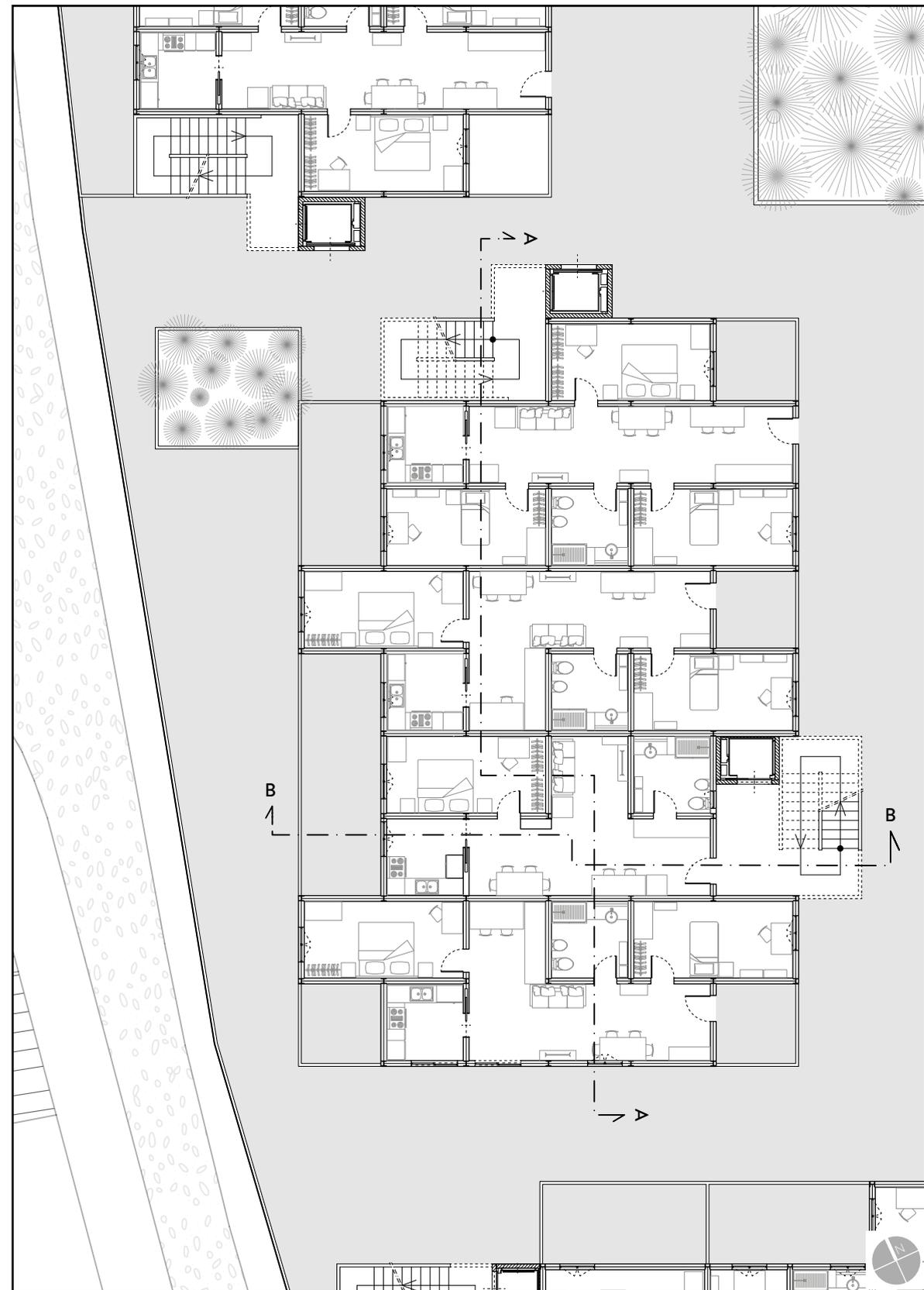




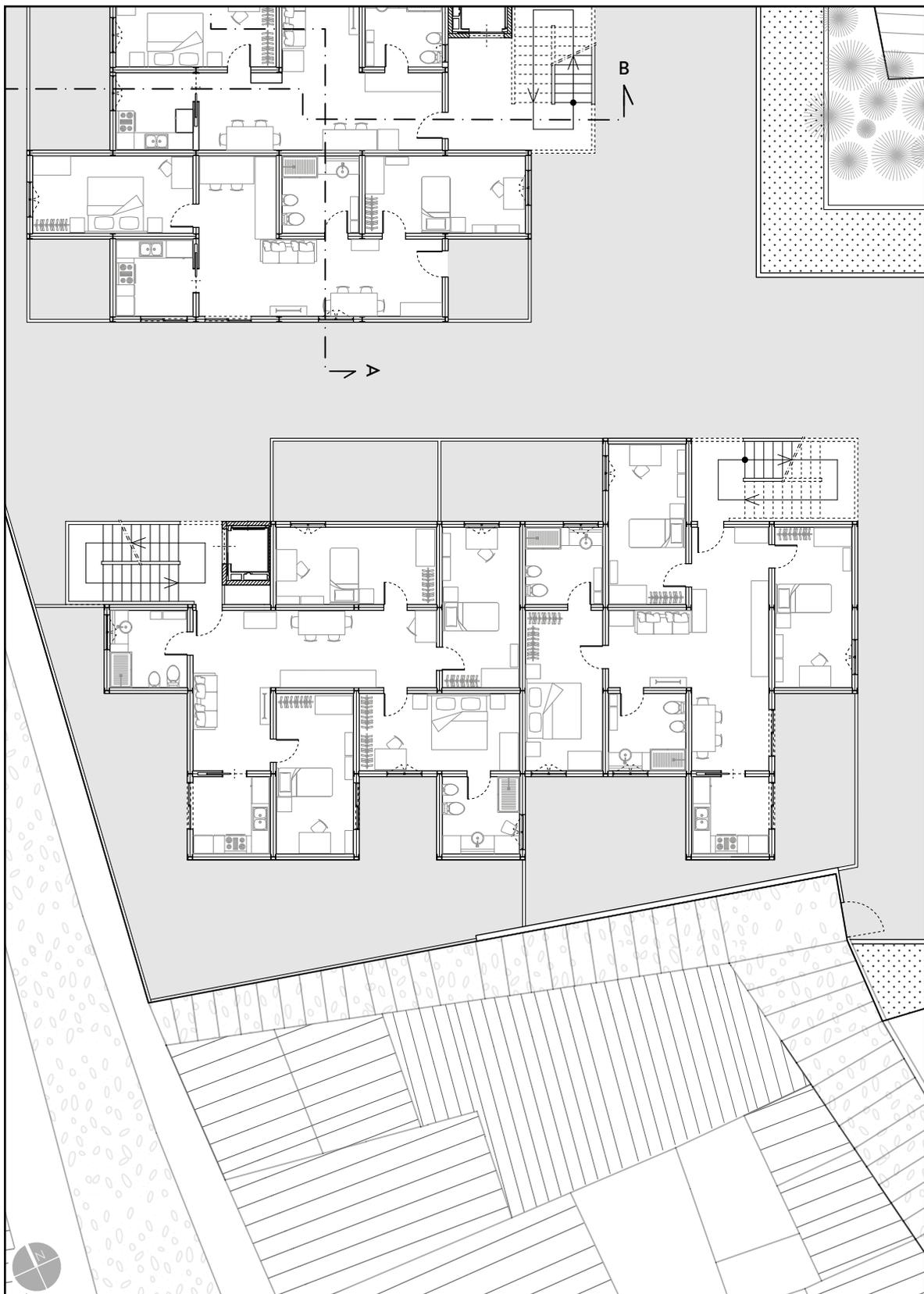




INGRANDIMENTO LIVELLO +4,20



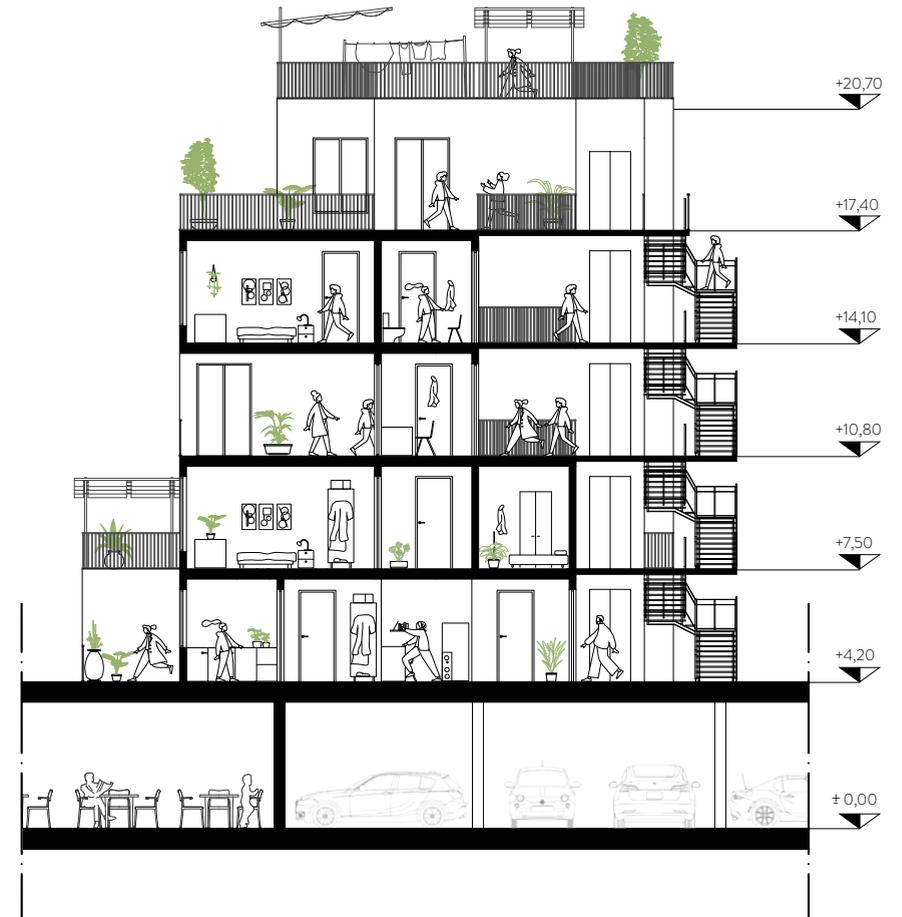
INGRANDIMENTO LIVELLO +4,20

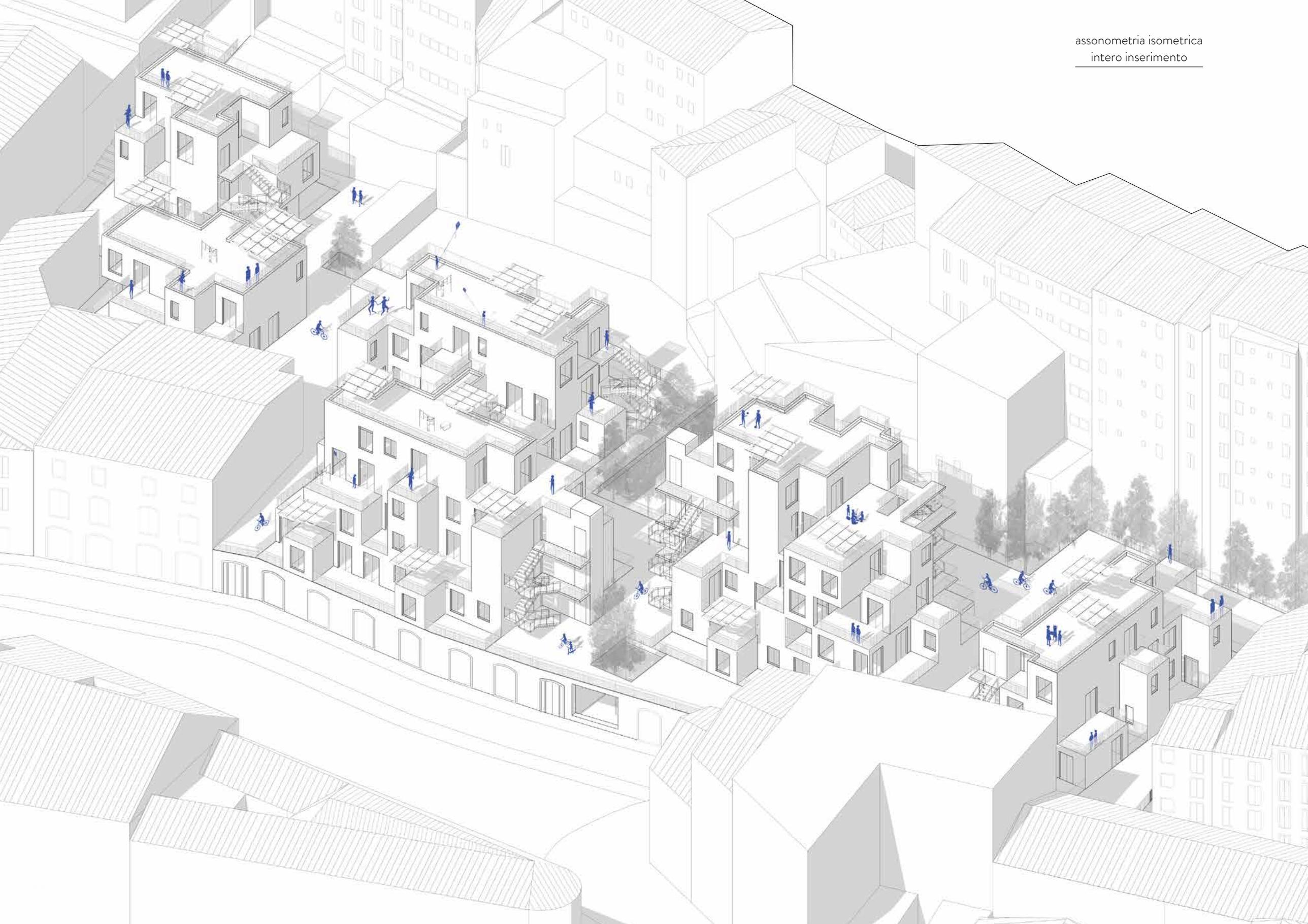


SEZIONE A-A



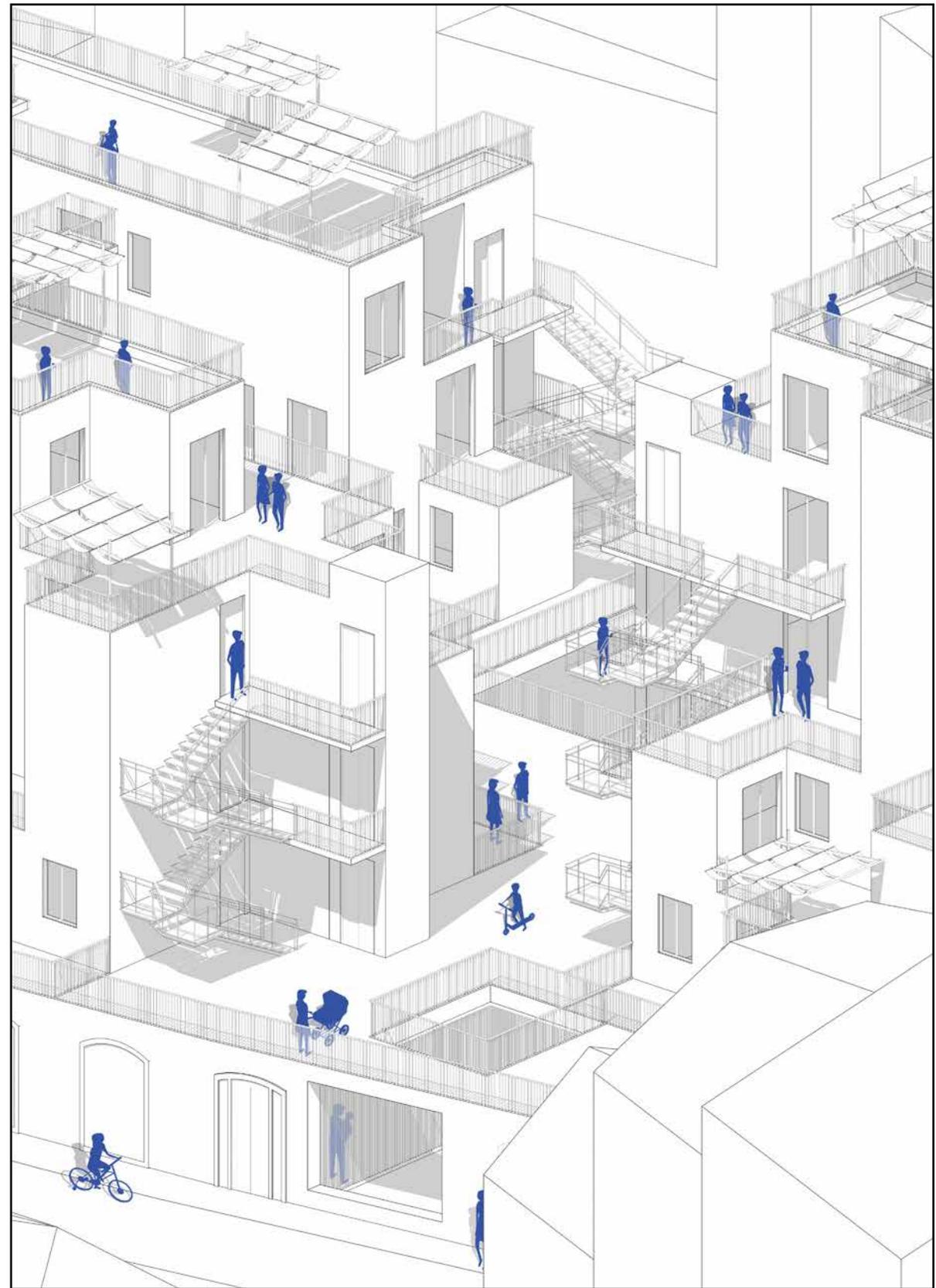
SEZIONE B-B

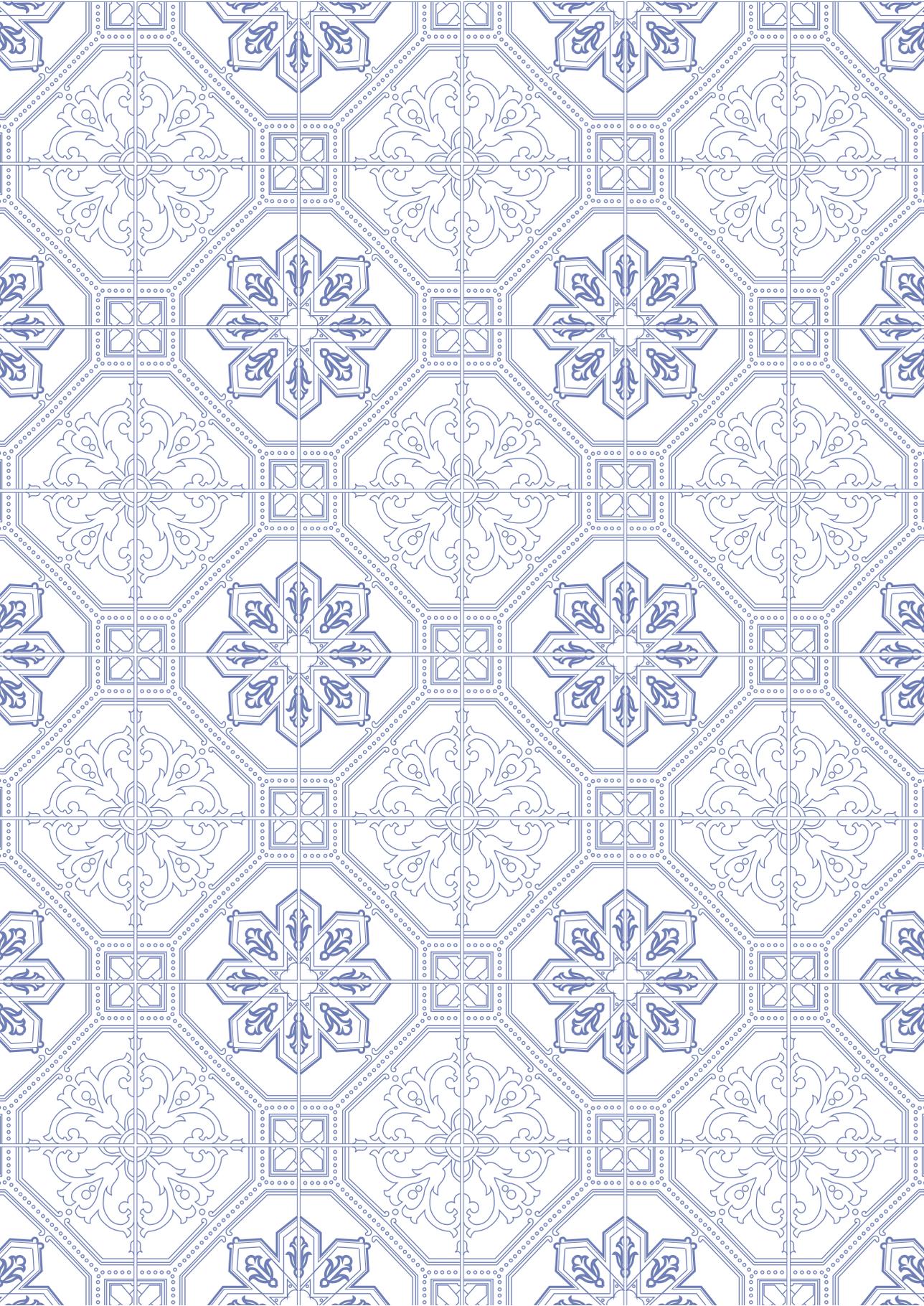




pianta delle coperture  
edificio tipo







## Conclusioni

Questo lavoro di ricerca trova le sue fondamenta intorno ad un'unica grande problematica di fondo, individuabile nell'eccesso turistico che ha caratterizzato Lisbona nel decennio passato.

Posto ed assunto che questo fenomeno non solo non accenna a diminuire, ma non sembra ancora aver raggiunto una cuspide, affrontare le problematiche ad esso relative è più che mai attuale e necessario. Se questo fenomeno turistico porta con sé diverse sintomatiche, quella abitativa è la più tangibile dal punto di vista architettonico.

Con il progetto studiato in questa tesi l'intento principale è stato quello di rispondere ad una forte richiesta residenziale ed abitativa da parte dei cittadini di Lisbona.

La scelta di concentrarsi sul quartiere di Mouraria, su suggerimento del prof. Sérgio Proença, è consequenziale ai cambiamenti che la stanno interessando, già da tempo, come lo spopolamento dei cittadini e il forte aumento della quantità appartamenti immessi nel mercato dell'house sharing turistico.

