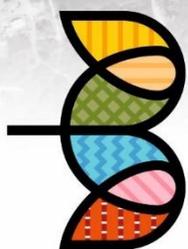


PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DE CASTELO BRANCO



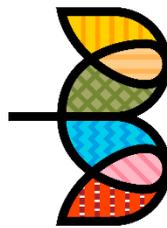
Câmara Municipal
CASTELO 
BRANCO





CEDRU

Centro de Estudos e Desenvolvimento
Regional e Urbano



Câmara Municipal

**CASTELO
BRANCO**

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE
REABILITAÇÃO URBANA DA
CIDADE DE CASTELO BRANCO

Abril de 2019

ÍNDICE

1. ÂMBITO E ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO	2
1.1. Introdução	2
1.2. Objetivos	3
1.3. Metodologia	5
2. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	7
2.1. Critérios subjacentes à delimitação da área abrangida	7
2.2. Área abrangida pela Operação de Reabilitação Urbana.....	7
3. CARATERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA... 9	9
3.1. Evolução urbana	9
3.2. Estado de conservação dos edifícios e política local de reabilitação urbana ...	11
3.3. Património	13
3.4. Acessibilidade e mobilidade.....	14
3.5. Estrutura verde urbana.....	17
3.6. Diagnóstico prospetivo	21
4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO E OPÇÕES ESTRATÉGICAS.....	23
4.1. Enquadramento estratégico	23
4.1.1. Visão estratégica	23
4.1.2. Modelo de desenvolvimento urbano sustentável.....	26
4.1.3. Prioridades estratégicas	28
4.1.3. Estratégia urbana integrada.....	34
4.2. Opções estratégicas	41
5. PRAZO DE EXECUÇÃO	43
6. MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO	44
7. CARATERIZAÇÃO DA ENTIDADE GESTORA	45
8. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS	47
9. PROGRAMA DE INVESTIMENTO.....	49
9.1. Quadro síntese.....	49
9.2. Descrição dos investimentos públicos programados	52
10. PROGRAMA DE FINANCIAMENTO	61
10.1. Financiamento enquadrado pelo Portugal 2020.....	61
10.2. Financiamento municipal.....	64
10.3. Outras fontes de financiamento	64
Anexo – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana	68

1. ÂMBITO E ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO

1.1. Introdução

O Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, estabeleceu o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), revogou o diploma das Sociedades de Reabilitação Urbana, regulou a figura de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e estruturou as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de “área de reabilitação urbana” (ARU) e o conceito de “operação de reabilitação urbana” (ORU).

Por ARU, designa-se a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana. A ORU, por sua vez corresponde ao conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área.

A delimitação das ARU é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal. A aprovação de uma ARU atribui à área um conjunto significativo de efeitos, entre os quais se destaca a obrigação da definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património. Decorre também daquele ato a atribuição aos proprietários do acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.

Mais recentemente, em 2012, a Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, procedeu à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (RJRU) e à 54.ª alteração ao Código Civil, possibilitando que a delimitação da ARU e a aprovação da ORU ocorram em momentos distintos e aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana, nomeadamente:

- a) Flexibilizando e simplificando os procedimentos de criação de ARU;
- b) Criando um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas;
- c) Regulando a reabilitação urbana de edifícios ou frações, ainda que localizados fora de ARU, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos e em que se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir-lhes adequadas características de desempenho e de segurança.

Acresce que o RJRU foi precedido pela Lei do Orçamento do Estado para 2009 que introduziu novos benefícios para a reabilitação urbana e estabeleceu a possibilidade de delimitação das ARU para efeitos do estatuto dos Benefícios Fiscais.

A reabilitação urbana constitui uma dimensão fundamental da política de cidade desenvolvida pela Câmara Municipal de Castelo Branco (CMCB), que tem resultado no desenvolvimento socioeconómico do tecido urbano.

As intervenções de regeneração urbana que a CMCB tem prosseguido nos últimos anos, especialmente na área de intervenção do Plano de Pormenor da Zona Histórica e Devesa, promoveram a reabilitação urbanística e ambiental do espaço, das infraestruturas e dos equipamentos públicos e, também, de edificado

habitacional, criando uma melhor imagem urbana e melhores condições de conforto e segurança para os habitantes e para os utentes do espaço público em geral.

Dando continuidade a estes desígnios e em linha com a estratégia de intervenção urbanística preconizada no Plano Estratégico Castelo Branco 2030, o Município assumiu a necessidade de incentivar o investimento na reabilitação urbana na cidade de Castelo Branco, para além do perímetro da área de intervenção do Plano de Pormenor da Zona Histórica e Devesa, alargando a área prioritária de intervenção à coroa adjacente a este primeiro território, abrangendo outros bairros e espaços urbanos onde se verifica a necessidade de reforçar e alavancar investimentos neste domínio.

A proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro da Cidade de Castelo Branco (ARUCCCB) e a consequente Operação de Reabilitação Urbana do Centro da Cidade de Castelo Branco (ORUCCCB) resultaram assim da necessidade de dar continuidade a uma estratégia integrada de reabilitação urbana na área central de Castelo Branco, articulando um programa de investimentos públicos com a criação de estímulos à reabilitação urbana por parte dos proprietários privados, a concretizar num horizonte de 15 anos.

Neste quadro, após a aprovação em Setembro de 2015 da proposta de delimitação da ARUCCCB, em Janeiro de 2016 foi apresentada a correspondente operação de reabilitação urbana através de instrumento próprio – o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Centro da Cidade de Castelo Branco (PERUCCCB) – nos termos do Artigo 16.º do RJRU.

Volvidos 2 anos após a aprovação do PERUCCCB, entende o Município que existe atualmente a necessidade de ampliar a área da cidade de Castelo Branco abrangida pela ARU, de forma a abranger todas as áreas contruídas no perímetro urbano. Por sua vez, entende também o Município que as potencialidades inerentes a estes instrumentos de estímulo à reabilitação urbana ser replicadas e promovidas noutros aglomerados urbanos do concelho, afigurando-se as vilas e aldeias sedes de freguesia como territórios prioritários – incluindo os aglomerados que foram sede de freguesia antes da aplicação da Reorganização Administrativa do Território das Freguesias decorrente da Lei n.º 22/2012 de 30 de maio.

Dando seguimento a este desígnio, o presente documento materializa o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Cidade de Castelo Branco (PERUCCB), através da qual é delimitada a Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Castelo Branco (ARUCCB) e programada a correspondente Operação de Reabilitação Urbana da Cidade de Castelo Branco (ORUCCB).

1.2. Objetivos

Para além dos incentivos à reabilitação do edificado privado por parte dos proprietários, a pertinência da definição da ARUCCB e consequente ORU deve também ser compreendida à luz das oportunidades de financiamento dos investimentos públicos e privados em reabilitação urbana, previstos em programas nacionais e comunitários, e para as quais a definição de uma ARU constitui um passo imprescindível.

Por exemplo, existe uma relação intrínseca entre a existência de ARU delimitadas e as oportunidades de financiamento comunitário no domínio da reabilitação urbana existentes através do Portugal 2020, nomeadamente por via da prioridade **da investimento “6.5 - Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, (incluindo zonas de reconversão), a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído”**.

Com efeito, para a mobilização dos recursos financeiros alocados a esta prioridade, os municípios dos centros urbanos de nível superior (como é o caso de Castelo Branco) devem elaborar um Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU), que constituirá o elemento de integração dos instrumentos de planeamento que suportam cada uma das prioridades de investimento, entre os quais se inclui um plano de ação de regeneração urbana, com âmbito territorial incidente nos centros históricos, zonas ribeirinhas ou zonas industriais abandonadas, dentro de uma ARU.

Como outro exemplo da relevância da existência de ARU delimitadas e implementadas, pode-se referir que recentemente o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP (IHRU), com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa, lançou o Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível, que tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada. O programa tem uma dotação inicial de 50 milhões de euros e destina-se a apoiar os seguintes tipos de intervenções:

- Reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, situados em ARU delimitada ou em delimitação nos termos do RJRU, que careçam de obras de reabilitação integral e que, após a reabilitação se destinem predominantemente a fim habitacional.
- Podem também ser concedidos empréstimos para a reabilitação de edifícios com mais de 30 anos situados fora de ARU, desde que careçam de obras de reabilitação integral e sejam constituídos exclusivamente por frações habitacionais e respetivas partes acessórias.

Podem candidatar-se a este programa pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada.

Atendendo a estes pressupostos, a delimitação da ARUCCB e a consequente elaboração e aprovação da respetiva ORU apresentam-se como iniciativas decisivas para a promoção da reabilitação urbana na cidade, estimulando e alavancando a iniciativa privada para reabilitação dos edifícios particulares e dotando os agentes públicos, em particular o Município, de recursos e oportunidades adicionais para intervir na reabilitação do espaço e dos equipamentos públicos.

1.3. Metodologia

O presente documento dá consequência ao processo de delimitação da ARUCCB através da elaboração e aprovação de um instrumento próprio que concretiza a ORU. No presente caso, atendendo a que a modalidade proposta para a realização da ORU é a de uma ORU sistemática, o instrumento próprio que a concretiza é um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, de acordo com a alínea b) do Artigo 16.º do RJRU. Segundo o RJRU, quer a delimitação de ARU, quer a aprovação das ORU, são competências das assembleias municipais, sob propostas das câmaras municipais, podendo a aprovação da delimitação de uma ARU ter lugar em simultâneo com a aprovação da respetiva ORU, tendo sido esta a metodologia adotada no presente caso.

O PERUCCB foi estruturado tendo como referência os pressupostos enunciados no RJRU e inclui os seguintes elementos:

- **Delimitação da ARU**, onde se apresentam os critérios subjacentes à sua delimitação e se identifica e descreve a área abrangida;
- **Caracterização e diagnóstico da ARU**, onde se analisa a evolução urbana, o património construído, o estado de conservação dos edifícios, a política local de regeneração urbana, entre outros domínios de diagnóstico relevantes;
- **Estratégia de reabilitação e opções estratégicas**, onde se apresentam as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município, assim como se definem as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- **Prazo de execução**, onde se estabelece o prazo de execução da ORU;
- **Programa de investimento**, onde se estabelece o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas, e onde se descreve um programa de investimento público, discriminando as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;
- **Modelo de Gestão e Execução**, onde se determina o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;
- **Quadro de apoios e incentivos fiscais**, onde se apresenta um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- **Programa de financiamento**, onde se inclui uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento;
- **Caraterização da entidade gestora**, onde se apresentam as características que melhor posicionam a CMCB para exercer esta função e se identificam os poderes que por ela poderão ser exercidos neste âmbito.

Refira-se ainda que o PERUCCB tem subjacente o quadro de definições adotado no RJRU e plasmado no seu artigo 2.º, nomeadamente as seguintes:

- «Acessibilidade» o conjunto das condições de acesso e circulação em edifícios, bem como em espaços públicos, permitindo a movimentação livre, autónoma e independente a qualquer pessoa, em especial às pessoas com mobilidade condicionada;
- «Área de reabilitação urbana» a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana;
- «Edifício» a construção permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes meias que vão das fundações à cobertura, destinada a utilização humana ou a outros fins;
- «Imóvel devoluto» o edifício ou a fração que assim for considerado nos termos dos artigos 2.º e 3.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto;
- «Entidade gestora» a entidade responsável pela gestão e coordenação da operação de reabilitação urbana relativa a uma área de reabilitação urbana;
- «Fração» a parte autónoma de um edifício que reúna os requisitos estabelecidos no artigo 1415.º do Código Civil, esteja ou não o mesmo constituído em regime de propriedade horizontal;
- «Habitação» a unidade na qual se processa a vida de um agregado residente no edifício, a qual compreende o fogo e as suas dependências;
- «Operação de reabilitação urbana» o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área;
- «Reabilitação de edifícios» a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas;
- «Reabilitação urbana» a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios;
- «Unidade de intervenção» a área geograficamente delimitada a sujeitar a uma intervenção específica de reabilitação urbana, no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática aprovada através de instrumento próprio, com identificação de todos os prédios abrangidos, podendo corresponder à totalidade ou a parte da área abrangida por aquela operação ou, em casos de particular interesse público, a um edifício.

2. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

2.1. Critérios subjacentes à delimitação da área abrangida

O processo de delimitação da ARUCCB teve em consideração uma série de critérios, que foram ponderados e adotados com o intuito principal de potenciar a concretização dos objetivos gerais enunciados no RJRU e, mais especificamente, os objetivos estratégicos considerados para a ARUCCB.

Neste sentido, foram adotados os seguintes critérios para a delimitação da ARUCCB:

- Coerência com a configuração da estrutura urbana da cidade e sua evolução;
- Coerência com os instrumentos de gestão do território, de planeamento estratégico e de programação de investimentos públicos mais recentes e em vigor;
- Respeito pela estrutura de cadastro e pelos conjuntos urbanísticos existentes.

A aplicação destes critérios teve também em consideração os estudos de caracterização realizados no âmbito do Plano Estratégico Castelo Branco 2030 (elaborado em 2015) e do Plano de Urbanização de Castelo Branco (revisão em curso), que se consideram ser especialmente relevantes para a compreensão das particularidades da estrutura urbana da cidade.

2.2. Área abrangida pela Operação de Reabilitação Urbana

Na figura seguinte apresenta-se a delimitação da ARUCCB (reproduzida também no Anexo 1), que abrange essencialmente o perímetro urbano da cidade, com exceção da Área de Localização Empresarial de Castelo Branco.

Figura 1. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Castelo Branco



3. CARATERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

A caracterização e o diagnóstico da ARUCCB foram elaborados tendo por base os estudos de diagnóstico das dinâmicas urbanísticas da cidade realizados em 2015 no âmbito do Plano Estratégico Castelo Branco 2030.

3.1. Evolução urbana

A origem de Castelo Branco remonta ao período romano, devendo o seu nome à existência de um castro luso-romano, *Castra Leuca*, no cimo da Colina da Cardosa, em cuja encosta se iniciou e desenvolveu o povoamento da área. Com a fundação da nacionalidade, o burgo assumiu uma relevância acrescida no povoamento do interior e na defesa da fronteira. Foi neste período que foram construídas as primeiras fortificações medievais. Até finais do século XVI a cidade desenvolveu-se dentro da sua estrutura muralhada, com uma malha urbana hierarquizada a partir da Praça Velha (hoje Praça de Camões), o centro cívico e económico onde se localizava o pelourinho e o *Domus Municipalis*.

Em inícios do Século XVII o crescimento urbano estendeu-se para fora das muralhas e, com a alteração dos conceitos de defesa militar, a cidade desenvolveu-se de um modo mais alargado. Com a absorção das portas da cidade pela malha urbana, grande parte da muralha foi destruída para dar lugar a novas edificações e, durante o século seguinte, a cidade estendeu-se pela área rural envolvente, encontrando-se já maioritariamente fora dos seus limites medievais.

No Século XIX, com a urbanização da base da colina, o aglomerado desenvolveu-se ao longo da linha de cota de transição, com a construção dos eixos que configuram a atual estrutura viária. A chegada da linha férrea, em 1891, foi determinante na reorientação do crescimento urbano para Sul. No mesmo período, com a construção do passeio público e do Quartel de Cavalaria 8, ficou definida a estrutura do atual centro cívico. Até finais da década de 1970, a cidade cresceu e consolidou-se ao longo das novas avenidas, reforçando a sua malha urbana. Foram construídos os equipamentos mais marcantes: o Liceu Nacional, o Mercado Municipal, o Cine-Teatro Avenida, a Caixa Geral de Depósitos, a Escola Técnica, o Hotel de Turismo, o Palácio da Justiça e o novo Hospital Distrital, entre outras infraestruturas de menor dimensão que evidenciam, em conjunto, a expansão de uma cidade de dimensão regional.

Os trinta anos seguintes foram marcados por um crescimento muito expressivo, com a construção de bairros periféricos, caracterizados pela maior volumetria, e pelo surgimento de urbanizações de génese ilegal, das quais se destacam os bairros de Boa Esperança, Ribeiro de Perdizes, Valongo e Buenos Aires. Tratam-se de áreas residenciais pouco qualificadas, com uma relação funcional desajustada com a cidade histórica, assentes em modelos urbanísticos pouco diversificados, que se traduzem em cenários desfavoráveis sob os pontos de vista estético e ambiental.

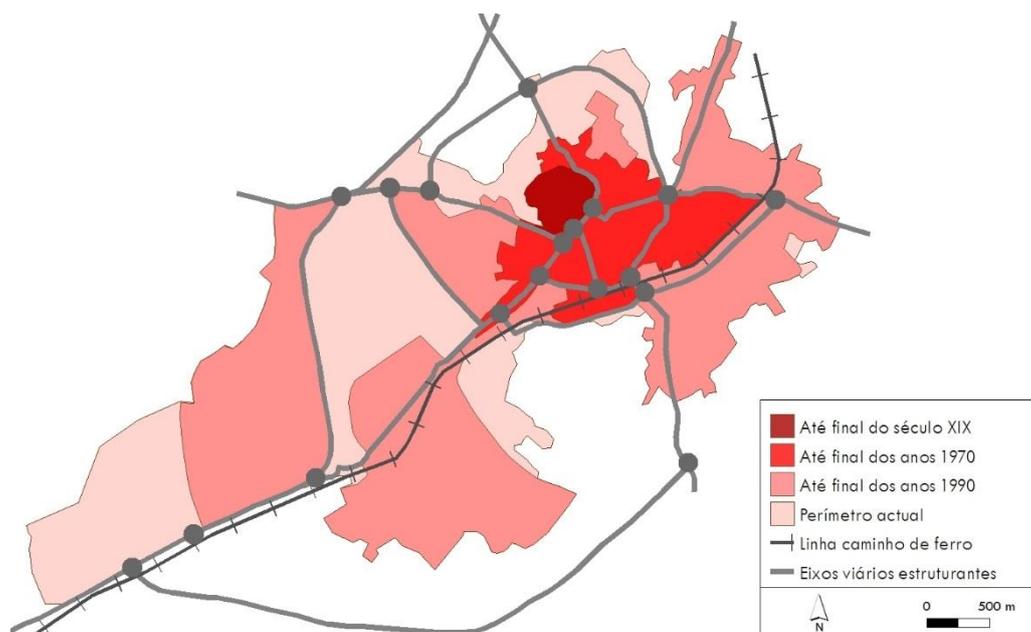
Com a ratificação do Plano Geral de Urbanização, em 1991, do Plano Diretor Municipal, em 1994, e a elaboração do Plano Estratégico Castelo Branco 2020, em 2000, foram desenvolvidos processos de redefinição de uma visão estruturante do

espaço urbano, tendo a estratégia sido concretizada com a implementação do Programa POLIS Castelo Branco e do Programa de Regeneração Urbana de Castelo Branco.

Estas intervenções traduziram-se na requalificação urbana e ambiental da cidade, com um profundo impacto na melhoria da qualidade dos espaços e equipamentos públicos. Permitiram a requalificação dos principais espaços públicos e a renovação e projeção da imagem da cidade, contribuindo para reforçar a atratividade e a competitividade territorial de Castelo Branco.

Através do Programa POLIS foi implementada uma intervenção integrada de requalificação urbana e de valorização ambiental que visou a revitalização do centro cívico e histórico da cidade. Esta intervenção envolveu a criação e recuperação de 26.352m² de espaço público, a criação de 850 lugares de estacionamento (incluindo estacionamento subterrâneo no Largo da Devesa), a pedonalização e condicionamento de trânsito em 14.500m² de arruamentos, a criação de ciclovias, a criação de novos equipamentos e a renovação do Parque da Cidade, assim como a reabilitação de 21 edifícios, numa área total de 38.092m².

Figura 2. Evolução da cidade de Castelo Branco



Fonte: Plano Estratégico Castelo Branco 2030

Sucedeu-se o Programa de Regeneração Urbana de Castelo Branco – RE:GENERAR no âmbito do qual se alargou a intervenção de requalificação do espaço público ao centro cívico e se criaram novos equipamentos, como o Centro Coordenador de Transportes ou o Centro de Interpretação do Jardim do Paço Episcopal, e se reabilitou património construído, como as Capelas da Senhora da Piedade e do Espírito Santo.

