



MUNICÍPIO DA NAZARÉ - CÂMARA MUNICIPAL

CÓPIA DE PARTE DA MINUTA DA ATA DA REUNIÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DA NAZARÉ, DE 20 DE OUTUBRO DE DOIS MIL E DEZASSETE

"579/2017 – APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE ORU'S - ENVIO À CÂMARA MUNICIPAL E POSTERIOR ENVIO À ASSEMBLEIA MUNICIPAL

Presente informação nº119/DPU/2017, datada de 11/10/2017, relativamente ao assunto acima referido que se transcreve: -----

"Exma. Senhora -----

Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico -----

Assunto: Remeter à Câmara Municipal o parecer do IHRU e os resultados da discussão pública dos Projetos de Operações de Reabilitação Urbana (ORU's) sistemáticas das Áreas de Reabilitação Urbanas (ARU's) da Praia da Nazaré, do Sítio da Nazaré e da Pederneira, para posterior envio à Assembleia Municipal, para aprovação. -----

1.Enquadramento -----

Por deliberação n.º 417/2017 da Câmara Municipal da Nazaré, em de 17 de julho de 2017 (em anexo): -----

a) foram aprovados, nos termos do art.º 17.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto (Regime Jurídico da Reabilitação Urbana - RJRU), os projetos de ORU's sistemáticas da Praia da Nazaré, do Sítio da Nazaré e da Pederneira, através de instrumento próprio, com os Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana (PERU's) organizados de acordo com o art.º 33.º do RJRU; -----

b) foi deliberado remeter ao IHRU os referidos projetos de ORU's, nos termos e para os efeitos do n.º 3 do art.º 17.º do RJRU; -----

c) foi ainda deliberado submeter os projetos de ORU's a discussão pública, ao abrigo do n.º 4 do art.º 17.º do RJRU, a promover em conformidade com o art.º 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, por um período de 30 dias. -----

2.Procedimento -----



MUNICÍPIO DA NAZARÉ - CÂMARA MUNICIPAL

Em conformidade com o deliberado, os referidos projetos de ORU's foram remetidos, para parecer, ao IHRU, através do ofício com a referência n.º 948/2017/DPU, de 21 de julho de 2017. A resposta ao pedido de parecer do IHRU, com a referência n.º 710214, foi rececionado no dia 29 de agosto de 2017, com a emissão de parecer favorável por esse instituto, conforme ponto 9 do referido ofício, que consta em anexo. -----

A abertura do período de discussão pública foi publicada em Diário da República, 2.ª série, n.º 152, através do aviso n.º 8969/2017, de 8 de agosto, em anexo, derivada do Edital n.º 66/2017, de 18 de julho, em anexo, submetendo a discussão pública os referidos projetos de ORU's pelo período de 30 dias úteis, contados 5 dias úteis após a data de publicação. O referido edital foi ainda afixado nos Paços do Município, na Junta de Freguesia da Nazaré, conforme Certificados de Afixação em anexo, bem como no sítio da internet, <http://www.cm-nazare.pt/pt/documentos/operações-de-reabilitação-urbana-orus>. No referido sítio da internet foram ainda divulgados os projetos de ORU's, bem como disponibilizados, para consulta, na Divisão de Planeamento Urbanístico da Câmara Municipal. -----

Decorrido o prazo para entrega de quaisquer sugestões e/ou reclamações, não foi rececionada qualquer exposição pelos meios definidos. -----

Relativamente à divulgação na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), conforme disposto no art.º 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, foram enviados ofícios à Direção-Geral do Território e à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo, (CCDRLVT), com as referências 1100/2017/DPU e 1101/2017/DPU, respetivamente, de 11 de agosto de 2017, informando que o Município da Nazaré não poderia dar cumprimento a este procedimento, uma vez que a PCGT não estava em funcionamento, pelo que nos foi informado, pela DGT, que "As ORU não são por si só programas ou planos territoriais, pelo que também não possuem acompanhamento nos termos do RJIGT, exceto quando a ORU é aprovada através de plano de pormenor de reabilitação urbana...", pelo que "as ORU não sendo programas ou planos territoriais não integram o âmbito da PCGT." O ofício de resposta da DGT consta também em anexo. -----



MUNICÍPIO DA NAZARÉ - CÂMARA MUNICIPAL

3. Proposta de Decisão -----

Cumpridos os procedimentos previstos no art.º 17.º do RJRU, com emissão de parecer favorável pelo IHRU e sem registo de quaisquer sugestões e/ou reclamações do período de discussão pública, proponho, s.m.o., que os projetos de ORU's da Praia da Nazaré, do Sítio da Nazaré e da Pederneira sejam remetidos novamente à Câmara Municipal, submetendo-os este órgão à aprovação da Assembleia Municipal. -----

Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico acresceu o seguinte parecer: -----

"Concordo, pelo que proponho a remissão à Câmara Municipal". -----

Deliberado, por maioria, aprovar e submeter à Assembleia Municipal para aprovação final. - Esta deliberação foi tomada com cinco votos favoráveis do Partido Socialista, o voto a favor do Senhor Vereador António Trindade e a abstenção do Senhor Vereador Alberto Madail. --- O Senhor Vereador António Trindade, declarou que votou favoravelmente este ponto, sobre o envio à Assembleia Municipal, uma vez que no mandato anterior votou a favor em relação à reabilitação urbana dos lugares da Freguesia da Nazaré e naturalmente que embora reconheça que existiram no percurso das referidas obras algumas situações que não vieram beneficiar de todo o objetivo que se pretendia, reconhece contudo que o conjunto das obras realizadas foram uma mais-valia na valorização e reabilitação do espaço que foi sujeito à intervenção de obras. -----

ESTÁ CONFORME,

Nazaré, 24 de outubro de 2017

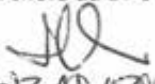
O Coordenador Técnico

Carlos José de Paiva Mendes



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

ASSUNTO: Aprovação dos projetos de ORU's - envio à Câmara Municipal e posterior envio à Assembleia Municipal	INFORMAÇÃO N.º	119/DPU/2017
	DATA:	11/10/2017

<p>PARECER:</p> <p>Ex.ª Sr.ª Presidente, CONCORDO, POR DE FAVOR A EMISSÃO À CÂMARA MUNICIPAL</p> <p>A chefe da DPU  Maria Teresa Quinto 13.10.2017</p>	<p>DESPACHO:</p> <p>A reunião. w lndm 16/10/2017 Deliberado aprovar e submeter à Assembleia Municipal para aprovação final. 12.20/10/2017 w lndm</p>
---	--

Exma. Senhora

Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico

Assunto: Remeter à Câmara Municipal o parecer do IHRU e os resultados da discussão pública dos Projetos de Operações de Reabilitação Urbana (ORU's) sistemáticas das Áreas de Reabilitação Urbanas (ARU's) da Praia da Nazaré, do Sítio da Nazaré e da Pederneira, para posterior envio à Assembleia Municipal, para aprovação.

1. Enquadramento

Por deliberação n.º 417/2017 da Câmara Municipal da Nazaré, em de 17 de julho de 2017 (em anexo):

- foram aprovados, nos termos do art.º 17.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto (Regime Jurídico da Reabilitação Urbana - RJRU), os projetos de ORU's sistemáticas da Praia da Nazaré, do Sítio da Nazaré e da Pederneira, através de instrumento próprio, com os Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana (PERU's) organizados de acordo com o art.º 33.º do RJRU;
- foi deliberado remeter ao IHRU os referidos projetos de ORU's, nos termos e para os efeitos do n.º 3 do art.º 17.º do RJRU;



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

- c) foi ainda deliberado submeter os projetos de ORU's a discussão pública, ao abrigo do n.º 4 do art.º 17.º do RJRU, a promover em conformidade com o art.º 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, por um período de 30 dias.

2. Procedimento

Em conformidade com o deliberado, os referidos projetos de ORU's foram remetidos, para parecer, ao IHRU, através do ofício com a referência n.º 948/2017/DPU, de 21 de julho de 2017. A resposta ao pedido de parecer do IHRU, com a referência n.º 710214, foi rececionado no dia 29 de agosto de 2017, com a emissão de parecer favorável por esse instituto, conforme ponto 9 do referido ofício, que consta em anexo.

A abertura do período de discussão pública foi publicada em Diário da República, 2.ª série, n.º 152, através do aviso n.º 8969/2017, de 8 de agosto, em anexo, derivada do Edital n.º 66/2017, de 18 de julho, em anexo, submetendo a discussão pública os referidos projetos de ORU's pelo período de 30 dias úteis, contados 5 dias úteis após a data de publicação. O referido edital foi ainda afixado nos Paços do Município, na Junta de Freguesia da Nazaré, conforme Certificados de Afixação em anexo, bem como no sítio da internet, <http://www.cm-nazare.pt/pt/documentos/operacoes-de-reabilitacao-urbana-orus>. No referido sítio da internet foram ainda divulgados os projetos de ORU's, bem como disponibilizados, para consulta, na Divisão de Planeamento Urbanístico da Câmara Municipal.

Decorrido o prazo para entrega de quaisquer sugestões e/ou reclamações, não foi rececionada qualquer exposição pelos meios definidos.

Relativamente à divulgação na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), conforme disposto no art.º 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, foram enviados ofícios à Direção-Geral do Território e à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo, (CCDRLVT), com as referências 1100/2017/DPU e 1101/2017/DPU, respetivamente, de 11 de agosto de 2017, informando que o Município da Nazaré não poderia dar cumprimento a este procedimento, uma vez que a PCGT não estava em funcionamento, pelo que nos foi informado, pela DGT, que *"As ORU não são por si só programas ou planos territoriais, pelo que também não possuem acompanhamento nos termos do RJIGT, exceto quando a ORU é aprovada através de plano de pormenor de reabilitação urbana..."*, pelo que *"as ORU não sendo programas ou planos territoriais não integram o âmbito da PCGT."* O ofício de resposta da DGT consta também em anexo.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

3. Proposta de Decisão

Cumpridos os procedimentos previstos no art.º 17.º do RJRU, com emissão de parecer favorável pelo IHRU e sem registo de quaisquer sugestões e/ou reclamações do período de discussão pública, proponho, s.m.o., que os projetos de ORU's da Praia da Nazaré, do Sítio da Nazaré e da Pederneira sejam remetidos novamente à Câmara Municipal, submetendo-os este órgão à aprovação da Assembleia Municipal.

À consideração superior.

A Técnica Superior

Sofia Fernandes
(Sofia Fernandes, Geógrafa)



MUNICÍPIO DA NAZARÉ - CÂMARA MUNICIPAL

CERTIDÃO

Carlos José de Paiva Mendes, Coordenador Técnico da Câmara Municipal da Nazaré, certifica que em reunião ordinária desta Câmara Municipal realizada em dezassete de julho de dois mil e dezassete, foi presente o seguinte assunto: -----

"417/2017 – APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA PRAIA, SÍTIO E PEDERNEIRA – ENVIO PARA PARECER DO IHRU E SUBMISSÃO A DISCUSSÃO PÚBLICA

Para aprovação do Órgão Executivo foi presente informação da Divisão de Planeamento Urbanística n.º 90/DPU/2017, datada de 12/07/2017, abaixo transcrita, acompanhada dos projetos acima referidos, que fazem parte da pasta de documentos da reunião. -----

---"Assunto: Aprovação, para envio ao IHRU e submissão a discussão pública, dos Projetos de Operações de Reabilitação Urbana (ORU's) sistemáticas das Áreas de Reabilitação Urbanas (ARU's) da Praia da Nazaré, do Sítio da Nazaré e da Pederneira.-----

1. Por deliberação da Assembleia Municipal da Nazaré, de 29 de abril de 2016, publicada no Diário da República, 2.ª série, através do aviso n.º 7169/2016, de 6 de junho, foram aprovadas, nos termos dos n.º 1 e 2, do art.º 13.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012 (RJRU), de 14 de agosto e pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, as delimitações das Áreas de Reabilitação Urbanas (ARU's) da Praia da Nazaré, do Sítio da Nazaré e da Pederneira. A aprovação das ARU's foi comunicada ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), em 27/05/2016, constando o respetivo registo do Portal da Habitação.-----

(<http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ARUs/ARUpaginas/ARUsNazare.html>)

2. Nos termos dos art.º 15.º do Decreto de Lei n.º 307/2009 a Câmara Municipal da Nazaré dispõe de três anos para promover a elaboração e aprovação das respetivas Operações de Reabilitação Urbana. -----



J. G.

MUNICÍPIO DA NAZARÉ - CÂMARA MUNICIPAL

3. Por deliberação de 22 de julho de 2016, a Câmara Municipal da Nazaré decidiu "Que as Operações de Reabilitação Urbana da Praia da Nazaré, do Sítio da Nazaré e da Pederneira assumam a natureza de ORU's Sistemáticas, sejam elaboradas através de instrumento próprio, sendo a câmara a entidade gestora, nas condições e nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro (RJRU), com a redação que lhe foi dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto." -----

4. Os projetos das ORU's sistemáticas da Praia da Nazaré, do Sítio da Nazaré e da Pederneira foram elaborados por instrumento próprio, nos termos e com os conteúdos que o RJRU determina, designadamente no que se refere aos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana (art.º 33º do DL 307/2009). -----

5. Assim, ao abrigo do art.º 17º do RJRU submetem-se à apreciação e aprovação da Câmara Municipal os Projetos das Operações de Reabilitação Urbana da Praia da Nazaré, do Sítio da Nazaré e da Pederneira. -----

6. Após aprovação pela Câmara Municipal os referidos projetos de ORU's deverão ser enviados ao IHRU nos termos e para efeitos do n.º 3, do art.º 17º, do RJRU, e, simultaneamente, serem submetidos a discussão pública, ao abrigo do n.º 4, do mesmo artigo, discussão pública a promover nos termos do art.º 89º do Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial)-----

7. Face ao exposto propõe-se que a Câmara delibere o seguinte: Ao abrigo do art.º 17.º do RJRU aprovar os projetos de Operações de Reabilitação Urbana sistemáticas da Praia da Nazaré, do Sítio da Nazaré e da Pederneira, através de instrumento próprio, com os Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana organizados de acordo com o art.º 33' do RJRU; Remeter ao IHRU os projetos de ORU's, nos termos e para efeitos do n.º 3, do art.º 17º do RJRU; Submeter os referidos projetos de Operações de Reabilitação Urbana a discussão pública, ao abrigo do n.º 4 do art.º 17º do RJRU, discussão pública a promover em conformidade com o art.º 89º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, por um período de 30 dias."-----



3/

MUNICÍPIO DA NAZARÉ - CÂMARA MUNICIPAL

Deliberado, por unanimidade, aprovar os projetos, enviar ao IHRU e submeter a discussão pública, nos termos da informação da Divisão de Planeamento Urbanístico. -----

Por ser verdade e me ser pedido, passo a presente certidão, composta por três laudas, que assino e autentico com o selo branco em uso neste Município. -----

Paços do Município, aos 18 de julho de 2017. -----

O Coordenador Técnico

Carlos José de Paiva Mendes

Artigo 13.º

Convocação do CMJ

1 — As reuniões do CMJ são convocadas pela Mesa com uma antecedência mínima de oito dias, no caso de reuniões ordinárias e com uma antecedência mínima de cinco dias, no caso das reuniões extraordinárias, por correio eletrónico.

2 — Na convocatória deve constar a data, hora, local da reunião e a ordem de trabalhos, bem como toda a documentação necessária.

Artigo 14.º

Apoio à atividade do CMJ

1 — O apoio logístico e administrativo ao CMJ é da responsabilidade da Câmara Municipal, respeitando a autonomia administrativa e financeira do Município.

2 — O apoio logístico e administrativo a que se refere o n.º anterior não deve prejudicar o normal desenvolvimento do plano anual de atividades municipal.

3 — O CMJ pode solicitar, com a devida antecedência, a cedência de espaços municipais para a organização de atividades e audição de entidades.

Artigo 15.º

Omissões e dúvidas de interpretação

1 — Nos casos omissos são aplicáveis:

a) O Regime Jurídico dos Conselhos Municipais de Juventude, aprovado pela Lei n.º 8/2009, de 18 de fevereiro, alterada e republicada pela Lei n.º 6/2012, de 10 de fevereiro; e

b) O Código do Procedimento Administrativo.

2 — As dúvidas de interpretação suscitadas pelo presente Regulamento são resolvidas pela Assembleia Municipal da Marinha Grande.

Artigo 16.º

Vigência

O presente Regulamento entra em vigor no primeiro dia útil seguinte ao da sua publicitação nos lugares do costume e no sítio da Internet do Município da Marinha Grande.

Artigo 17.º

Revogação

Na data de entrada em vigor do presente Regulamento cessam os efeitos do anterior Regulamento com o mesmo objeto.

17 de julho de 2017. — O Presidente da Câmara Municipal, *Paulo Jorge Campos Vicente*.

310644407

MUNICÍPIO DE MIRA

Aviso n.º 8967/2017

Consolidação definitiva de mobilidade na categoria

Em cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 4.º da parte preambular da Lei n.º 35/2014, de 20 de junho, torna-se público que, por despacho datado de 17 de julho de 2017, e de acordo com o disposto na alínea a), do n.º 2 do artigo 35.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, conjugada com o disposto nos n.ºs 3 a 5 do artigo 99.º da Lei Geral do Trabalho em Funções Públicas (LTFP), aprovada pela Lei n.º 35/2014 de 20 de junho, e após acordo prévio entre as partes interessadas, foi consolidada definitivamente a mobilidade na categoria do Fiscal Municipal de 2.ª classe, Patrick César Pereira, ficando vinculado com contrato de trabalho em funções públicas por tempo indeterminado, no mapa de pessoal da Câmara Municipal de Mira, com efeitos a partir de 18 de julho de 2017. O trabalhador mantém a remuneração mensal ilíquida de 683,13€, integrado no nível 5 da TRU pela aplicação do artigo 5.º da Lei n.º 75/2014, de 12/9, posicionamento detido na situação funcional de origem conforme disposto no artigo 99.º, n.º 5, da LTFP.

17 de julho de 2017. — O Presidente da Câmara, *Raúl José Soares Rei de Almeida, Dr.*

310645509

MUNICÍPIO DE MONCHIQUE

Aviso n.º 8968/2017

Constituição de relações jurídicas de emprego público

No uso de competência delegada, nos termos do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 4.º da Lei n.º 35/2014, de 20-jun, torna pública a constituição de relação jurídica de emprego público, por contratos, por tempo indeterminado, celebrados com os trabalhadores Nelson Alexandre Cristino Vicente e Mónica Fátima das Chagas, na carreira e categoria de assistente técnico, com efeitos a partir de 17-jul-2017, sendo remunerados pela primeira posição da carreira, a que corresponde o nível 5 da tabela remuneratória única.

17 de julho de 2017. — A Vereadora do Pelouro de Recursos Humanos, *Armanda de Lurdes Andrez*.

310644748

MUNICÍPIO DA NAZARÉ

Aviso n.º 8969/2017

Toma público, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 158.º e seguintes do Novo Código do Procedimento Administrativo, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, que a Câmara Municipal, em reunião ordinária realizada em dezassete de julho de 2017, deliberou submeter a discussão pública os projetos de Operações de Reabilitação Urbana sistemáticas da Praia da Nazaré, Sítio da Nazaré e da Pederneira, pelo período de 30 dias úteis, contados 5 dias úteis após a data de publicação do presente edital no *Diário da República*, de acordo com o n.º 2.º do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, por remissão do n.º 4 do artigo 17.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto.