Il lavoro di ricerca svolto sul turismo e le sue "nuove" forme è stato propedeutico alla comprensione di molte delle dinamiche che hanno caratterizzato, e che caratterizzano tutt'ora, la metamorfosi di Lisbona, passata dall'essere una città chiusa ed introversa, a diventare una delle capitali più visitate in Europa.

All'ostesso tempo, la conoscenza del passato di Lisbona è stata

di fondamentale importanza per la lettura corretta di una "storia" così particolare.

L'analisi dei dati sul turismo è stata un po' la colonna portante di questa tesi, rendendo quantitative e qualitative quelle che senza i numeri sarebbero rimaste solamente "suggerzioni".

Trovandoci poi in un momento storico così particolare, senza precedenti tanto tangibili nella storia recente, è stato doveroso un excursus per comprendere come la pandemia abbia potuto mettere in ginocchio la macchina del turismo, precedentemente ritenuta impossibile da arrestare. Con il turismo completamente congelato, il risvolto della medaglia è stato immediato, con il mercato degli affitti a lungo termine tornato colmo di offerta. Al momento in cui scrivo questo testo, la situazione di "panico" sembra essere cessata, ma credo che sicuramente la città e più in generale il governo portoghese abbiano compreso come il concentrare tutte le loro "forze" sul settore turistico non sia più così sicuro come lo è stato in passato.

Il passaggio di scala, dalla

dimensione della città a quella del quartiere è stato poi necessario per poter circoscrivere il fenomeno; seppur il problema abitativo sia generalizzato, ogni quartiere lo caratterizza in modo differente.