Como resultado destas intervenções, Castelo Branco é uma das cidades portuguesas com melhor qualidade urbanística, tendo em conta, entre outros parâmetros, a dotação de espaços e de equipamentos públicos, o estado de

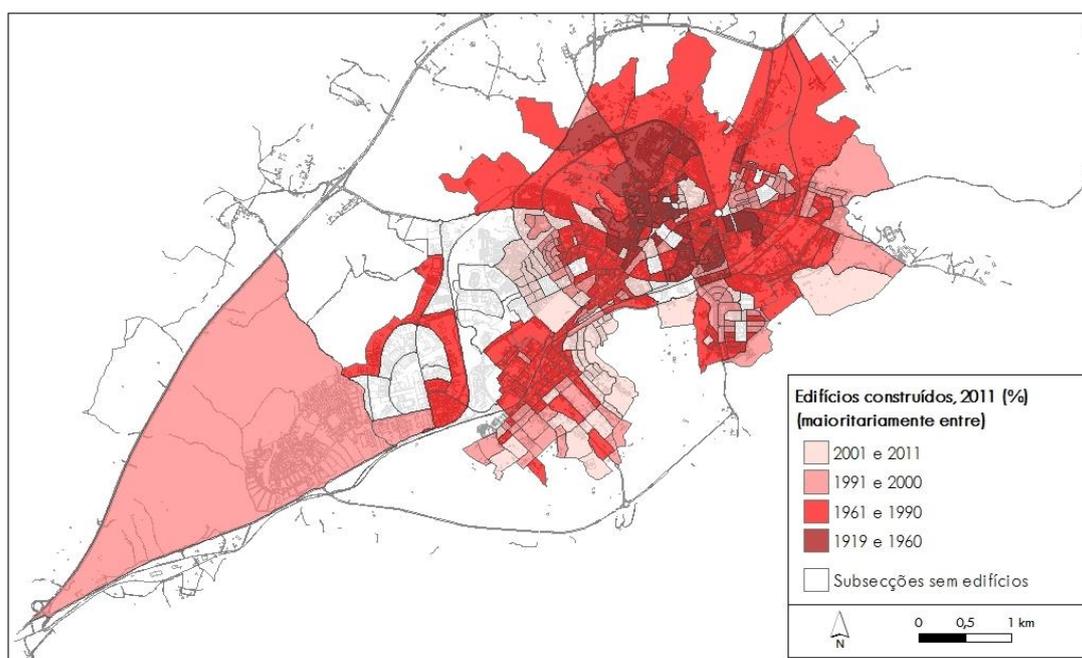
conservação do património, o diálogo bem-sucedido entre a sua herança patrimonial e a arquitetura e o urbanismo contemporâneos, os níveis de estruturação, de coesão e de compacidade da forma urbana, o equilíbrio entre as áreas pedonais e os espaços de circulação e estacionamento automóvel.

Não obstante, existem ainda diversos problemas urbanísticos que persistem ou que surgiram mais recentemente, que configuram importantes desafios, tais como: o despovoamento e envelhecimento da população residente na zona histórica; a falta de competitividade do comércio tradicional; a prevalência do automóvel relativamente aos transportes públicos e aos modos suaves de transporte; o abandono e degradação de alguns edifícios notáveis; a falta de iniciativa privada para a reabilitação urbana e o consequente agravamento do estado de conservação do edificado.

3.2. Estado de conservação dos edifícios e política local de reabilitação urbana

O parque edificado da cidade é relativamente recente, predominando os edifícios com menos de 50 anos, o que resulta sobretudo do grande crescimento registado desde meados da década de 1970 até ao final de década de 1990. Dos 6.238 edifícios existentes na cidade, 75% foram construídos após 1960 e praticamente um terço (32,9%) foi construído depois de 1990. Verifica-se também que a construção de novos edifícios tem vindo a diminuir desde o final da década de 1990, sendo particularmente notório este fenómeno depois de 2006, associado à grave crise do setor imobiliário.

Figura 3. Época de construção predominante dos edifícios na cidade de Castelo Branco



Fonte: Plano Estratégico Castelo Branco 2030, elaborado a partir de dados do INE, 2011.

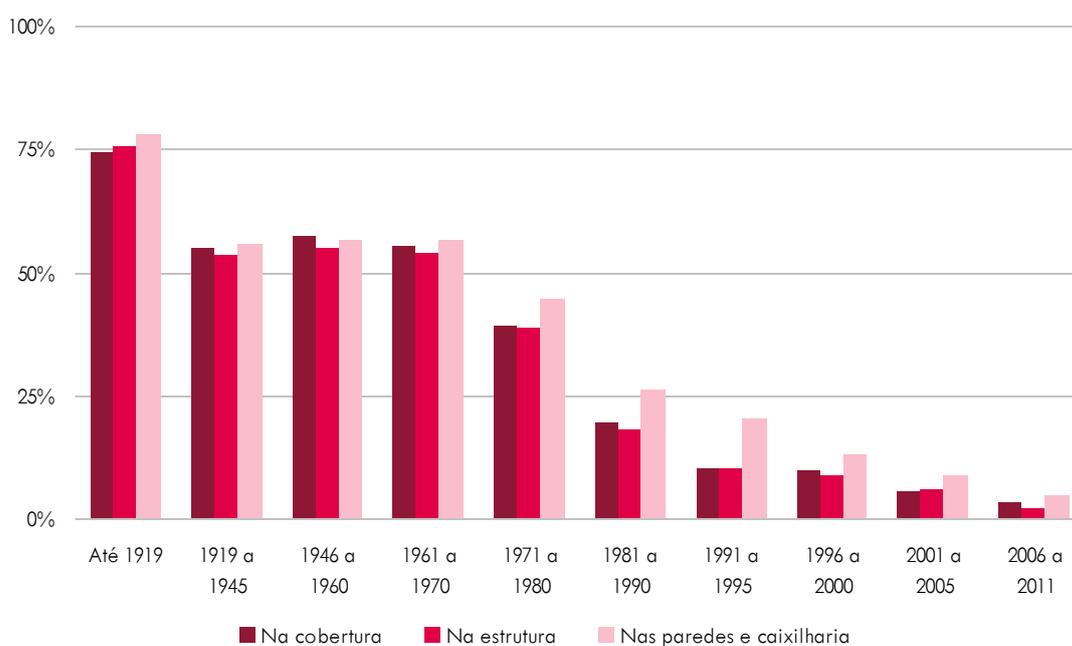
O estado de conservação dos edifícios na freguesia de Castelo Branco está, de um modo geral, em linha com as médias do País e da região Centro, com 36% dos edifícios com necessidades de reparação nas paredes e caixilharias, 32% na cobertura e 31% na estrutura. Menos de 20% dos edifícios construídos depois de 1980 registam qualquer necessidade de reparação e mais de metade dos edifícios construídos até 1970 evidenciam essas necessidades.

Destes, importa destacar os edifícios construídos até 1919, dos quais cerca de 75% apresenta necessidades de reparação. Este fenómeno tem uma forte concentração espacial na área da Zona Histórica e na Devesa, onde predominam os edifícios mais antigos da cidade. Existe também uma forte correlação entre o estado de degradação dos edifícios e o perfil socioeconómico da população residente nesta área, bastante envelhecida e com baixos níveis de rendimento, o que entrava a capacidade de investir na manutenção e reabilitação das habitações.

Procurando contrariar esta tendência, a CMCB tem desenvolvido ações de reabilitação urbana, através da qual se tem frequentemente substituído aos agentes privados na recuperação dos edifícios degradados, sobretudo na Zona Histórica. Neste sentido, a autarquia adquiriu diversos edifícios e procedeu à sua reabilitação, destinando-os posteriormente a habitação social e ao mercado de arrendamento.

Não obstante a existência de algumas iniciativas municipais de apoio à reabilitação por parte dos proprietários e inquilinos (como o programa “Recuperação de Habitações na Zona Histórica da Cidade e Devesa”, que concedeu subsídios a fundo perdido para a reabilitação exterior e interior dos edifícios), a política local de reabilitação urbana tem sido focada na intervenção direta da autarquia.

Figura 4. Proporção de edifícios com necessidade de reparação na freguesia de Castelo Branco, por época de construção e tipo de reparação necessária



Fonte: Plano Estratégico Castelo Branco 2030, elaborado a partir de dados do INE, 2011.

3.3. Património

Situado no cimo da cerca amuralhada, o conjunto formado pelo Castelo e pela Igreja de Santa Maria do Castelo constitui o elemento patrimonial mais imponente da cidade. Toda a encosta do Castelo, a nascente, é marcada por um vasto número de referências religiosas, civis e militares, das quais se devem realçar a Igreja da Misericórdia Velha/antigo Convento da Graça e vários solares e palácios, nomeadamente: o Palácio Garrett, o Solar das Caldeiras/Capela de Nossa Senhora da Ajuda, o Palácio Tavares Proença e Abrunhosa, o Solar dos Cardosos e o Solar dos Cunha.

Estes edifícios estão enquadrados numa malha urbana irregular e apertada, de baixa volumetria, correspondendo à maior concentração de valores patrimoniais da cidade e do concelho. Desta malha destaca-se a **Rua d'Ega, que evidencia uma grande coerência tipológica ao concentrar um conjunto de edifícios seiscentistas, com importantes portais e pormenores manuelinos.**

Figura 5. Valores patrimoniais da cidade



Fonte: Plano Estratégico Castelo Branco 2030.

Perpendicular a esta, ao longo da Rua Bartolomeu da Costa, salientam-se outros elementos de grande valor patrimonial. O conjunto formado pelo Museu Tavares Proença (antigo Edifício do Paço Episcopal) e respetivo jardim, implantado na parte de trás do palácio, em vários planos desnivelados, constitui uma das peças de património de maior valor artístico da cidade (classificado com Monumento Nacional) e um dos principais atrativos turísticos da cidade.

Atravessando o Arco do Passadiço, outrora ponte de ligação entre o Jardim e a Horta do Paço Episcopal (atual Parque da Cidade), encontra-se o Cruzeiro de São João (Monumento Nacional), integrado num largo que durante muito tempo foi utilizado como bolsa de estacionamento e que, com a intervenção do Programa POLIS, beneficiou de obras de enquadramento que restituíram a devida dignidade a este espaço.

Continuando em direção à Devesa encontra-se o Largo da Sé, onde está a Igreja de São Miguel, espaço igualmente qualificado no âmbito do Programa POLIS. Entre a Sé e a Devesa, na Rua Sidónio Pais, encontra-se a filial do Banco de Portugal, construída no final do Século XIX, projeto de cariz revivalista de autoria do arquiteto Salles Viana.

Na sua continuidade, já na proximidade da Devesa, destaca-se um conjunto de edifícios notáveis, situados entre a Alameda da Liberdade e a Avenida 1º de Maio, entre os quais o Palácio da Justiça, uma das obras do Estado Novo de maior visibilidade na cidade, o Edifício da Caixa Geral de Depósitos, construído em finais da década de 1930, a Câmara Municipal (antigo solar dos viscondes de Oleiros ou dos Bartolomeus da Fonseca) e o Mercado Municipal, de autoria do arquiteto Miguel Jacobetty Rosa.

Fora do Centro Histórico, merece especial referência a Capela de Nossa Senhora da Piedade (antiga de São Gregório), do Século XVI, classificada como Imóvel de Valor Concelhio e situada no Largo da Senhora da Piedade, em espaço consolidado da cidade.

Importa referir que a localização dos principais elementos patrimoniais da cidade possibilita a respetiva interligação através de vários percursos pedonais, sendo que uma boa parte foi já requalificada.

3.4. Acessibilidade e mobilidade

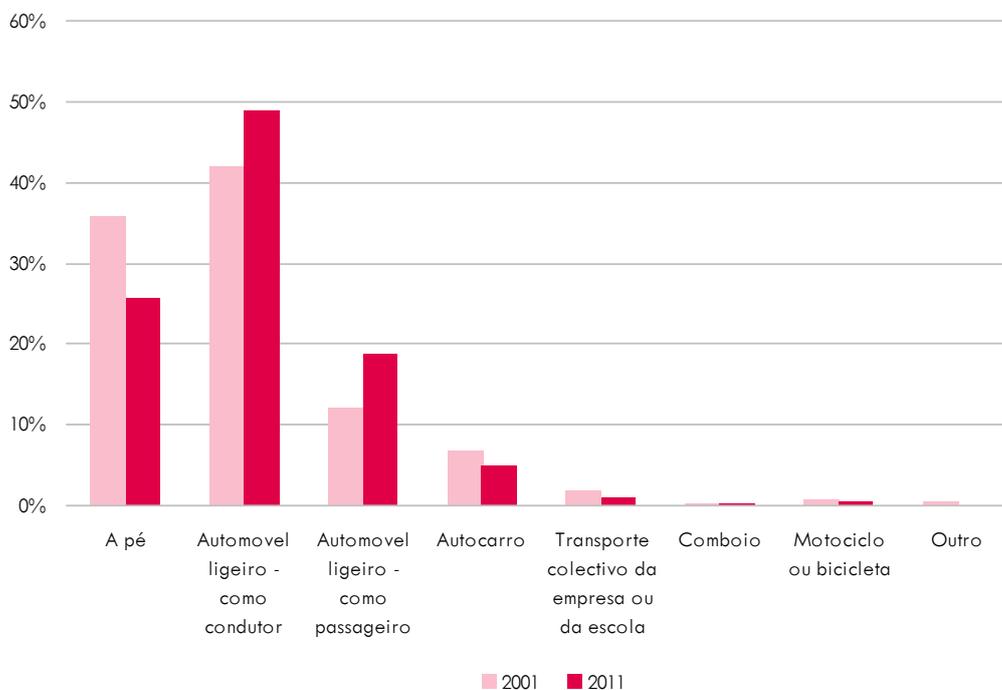
Os padrões de mobilidade em Castelo Branco têm sofrido, nos anos recentes, profundas transformações, acompanhando a tendência verificada invariavelmente nas cidades portuguesas. Estas transformações estão relacionadas com a expansão das áreas urbanizadas e a dispersão das funções urbanas, aumentando as distâncias entre as zonas residenciais, os locais de emprego e os equipamentos, mas também com a melhoria relativa do nível de vida da população e o aumento da utilização do transporte individual – sobretudo do automóvel – com um aumento das emissões poluentes e um maior dispêndio energético.

A leitura da evolução dos movimentos pendulares casa-trabalho segundo os meios de transporte, no período 1991-2001 permite identificar uma transferência das deslocações a pé para o automóvel ligeiro particular, na ordem dos 20%. Por sua vez, neste período a proporção dos movimentos pendulares realizados em

transportes coletivos e públicos sofreu uma redução para metade, de 16% para 8%.

Na última década, esta tendência continuou a acentuar-se, apesar do grande investimento no aumento das áreas pedonais, na melhoria do serviço dos transportes públicos urbanos e na criação de ciclovias. Entre 2001 e 2011, houve uma diminuição da utilização de todos os outros modos de transporte que não o automóvel: as deslocações a pé na cidade diminuíram de 36% para 26%, as deslocações em autocarro de 7% para 5% e as deslocações em transporte coletivo da empresa ou da escola de 2% para 1%. Pelo contrário, as deslocações em automóvel ligeiro como condutor passaram a representar 49% e como passageiro 19%, pelo que, atualmente, o automóvel é o modo de transporte escolhido em cerca de 70% dos movimentos pendulares realizados pelos residentes da cidade.

Figura 6. Modo de transporte mais utilizado nas deslocações pendulares pelos residentes na Freguesia de Castelo Branco, em 2001 e 2011



Fonte: Plano Estratégico Castelo Branco 2030, elaborado a partir de dados do INE, vários anos.

O serviço de transporte público coletivo na cidade é assegurado pelos Transportes Urbanos de Castelo Branco (TUCAB) integrados no grupo TRANSDEV, sendo responsáveis pela exploração de 7 linhas urbanas. Destas, apenas 3 funcionam durante todo o ano, enquanto as restantes apenas estão operacionais nos períodos escolares. Complementarmente, os residentes do centro histórico têm ao seu dispor um serviço especial de transporte público assegurado pela CMCB e realizado por uma carrinha de 9 lugares.

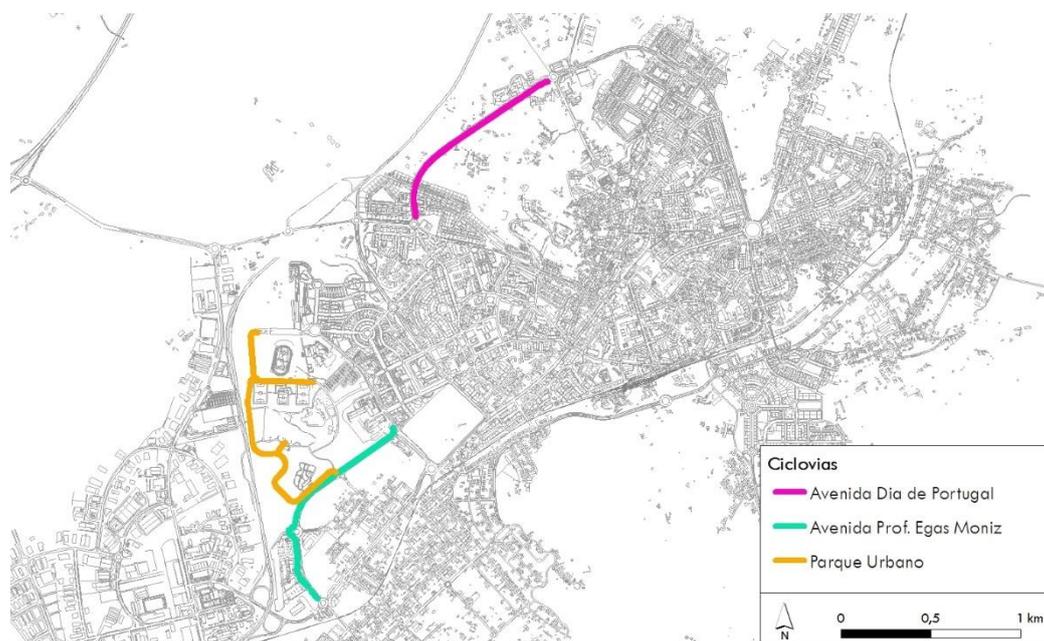
O novo Terminal Rodoviário, localizado junto da estação de caminho-de-ferro e dotado de estacionamento subterrâneo, veio melhorar as condições oferecidas aos

passageiros relativamente às antigas instalações. Foi também revista a rede dos TUCAB, contemplando um aumento da frequência da zona central da cidade e da cobertura dos bairros periféricos.

Quanto às deslocações em bicicleta, apesar das boas condições topográficas da cidade, da reduzida dimensão do perímetro urbano e da existência de alguns parques para bicicletas no centro da cidade e junto aos principais equipamentos, a sua utilização como meio de transporte quotidiano é insignificante, sendo utilizada sobretudo para desporto e lazer. As 3 ciclovias existentes localizam-se na periferia e praticamente não têm ligação entre si, não compondo uma malha articulada com os padrões de mobilidade local.

Pelo contrário, os investimentos realizados tornam a cidade muito favorável à circulação e ao estacionamento automóvel, com cerca de 20.300 lugares. De um modo geral, existe uma boa adequação entre a oferta e a procura de estacionamento, com tempos médios de procura de lugar muito reduzidos. Considerando raios de influências aceitáveis para lógicas de complementaridade entre o automóvel e as deslocações a pé (de 250 m/3 minutos) para cada um destes parques e zonas de estacionamento, evidencia-se a existência de uma boa cobertura no centro da cidade.

Figura 7. Rede de ciclovias



Fonte: Plano Estratégico Castelo Branco 2030

Ainda assim, nos últimos anos têm sido realizados diversos investimentos com o objetivo de promover a mobilidade urbana sustentável. A criação de novas áreas de circulação exclusiva de peões no Centro Cívico melhoraram as condições de circulação e de segurança em diversas vias do centro da cidade. Noutras zonas, em diversos eixos de maior tráfego pedonal, a autarquia tem procurado melhorar as condições dos passeios, enquanto nas áreas de urbanização recente foi

determinado um aumento significativo na largura dos passeios. A arborização de passeios, aumentando as áreas de sombra, é também outra das medidas que tem sido tomada neste sentido.

No entanto, no centro da cidade, onde a largura das vias é mais estreita, o número de ruas pedonais é ainda relativamente reduzido. Aqui persistem algumas situações de conflito entre a circulação pedonal e automóvel, com o estacionamento, a circulação pedonal, o mobiliário urbano e as esplanadas a competirem pelo espaço livre nos passeios.

