



Urbanismo Comercial, Coesão Territorial e Twin Transition em Territórios de Baixa Densidade

- Desafios e oportunidades para o desenvolvimento regional -

Pedro Guimarães

Instituto de Geografia e Ordenamento do Território, Universidade de Lisboa

pedroguimaraes@edu.ulisboa.pt

23/05/2026

Porque falar de comércio no desenvolvimento regional?

- Atividade económica
- Infraestrutura social
- Elemento estruturador do território (Coesão social)
 - Animação
 - Atractividade
 - Qualidade de vida



Fonte: EIDT da CIM
Beira Baixa (2024)

Urbanismo comercial

“Campo do urbanismo no qual se procura quer conceber e realizar, quer adaptar e reestruturar os equipamentos comerciais urbanos em função de objetivos de interesse geral, socioeconómicos e espaciais. O urbanismo comercial preocupa-se, nomeadamente, em definir:

- As localizações mais adequadas;*
- Os aspetos arquitetónicos e funcionais;*
- Os meios de valorizar a função de animação e de centralidade do comércio;*
- Os critérios de estimativa das necessidades de superfície.”*

(Mérenne-Schoumaker e Browet (1988 : 119-120))

Urbanismo comercial <> Planeamento <> Território

O papel do urbanismo comercial nos territórios de baixa densidade



Desafios em territórios de baixa densidade

Desafio demográfico: Perda e envelhecimento populacional

Desafio da atração e fixação de recursos qualificados

Desafio das alterações climáticas - exposição a extremos climáticos

Desafio da conectividade: Insuficiência das redes de comunicação digital e física

Fonte: EIDT da CIM
Beira Baixa (2024)

<https://cimbeirabaixa.pt/media/nk4itr5m/eidt-e-pa-beira-baixa-2030.pdf>

Desafios para o comércio: escala, dispersão do território

OECD Studies on SMEs and Entrepreneurship

Local Retail, Global Trends

How Digital, Green and Skills Shifts in the EU are Reshaping SMEs
in Towns and Cities

Twin transition.
Desafios para o comércio

**TOWARDS
A GREEN &
DIGITAL
FUTURE**

Fonte: https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2026/01/local-retail-global-trends_6cdf8ae2/55e2edec-en.pdf

&

[The twin green & digital transition: How sustainable digital technologies could enable a carbon-neutral EU by 2050](#)

Transformações do comércio e impactos territoriais



Transição digital

Digital Divide: exclusão de consumidores e comerciantes



Desfasamento entre a sensibilização da população e os hábitos de compra e consumo

Poucos consumidores que manifestam atitudes positivas em relação a produtos e serviços ecológicos traduzem isso nas suas decisões de compra [...] 65 % afirmaram querer comprar marcas com o propósito da sustentabilidade, mas apenas 26 % o fazem efetivamente.» (White et al., 2019)



Transição das cadeias de abastecimento físicas para as cadeias de abastecimento digitais

Online, multichannel, omnichannel, and phygital. Dark stores, dark kitchens, pick-up points, dropshipping

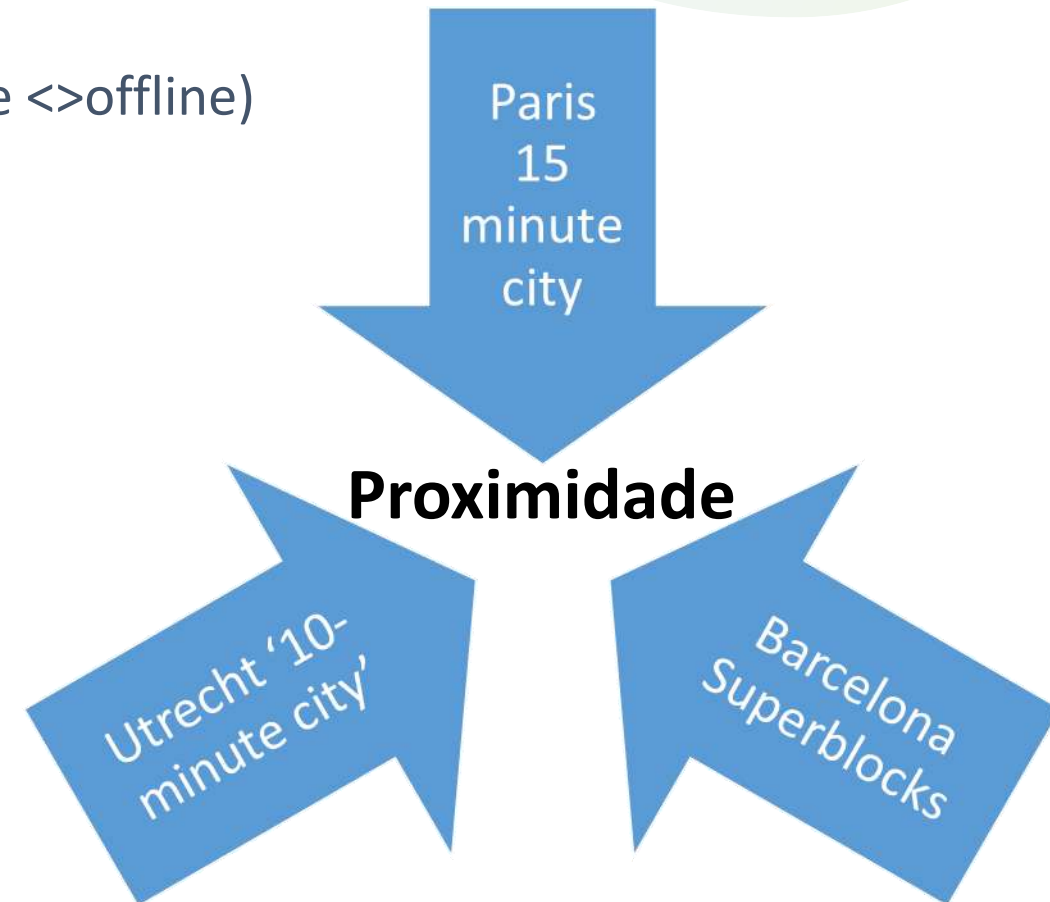


Economia da experiência

Do valor de uso ao valor da experiência; Valorização das centralidades locais

Oportunidades da twin transition - Territórios de baixa densidade -

- Modelos híbridos de comércio (online <>offline)
- Circuitos curtos de consumo
- Digitalização do comércio local
- Novos modelos de proximidade



Para discussão

- O comércio como infraestrutura de coesão territorial
- A twin transition como fator de transformação e desigualdade potencial
- Importância do urbanismo comercial nas políticas territoriais
- Necessidade de estratégias diferenciadas para baixa densidade

A coesão territorial depende também da capacidade de manter comércio vivo nos territórios.



Urbanismo Comercial, Coesão Territorial e Twin Transition em Territórios de Baixa Densidade

- Desafios e oportunidades para o desenvolvimento regional -

Pedro Guimarães

Instituto de Geografia e Ordenamento do Território, Universidade de Lisboa

pedroguimaraes@edu.ulisboa.pt

23/05/2026