La ricerca, lo studio e la comprensione dei documenti tecnici riguardanti Mouraria è stata di grande importanza.

Allo stesso modo è stato importante il contatto fisico con la realtà locale, seppur per un tempo limitato. Trovandomi nella posizione di poter giudicare il percorso fatto, ritengo che siano stati entrambi necessari per una lettura completa.

## Il progetto

L'idea per l'intervento nasce grazie al contatto con il luogo.

La volontà di creare espressamente spazio residenziale per i cittadini risulta essere quasi "obbligata" in una situazione come quella che caratterizza, oggi, la capitale.

L'idea alla base è quella di riportare i cittadini nella loro città, nel loro quartiere,

e avviare un processo di "riappropriazione", almeno parziale, di quegli spazi sottratti al residenziale.

L'idea di studiare un modulo scaturisce dalla "necessità" di non voler rispondere al problema in modo puntuale, ma di sistematizzare, di creare una risposta che sia "adattabile". Largo do Intendente è soltanto uno dei vuoti che caratterizzano il tessuto della città.

L'approccio al modulo è stato di tipo sperimentale, ottenendo per tentativi quella che poi ho ritenuto essere l'alternativa più bilanciata valutando criteri come spazio, flessibilità e rispetto degli standard minimi abitativi.

Pur trattandosi di un elemento "secondario", la composizione ed il pattern del modulo rispondono in modo coerente con quella che è l'estetica del panorama circostante, giocando con la frammentazione, con l'alternanza di volumi

e di vuoti, evocando una sensazione di "inclusione", di "addossamento", simile a quella che si proverebbe passeggiando per le viette strette dei quartieri storici della città.

Il tema della replicabilità apre poi le porte a quelli che potrebbero essere gli sviluppi futuri di questo studio, aprendo le strade ad un percorso di riqualificazione degli spazi abbandonati, incrementando la forza residenziale e al bisogno anche quella turistica.

Alla luce di tutto quanto descritto e studiato in questa ricerca, diventa evidente come l'architettura sia il mezzo tramite cui operare il cambiamento, ma di come siano fondamentali provvedimenti e cambiamenti a livello di *governance politica* sul turismo.

Il "malessere" che vivono i cittadini è sì un problema di natura architettonica, ma la matrice di fondo è politica. L'architettura non può risolvere da sola, senza una corretta pianificazione

strategica, il "problema" abitativo e turistico.

Osservando gli obiettivi per il futuro stilati nel piano regolatore sembra esserci la volontà nel normalizzare e riportare la questione turistica a livelli più sostenibili. Il fine ultimo dovrebbe essere la ricerca di una sempre migliore qualità della vita, in primo luogo per i cittadini, e solo infine per i turisti.

capacità di adattamento ed il saper lavorare anche con scarsità di materiale tangibile ed utilizzabile. Il processo di ridisegno dell'esistente, i contatti con uffici tecnici internazionali, il saper superare problemi e difficoltà fanno parte di quello che è il ruolo pragmatico dell'architetto, ed arrivato a questo punto sento, almeno in parte, di esserci riuscito.

## Riflessioni finali

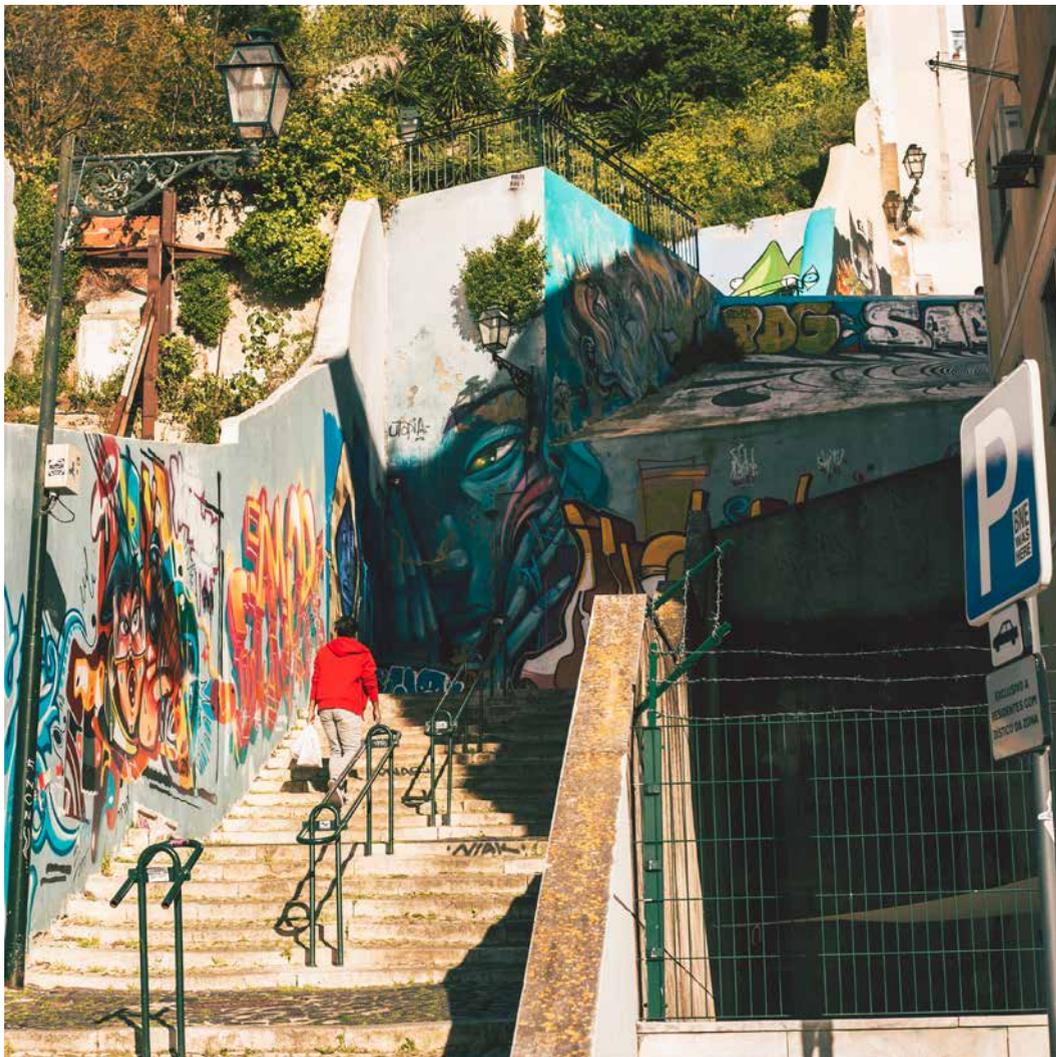
Questo lavoro nasce con un intento di ricerca ancora non pienamente circoscritto, i cui sviluppi hanno acquisito forma e sostanza solo durante il percorso. Ci sono stati momenti di stallo e di "incertezza", superati grazie al continuo tentare "strade" nuove.

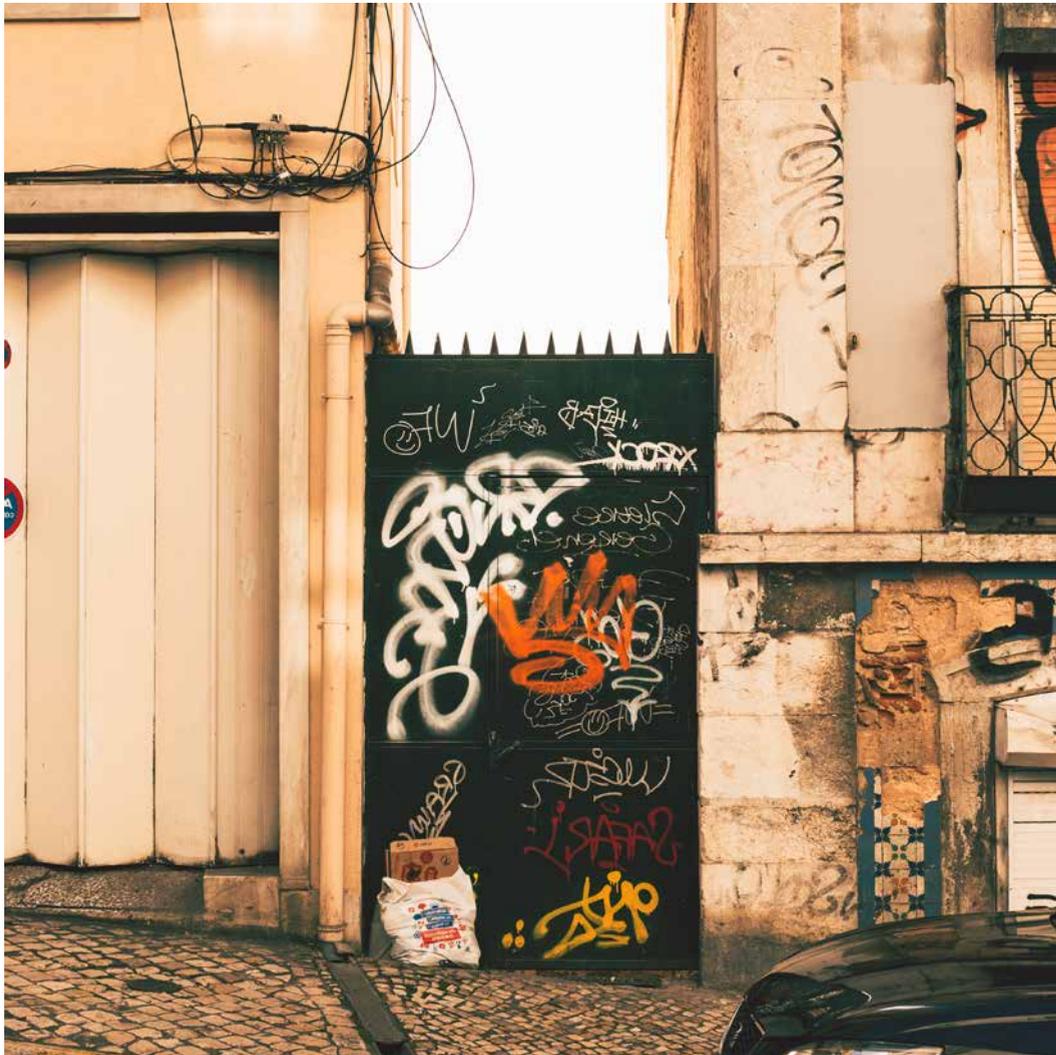
Soprattutto per quanto riguarda la parte progettuale, sono state fondamentali le conoscenze maturate nel corso degli anni, la