3.5. Estrutura verde urbana

O diagnóstico paisagístico da cidade realizado no âmbito do Castelo Branco 2030 incidiu principalmente sobre a caracterização da rede de espaços verdes públicos existentes e na identificação de espaços com potencial paisagístico. A identificação da rede de espaços verdes públicos existentes permitiu avaliar as diferentes zonas urbanas e identificar, de uma forma preliminar, a necessidade de resolução de deficiências e de descontinuidades na sequência de espaços verdes públicos. Esta rede de espaços é determinante na contribuição para a qualidade e carácter da paisagem urbana assim como para a existência de condições de circulação e usufruto com conforto e segurança pelos residentes e visitantes de Castelo Branco.

Neste contexto, a identificação de espaços que, pela proximidade e interação com o tecido urbano, pelos valores naturais e culturais que encerram, e porque muitos deles são propriedade do Município, poderá contribuir para melhorar e resolver situações de carência e descontinuidade, fortalecer o carácter e qualidade paisagística e ainda diversificar a oferta de espaços públicos numa ótica de incremento da capacidade de atracção da cidade para residentes e visitantes. Estes espaços são deste modo denominados como espaços com potencial paisagístico para a cidade.

Para melhor sintetizar a complexidade associada aos espaços verdes públicos da cidade, foram identificadas as seguintes tipologias que permitiram um entendimento alargado do sistema de espaços públicos urbanos:

- **Praças e largos** – As praças e largos correspondem a áreas com predominância de pavimento relativamente a áreas verdes ou permeáveis, com presença de arborização e equipamentos que potenciam a vivência quotidiana e cívica da população. Em termos espaciais e de morfologia urbana, as praças correspondem a espaços abertos desenhados e que estruturam os volumes edificados. Os largos constituem espaços resultantes de entroncamentos e cruzamentos de eixos viários, situações de irregularidades na malha urbana, ou da relação entre volumes edificados de tempos e origens distintos.

No núcleo histórico dentro de muralhas e áreas envolventes históricas as Praças e Largos identificados estão associados a edifícios públicos com importância cívica e religiosa, donde se destaca o Largo da Devesa pela sua área e pela requalificação e renovação do equipamento social e cultural construído. No tecido consolidado, o eixo urbano da Estrada de Montalvão, Avenida 1ª de Maio, Ruas da Sé, Olarias e Graça esta tipologia assume uma

elevada importância para a identidade urbana da cidade, constituindo simultaneamente áreas de desafio ambiental.

Nas zonas de expansão recente (séc. XX e XXI), esta tipologia assume também elevada importância pela predominância do carácter habitacional da edificação, constatando-se que os espaços existentes são de um modo geral, bem dotados de vegetação arbórea e equipamentos, contribuindo para uma maior regulação microclimática e a vivência de proximidade das áreas residenciais. Verifica-se ainda nesta tipologia, pelo seu carácter mais pavimentado, o conflito de usos entre áreas destinadas a estacionamento e áreas de uso pedonal. A arborização de áreas de estacionamento e o seu ordenamento permitirá um maior equilíbrio e continuidade entre estas áreas e as de uso pedonal exclusivo.

- **Parques e jardins** – Esta tipologia assume elevada importância na cidade e contribui para sua identidade urbana com exemplos marcantes, como o conjunto do Jardim seiscentista do Paço Episcopal e Parque da Cidade, e o Jardim do Castelo/Miradouro de S. Gens.

A maioria dos parques e jardins ocorrem nas áreas mais expansão mais recente da cidade, donde se destacam o Parque Urbano, o Parque das Violetas, o Jardim de Entrecaminhos, das Laranjeiras ou do Monte do Índio. Na génese tipológica de Parques e Jardins estão também áreas correspondentes a antigos núcleos de Quintas, e que os diversos momentos de expansão da cidade absorveram, e onde o património edificado e vegetal que integram permite a sua reconversão em espaços públicos ajardinados, como no caso do Jardim da Quinta da Fonte Nova.

- **Avenidas e ruas com árvores de arruamento** – As avenidas e ruas com presença de árvores de arruamento constituem importantes eixos onde, para além da função viária, permitem a existência de melhores condições para a uma circulação pedonal mais confortável e mais segura. Tal é devido à sua capacidade reguladora do clima, redução da escala do edificado e valorização paisagística. As áreas de comércio tradicional consolidado estão também associadas a passeios mais arborizados. Os eixos onde a arborização assume maior importância são constituídos pelas Avenidas **Nun'Álvares, de 1º de Maio, das Palmeiras, Pedro Álvares Cabral e Humberto Delgado.**
- **Espaços verdes de enquadramento associados a infraestruturas viárias** – As rotundas e espaços de enquadramento dos eixos de distribuição viária existentes contribuem para a identidade da cidade e criação de pontos de referência no tecido urbano mais recente. Esta função é mais significativa em situações onde são mais ausentes as referências edificadas. No caso de rotundas e espaços de maior dimensão, a sua arborização é importante para adequar a sua escala com a dos passeios e áreas de circulação pedonal, contribuindo para uma paisagem urbana mais qualificada e agradável.

O enquadramento paisagístico destas estruturas viárias ultrapassa por vezes a sua função global paisagística e ambiental, verificando-se a ocorrência de intervenções com elementos tradicionalmente associados a parques ou a jardins, tais como lagos, fontes, iluminação cénica e o uso de herbáceas de coloração diversificada que, embora se entenda a seu objetivo nem sempre se encontram contextualizados na paisagem urbana envolvente. Uma

gestão adequada e otimizada dos recursos associados à construção e manutenção destes espaços poderá aumentar o impacto positivo paisagístico que as infraestruturas viárias provocam no contexto da paisagem urbana albicastrense.

A identificação e análise dos espaços verdes públicos existentes permitiu uma leitura alargada do sistema urbano, contribuindo para uma identificação de áreas onde ocorrem valores naturais e culturais, e que possuem elevado potencial paisagístico para a expansão do sistema de espaços públicos, incremento qualidade da imagem urbana e da estrutura ecológica da cidade. A estes espaços identificados com potencial paisagístico foram sobrepostos os limites cadastrais dos terrenos pertencentes à autarquia, de modo a avaliar o seu potencial em termos de possibilidade intervenção e/ou reconversão de forma direta pelo Município. Nas situações em que estes espaços são privados, poderão ser apontadas direções em termos de regulamentação que salvaguardem os valores naturais e culturais aí existentes.

Pela dimensão e interação com o tecido urbano da cidade identificaram-se os principais Espaços de Potencial Paisagístico, dos quais um está localizado dentro da ARU:

- O **Barrocal de Castelo Branco** é uma extensa área não edificada situada a sul da linha de comboio, e com uma dimensão de cerca de 45ha de afloramentos rochosos graníticos, matos, carvalhos, azinheiras e sobreiros. Possui deste modo um elevado potencial paisagístico suportado pela presença de valores geomorfológicos e botânicos, pela proximidade do tecido urbano e visibilidade no contexto da cidade. Estas características determinam que este espaço possua elevado valor no âmbito da qualidade e carácter da paisagem urbana, diversidade de oferta para recreio, expansão da circulação pedonal e outras ações que visem a sua utilização como espaço de educação ambiental e/ou dirigido à investigação. A sua sensibilidade e aptidões restringe a sua utilização ao nível da edificação e utilização mais intensa e acesso viário.
- O **Vale da Horta do Ribeiro** constitui uma unidade paisagística pela morfologia e usos do solo agrícola e natural que apresenta, constituindo um verdadeiro corredor ambiental não edificado no âmbito do tecido urbano a nordeste. Possui elevado interesse paisagístico pela presença de elementos associados à paisagem rural envolvente de Castelo Branco, como olivais, pomares, horta de regadio, poços, azinhagas e assentos rurais, encontrando-se delimitado por áreas de expansão urbana recente a este e oeste. Como corredor verde urbano possui elevado potencial paisagístico pela continuidade que estabelece e poderá estabelecer com a rede de espaços verdes urbanos do tecido urbano consolidado adjacente.
- As encostas não edificadas da **colina do Castelo** e as áreas com carácter rural a norte apresentam uma elevada importância para a identidade e carácter paisagístico da cidade. Incluem a estruturação do território em socacos com muros de pedra, exemplares arbóreos importantes e outros elementos característicos das áreas agrícolas que envolviam a cidade. Estas áreas enquadram a leitura do núcleo histórico pelos contrastes que originam entre o tecido urbano edificado e a vegetação arbórea, onde predomina o

olival. Este facto verifica-se também nas áreas livres integradas no núcleo edificado. Acentuam o carácter e contribuem para identidade cultural, nomeadamente pela relação que possuem com a imagem tradicional da cidade, conforme descrita pelo livro de Duarte D'Armas.

- A **Quinta do Chinco**, a nascente do Bairro da Carapalha, é uma unidade onde a estrutura rural associada aos muros, edifícios, noras, olivais e estruturas de recreio apresentam ainda elevado nível de integridade. Constitui deste modo um exemplo notável da cintura de quintas que outrora se desenvolvia à volta e na proximidade da cidade, e que possuíam importantes funções de produção a par de uma frequente utilização para recreio, nomeadamente de vilegiatura pelos seus proprietários. O seu potencial para a criação de um espaço verde de recreio e lazer onde a componente de produção/educação ambiental poderá ser desenvolvida é notável.
- A **Quinta do Moinho Velho** possui uma localização privilegiada de inserção e articulação no tecido urbano, e integra ainda componentes com interesse paisagístico e de edificado. Esta unidade paisagística possui um elevado potencial na valorização da rede de espaços verdes públicos, pela proximidade e acessibilidade a partir da malha urbana que a envolve, à semelhança da Quinta da Fonte Nova, e promover continuidades para circulação pedonal entre os Bairros do Disco de Cima, do Amieiro e do Cansado.
- O **Campo de Obstáculos à Cruz de Montalvão** situa-se a poente da entrada da cidade. Na sua área ocorrem elementos com alguma importância paisagística, como sobreiros e olival, podendo ser elementos que valorizam uma futura intervenção. Constitui-se deste modo como um espaço de oportunidade para a consolidação desta área da cidade que integre valências paisagísticas, ambientais, equipamento e circulação pedonal e ciclável, nomeadamente através da criação de um espaço multifuncional contemporâneo de referência regional e local de Castelo Branco.

3.6. Diagnóstico prospetivo

Nos quadros seguintes apresenta-se a síntese das principais forças, fraquezas, oportunidades e ameaças diagnosticadas na cidade da Castelo Branco em 2015 e com relevância para o futuro da ARUCCB.

Quadro 1. Matriz de análise SWOT – Forças e Fraquezas

Forças
<ul style="list-style-type: none"> • Localização estratégica no contexto ibérico • Capacidade de atração de população, das áreas rurais do concelho e da região, mas também de fora da região • Principal polo de desenvolvimento económico da Beira Baixa • Excelentes condições de infraestruturação e acessibilidade da ALECB • Existência de várias grandes empresas na ALECB, em setores de atividade diversos • Dinamismo e resiliência demonstrados pelo tecido económico local numa conjuntura exterior adversa • Peso relevante das indústrias transformadoras em termos de emprego, volume de negócios e exportações • Grande polo regional de comércio e serviços • Existência de grandes superfícies comerciais com áreas de influência regional e transfronteiriça • Oferta de ensino superior (IPCB) bem articulada com a economia regional atual (agroalimentar, têxtil, engenharia industrial, serviços sociais) e suas ambições (turismo, energias renováveis, design, media, música...) • Oferta de excelentes condições para a incubação empresarial (CEI) e I&D (CATAA) • Evolução positiva dos indicadores de qualificação média da população, analfabetismo, aproveitamento escolar e diminuição do abandono escolar • Boa cobertura em termos de equipamentos e serviços de educação, saúde e ação social • Boa cobertura de equipamentos desportivos e de lazer • Oferta qualificada de equipamentos culturais, também com escala suprarregional (CCCCB) • Riqueza e bom estado de conservação do património arquitetónico • Níveis elevados de qualidade e funcionalidade do espaço público, beneficiado por intervenções recentes e bem-sucedidas de requalificação urbana • Políticas proactivas de reabilitação urbana por parte do Município • Grande oferta de estacionamento automóvel no centro da cidade • Boa cobertura da rede de transportes públicos urbanos • Condições favoráveis para as deslocações em modos suaves (a pé e bicicleta) • Grande qualidade e singularidade dos parques e jardins da cidade
Fraquezas
<ul style="list-style-type: none"> • Continuado despovoamento e envelhecimento da população residente na zona urbana central • Peso reduzido das exportações para a economia local, muito dependente do mercado interno • Comércio tradicional com capacidade de resiliência, mas em declínio • Aumento considerável da taxa de desemprego ao longo dos últimos anos, sobretudo do desemprego de longa duração • Reduzida visibilidade exterior dos equipamentos e da programação cultural da cidade

- Inexistência de um equipamento com capacidade para grandes eventos culturais e desportivos de dimensão regional ou nacional
- Falta de competitividade do comércio tradicional perante os novos centros comerciais localizados na periferia;
- Crescente relevância do transporte automóvel relativamente aos transportes públicos e modos suaves de transporte
- Abandono e estado de degradação de alguns edifícios privados notáveis
- Falta de iniciativa privada para a reabilitação urbana e o consequente agravamento do estado de conservação do edificado, principalmente na zona urbana central
- Escassez de medidas que impulsionem a reabilitação urbana privada
- Escassez de arborização na zona industrial e em áreas urbanas recentes de elevada densidade

Quadro 2. Matriz de análise SWOT – Oportunidades e Ameaças

Oportunidades
<ul style="list-style-type: none"> • Disponibilidade de financiamento comunitário no quadro do Programa Centro 2020 para apoiar a reabilitação urbana, a mobilidade sustentável, a eficiência energética, a I&D, o empreendedorismo e a inclusão social • Promoção do nível de qualidade de vida que a cidade oferece como atrativo populacional • Melhoria das ligações com Espanha através da concretização do IC31 • Existência de espaços com potencial paisagístico (Barrocal, Vale da Horta do Ribeiro, encostas não edificadas da colina do Castelo, Quinta do Chinco, Quinta do Moinho Velho, Campo de Obstáculos à Cruz de Montalvão, áreas verdes da ALECB) • Crescente procura, em Portugal e Espanha, por programação cultural de qualidade • Propriedade do Município sobre espaços vazios urbanos, com potencial de regeneração das áreas envolventes
Ameaças
<ul style="list-style-type: none"> • Agravamento da conjuntura económica nacional e europeia, com consequências no tecido económico e social local • Tendência para o envelhecimento da população residente • Diminuição do número de alunos no ensino superior • Despovoamento da zona urbana central da cidade • Maior regularidade na ocorrência de fenómenos climáticos extremos

4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO E OPÇÕES ESTRATÉGICAS

4.1. Enquadramento estratégico

As opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da ARUCCB enquadram-se nas opções de desenvolvimento para a cidade definidas pelo Município no Plano Estratégico Castelo Branco 2030, sendo a partir desse quadro estratégico – constituído por uma visão estratégica, um modelo de desenvolvimento urbano sustentável, prioridades estratégicas e uma estratégia urbana integrada para a cidade – que foram definidas as prioridades e os objetivos que se pretendem prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana.

4.1.1. Visão estratégica

O diagnóstico realizado para a cidade em 2015 e o balanço da implementação da estratégia Castelo Branco 2020, a cinco anos do termo, permitem assumir que Castelo Branco parte numa posição muito vantajosa para o desafio do desenvolvimento urbano sustentável até 2030.

Em resultado de um trabalho intenso, sistemático e bastante coerente de desenvolvimento económico, social, ambiental e urbanístico – do qual a autarquia foi decididamente o principal agente – Castelo Branco é hoje uma cidade competitiva no quadro nacional e ibérico, oferecendo excelentes condições de vida, com qualidade ambiental e urbanística, com dinamismo económico e capacidade de atração e fixação de investimento.

Não obstante a situação de partida ser bastante favorável, persistem importantes desafios que urge superar, designadamente no rejuvenescimento populacional, no combate à pobreza e à exclusão (em particular dos idosos e desempregados de longa duração), na reabilitação do edificado, na valorização do património, na recuperação da competitividade do comércio tradicional, no aumento da inovação e da I&D, na qualificação dos recursos humanos, na dinamização cultural, na melhoria da articulação entre as diferentes unidades funcionais da cidade e na qualificação das áreas urbanas periféricas, entre outros fatores de natureza endógena.

A estes desafios acrescem fatores exógenos, igualmente determinantes, associados à evolução da conjuntura económica nacional e internacional, ao desenho e implementação das políticas de desenvolvimento territorial, assim como às dinâmicas e estratégias de competitividade de outros territórios ao nível ibérico.

A superação destes desafios implica a adoção de uma estratégia de desenvolvimento urbano simultaneamente realista e ambiciosa, com capacidade para reconhecer e potenciar os pontos fortes de Castelo Branco – os seus principais ativos – de modo a concretizar as oportunidades que se lhe colocam no horizonte de 2030. Para isso, o posicionamento geoestratégico de Castelo Branco e as suas boas acessibilidades rododiferroviárias internacionais, o efetivo populacional relativamente expressivo e jovem no contexto regional, a oferta de ensino superior de qualidade e bem articulada com o tecido económico da região, uma estrutura empresarial diversificada, resiliente e com sectores pujantes, a boa dotação de equipamentos sociais e em particular de equipamentos culturais, o ambiente

urbano de qualidade, são recursos diferenciadores de Castelo Branco, sobre os quais se deverá contruir uma estratégia de prosperidade.

Neste sentido, a visão estratégica para Castelo Branco encontra-se estruturada sobre seis grandes ambições estratégicas que se pretendem alcançar até 2030.

Ambições para Castelo Branco 2030

- Uma cidade que reforça a sua posição na rede urbana nacional, com uma base económica sólida e diversificada, desempenhando um papel de intermediação entre o interior da Península Ibérica e o litoral ocidental.
- Uma cidade policêntrica em que todos os lugares participam da urbanidade e os espaços produtivos agrários, industriais e terciários se integram pelo desenvolvimento tecnológico, pela equiparação salarial e pelos níveis de rendimento do capital.
- Uma cidade rejuvenescida, como resultado da recuperação da natalidade e de uma bem-sucedida política imigratória.
- Uma cidade com uma base económica atualizada, por via da criatividade e empreendedorismo dos seus atores e da atração de investimento, respondendo às necessidades de inovação e de incremento da produtividade, possibilitados pela oferta de mão-de-obra qualificada, em diferentes segmentos da economia.
- Uma cidade atraente e resiliente, na atenção do permanente reforço da sustentabilidade – ambiental, social, económica e cultural.
- Uma cidade que cuida do seu património, material e imaterial. Por isso reabilita e vivifica o património, ao mesmo tempo que aumenta as exigências quanto a novas edificações e investe na integração urbanística de áreas fragilizadas e no conserto de ruturas no tecido urbano.

Para a concretização destas ambições, não bastará apenas implementar um programa de intervenções. Será também necessário **uma nova geração de políticas locais** prioritárias, nas quais a autarquia terá um papel determinante, embora seja essencial a mobilização de parcerias com outros agentes – locais, regionais e nacionais, públicos e privados – com responsabilidades no desenvolvimento urbano, potenciando sinergias, gerando economias de escala e sustentabilidade dos investimentos:

- Uma **Política de Imigração**, desenhada para atrair novas populações que respondam aos vários segmentos de uma economia e de uma sociedade em atualização: na agricultura, na indústria transformadora, nos serviços. Política que deve envolver, para além das empresas, o setor público e o terceiro setor, mormente em domínios como o ensino, a saúde, o desporto e a cultura;
- Uma **Política Cultural** que marque a afirmação de um novo paradigma cultural, baseada nos valores da urbanidade, do trabalho e do lazer, orientada para a construção de uma profunda identificação dos cidadãos com a cidade e que crie condições para afirmar Castelo Branco aos níveis regional, nacional e internacional;
- Uma **Política de Atração de Investimento**, facilitadora da mobilização de investimento endógeno e geradora de inovação & desenvolvimento tecnológico, riqueza e emprego, que atraia ativos e afirme Castelo Branco no mercado global.

A visão estratégica de Castelo Branco em 2030 contempla novas perspetivas sobre o relacionamento da cidade com o território que a envolve, estimulando a sua ação nos âmbitos ibérico e nacional/regional, reforçando a sua capitalidade nos níveis sub-regional e concelhio, mas também fortalecendo a sua identidade urbana.