Os processos referentes às Operações de Reabilitação Urbana sistemáticas da Praia da Nazaré, Sítio da Nazaré e da Pederneira podem ser consultados na Divisão de Planeamento Urbanístico da Câmara Municipal, sita na Avenida Vieira Guimarães, n.º 54, Apartado 31, 2450-951 Nazaré e permanecendo disponível para consulta presencial, todos os dias úteis do período legal, entre as 8h30 e as 16h00 e os documentos estão ainda disponíveis no sítio da Internet da Câmara Municipal da Nazaré, em www.cm-nazare.pt.

Quaisquer sugestões e/ou reclamações podem ser entregues no balcão de atendimento do Município, por via postal para a morada acima referida ou através do correio eletrónico para geral@cm-nazare.pt.

Para constar e para os devidos efeitos, publica-se o presente Edital e outros de igual teor, que vão ser afixados nos Paços do Município, na sede da Junta de Freguesia da Nazaré, bem como no sítio da internet: www.cm-nazare.pt.

28 de julho de 2017. — O Presidente da Câmara Municipal, *Walter Manuel Cavaleiro Chicharro*.

310677245

MUNICÍPIO DE OLHÃO

Aviso n.º 8970/2017

Conclusão do procedimento concursal aberto pelo aviso n.º 13545/2016

Nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 36.º da Portaria n.º 83-A/2009, de 22 de janeiro, na atual redação, torna-se público que o procedimento concursal (concurso externo de ingresso) para admissão de dois (2) fiscais municipais de 2.ª classe (carreira não revista), na modalidade de relação jurídica de emprego público por tempo indeterminado, com vista ao recrutamento de trabalhadores, com ou sem vínculo de emprego público, para a ocupação de postos de trabalho no mapa de pessoal, da carreira de fiscal municipal, publicitado sob o Aviso n.º 13545/2016, constante da 2.ª série, n.º 210 do *Diário da República* de 2 de novembro de 2016, ficou deserto, na medida em que o único candidato admitido foi excluído aquando da aplicação do primeiro método de seleção — prova de conhecimentos, por ter obtido nota inferior a 9,5, conforme ata homologada pelo Presidente da Câmara em 12 de julho de 2017.

14 de julho de 2017. — O Presidente da Câmara, *António Miguel Ventura Pina*.

310643613



MUNICÍPIO DA NAZARÉ - CÂMARA MUNICIPAL

EDITAL N.º 66/2017

---Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr., Presidente da Câmara Municipal da Nazaré: -----

--- Torna público, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 158.º e seguintes do Novo Código do Procedimento Administrativo, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de Janeiro, que a Câmara Municipal, em reunião ordinária realizada em dezassete de julho de 2017, deliberou submeter a discussão pública os projetos de Operações de Reabilitação Urbana sistemáticas da Praia da Nazaré, Sítio da Nazaré e da Pederneira, pelo período de 30 dias úteis, contados 5 dias úteis após a data de publicação do presente edital em Diário da República, de acordo com o n.º 2.º do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, por remissão do n.º 4 do artigo 17.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto.-----

--- Os processos referentes às Operações de Reabilitação Urbana sistemáticas da Praia da Nazaré, Sítio da Nazaré e da Pederneira podem ser consultados na Divisão de Planeamento Urbanístico da Câmara Municipal, sita na Avenida Vieira Guimarães, n.º 54, Apartado 31, 2450-951 Nazaré e permanecendo disponível para consulta presencial, todos os dias úteis do período legal, entre as 8h30 e as 16h00 e os documentos estão ainda disponíveis no sítio da Internet da Câmara Municipal da Nazaré (www.cm-nazare.pt).-----

--- Quaisquer sugestões e/ou reclamações podem ser entregues no balcão de atendimento do Município, por via postal para a morada acima referida ou através do correio eletrónico para geral@cm-nazare.pt.-----

--- Para constar e para os devidos efeitos, publica-se o presente Edital e outros de igual teor, que vão ser afixados nos Paços do Município, na sede da Junta de Freguesia da Nazaré, bem como no sítio da internet: www.cm-nazare.pt.-----

--- Paços do Município, 18 de julho de 2017.

O Presidente da Câmara Municipal

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro Dr.

CERTIDÃO DE AFIXAÇÃO

Certifico que afixei o presente edital, no Edifício dos Paços do Concelho. Por ser verdade, passo esta certidão que dato, assino e autentico. Nazaré, 27/7/2017

A Assistente Técnica

Clara Silva

Clara Silva



MUNICÍPIO DA NAZARÉ - CÂMARA MUNICIPAL

EDITAL N.º 66/2017

---Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr., Presidente da Câmara Municipal da Nazaré: -----

--- Torna público, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 158.º e seguintes do Novo Código do Procedimento Administrativo, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de Janeiro, que a Câmara Municipal, em reunião ordinária realizada em dezassete de julho de 2017, deliberou submeter a discussão pública os projetos de Operações de Reabilitação Urbana sistemáticas da Praia da Nazaré, Sítio da Nazaré e da Pederneira, pelo período de 30 dias úteis, contados 5 dias úteis após a data de publicação do presente edital em Diário da República, de acordo com o n.º 2.º do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, por remissão do n.º 4 do artigo 17.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto.-----

--- Os processos referentes às Operações de Reabilitação Urbana sistemáticas da Praia da Nazaré, Sítio da Nazaré e da Pederneira podem ser consultados na Divisão de Planeamento Urbanístico da Câmara Municipal, sita na Avenida Vieira Guimaráes, n.º 54, Apartado 31, 2450-951 Nazaré e permanecendo disponível para consulta presencial, todos os dias úteis do período legal, entre as 8h30 e as 16h00 e os documentos estão ainda disponíveis no sítio da Internet da Câmara Municipal da Nazaré (www.cm-nazare.pt). -----

--- Quaisquer sugestões e/ou reclamações podem ser entregues no balcão de atendimento do Município, por via postal para a morada acima referida ou através do correio eletrónico para geral@cm-nazare.pt. -----

--- Para constar e para os devidos efeitos, publica-se o presente Edital e outros de igual teor, que vão ser afixados nos Paços do Município, na sede da Junta de Freguesia da Nazaré, bem como no sítio da internet: www.cm-nazare.pt.-----

--- Paços do Município, 18 de julho de 2017.

O Presidente da Câmara Municipal

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro Dr.

CERTIFICADO DE AFIXAÇÃO

Certifico que o presente Edital esteve afixado na Sede da Junta de Freguesia de Nazaré , pelo período de 30 dias úteis, e não houve qualquer reclamação.

Secretaria da Junta de Freguesia de Nazaré, 19 de Setembro de 2017

O Presidente da Junta



(João António Portugal Formiga)



Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

Exmo Senhor
 Presidente da Câmara Municipal da Nazaré
 Dr. Walter Manuel Cavaleiro Chicharro

Av. Vieira Guimarães n° 54

2450 951 NAZARÉ

Sua referência

Nossa referência
 710214

Data
 24/08/2017

ASSUNTO: Parecer referente aos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana para a execução de três Operações de Reabilitação Urbana Sistemáticas, nas Áreas de Reabilitação Urbana da Praia da Nazaré, do Sítio da Nazaré e da Pederneira no município da Nazaré

Em resposta ao pedido de parecer rececionado no IHRU em 2017/07/24 com o n° 707745, referente aos projetos de Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana supracitados, anexa-se o parecer deste Instituto de acordo com o disposto no n° 3, do artigo 17°, do Decreto-Lei n° 307/2009 de 23 de Outubro, com a redação dada pela Lei n° 32/2012 de 14 de Agosto.

Aproveitamos a oportunidade para manifestar a inteira disponibilidade deste Instituto, para prestar os esclarecimentos que eventualmente considerem necessários no âmbito da reabilitação urbana.

Com os melhores cumprimentos, *consideração pessoal*

P'
 O Presidente do Conselho Diretivo

Victor Reis

PARECER – MUNICÍPIO DA NAZARÉ

PROGRAMAS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA, PARA A EXECUÇÃO DE TRÊS OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICAS, NAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DA PRAIA DA NAZARÉ, DO SÍTIO DA NAZARÉ E DA PEDERNEIRA, NO MUNICÍPIO DA NAZARÉ

1. A Câmara Municipal da Nazaré, para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, com a redação dada pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), em 2016-05-27 comunicou ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) a aprovação, pela Assembleia Municipal da Nazaré em 2016-04-29, da delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) da Praia da Nazaré, do Sítio da Nazaré e da Pedrequeira, que vieram a ser publicadas através do Aviso n.º 7169/2016, do Diário da República n.º 108, Série II de 2016-06-06.
2. Foi opção do município da Nazaré que a aprovação das delimitações das referidas ARU, de acordo com possibilidade prevista no n.º 3 do artigo 7.º do RJRU, tivessem lugar em momento anterior à aprovação das respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU).
3. Conforme disposto no artigo 15.º do RJRU o município possui um prazo três anos, para aprovar as ORU a desenvolver nas ARU então aprovadas e como tal, decidiu elaborar os Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana (PERU) para a aprovação de três Operações de Reabilitação Urbana Sistemáticas, através do recurso à figura de instrumento próprio.
4. Os supracitados projetos de PERU foram aprovados por unanimidade em reunião do executivo camarário realizada no dia 2017-07-17, tendo sido deliberado remeter os projetos de PERU ao IHRU para parecer e proceder à abertura do período de discussão pública previsto no n.º 4 do artigo 17.º do RJRU.
5. Neste âmbito e em conformidade com o n.º 3 do artigo 17.º do RJRU, a Câmara Municipal da Nazaré, remeteu para apreciação os referidos projetos de PERU, tendo estes sido rececionados no IHRU em 2017-07-24 com o n.º 707745.

6. Resumidamente os projetos apresentados referem-se aos PERU necessários para a execução de três ORU Sistemáticas, a aprovar através do recurso à figura de instrumento próprio, nas ARU da Praia da Nazaré, do Sítio da Nazaré e da Pedreireira, com as delimitações aprovadas e publicadas através do Aviso nº 7169/2016, do Diário da República nº 108, Série II de 2016-06-06, que correspondem aos três núcleos históricos com génese, desenvolvimento e orografia muito diferenciados, mas com fortes interdependências funcionais, que integram a Vila da Nazaré:

- **A ARU da Praia da Nazaré**, com 46,3ha, compreende o núcleo original, toda a frente da ribeirinha, a zona da seca do peixe e os acessos à lota e porto de abrigo. Apresenta uma população muito envelhecida de 3156 habitantes (2011), para 5526 alojamentos em 2355 edifícios, a maioria com 2/3 pisos e mais de 30 anos, prevalecendo a função residencial, 8% do edificado encontra-se em estado muito degradado ou a precisar de grandes reparações.

O investimento total previsto para a ORU é da ordem dos 64M€, sendo que cerca de 20 M€ corresponde a investimento público comum às três ORU (mas cujo investimento se contabiliza nesta ORU) e cerca de 28M€ a investimento privado.

- **A ARU do Sítio da Nazaré**, com 13,2ha, engloba todo o centro histórico do Sítio e a sua área de influência. Com uma população de 1625 residentes (2011), compreende 756 edifícios, na sua quase totalidade residenciais e com 1 ou 2 pisos. Apenas 1% dos edifícios requer grandes reparações, mas o grande número de edifícios recentes denota uma dinâmica de substituição de edifícios antigos em detrimento da reabilitação dos mesmos.

O investimento total previsto para a ORU é da ordem dos 9,5M€, sendo que cerca de 3,8M€ corresponde a investimento privado.

- **A ARU da Pedreireira**, com 6,5ha engloba todo o centro histórico da Pedreireira e sua área de influência. Com uma população de 553 residentes (2011), com 237 edifícios, essencialmente residenciais com 1 a 2 pisos, 5% dos quais requerem grandes reparações, denotando-se uma dinâmica de substituição de edifícios antigos em detrimento da reabilitação dos mesmos.

O investimento total previsto para a ORU é da ordem dos 3,1M€, sendo que de 2,8M€ corresponde a investimento privado.



Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana

APROVADO EM CONSELHO

Lúis Maria Gonçalves, 17.05.25
Vogal do Conselho Directivo

As ORU serão executadas pela entidade gestora que será assumida pelo próprio município, através da criação de um Gabinete para a Reabilitação Urbana que funcionará junto da Presidência da Câmara, que terá a responsabilidade entre outras, de executar as três ORU, num prazo previsto de 10 anos, através de um modelo de administração misto ou seja, por iniciativa da entidade gestora e por iniciativa dos particulares, na componente da reabilitação do edificado privado.

7. Os projetos de PERU fazem um enquadramento funcional das três ARU (população, economia, usos e funções) bem como dos instrumentos de planeamento aplicáveis. É também feita uma caracterização ao nível do edificado público e privado, património, espaço público, equipamentos e infraestruturas, assim como uma síntese das dinâmicas de transformação na vila da Nazaré. A título de conclusão é apresentada uma análise SWOT que relaciona um conjunto de potencialidades com um conjunto de fragilidades, das quais resultam uma síntese de conclusões dos desafios e problemas a ultrapassar, que constituíram importantes orientações para o desenvolvimento do programa estratégico, cujo processo teve início em 2015 com a elaboração do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU).

8. Tendo em consideração o atrás referido, somos de opinião que os documentos apresentados constituem instrumentos de programação coerentes, para o conjunto articulado de intervenções que se pretendem levar a cabo nas três ARU do município da Nazaré, que de forma clara, conforme disposto no nº 2 do artigo 33º do Decreto-Lei nº307/2009 de 23 de Outubro, sistematizam as matérias tidas como relevantes nomeadamente:

- **Apresentando as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da ARU, que se consubstanciam na:**
 - **ARU da Praia da Nazaré em:** 1. Qualificar o espaço urbano e a sua fruição; 2. Preservar e valorizar a autenticidade e singularidade do território; 3. Promover uma imagem de singularidade de experiências e aumentar o efeito multiplicador dos visitantes na economia da Nazaré e 4. Preservar a função residencial na ARU da Praia, em particular na parte antiga.
 - **ARU do Sítio da Nazaré em:** 1. Preservar o potencial de visitação do Sítio e oferecer mais valor ao visitante; 2. Reforçar o Sítio como polo cultural da Nazaré; 3. Oferecer



mercado residencial no Sítio e 4. Promover um maior efeito multiplicador dos visitantes na economia da Nazaré.

- **ARU da Pederneira em:** 1. Renovar a imagem da Pederneira inserindo-a no conjunto de espaços de referência da Nazaré; 2. Criar as condições para associar ao alojamento turístico o desenvolvimento da restauração e serviços similares qualificados e 3. Preservar a sua função residencial e criar condições para a instalação de atividades de nicho dirigidas a clientelas específicas e diferenciadas.
- **Demonstrando a sua compatibilidade com as opções de desenvolvimento do município da Nazaré** nomeadamente com o Plano Estratégico de 2007 – “Nazaré 2015: uma visão para o concelho”, com o Plano Regional de Ordenamento do Território Oeste e Vale do Tejo – 2099, com as novas realidades e dinâmicas diagnosticadas e com as novas tendências observáveis no âmbito da elaboração do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU).
- **Estabelecendo como prazo de execução das Operações de Reabilitação Urbana, 10 anos.**
- **Estabelecendo o programa da ORU e identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana, para cada uma das três ORU nomeadamente:**
 - **ARU da Praia da Nazaré:** *Reabilitação do Edifício Privado:* reabilitação de 125 edifícios privados; *Reabilitação de Edifícios Públicos ou de Uso Coletivo:* requalificação do Mercado Municipal da Nazaré, reabilitação do Edifício dos Paços do Concelho, reabilitação/requalificação da Colónia Balnear, reabilitação do Casino/Salão de Festas/Cinetatro e reabilitação das Instalações de Apoio de Praia; *Novas edificações/Equipamentos:* construção de Interface de Transporte Público e construção do Hotel Parque da Pedralva; *Reabilitação de espaços públicos:* requalificação da Marginal; requalificação da Praça Sousa Oliveira; requalificação da Rua Sub Vila, Rua Branco Martins, Av. Vieira Guimarães; requalificação da Praça Manuel de Arriaga; requalificação da Av. do Município e Espaços Envolventes e qualificação de pequenos espaços públicos e privados; *Acolhimento e valorização do Património:* recuperação dos Fontanários e Espaço Museológico ao Ar Livre (Peixe Seco, Barcos, etc.) e ação imaterial comum às três ORU dirigida à disponibilização de informação ao visitante; *Infraestruturas Urbanas:* intervenções comuns às três ORU



Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

APROVADO EM CONSELHO

Luís Maria Gonçalves
Vogal do Conselho Distrital nº 25

dirigidas à modernização do sistema de abastecimento de água, sistemas e equipamentos de resíduos sólidos e à implementação do plano de águas residuais; *Animação e Atividades Económicas*: ações comuns às três ORU de qualificação do comércio e restauração, de fomento do empreendedorismo e ação imaterial de ciclo de eventos identitários.

- **ARU do Sítio da Nazaré:** *Reabilitação do Edifício Privado*: reabilitação de 30 edifícios privados; *Reabilitação de Edifícios Públicos ou de Uso Coletivo*: reabilitação do Palácio Real com novos usos e funções; reabilitação do Teatro Chaby Pinheiro; reabilitação do Museu Joaquim Manso; reabilitação da Praça de Touros com novas valências e funcionalidades; *Reabilitação de Espaços Públicos*: requalificação do Largo de Nossa Senhora da Nazaré; requalificação do Largo da Fonte Velha; requalificação do Largo da Praça de Touros; requalificação da zona envolvente da antiga escola primária; *Acolhimento e Valorização do Património*: criação de um Centro de Interpretação do Sítio e ação imaterial comum às três ORU dirigida à disponibilização de informação ao visitante; *Infraestruturas Urbanas*: intervenções comuns às três ORU dirigidas à modernização do sistema de abastecimento de água, sistemas e equipamentos de resíduos sólidos e à implementação do plano de águas residuais; *Animação e Atividades Económicas*: ações comuns às três ORU de qualificação do comércio e restauração, de fomento do empreendedorismo e ação imaterial de ciclo de eventos identitários.
- **ARU da Pederneira:** *Reabilitação do Edifício Privado*: Reabilitação de 29 edifícios privados; *Reabilitação de Edifícios Públicos ou de Uso Coletivo*: reabilitação da Antiga Casa da Câmara; *Reabilitação de Espaços Públicos*: requalificação do Largo do Cemitério; requalificação do Largo Bastião Fernandes; *Acolhimento e Valorização do Património*: criação de um Centro de Interpretação do Sítio e ação imaterial comum às três ORU dirigida à disponibilização de informação ao visitante; *Infraestruturas Urbanas*: intervenções comuns às três ORU dirigidas à modernização do sistema de abastecimento de água, sistemas e equipamentos de resíduos sólidos e à implementação do plano de águas residuais; *Animação e Atividades Económicas*: ações comuns às três ORU de qualificação do comércio e restauração, de fomento do empreendedorismo e ação imaterial de ciclo de eventos identitários.