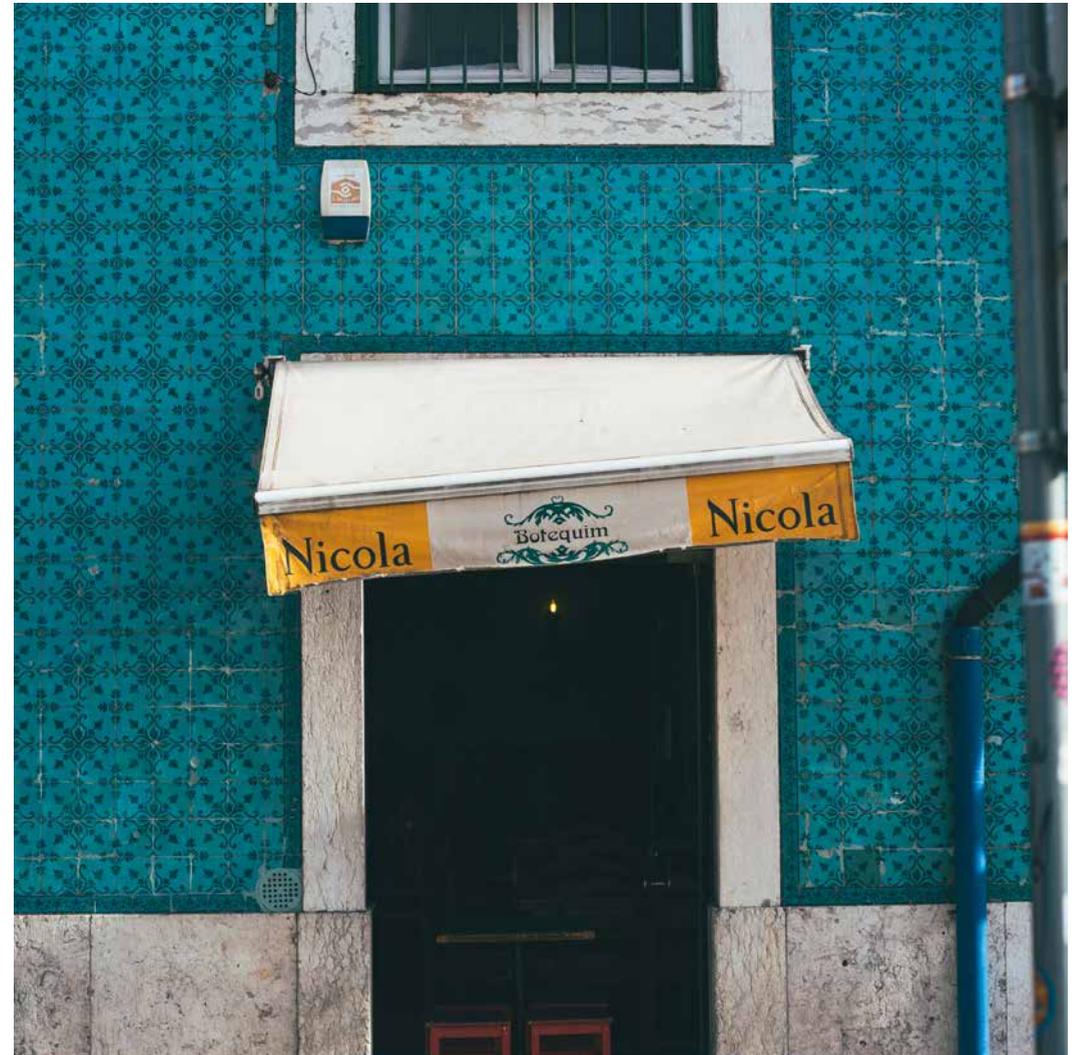
cruzando  
Lisboa

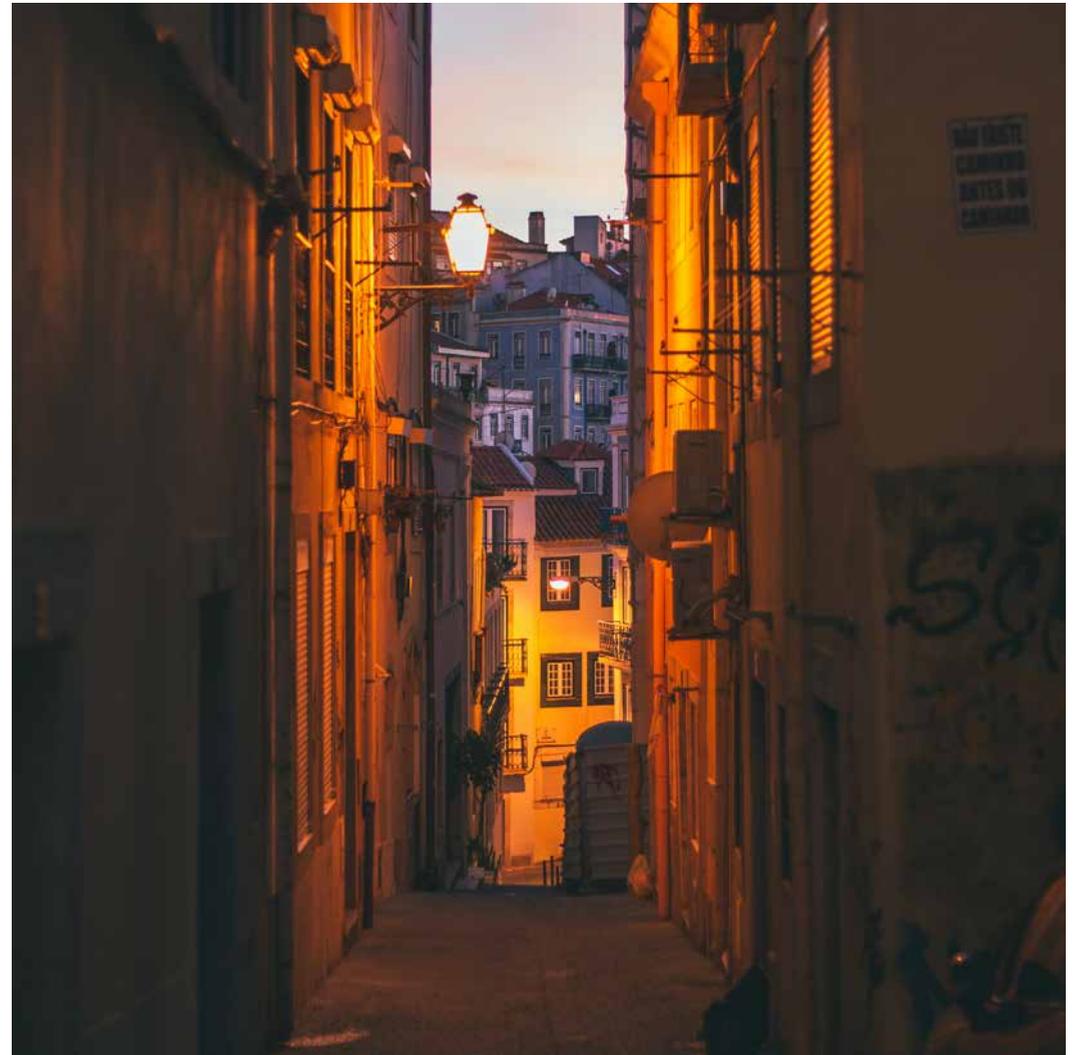
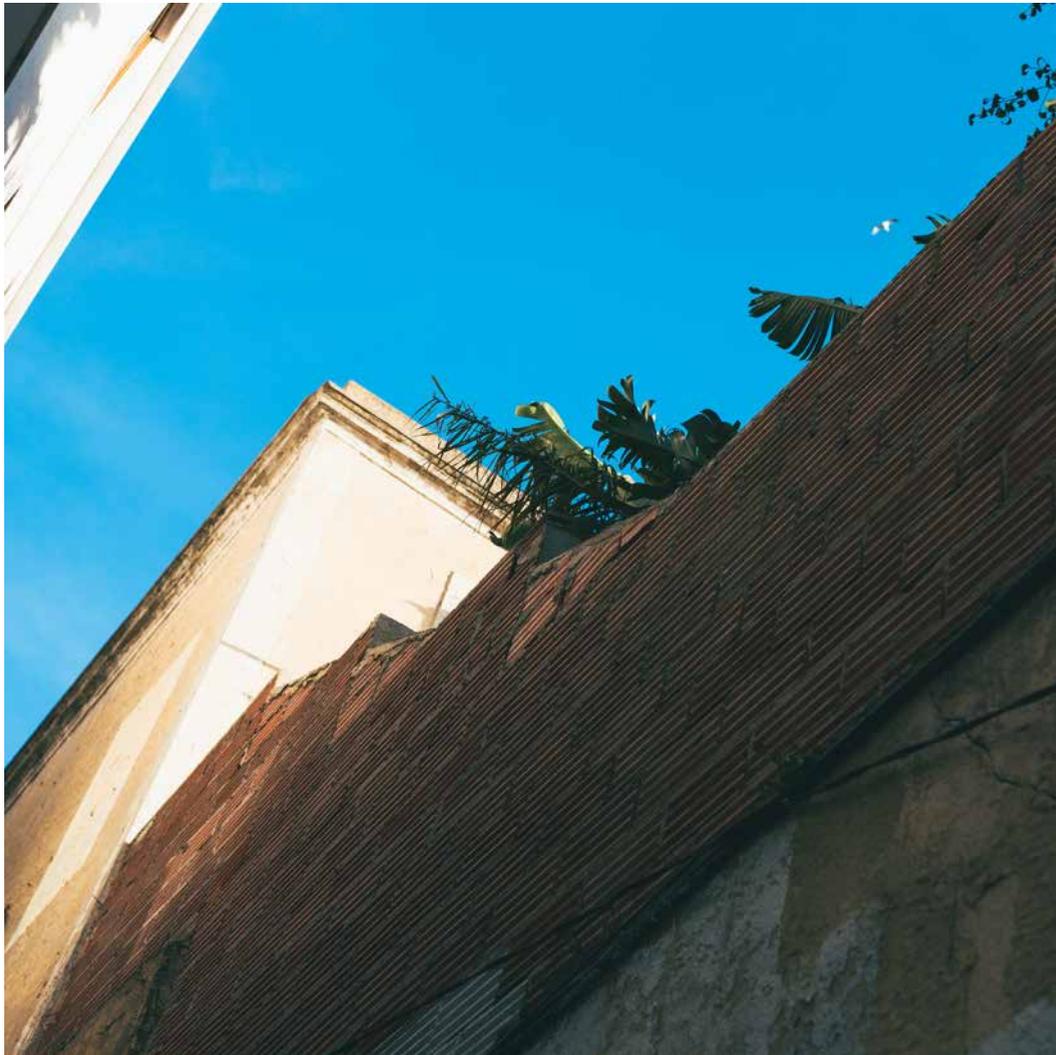
MAR 2020  
Riccardo Cerutti