Castelo Branco: cidade-regional

- Pólo de articulação entre o Médio Tejo e as regiões de Espanha, sedeando atividades orientadas para os mercados do litoral e do interior da Península; polo estruturador do sistema urbano da Beira Interior, estabelecendo relações de complementaridade com a Guarda, Covilhã, Fundão e Portalegre nos domínios agroalimentar, logística e turismo; centro urbano estruturador da Beira Baixa desempenhando funções fulcrais de âmbito social (saúde, cultura e educação) e económico (I&D, serviços avançados, promoção e turismo).

Castelo Branco: cidade-município

- Castelo Branco como polo estruturador de um sistema urbano local policêntrico, promotor do aproveitamento das complementaridades urbano-rural e da valorização integrada dos recursos locais de todo o município, criando oportunidades de desenvolvimento para o seu entorno.

Castelo Branco: cidade de bairros

- Castelo Branco, mosaico de identidades suportadas na memória dos lugares, em elementos de referência urbana, em valores patrimoniais e em laços de vizinhança, oferecendo um quadro de vida de proximidade que incentive a pertença, a cidadania, o associativismo, a participação e a vida urbana.

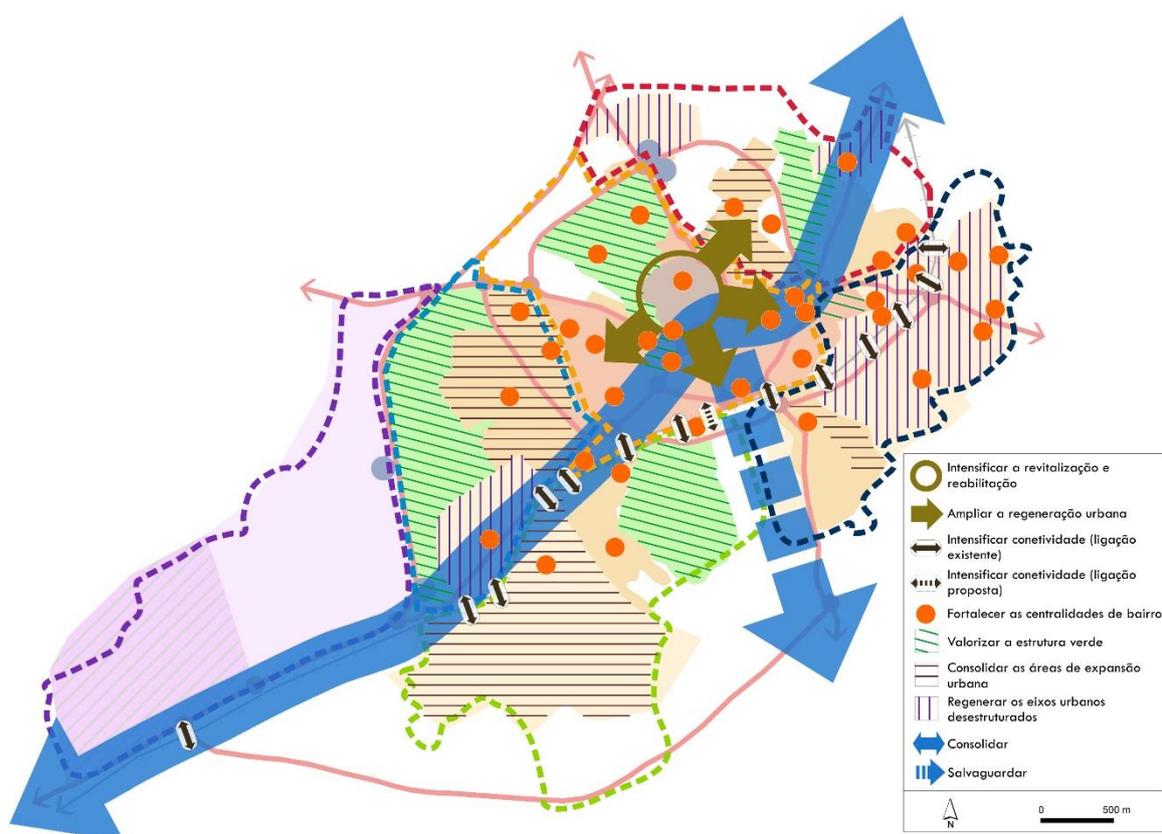
4.1.2. Modelo de desenvolvimento urbano sustentável

O modelo de desenvolvimento urbano ambicionado para Castelo Branco em 2030 projeta um espaço urbano consolidado, com articulações fortes e coerentes entre as diferentes áreas funcionais, com uma estrutura verde bem integrada com as áreas construídas e que permite a conectividade dos sistemas ecológicos, e assente numa mobilidade sustentável, hierarquizado e multimodal.

Tendo em consideração as dinâmicas construtivas recentes e as suas perspetivas futuras, os próximos 15 anos são encarados como uma oportunidade de consolidar o espaço urbano dentro do seu perímetro atual, intensificando as intervenções de qualificação nas áreas mais periféricas da cidade e assumindo uma forte aposta na dinamização da reabilitação do edificado privado nas áreas centrais.

A diminuição da pressão urbanística constitui igualmente uma oportunidade de preservar e valorizar as grandes unidades verdes de enquadramento paisagístico. Não obstante, continua a ser salvaguardado um cenário de crescimento da cidade com novas áreas residenciais, sendo privilegiado o futuro eixo de expansão urbana para sul da área central, entre o Barrocal e o bairro da Carapalha.

Figura 8. Castelo Branco 2030: Modelo de Desenvolvimento Urbano Sustentável



Fonte: Plano Estratégico Castelo Branco 2030.

No respeitante à forma da cidade, o modelo de desenvolvimento urbano preconizado para Castelo Branco em 2030, tem como principais orientações estratégicas as seguintes:

Modelo de Desenvolvimento Urbano Sustentável de Castelo Branco 2030

Consolidar a forma urbana atual e salvaguardar um eixo de desenvolvimento urbano futuro para Sul

→ Consolidar o principal eixo de desenvolvimento urbano da cidade, ao longo da Av. 1º de Maio – Av. General Humberto Delgado e Av. de Espanha. Salvaguardar um eixo de desenvolvimento a sul da Estação, entre a Carapalha e o Barrocal, que constitua no futuro uma nova linha desenvolvimento da cidade a partir do seu centro.

Intensificar a revitalização e a reabilitação urbana do centro histórico e Devesa

→ Dinamizar a reabilitação do edificado privado e consolidar esta área da cidade com um grande espaço cultural polinucleado, afirmando a sua atratividade turística, atraindo novos residentes, novas atividades económicas e reforçando as dinâmicas socioculturais.

Alargar a regeneração urbana à coroa adjacente ao centro histórico e Devesa

→ Estender os efeitos da qualificação e valorização física e simbólica do centro cívico à sua coroa adjacente, qualificando o espaço público e os equipamentos e estimulando a manutenção e reabilitação do parque residencial privado e a concretização de novos projetos que promovam a regeneração de unidades industriais e de armazenagem obsoletas.

Regerar as áreas urbanas periféricas desestruturadas

→ Ordenar e melhorar a qualidade do espaço público e das infraestruturas nas áreas urbanas periféricas desestruturadas (Chão de Santo André, Cruz do Montalvão, Buenos Aires, Palmeiras, Ribeiro das Perdizes, Matadouro e Boa Esperança), integrando-as do processo de qualificação física e ambiental da cidade.

Consolidar as áreas de expansão urbana

→ Promover a consolidação das áreas urbanas de expansão recente (Quinta da Granja, Carapalha, Quinta da Pipa; Fonte de Nova), concluindo os seus programas de urbanização.

Modelo de Desenvolvimento Urbano Sustentável de Castelo Branco 2030

Criar uma cidade policêntrica apoiada em microcentralidades

→ Promover o surgimento de novas centralidades cívicas, comerciais e culturais nos diversos bairros de Castelo Branco, qualificando o espaço de vida de proximidade a partir de intervenções de qualificação do espaço público, de praças, arruamentos comerciais, jardins de bairro e envolvente a elementos de património local e a equipamentos.

Valorizar a paisagem e potenciar a estrutura ecológica

→ Preservar e qualificar a paisagem da cidade, valorizando os grandes espaços naturais (colina do Castelo, Parque Urbano e Barrocal), alargando e diversificando os espaços verdes de proximidade (Parque da Granja e Quinta do Moinho Velho), intensificando a arborização urbana e potenciando o seu efeito de amenização climática.

Promover a mobilidade urbana ciclável e pedonal

→ Criar condições apelativas para a mobilidade pedonal e ciclável na cidade tirando partido da topografia favorável e da curta distância das deslocações quotidianas, privilegiando a acessibilidade às escolas, aos equipamentos educativos e aos espaços centrais e de oferta comercial.

Intensificar a conectividade entre os sectores a norte e a sul do corredor ferroviário

→ Superar o efeito barreira da linha ferroviária, melhorando as ligações existentes e criando novas ligações que concorram para a dinamização e diversificação funcional do setor sul da cidade.

4.1.3. Prioridades estratégicas

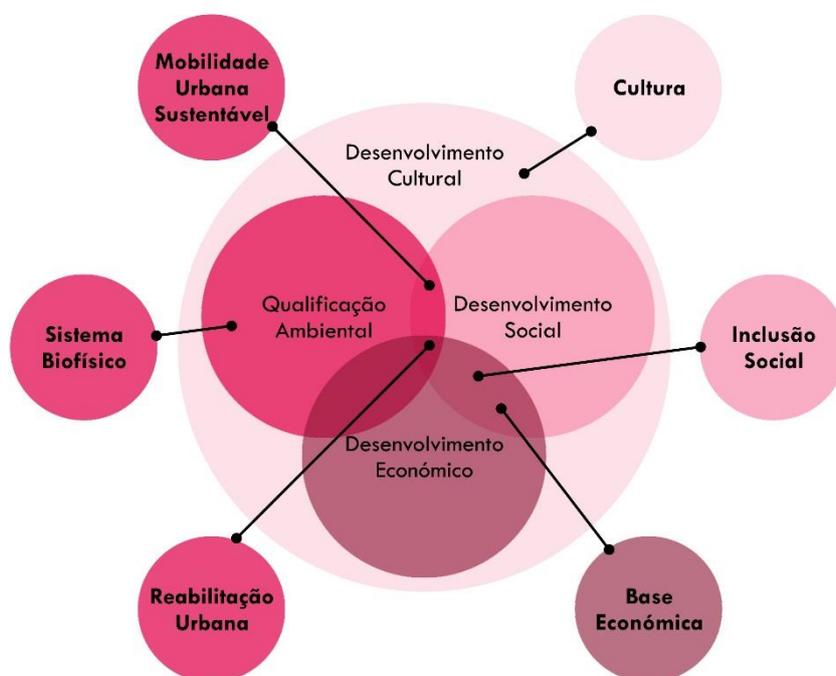
Para além do desejado equilíbrio entre as dimensões ambiental, económica e social, a estratégia de desenvolvimento urbano sustentável Castelo Branco 2030 ambiciona promover um novo paradigma do desenvolvimento, no qual a dimensão cultural é assumida simultaneamente enquanto pano de fundo e catalisador do desenvolvimento socioeconómico e da qualificação ambiental da cidade.

Este novo paradigma resulta em grande medida do debate em curso sobre os Objetivos de Desenvolvimento do Milénio no período pós-2015. Com efeito, a Declaração de Florença de 4 de outubro de 2014, que resultou das observações e das discussões realizadas durante o Terceiro Fórum Mundial da UNESCO sobre a Cultura e as Indústrias Culturais **“Cultura, criatividade e desenvolvimento sustentável. Investigação, inovação, oportunidades”** sublinhou a vontade de promover um conjunto de prioridades e princípios fundamentais, com vistas a incluí-los no processo de criação do programa de desenvolvimento pós-2015, em linha também com a Declaração de Hangzhou **“Posicionar a cultura no centro das políticas de desenvolvimento sustentável”**, adotada em maio de 2013. Entre estes, incluem-se os seguintes:

- **Para um desenvolvimento económico e social inclusivo, os sistemas de governação da cultura e da criatividade devem responder à procura e às necessidades das populações.** Um sistema de governação da cultura transparente, participativo e informado deve envolver diferentes atores, especialmente a sociedade civil e o setor privado, nos processos de elaboração das políticas, de acordo com os direitos e as expectativas de todos os membros da sociedade. Do mesmo modo, tal sistema subentende uma cooperação de todas as autoridades públicas pertinentes, em todos os níveis governamentais e em todos os setores – económico, social, ambiental.
- **As áreas urbanas e rurais são laboratórios do desenvolvimento sustentável.** Para tornar as cidades mais seguras, mais inteligentes e mais produtivas, é preciso posicionar a criatividade e o bem-estar no cerne do planeamento e da renovação urbana e rural, sustentável e respeitosa dos princípios de proteção do património. Para vencer os desafios do desenvolvimento urbano e rural, bem como do turismo sustentável, as políticas devem levar em conta a cultura e respeitar a diversidade. Além disso, a proteção do património cultural imaterial permite implantar processos de produção agrícola sustentáveis e de qualidade, essenciais para enfrentar o crescimento da população, ao mesmo tempo em que minimiza o impacto ambiental.
- **O potencial criativo é igualitariamente distribuído no mundo, mas não pode ser plenamente expresso por todos.** Do mesmo modo, nem todos têm acesso à vida cultural, à expressão criativa, nem mesmo aos bens e serviços culturais, mesmo da sua comunidade. A ausência de expressões criativas provenientes do sul é gritante e é um obstáculo essencial para o desenvolvimento global. Mas o problema pode ser resolvido por um apoio à produção local de bens e serviços culturais, por uma distribuição internacional/regional e por uma livre circulação dos artistas e dos profissionais da cultura.
- **Para chegar a oferecer uma educação inclusiva, de qualidade, justa e oportunidades de aprendizagem ao longo da vida, é necessário haver um duplo compromisso com a cultura e a criatividade para todos.** Quando novos talentos e formas de criatividade são estimulados, a aprendizagem ao nível local, a inovação e os processos de desenvolvimento são fortalecidos. E isso pode também conduzir à autonomia das mulheres e das jovens como criadoras e produtoras de expressão cultural, mas também como cidadãos e atrizes da vida cultural.

- O potencial das indústrias culturais que estão no centro da economia criativa deve ser gerido para estimular uma inovação a serviço do crescimento económico, do pleno emprego produtivo e da criação de empregos decentes para todos. Quando as indústrias culturais e criativas se tornam um componente do crescimento global e das estratégias de desenvolvimento, a sua contribuição para o despertar das economias nacionais, da criação de empregos verdes, do estímulo ao desenvolvimento local e da criatividade não é mais questionado. Os estudos mostram que essas indústrias oferecem novas vias de desenvolvimento local, baseadas em conhecimento e em saberes tradicionais existentes.

Figura 9. Articulação das prioridades estratégicas Castelo Branco 2030



Fonte: Plano Estratégico Castelo Branco 2030.

Reconhecendo a pertinência e relevância destas prioridades e princípios fundamentais, a estratégia de desenvolvimento urbano Castelo Branco 2030 foi criada a partir de uma nova perspetiva holística, que pensa e projeta o desenvolvimento sustentável da cidade em todas as suas dimensões, não deixando de contemplar as necessárias articulações entre os domínios ambiental, social, económico e cultural.

Com base nestes pressupostos, foram definidas as seguintes seis grandes prioridades estratégicas para o desenvolvimento urbano de Castelo Branco.

Prioridade Estratégica – Reabilitação Urbana

Qualificar a cidade, valorizar o património e revitalizar espaços

Orientações Estratégicas:

- Dar continuidade à qualificação e valorização do património histórico e monumental de Castelo Branco, fortalecendo a identidade e singularidade dos espaços urbanos e a memória dos lugares;
- Dinamizar prioritariamente a reabilitação do edificado degradado na área central e histórica da cidade e nos grandes eixos viários estruturantes (Estrada do Montalvão, Av. 1º de Maio, Av. General Humberto Delgado, Rua da Sé, Alameda da Liberdade,...);
- Estimular a reabilitação do parque habitacional privado com o apoio dos Instrumentos Financeiros do Portugal 2020 e da criação de outros instrumentos que respondam às diversas necessidades dos agentes privados (benefícios fiscais, isenções e reduções de taxas, comparticipações, assistência técnica, ações de informação e divulgação);
- Promover a eficiência energética e a adaptação climática dos edifícios públicos, nomeadamente os de âmbito educativo, saúde e social;
- Alargar a estratégia de qualificação e valorização do espaço público, promovendo a criação de espaços centrais pedonais nos diversos bairros que compõe a cidade (**Cansado, Valongo, Montalvão, Ribeiro das Perdizes,...**);
- Melhorar a articulação dos diversos tecidos e as transições entre os diferentes espaços funcionais da cidade, fortalecendo a integração no centro da cidade dos sectores urbanos a sul da linha de caminho-de-ferro.

Prioridade Estratégica – Mobilidade Urbana Sustentável

Aumentar a eficiência, valorizar a proximidade

Orientações Estratégicas:

- Fomentar a utilização dos transportes públicos urbanos, adaptando e flexibilizando infraestruturas, criando uma bilhética simplificada e instalando informação ao utilizador em tempo real;
- Dotar a cidade de uma rede densa, integrada e segura de ciclovias, que sirva nomeadamente os equipamentos culturais, desportivos e educativos e as centralidades comerciais, e que incentive a mobilidade ciclável na cidade;
- Promover a mobilidade pedonal, eliminando conflitos entre o estacionamento e os espaços de circulação pedonal, qualificando os espaços públicos e criando redes de percursos pedonais, com adequada arborização que permitam uma mobilidade em conforto e segurança;
- Criar zonas de velocidade máxima de 30km/h em áreas residenciais, em áreas com elevada atividade comercial e na proximidade de equipamentos escolares, tendo como objetivo reduzir a velocidade de circulação, reduzir a ocorrência e a gravidade de acidentes, diminuir o tráfego de atravessamento indesejado, reduzir a poluição sonora e ambiental e garantir a segurança rodoviária;
- Melhorar a articulação e conectividade da rede de transportes e mobilidade, fomentando a complementaridade entre modos de deslocação;
- Promover soluções inovadoras de transporte (flexíveis e que utilizem formas de energia menos poluentes), entre a cidade e os territórios de baixa densidade.

Prioridade Estratégica – Ambiente Urbano

Proteger os recursos, valorizar a paisagem, adaptar ao clima

Orientações Estratégicas:

- Assegurar a regular preservação e manutenção dos parques e jardins da cidade e promover a sua integração nos circuitos de visitação turística da cidade e a sua associação a eventos de natureza cultural;
- Reformular a estrutura arbórea de áreas e/ou arruamentos e arborizar zonas atualmente carenciadas, contribuindo para a regulação microclimática e para uma maior utilização do espaço público;
- Dotar os bairros a sul da linha de caminho-de-ferro de espaços verdes de proximidade;
- Promover a qualificação da paisagem urbana assegurando a preservação e valorização funcional dos espaços verdes de referência (Barrocal, Vale da Horta do Ribeiro, encostas não edificadas da colina do Castelo, Quinta do **Chinco, Quinta do Moinho Velho,...**);
- Fortalecer o carácter e qualidade paisagística e promover a gestão adequada e otimizada dos espaços verdes;
- Resolver deficiências e descontinuidades nos espaços verdes públicos, através da implementação de zonas verdes de recreio e desafogo ambiental adequadas.

Prioridade Estratégica – Base Económica

Afirmar Castelo Branco como um polo de inovação nos sectores criativo, turístico, industrial e dos serviços de apoio à produção

Orientações Estratégicas:

- Afirmar Castelo Branco como um polo dinamizador da fileira agrícola e agroalimentar regional, reforçando as suas funções nos domínios da transformação, da investigação & desenvolvimento, dos serviços avançados de apoio à produção, da comercialização e promoção dos produtos regionais;
- Reforçar Castelo Branco como um polo turístico apoiado nos ativos culturais (artísticos, agroalimentares, sociais e naturais) da cidade e da região, reforçando a integração de recursos, a qualificação e ampliação dos serviços turísticos, a realização de eventos com notoriedade associados à identidade local e regional e a promoção externa;
- Consolidar Castelo Branco como um polo comercial regional, incentivando a modernização e diversificação do comércio tradicional e a revitalização das diversas centralidades comerciais de bairro, tornando-as atrativas, acessíveis e seguras através da qualificação do espaço público, da valorização da proximidade e da acessibilidade e de medidas de gestão e de animação que incrementem a atratividade;
- Projetar Castelo Branco como um polo internacional de cultura e criatividade atraindo talento e reforçando as condições para a fixação de jovens que desenvolvam atividade no âmbito da produção artística, cultural e criativa nas mais diversas áreas;
- Intensificar as funções de I&DT associada aos sectores de especialização tradicional (agroalimentar, frio e têxtil) e a outros que possam desenvolver-se.