- **Determinando o modelo de gestão da ARU e de execução da respetiva ORU**, que prevê a realização de ações por iniciativa dos particulares, embora com o apoio da entidade gestora, no caso da reabilitação dos edifícios e, por iniciativa da entidade gestora no que se refere às restantes ações.
- **Apresentando um quadro de apoios e incentivos** às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos, que prevê a atribuição de incentivos de natureza fiscal previstos no Estatuto Benefícios Fiscais (EBF) que não carecem de deliberação municipal, e outros incentivos municipais concretizados na redução de algumas taxas. É ainda referido que enquanto o município se mantiver no Plano de Ajustamento Municipal, não lhe é possível isentar de IMI os imóveis objeto de ações de reabilitação conforme possibilidade prevista no EBF. **São propostas como soluções de financiamento** o programa público “Reabilitar para Arrendar” gerido pelo IHRU, embora seja de salientar que o envolvimento deste Instituto esteja sempre dependente de dotações orçamentais e das linhas específicas para a reabilitação em vigor e o FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado. No entanto é referido que ambos os programas atendendo à estrutura do mercado habitacional do município, não permitem antever uma grande adesão em qualquer das três ORU.
- **Descrevendo um programa de investimento público**, em que os projetos propostos de iniciativa pública estão organizados em fichas que sistematizam a informação relevante nomeadamente: a designação do projeto, a indicação do promotor, a natureza da intervenção, a sua localização, uma breve descrição, o investimento e as fontes de financiamento, a calendarização e por último os principais objetivos que se pretendem alcançar com o projeto.
- **Definindo o programa de investimento público** cujo financiamento total para as três ORU será de 76,6M€ de investimento total, dos quais 42M€ correspondem a investimento público. O investimento público será fundamentalmente assegurado pelos Programas Operacionais do Portugal 2020, pelo Fundo de Turismo, pelo Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana, e pelo orçamento do município. São ainda referenciados os projetos que já têm financiamento assegurado no âmbito do PEDU.

Luís Maria C. Alves, D. 8. 25

Vogal do Conselho Directivo

9. Assim, o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, conforme disposto no nº3, do artigo 17º, do Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de Outubro, com a redação dada pela Lei nº 32/2012 de 14 de Agosto, emite parecer favorável aos três projetos de Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana, para a execução de três Operações de Reabilitação Urbana Sistemáticas nas ARU da Praia da Nazaré, ARU do Sítio da Nazaré e ARU da Pedreneira, com as delimitações publicadas através do Aviso nº 7169/2016, do Diário da República nº 108, Série II de 2016-06-06, tendo em consideração a necessidade de se criarem condições para a promoção das medidas necessárias à reabilitação das áreas urbanas que dela careçam.

Por último o IHRU solicita o envio de uma coleção completa das peças escritas e gráficas que constar do processo final de aprovação dos PERU, bem como cópia dos avisos publicados na 2ª série do Diário da Republica, com a publicitação dos atos de aprovação pela Assembleia Municipal.

Lisboa, Agosto de 2017



DGT
S-DGT/2017/4413
31-08-2017



S-DGT/2017/4413

Exmo. (a) Senhor(a)
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré
Avenida Vieira Guimarães, n.º 54
Apartado 31
2450-951 NAZARÉ

Nossa ref*/Our ref.:
DSOT

Sua ref*/Your ref.:
1100/2017/DPU

Of. Nº:
S-DGT/2017/4413
de 31-08-2017

Assunto/Subject:

Operações de Reabilitação Urbana (ORU) da Praia da Nazaré, Sítio da Praia da Nazaré e Pederneira - disponibilização na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT)

Na sequência do V. ofício n.º 2146, de 11-08-2017, no qual solicita a esta Direção-Geral a divulgação na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT) da discussão pública da ORU acima identificada, e cujo início foi publicado no Diário da República de 8 de agosto último pelo Aviso 8969/2017, temos a informar V. Ex.ª do seguinte:

- O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) no n.º 4 do artigo 17.º na sua redação mais atual, dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, remete a discussão pública do projeto das ORU para os *“termos previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, alterado pelos Decretos-Leis n.os 53/2000, [...] 46/2009, de 20 de fevereiro, 181/2009, de 7 de agosto, e 2/2011, de 6 de janeiro, para a discussão pública dos planos de pormenor”*.
- O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99 e respetivas alterações foi revogado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprovou o novo-RJIGT.
- A PCGT é uma plataforma criada ao abrigo da alínea a) do n.º 2 do artigo 190.º do novo-RJIGT, *“destinada a servir de apoio ao acompanhamento dos programas e dos planos territoriais, quer pelas entidades responsáveis pela sua elaboração, alteração ou revisão, quer pelas entidades representativas dos interesses públicos em presença na respetiva área de intervenção”*.
- É no âmbito do acompanhamento dos programas e planos territoriais que é feita a divulgação da respetiva discussão pública na PCGT.
- As ORU não são por si só programas ou planos territoriais, pelo que também não possuem acompanhamento nos termos do RJIGT, exceto quando a ORU é aprovada através de plano de pormenor de reabilitação urbana, situação em que segue todo o processo de elaboração de planos de pormenor de acordo com o RJIGT.



Nossa ref*/Our ref.:

DSOT

Of. Nº:

S-DGT/2017/4413 de 31-08-2017

- A remissão do n.º 4 do artigo 17.º do RJRU, deve ser, agora, feita para o novo-RJIGT aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, com as devidas adaptações uma vez que as ORU não sendo programas ou planos territoriais não integram o âmbito da PCGT.

Pelos motivos acima apresentados, esta Direção-Geral entende que a discussão pública das Operações de Reabilitação Urbana aprovadas através de instrumento próprio, nos termos do artigo 16º do RJRU, não é objeto de divulgação na PCGT, não obstante deverem cumprir os termos previstos no RJIGT para os Planos de Pormenor.

Com os melhores cumprimentos,

A Diretora-Geral

Fernanda do Carmo

Plataforma colaborativa de Gestão Territorial (PCGT)

- ofícios à CCDRLUT e DGT
- resposta da DGT sobre a PCGT



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

INFORMAÇÕES / DESPACHOS

À DPU.
05-09-2017
Ana Neto

Ana Neto

Discussão Pública
17/08 a 28/09

À Dr.^a Sofia Fernandes
Para dar andamento.

05-09-2017
Paulo Contente



S-DGT/2017/4413

Exmo. (a) Senhor(a)
 Presidente da Câmara Municipal da Nazaré
 Avenida Vieira Guimarães, n.º 54
 Apartado 31
 2450-951 NAZARÉ

 Nossa ref*/Our ref.:
 DSOT

 Sua ref*/Your ref.:
 1100/2017/DPU

 Of. Nº:
 S-DGT/2017/4413
 de 31-08-2017
Assunto/Subject:

Operações de Reabilitação Urbana (ORU) da Praia da Nazaré, Sítio da Praia da Nazaré e Pederneira - disponibilização na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT)

Na sequência do V. ofício n.º 2146, de 11-08-2017, no qual solicita a esta Direção-Geral a divulgação na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT) da discussão pública da ORU acima identificada, e cujo início foi publicado no Diário da República de 8 de agosto último pelo Aviso 8969/2017, temos a informar V. Ex.ª do seguinte:

- O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) no n.º 4 do artigo 17.º na sua redação mais atual, dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, remete a discussão pública do projeto das ORU para os *termos previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, alterado pelos Decretos-Leis n.os 53/2000, [...] 46/2009, de 20 de fevereiro, 181/2009, de 7 de agosto, e 2/2011, de 6 de janeiro, para a discussão pública dos planos de pormenor*.
- O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99 e respetivas alterações foi revogado pelo Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, que aprovou o novo-RJIGT.
- A PCGT é uma plataforma criada ao abrigo da alínea a) do n.º 2 do artigo 190.º do novo-RJIGT, *destinada a servir de apoio ao acompanhamento dos programas e dos planos territoriais, quer pelas entidades responsáveis pela sua elaboração, alteração ou revisão, quer pelas entidades representativas dos interesses públicos em presença na respetiva área de intervenção*.
- É no âmbito do acompanhamento dos programas e planos territoriais que é feita a divulgação da respetiva discussão pública na PCGT.
- As ORU não são por si só programas ou planos territoriais, pelo que também não possuem acompanhamento nos termos do RJIGT, exceto quando a ORU é aprovada através de plano de pormenor de reabilitação urbana, situação em que segue todo o processo de elaboração de planos de pormenor de acordo com o RJIGT.



Nossa ref*/Our ref.:

DSOT

Of. Nº:

S-DGT/2017/4413 de 31-08-2017

- A remissão do n.º 4 do artigo 17.º do RJRU, deve ser, agora, feita para o novo-RJIGT aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, com as devidas adaptações uma vez que as ORU não sendo programas ou planos territoriais não integram o âmbito da PCGT.

Pelos motivos acima apresentados, esta Direção-Geral entende que a discussão pública das Operações de Reabilitação Urbana aprovadas através de instrumento próprio, nos termos do artigo 16º do RJRU, não é objeto de divulgação na PCGT, não obstante deverem cumprir os termos previstos no RJIGT para os Planos de Pormenor.

Com os melhores cumprimentos,

A Diretora-Geral

Fernanda do Carmo



Correspondências
Correio Registado
Talão de Aceitação



RH 0279 2901 5 PT

Antes de preencher leia com atenção
Veja as instruções no verso

A forma mais segura de enviar documentos e objetos valiosos porque tem:

- Tratamento Especial
- Código de Barras com número de identificação único
- Controlo Individual
- Cobertura por um seguro

Destinatário

Nome

CCDRL V - Comissão de Coord. D. Lisboa e

Morada

Rua Alexandre Herculano, 37 Vale do Tejo

Código Postal

12150-009 Lisboa

Remetente

Nome

Of. J. J. A. D. P.

Morada



Código Postal

□ □ □ □ - □ □ □ □

- Nacional Internacional Correio Registado Simples Correio Registado

- Pré-Pagos Livro Citação Via Postal Notificação Via Postal
- Saco Multipostal Citação Via Postal 2ª Tentativa Notificação Via Postal Simples

Serviços Especiais

- Aviso de Receção (AR) Contra Reembolso (COB) Valor Declarado (VD) Peso
- Entrega ao Próprio C □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ DTS
- Entrega ao Domicílio Saco

Aviso Eletrónico

- SMS E-mail
- Nº de Telemóvel □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ Endereço Eletrónico _____

Importante

Conserve este talão, será necessário em caso de pedido de informação ou reclamação.

As reclamações deverão ser apresentadas no prazo de 1 (um) ano, para o serviço nacional, e de 6 (seis) meses para o serviço internacional.

Para obter mais informações, consulte o site www.ctt.pt ou o serviço de atendimento ao cliente.

Este talão não serve de recibo de pagamento.

ctt.pt

Linha CTT
707 26 26 26

Dias úteis e sábados das 8h às 22h

A preencher pelos CTT

O aceitante





MUNICIPIO DA NAZARÉ

CÂMARA MUNICIPAL

C/MNAZARÉ 17-08-11 2145

Avenida Velha Guimarães, n.º 54, Apartado 31, 2450-951, Nazaré | www.cm-nazaré.pt
Tel. +351 262 550 010 | Fax: +351 262 550 019 | email: geral@cm-nazaré.pt

À
CCDRLVT – Comissão de Coordenação e
Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale
do Tejo
Rua Alexandre Herculano, 37
1250 – 009 Lisboa

Sua referência	Sua comunicação de	Nossa referência	DATA
		1101/2017/DPU	

Assunto: Operações de Reabilitação Urbana (ORU's) da Praia da Nazaré, Sítio da Nazaré e Pederneira – disponibilização na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial

Por despacho por mim proferido em 03/08/2017 e conforme a nossa informação n.º 2017/DPU/96, vimos dar conhecimento a V.ª Exa. do seguinte:

“Na sequência da aprovação dos projetos de Operações de Reabilitação Urbana (ORU's) da Praia da Nazaré, Sítio da Nazaré e Pederneira, em reunião de Câmara Municipal do dia 17/07/2017, e nos termos e para os efeitos do n.º 4 do art.º 17.º do Regime Jurídico da reabilitação Urbana (RJRU), é necessário, entre outros procedimentos, serem submetidos a discussão pública, a promover nos termos do art.º 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial). Neste âmbito, e entre outros meios de divulgação, deverão ser divulgados na plataforma colaborativa de gestão territorial (PCGT).

A PCGT, prevista na alínea a) do n.º 2 do artigo 190.º do referido diploma, é assegurada pelo Governo, através da Direção-Geral do Território (DGT), com a colaboração das Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR's), no âmbito do sistema nacional de informação territorial.

Neste sentido, e na sequência do contato com a DGT e com a CCDRLVT para se proceder em conformidade, foi-nos informado pela CCDRLVT que a mesma enviou à DGT, no passado dia 28 de julho, um e-mail de alerta com todos os contatos de e-mail necessários ao registo para aceder à referida plataforma. Todavia, e conforme a CCDRLVT indicou, apenas durante o mês de setembro irão ser criados

o texto de formalização dos projetos de reabilitação urbana, a qual será enviada para a DGT, no âmbito do sistema nacional de informação territorial, para ser divulgada na plataforma colaborativa de gestão territorial (PCGT).



MUNICIPIO DA NAZARÉ

CÂMARA MUNICIPAL

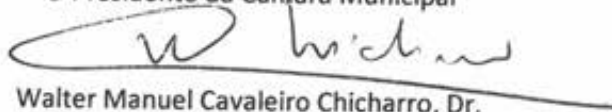
Avenida Vieira Guimarães, n.º 54, Apartado 31, 2450-951, Nazaré | www.cm-nazare.pt/pt
Telf. +351 262 550 010 | Fax: +351 262 550 019 | email: geral@cm-nazare.pt

os espaços para acompanhamento dos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT), pelo que apenas nessa altura será possível carregar informação.

Desta forma, e de acordo com o suprarreferido, não estando atualmente operacional a PCGT, o Município da Nazaré não poderá dar cumprimento a este procedimento, uma vez que não depende do município essa disponibilização. Pelo que se procedeu à abertura do período de discussão pública, através do aviso n.º 8969/2017, publicado no Diário da República, 2.ª Série, N.º 152 de 8 de agosto de 2017, e divulgação através dos restantes meios previstos, designadamente da comunicação social e do respetivo sítio da internet”.

Com os melhores cumprimentos,

O Presidente da Câmara Municipal



Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.



Correspondências
Correio Registado
Talão de Aceitação



RH 0279 2902 9 PT

Antes de preencher leia com atenção
Veja as instruções no verso

A forma mais segura de enviar documentos e objetos valiosos porque tem:

- Tratamento Especial
- Código de Barras com número de identificação único
- Controlo Individual
- Cobertura por um seguro

Destinatário

Nome

Dinega - Genal do Territorio

Morada

Rua Artilharia 107

Código Postal

1099-052 Lisboa

Remetente

Nome

Morada

Código Postal

Nacional

Internacional

Correio Registado Simples

Correio Registado

Pré-Pagos

Livro

Citação Via Postal

Notificação Via Postal

Saco Multipostal

Citação Via Postal 2ª Tentativa

Notificação Via Postal Simples

Serviços Especiais

Aviso de Receção (AR)

Contra Reembolso (COB)

Valor Declarado (VD)

Peso

Entrega ao Próprio

C

C

DTS

Entrega ao Domicílio Saco

Aviso Eletrónico

SMS

E-mail

Nº de Telemóvel

Endereço Eletrónico

A preencher pelos CTT

Importante:
Conserve este talão, será necessário em caso de pedido de informação ou reclamação.

As reclamações deverão ser apresentadas no prazo de 1 (um) ano para o serviço nacional, e de 6 (seis) meses para o serviço internacional.

Resulte incluído no preço de envio e coberto pelo seguro do serviço de envio registado em determinadas condições.

Este talão não serve de recibo de pagamento.

ctt.pt

Linha CTT
707 26 26 26

Das 8h às 22h

O aceitante

[Handwritten signature]



Versão abr. 2016 - 18632 - 4600002813 - jul. 2016

213503



MUNICIPIO DA NAZARÉ

CÂMARA MUNICIPAL

Avenida Vieira Guimarães, n.º 54, Apartado 31, 2450-951, Nazaré | www.cm-nazare.pt/pt
Telf. +351 262 550 010 | Fax: +351 262 550 019 | email: geral@cm-nazare.pt

os espaços para acompanhamento dos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT), pelo que apenas nessa altura será possível carregar informação.

Desta forma, e de acordo com o suprarreferido, não estando atualmente operacional a PCGT, o Município da Nazaré não poderá dar cumprimento a este procedimento, uma vez que não depende do município essa disponibilização. Pelo que se procedeu à abertura do período de discussão pública, através do aviso n.º 8969/2017, publicado no Diário da República, 2.ª Série, N.º 152 de 8 de agosto de 2017, e divulgação através dos restantes meios previstos, designadamente da comunicação social e do respetivo sítio da internet".

Com os melhores cumprimentos,

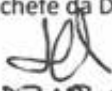

O Presidente da Câmara Municipal

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

ASSUNTO: Operações de Reabilitação Urbana (ORU's) - disponibilização na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial	INFORMAÇÃO N.º 2017/DPU/96 DATA: 2017/08/03
--	--

<p>PROPOSTA DE DECISÃO: Ex.º Sr. Presidente, Por ser a presença da CCDR LVT à DGT e CCDR LVT da Informação TERRA.</p> <p>A chefe da DPU  Maria Teresa Quinto 03/08/2017</p>	<p>DECISÃO: Concordo.  3/8/2017</p>
--	--

Exma. Senhora

Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico

Na sequência da aprovação dos projetos de Operações de Reabilitação Urbana (ORU's) da Praia da Nazaré, Sítio da Nazaré e Pederneira, em reunião de Câmara Municipal do dia 17/07/2017, e nos termos e para os efeitos do n.º4 do art.º 17.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), é necessário, entre outros procedimentos, serem submetidos a discussão pública, a promover nos termos do art.º 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial). Neste âmbito, e entre outros meios de divulgação, deverão ser divulgados na plataforma colaborativa de gestão territorial (PCGT).

A PCGT, prevista na alínea a) do n.º 2 do artigo 190.º do referido diploma, é assegurada pelo Governo, através da Direção-Geral do Território (DGT), com a colaboração das Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR's), no âmbito do sistema nacional de informação territorial.


Neste sentido, e na sequência do contacto com a DGT e com a CCDRLVT para se proceder em conformidade, foi-nos informado pela CCDRLVT que a mesma enviou à DGT, no passado dia 28 de julho, um e-mail de alerta com todos os contactos de e-mail necessários ao registo para aceder à referida plataforma. Todavia, e conforme a CCDRLVT indicou, apenas durante o mês de Setembro irão ser criados os espaços para acompanhamento dos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT), pelo que apenas nessa altura será possível carregar informação.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

Desta forma, e de acordo com o suprarreferido, não estando atualmente operacional a PCGT, o Município da Nazaré não poderá dar cumprimento a este procedimento, uma vez que não depende do município essa disponibilização. Pelo que se procedeu à abertura do período de discussão pública, através de aviso a publicar em Diário da República, publicação prevista para dia 8 de agosto de 2017, e divulgação através dos restantes meios previsto, designadamente da comunicação social e do respetivo sítio na Internet.

A Técnica Superior



(Sofia Fernandes, Geógrafa)

Artigo 13.º

Convocação do CMJ

1 — As reuniões do CMJ são convocadas pela Mesa com uma antecedência mínima de oito dias, no caso de reuniões ordinárias e com uma antecedência mínima de cinco dias, no caso das reuniões extraordinárias, por correio eletrónico.

2 — Na convocatória deve constar a data, hora, local da reunião e a ordem de trabalhos, bem como toda a documentação necessária.

Artigo 14.º

Apoio à atividade do CMJ

1 — O apoio logístico e administrativo ao CMJ é da responsabilidade da Câmara Municipal, respeitando a autonomia administrativa e financeira do Município.

2 — O apoio logístico e administrativo a que se refere o n.º anterior não deve prejudicar o normal desenvolvimento do plano anual de atividades municipal.

3 — O CMJ pode solicitar, com a devida antecedência, a cedência de espaços municipais para a organização de atividades e audição de entidades.