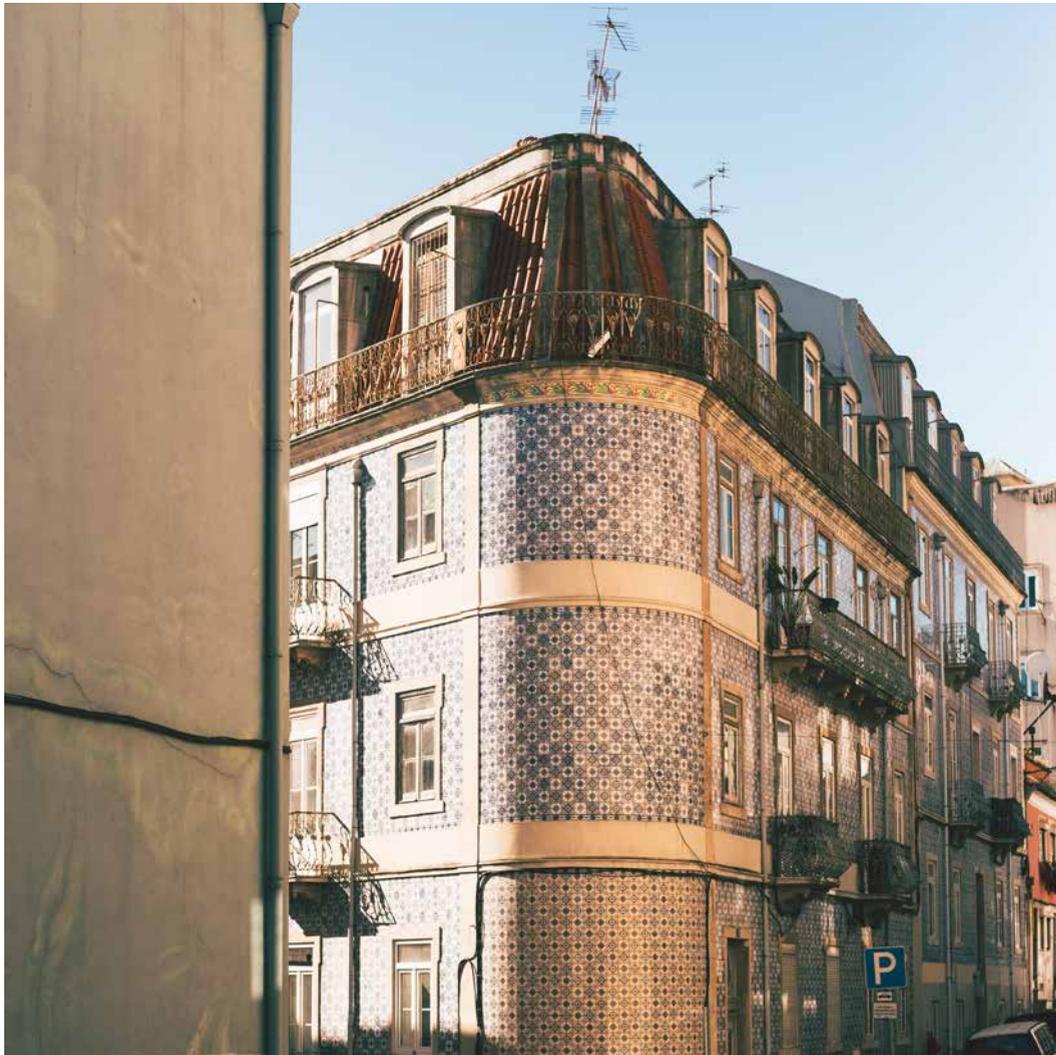


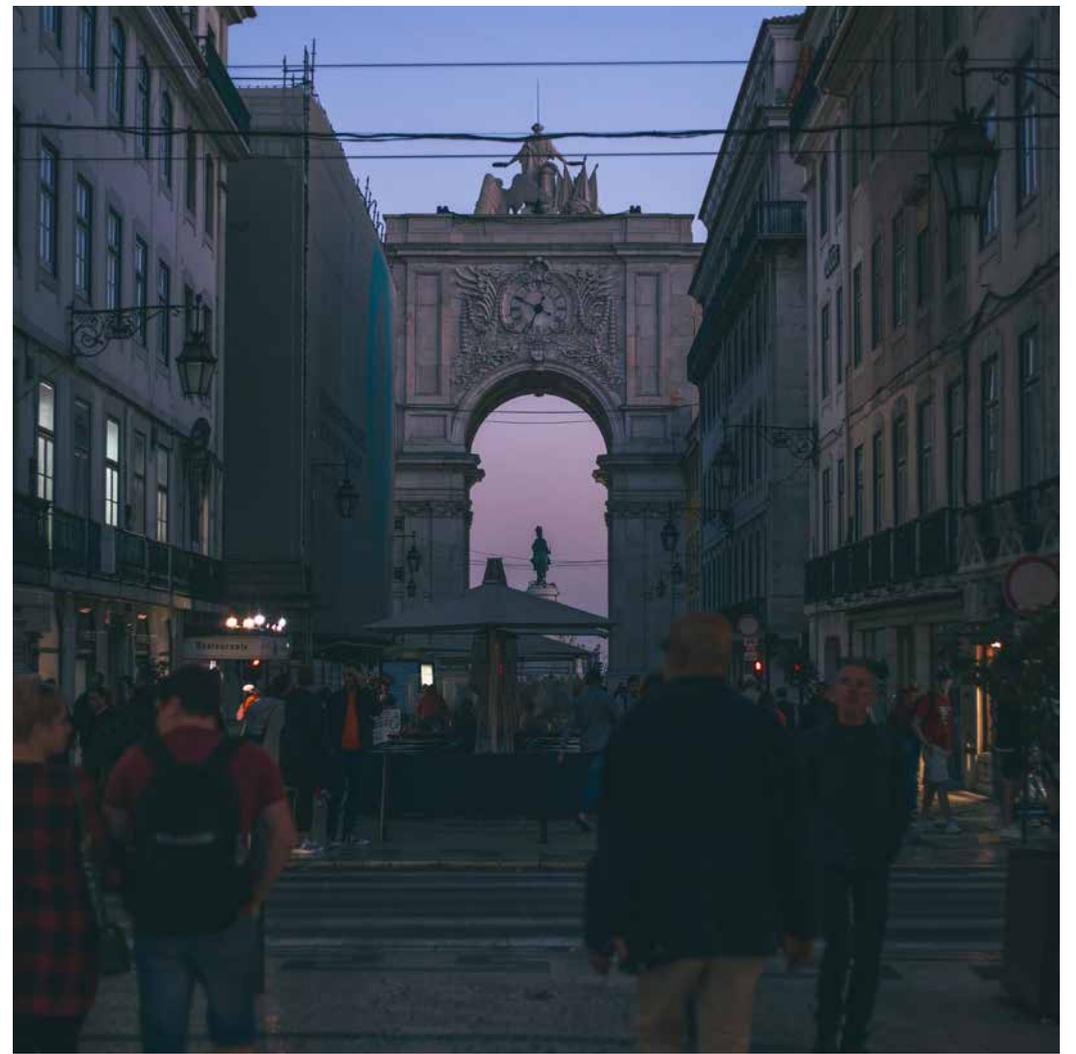
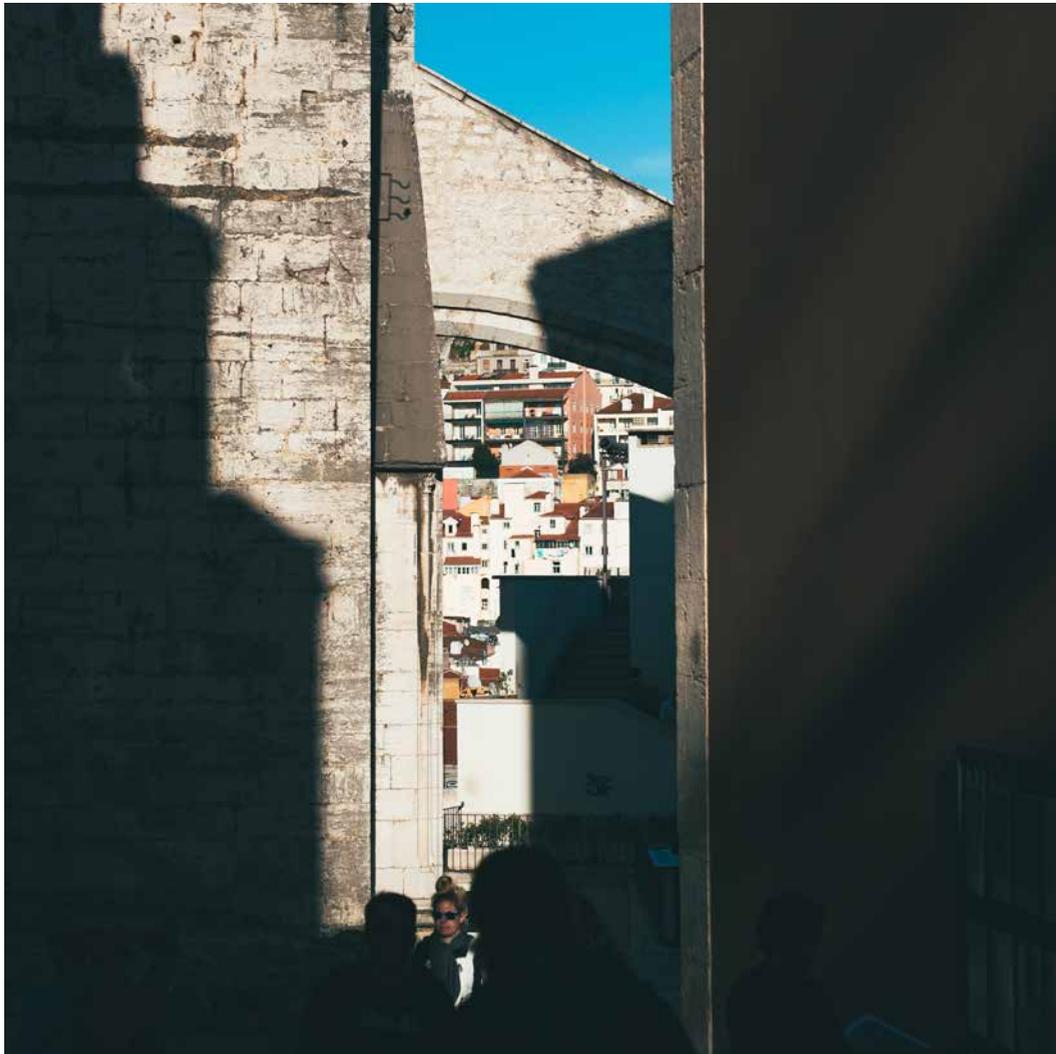