Prioridade Estratégica – Inclusão Social

Combater a pobreza, valorizar a diversidade e a intergeracionalidade

Orientações Estratégicas:

- Promover a participação no mercado de trabalho de pessoas inseridas em grupos sociais vulneráveis ou pessoas com deficiência e incapacidade, através de estímulos à contratação, capacitação pessoal e profissional e apoio a iniciativas empresariais coletivas;
- Aumentar o nível de capacitação, de empregabilidade e de empreendedorismo dos jovens e dos desempregados de longa duração, valorizando os fatores culturais distintivos da cidade e da região;
- Criar uma rede local para a empregabilidade que envolva instituições de ensino e educação, o IEFP, IPSS, associações empresariais e empresas, que promova projetos que superem os obstáculos à empregabilidade, associados à formação profissional, ao sistema educativo e ao mercado de trabalho;
- Qualificar o espaço público para que ele promova o espírito comunitário, a participação na vida da cidade, a intergeracionalidade e a acessibilidade;
- Promover o desenvolvimento local de base comunitária, concertando abordagens de intervenção entre os diferentes agentes locais mais relevantes nos domínios da promoção do emprego e da inclusão social, de forma a maximizar os seus potenciais efeitos positivos;
- Dar continuidade à qualificação dos equipamentos, serviços e respostas sociais, em particular os dirigidos à população idosa, privilegiando o apoio domiciliário integrado.

Prioridade Estratégica – Cultura

Promover uma política cultural que afirme Castelo Branco aos níveis regional, nacional e internacional

Orientações Estratégicas:

- Desenhar e implementar uma política cultural, que marque a afirmação de um novo paradigma cultural, baseada nos valores da urbanidade em plenitude, do trabalho e do lazer, orientada para a construção de uma profunda identificação dos cidadãos com a cidade;
- Reforçar a capacidade de gestão da programação cultural reconhecendo a sua relevância estratégica para a promoção da cidade, para a afirmação turística, para a dinamização económica, para a cooperação territorial (nomeadamente no quadro transfronteiriço) e para a realização de programas educativos;
- Promover a articulação e cooperação entre a Escola Superior de Artes Aplicadas do Instituto Politécnico de Castelo Branco, o Centro de Cultura Contemporânea e as estruturas museológicas do Município;
- Criar condições para a atração e fixação de artistas e criativos a partir da antiga fábrica de confeções do Cansado através da criação de um laboratório das artes e de outras atividades criativas (com *ateliers* de artistas, espaços para empresas *startup*, exposições, colóquios, cursos de curta duração) e de um modelo de governação adequado para captação de talento, de mecenas e internacionalização de Castelo Branco;
- Reforçar a atratividade turística dos ativos culturais da cidade, integrando-os física (implementando o Caminho das Artes), promocional e comercialmente.

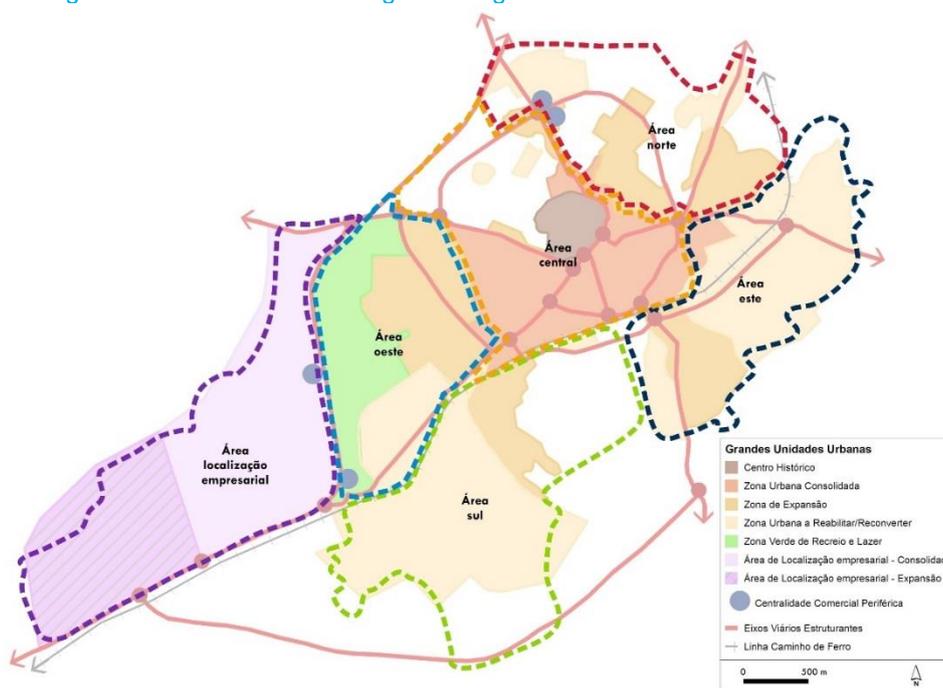
4.1.4. Estratégia urbana integrada

O modelo territorial da Estratégia Castelo Branco 2030 tem subjacente uma categorização dos espaços urbanos, que tem como objetivos:

- Identificar áreas urbanas com características semelhantes em termos de um conjunto de critérios, nomeadamente: problemas urbanísticos; atividades económicas; funções urbanas; génese construtiva; perfil socioeconómico da população residente;
- Definir espaços homogéneos em termos de forças/fraquezas/ameaças/oportunidades, com vista a ação pertinente e coerente;
- Identificar espaços para os quais a estratégia de intervenção possa propor abordagens específicas ou articulações virtuosas.

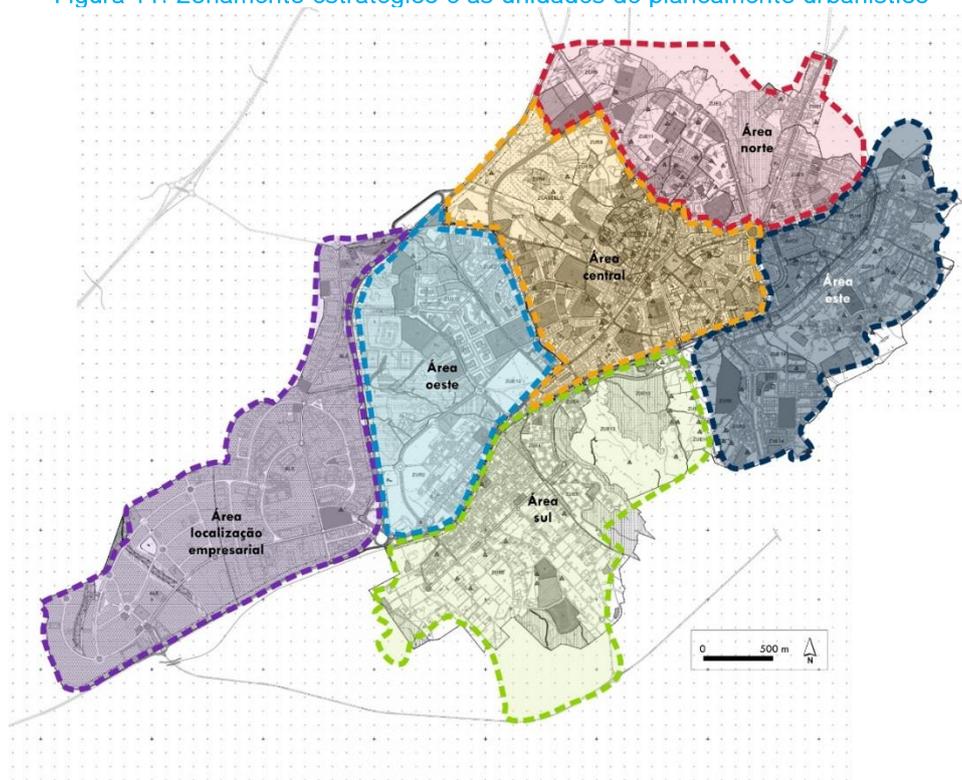
Importa sublinhar também que a abordagem operacional seguida no processo de zonamento estratégico foi ainda devidamente articulada, por um lado, com a estruturação morfológica e funcional da cidade e, por outro, com o urbanismo regulamentar e o modelo de planeamento urbanístico da cidade.

Figura 10. Zonamento estratégico e as grandes unidades morfo-funcionais



Fonte: Plano Estratégico Castelo Branco 2030.

Figura 11. Zonamento estratégico e as unidades de planeamento urbanístico



Fonte: Plano Estratégico Castelo Branco 2030.

A partir destes critérios e através de uma metodologia que contemplou reuniões de concertação com a autarquia, visitas aos locais e consulta documental, foram identificadas as seguintes categorias de espaços urbanos estratégicos:

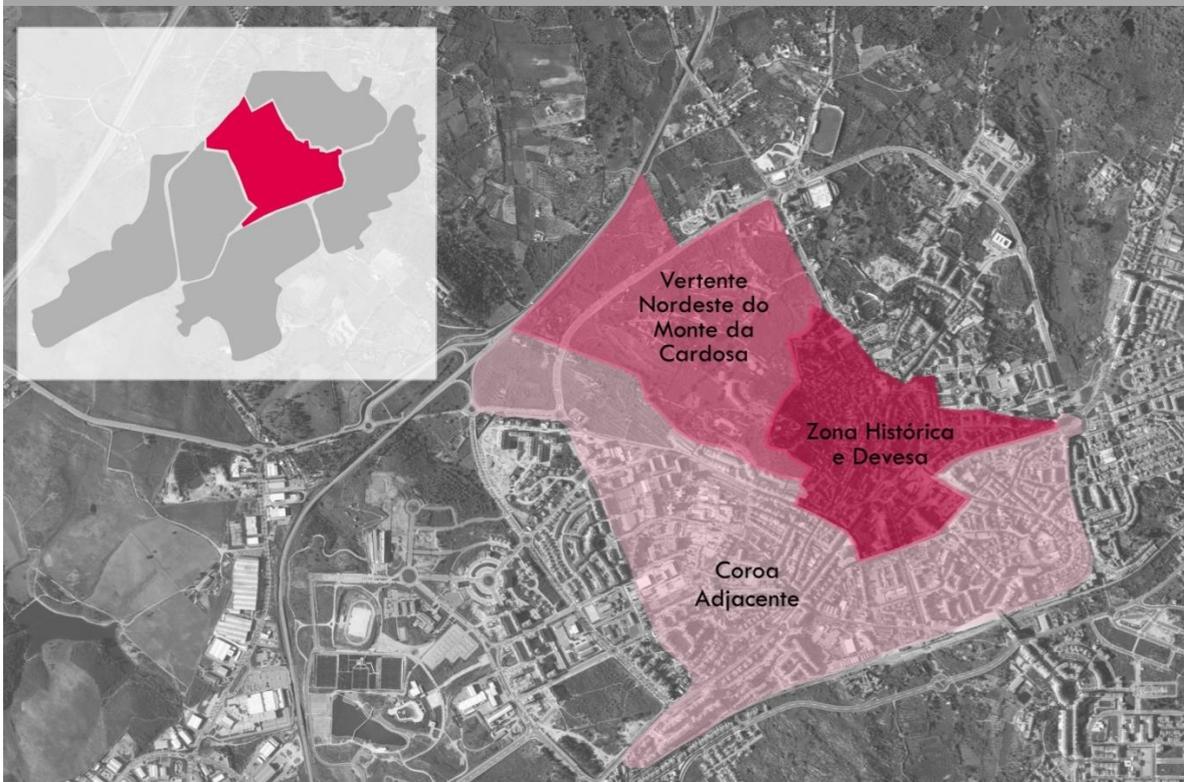
- **Área central** – Corresponde à zona do Centro Histórico e Largo da Devesa, à coroa urbana adjacente situada a Norte da linha do caminho-de-ferro, e também à vertente nordeste do monte da Cardoso;
- **Área urbana norte** – Abrange os bairros de Chão de Santo André, Quinta da Fonte Nova, Buenos Aires e Quinta Pires Marques;
- **Área urbana este** – Compreende os bairros da Carpalha, Palmeiras, Ribeiro das Perdizes, Matadouro e Boa Esperança;
- **Área urbana oeste** – Inclui os bairros da Quinta das Violetas, Quinta da Granja e Cruz de Montalvão e também o Parque Urbano
- **Área urbana sul** – Abrange os bairros de Valongo, Quinta da Pipa, Quinta do Socorro e também a área do Barrocal;
- **Área de localização empresarial** – Compreende a zona industrial inicial e a área de expansão da ALECB.

A caracterização síntese de cada um dos espaços tipológicos da cidade de Castelo Branco incluídos na ARUCCB e as respetivas orientações estratégicas são apresentadas em seguida, sob a forma de fichas.

Área central

zona histórica e devesa | coroa adjacente | vertente nordeste do monte da cardosa

Subunidades urbanas



Situação de referência

- Centro cívico, cultural e funcional da cidade
- Perda de vitalidade comercial
- População envelhecida e perda de população
- Deficiente oferta de equipamentos de proximidade
- Prevalência de alojamentos vagos e edificado a necessitar de reabilitação ou devoluto
- Concentração dos elementos patrimoniais de maior valor
- Monte da Cardoso – espaço de grande valor paisagístico para a leitura e qualidade paisagística da cidade

Orientações estratégicas sectoriais

1. Cultura

- Consolidar as funções culturais e criativas e os conteúdos da visitação turística
- Promover a valorização e preservação do património construído
- Definir uma programação e promoção cultural articulada para os diversos polos culturais

4. Inclusão Social

- Promover a mobilidade e acessibilidade adequadas à população idosa
- Contrariar o crescente isolamento dos idosos
- Promover a empregabilidade de ativos em situação de desemprego

2. Reabilitação Urbana

- Conferir prioridade à reabilitação do edificado
- Prosseguir a estratégia de reabilitação da Zona Histórica
- Alargar a regeneração à Coroa Adjacente integrando-a na dinâmica cultural
- Promover a regeneração de espaços devolutos

5. Ambiente Urbano

- Preservar e valorizar os grandes espaços verdes que estruturam a paisagem urbana
- Assegurar a manutenção e valorização dos espaços verdes e a intensificação da arborização urbana como fator de amenização climática

3. Mobilidade Urbana Sustentável

- Criar condições infraestruturais para que a área constitua um espaço acessível a todos através de modos suaves
- Criar condições apelativas de utilização dos transportes públicos

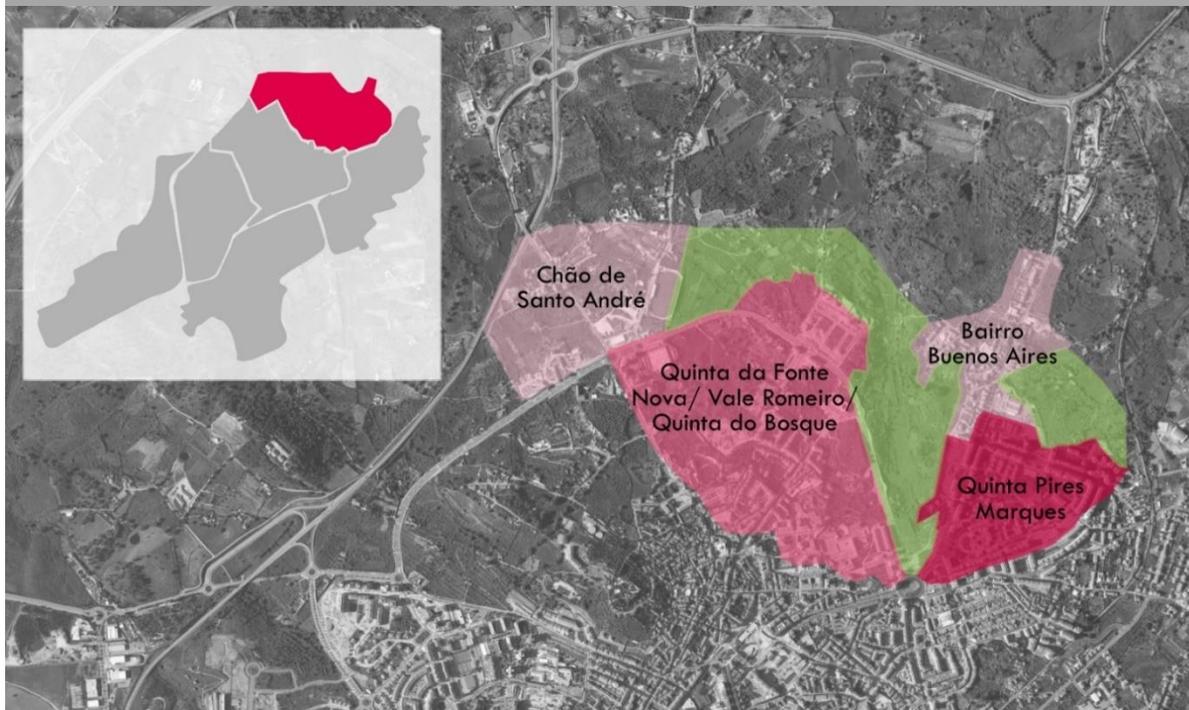
6. Base Económica

- Revitalizar as funções comerciais promovendo a sua modernização e diferenciação
- Consolidar as funções culturais e criativas e os conteúdos da visitação turística
- Promover a instalação de novas atividades no sector dos serviços

Área urbana norte

chão de santo andré | quinta da fonte nova | bº buenos aires | quinta pires marques

Subunidades urbanas



Situação de referência

- Áreas urbanas ainda não estabilizadas e ainda sem referências urbanas que as estruturem
- Défice de espaços verdes de proximidade
- Grandes estabelecimentos de comércio a retalho
- Grandes equipamentos de justiça, saúde e educação
- Débil articulação com a área central, nomeadamente em termos de mobilidade pedonal
- Deficiente arborização
- Áreas de génese ilegal com malha urbana confusa e desordenada

Orientações estratégicas 2030

1. Cultura

- Reforçar a identidade cultural dos bairros
- Identificar e valorizar valores culturais no território

2. Reabilitação Urbana

- Fortalecer a articulação com a área urbana central.
- Promover a estruturação urbana e a identidade dos bairros criando espaços públicos de proximidade de referência
- Promover a regeneração das áreas de génese ilegal

3. Mobilidade Urbana Sustentável

- Melhorar a ligação com outras áreas da cidade, criando condições infraestruturais para a maior utilização de modos de transporte suaves e transportes coletivos, em detrimento do automóvel
- Implementar as propostas de intervenção previstas no PLPACB

4. Inclusão Social

- Criar equipamentos sociais de proximidade

5. Ambiente Urbano

- Qualificar e ampliar a estrutura verde urbana, promovendo a arborização
- Preservar e valorizar a estrutura ecológica urbana
- Reduzir os fluxos viários, o ruído e as emissões poluentes nos principais arruamentos