Artigo 15.º

Omissões e dúvidas de interpretação

1 — Nos casos omissos são aplicáveis:

a) O Regime Jurídico dos Conselhos Municipais de Juventude, aprovado pela Lei n.º 8/2009, de 18 de fevereiro, alterada e republicada pela Lei n.º 6/2012, de 10 de fevereiro; e

b) O Código do Procedimento Administrativo.

2 — As dúvidas de interpretação suscitadas pelo presente Regulamento são resolvidas pela Assembleia Municipal da Marinha Grande.

Artigo 16.º

Vigência

O presente Regulamento entra em vigor no primeiro dia útil seguinte ao da sua publicação nos lugares do costume e no sítio da Internet do Município da Marinha Grande.

Artigo 17.º

Revogação

Na data de entrada em vigor do presente Regulamento cessam os efeitos do anterior Regulamento com o mesmo objeto.

17 de julho de 2017. — O Presidente da Câmara Municipal, *Paulo Jorge Campos Vicente*.

310644407

MUNICÍPIO DE MIRA**Aviso n.º 8967/2017****Consolidação definitiva de mobilidade na categoria**

Em cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 4.º da parte preambular da Lei n.º 35/2014, de 20 de junho, torna-se público que, por despacho datado de 17 de julho de 2017, e de acordo com o disposto na alínea a), do n.º 2 do artigo 35.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, conjugada com o disposto nos n.ºs 3 a 5 do artigo 99.º da Lei Geral do Trabalho em Funções Públicas (LTFP), aprovada pela Lei n.º 35/2014 de 20 de junho, e após acordo prévio entre as partes interessadas, foi consolidada definitivamente a mobilidade na categoria do Fiscal Municipal de 2.ª classe, Patrick César Pereira, ficando vinculado com contrato de trabalho em funções públicas por tempo indeterminado, no mapa de pessoal da Câmara Municipal de Mira, com efeitos a partir de 18 de julho de 2017. O trabalhador mantém a remuneração mensal ilíquida de 683,13€, integrado no nível 5 da TRU pela aplicação do artigo 5.º da Lei n.º 75/2014, de 12/9, posicionamento detido na situação funcional de origem conforme disposto no artigo 99.º, n.º 5, da LTFP.

17 de julho de 2017. — O Presidente da Câmara, *Raúl José Soares Rei de Almeida, Dr.*

310645509

MUNICÍPIO DE MONCHIQUE**Aviso n.º 8968/2017****Constituição de relações jurídicas de emprego público**

No uso de competência delegada, nos termos do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 4.º da Lei n.º 35/2014, de 20-jun, torno pública a constituição de relação jurídica de emprego público, por contratos, por tempo indeterminado, celebrados com os trabalhadores Nélson Alexandre Cristino Vicente e Mónica Fátima das Chagas, na carreira e categoria de assistente técnico, com efeitos a partir de 17-jul-2017, sendo remunerados pela primeira posição da carreira, a que corresponde o nível 5 da tabela remuneratória única.

17 de julho de 2017. — A Vereadora do Pelouro de Recursos Humanos, *Arminda de Lurdes Andrez*.

310644748

MUNICÍPIO DA NAZARÉ**Aviso n.º 8969/2017**

Torna público, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 158.º e seguintes do Novo Código do Procedimento Administrativo, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, que a Câmara Municipal, em reunião ordinária realizada em dezasseis de julho de 2017, deliberou submeter a discussão pública os projetos de Operações de Reabilitação Urbana sistemáticas da Praia da Nazaré, Sítio da Nazaré e da Pederneira, pelo período de 30 dias úteis, contados 5 dias úteis após a data de publicação do presente edital no *Diário da República*, de acordo com o n.º 2.º do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, por remissão do n.º 4 do artigo 17.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto.

Os processos referentes às Operações de Reabilitação Urbana sistemáticas da Praia da Nazaré, Sítio da Nazaré e da Pederneira podem ser consultados na Divisão de Planeamento Urbanístico da Câmara Municipal, sita na Avenida Vieira Guimaraes, n.º 54, Apartado 31, 2450-951 Nazaré e permanecendo disponível para consulta presencial, todos os dias úteis do período legal, entre as 8h30 e as 16h00 e os documentos estão ainda disponíveis no sítio da Internet da Câmara Municipal da Nazaré, em www.cm-nazare.pt.

Quaisquer sugestões e/ou reclamações podem ser entregues no balcão de atendimento do Município, por via postal para a morada acima referida ou através do correio eletrónico para geral@cm-nazare.pt.

Para constar e para os devidos efeitos, publica-se o presente Edital e outros de igual teor, que vão ser afixados nos Paços do Município, na sede da Junta de Freguesia da Nazaré, bem como no sítio da internet: www.cm-nazare.pt.

28 de julho de 2017. — O Presidente da Câmara Municipal, *Walter Manuel Cavaleiro Chicharro*.

310677245

MUNICÍPIO DE OLHÃO**Aviso n.º 8970/2017****Conclusão do procedimento concursal aberto pelo aviso n.º 13545/2016**

Nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 36.º da Portaria n.º 83-A/2009, de 22 de janeiro, na atual redação, torna-se público que o procedimento concursal (concurso externo de ingresso) para admissão de dois (2) fiscais municipais de 2.ª classe (carreira não revista), na modalidade de relação jurídica de emprego público por tempo indeterminado, com vista ao recrutamento de trabalhadores, com ou sem vínculo de emprego público, para a ocupação de postos de trabalho no mapa de pessoal, da carreira de fiscal municipal, publicitado sob o Aviso n.º 13545/2016, constante da 2.ª série, n.º 210 do *Diário da República* de 2 de novembro de 2016, ficou deserto, na medida em que o único candidato admitido foi excluído aquando da aplicação do primeiro método de seleção — prova de conhecimentos, por ter obtido nota inferior a 9,5, conforme ata homologada pelo Presidente da Câmara em 12 de julho de 2017.

14 de julho de 2017. — O Presidente da Câmara, *António Miguel Ventura Pina*.

310643613



Sofia Fernandes <sofia.catarina.fernandes@gmail.com>

FW: Operacionalização da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT)

Teresa Quinto <teresa.quinto@cm-nazare.pt>

1 de agosto de 2017 às 12:43

Para: sofia.fernandes@cm-nazare.pt

Bom dia Sofia,

Agradeço assim que elabore informação no sentido que seja comunicado à DGT, com conhecimento ao Dr. Carlos Pina, que face à informação prestada pelo mesmo, não serão assim colocadas na Plataforma Colaborativa as ORU's.

Não estando operacional a Plataforma, não poderá a vir a ser imputável ao município o não cumprimento dessa formalidade por não depender de nós essa disponibilização.

Os meus melhores cumprimentos,



Maria Teresa Quinto, arquiteta

Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico
Av. Vieira Guimarães nº54, 2450 - 951 Nazaré
Tel.: 262 550 010 | Fax: 262 550 019 | Ext: 333
Telemóvel: 937 340 089

cm-nazare.pt

De: Carlos Pina [<mailto:carlos.pina@ccdr-lvt.pt>]

Enviada: segunda-feira, 31 de julho de 2017 18:05

Para: 'Teresa Quinto' <teresa.quinto@cm-nazare.pt>

Cc: walter.chicharro@cm-nazare.pt; sofia.fernandes@cm-nazare.pt

Assunto: RE: FW: Operacionalização da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT)

Arq^a,

Boa tarde

na sexta-feira enviámos um e-mail de alerta à DGT com todos os contactos de e-mail. Todavia, apenas durante o mês de Setembro irão ser criados os espaços para acompanhamento dos IGT, pelo que apenas nessa altura será possível carregar informação.

Com os melhores cumprimentos,

Carlos Pina

Diretor de Serviços do Ordenamento do Território



Rua Alexandre Herculano, 37

1269-053 Lisboa

T: +351 213 837 100

F: +351 213 837 192

carlos.pina@ccdr-lvt.pt

<http://www.ccdr-lvt.pt/>



De: Teresa Quinto [<mailto:teresa.quinto@cm-nazare.pt>]

Enviada: segunda-feira, 31 de Julho de 2017 17:34

Para: 'Carlos Pina'

Cc: walter.chicharro@cm-nazare.pt; sofia.fernandes@cm-nazare.pt

Assunto: RE: FW: Operacionalização da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT)

Boa tarde Dr. Carlos Pina,

Até à data, não tenho conhecimento nem recebi nenhuma documentação da DGT, necessária para o registo na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT).

Neste momento temos as ORU's da vila da Nazaré, Sítio e Pederneira para colocar na referida Plataforma Colaborativa, pelo que aguardamos assim que nos seja enviada a password e a documentação.

Os meus melhores cumprimentos,



Maria Teresa Quinto, arquiteta

Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico
Av. Vieira Guimarães nº54, 2450 - 951 Nazaré
Tel.: 262 550 010 | Fax: 262 550 019 | Ext: 333
Telemóvel: 937 340 089

cm-nazare.pt

De: Sofia Fernandes [mailto:sofia.fernandes@cm-nazare.pt]
Enviada: segunda-feira, 31 de julho de 2017 16:26
Para: Teresa Quinto <teresa.quinto@cm-nazare.pt>
Cc: Walter Chicharro <walter.chicharro@cm-nazare.pt>
Assunto: Re: FW: Operacionalização da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT)

Boa tarde Arqt.ª Teresa,

Até à data, não tenho conhecimento nem recebi nenhuma documentação da DGT, necessária para o registo na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT).

Cumprimentos,

Sofia Fernandes

No dia 31 de julho de 2017 às 15:23, Teresa Quinto <teresa.quinto@cm-nazare.pt> escreveu:

Boa tarde sofia,

Para verificação se recebemos a documentação da DGT, caso contrário devemos reportar essa situação ao Dr. Carlos Pina.

Os meus melhores cumprimentos,



Maria Teresa Quinto, arquiteta

Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico
Av. Vieira Guimarães nº54, 2450 - 951 Nazaré
Tel.: 262 550 010 | Fax: 262 550 019 | Ext: 333

Telemóvel: 937 340 089

cm-nazare.pt

De: Walter Chicharro [mailto:walter.chicharro@cm-nazare.pt]
Enviada: sexta-feira, 28 de julho de 2017 17:43
Para: Teresa Quinto <teresa.quinto@cm-nazare.pt>
Assunto: FW: Operacionalização da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT)
Importância: Alta

Walter Chicharro, Dr.
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

Ana Neto, Dra. - Secretária
Tel: 262 550 017

Av. Vieira Guimarães nº54, 2450 - 951 Nazaré
Tel: 262 550 010 | Fax: 262 550 019
cm-nazare.pt

From: Presidencia CCDR LVT <presidencia@ccdr-lvt.pt>
Organization: CCDRLVT
Reply-To: <presidencia@ccdr-lvt.pt>
Date: sexta-feira, 28 de Julho de 2017 às 16:27
To: Presidencia CCDR LVT <presidencia@ccdr-lvt.pt>
Subject: Operacionalização da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT)

Exmo. Senhor Presidente,

A Direção Geral do Território (DGT) remeteu a esta CCDR o ofício que se anexa, onde informa que desde 1 de julho deste ano as elaborações, revisões e alterações dos Planos Diretores Municipais passam a tramitar na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial dando cumprimento ao previsto no novo Regime Jurídico dos Instrumentos Territoriais.

A CCDR-LVT identificou junto da DGT os contactos de e-mail dos dirigentes/técnicos das Câmaras Municipais habitualmente envolvidos no acompanhamento dos Instrumentos de Gestão Territorial. Assim, deve ser confirmado que essa Câmara Municipal recebeu da DGT a documentação necessária

para o registo na referida Plataforma, designadamente o username e a password. Caso tal não tenha sucedido solicita-se que o mesmo seja reportado ao Dr. Carlos Pina (carlos.pina@ccdr-lvt.pt), que verificará a situação junto da DGT.

Com os melhores cumprimentos,

João Pereira Teixeira

Presidente



Rua Alexandre Herculano, nº 37
1250-009 Lisboa

T: +351 213847902/8

F: +351 213837192

<http://www.ccdr-lvt.pt/>



Sofia Fernandes

Município da Nazaré

Divisão de Planeamento Urbanístico

Telf. (+351) 262 55 00 10

www.cm-nazare.pt



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal



Sofia Fernandes <sofia.catarina.fernandes@gmail.com>

Município da Nazaré - Operações de Reabilitação Urbana (ORU's)

Sofia Fernandes <sofia.fernandes@cm-nazare.pt>

24 de julho de 2017 às 12:02

Para: aru@ihru.pt

Cc: Teresa Quinto <teresa.quinto@cm-nazare.pt>, Walter Chicharro <walter.chicharro@cm-nazare.pt>, João Graça <joao.graca@cm-nazare.pt>

Ex.mos Sr.s, bom dia,

Por deliberação proferida em reunião ordinária desta Câmara Municipal realizada em 17/07/2017, a Câmara Municipal da Nazaré deliberou aprovar os projetos de Operações de Reabilitação Urbana sistemática da Praia da Nazaré, do Sítio da Nazaré e da Pederneira e remeter a V.ª Ex.ª nos termos e para os efeitos do n.º 3, do art.º 17 do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação atual, Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), conforme documentos anexos.

Com os melhores cumprimentos,
Sofia Fernandes

--

Sofia Fernandes

Município da Nazaré

Divisão de Planeamento Urbanístico


Telf. (+351) 262 55 00 10

www.cm-nazare.pt



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

4 anexos

 IHRU_Ofício e Certidão Ata.pdf
1210K

 417 - CMN_ORU Sítio.pdf
1705K

 417 - CMN_ORU Pederneira.pdf
1531K

 417 - CMN_ORU Praia.pdf
2111K

Parecer IHRU

Parecer IHRU



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

INFORMAÇÕES / DESPACHOS

Ao Sr. Presidente
29-08-2017
Ana Neto

Ana Neto

Ao Dr. João Graça/à
Arquiteta Teresa Quinto.

30-08-2017

Walter Chicharro

Walter Chicharro

À Dr. Sofia Fernandes
Dar conhecimento á Arq.
Teresa quando voltar de
férias.

31-08-2017

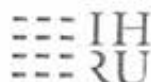
Paulo Contente

Paulo Contente

Tomei conhecimento.
04-09-2017

Sofia Fernandes

Sofia Fernandes



Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

Exmo Senhor
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré
Dr. Walter Manuel Cavaleiro Chicharro

Av. Vieira Guimarães nº 54

2450 951 NAZARÉ

Sua referência

Nossa referência
710214

Data
24/08/2017

ASSUNTO: Parecer referente aos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana para a execução de três Operações de Reabilitação Urbana Sistemáticas, nas Áreas de Reabilitação Urbana da Praia da Nazaré, do Sítio da Nazaré e da Pederneira no município da Nazaré

Em resposta ao pedido de parecer rececionado no IHRU em 2017/07/24 com o nº 707745, referente aos projetos de Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana supracitados, anexa-se o parecer deste Instituto de acordo com o disposto no nº 3, do artigo 17º, do Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de Outubro, com a redação dada pela Lei nº 32/2012 de 14 de Agosto.

Aproveitamos a oportunidade para manifestar a inteira disponibilidade deste Instituto, para prestar os esclarecimentos que eventualmente considerem necessários no âmbito da reabilitação urbana.

Com os melhores cumprimentos, *considero pessoal*

P' O Presidente do Conselho Diretivo

Vítor Reis



Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

APROVADO EM CONSELHO

Luís Maria Gonçalves
Vogal do Conselho Directivo

PARECER – MUNICÍPIO DA NAZARÉ

PROGRAMAS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA, PARA A EXECUÇÃO DE TRÊS OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICAS, NAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DA PRAIA DA NAZARÉ, DO SÍTIO DA NAZARÉ E DA PEDERNEIRA, NO MUNICÍPIO DA NAZARÉ

1. A Câmara Municipal da Nazaré, para efeitos do disposto no nº 5 do artigo 13º do Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de Outubro, com a redação dada pela Lei nº 32/2012 de 14 de Agosto – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), em 2016-05-27 comunicou ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) a aprovação, pela Assembleia Municipal da Nazaré em 2016-04-29, da delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) da Praia da Nazaré, do Sítio da Nazaré e da Pedrequeira, que vieram a ser publicadas através do Aviso nº 7169/2016, do Diário da República nº 108, Série II de 2016-06-06.
2. Foi opção do município da Nazaré que a aprovação das delimitações das referidas ARU, de acordo com possibilidade prevista no nº 3 do artigo 7º do RJRU, tivessem lugar em momento anterior à aprovação das respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU).
3. Conforme disposto no artigo 15º do RJRU o município possui um prazo três anos, para aprovar as ORU a desenvolver nas ARU então aprovadas e como tal, decidiu elaborar os Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana (PERU) para a aprovação de três Operações de Reabilitação Urbana Sistemáticas, através do recurso à figura de instrumento próprio.
4. Os supracitados projetos de PERU foram aprovados por unanimidade em reunião do executivo camarário realizada no dia 2017-07-17, tendo sido deliberado remeter os projetos de PERU ao IHRU para parecer e proceder à abertura do período de discussão pública previsto no nº 4 do artigo 17º do RJRU.
5. Neste âmbito e em conformidade com o nº 3 do artigo 17º do RJRU, a Câmara Municipal da Nazaré, remeteu para apreciação os referidos projetos de PERU, tendo estes sido rececionados no IHRU em 2017-07-24 com o nº 707745.

6. Resumidamente os projetos apresentados referem-se aos PERU necessários para a execução de três ORU Sistemáticas, a aprovar através do recurso à figura de instrumento próprio, nas ARU da Praia da Nazaré, do Sítio da Nazaré e da Pedreireira, com as delimitações aprovadas e publicadas através do Aviso n° 7169/2016, do Diário da República n° 108, Série II de 2016-06-06, que correspondem aos três núcleos históricos com génese, desenvolvimento e orografia muito diferenciados, mas com fortes interdependências funcionais, que integram a Vila da Nazaré:

- A ARU da Praia da Nazaré, com 46,3ha, compreende o núcleo original, toda a frente da ribeirinha, a zona da seca do peixe e os acessos à lota e porto de abrigo. Apresenta uma população muito envelhecida de 3156 habitantes (2011), para 5526 alojamentos em 2355 edifícios, a maioria com 2/3 pisos e mais de 30 anos, prevalecendo a função residencial, 8% do edificado encontra-se em estado muito degradado ou a precisar de grandes reparações.

O investimento total previsto para a ORU é da ordem dos 64M€, sendo que cerca de 20 M€ corresponde a investimento público comum às três ORU (mas cujo investimento se contabiliza nesta ORU) e cerca de 28M€ a investimento privado.

- A ARU do Sítio da Nazaré, com 13,2ha, engloba todo o centro histórico do Sítio e a sua área de influência. Com uma população de 1625 residentes (2011), compreende 756 edifícios, na sua quase totalidade residenciais e com 1 ou 2 pisos. Apenas 1% dos edifícios requer grandes reparações, mas o grande número de edifícios recentes denota uma dinâmica de substituição de edifícios antigos em detrimento da reabilitação dos mesmos.

O investimento total previsto para a ORU é da ordem dos 9,5M€, sendo que cerca de 3,8M€ corresponde a investimento privado.

- A ARU da Pedreireira, com 6,5ha engloba todo o centro histórico da Pedreireira e sua área de influência. Com uma população de 553 residentes (2011), com 237 edifícios, essencialmente residenciais com 1 a 2 pisos, 5% dos quais requerem grandes reparações, denotando-se uma dinâmica de substituição de edifícios antigos em detrimento da reabilitação dos mesmos.