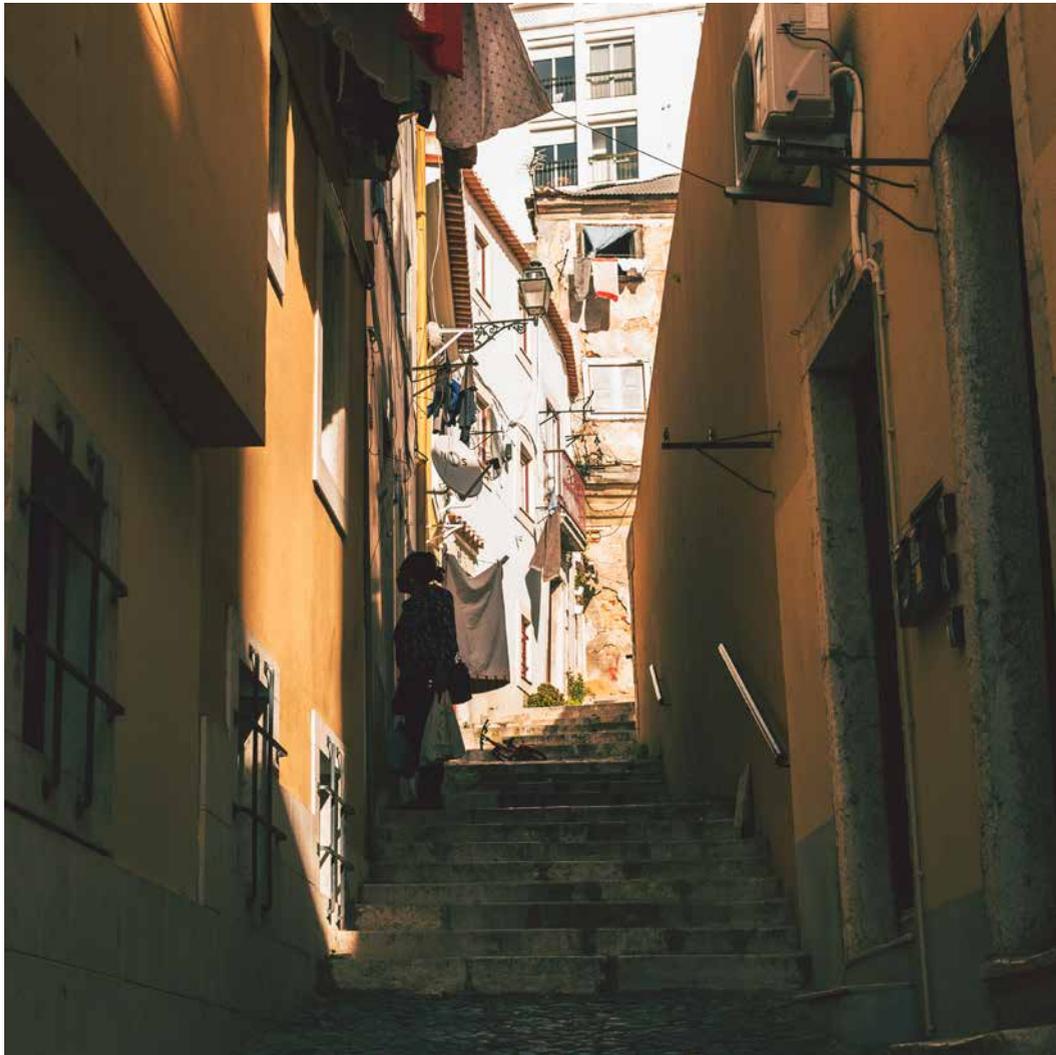


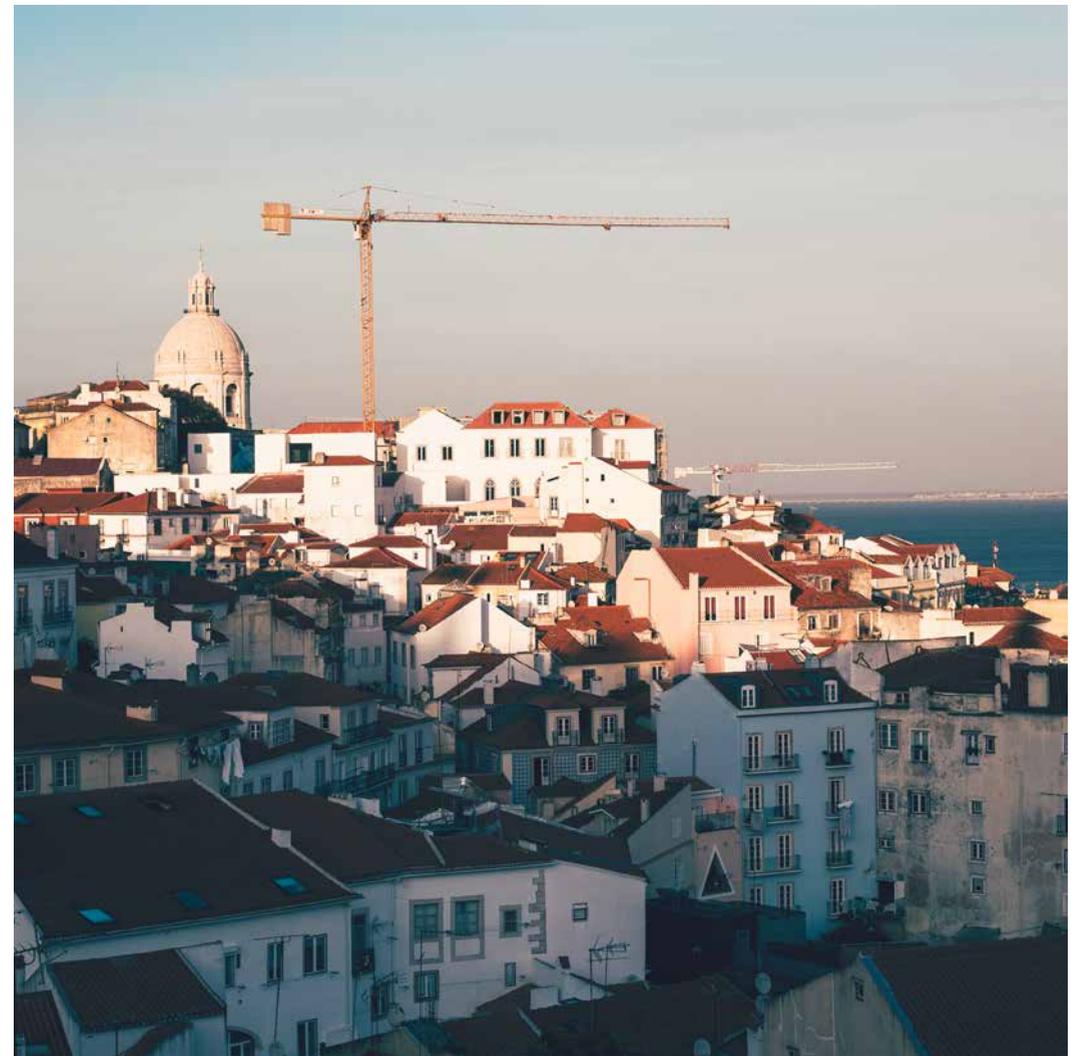






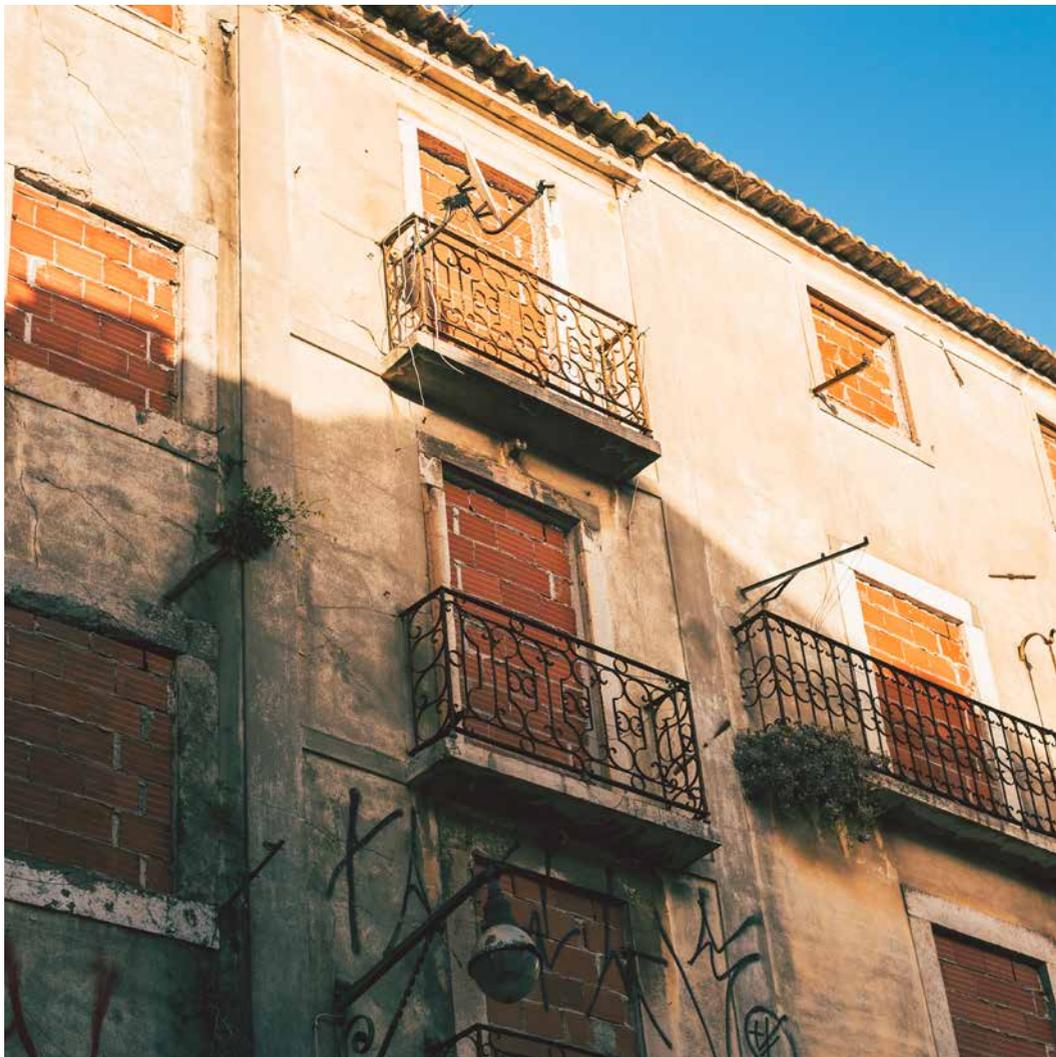




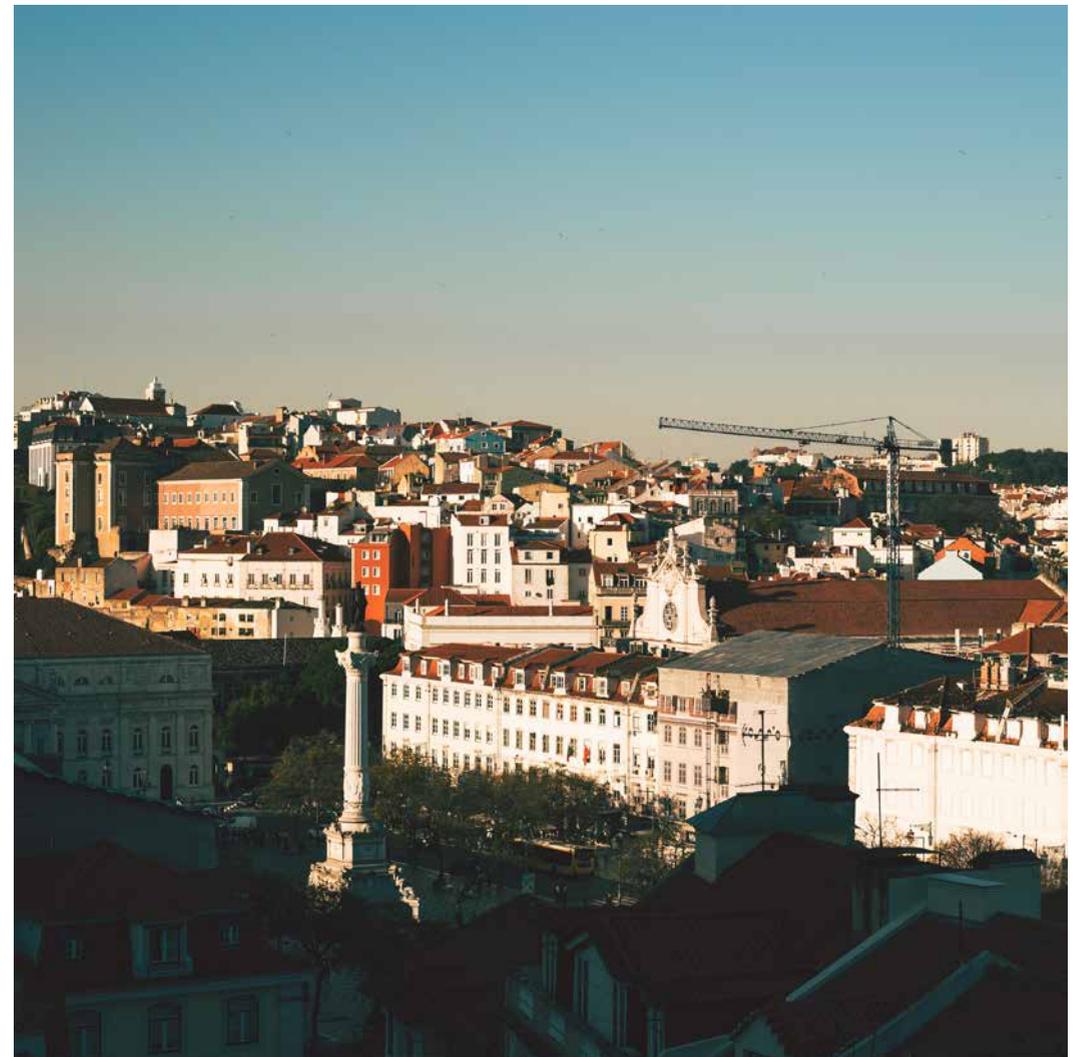
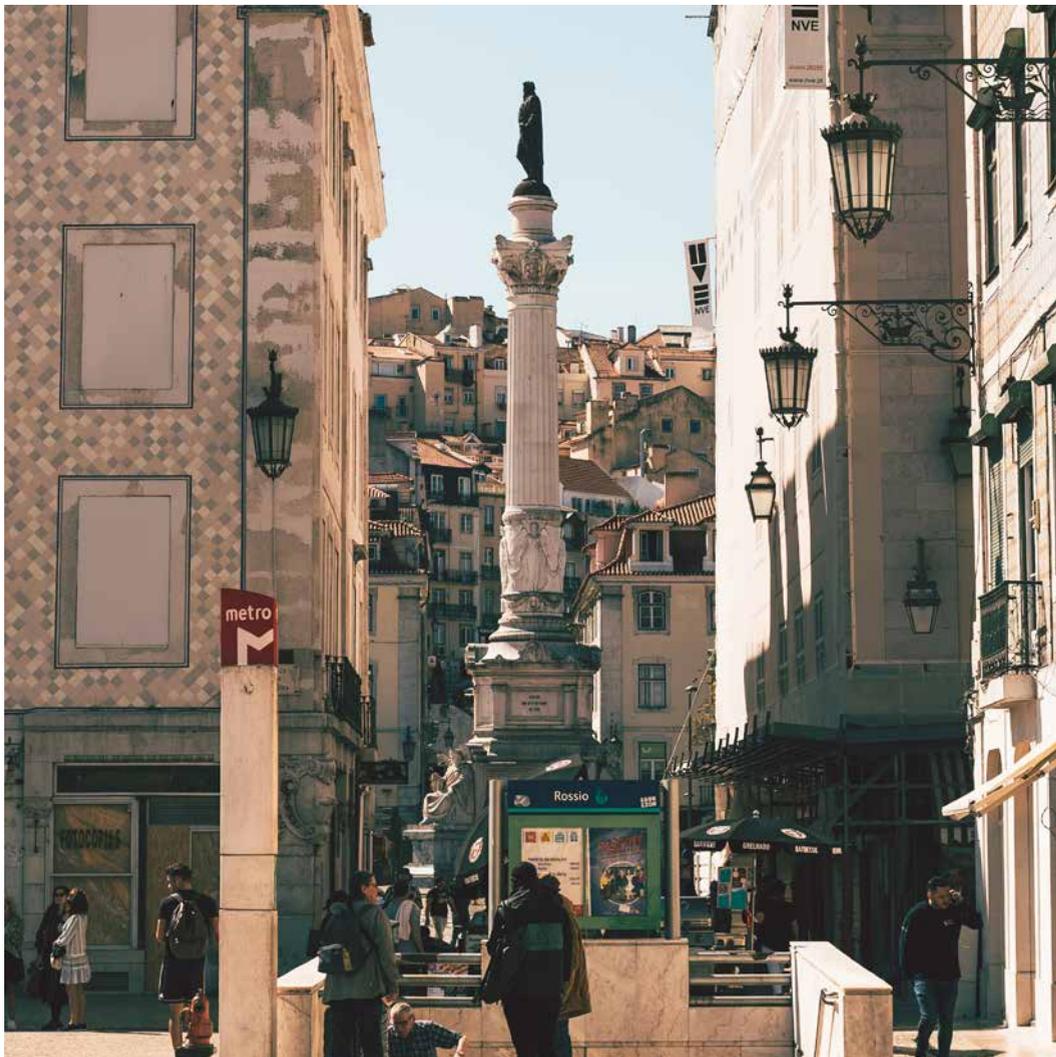