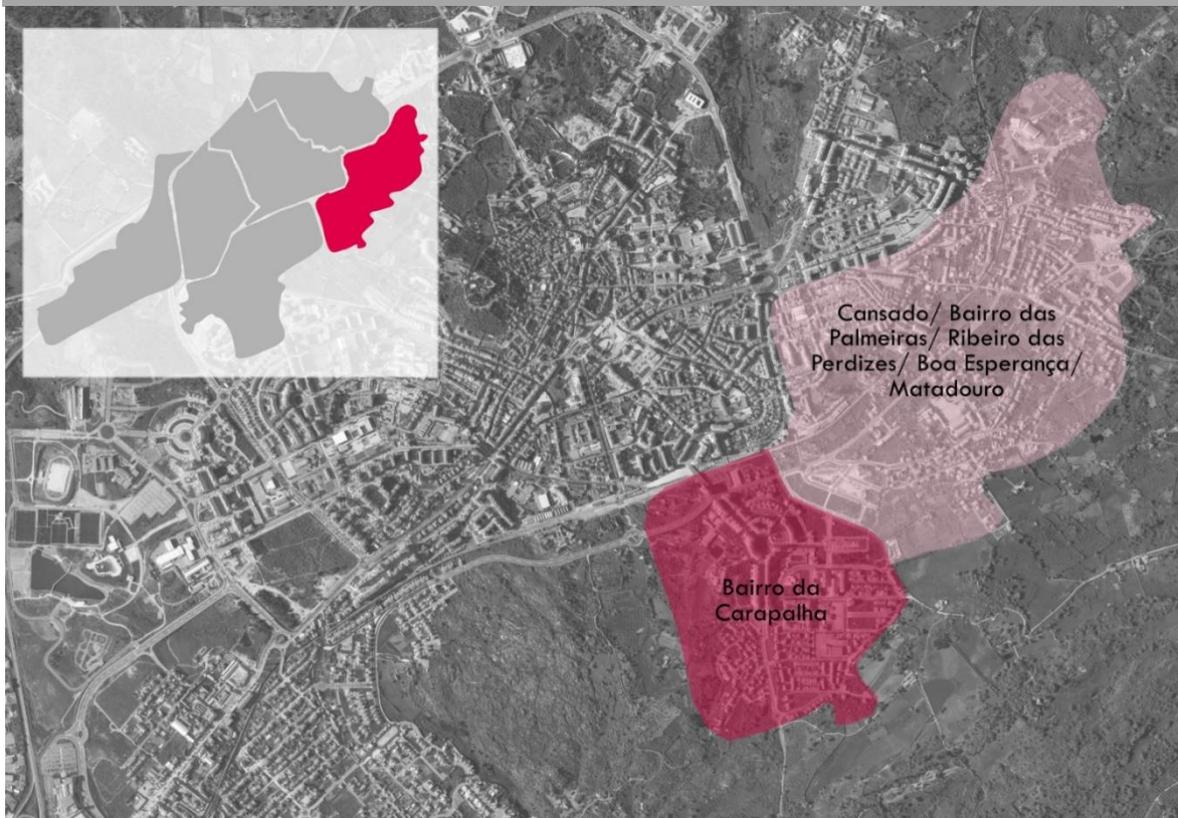
6. Base Económica

- Dinamizar e valorizar as micro-centralidades comerciais

Área urbana este

carapalha | cansado | palmeiras | ribeiro das perdizes | matadouro | boa esperança

Subunidades urbanas



Situação de referência

- Áreas urbanas ainda não estabilizadas e sem referências urbanas que as estruturam
- Défice de espaços verdes de proximidade
- Débil articulação com a área central
- Deficiente oferta de equipamentos de proximidade
- Áreas de génese ilegal com malha urbana confusa e desordenada

Orientações estratégicas 2030

1. Cultura

- Preservar o património rústico e valorizar a memória e as tradições dos locais, nomeadamente das antigas quintas

2. Reabilitação Urbana

- Fortalecer a articulação com a área urbana central.
- Promover a estruturação urbana e a identidade dos bairros, criando espaços públicos de referência
- Promover a regeneração das áreas de génese ilegal

3. Mobilidade Urbana Sustentável

- Melhorar a ligação com outras áreas da cidade, criando condições infraestruturais para a maior utilização de modos de transporte suaves e transportes coletivos, em detrimento do automóvel
- Implementar as propostas de intervenção previstas no PLPACB

4. Inclusão Social

- Criar equipamentos sociais de proximidade

5. Ambiente Urbano

- Preservar e valorizar a estrutura ecológica urbana
- Intensificar a arborização urbana
- Reduzir os fluxos viários, o ruído e as emissões poluentes nos principais arruamentos

6. Base Económica

- Dinamizar e valorizar as micro-centralidades comerciais
- Criar condições para a implantação de pequenas unidades produtivas e de serviços
- Diversificar a base económica, apostando no setor dos serviços

Área urbana oeste

quinta das violetas | quinta da granja | parque urbano | bº cruz de montalvão

Subunidades urbanas



Situação de referência

- Áreas urbanas ainda não estabilizadas
- Concentração de equipamentos de nível superior
- Débil articulação com a área central, nomeadamente em termos de mobilidade ciclável
- Porta de entrada sul da cidade pouco qualificada
- Área de génese ilegal com elementos arquitetónicos dissonantes e malha urbana desordenada
- Isolamento do parque urbano

Orientações estratégicas 2030

1. Cultura

- Integrar esta área nas dinâmicas culturais da cidade, consolidando-a enquanto espaço de ensino, investigação e produção e desenvolvendo uma nova vocação de espaço de divulgação e fruição cultural

2. Reabilitação Urbana

- Fortalecer a articulação com a área urbana central.
- Promover a estruturação urbana e a identidade dos bairros criando espaços públicos de referência
- Promover a regeneração das áreas de génese ilegal

3. Mobilidade Urbana Sustentável

- Melhorar a ligação com outras áreas da cidade, criando condições infraestruturais para a maior utilização de modos de transporte suaves e transportes coletivos, em detrimento do automóvel
- Implementar as propostas de intervenção previstas no PLPACB

4. Inclusão Social

- Criar equipamentos sociais de proximidade

5. Ambiente Urbano

- Reforçar a oferta de espaços verdes de proximidade

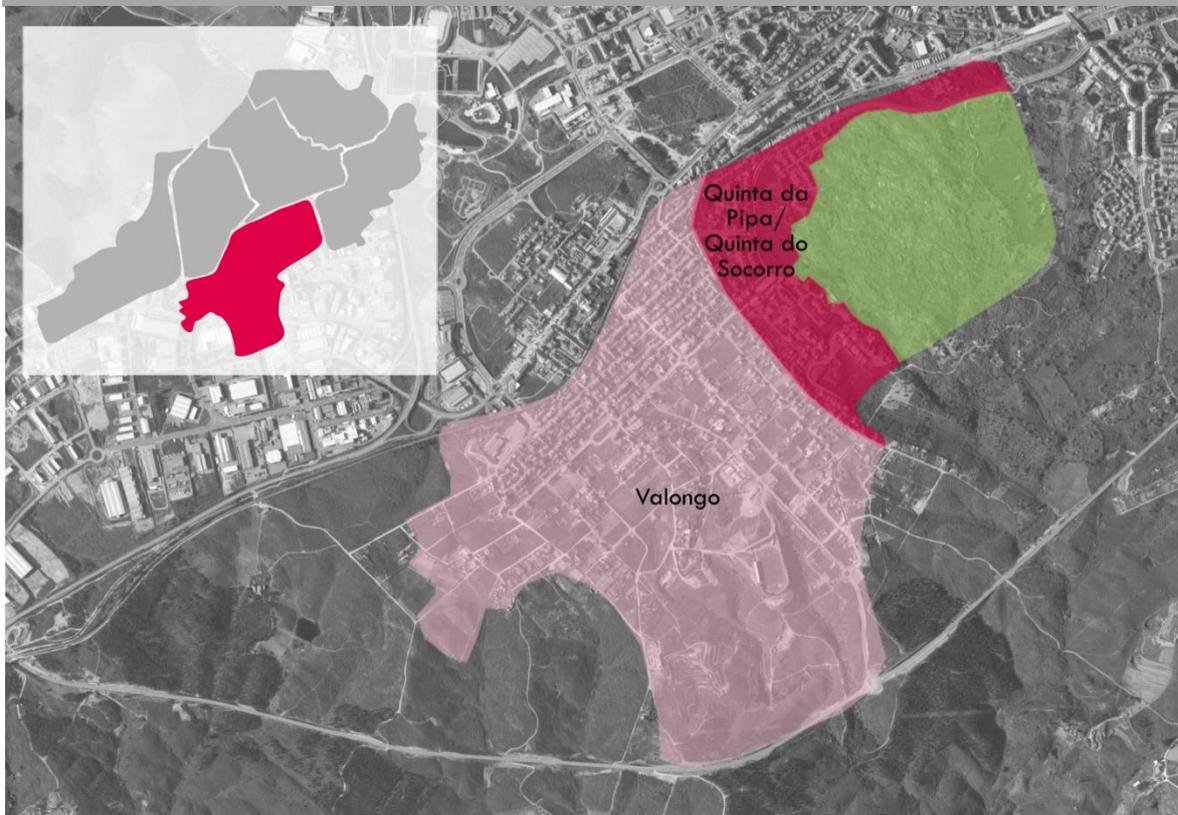
6. Base Económica

- Promover a estruturação urbana e a identidade dos bairros dinamizando a revitalização das funções comerciais

Área urbana sul

valongo | quinta da pipa | quinta do socorro

Subunidades urbanas



Situação de referência

- Áreas urbanas ainda não estabilizadas e sem referências urbanas que as estruturam
- Débil articulação com a área central, nomeadamente em termos de mobilidade pedonal e ciclável
- Deficiente oferta de equipamentos de proximidade
- Áreas de génese ilegal com malha urbana confusa e desordenada
- Défice de espaços verdes de proximidade

Orientações estratégicas 2030

1. Cultura

- Preservar o património rústico e valorizar a memória e as tradições dos locais, nomeadamente das antigas quintas e do Barrocal

2. Reabilitação Urbana

- Fortalecer a articulação com a área urbana central e com a área oeste
- Promover a estruturação urbana e a identidade dos bairros criando espaços públicos de referência
- Promover a regeneração das áreas de génese ilegal

3. Mobilidade Urbana Sustentável

- Melhorar a ligação com outras áreas da cidade, criando condições infraestruturais para a maior utilização de modos de transporte suaves e transportes coletivos, em detrimento do automóvel, e para a superação da barreira constituída pela linha ferroviária
- Implementar as propostas de intervenção previstas no PLPACB

4. Inclusão Social

- Criar equipamentos sociais de proximidade

5. Ambiente Urbano

- Preservar e valorizar funcionalmente a estrutura ecológica urbana, com destaque para o geomonumento do Barrocal

6. Base Económica

- Promover a estruturação urbana e a identidade dos bairros dinamizando a revitalização das funções comerciais

4.2. Opções estratégicas

Conforme disposto no Artigo 3.º do RJRU, a reabilitação urbana deve contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos seguintes objetivos, que se assumem também como objetivos gerais da ORUCCB:

- a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- f) Modernizar as infraestruturas urbanas;
- g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- k) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Por sua vez, como objetivos específicos da ORUCCB são considerados os seguintes:

- Qualificação do tecido urbano (espaço, infraestruturas e equipamentos públicos, e edificado degradado ou funcionalmente inadequado) na cidade, estendendo as dinâmicas de reabilitação urbana iniciadas na Zona Histórica e na Devesa aos bairros adjacentes, abrangendo outros espaços carenciados deste tipo de intervenção;
- Continuação do esforço de reabilitação, preservação e valorização dos principais elementos do património histórico e arquitetónico da cidade;
- Reforço da diferenciação e da competitividade urbana da área abrangida;

- Promoção da sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica, revitalizando a dinâmica populacional e rejuvenescendo a sua estrutura demográfica;
- Animação e revitalização sociocultural da área central da cidade, através da criação de espaços de produção e fruição cultural;
- Alavancagem da iniciativa privada no domínio da reabilitação urbana, através da criação de estímulos à reabilitação urbana por parte dos proprietários de edifícios ou frações;
- Melhoria das condições de mobilidade urbana, designadamente no que respeita à promoção da utilização dos modos suaves de deslocação e dos transportes públicos e à eliminação de barreiras arquitetónicas, potenciando o desenvolvimento de um espaço urbano inclusivo.

Neste sentido, preconiza-se que a concretização destes objetivos deverá passar, não só pelo incentivo da iniciativa privada na reabilitação do edificado residencial e o afeto a atividades económicas, mas também, em grande medida, pela realização de diversas ações estruturantes de reabilitação urbana, que tenham por objeto também as infraestruturas urbanas, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, os equipamentos públicos e o património histórico e arquitetónico.

5. PRAZO DE EXECUÇÃO

O âmbito temporal da operação de reabilitação urbana é de 15 anos, de acordo com o prazo máximo definido no artigo 20.º do RJRU, contados a partir do dia da publicação em Diário da República.

Anualmente a CMCB, enquanto entidade gestora da ORUCCB, terá de elaborar um relatório de monitorização da operação de reabilitação em curso e submetê-lo à Assembleia Municipal.

A cada cinco anos de vigência da ORU, a CMCB deverá ainda submeter à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução da operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração.

Todos os relatórios serão divulgados publicamente na página da CMCB na Internet.

6. MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO

Atendendo aos objetivos estratégicos a prosseguir com a implementação da ARUCCB, a respetiva ORU será do tipo sistemática.

Nos termos do número 3 do Artigo 8.º do RJRU, a ORU sistemática consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

O modelo a adotar para a execução da operação de reabilitação urbana será o de iniciativa da entidade gestora, assumindo a Câmara Municipal de Castelo Branco esta função.

A CMCB assumirá as funções de entidade gestora da ORUCCB, no uso de grande parte das competências ao seu dispor, e no âmbito da lei, na execução do presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

Assim, a CMCB, enquanto entidade gestora da ORU, irá, com base no princípio da proporcionalidade, exercer os poderes previstos no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012, de 14 de Agosto, nomeadamente, todos os Instrumentos de Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, previstos nos artigos 54.º e seguintes do RJRU, tais sejam:

- a) A imposição de obras coercivas, quando os proprietários tiverem possibilidades de sustentar os encargos da operação, e sem prejuízo de programas específicos de apoio eventualmente existentes para o caso;
- b) O desenvolvimento de empreitada única, quando tal se constituir como forma mais eficiente de proceder às intervenções;
- c) A ordem de demolição de edifícios, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 57.º do RJRU;
- d) O direito de preferência quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 58.º do RJRU;
- e) O arrendamento forçado, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 59.º do RJRU;
- f) A constituição de servidões, nos termos do artigo 60.º do RJRU;
- g) O desenvolvimento de ações de expropriação, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 61.º do RJRU;
- h) O desenvolvimento de venda forçada, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 62.º do RJRU, e;
- i) A reestruturação de propriedade, nos termos do artigo do artigo 64.º do RJRU.

7. CARATERIZAÇÃO DA ENTIDADE GESTORA

Enquanto autoridade responsável pelo principal centro urbano da Beira Baixa e núcleo estruturante do sistema urbano regional, a CMCB tem desenvolvido ao longo das últimas décadas uma intensa atuação no sentido da dinamização social, económica e da qualificação e valorização ambiental, urbanística e patrimonial da cidade, do concelho e da região, trabalho este que tem sido suportado na conceção, gestão e implementação de vários planos e estratégias cofinanciados pelos Fundos Estruturais da União Europeia, para além de outras fontes de financiamento nacional e do próprio orçamento municipal.

No domínio do urbanismo, com a ratificação do Plano Geral de Urbanização, em 1991, do Plano Diretor Municipal, em 1994, e a elaboração do Plano Estratégico Castelo Branco 2020, em 2000, foram desenvolvidos processos de redefinição de uma visão estruturante do espaço urbano, tendo a estratégia sido concretizada com a implementação do Programa POLIS Castelo Branco e do Programa de Regeneração Urbana de Castelo Branco.

Através do POLIS foi implementada uma intervenção integrada de requalificação urbana e de valorização ambiental que visou a revitalização do centro cívico e histórico da cidade. Esta intervenção envolveu a criação e recuperação de 26.352m² de espaço público, a criação de 850 lugares de estacionamento (incluindo estacionamento subterrâneo no Largo da Devesa), a pedonalização e condicionamento de trânsito em 14.500m² de arruamentos, a criação de ciclovias, a criação de novos equipamentos e a renovação do Parque da Cidade, assim como a reabilitação de 21 edifícios, numa área total de 38.092m².

Sucedeu-se o Programa de Regeneração Urbana, no âmbito do qual se alargou a intervenção de requalificação do espaço público ao centro cívico e se criaram novos equipamentos, como o Centro Coordenador de Transportes ou o Centro de Interpretação do Jardim do Paço Episcopal, e se reabilitou património construído, como as Capelas da Senhora da Piedade e do Espírito Santo.

Estas intervenções traduziram-se na requalificação urbana e ambiental da cidade, com um profundo impacto na melhoria da qualidade dos espaços e equipamentos públicos. Permitiram a requalificação dos principais espaços públicos e a renovação e projeção da imagem da cidade, contribuindo para reforçar a sua atratividade e a competitividade.

A CMCB tem desenvolvido ainda ações de reabilitação urbana através das quais se tem frequentemente substituído aos privados na recuperação de edifícios degradados, sobretudo no Centro Histórico, adquirindo edifícios e procedendo à sua reabilitação, destinando-os posteriormente a habitação social e ao mercado de arrendamento. Não obstante as iniciativas municipais de apoio à reabilitação por **parte dos proprietários e inquilinos (programa “Recuperação de Habitações na Zona Histórica da Cidade e Devesa”)**, a **política local de reabilitação urbana tem sido focada na intervenção direta da autarquia**. Esta abordagem transparece também nas Áreas de Reabilitação Urbana que foram delimitadas na cidade, nomeadamente no Centro da Cidade e na Quinta das Violetas e Entre Caminhos.

Durante o último período de programação de fundos comunitários, a CMCB promoveu e concretizou um grande número de intervenções integradas no domínio da reabilitação urbana apoiadas pelo FEDER no âmbito do Programa Operacional Regional do Centro, das quais se pode destacar a Valorização da Cidade

Quinhentista, a Reabilitação Urbana do Bairro das Violetas, a Requalificação Urbanística e Valorização Paisagística do Espaço Público do Centro Histórico e do Centro Cívico, a Requalificação Urbanística do Bairro do Valongo, Quinta da Pipa e Quinta do Socorro, a Requalificação Urbana em Alcains ou a Requalificação Urbanística da Envolvente à Estação Ferroviária.

Complementarmente e em articulação com estratégias integradas, foram concretizados no mesmo âmbito diversos equipamentos sociais, culturais e económicos, dos quais se destacam a Requalificação de Edifício para o Posto de Turismo de Castelo Branco, o Museu do Brinquedo, o Centro de Interpretação do Jardim do Paço, a Adaptação de edifício para Instalação/Adaptação do Museu Cargaleiro, o Reforço dos Equipamentos Desportivos do Parque Urbano da Cidade, a Requalificação do Edifício do Conservatório Regional de Castelo Branco ou a Remodelação do Mercado Municipal de Castelo Branco.

8. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS

Os apoios e incentivos a atribuir na ARUCCB são de natureza financeira e fiscal. Sem prejuízo de outros incentivos ou apoios existentes ou a criar, referem-se aqueles que, no atual quadro legal, se consideram mais relevantes, podendo a presente estratégia de reabilitação ser adaptada a novos regimes de incentivos fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão.

Incentivos financeiros

- Redução de 50% do valor das taxas relativas a urbanização, edificação, reforço de infraestruturas e utilização e aproveitamento do domínio público municipal em obras de reabilitação de edifícios.
- Isenção, durante 3 anos, do valor das taxas relativas a ocupação da via pública em estabelecimentos comerciais a funcionar em edifícios reabilitados.

Incentivos fiscais associados aos impostos municipais

- Redução da taxa de IMT em 30% nas aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.
- Redução da taxa de IMI em 10% para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação, por um período de cinco anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação.
- Agravamento da taxa de IMI em 30% no caso de imóveis em ruínas.

Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais

- Dedução à coleta, em sede de IRS, com um limite de € 500, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de edifícios.
- Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação.
- Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação.
- IVA à taxa reduzida de 6% em obras de reabilitação urbana.

Os apoios e incentivos descritos no presente capítulo apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios constantes no RJRU, não se aplicando a construções a edificar em lotes vazios.

Os incentivos financeiros e fiscais à reabilitação do edificado serão concedidos após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços competentes da CMCB, e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado ou que foram feitas demolições não autorizadas.