O investimento total previsto para a ORU é da ordem dos 3,1M€, sendo que de 2,8M€ corresponde a investimento privado.

As ORU serão executadas pela entidade gestora que será assumida pelo próprio município, através da criação de um Gabinete para a Reabilitação Urbana que funcionará junto da Presidência da Câmara, que terá a responsabilidade entre outras, de executar as três ORU, num prazo previsto de 10 anos, através de um modelo de administração misto ou seja, por iniciativa da entidade gestora e por iniciativa dos particulares, na componente da reabilitação do edificado privado.

7. Os projetos de PERU fazem um enquadramento funcional das três ARU (população, economia, usos e funções) bem como dos instrumentos de planeamento aplicáveis. É também feita uma caracterização ao nível do edificado público e privado, património, espaço público, equipamentos e infraestruturas, assim como uma síntese das dinâmicas de transformação na vila da Nazaré. A título de conclusão é apresentada uma análise SWOT que relaciona um conjunto de potencialidades com um conjunto de fragilidades, das quais resultam uma síntese de conclusões dos desafios e problemas a ultrapassar, que constituíram importantes orientações para o desenvolvimento do programa estratégico, cujo processo teve início em 2015 com a elaboração do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU).

8. Tendo em consideração o atrás referido, somos de opinião que os documentos apresentados constituem instrumentos de programação coerentes, para o conjunto articulado de intervenções que se pretendem levar a cabo nas três ARU do município da Nazaré, que de forma clara, conforme disposto no nº 2 do artigo 33º do Decreto-Lei nº307/2009 de 23 de Outubro, sistematizam as matérias tidas como relevantes nomeadamente:

- **Apresentando as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da ARU, que se consubstanciam na:**
 - **ARU da Praia da Nazaré em:** 1. Qualificar o espaço urbano e a sua fruição; 2. Preservar e valorizar a autenticidade e singularidade do território; 3. Promover uma imagem de singularidade de experiências e aumentar o efeito multiplicador dos visitantes na economia da Nazaré e 4. Preservar a função residencial na ARU da Praia, em particular na parte antiga.
 - **ARU do Sítio da Nazaré em:** 1. Preservar o potencial de visitação do Sítio e oferecer mais valor ao visitante; 2. Reforçar o Sítio como polo cultural da Nazaré; 3. Oferecer

mercado residencial no Sítio e 4. Promover um maior efeito multiplicador dos visitantes na economia da Nazaré.

- **ARU da Pederneira em:** 1. Renovar a imagem da Pederneira inserindo-a no conjunto de espaços de referência da Nazaré; 2. Criar as condições para associar ao alojamento turístico o desenvolvimento da restauração e serviços similares qualificados e 3. Preservar a sua função residencial e criar condições para a instalação de atividades de nicho dirigidas a clientelas específicas e diferenciadas.
- **Demonstrando a sua compatibilidade com as opções de desenvolvimento do município da Nazaré** nomeadamente com o Plano Estratégico de 2007 – “Nazaré 2015: uma visão para o concelho”, com o Plano Regional de Ordenamento do Território Oeste e Vale do Tejo – 2099, com as novas realidades e dinâmicas diagnosticadas e com as novas tendências observáveis no âmbito da elaboração do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU).
- **Estabelecendo como prazo de execução das Operações de Reabilitação Urbana, 10 anos.**
- **Estabelecendo o programa da ORU e identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana, para cada uma das três ORU nomeadamente:**
 - **ARU da Praia da Nazaré:** *Reabilitação do Edifício Privado:* reabilitação de 125 edifícios privados; *Reabilitação de Edifícios Públicos ou de Uso Coletivo:* requalificação do Mercado Municipal da Nazaré, reabilitação do Edifício dos Paços do Concelho, reabilitação/requalificação da Colónia Balnear, reabilitação do Casino/Salão de Festas/Cineteatro e reabilitação das Instalações de Apoio de Praia; *Novas edificações/Equipamentos:* construção de Interface de Transporte Público e construção do Hotel Parque da Pedralva; *Reabilitação de espaços públicos:* requalificação da Marginal; requalificação da Praça Sousa Oliveira; requalificação da Rua Sub Vila, Rua Branco Martins, Av. Vieira Guimarães; requalificação da Praça Manuel de Arriaga; requalificação da Av. do Município e Espaços Envolventes e qualificação de pequenos espaços públicos e privados; *Acolhimento e valorização do Património:* recuperação dos Fontanários e Espaço Museológico ao Ar Livre (Peixe Seco, Barcos, etc.) e ação imaterial comum às três ORU dirigida à disponibilização de informação ao visitante; *Infraestruturas Urbanas:* intervenções comuns às três ORU



Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

APROVADO EM CONSELHO

Luís Maria Gonçalves

Vogal do Conselho Direção

08/25

dirigidas à modernização do sistema de abastecimento de água, sistemas e equipamentos de resíduos sólidos e à implementação do plano de águas residuais; *Animação e Atividades Económicas*: ações comuns às três ORU de qualificação do comércio e restauração, de fomento do empreendedorismo e ação imaterial de ciclo de eventos identitários.

- **ARU do Sítio da Nazaré: *Reabilitação do Edifício Privado***: reabilitação de 30 edifícios privados; *Reabilitação de Edifícios Públicos ou de Uso Coletivo*: reabilitação do Palácio Real com novos usos e funções; reabilitação do Teatro Chaby Pinheiro; reabilitação do Museu Joaquim Manso; reabilitação da Praça de Touros com novas valências e funcionalidades; *Reabilitação de Espaços Públicos*: requalificação do Largo de Nossa Senhora da Nazaré; requalificação do Largo da Fonte Velha; requalificação do Largo da Praça de Touros; requalificação da zona envolvente da antiga escola primária; *Acolhimento e Valorização do Património*: criação de um Centro de Interpretação do Sítio e ação imaterial comum às três ORU dirigida à disponibilização de informação ao visitante; *Infraestruturas Urbanas*: intervenções comuns às três ORU dirigidas à modernização do sistema de abastecimento de água, sistemas e equipamentos de resíduos sólidos e à implementação do plano de águas residuais; *Animação e Atividades Económicas*: ações comuns às três ORU de qualificação do comércio e restauração, de fomento do empreendedorismo e ação imaterial de ciclo de eventos identitários.
- **ARU da Pederneira: *Reabilitação do Edifício Privado***: Reabilitação de 29 edifícios privados; *Reabilitação de Edifícios Públicos ou de Uso Coletivo*: reabilitação da Antiga Casa da Câmara; *Reabilitação de Espaços Públicos*: requalificação do Largo do Cemitério; requalificação do Largo Bastião Fernandes; *Acolhimento e Valorização do Património*: criação de um Centro de Interpretação do Sítio e ação imaterial comum às três ORU dirigida à disponibilização de informação ao visitante; *Infraestruturas Urbanas*: intervenções comuns às três ORU dirigidas à modernização do sistema de abastecimento de água, sistemas e equipamentos de resíduos sólidos e à implementação do plano de águas residuais; *Animação e Atividades Económicas*: ações comuns às três ORU de qualificação do comércio e restauração, de fomento do empreendedorismo e ação imaterial de ciclo de eventos identitários.

- **Determinando o modelo de gestão da ARU e de execução da respetiva ORU**, que prevê a realização de ações por iniciativa dos particulares, embora com o apoio da entidade gestora, no caso da reabilitação dos edifícios e, por iniciativa da entidade gestora no que se refere às restantes ações.
- **Apresentando um quadro de apoios e incentivos** às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos, que prevê a atribuição de incentivos de natureza fiscal previstos no Estatuto Benefícios Fiscais (EBF) que não carecem de deliberação municipal, e outros incentivos municipais concretizados na redução de algumas taxas. É ainda referido que enquanto o município se mantiver no Plano de Ajustamento Municipal, não lhe é possível isentar de IMI os imóveis objeto de ações de reabilitação conforme possibilidade prevista no EBF. **São propostas como soluções de financiamento** o programa público “Reabilitar para Arrendar” gerido pelo IHRU, embora seja de salientar que o envolvimento deste Instituto esteja sempre dependente de dotações orçamentais e das linhas específicas para a reabilitação em vigor e o FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado. No entanto é referido que ambos os programas atendendo à estrutura do mercado habitacional do município, não permitem antever uma grande adesão em qualquer das três ORU.
- **Descrevendo um programa de investimento público**, em que os projetos propostos de iniciativa pública estão organizados em fichas que sistematizam a informação relevante nomeadamente: a designação do projeto, a indicação do promotor, a natureza da intervenção, a sua localização, uma breve descrição, o investimento e as fontes de financiamento, a calendarização e por último os principais objetivos que se pretendem alcançar com o projeto.
- **Definindo o programa de investimento público** cujo financiamento total para as três ORU será de 76,6M€ de investimento total, dos quais 42M€ correspondem a investimento público. O investimento público será fundamentalmente assegurado pelos Programas Operacionais do Portugal 2020, pelo Fundo de Turismo, pelo Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana, e pelo orçamento do município. São ainda referenciados os projetos que já têm financiamento assegurado no âmbito do PEDU.



Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

APROVADO EM CONSELHO

Luis Maria C. Alves - 08.25
Vogal do Conselho Directivo

9. Assim, o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, conforme disposto no nº3, do artigo 17º, do Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de Outubro, com a redação dada pela Lei nº 32/2012 de 14 de Agosto, emite parecer favorável aos três projetos de Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana, para a execução de três Operações de Reabilitação Urbana Sistemáticas nas ARU da Praia da Nazaré, ARU do Sítio da Nazaré e ARU da Pedrequeira, com as delimitações publicadas através do Aviso nº 7169/2016, do Diário da República nº 108, Série II de 2016-06-06, tendo em consideração a necessidade de se criarem condições para a promoção das medidas necessárias à reabilitação das áreas urbanas que dela careçam.

Por último o IHRU solicita o envio de uma coleção completa das peças escritas e gráficas que constar do processo final de aprovação dos PERU, bem como cópia dos avisos publicados na 2ª série do Diário da Republica, com a publicitação dos atos de aprovação pela Assembleia Municipal.

Lisboa, Agosto de 2017



MUNICIPIO DA NAZARÉ
CÂMARA MUNICIPAL

CMNAZARE *17-07-21 1913

Avenida Maria Guimarães, n.º 54, Apartado 51, 2450-961, Nazaré | www.cm-nazaré.pt/pt
Tel: +351 262 550 010 | Fax: +351 262 550 015 | email.geral@cm-nazaré.pt

Exmo. Senhor
Presidente do Instituto da Habitação e
Reabilitação Urbana
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, 5
1070 – 060 Lisboa

Sua referência	Sua comunicação de	Nossa referência	DATA
		948/2017/DPU	

Assunto: Projetos de Operações de Reabilitação Urbana sistemáticas da Praia da Nazaré, do Sítio da Nazaré e da Pederneira

Por deliberação proferida em reunião ordinária desta Câmara Municipal realizada em 17/07/2017, a Câmara Municipal da Nazaré deliberou aprovar os projetos de Operações de Reabilitação Urbana sistemática da Praia da Nazaré, do Sítio da Nazaré e da Pederneira e remeter a V^ª. Exa. nos termos e para efeitos do n.º 3, do art.º 17, do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação atual, Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

Com os melhores cumprimentos,

O Presidente da Câmara Municipal

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

Anexo: certidão da aprovação

Ofício de Registo Municipal Eng.º João Pinheiro | www.cm-nazaré.pt/pt | Telefone: 262 550 010
Abandono: 1 hora (de 9:00 às 12:00 h), por verificação prévia e Quinta-feira das 14:00 às 16:00 h
Consultar: O horário administrativo encontra-se disponível, nas sites: www.cm-nazaré.pt/pt ou através da seguinte
nossa notificação.

/CS

→ Edital e

Certificados de Afixação

das ORU's

→ Publicação em Diário da República

Artigo 13.º

Convocação do CMJ

1 — As reuniões do CMJ são convocadas pela Mesa com uma antecedência mínima de oito dias, no caso de reuniões ordinárias e com uma antecedência mínima de cinco dias, no caso das reuniões extraordinárias, por correio eletrónico.

2 — Na convocatória deve constar a data, hora, local da reunião e a ordem de trabalhos, bem como toda a documentação necessária.

Artigo 14.º

Apoio à atividade do CMJ

1 — O apoio logístico e administrativo ao CMJ é da responsabilidade da Câmara Municipal, respeitando a autonomia administrativa e financeira do Município.

2 — O apoio logístico e administrativo a que se refere o n.º anterior não deve prejudicar o normal desenvolvimento do plano anual de atividades municipal.

3 — O CMJ pode solicitar, com a devida antecedência, a cedência de espaços municipais para a organização de atividades e audição de entidades.

Artigo 15.º

Omissões e dúvidas de interpretação

1 — Nos casos omissos são aplicáveis:

a) O Regime Jurídico dos Conselhos Municipais de Juventude, aprovado pela Lei n.º 8/2009, de 18 de fevereiro, alterada e republicada pela Lei n.º 6/2012, de 10 de fevereiro; e

b) O Código do Procedimento Administrativo.

2 — As dúvidas de interpretação suscitadas pelo presente Regulamento são resolvidas pela Assembleia Municipal da Marinha Grande.

Artigo 16.º

Vigência

O presente Regulamento entra em vigor no primeiro dia útil seguinte ao da sua publicação nos lugares do costume e no sítio da Internet do Município da Marinha Grande.

Artigo 17.º

Revogação

Na data de entrada em vigor do presente Regulamento cessam os efeitos do anterior Regulamento com o mesmo objeto.

17 de julho de 2017. — O Presidente da Câmara Municipal, *Paulo Jorge Campos Vicente*.

310644407

MUNICÍPIO DE MIRA

Aviso n.º 8967/2017

Consolidação definitiva de mobilidade na categoria

Em cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 4.º da parte preambular da Lei n.º 35/2014, de 20 de junho, torna-se público que, por despacho datado de 17 de julho de 2017, e de acordo com o disposto na alínea a), do n.º 2 do artigo 35.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, conjugada com o disposto nos n.ºs 3 a 5 do artigo 99.º da Lei Geral do Trabalho em Funções Públicas (LTFP), aprovada pela Lei n.º 35/2014 de 20 de junho, e após acordo prévio entre as partes interessadas, foi consolidada definitivamente a mobilidade na categoria do Fiscal Municipal de 2.ª classe, Patrick César Pereira, ficando vinculado com contrato de trabalho em funções públicas por tempo indeterminado, no mapa de pessoal da Câmara Municipal de Mira, com efeitos a partir de 18 de julho de 2017. O trabalhador mantém a remuneração mensal ilíquida de 683,13€, integrado no nível 5 da TRU pela aplicação do artigo 5.º da Lei n.º 75/2014, de 12/9, posicionamento detido na situação funcional de origem conforme disposto no artigo 99.º, n.º 5, da LTFP.

17 de julho de 2017. — O Presidente da Câmara, *Raúl José Soares Rei de Almeida, Dr.*

310645509

MUNICÍPIO DE MONCHIQUE

Aviso n.º 8968/2017

Constituição de relações jurídicas de emprego público

No uso de competência delegada, nos termos do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 4.º da Lei n.º 35/2014, de 20-jun, torna pública a constituição de relação jurídica de emprego público, por contratos, por tempo indeterminado, celebrados com os trabalhadores Nelson Alexandre Cristino Vicente e Mónica Fátima das Chagas, na carreira e categoria de assistente técnico, com efeitos a partir de 17-jul-2017, sendo remunerados pela primeira posição da carreira, a que corresponde o nível 5 da tabela remuneratória única.

17 de julho de 2017. — A Vereadora do Pelouro de Recursos Humanos, *Arminda de Lurdes Andréz*.

310644748

MUNICÍPIO DA NAZARÉ

Aviso n.º 8969/2017

Torna público, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 158.º e seguintes do Novo Código do Procedimento Administrativo, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, que a Câmara Municipal, em reunião ordinária realizada em dezassete de julho de 2017, deliberou submeter a discussão pública os projetos de Operações de Reabilitação Urbana sistemáticas da Praia da Nazaré, Sítio da Nazaré e da Pederneira, pelo período de 30 dias úteis, contados 5 dias úteis após a data de publicação do presente edital no *Diário da República*, de acordo com o n.º 2.º do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, por remissão do n.º 4 do artigo 17.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto.

Os processos referentes às Operações de Reabilitação Urbana sistemáticas da Praia da Nazaré, Sítio da Nazaré e da Pederneira podem ser consultados na Divisão de Planeamento Urbanístico da Câmara Municipal, sita na Avenida Vieira Guimaraes, n.º 54, Apartado 31, 2450-951 Nazaré e permanecendo disponível para consulta presencial, todos os dias úteis do período legal, entre as 8h30 e as 16h00 e os documentos estão ainda disponíveis no sítio da Internet da Câmara Municipal da Nazaré, em www.cm-nazare.pt.

Quaisquer sugestões e/ou reclamações podem ser entregues no balcão de atendimento do Município, por via postal para a morada acima referida ou através do correio eletrónico para geral@cm-nazare.pt.

Para constar e para os devidos efeitos, publica-se o presente Edital e outros de igual teor, que vão ser afixados nos Paços do Município, na sede da Junta de Freguesia da Nazaré, bem como no sítio da internet: www.cm-nazare.pt.

28 de julho de 2017. — O Presidente da Câmara Municipal, *Walter Manuel Cavaleiro Chicharro*.

310677245

MUNICÍPIO DE OLHÃO

Aviso n.º 8970/2017

Conclusão do procedimento concursal aberto pelo aviso n.º 13545/2016

Nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 36.º da Portaria n.º 83-A/2009, de 22 de janeiro, na atual redação, torna-se público que o procedimento concursal (concurso externo de ingresso) para admissão de dois (2) fiscais municipais de 2.ª classe (carreira não revista), na modalidade de relação jurídica de emprego público por tempo indeterminado, com vista ao recrutamento de trabalhadores, com ou sem vínculo de emprego público, para a ocupação de postos de trabalho no mapa de pessoal, da carreira de fiscal municipal, publicitado sob o Aviso n.º 13545/2016, constante da 2.ª série, n.º 210 do *Diário da República* de 2 de novembro de 2016, ficou deserto, na medida em que o único candidato admitido foi excluído aquando da aplicação do primeiro método de seleção — prova de conhecimentos, por ter obtido nota inferior a 9,5, conforme ata homologada pelo Presidente da Câmara em 12 de julho de 2017.

14 de julho de 2017. — O Presidente da Câmara, *António Miguel Ventura Pina*.

310643613



MUNICÍPIO DA NAZARÉ - CÂMARA MUNICIPAL

EDITAL N.º 66/2017

--Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr., Presidente da Câmara Municipal da Nazaré: -----

--- Torna público, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 158.º e seguintes do Novo Código do Procedimento Administrativo, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de Janeiro, que a Câmara Municipal, em reunião ordinária realizada em dezassete de julho de 2017, deliberou submeter a discussão pública os projetos de Operações de Reabilitação Urbana sistemáticas da Praia da Nazaré, Sítio da Nazaré e da Pederneira, pelo período de 30 dias úteis, contados 5 dias úteis após a data de publicação do presente edital em Diário da República, de acordo com o n.º 2.º do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, por remissão do n.º 4 do artigo 17.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto.-----

--- Os processos referentes às Operações de Reabilitação Urbana sistemáticas da Praia da Nazaré, Sítio da Nazaré e da Pederneira podem ser consultados na Divisão de Planeamento Urbanístico da Câmara Municipal, sita na Avenida Vieira Guimarães, n.º 54, Apartado 31, 2450-951 Nazaré e permanecendo disponível para consulta presencial, todos os dias úteis do período legal, entre as 8h30 e as 16h00 e os documentos estão ainda disponíveis no sítio da Internet da Câmara Municipal da Nazaré (www.cm-nazare.pt).-----

--- Quaisquer sugestões e/ou reclamações podem ser entregues no balcão de atendimento do Município, por via postal para a morada acima referida ou através do correio eletrónico para geral@cm-nazare.pt.-----

--- Para constar e para os devidos efeitos, publica-se o presente Edital e outros de igual teor, que vão ser afixados nos Paços do Município, na sede da Junta de Freguesia da Nazaré, bem como no sítio da internet: www.cm-nazare.pt.-----

--- Paços do Município, 18 de julho de 2017.