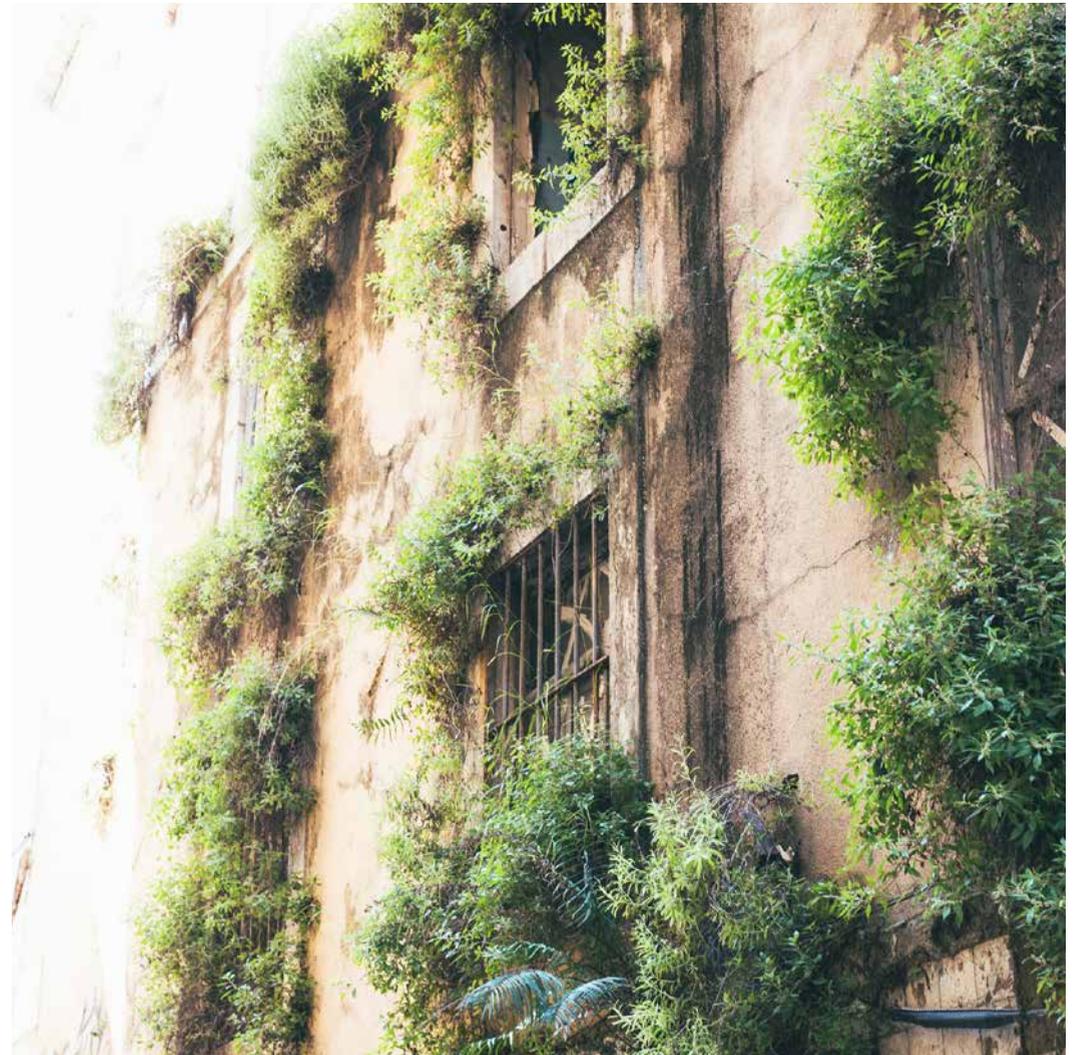
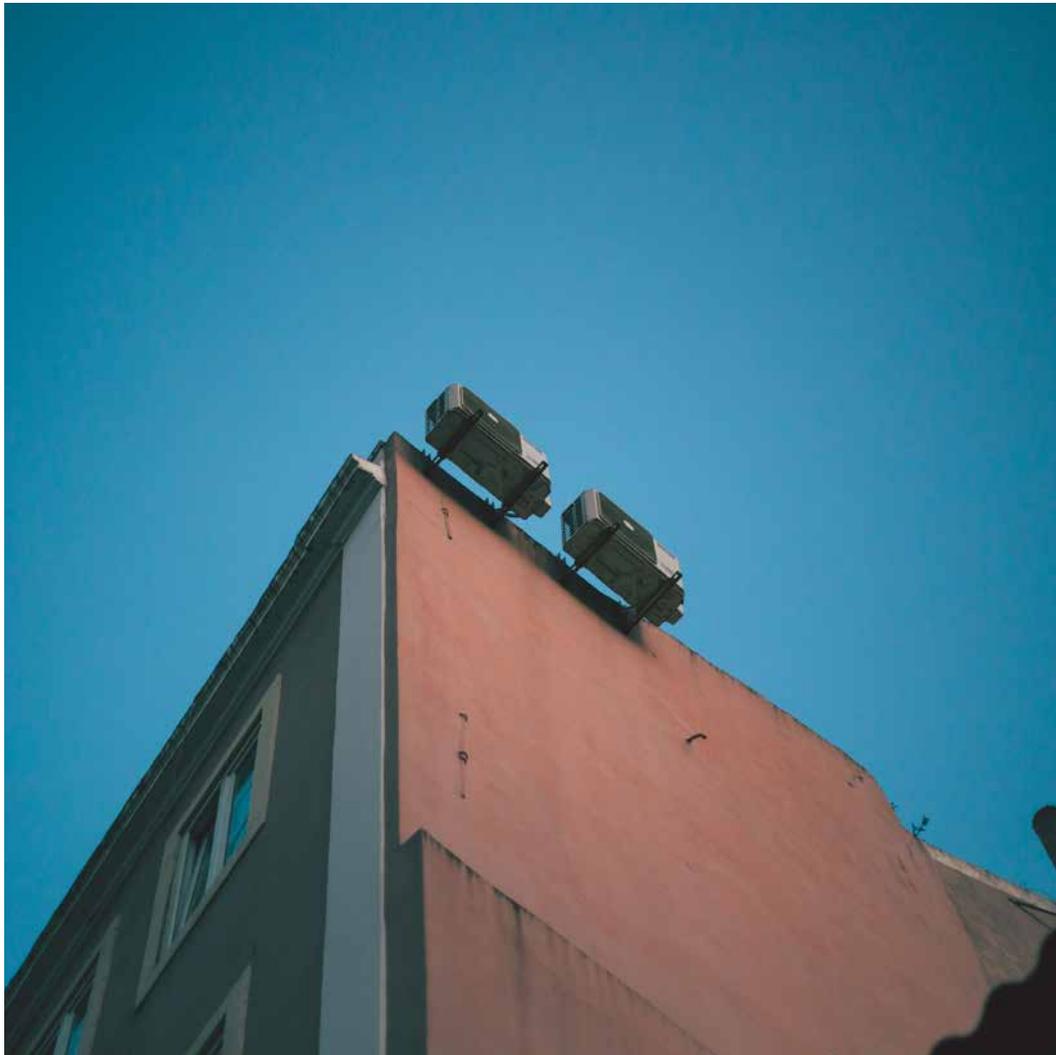




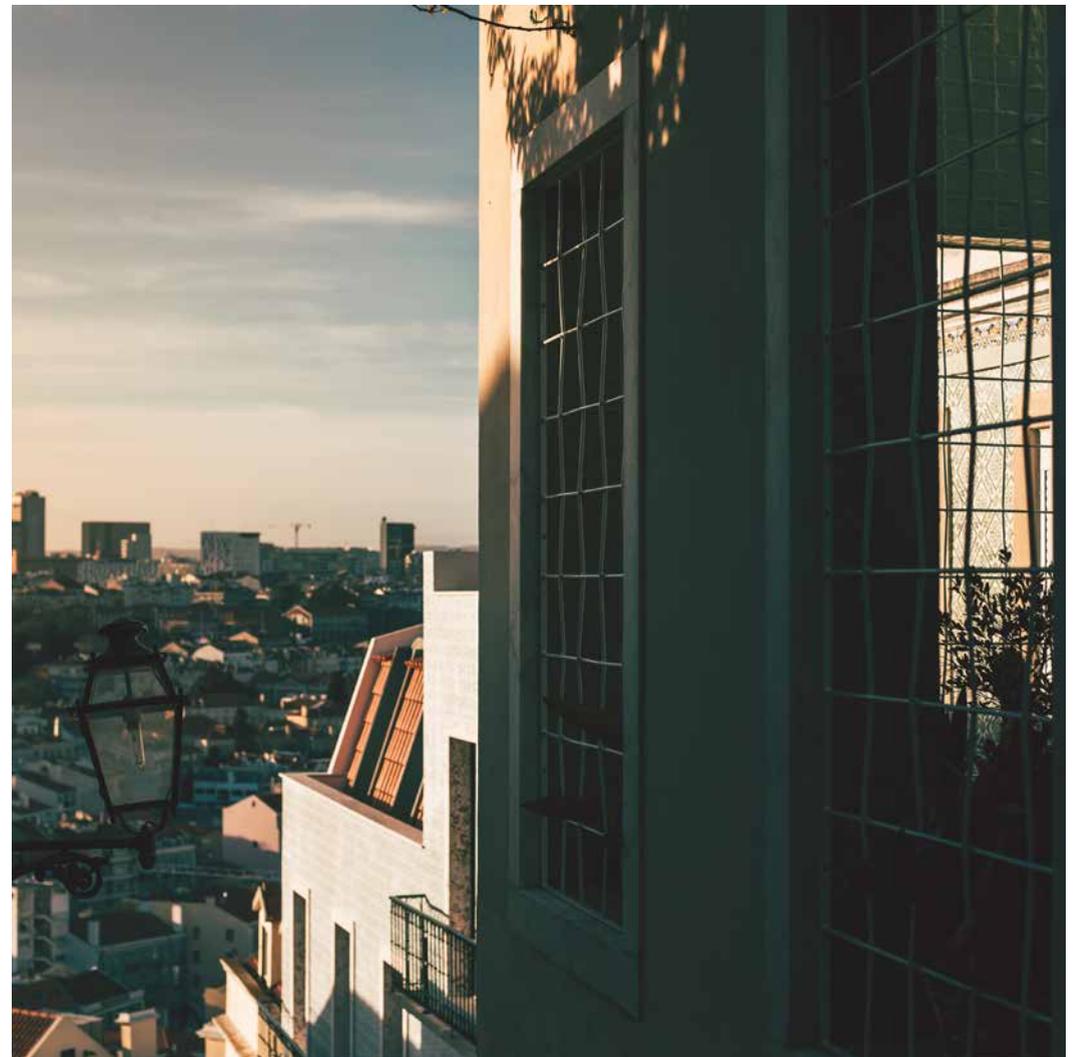
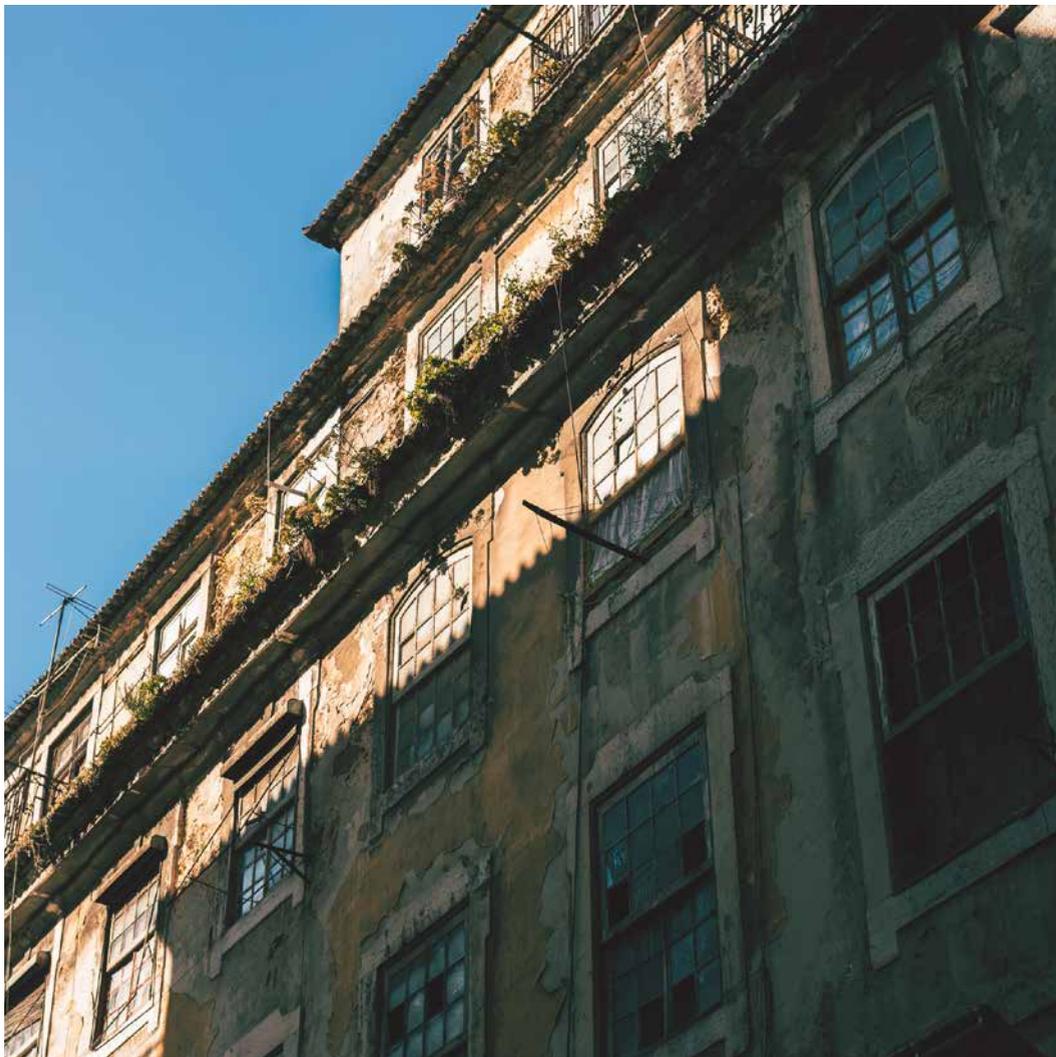


