

# URBANISMO COMERCIAL

UMA FILOSOFIA DE  
DESENVOLVIMENTO  
PARTICIPADO

Herculano Cachinho

[hc@campus.ul.pt](mailto:hc@campus.ul.pt)

IGOT-Universidade de Lisboa

Seminário: "OS ESPAÇOS URBANOS E O COMÉRCIO: O PAPEL DO DIGITAL E DO URBANISMO COMERCIAL", Lisboa, 21 de outubro 2021

## Urbanismo Comercial: uma Filosofia de Desenvolvimento Partilhado

---

- § Urbanismo Comercial em Portugal: uma história com quase 30 anos (*retrospectiva*): conceito, filosofia e requisitos
- § O impacto da crise “COVID” nos espaços urbanos e o papel do “urbanismo comercial”



# Urbanismo comercial: passado, presente e futuro

UK

## Early days

- Regulação pelo poder local com diretivas do poder central
- Preservação da hierarquia de centros tendo em conta Teoria Lugares Centrais
- Localização desejável para os “novos formatos”

## Free for all

- Abandono da hierarquia de centros / Teoria LC
- Liberdade de localização dos formatos e conceitos
- Localização dos projetos responsabilidade do privado
- Localizações out-of-town e impactos na inner-city

## Tightening up

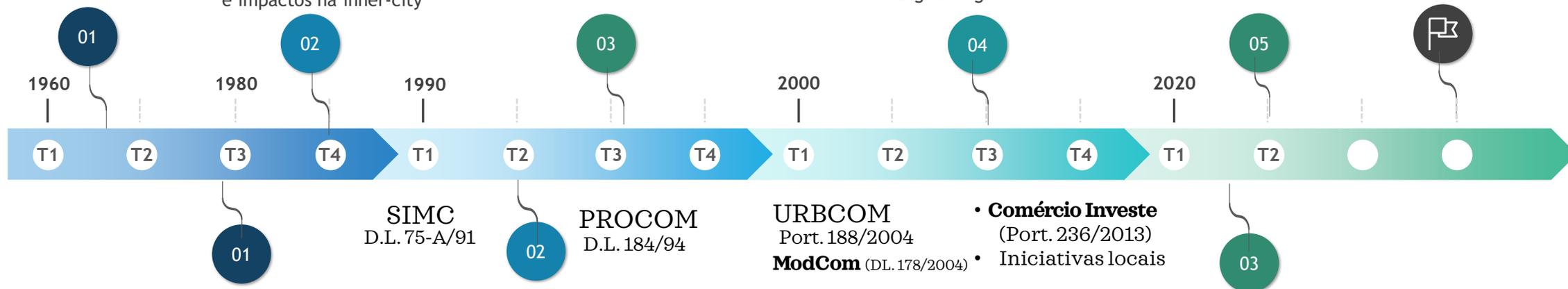
- Town centre first policy
- NEED Test
- TCM-Town Centre Management
- Comércio - âncora da regeneração urbana
- Preocupações com a sustentabilidade, a inclusão social e a regeneração
- Localização dos projetos responsabilidade dos poderes públicos

## Ensuring the vitality of town centres

- Retorno à hierarquia de centros
- Dos TCM aos BIDs (Business Improvement Districts)
- Retail-led Urban Regeneration
- PPPs, Resiliência, Sustentabilidade e Inclusão social
- Digital High Streets

## Futuro

- Regulação multi-escalar do sistema comercial
- Preservação da vitalidade da rede hierárquica de centros
- PPPs, afirmação dos BIDs e da Place-based policy
- Digitalização e hibridificação dos sistemas comerciais



PT

## Regulação/Regulamentação

- Condições de acesso à atividade e ao seu exercício, sem preocupações do foro territorial
- Regulamentação das feiras e mercados
- Horários de funcionamento das lojas
- Segurança social dos trabalhadores, ...

## Regulação/Desenvolvimento urbano

- Regulação dos sistemas comerciais para garantir o equilíbrio de formas de comércio, formatos de lojas, empresas ...
- Regulamentação: diplomas grandes superfícies, UCDRs (D.L. 218/97, Port. 739/97)
- SIMC - sistema de incentivos à modernização do comércio
- PROCOM (QCAII) e URBCOM (QCAIII) - PEUCs requalificação/ revitalização dos centros de comércio tradicionais
- Criação das UACs e da figura de gestor de centro urbano (2006)

## Governança colaborativa (?)

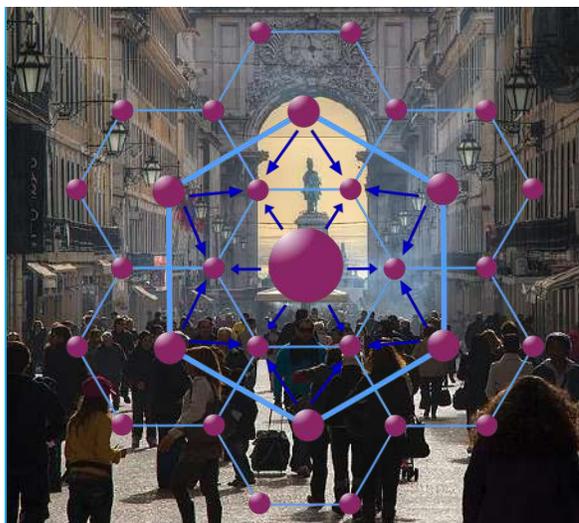
- Bairros comerciais digitais
- Parcerias para a regeneração das áreas comerciais associadas à governança e gestão integradas e colaborativas

Proto urbanismo comercial

Urbanismo comercial (1ª / 2ª geração)

Urbanismo comercial (3ª geração)

# Urbanismo comercial: Covid, resiliência, sustentabilidade e revitalização



## A cidade: rede hierárquica de fixos e fluxos

Redefinição do valor dos princípios da centralidade, da acessibilidade e da **proximidade**, estruturantes dos sistemas urbano e comercial tradicionais

Digitalização, realidade virtual e os desafios dos ecossistemas comerciais tradicionais (físicos)

61% of consumers prefer retailers who provide phygital experiences



## Da oferta de bens e serviços às experiências de consumo

As áreas comerciais como espaços de *retailtainment*, físicos e virtuais (*figitais*)

Governança e gestão das áreas comerciais ancoradas no local, apoiadas nas parcerias, na partilha, na participação da comunidade, na colaboração e na cocriação



Clothespin steel culture, Filadélfia