Saliente-se que, nos termos da alínea b) do Artigo 14º do RJRU, a delimitação de uma ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

9. PROGRAMA DE INVESTIMENTO

9.1. Quadro síntese

No quadro seguinte são enunciadas as principais ações estruturantes de reabilitação urbana que se prevê venham a ser necessárias para o desenvolvimento da ORU:

Quadro 3. Ações estruturantes da ORUCCB

Designação	Promotores	Investimento Total	Plano de Execução	Ponto da Situação
Adaptação do antigo edifício industrial da SICOFATO para centro de criatividade	CMCB	2.350.000 €	Curto prazo	Concluído
Requalificação da antiga <i>Domus Municipalis</i> para instalação do Museu-oficina do Bordado de Castelo Branco	CMCB	650.000 €	Curto prazo	Concluído
Recuperação e valorização ambiental e paisagística da Quinta do Moinho Velho	CMCB	1.500.000 €	Curto prazo	Em execução
Instalação do Centro de Oportunidades Sociais do Moinho Velho	CMCB	590.000 €	Curto prazo	Concluído
Qualificação e modernização da Alameda do Cansado	CMCB	600.000 €	Médio prazo	Concluído
Reabilitação urbana da área envolvente à Alameda do Cansado e à Quinta do Moinho Velho	Privados	900.000 €	Médio prazo	Em estudo
Qualificação e modernização de espaço urbano entre a Quinta do Amieiro de Baixo e o Bairro do Leonardo	CMCB	550.000 €	Curto prazo	Concluído
Reabilitação urbana da Quinta do Amieiro de Baixo e o Bairro do Leonardo	Privados	500.000 €	Médio prazo	Em estudo
Reabilitação do espaço envolvente ao chafariz de São Marcos	CMCB	200.000 €	Curto prazo	Em estudo
Reabilitação urbana dos edifícios da área envolvente ao Largo de São Marcos	Privados	500.000 €	Médio prazo	Em estudo
Demolição dos edifícios industriais da antiga Empresa Metalúrgica de Castelo Branco	CMCB	1.300.000 €	Curto prazo	Concluído

Designação	Promotores	Investimento Total	Plano de Execução	Ponto da Situação
Requalificação urbana da área envolvente à antiga Empresa Metalúrgica de Castelo Branco – construção de viaduto	CMCB	2.300.000 €	Curto prazo	Em estudo
Reabilitação urbana na área envolvente à antiga Empresa Metalúrgica de Castelo Branco	Privados	1.200.000 €	Curto prazo	Em estudo
Restauro da Igreja de Santa Maria do Castelo	CMCB	750.000 €	Médio prazo	Em estudo
Recuperação e valorização paisagística e funcional das antigas piscinas municipais - instalação de parque desportivo	CMCB	500.000 €	Médio prazo	Em estudo
Qualificação e modernização do espaço público da área urbana intramuralhas, com a substituição da rede aérea de distribuição de energia elétrica	CMCB	300.000 €	Médio prazo	Em estudo
Reabilitação urbana dos edifícios do Centro Cívico na área confiante com a zona medieval	Privados	2.000.000 €	Médio prazo	Em estudo
Eixos Cicláveis Prioritários da Mobilidade Urbana da Cidade	CMCB	850.000 €	Curto prazo	Em estudo
Sistema de Bicicletas Partilhadas de Castelo Branco	CMCB	200.000 €	Curto prazo	Em estudo
Eixos Pedonais Estruturantes da Mobilidade Urbana	CMCB	350.000 €	Curto prazo	Em estudo
Divulgação e promoção da mobilidade elétrica	CMCB	20.000 €	Curto prazo	Em estudo
Implementação de sistema de informação para os cidadãos, em tempo real, sobre a circulação e bilhética dos transportes coletivos e parâmetros ambientais	CMCB	500.000 €	Curto prazo	Em estudo
Organização da rede viária de serviço ao Centro Coordenador de Transportes	CMCB	2.900.000 €	Médio prazo	Em estudo
Reabilitação de edifícios de habitação social nos bairros da Cooperativa de Habitação Económica da Nova Europa e Ex-CAR	CMCB	995.000 €	Médio prazo	Em estudo

Designação	Promotores	Investimento Total	Plano de Execução	Ponto da Situação
Reabilitação de edifícios de habitação social no bairro da Horta d'Alva	CMCB	250.000 €	Médio prazo	Em estudo
Construção do Parque Urbano da Cruz do Montalvão	CMCB	3.000.000 €	Médio prazo	Em estudo
Qualificação da envolvente urbana do Centro Social de Ribeiro das Perdizes	CMCB	200.000 €	Médio prazo	Em estudo

9.2. Descrição dos investimentos públicos programados

Adaptação do antigo edifício industrial da SICOFATO para centro de criatividade

Este projeto destina-se à reabilitação de um edifício de uma antiga unidade de confeção situada na Alameda do Cansado, com o objetivo de implementar um Centro de Indústrias Criativas.

O edifício é constituído por 3 pisos, destinando-se o Piso -1 a zona técnica, o Piso 0 a espetáculos, reuniões públicas e ateliês e o Piso 1 a serviços administrativos.

Este novo espaço terá a finalidade de dar resposta às necessidades e especificidades dos grupos das áreas artísticas e performativas: teatro, dança, música, cinema, vídeo e televisão, áreas do design, da fotografia e da arquitetura.

A criação de um novo espaço público dinâmico neste edifício deverá contribuir para a revitalização desta zona e terá um carácter de complementaridade com o Centro de Empresas Inovadoras e outros equipamentos culturais e académicos, com o objetivo de reforçar a ligação entre o bairro do Cansado, o centro cívico e a cidade em geral.

Requalificação da antiga Domus Municipalis para instalação do Museu-oficina do Bordado de Castelo Branco

O projeto de requalificação do antigo edifício da Biblioteca Municipal, com localização privilegiada na Praça Camões (mais conhecida por Praça Velha) tem como objetivo criar o Museu - Oficina do Bordado de Castelo Branco, o qual se pretende que seja um espaço cultural dinâmico e de referência para a cidade e para o concelho.

O edifício desenvolve-se em três pisos, interligados interiormente e observando cuidadosamente as normas de acesso a pessoas com mobilidade condicionada, destinando-se o piso 0 a serviços e atividades de apoio e os pisos 1 e 2 à instalação do museu.

Os pisos 1 e 2 são interligados através de um percurso museológico, que se desenvolve ao longo de todos os espaços de exposição e de atividades de multimédia, formação e produção, e que constitui o elemento funcional estratégico deste espaço arquitetónico. Este percurso, que se cruza na escadaria de patim comum, terá como seu elemento principal a "Praça" central de pé-direito duplo e iluminação zenital, onde se poderá observar a exposição das peças de grande dimensão.

Recuperação e valorização ambiental e paisagística da Quinta do Moinho Velho

O principal objetivo deste projeto é a criação de um espaço verde de proximidade, numa zona da cidade atualmente desqualificada e desprovida de espaços desta natureza, contribuindo também para a valorização e diversificação da estrutura verde urbana.

A quinta, com cerca de 2,6 ha, mantém ainda uma elevada integridade, encontrando-se inserida numa malha urbana consolidada com uma população maioritariamente envelhecida. O terreno possui três zonas homogéneas em termos

topográficos: uma zona aplanada a cotas superiores, onde se encontra a casa principal e respetivos anexos agrícolas, uma área de maior inclinação ocupada ainda por um olival com alguma dimensão, e uma zona mais baixa, com muitos afloramentos rochosos.

A proposta de intervenção desta unidade inclui a recuperação de áreas ajardinadas e de proteção, e a implementação de hortas urbanas. O projeto deverá incorporar os principais elementos naturais (maciços rochosos, vegetação), bem como as estruturas construídas de maior valor, no sentido de se constituir como um equipamento importante a utilizar pela população da malha urbana adjacente.

Instalação do Centro de Oportunidades Sociais do Moinho Velho

A reabilitação do edificado da Quinta do Moinho Velho - a casa principal e os anexos - permitirá instalar um COS - Centro de Oportunidades Sociais (equipamento social de apoio à comunidade multivalências) e um novo espaço de convívio intergeracional e polo de dinamização social.

O COS acolherá uma equipa técnica com competências para potenciar a capacitação de pessoas em risco de exclusão social (marginalizados, imigrantes, emigrantes, minorias étnicas, desempregados e outros grupos), com o objetivo de se tornarem agentes de mobilidade social. Aquela equipa multidisciplinar promoverá a aquisição de competências pessoais, sociais, parentais, profissionais e comunitárias junto da população referida, com o propósito de construir percursos e projetos de vida autónomos, pessoais e profissionais. O COS prestará apoio à população envolvida, capacitando-a para conseguir ou criar o próprio emprego.

Qualificação e modernização da Alameda do Cansado

A ação consiste numa operação de requalificação urbana do espaço público da Alameda do Cansado, entre a Rua da Senhora de Mércos e a envolvente à Igreja de S. José Operário.

A intervenção contempla modernização de infraestruturas, pavimentos, iluminação, mobiliário urbano e espaços verdes.

Qualificação e modernização de espaço urbano entre a Quinta do Amieiro de Baixo e o Bairro do Leonardo

Consiste na requalificação de um espaço "vazio" situado entre o Bairro do Leonardo, as traseiras de uma frente urbana da Quinta do Amieiro de Baixo e a Avenida General Humberto Delgado.

Com o projeto de execução do parque de estacionamento pretende dotar o local de características compatíveis com esta utilização, prevendo-se requalificar o espaço e reformular as vias de acesso e os passeios. A entrada do parque localiza-se junto à rotunda Europa, sendo também garantido um acesso através da rua do Amieiro.

Para além das infraestruturas de base associadas (terraplanagens, pavimentos, drenagens, muros de suporte e abastecimento de água), este projeto contempla

uma componente paisagística com a plantação de árvores e outras espécies arbóreas que irão desempenhar um papel importante na valorização do local.

Reabilitação do espaço envolvente ao chafariz de São Marcos

Esta intervenção consiste na reabilitação urbana do Largo de São Marcos, onde se localiza um chafariz com o mesmo nome, classificado como IIP - Imóvel de Interesse Público.

O chafariz de São Marcos foi construído em finais do século XVI.

Demolição dos edifícios industriais da antiga Empresa Metalúrgica de Castelo Branco / Requalificação urbana da área envolvente à antiga Empresa Metalúrgica de Castelo Branco

Este espaço urbano ocupa uma área com cerca de 10.500 m², limitada a norte pela Rua Pedro da Fonseca, a sul pela linha férrea, a nascente pelo Largo D. Pedro e a poente pela Quelha do Barrocal e está inserido na área de intervenção do Plano de Pormenor da zona envolvente à estação ferroviária de Castelo Branco, em curso de elaboração.

Trata-se de um espaço constituído por áreas propriedade das Infraestruturas de Portugal, pelo parque de estacionamento existente e pela antiga unidade industrial da metalúrgica, onde são visíveis construções que apresentam um estado de degradação física avançado, parcialmente em ruínas, que colocam em risco a segurança e a saúde pública dos transeuntes da via pública. Tal situação colide com a necessidade de dignificar e devolver este espaço central da cidade à população, aspeto tanto mais relevante se tivermos em conta a proximidade da estação ferroviária, do centro coordenador de transportes, de diversos estabelecimentos escolares e serviços.

Pretende-se assim dotar este espaço de zonas verdes, pedonais e de lazer e de equipamentos de apoio e de utilização coletiva, requalificar o parque de estacionamento e acautelar a ligação da cidade à via circular interna, ações a desenvolver em articulação com toda a zona envolvente à estação ferroviária.

As linhas programáticas e os princípios orientadores que fundamentam a decisão da autarquia a intervir globalmente neste espaço central da cidade apostam numa solução urbanística e arquitetónica de referência, atrativa e dinâmica, que contribua estrategicamente para um crescimento sustentável da própria cidade e para um reforço de centralidade, assenta, designadamente, nos seguintes pressupostos:

- Resolver os vários condicionalismos existentes, nomeadamente a barreira física constituída pela linha férrea, transformando-a num facto urbano atrativo e integrado na envolvente urbana;
- Criar uma nova acessibilidade sob a linha de caminho-de-ferro que ligará a via circular interna ao centro da cidade;
- Articular a envolvente urbana com a rua Pedro da Fonseca e os espaços anteriormente ocupados pelas empresas Metalúrgica, Prazol e outros;
- Articular o espaço viário com os espaços verdes de enquadramento e valorizar a arborização como componente essencial na reorganização do espaço público.

Restauro da Igreja de Santa Maria do Castelo

A Igreja de Santa Maria do Castelo, datada do século XII, foi reconstruída no século XIII pelos Templários e praticamente destruída pelas tropas castelhanas, após a revolução de 1640, e pelos soldados de Junot, por ocasião da primeira invasão francesa (1807 - 1808). No seu pavimento encontram-se diversos túmulos, entre os quais se destaca o de João Roiz de Castelo Branco, célebre poeta do séc. XVI.

Com esta intervenção pretende-se restaurar o edifício e também requalificar parte do espaço envolvente – o antigo terreiro da alcáçova do Castelo.

Recuperação e valorização paisagística e funcional das antigas piscinas municipais - instalação de parque desportivo

O projeto consiste numa intervenção de requalificação das instalações das antigas piscinas municipais, na colina do Castelo e a sua adaptação para criar um parque para a prática de atividades e desportos de aventura – Challenger Park.

Qualificação e modernização do espaço público da área urbana intramuralhas, com a substituição da rede aérea de distribuição de energia elétrica

As intervenções de regeneração urbana realizadas na Zona Histórica nos últimos anos promoveram a instalação de condutas subterrâneas para passagem e ligação da rede de distribuição de energia elétrica aos edifícios.

Com esta ação prevê-se proceder à substituição da rede aérea por rede subterrânea de distribuição de energia elétrica.

Eixos Cicláveis Prioritários da Mobilidade Urbana da Cidade

Com este projeto pretende-se instituir uma rede de circuitos cicláveis na cidade, constituída por 17 troços (com cerca de 28.300 m de extensão) – que se juntam a 2 já existentes –, interligando diversas áreas residenciais e os principais locais de destino dos residentes, para estudar ou trabalhar.

A rede projetada permitirá aos residentes na Quinta Pires Marques, na Quinta da Carapalha, na Quinta Dr. Beirão, na Quinta da Granja, e noutras áreas residenciais, atingirem o centro cívico, a zona industrial e outros locais de concentração de serviços e empresas, de bicicleta, num curto período de tempo.

Para além daqueles, também a comunidade estudantil, especialmente os alunos das escolas do IPCB, se poderão deslocar para aquelas dos locais de residência.

A implementação da rede de ciclovias far-se-á, iminentemente, através de marcações na estrutura viária existente, assim como em alguns passeios, com a utilização de pavimentos adequados e com a instalação de sinalética apropriada. Esta rede integrará, em 10 pontos de articulação, os parques de entrega e recolha do sistema de partilha de bicicletas que se pretende implementar.

Sistema de Bicicletas Partilhadas de Castelo Branco

O sistema de partilha de bicicletas terá 10 parques de entrega e recolha de bicicletas, distribuídos no casco urbano da cidade e na área de localização empresarial, permitindo acolher 100 bicicletas (50 convencionais e 50 elétricas; na primeira fase), de utilização gratuita.

Os parques de entrega e de recolha das bicicletas estarão equipados com pontos de carregamento elétrico e localizar-se-ão em pontos nevrálgicos da rede de ciclovias.

Eixos Pedonais Estruturantes da Mobilidade Urbana

Com este projeto pretende-se identificar, formalizar e infraestruturar um conjunto de 8 percursos pedonais urbanos, com cerca de 8.600 m de extensão total, que estabelecem a ligação de áreas residenciais ao centro cívico da cidade, aos principais serviços públicos (p.e. Hospital, escolas, cemitério), à zona industrial, e outros pontos de destino dos residentes (p.e. interfaces com a rede de transportes públicos), percorriáveis em deslocações curtas.

A sua execução requer, essencialmente, a instalação de sinalética própria e de mobiliário urbano de apoio (pontos de abrigo face aos extremos climáticos, de hidratação, de informação,...), a utilização de pavimentos especiais (p.e. áreas de aproximação de passadeiras), o reposicionamento de elementos e estruturas que constituem obstáculos. A malha de percursos integrará, em 7 locais, pontos de informação aos cidadãos (em tempo real) sobre a circulação e bilhética dos transportes públicos e a relativa a parâmetros ambientais.

Divulgação e promoção da mobilidade elétrica

Esta ação consiste na implementação de medidas de incentivo à mobilidade elétrica, como a criação de áreas dedicadas e exclusivas para estacionamento de veículos elétricos nos parques subterrâneos e redução de tarifas, que serão acompanhadas de ações de comunicação para promover e divulgar esta forma de mobilidade.

Implementação de sistema de informação para os cidadãos, em tempo real, sobre a circulação e bilhética dos transportes coletivos e parâmetros ambientais

Este projeto tem como objetivo disponibilizar ao público informação relativa à posição dos autocarros da rede de transportes públicos urbanos, permitindo aos utilizadores uma melhor gestão do tempo de espera nas paragens, associada a informação sobre parâmetros ambientais (climáticos e de poluição), que favoreça a adesão ao transporte coletivo de passageiros.

Organização da rede viária de serviço ao Centro Coordenador de Transportes

O projeto consiste na reorganização da rede viária que serve o Centro Coordenador de Transportes (CTT), pela construção de um novo troço viário ligando a Rua Pedro

da Fonseca e a Rua Adelino Semedo Barata, com uma extensão de aproximadamente 300 m, através de uma passagem superior à Linha da Beira Baixa.

Esta nova via permitirá aos autocarros que chegam à cidade através da via circular aceder ao CCT, concluindo o anel viário de maior capacidade em torno daquela infraestrutura central do sistema de transportes coletivos de passageiros, da cidade e da região.

Por outro lado, esta nova infraestrutura permitirá desativar a derradeira passagem de nível, sem guarda, existente na área urbana de Castelo Branco.

Reabilitação de edifícios de habitação social nos bairros da Cooperativa de Habitação Económica da Nova Europa e Ex-CAR

O bairro de São Tiago (CHENE-Cooperativa de Habitação Económica e ex-CAR) com cerca de 750 habitantes e localizado a sul da rua da Granja, próximo do Hospital Amato Lusitano e da Escola Básica de Afonso de Paiva, foi construído na sua maioria entre 1980 e 2000. É constituído por vários edifícios de habitação social sendo que uma parte significativa é propriedade do município.

No bairro de São Tiago (CHENE, com 667 residentes e o Bairro Ex-Car, com 82 residentes), destaca-se o envelhecimento populacional, com a população até aos 13 anos a apresentar-se diminuta (9% e 10%), sobretudo, comparada com o peso dos idosos (16% e 17%), perfazendo assim uma evolução demográfica desfavorável. Ainda que com dimensões distintas, o CHENE tem 5 edifícios com 210 habitações, que datam das décadas de 70 e 80, enquanto o bairro ex-CAR 4 edifícios com 40 fogos construídos na segunda metade dos anos 90. Em ambos os casos, a maioria é propriedade da Câmara Municipal, o que a par de baixos recursos económicos dos residentes, tem fomentado uma reduzida ou nula intervenção no edificado, conferindo-lhe o aspecto de um ambiente físico degradado.

A estrutura de rendimentos encontra-se marcada pela forte incidência do desemprego (16% da população em idade ativa em CHENE e 13% no ex-CAR, em ambos bastante superior ao verificado no Concelho, 10%) e pela dependência das pensões e reformas (21% em CHENE e 27% no ex-CAR, face a 27% no Concelho), o que contribui amplamente para uma precariedade económica e subsequentemente para a incidência de fenómenos de pobreza e de exclusão social. Estes fenómenos são amplificados pelos baixos níveis de instrução, verificando-se uma elevada iliteracia (7% e 12%) e uma presença diminuta de indivíduos com ensino superior completo (3% e 2%), sobretudo, quando comparado com a realidade média concelhia (6% e 13%).

A reabilitação dos edifícios de habitação social neste bairro está prevista no quadro de intervenções nos bairros prioritários abrangidos pelo PAICD - Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas dos Bairros da Carapalha, Horta **D'alva, Ribeiro De Perdizes**, São Tiago e Sapateira. Nos conjuntos de habitação social de São Tiago (CHENE e ex-CAR) serão desenvolvidas intervenções de reabilitação do edificado que permitam, a um tempo, melhorar as condições de habitabilidade e, a um segundo tempo, criar uma nova imagem destes bairros contrariando as situações de estigmatização e guetização.

Reabilitação de edifícios de habitação social no bairro da Horta d'Alva

O bairro Horta d'Alva, localizado, grosso modo, entre a rua Engenheiro Frederico Ulrich e a linha de caminho-de-ferro, onde residem aproximadamente 220 indivíduos, é um bairro social inaugurado em 1949, mas que ao longo dos anos foi sendo alvo de sucessivas ampliações.