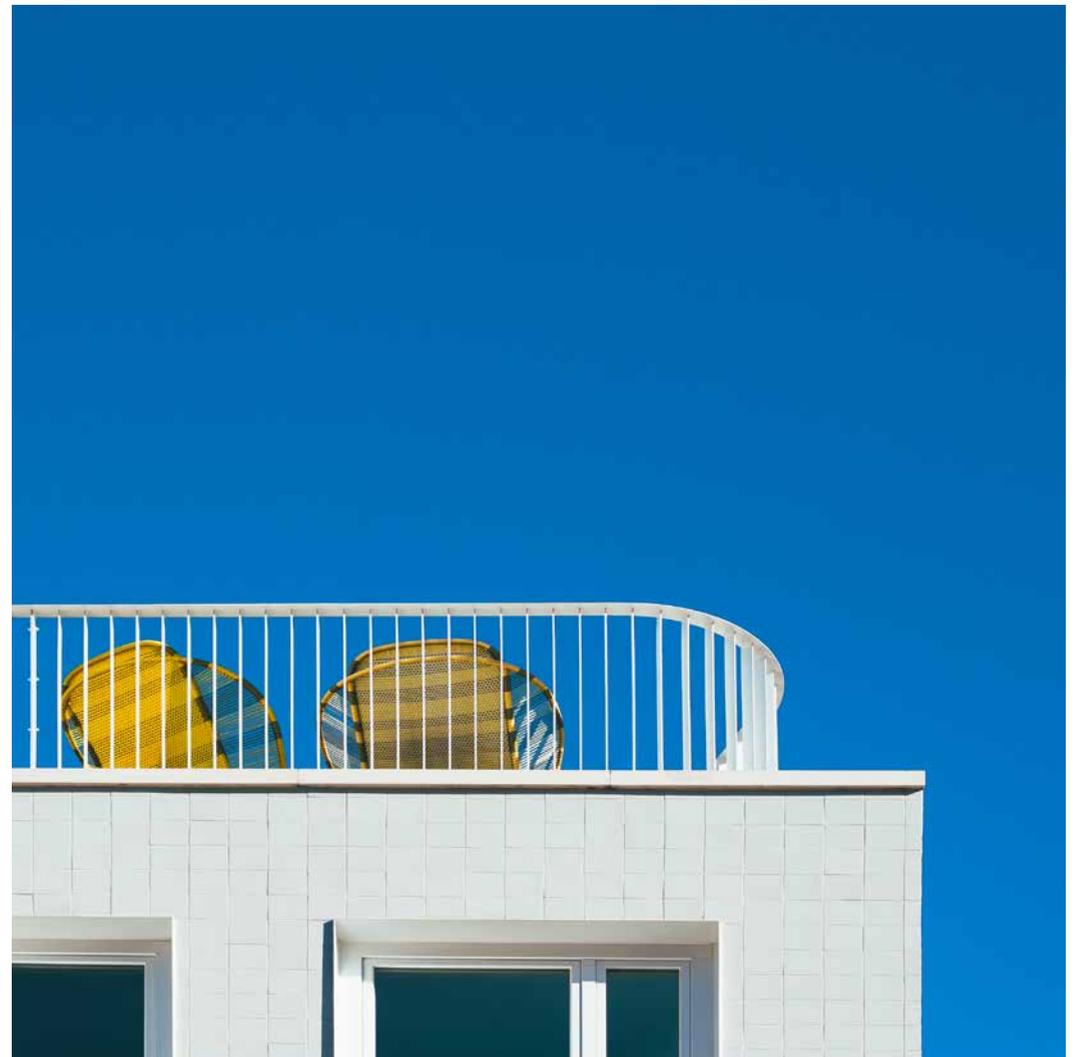
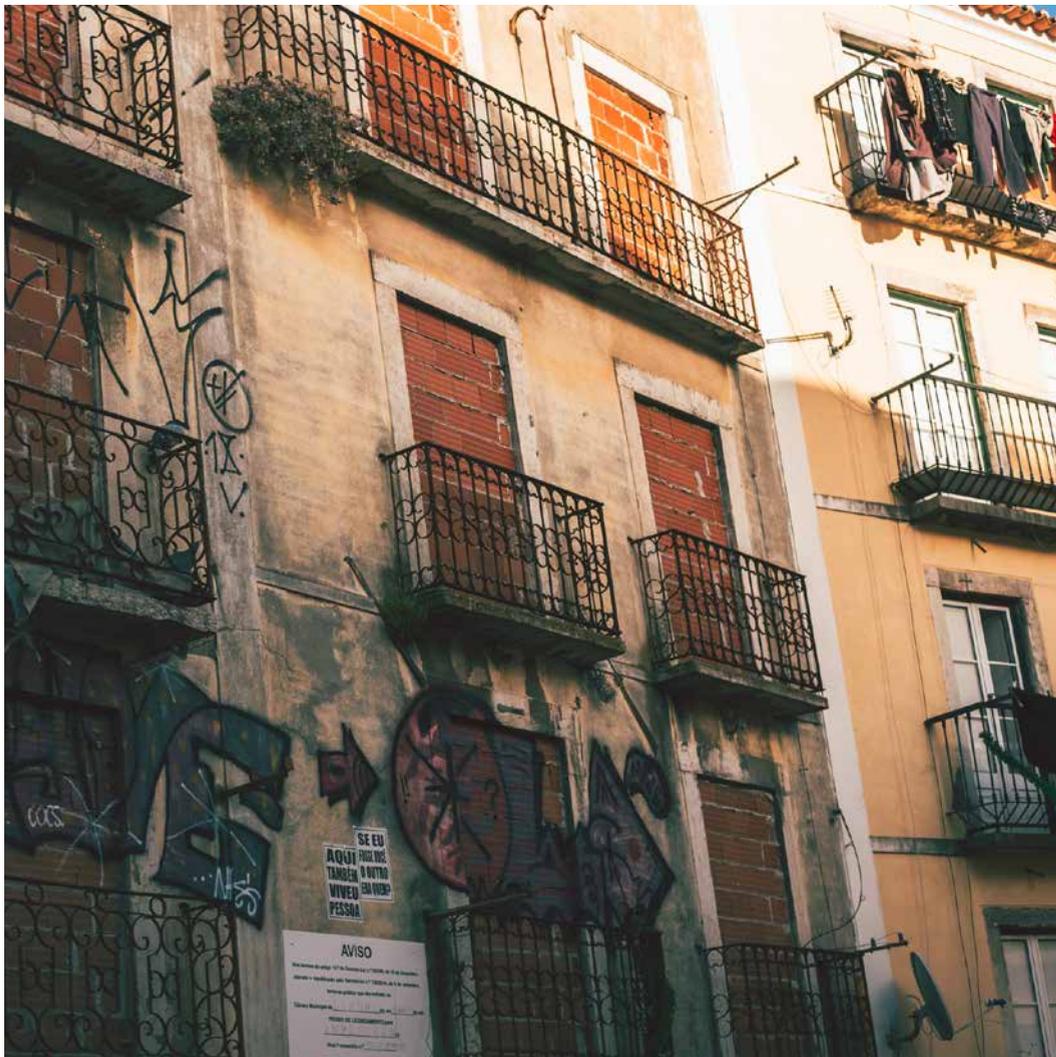












*Ringrazio il professor Alberto Bologna per l'impegno, il sostegno e l'appoggio mai mancati in questi mesi, cosa non scontata. Grazie anche al professor Sergio Proenca dell'Universidade de Lisboa, importante punto di contatto con la realtà di Lisbona.*

*Ringrazio Stefania, per essere parte di questo lavoro, per aver condiviso gioie (ma quali?), ansie (ah ecco), un appartamento, litri di super bock e tutti i film di Harry Potter*

*Ringrazio gli amici extra-università, sì, perché esiste una vita anche fuori dall'uni, Fransuà, Spumy, Giorgè*

*Ringrazio gli amici conosciuti all'università, che per sei anni sono stati la totalità delle mie giornate, e senza i quali non riuscirei ad immaginare il percorso fatto*

*Ringrazio gli amici conosciuti in Erasmus, Iago, Balo, Paco, Pablo, Victor, Sara y Rquel, perché siete stati parte di una delle esperienze migliori della vita*

*Ringrazio Ele per aver iniziato quest'esperienza insieme, e per quella amicizia che sa essere così forte e così leggera*

*Ringrazio il mio "avvocato", Tony Pacati, per l'amicizia e per i bei progetti fatti insieme*

*Ringrazio Gabbo per l'amicizia, i lavori, lo sbaffer e per essere il posto in cui vado a colpo sicuro se mi salta un impegno*

*Ringrazio C&C per l'amicizia e per i bei momenti passati insieme, per le nottate passate in SILENZIO a lavorare dietro ad uno schermo (mi prude la testa) e per le bottiglie di rosso bevute insieme*

*Grazie a Sergio (cioè, più o meno), Gigi e Fede per essere stati quegli amici con cui sono davvero cresciuto, dal primo anno fino ad ora, siete stati il mio punto di riferimento*

*Ringrazio tutte quelle persone importanti che avrei davvero voluto ricordare, ma sono anche le 02:58 e domani mattina devo stampare,*

*so che capirete.*