O Presidente da Câmara Municipal

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro Dr.

CERTIDÃO DE AFIXAÇÃO

Certifico que afixei o presente edital, no Edifício dos Paços do Concelho. Por ser verdade, passo esta certidão que dato, assino e autentico. Nazaré, 27/7/2017

A Assistente Técnica

Clara Silva

Clara Silva



JUNTA DE FREGUESIA DE NAZARÉ
Bairro dos Pescadores, Rua B, nº2A, 2450-115 Nazaré
geral@freguesia-nazare.com / www.freguesia-nazare.com
Telf. 262553881- Fax. 262562120



Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré
Avenida Vieira Guimaraes nº 54
2450-113 Nazaré

Sua referência	Sua comunicação de	Nossa referência	Data
		Of. Nº 29	19/09/2017

Assunto: Envio de Edital

Junto se envia Edital que esteve afixado nesta Junta pelo período solicitado.

Com os melhores cumprimentos,

O Presidente da Junta de Freguesia de Nazaré


(João António Portugal Formiga)



MUNICÍPIO DA NAZARÉ - CÂMARA MUNICIPAL

EDITAL N.º 66/2017

---Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr., Presidente da Câmara Municipal da Nazaré: -----

--- Torna público, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 158.º e seguintes do Novo Código do Procedimento Administrativo, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de Janeiro, que a Câmara Municipal, em reunião ordinária realizada em dezassete de julho de 2017, deliberou submeter a discussão pública os projetos de Operações de Reabilitação Urbana sistemáticas da Praia da Nazaré, Sítio da Nazaré e da Pederneira, pelo período de 30 dias úteis, contados 5 dias úteis após a data de publicação do presente edital em Diário da República, de acordo com o n.º 2.º do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, por remissão do n.º 4 do artigo 17.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto.-----

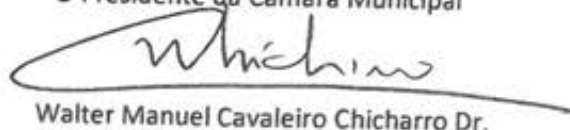
--- Os processos referentes às Operações de Reabilitação Urbana sistemáticas da Praia da Nazaré, Sítio da Nazaré e da Pederneira podem ser consultados na Divisão de Planeamento Urbanístico da Câmara Municipal, sita na Avenida Vieira Guimarães, n.º 54, Apartado 31, 2450-951 Nazaré e permanecendo disponível para consulta presencial, todos os dias úteis do período legal, entre as 8h30 e as 16h00 e os documentos estão ainda disponíveis no sítio da Internet da Câmara Municipal da Nazaré (www.cm-nazare.pt).-----

--- Quaisquer sugestões e/ou reclamações podem ser entregues no balcão de atendimento do Município, por via postal para a morada acima referida ou através do correio eletrónico para geral@cm-nazare.pt.-----

--- Para constar e para os devidos efeitos, publica-se o presente Edital e outros de igual teor, que vão ser afixados nos Paços do Município, na sede da Junta de Freguesia da Nazaré, bem como no sítio da internet: www.cm-nazare.pt.-----

--- Paços do Município, 18 de julho de 2017.

O Presidente da Câmara Municipal


Walter Manuel Cavaleiro Chicharro Dr.

CERTIFICADO DE AFIXAÇÃO

Certifico que o presente Edital esteve afixado na Sede da Junta de Freguesia de Nazaré , pelo período de 30 dias úteis, e não houve qualquer reclamação.

Secretaria da Junta de Freguesia de Nazaré, 19 de Setembro de 2017

O Presidente da Junta



(João António Portugal Formiga)



MUNICÍPIO DA NAZARÉ

CÂMARA MUNICIPAL

C.M. NAZARÉ *17-07-27 1971

Avenida Vieira Guimarães, n.º 54, Apartado 31, 2450-951, Nazaré | www.cm-nazaré.pt
Telf. +351 262 550 010 | Fax: +351 262 550 019 | email: geral@cm-nazaré.pt

Exmo. Senhor
Presidente da Junta de Freguesia de Nazaré
Bairro dos Pescadores, Rua B, n.º 2 A
2450 – 115 Nazaré

Sua referência	Sua comunicação de	Nossa referência	DATA
		989/2017/DPU	

Assunto: Envio de Edital

Nos termos do artigo 112.º, n.º1, alínea d) e n.º 3 do Código do Procedimento Administrativo (CPA) junto envio a V.ª. Exa. cópia do Edital n.º 66/2017, solicitando e agradecendo a V. Exa. se digne providenciar no sentido de o mesmo ser afixado nessa Junta de Freguesia e o Certificado de Afixação seja remetido a esta Câmara Municipal.

Com os melhores cumprimentos.

O Presidente da Câmara Municipal

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

Anexo: Edital n.º 66/2017

Aprovação das ORU's:

- Informação a remeter p/ R.C.M.
- certidão de Ata de aprovação.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ - CÂMARA MUNICIPAL

CERTIDÃO

Carlos José de Paiva Mendes, Coordenador Técnico da Câmara Municipal da Nazaré, certifica que em reunião ordinária desta Câmara Municipal realizada em dezassete de julho de dois mil e dezassete, foi presente o seguinte assunto: -----

“417/2017 – APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA PRAIA, SÍTIO E PEDERNEIRA – ENVIO PARA PARECER DO IHRU E SUBMISSÃO A DISCUSSÃO PÚBLICA

Para aprovação do Órgão Executivo foi presente informação da Divisão de Planeamento Urbanística nº 90/DPU/2017, datada de 12/07/2017, abaixo transcrita, acompanhada dos projetos acima referidos, que fazem parte da pasta de documentos da reunião. -----

---“Assunto: Aprovação, para envio ao IHRU e submissão a discussão pública, dos Projetos de Operações de Reabilitação Urbana (ORU's) sistemáticas das Áreas de Reabilitação Urbanas (ARU's) da Praia da Nazaré, do Sítio da Nazaré e da Pederneira.-----

1. Por deliberação da Assembleia Municipal da Nazaré, de 29 de abril de 2016, publicada no Diário da República, 2ª série, através do aviso n.º 7169/2016, de 6 de junho, foram aprovadas, nos termos dos n.º 1 e 2, do art.º 13º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012 (RJRU), de 14 de agosto e pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, as delimitações das Áreas de Reabilitação Urbanas (ARU's) da Praia da Nazaré, do Sítio da Nazaré e da Pederneira. A aprovação das ARU's foi comunicada ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), em 27/05/2016, constando o respetivo registo do Portal da Habitação.-----

(<http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ARUs/ARUpaginas/ARUsNazare.html>)

2. Nos termos dos art.º 15º do Decreto de Lei n.º 307/2009 a Câmara Municipal da Nazaré dispõe de três anos para promover a elaboração e aprovação das respetivas Operações de Reabilitação Urbana. -----



2
4

MUNICÍPIO DA NAZARÉ - CÂMARA MUNICIPAL

3. *Por deliberação de 22 de julho de 2016, a Câmara Municipal da Nazaré decidiu "Que as Operações de Reabilitação Urbana da Praia da Nazaré, do Sítio da Nazaré e da Pederneira assumam a natureza de ORU's Sistemáticas, sejam elaboradas através de instrumento próprio, sendo a câmara a entidade gestora, nas condições e nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro (RJRJ), com a redação que lhe foi dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto."*-----
4. *Os projetos das ORU's sistemáticas da Praia da Nazaré, do Sítio da Nazaré e da Pederneira foram elaborados por instrumento próprio, nos termos e com os conteúdos que o RJRU determina, designadamente no que se refere aos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana (art.º 33º do DL 307/2009).*-----
5. *Assim, ao abrigo do art.º 17º do RJRU submetem-se à apreciação e aprovação da Câmara Municipal os Projetos das Operações de Reabilitação Urbana da Praia da Nazaré, do Sítio da Nazaré e da Pederneira.*-----
6. *Após aprovação pela Câmara Municipal os referidos projetos de ORU's deverão ser enviados ao IHRU nos termos e para efeitos do n.º 3, do art.º 17º, do RJRU, e, simultaneamente, serem submetidos a discussão pública, ao abrigo do n.º 4, do mesmo artigo, discussão pública a promover nos termos do art.º 89º do Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial)*-----
7. *Face ao exposto propõe-se que a Câmara delibere o seguinte: Ao abrigo do art.º 17.º do RJRU aprovar os projetos de Operações de Reabilitação Urbana sistemáticas da Praia da Nazaré, do Sítio da Nazaré e da Pederneira, através de instrumento próprio, com os Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana organizados de acordo com o art.º 33' do RJRU; Remeter ao IHRU os projetos de ORU's, nos termos e para efeitos do n.º 3, do art.º 17º do RJRU; Submeter os referidos projetos de Operações de Reabilitação Urbana a discussão pública, ao abrigo do n.º 4 do art.º 17º do RJRU, discussão pública a promover em conformidade com o art.º 89º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, por um período de 30 dias."*-----



3/

MUNICÍPIO DA NAZARÉ - CÂMARA MUNICIPAL

Deliberado, por unanimidade, aprovar os projetos, enviar ao IHRU e submeter a discussão pública, nos termos da informação da Divisão de Planeamento Urbanístico." -----

Por ser verdade e me ser pedido, passo a presente certidão, composta por três laudas, que assino e autentico com o selo branco em uso neste Município. -----

Paços do Município, aos 18 de julho de 2017. -----

O Coordenador Técnico

Carlos José de Paiva Mendes



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

ASSUNTO: Aprovação dos projetos de ORU's, envio IHRU e discussão pública	INFORMAÇÃO N.º	90/DPU/2017
	DATA:	12/07/2017

DESPACHO:

A reunião
suspenso
12/7/2017

De liberado a partir
os projectos, em vista ao
IHRU e submeter a
discussão pública, nos
termos da informação da
DPU.

Ex.º Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,

12-17/7/2017
R. Indano

Assunto: Aprovação, para envio ao IHRU e submissão a discussão pública, dos Projetos de Operações de Reabilitação Urbana (ORU's) sistemáticas das Áreas de Reabilitação Urbanas (ARU's) da Praia da Nazaré, do Sítio da Nazaré e da Pederneira.

1. Por deliberação da Assembleia Municipal da Nazaré, de 29 de abril de 2016, publicada no Diário da República, 2ª série, através do aviso n.º 7169/2016, de 6 de junho, foram aprovadas, nos termos dos n.º 1 e 2, do art.º 13º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012 (RJRU), de 14 de agosto e pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, as delimitações das Áreas de Reabilitação Urbanas (ARU's) da Praia da Nazaré, do Sítio da Nazaré e da Pederneira. A aprovação das ARU's foi comunicada ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), em 27/05/2016, constando o respetivo registo do Portal da Habitação (http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ARUs/ARU_paginas/ARUs_Nazare.html).



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

2. Nos termos dos art.º 15º do Decreto de Lei n.º 307/2009 a Câmara Municipal da Nazaré dispõe de três anos para promover a elaboração e aprovação das respetivas Operações de Reabilitação Urbana.
3. Por deliberação de 22 de julho de 2016, a Câmara Municipal da Nazaré decidiu "Que as Operações de Reabilitação Urbana da Praia da Nazaré, do Sítio da Nazaré e da Pederneira assumam a natureza de *ORU's Sistemáticas*, sejam elaboradas através de instrumento próprio, sendo a câmara a entidade gestora, nas condições e nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro (RJRJ), com a redação que lhe foi dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto."
4. Os projetos das *ORU's sistemáticas* da Praia da Nazaré, do Sítio da Nazaré e da Pederneira foram elaborados por instrumento próprio, nos termos e com os conteúdos que o RJRU determina, designadamente no que se refere aos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana (art.º 33º do DL 307/2009).
5. Assim, ao abrigo do art.º 17º do RJRU submetem-se à apreciação e aprovação da Câmara Municipal os Projetos das Operações de Reabilitação Urbana da Praia da Nazaré, do Sítio da Nazaré e da Pederneira.
6. Após aprovação pela Câmara Municipal os referidos projetos de *ORU's* deverão ser enviados ao IHRU nos termos e para efeitos do n.º 3, do art.º 17º, do RJRU, e, simultaneamente, serem submetidos a discussão pública, ao abrigo do n.º 4, do mesmo artigo, discussão pública a promover nos termos do art.º 89º do Decreto Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial).



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

7. Face ao exposto propõe-se que a Câmara delibere o seguinte:

- Ao abrigo do art.º 17.º do RJRU aprovar os projetos de Operações de Reabilitação Urbana sistemáticas da Praia da Nazaré, do Sítio da Nazaré e da Pederneira, através de instrumento próprio, com os Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana organizados de acordo com o art.º 33º do RJRU;
- Remeter ao IHRU os projetos de ORU's, nos termos e para efeitos do n.º 3, do art.º 17º do RJRU;
- Submeter os referidos projetos de Operações de Reabilitação Urbana a discussão pública, ao abrigo do nº 4 do art.º 17º do RJRU, discussão pública a promover em conformidade com o art.º 89º do Decreto-Lei nº80/2015, de 14 de maio, por um período de 30 dias.

Nazaré, 12 de julho de 2017

A chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico


Maria Teresa Quinto

ORU da Praia da Nazaré

ORU da Praia da Nazaré



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU) | PRAIA DA NAZARÉ
PROPOSTA Junho 2017

ColectivArquitectura™

ÍNDICE

APRESENTAÇÃO

PARTE I – AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO

1. As Opções de desenvolvimento
2. A Estratégia de Reabilitação Urbana da Vila da Nazaré

PARTE II – DIAGNÓSTICO DA ARU DA PRAIA DA NAZARÉ

1. Enquadramento da ARU na Vila da Nazaré
2. Elementos de caracterização da ARU
3. Síntese do Diagnóstico prospetivo

PARTE III – PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

1. ORU Sistemática: fundamentação da opção
2. Opções Estratégicas de reabilitação e de revitalização da ARU
3. Programa da ORU

APRESENTAÇÃO

1. Para apreciação pelo Executivo da Câmara Municipal e a sequente discussão pública, apreciação e aprovação pela Assembleia Municipal, apresenta-se a proposta de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) da Praia da Nazaré no âmbito do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (DL 307/2009 e Lei 32/2012). Com a aprovação final das ORU, a sua publicação no Diário da República e a divulgação na página eletrónica do município ficará concluído o conjunto de instrumentos estratégicos, legais e programáticos que habilitam o município da Nazaré a impulsionar a regeneração e a reabilitação urbanas das áreas históricas da Vila com a participação dos privados e de outras entidades públicas e associativas, beneficiando dos apoios financeiros e fiscais disponibilizados para esta política pública.

A ORU da Praia da Nazaré dá sequência legal e programática à delimitação da respetiva Área de Reabilitação Urbana (ARU), aprovada pela Assembleia Municipal (29/04/2016) e publicada no Diário da República (Aviso n.º 7169/2016 - Diário da República n.º 108/2016, Série II de 2016-06-06). Entretanto foi elaborado e aprovado, em 2015, o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de cuja candidatura ao CENTRO 2020 resultou a aprovação de cerca de 4 milhões de euros (FEDER) para investimentos, já em curso de execução, na regeneração e reabilitação da Vila da Nazaré.

2. A Vila da Nazaré integra três núcleos históricos com génese, desenvolvimento e orografia muito diferenciados, mas com fortes interdependências funcionais (o designado “triângulo virtuoso”). A génese histórica destes núcleos e os processos económicos e sociais das últimas décadas conduziram ao envelhecimento e obsolescência do património edificado e à notória desqualificação do espaço público e dos sistemas de mobilidade e estacionamento.

O aglomerado urbano da Praia desenvolveu-se no decurso dos séculos XIX e XX, em função das atividades piscatória e balnear, atividades que pelas suas características peculiares de usos e costumes deram projeção nacional e internacional à Nazaré. A estrutura urbana da Praia plasmou-se em malha ortogonal (imperfeita) com arruamentos muito estreitos, de grande declive, edifícios de 2/3 pisos, arquitetura modesta e sistemas construtivos precários. Na ARU da Praia localizam-se os principais equipamentos e serviços públicos, e a maior parte do comércio, da restauração e do alojamento turístico do concelho. Mantendo-se como atividade importante, contudo a pesca perdeu relevo a partir dos anos 80 do século passado. Entretanto, as atividades balneares e a atração das ondas gigantes vieram criar novas oportunidades e exigências para o concelho e, em particular, para a Praia da Nazaré. É neste contexto que a ORU da Praia da Nazaré propõe um programa estratégico de regeneração e reabilitação urbanas, com uma visão e objetivos ambiciosos, os eixos de qualificação do espaço público e do património edificado e

a revitalização económica da Praia da Nazaré assente num programa de investimentos públicos e privados.

3. A proposta de ORU sistemática da Praia da Nazaré – à semelhança de idênticas propostas para o Sítio da Nazaré e para a Pederneira – define um programa estratégico de reabilitação urbana dotado com uma visão clara para o futuro deste espaço urbano e com os respetivos objetivos, eixos e ações estruturantes que, de forma sustentada, conduzam à qualificação das infraestruturas, equipamentos e espaço público; à reabilitação do património histórico e residencial; à modernização e revitalização do comércio, da restauração e dos equipamentos turísticos e de lazer; e ao surgimento de novas atividades económicas criadoras de riqueza e de emprego. Para o efeito, a proposta da ORU integra um programa de investimento com adequado escalonamento temporal e as respetivas fontes de financiamento. Do mesmo modo, são apresentados os instrumentos financeiros e fiscais disponibilizados para os particulares e os agentes privados e associativos participarem ativamente no processo de regeneração e reabilitação urbanas da Nazaré.
4. Como o enquadramento legal determina, apresentam-se as propostas das ORU da Praia da Nazaré, do Sítio da Nazaré e da Pederneira em Relatórios autónomos. Contudo, por razões óbvias, esses Relatórios contêm textos comuns. É o caso da Parte I referente às “Opções de Desenvolvimento Urbano do Município” e de alguns textos da Parte III, referentes à fundamentação da ORU sistemática, do respetivo modelo de gestão e execução, e dos apoios e incentivos, que são, necessariamente, integrados para as três ORU.
5. As ORU são a sequência necessária de um processo que teve início, em 2015, com a elaboração do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) – que explicita os pressupostos da estratégia de reabilitação urbana – e a delimitação das ARU. Porque as estratégias territoriais não podem variar ao sabor dos instrumentos de planeamento, nem o efeito mobilizador das mesmas ganha com sucessivas mudanças apenas para parecer inovador, assumiu-se que o que estava em causa era complementar, atualizar e aprofundar o trabalho feito nas fases anteriores. Assim, sempre que não houve razões para alterar utilizaram-se textos do PEDU e da fundamentação da delimitação das ARU. Isso é mais notório na Parte I, em que estava em causa resumir e sistematizar a estratégia de desenvolvimento assumida no PEDU. O esforço adicional centrou-se na reflexão sobre o enquadramento de cada ARU na estrutura funcional da Vila, no aprofundamento do diagnóstico prospetivo, na explicitação de uma Visão e Estratégia para cada ARU, na identificação das ações estruturantes e no preenchimento dos demais requisitos exigidos pelo Decreto-Lei 307/2009 para as ORU sistemáticas.