O bairro regista uma evolução demográfica desfavorável, com a população idosa a apresentar um peso consideravelmente mais elevado do que as crianças e jovens até aos 14 anos (20% e 11% face a 24% e 12% no Concelho). Os residentes de etnia cigana encontram amplas dificuldades de integração na comunidade residente, verificando-se usualmente situações de tensão e exclusão social motivadas pela etnia. O bairro é composto por 6 moradias unifamiliares e 32 fogos distribuídos por 4 blocos apresentando um ambiente físico degradado, com 80% dos alojamentos construídos até à década de 70 (45% no Concelho) e alojamentos sem as condições de habitabilidade: 26% não tem água, retrete ou esgotos e banho. A estrutura de rendimentos das famílias ilustra a escassa atividade económica, dada a forte dependência de transferências sociais, quer de reforma/pensão, quer de desemprego (28% e 13% face a 27% e 4,8% no Concelho).

A reabilitação dos edifícios de habitação social neste bairro está prevista no quadro de intervenções nos bairros prioritários abrangidos pelo PAICD - Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas dos Bairros da Carapalha, Horta D'alva, Ribeiro De Perdizes, São Tiago e Sapateira. Nos conjuntos de habitação social da Horta d'Alva serão desenvolvidas intervenções de reabilitação do edificado que permitam, a um tempo, melhorar as condições de habitabilidade e, a um segundo tempo, criar uma nova imagem destes bairros contrariando as situações de estigmatização e guetização.

Construção do Parque Urbano da Cruz do Montalvão

Este parque urbano surge da vontade da Câmara Municipal de Castelo Branco de requalificar e valorizar um lote vazio situado em plena área urbana da cidade de Castelo Branco, numa zona de expansão recente, Quinta da Granja e Granja Park, situado na entrada poente da cidade, com excelentes acessibilidades, quer viárias quer pedonais. O Projeto do Parque Urbano Cruz do Montalvão está a ser desenvolvido nos termos e nas condições definidos em concurso público publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 74, de 15 de abril de 2016, através do anúncio de procedimento n.º 2239/2016, promovido pelo município de Castelo Branco, com a assessoria da Secção Regional Sul da Ordem dos Arquitetos.

Na área de intervenção, que é propriedade do Município de Castelo Branco e abrange cerca de 21 hectares, pretende-se criar um novo parque urbano no local do antigo Campo de Obstáculos à Cruz de Montalvão. Com a criação deste novo parque pretende-se valorizar uma das principais entradas da cidade e dotar os bairros envolventes densamente urbanizados da Quinta da Granja, Quinta do Doutor Beirão e Cruz do Montalvão, de um espaço verde polivalente e de proximidade, de consolidação e qualificação do principal eixo de desenvolvimento urbano da cidade e de preservação das grandes unidades verdes de enquadramento paisagístico através da: valorização e integração deste terreno na

malha urbana e assumi-lo como marco identitário da cidade; criação de um programa relacionado com a arte urbana enquanto elemento criador de dinâmicas de uso e potenciador da paisagem natural e urbana; atenção à manutenção e conservação do parque tendo em conta a sustentabilidade financeira, urbana e ambiental.

Qualificação da envolvente urbana do Centro Social de Ribeiro das Perdizes

Ribeiro das Perdizes é um bairro de génese ilegal, bastante envelhecido e com uma tendência de evolução demográfica desfavorável na última década, que atualmente ainda apresenta problemas estruturais no tecido urbano.

A conjugação de edificado envelhecido (66% dos edifícios construídos até à década de 70, face a 45% no Concelho) com a forte incidência de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados (24% face a 9% no Concelho), motiva uma diminuta capacidade de intervir regularmente na manutenção do parque edificado originado uma gradual degradação do ambiente urbano. Observa-se ainda a persistência de uma importante franja de alojamentos sem condições de habitabilidade: 34% não tem água, retrete ou esgotos e com 35% não tem banho. A escassa atividade económica e a elevada concentração de pensionistas e reformados (31% face a 27% no Concelho), dependentes de baixas pensões, têm um efeito cumulativo agudizador da pobreza e da exclusão social que atinge esta comunidade desfavorecida. A escassa atividade económica é comprovada pela notoriedade do desemprego, com 12% das famílias residentes afetadas por este flagelo económico, sendo que 2% tem mais do que um elemento desempregado e 10% da população em idade ativa está desempregada (10%, 1%, 4,8% respetivamente no Concelho). As maiores dificuldades verificam-se entre a população que procura um novo trabalho (81% face a 80% no Concelho), reflexo dos baixos níveis de instrução, pois 27 tem apenas completo o 1º ciclo do ensino básico e somente 3,8% dos indivíduos residentes frequenta um curso superior (face a 15,7% e 5% no Concelho).

Neste contexto, esta ação estruturante prevista no PAICD - Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas dos Bairros da Carapalha, Horta **D'alva, Ribeiro De Perdizes**, São Tiago e Sapateira, tem o enfoque no espaço público, visando-se a qualificação da envolvente urbana da sede do Centro Social Ribeiro das Perdizes. Deste modo, embora as intervenções visem claramente a prossecução dos objetivos de regeneração económica e física da AI, registam resultados de importante escalabilidade em termos sociais.

10. PROGRAMA DE FINANCIAMENTO

10.1. Financiamento enquadrado pelo Portugal 2020

O novo período de programação (2014-2020) continua a destacar e a enfatizar ao nível europeu a importância das cidades enquanto espaços prioritários de intervenção para a promoção da competitividade, criação de emprego, promoção da economia de baixo carbono e eficiência na utilização dos recursos. As propostas da Comissão Europeia para a política de coesão 2014-2020 visam, por isso, fomentar políticas urbanas integradas para melhorar o desenvolvimento urbano sustentável tendo em vista o fortalecimento do papel das cidades no contexto da política de coesão.

Neste contexto, a Comissão Europeia lançou, entre outras, as seguintes propostas aos Estados-Membros:

- Estratégias de investimento integradas, com uma abordagem estratégica e holística – O Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER) deverá apoiar o desenvolvimento urbano sustentável através de estratégias integradas que enfrentem os desafios económicos, ambientais, climáticos e sociais das áreas urbanas (Artigo 7.º, n.º 1 da regulamentação do FEDER). Tal implica que os recursos devem ser concentrados de forma integrada para visar áreas com desafios urbanos específicos e, simultaneamente, que os projetos financiados pelo FEDER em áreas urbanas devem ser integrados nos objetivos mais amplos dos programas;
- Ênfase no desenvolvimento urbano ao nível estratégico – Com base nas orientações do Quadro Estratégico Comum (QEC), os Acordos de Parceria deverão estabelecer acordos que garantam uma abordagem integrada na utilização dos fundos do QEC para o desenvolvimento sustentável de áreas urbanas;
- Ferramentas melhoradas para executar ações integradas – Possibilidade de utilizar o Investimento Territorial Integrado (ITI) para apoiar ações integradas em áreas urbanas, dispondo da possibilidade de combinar fundos destinados a diferentes objetivos temáticos, incluindo a combinação de fundos dos eixos de prioridades e dos programas operacionais apoiados pelo FEDER, FSE e Fundo de Coesão (FC);
- Oportunidade para enfrentar desafios urbanos – Quatro dos objetivos temáticos têm prioridades de investimento relacionadas no âmbito do urbanismo (indicadas no Artigo 5 da regulamentação proposta do FEDER). Recomenda-se que as cidades combinem as ações apoiadas pelas prioridades de investimento sectorial no âmbito do urbanismo (para promover estratégias de redução das emissões de carbono nas áreas urbanas, melhorar o ambiente urbano, promover a mobilidade urbana sustentável e promover a inclusão social apoiando a regeneração física e económica de áreas urbanas degradadas) e que as incorporem na estratégia de desenvolvimento urbano integrado da cidade para implementar o princípio de desenvolvimento urbano integrado (Artigo 7, n.º 1 da regulamentação do FEDER);
- Recurso a instrumentos financeiros – Incentiva-se os Estados-Membros a que façam amplo uso dos instrumentos financeiros para apoiar o desenvolvimento urbano sustentável. O âmbito dos instrumentos financeiros é extenso e abrange todos os objetivos temáticos, todas as

prioridades de investimento e todos os tipos de beneficiários, projetos e atividades.

Suportado nestes desafios, o Acordo de Parceria Portugal 2020 estabelece, no capítulo referente às abordagens integradas para o desenvolvimento territorial, que *as intervenções tendentes à regeneração e revitalização urbana em centros urbanos de nível superior terão de ser apresentadas sob a forma de uma proposta integrada*. Complementarmente, no Programa Operacional Regional do Centro, refere-se a necessidade das autoridades urbanas proporem à Autoridade de Gestão uma estratégia integrada de desenvolvimento urbano (planos estratégicos de desenvolvimento urbano) e a respetiva dotação, no contexto das ações integradas para o desenvolvimento urbano sustentável.

Neste quadro, a CMCB, elaborou o respetivo plano estratégico de desenvolvimento urbano (PEDU), tendo em conta as características sociofuncionais do espaço a intervir e a coerência e articulação das intervenções previstas com outros instrumentos de promoção da revitalização urbana (que assegurem uma dimensão crítica que permita a obtenção de impactes relevantes da intervenção na redensificação da população urbana e no desenvolvimento urbano sustentável, em matéria de qualidade ambiental e urbanística). Assim, o PEDU, conforme estipulado no Acordo de Parceria e no principal programa financiador regional, integra intervenções enquadradas em 3 Prioridades de Investimento inscritas no **Programa Operacional do Centro (2014-2020)**:

- **4e. Promoção de estratégias de baixo teor de carbono para todos os tipos de territórios, nomeadamente as zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável e medidas de adaptação relevantes para a atenuação** – procurando apresentar intervenções que concorram para promover a descarbonização da economia e da sociedade e a redução de emissões de CO₂ e de outros poluentes atmosféricos, apoiando o desenvolvimento de modelos e sistemas de transportes ecológicos com baixo teor de carbono, e novos padrões de consumo energético;
- **6e. Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído** – procurando apresentar intervenções que concorram para melhorar a qualidade do ambiente urbano, a revitalização e a regeneração dos centros urbanos e a redução da poluição atmosférica e sonora;
- **9b. Apoio à regeneração física, económica e social das comunidades desfavorecidas em zonas urbanas e rurais** – procurando apresentar intervenções que concorram para promover a inclusão social em territórios urbanos desfavorecidos, através de ações de regeneração física, económica e social.

O PEDU de Castelo Branco contempla os investimentos previstos na ORU (Ações Estruturantes da ORUCCB). Neste contexto, prevê-se que a maior parte dos investimentos previstos deverá ser concretizada através de financiamento público,

com recursos próprios do Município e cofinanciamentos comunitários (mormente do Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional, via PO Centro – PI 4e; PI 6e e PI 9b). Ou seja, o PO Centro será o principal instrumento financiador das intervenções públicas, em alguns casos através do recurso ao Instrumento Financeiro específico criado para o efeito (IFRRU2020).

Também no caso dos investimentos privados, importa mobilizar os apoios financeiros disponibilizados pela Administração Central focados/direcionados para a reabilitação dos edifícios degradados. No contexto atual, apenas se perspetivam apoios no âmbito do PEDU, no quadro do Portugal 2020, via instrumentos financeiros (IFRRU2020).

O **IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas** é um instrumento financeiro, criado no âmbito do Portugal 2020, financiado pelos Programas Operacionais Regionais e pelo Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da eficiência energética, em complementaridade, na reabilitação de habitação para particulares.

Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, a disponibilizar com condições mais favoráveis do que as condições de mercado, sendo cofinanciáveis as operações localizadas dentro das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), por exemplo, como é o caso de Castelo Branco, em centros históricos definidos pelos Municípios, como seja a:

- Reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 (DL.º 266-B/2012, de 31 de dezembro);
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão.

Registe-se que a utilização a atribuir aos edifícios poderá ser para habitação, atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo e que, complementarmente poderão ser apoiadas as intervenções em eficiência energética concretizadas no âmbito do projeto de reabilitação urbana de edifícios de habitação.

Segundo a informação disponibilizada pelo IHRU, *poderão também apoiados os proprietários, de natureza privada, detentores de frações em edifícios de habitação social que sejam objeto de reabilitação integral no âmbito de Plano de Ação Integrada para Comunidades Desfavorecidas desenvolvido pelo Município.*

O instrumento destina-se a pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, incluindo-se os condomínios. Contudo, *as operações a financiar devem demonstrar viabilidade e gerar receitas líquidas positivas suficientes para amortizar o valor do financiamento do investimento.*

Na dimensão da eficiência energética no setor residencial, nomeadamente na vertente específica da habitação social, deve igualmente referir-se o **PO Centro**, como importante fonte de apoio financeiro. Assim, no âmbito da **PI 4c. Apoio à eficiência energética, à gestão inteligente da energia e à utilização das energias renováveis nas infraestruturas públicas, nomeadamente nos edifícios públicos e no setor da habitação**, poderão ser apoiados investimentos de eficiência

energética com a possível adoção de fontes renováveis nas habitações sociais para autoconsumo, incluindo aplicação de soluções de energia solar térmica para aquecimento. Sendo o setor habitacional um grande consumidor de energia, torna-se fundamental apoiar intervenções integradas ao nível dos edifícios, numa lógica de eficiência e de valorização energética e utilização de energias renováveis no setor da habitação social. Os potenciais beneficiários (entidades responsáveis pelas candidaturas) serão a administração pública local e as entidades públicas gestoras de habitação social.

Finalmente, aponte-se a possibilidade do POSEUR, apoiar as intervenções associadas à mobilidade elétrica. No âmbito da PI 4v. *Promoção de estratégias de baixo teor de carbono para todos os tipos de territórios, nomeadamente as zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável e medidas de adaptação relevantes para a atenuação*, está previsto o apoio à promoção da utilização de transportes ecológicos e da mobilidade sustentável (mobilidade elétrica). Assim, são várias as ações que podem ser apoiadas: atualização tecnológica dos postos de carregamento elétricos públicos através da adaptação de pontos de carregamento públicos para fichas normalizadas e comuns a toda a UE; alargamento da rede de pontos de carregamento públicos em espaços de acesso público. Os principais beneficiários associados a esta prioridade de investimento são a entidade gestora da rede da mobilidade elétrica e os operadores da rede de mobilidade elétrica.

10.2. Financiamento municipal

Conforme referenciado anteriormente, a CMCB tem desenvolvido diversas ações de reabilitação urbana (substituindo-se aos privados na recuperação de edifícios degradados), sobretudo no Centro Histórico, adquirindo edifícios e procedendo à sua reabilitação.

As iniciativas municipais de apoio à reabilitação por parte dos proprietários e **inquilinos têm sido enquadradas pelo Programa “Recuperação de Habitações na Zona Histórica da Cidade e Devesa”**.

Este Programa deverá ser mantido e, possivelmente, reforçado nos próximos anos, enquanto instrumento de enquadramento estratégico à execução das ações a desenvolver nestes espaços urbanos (em estreita articulação com o PEDU). Ou seja, deverá o Município de Castelo Branco nas Grandes Opções do Plano (GOP) projetar os investimentos municipais a realizar na ORU, identificando as verbas necessárias para a realização de alguns dos investimentos previstos para a operacionalização da estratégia de reabilitação em presença.

10.3. Outras fontes de financiamento

Para além dos fundos estruturais provenientes do PO Centro 2014-2020 e do POSEUR poder-se-á ainda recorrer a outros fundos ou apoios identificados/existentes à data.

- **Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível**, disponibilizado pelo IHRU, tem como objetivo proceder à reabilitação do património mediante o acesso a financiamento pelo Estado/BEI, pressupondo a devolução do

empréstimo a longo prazo com período de carência (Haverá um período de 6 meses de carência de capital após o termo das obras). Procedendo ao financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos (de preferência localizados em ARU), preconiza que após a reabilitação os edifícios deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais (as frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada). O programa tem uma dotação inicial de 50 milhões de euros (apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa), podendo candidatar-se pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada. O empréstimo pode ascender a 90% do custo total da operação de reabilitação. Pode ter uma maturidade de até 15 anos, correspondendo a 180 prestações mensais iguais com uma taxa de juro fixa, durante todo o período de amortização;

- **1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação**, promovido pelo IHRU, visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada. Este Programa assenta numa dinâmica promocional predominantemente dirigida à reabilitação do edificado e ao arrendamento. Aposta também em abordagens integradas e participativas que promovam a inclusão social e territorial, mediante a cooperação entre políticas e organismos setoriais, entre as administrações central, regional e local e entre os setores público, privado e cooperativo. Os apoios podem ser concedidos a: 1) Famílias, para acederem a uma habitação adequada; 2) Entidades, para promoverem soluções habitacionais, nomeadamente: i) Regiões Autónomas ou Municípios; ii) Entidades públicas; iii) Entidades do Terceiro Setor; iv) Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção; v) Proprietários de imóveis situados em núcleos degradados. O processo de candidatura inicia-se com a apresentação de pedidos de apoio habitacional junto do município por parte das famílias. Posteriormente, o município avalia os pedidos de apoio das famílias no quadro da sua estratégia local de habitação, podendo optar por atribuir habitação municipal, por integrar os pedidos na sua candidatura, ou por fazer seguir os pedidos como candidaturas autónomas. O município envia então ao IHRU a sua candidatura, bem como as que lhe mereçam parecer favorável de outras entidades ou de famílias. O IHRU analisa as candidaturas, podendo solicitar informação adicional, ou aconselhar alterações para as clarificar ou aperfeiçoar. Com a aprovação, os beneficiários das candidaturas aprovadas e o IHRU celebram um acordo de financiamento ou colaboração no quadro do programa 1.º Direito,
- **Programa Casa Eficiente 2020**, visa conceder empréstimo em condições favoráveis a operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos. As intervenções poderão incidir no envelope do edifício e nos seus sistemas. Podem candidatar-se proprietários de prédios residenciais ou

suas frações, bem como os respetivos condomínios. Os prédios podem localizar-se em qualquer ponto do território nacional. As operações podem incidir nas partes privadas ou nas partes comuns. O Programa é promovido pelo Estado Português e dinamizado pela CPCI – Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário. A sua execução conta com o apoio técnico da APA - Agência Portuguesa do Ambiente, da EPAL – Empresa Portuguesa das Águas Livres e da ADENE – Agência para a Energia. O Programa é cofinanciado pelo Banco Europeu de Investimentos (BEI) e pelos Bancos Comerciais aderentes, que desempenham as funções de Intermediários Financeiros entre o BEI e os beneficiários.

- **FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado**, tem como principal objetivo o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis para a promoção do arrendamento, em especial o habitacional, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos, pretendendo alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do investimento. É um fundo especial de investimento imobiliário fechado, de subscrição particular e de duração indeterminada, regulado pela Lei 16/2015, de 24 de fevereiro. No âmbito do FNRE está prevista a constituição de vários Subfundos, cada qual com autonomia patrimonial e uma duração de 10 anos, eventualmente prorrogável. Ao FNRE aplicam-se as normas e regulamentos gerais relativos aos fundos de investimento imobiliário e este está sujeito à supervisão da Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), que aprova o respetivo regulamento. À Fundiestamo, Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA, detida integralmente por capitais públicos, foi atribuída a missão de gerir o FNRE. Numa primeira fase, podem candidatar imóveis ao FNRE as Autarquias, as Instituições Particulares de Segurança Social, a Administração Direta e Indireta do Estado e Institutos públicos. Poderão ainda aderir ao FNRE outras entidades publicas mediante protocolo a celebrar entre a entidade gestora do património em questão e a Fundiestamo, designadamente sociedades de capitais públicos, empresas públicas e universidades públicas. Numa segunda fase, os particulares também poderão candidatar imóveis para reabilitação.
- **Programa Porta de Entrada**, aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excepcional, incluindo «edificações em situação de risco», entendidas como prédios urbanos ou construções que, em virtude de anomalias estruturais críticas ou de características da zona da sua localização, evidenciam um elevado risco de ruína ou de destruição, com consequências graves para a segurança e a saúde dos residentes, de acordo com avaliação efetuada pelo município competente.
- **Fundo de Eficiência Energética**, promovido pela ADENE, através de Avisos específicos, apoia projetos de eficiência energética no domínio dos transportes, dos edifícios, da prestação de serviços, da indústria e dos serviços públicos, que contribuam para a redução do consumo final de energia. São beneficiários dos apoios as pessoas singulares ou coletivas,

do setor público, cooperativo ou privado, com ou sem fins lucrativos, que preencham as condições expressas na Portaria n.º 26/2011, de 10 de janeiro, e definidas como elegíveis no âmbito dos avisos em vigor.

Anexo – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

