
As potencialidades e vulnerabilidades da Baixa-Chiado e de Telheiras lidas pelas lentes da resiliência comercial urbana

Filipe Matos - filipe_lm@hotmail.com ; Pedro Guimarães - pedroguimaraes1980@gmail.com ;

Resiliência, sistemas comerciais urbanos, REPLACIS

Nas últimas décadas as cidades foram afeiçoadas por grandes transformações no seu aparelho comercial. Ao tecido tradicional vieram juntar-se novos formatos e conceitos comerciais com lógicas de funcionamento distintas. Do ponto de vista espacial, o domínio secular do centro da cidade, foi sendo progressivamente substituído por um crescente número de implantações periféricas, apoiadas em elevados níveis de acessibilidade, circulação e facilidade de estacionamento. Estas mudanças, introduzidas pelos novos formatos comerciais, fornecem sinais claros que os diferentes centros de comércio e serviços que compõem o sistema comercial da cidade, independentemente da sua dimensão, são dotados de distintas capacidades de adaptação. Na realidade enquanto alguns centros parecem reagir relativamente bem aos desafios impostos pela concorrência, conhecendo processos de crescimento ou de relativa estabilidade, outras áreas, pelo contrário, denotam importantes fragilidades e, de alguns anos a esta parte, conhecem uma espiral de declínio, visível no aumento do número de lojas vazias e na rotação de ramos de actividade de outros estabelecimentos.

O projecto REPLACIS – Retail Planning for Cities Sustainability - tem por objecto de estudo a análise das transformações dos tecidos comerciais dos centros urbanos inseridos em distintos contextos socioculturais: França, Suécia, Turquia e Portugal. Em particular, procura investigar a capacidade que os diferentes centros de comércio e serviços da cidade têm de se adaptar às mudanças do ambiente comercial, bem como o modo como o planeamento pode auxiliar a construção de tecidos comerciais mais resilientes e, nesta perspectiva, contribuir para o desenvolvimento sustentável da cidade. O objectivo principal do projecto consiste no desenho de um quadro conceptual e metodológico capaz de avaliar a resiliência do sistema comercial das cidades e na construção de um conjunto de indicadores passíveis de aplicação em diferentes contextos urbanos.

Para levar a cabo os seus objectivos o projecto conta com um conjunto de valências, a saber uma equipa internacional formada por investigadores de diferentes áreas disciplinares, a leitura do comércio na cidade numa perspectiva económica e cultural, tanto dos comerciantes como dos consumidores, e uma metodologia de análise extensiva e intensiva (case studies),

apoiada na observação directa e exploração de dados qualitativos e quantitativos, recolhidos no conjunto de áreas tidas como representativas dos diferentes centros de comércio e serviços das cidades dos diferentes países.

Esta comunicação visa explorar uma dimensão concreta do projecto relacionada com os case studies na cidade de Lisboa. Pretende-se, em particular, discutir o papel que estes desempenham no projecto, nomeadamente, no conhecimento em profundidade da evolução do aparelho comercial da cidade e na identificação das dimensões analíticas a ter em conta na avaliação da resiliência urbana na perspectiva do comércio e dos serviços. A selecção de case studies permitem, por um lado, analisar com profundidade as dinâmicas concretas e, por outro lado, complementar a análise extensiva construída a partir das bases de dados disponíveis. Para a sua selecção foram critérios relevantes: i) o conhecimento empírico sobre as dinâmicas de organização comercial da cidade; ii) o protagonismo dos diferentes centros de comércio e serviços no sistema comercial; iii) a capacidade de resposta que as diferentes áreas parecem manifestar relativamente às novas formas de comércio e de urbanismo comercial; iv) localização no espaço urbano, contemplando áreas com diferentes níveis de centralidade e acessibilidade; v) o diferente posicionamento das áreas no ciclo de vida da cidade.

Para os efeitos desta comunicação, centramo-nos em duas áreas: a Baixa-Chiado e Telheiras. A primeira, área histórica de tradição administrativa, comercial e de serviços, tem-se verificado uma redução gradual da sua área de influência, ao nível do comércio e serviços, evoluindo progressivamente de centro nacional a centro regional, sofrendo directamente a concorrência de emergentes centralidade comerciais periféricas, quer dentro da cidade, quer em áreas suburbanas. O bairro de Telheiras, nas franjas da cidade, consiste numa expansão planeada recente (anos 70), encontrando-se actualmente em consolidação urbanística. Sendo uma área de forte especulação imobiliária, tem-se assistido ao crescimento do número de estabelecimentos comerciais e de serviços, apesar de se encontrar na área de influência primária de duas grandes superfícies comerciais (Continente e Feira Nova) e do Centro Comercial Colombo.

A utilização de case studies facilita a obtenção de dados qualitativos, essenciais para a avaliação da resiliência, tendo sido para tal realizadas diversas entrevistas a empresários e agentes locais das áreas analisadas, assim como levantamentos funcionais dos estabelecimentos de comércio e serviços e observação das respectivas áreas.

A comunicação desenvolve esta análise em quatro partes. Na primeira, iremos explicitar, de forma sucinta, em que consiste o conceito de resiliência e a sua pertinência para a análise dos sistemas comerciais. Na segunda, faremos uma breve apresentação da evolução comercial da

cidade de Lisboa, concedendo particular destaque às dinâmicas sectoriais e à recomposição espacial da oferta. A terceira, dedica-se à descrição das duas áreas em análise, Baixa-Chiado e Telheiras, concedendo particular relevância às dimensões tidas como mais pertinentes para a análise da resiliência dos tecidos comerciais, nomeadamente, a composição demográfica, a matriz urbanística, os atributos do espaço público, as condições de acessibilidade, facilidade de circulação e estacionamento, a percepção da segurança e o perfil dos comerciantes. Por último, retiram-se algumas conclusões sobre a importância dos case studies para a avaliação do sistema comercial da cidade.