Para a elaboração do diagnóstico das ARU a equipa procedeu a um levantamento exterior exaustivo do estado de conservação do parque edificado, do património e do espaço público, trabalhou-se a informação estatística do INE (BGRI dos Censos 2011), e recorreu-se à informação disponibilizada pelos serviços municipais. Realizaram-se também entrevistas com atores económicos e sociais, que, para além da sua visão concreta, forneceram informações muito interessantes e úteis.

PARTE I

AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO

- 1. As Opções de desenvolvimento**
 - 1.1. Nazaré: uma identidade tradicional forte
 - 1.2. Novas situações e novas realidades
 - 1.3. Diagnóstico prospetivo
 - 1.4. Renovar as apostas estratégicas
 - 1.5. Visão e Eixos Estratégicos

- 2. A Estratégia de Reabilitação Urbana da Vila da Nazaré**
 - 2.1. Enquadramento histórico
 - 2.2. A estrutura urbana
 - 2.3. A aposta estratégica no turismo
 - 2.4. O papel crucial da regeneração urbana
 - 2.5. O modelo de reabilitação

1. AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO

As dinâmicas de reabilitação urbana que possam vir a afirmar-se estão dependentes da dinâmica de desenvolvimento urbano e económico da Nazaré e do papel que cada uma das ARU possa desempenhar nesses processos¹. A estratégia de reabilitação urbana deverá estar necessariamente ancorada nas opções estratégicas de desenvolvimento do município.

Assim, para fazer o “desenho” das opções estratégicas de reabilitação urbana começamos por fazer um exercício de enquadramento estratégico do desenvolvimento do Concelho, definindo uma Visão para o futuro da Nazaré e os respetivos Eixos (domínios) de desenvolvimento.

1.1. Nazaré: uma identidade tradicional forte

Desde há muito tempo que a Nazaré ganhou atratividade e notoriedade, ao nível nacional e internacional, mercê de fatores históricos e naturais singulares:

- As seculares ligações da Nazaré ao mar – pesca, estância balnear, usos e costumes – que conferem ao seu território uma carismática identidade marítima;
- A lenda e o culto religioso da Senhora da Nazaré ligados ao icónico “Sítio”;
- As deslumbrantes panorâmicas que se desfrutam dos miradouros do Sítio, da Pederneira e da Serra da Pescaria.

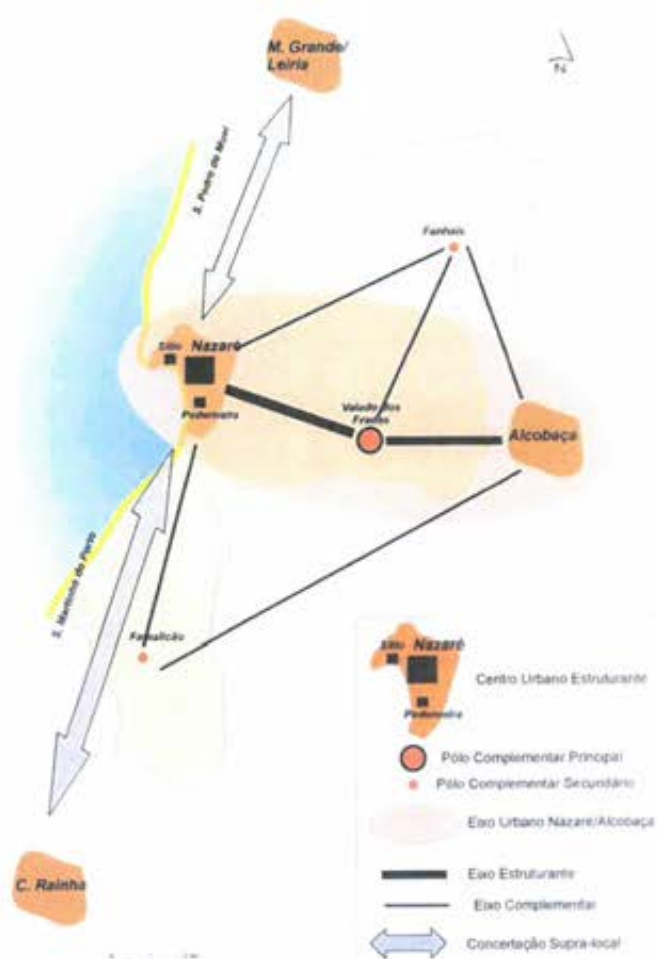
No Plano Estratégico de 2007, intitulado “Nazaré 2015: uma visão para o concelho” afirmava-se que é «no mar que a Nazaré pode encontrar um dos esteios mais importantes e decisivos para desenhar os horizontes do seu futuro». Referia-se, também, que a Nazaré «pode e deve assumir-se como um referencial do turismo da orla costeira portuguesa, e, por força de razão, um dos grandes polos turísticos do Oeste». Apostava-se na Nazaré como um «destino balnear, distintivo e de excelência, mas também como um centro náutico qualificado e indutor de qualificação, gerador de complementaridades e de sinergias, e regenerador dos tecidos económicos, sociais, culturais e territoriais/urbanísticos».

Assumia-se, igualmente, a importância da «diversificação e reforço da Base Económica», apontando a importância de manter a atividade piscatória interligada com a dinâmica da atividade turística; um maior desenvolvimento da agricultura (hortícolas, primores e produção biológica) e a sua articulação com o turismo, o lazer e a recreação; o aproveitamento das vantagens de localização para o desenvolvimento da «indústria, comércio e serviços de apoio à produção, numa área

¹ Esta Parte I é comum às três ORU e retoma - reorganizando, adaptando e atualizando - textos do PEDU (2015), Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano.

próxima dos territórios dinâmicos e de industrialização difusa da Marinha Grande, Leiria e Alcobaça».

O Plano conferia especial importância ao “aprofundamento das diversas articulações territoriais (da dimensão supra-regional à relação urbe-campo)”, como se esquematiza na Figura seguinte:



Fonte: Nazaré 2015, CMN/ CEDRU

Entretanto, o Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROT-OVT), de 2009, consagrou a Nazaré como “centro urbano estruturante” de nível regional e como uma das suas “Portas de Mar” (a par de Peniche) proporcionando condições e oportunidades para o desenvolvimento de atividades turísticas, culturais, desportivas e de recreio e lazer ligadas ao mar.

1.2. Novas situações e novas realidades

O tempo decorrido não invalidou as principais apostas do Plano Estratégico “Nazaré

2015”, mas trouxe novos elementos de potencialidades e novos problemas que importa integrar no pensamento estratégico para o concelho.

Cinco novos elementos são particularmente determinantes e estratégicos:

- i. **A notória projeção internacional que o fenómeno das ondas gigantes e o recorde mundial da maior onda**, surfada na Praia do Norte, deram à Nazaré, colocando-a no foco da comunicação mundial que tem divulgado a Marca tornando-a num ícone do surf mundial e criando um novo e forte motivo de visitação. O impacto deste fenómeno é observável através do aumento de turistas e de dormidas na hotelaria, das visitas ao forte de S. Miguel, do número de passageiros transportados pelo elevador e do estacionamento registado pelos parquímetros. E está a gerar novos dinamismos e negócios na hotelaria, restauração e *merchandising*, com elevado potencial para os produtos relacionados com a “Marca” (vestuário, equipamentos de surf, etc.).
- ii. **Um interesse renovado pelo mar, no quadro das políticas nacionais e a «descoberta» do potencial da Nazaré para o desenvolvimento da economia marinha.** O município assume-se como ator proactivo nesta estratégia de renovar a ligação da Nazaré com o mar.
- iii. **A concretização de um novo quadro de acessibilidades**, com a conclusão do IC9. Saiu reforçada a inserção da Nazaré nos circuitos do turismo religioso que tem o seu principal polo em Fátima. Reforçou-se a relação com uma área tradicional de origem de visitantes, o Ribatejo, e alargou-se o espaço de captação a regiões do interior e de Espanha. A inserção na rede de auto-estradas e vias rápidas reforçou os fatores de localização de atividades, podendo dar um impulso à ambição de diversificar a base económica do concelho.
- iv. **A Área Empresarial de Valado dos Frades**, onde já se iniciou a instalação de empresas. Pretende-se que esta infraestrutura dê origem a um polo de atividades industriais, de equipamento comercial e de serviços e de apoio logístico. Irá ocupar uma área de cerca de 30 hectares, a nordeste da vila de Valado dos Frade, com 34 lotes de dimensões variáveis, para instalação de empresas, uma área de equipamento comercial e de serviços para apoio logístico às unidades instaladas, e uma área de 30 000 m² destinada a equipamentos coletivos.
- v. **As restrições orçamentais da administração e a situação financeira do município** que implicam fortes restrições no investimento público municipal. O esforço municipal em curso para reequilibrar as finanças municipais não deixará de ter impacto nos projetos a desenvolver e na necessidade de uma maior mobilização de investimentos de outros atores não públicos.

A estes elementos acrescem os efeitos da crise económica que agravaram, em todo o País, os problemas sociais e, em particular, o desemprego.

1.3. Diagnóstico prospetivo

Neste contexto, o diagnóstico prospetivo do concelho da Nazaré pode ser sintetizado na seguinte análise SWOT:

FORÇAS	FRAQUEZAS
<ul style="list-style-type: none"> • Impressionantes elementos distintivos – paisagísticos, cénicos, religiosos, culturais, etnográficos e imagem – que tornam a Nazaré de visita quase obrigatória • Marca de forte projeção internacional como destino associado a ondas gigantes para a prática do surf e existência de um Centro de Alto Rendimento do surf • Longa tradição de turismo balnear, domínio em que a Nazaré se antecipou a outras praias • Tradição de pesca, com grande variedade e qualidade das espécies piscícolas • Porto com infraestruturas de apoio à pesca e à comercialização do pescado, com valências para a náutica de recreio • Condições para o desenvolvimento da aquacultura • Localização do maior vale submarino europeu – Canhão da Nazaré • Excelentes condições de acessibilidade rodoviária e disponibilidade de serviço ferroviário • ALE de Valado dos Frades para acolhimento de investimento empresarial • Existência de estruturas locais para resposta aos problemas sociais • Rede de equipamentos sociais cobrindo todo o concelho 	<ul style="list-style-type: none"> • Forte sazonalidade do turismo, por excessiva dependência do produto «praia» • Insuficiência de infraestruturas para acolherem os fluxos de visitantes, com relevo para as insuficiências do estacionamento • Modelo de alojamento turístico não favorável à qualificação do turismo • Reduzida permanência média de turistas, curta duração das visitas e ausência de serviços de acolhimento aos visitantes do património religioso • Fraca densidade do tecido empresarial e iniciativa empresarial endógena muito débil • Insuficiente informação do público alvo sobre os mecanismos de apoio à micro-iniciativa dos jovens e desempregados • Fraca presença da Nazaré no radar dos investidores extra-concelhios • Persistência de situações de carência social e insuficiência/ desadequação de respostas, em particular no domínio das deficiências e dependências • Restrições orçamentais a que se encontram sujeitas as entidades públicas e o município da Nazaré.

OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
<ul style="list-style-type: none"> • Projeção internacional do mar da Nazaré, desportos radicais, investigação, etc. • Interesse nacional crescente pela economia do mar e pela energia das ondas • Inserção numa região dinâmica nas atividades industriais e agrícolas • Resstruturação da economia nacional, com maior liberdade de localização das atividades económicas e mais serviços, mais conhecimento, mais tic... • Aproveitamento das potencialidades para desenvolvimento de atividades de turismo da natureza • Reforço da inserção da Nazaré nas rotas de visitaçao do turismo religioso 	<ul style="list-style-type: none"> • Eventual falta de apoio das entidades nacionais a projetos locais de relevância nacional e projeção internacional, como sejam os eventos de ondas gigantes na Praia do Norte • Uniformização das políticas nacionais e das regras de acesso aos financiamentos, sem consideração das diversidades dos problemas e das potencialidades dos territórios • Dívida avultada que condiciona a ação de todos os setores públicos.
TENDÊNCIAS	
<ul style="list-style-type: none"> • Forte projeção e atração internacional pelas ondas gigantes/surf • Crescente desenvolvimento do turismo e do lazer, a nível nacional e internacional • Agravamento das insuficiências na estruturação e qualificação do espaço público, mobilidade e estacionamento • Escassez de oferta hoteleira qualificada 	

Fonte: PEDU, 2015

1.4. Renovar as apostas estratégicas

Tendo em conta as realidades e dinâmicas diagnosticadas e as novas tendências observáveis, no âmbito do PEDU, realçam-se **Seis Apostas Estratégicas** a prosseguir com o envolvimento dos atores locais, regionais e nacionais:

1. Turismo diversificado e distintivo, promovendo nomeadamente:

- A criação das condições para um polo balnear de excelência;
- A consagração como polo internacional notável de surf das ondas gigantes e de desportos ligados ao mar;
- A atração de investimento para o desenvolvimento de segmentos turísticos especializados (turismo sénior, saúde e surf);
- A qualificação do alojamento – sem perda dos seus efeitos multiplicadores na economia local e familiar;
- A inserção da Nazaré nas rotas (nacionais e internacionais) do turismo religioso e patrimonial.

2. Diversificação da base económica do concelho, promovendo:

- A captação de investidores para a ALE de Valado de Frades;
- A valorização das produções tradicionais da pesca, peixe seco e produtos

agrícolas, de modo integrado com a cadeia da restauração;

- O apoio e a dinamização das micro-iniciativas empresariais inovadoras, designadamente de produtos ligados ao surf através da facilitação do acesso aos financiamentos e a disponibilização de espaços de acolhimento (incubadora);
- A aposta na emergente economia do mar.

3. Qualidade de vida, bem-estar e coesão social, com relevo para:

- A qualificação dos serviços coletivos e das respostas sociais;
- A inserção no mercado de trabalho de pessoas que integram grupos vulneráveis e com baixas competências;
- O reforço do movimento associativo e cooperativo e de outras organizações e modalidades de participação ativa dos cidadãos na vida municipal;
- Uma aposta decisiva na educação, através da escola inclusiva;
- A revitalização económica e social das comunidades desfavorecidas, incluindo a reabilitação dos edifícios e a qualificação do espaço exterior do Bairro Social.

4. Regeneração² e Qualificação urbanas, nomeadamente através da:

- Melhoria das condições de mobilidade, da circulação automóvel e do estacionamento;
- Melhoria das condições de conforto para a mobilidade pedonal (em particular pela dotação com passeios adequados) e da acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida;
- Reabilitação de edifícios desocupados e a sua reutilização para atividades económicas, habitação e equipamentos;
- Requalificação do espaço público, com a criação de novos espaços de estar ou de lazer;
- Resolução dos conflitos entre a preservação e vivência do património e do espaço público, e o acesso automóvel, em particular no Sítio;
- Modernização dos espaços comerciais, qualificação e animação do comércio;
- A criação de novos equipamentos urbanos de cultura, memória, desporto, recreio e lazer;
- Redução significativa da poluição sonora e visual provocada por publicidade desregrada.

² Neste texto utilizaremos a expressão «Reabilitação urbana» no sentido que lhe é dado pelo DL 307/2009 de intervenção física sobre o tecido urbano. A expressão “regeneração urbana” acrescenta-lhe as dimensões económica e social.

5. Sustentabilidade e uso eficiente de recursos, com prioridade para:

- Promoção da eficiência energética e redução das emissões de CO₂;
- Redução dos consumos energéticos nos edifícios, iluminação e transportes públicos;
- Fomento da produção de energias alternativas;
- Uso eficiente da água;
- Redução da produção de resíduos e promoção da recolha seletiva e da reciclagem;

A sustentabilidade ambiental e a eficiência energética terão de ser princípios de ação transversais a todas as atividades.

6. Cultura e tradições, promovendo:

- A preservação dos valores, usos e costumes e das manifestações culturais tradicionais como suporte da memória e da identidade diferenciadora, e promoção das mesmas como geração de valor económico;
- A valorização dos bens patrimoniais como fator estratégico de atração de visitantes;
- A melhoria da oferta cultural no quadro de uma estratégia de diferenciação turística.

1.5. Visão e Eixos Estratégicos

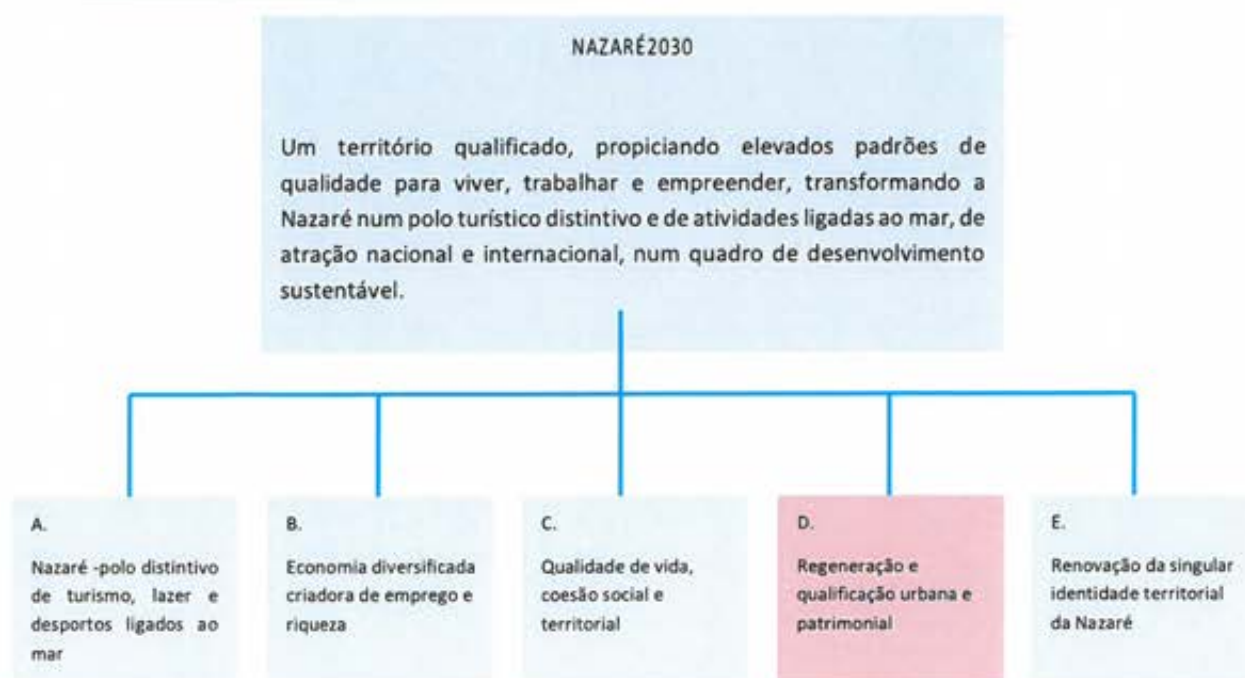
O sucesso de uma estratégia de desenvolvimento territorial repousa, fundamentalmente, nos fatores distintivos do território e nas tendências e dinâmicas que se processam no seu interior e na sua envolvente.

Deste modo, a Visão e os Eixos de desenvolvimento para o concelho da Nazaré – em conformidade com o diagnóstico e as apostas estratégicas formulados – têm de valorizar, a articulação sinérgica entre os diferentes níveis territoriais com realce para:

- a) **Papel estruturante e polarizador da Vila da Nazaré**, assente, em particular,
- Na sua natureza de «Porta do Mar» e nas condições que potenciam a criação de um polo turístico relevante, incluindo áreas envolventes e a serra da Pescaria;
 - No singular património material e imaterial, histórico, religioso e etnográfico;
 - Nas deslumbrantes panorâmicas que se avistam do Sítio, da Pederneira e da serra da Pescaria;
 - Nos fatores que posicionam favoravelmente a Nazaré na emergente economia do mar (ondas grandes, Canhão, surf) e na preservação das diversas valias da atividade da pesca.

- Nas novas acessibilidades que propiciam uma melhor inserção nos circuitos regionais de visitação e para a localização de novas atividades.
- b) **Potencial de desenvolvimento industrial de Valado de Frades**, suportado pelas:
- Área de Localização Empresarial (ALE), cujo desenvolvimento está em curso, e poderá ser um importante fator de atração, a uma escala sub-regional, de novas atividades, contribuindo para o objetivo da diversificação da economia do concelho.
 - Novas acessibilidades (IC9, A8/A17,) que propiciam os fatores de localização para novas indústrias e atividades logísticas e proporcionam uma renovada articulação com a Vila da Nazaré.
- c) **Articulação urbano-rural e valorização das potencialidades agrícolas e florestais**, promovendo:
- A articulação dos principais aglomerados (Nazaré, Valado de Frades e Famalicão) e a valorização das especificidades de cada lugar;
 - A qualificação da rede de equipamentos e serviços essenciais à qualidade de vida das populações;
 - A valorização sustentável das potencialidades agrícolas e florestais;
 - A gestão da paisagem e dos recursos naturais e culturais preservando o seu potencial de atração e de desenvolvimento.

Visão Exos Estratégica



2. A ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DA NAZARÉ

2.1. Enquadramento histórico

Tem origens milenares e uma singular história de povoamento o contemporâneo território urbano da Nazaré. Essa história de povoamento está plasmada, de forma muito impressiva, no triângulo Pederneira-Sítio-Praia que estrutura o sistema urbano-funcional da Vila e da freguesia da Nazaré.

Bela e desconhecida, rodeada de dunas e pinhais, e protegida pelo promontório, a ocupação da Praia da Nazaré é de origem relativamente recente. O primeiro núcleo de povoamento estabeleceu-se num monte sobranceiro à lagoa da **Pederneira**, ou Seno Petronero³ como aparece referenciado o antigo Porto aí situado. Terra de pescadores, desde o século XII, a Pederneira foi uma das vilas mais próspera e populosa dos antigos Coutos de Alcobaça, aliando a atividade piscatória à fertilidade agrícola dos campos envolventes. Nos séculos XV e XVI, na época áurea dos Descobrimentos, a Pederneira afirmou-se como um dos mais ativos estaleiros e como porto de escoamento das madeiras do Pinhal do Rei (Leiria) para a construção das Caravelas.

Com o assoreamento da lagoa e o desenvolvimento do Sítio, a Pederneira perdeu protagonismo e funções urbanas, mas constitui, ainda hoje, um dos bairros mais carismáticos do concelho. Desfrutando de privilegiadas vistas panorâmicas (miradouro sobre o mar), guardiã de memórias de outros tempos, com um valioso património arquitetónico e cultural, a Pederneira dispõe de equipamento hoteleiro e património habitacional que pode – e deve – ser valorizado. Alguma da população residente está ligada às atividades agrícolas.

É milenar, lendária e ligada ao culto da Senhora da Nazaré a origem do **Sítio** e o estabelecimento dos primeiros edifícios religiosos. O episódio de D. Fuas Roupinho, nos inícios da nacionalidade (1182), adensou os fatores de culto, com projeção nacional e internacional, particularmente na época dos descobrimentos (séculos XV e XVI).

Ao espaço e movimento tradicional de culto religioso, romaria e miradouro – marcado pela presença do Santuário, das casas dos romeiros, do Paço Real, da casa do Reitor, do teatro Chaby Pinheiro, do museu etnográfico, da Praça de Touros, das duas fontes e ainda dos dois grandes poços - juntou-se, recentemente, a afluência dos praticantes e dos adeptos do surf, na vizinha Praia do Norte.

³ O topónimo Pederneira derivará do Petronero latino, inscrito numa carta romana, o qual deriva, porventura, da existência no local de uma rocha sedimentar, contendo grande quantidade de calhaus rolados de um tipo de rocha chamada pederneira, a qual quando percutida faz faísca. No parque da Pedralva (pedra alva), ou Monte Branco, pode ver-se um importante afloramento deste tipo rochoso (Wikipédia).

Só com o progressivo assoreamento (séculos XIV-XVIII) da lagoa da Pederneira e o recuo do mar se criaram condições de povoamento na área adjacente à **Praia**, a partir de finais do século XVIII.

As primeiras construções espontâneas, da comunidade piscatória, instalaram-se junto ao Promontório. O núcleo urbano formal desenvolveu-se a partir de inícios do século XIX, organizando-se em malha ortogonal alongada, no sentido terrestre. Aqui se enraizou e desenvolveu, durante mais de um século, uma das maiores – e a mais “carismática” – comunidade piscatória nacional. Pelos seus trajes, usos e costumes começou a atrair visitantes, nacionais e estrangeiros⁴, fator que, aliado às condições de atração balnear, deu origem a um polo turístico com particular desenvolvimento e impacto a partir dos anos 50/60 do século passado.

A Pederneira foi sede de Concelho até inícios de século XX, quando em 1912⁵, por lei da República, o topónimo foi alterado para Nazaré e os Paços do Concelho passaram para o aglomerado da Praia. A designação de vila da Nazaré é então atribuída ao conjunto urbano formado pelos núcleos populacionais da Praia, do Sítio e da Pederneira, que apesar das origens cronológicas e comunitárias diferenciadas, - e dos acentuados desníveis topográficos - se encontram urbanisticamente interligadas.

Já em meados do século XIX, a Nazaré começou a ser conhecida e procurada, como praia de banhos. A sua beleza natural e as suas tradições etnográficas desde sempre atraíram os visitantes. A pesca, a transformação do pescado e a sua venda foram, ao longo de quase todo o século XX, as principais atividades da população. Tradicionalmente, a base económica do concelho da Nazaré centrava-se, predominantemente, na pesca, com os complementos da agricultura nas freguesias de Valado dos Frades e Famalicão, e de serviços (escassos) que resultavam das romarias da Senhora da Nazaré, no Sítio. A partir dos inícios do século XX, e com particular relevo a partir das décadas de 50 e 60, assiste-se a um grande desenvolvimento do turismo balnear.

Apesar da construção do Porto de Abrigo, nos inícios dos anos 80, as restrições e o abate de embarcações na sequência da adesão de Portugal à Comunidade Económica Europeia (1986) inviabilizaram o desenvolvimento do potencial de crescimento que esta infraestrutura representa para a atividade piscatória, e traduziram-se num forte decréscimo da pesca na Nazaré, quer em termos de emprego quer em termos do valor de pescado descarregado.

Em 1960, a pesca ainda ocupava 54% da população ativa, mas em 2001 essa população estava reduzida a 9%. Em 2014 existiam, somente, 450 pescadores matriculados, a

⁴ Em meados do século XX, a Nazaré atraía muitos turistas estrangeiros, designadamente franceses, e a sua notoriedade peculiar originou reportagens nacionais e estrangeiras como foram o caso das reportagens fotográficas de Stanely Kubrick (1948) e de Cartier-Bressou (1955), fotografias que ainda hoje figuram no catálogo de exposições internacionais.

⁵ A Pederneira foi sede de Concelho entre 1834-55, esteve integrada no Concelho de Alcobaça entre 1855-98, tendo sido restabelecida como concelho neste último ano.

capacidade das embarcações com motor representava, apenas, 0,6% da capacidade do país e o valor do pescado descarregado ficava-se por 3,2% do total nacional. Com o declínio da pesca desapareceram, na Nazaré, as indústrias ligadas ao sector, e hoje, as esperanças de retoma de alguma industrialização no concelho colocam-se na Área de Localização Empresarial (ALE) de Valado de Frades.

No entanto, a importância da pesca não pode medir-se unicamente pela sua relevância económica atual, mas sim pela forma como historicamente definiu a identidade do concelho. Foram a pesca e o mar que estiveram na base da vincada identidade e do carácter distintivo da Nazaré.

Nos últimos anos, o surf e o bodyboard tornaram-se numa nova atração da Nazaré. A «onda gigante» (tow-in) e o record internacional estabelecido por Garrett McNamara constituem um fator de notoriedade para a Nazaré, com a consequente atração de praticantes e admiradores desta modalidade desportiva.

2.2. Estrutura urbana

A estrutura urbana da Vila da Nazaré está indelevelmente marcada pela topografia do território e pela história do seu povoamento. Estes dois fatores sedimentaram, ao longo dos séculos, um triângulo de núcleos urbanos – Pederneira, Sítio e Praia – a que se juntou, nas décadas mais recentes, a expansão urbana dos novos bairros – Rio Novo, Calhau e Urbisol.

O elevado promontório do Sítio e a falésia da Pederneira constituem fortes barreiras às ligações urbanas entre os 3 núcleos históricos, constrangimentos reforçados pela acentuada pendente do assentamento urbano da Praia da Nazaré.

As malhas urbanas do Sítio e da Pederneira, de formação espontânea ao longo dos séculos, são muito irregulares, enquanto que a malha urbana da Praia da Nazaré apresenta, fundamentalmente, 3 padrões distintos:

- Núcleo original, junto à base do promontório, com malha acentuadamente espontânea e irregular;
- Núcleo central, de estrutura ortogonal imperfeita e com arruamentos muito estreitos, sendo os arruamentos longitudinais muito íngremes;
- Núcleo sul, de formação mais recente, com uma estrutura fragmentada por sucessiva adição caótica de loteamentos.

Na borda marítima, estes 3 Núcleos são ligados pela Av.^a Maginal (Av.^a da República) que em conjunto com a Av.^a Vieira Guimarães, a Av.^a do Município e a EN 242 constituem os canais estruturantes da circulação viária do aglomerado da Praia da Nazaré.

A reduzida largura da generalidade dos arruamentos e a topografia adversa estão na origem de dois dos principais problemas de funcionalidade e qualificação urbanas da

Nazaré: trânsito e estacionamento. Problemas que terão de ser resolvidos para propiciar o processo de regeneração e reabilitação urbanas em que o Município aposta⁶.

Estreitos são os arruamentos, escassas e pequenas são as Praças do aglomerado que se limitam à Praça Manuel Arriaga e Sousa Oliveira na Praia, Largo N.º S.º da Nazaré no Sítio e Largo Bastião Fernandes na Pederneira.

A qualificação urbana da Nazaré requer a construção de uma nova Praça (ou espaço público amplo e marcante), na Praia, com escala adequada.

Não existem espaços verdes no interior dos núcleos urbanos da Vila da Nazaré. O único espaço verde é o Parque da Pedralva, situado entre a Praia e a Pederneira, com fortes limitações de uso dada a reduzida dimensão e a difícil acessibilidade.

Os equipamentos sociais de uso quotidiano – Centro de Saúde, Mercado, Biblioteca, Centro de Transportes - estão instalados no Núcleo Sul do aglomerado da Praia e o Agrupamento de Escolas Secundárias localiza-se na Nova Nazaré. No aglomerado da Praia, para além dos Paços do Concelho e de serviços municipais existe um Cineteatro. No Sítio destacam-se diversos equipamentos religiosos, uma unidade de saúde, o museu Joaquim Manso, o Teatro Chaby Pinheiro, a Praça de Touros e o Centro de Alto Rendimento do Surf.

2.3. A aposta estratégica no turismo

Constituindo, tradicionalmente, o principal polo turístico do Oeste, a Nazaré precisa de criar as condições logísticas, de acolhimento e *marketing*, para poder tirar apreciáveis vantagens económicas e sociais das oportunidades que se lhe oferecem, “surfando” a onda do *boom* turístico do lazer e dos desportos radicais que se verifica em Portugal e a nível mundial.

Com efeito, mesmo no quadro de crise global a procura turística tem revelado uma grande pujança a nível nacional e mundial. Nas últimas 3 décadas (1980-2010) a procura turística, em termos mundiais, quase que quadruplicou. A nível internacional, em 2015, o número de turistas atingiu um novo recorde com um total de 1 184 milhões de turistas, mais 50 milhões (4,4%) em relação ao ano anterior, e estima-se que continue a crescer a uma média anual próximo dos 3% até 2030.

⁶ Está em curso a elaboração do Plano de Mobilidade, no âmbito do qual cabe definir as soluções para estes problemas.



Fonte: World Tourism Organization (UNWTO), Relatório de 2015, Dados recolhidos em 2011

As estatísticas do turismo, no período 2009-2015 (anos de crise económica e orçamental do país, note-se) atestam um elevado crescimento do número de dormidas (+82,2%) nos estabelecimentos hoteleiros da Nazaré, crescimento que suplantou, claramente, o da sub-região do Oeste (+53,1%). O aumento do número de estabelecimentos e de quartos no concelho, no mesmo período, processou-se a um ritmo bastante inferior, pouco ultrapassando os 30%, significando isso um aumento das taxas de ocupação dos estabelecimentos existentes. A tipologia dos estabelecimentos demonstra a necessidade de qualificação da hotelaria.

O recente despertar do surf das ondas gigantes e o aumento generalizado do fenómeno turístico e do lazer explicam este reforço da atratividade da Nazaré. Os dados preliminares já referidos (visitas ao forte de S. Miguel, utilização do elevador e estacionamento registado pelos parquímetros) indiciam que o afluxo de visitantes e turistas à Nazaré se intensificou ao longo de 2016.

Reforçada com o atrativo das grandes ondas e com a projeção internacional das excelentes condições para a prática deste tipo de surf, a Nazaré dispõe de uma preciosa oportunidade para **modernizar o seu modelo de turismo**, assente num tripé virtuoso de:

- a) Sol e praia;
- b) Religião e espiritualidade (Santuário, Sítio, paisagem e natureza);
- c) Aventura e desportos radicais.

E a modernização do modelo de turismo pode ser a base para o desenvolvimento de uma economia integrada de alto valor acrescentado que explore a “Marca” e a sua capacidade de atrair profissionais criativos, associando-lhe produtos e serviços de qualidade.

2.4. O papel crucial da regeneração urbana

O aproveitamento das oportunidades e a prossecução da Visão para a Nazaré não é compatível com os problemas e disfuncionalidades do tecido urbano, com destaque para:

- Demografia regressiva, com estabilização e envelhecimento da população;
- A tradicional sazonalidade da procura, com acentuada dicotomia entre o verão – principalmente nos meses de Julho e Agosto – e o resto do ano, com a consequente pressão sobre o território urbano, os equipamentos e as infraestruturas;
- Base económica que não potencia os impactes do turismo, os quais se manifestam, predominantemente, através do modelo tradicional de alojamento turístico baseado no aluguer de quartos (agora alojamento local), na restauração e no comércio de recordações;
- Forte crescimento dos edifícios e alojamentos para usos sazonais.
- Número significativo de imóveis a necessitarem de intervenções, apesar de se verificar uma interessante dinâmica de reabilitação do edificado privado;
- Problema generalizado de circulação, mobilidade e estacionamento;
- Ausência de um centro simbólico no aglomerado da Praia e de espaços públicos de qualidade para lazer e recreação

Para aproveitamento das oportunidades de desenvolvimento proporcionadas pelo novo contexto, o município já assumiu o carácter estratégico da regeneração da Vila da Nazaré, no quadro de intervenções integradas que permitam ultrapassar os problemas estruturais do território, problemas que, de acordo com o PEDU, se sintetizam no quadro seguinte.

Problemas críticos da regeneração urbana da Nazaré

Domínio	Problemas
População	<ul style="list-style-type: none"> • Declínio demográfico dos núcleos históricos da Pederneira, Sítio e Praia • Disjunção social do território da Vila, com os mais idosos e de menores recursos a permanecerem no núcleo central e os mais jovens e classes medias a fixarem-se nas áreas das novas expansões • Situação de desfavorecimento da comunidade do Bairro Social • Elevada taxa de desemprego e situações de pobreza
Economia	<ul style="list-style-type: none"> • Massificação e sazonalidade do turismo • Estadias reduzidas e baixo impacte económico do turismo de visitação • Não aproveitamento das potencialidades para a atração de serviços avançados e das classes criativas • Insuficiência da oferta de serviços culturais
Qualidade urbana	<ul style="list-style-type: none"> • Degradação do espaço público e carácter caótico da sua ocupação • Défice e desajustamentos dos equipamentos públicos (mercado, terminal rodoviário, centro de saúde, Paços do Concelho, etc.) • Excessiva concentração de funções e usos urbanos em espaços limitados, nomeadamente na Marginal • Ausência de um centro simbólico no núcleo da Praia • Falta de qualidade nalgumas reabilitações e/ou substituição de imóveis antigos por novos • Desqualificação física e funcional de alguns tecidos urbanos – Sub-Vila, Pederneira,...
Mobilidade	<ul style="list-style-type: none"> • Falta de articulação e insuficiente acessibilidade entre os três núcleos históricos, Sítio-Pederneira-Praia • Fortes limitações das vias de circulação de acesso ao Sítio, Pederneira e Praia e ausência de alternativas • Estacionamento desordenado, criando restrições à mobilidade quotidiana, designadamente para pessoas com mobilidade condicionada, e gerando situações de risco para a segurança de pessoas e bens • Carência de espaços de estacionamento, com situações de rutura nos meses de verão • Congestionamento, sobretudo no período estival, com impacto nas emissões de CO2 e desperdício energético
Infraestruturas	<ul style="list-style-type: none"> • Ausências de solução de escoamento das águas pluviais que evite cheias e alagamentos, sobretudo nos espaços comerciais da Marginal • Poluição por infraestruturas aéreas de energia, telecomunicações, etc.
Cultura	<ul style="list-style-type: none"> • Degradação e perda de espaços e elementos da memória e identidade tradicional da Nazaré

Fonte: CMN, PEDU (2015)

2.5. O modelo de reabilitação urbana



Fonte: Carta elaborada pelos serviços SIG do Município

O município da Nazaré decidiu uma abordagem à regeneração urbana (ao desenvolvimento urbano) da Nazaré através da delimitação de três Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e a implementação de três Operações de Reabilitação Urbana, de carácter sistemático, orientadas pelos correspondentes Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana.

As três ARU correspondem aos territórios que definem a estrutura urbano-funcional da Nazaré, a qual está singularmente marcada por fatores históricos específicos e pela orografia do seu território. Ao longo dos séculos constituíram-se 3 núcleos urbanos territorialmente diferenciados e espacialmente dissociados pela topografia, mas estreitamente ligados enquanto polos funcionais de uma identidade urbana carismática: a Pederneira, o Sítio da Nazaré e a Praia da Nazaré (o triângulo urbano).

Cada ORU terá o objetivo central de prosseguir uma intervenção integrada de reabilitação urbana que responda a quatro necessidades fundamentais:

- 1ª. Necessidade de **qualificar os processos de reabilitação**, de modo a que as dinâmicas espontâneas privadas não acabem por transformar um problema de *falta de reabilitação* num problema de *má reabilitação* descaracterizadora da identidade urbana;
- 2ª. A indispensabilidade de **a requalificação das infraestruturas e do espaço público** acompanhar a reabilitação do edificado, de modo a resolver o que é hoje o principal fator de degradação da Vila: a reconhecida má qualidade do espaço público e os processos desordenados e caóticos da sua utilização.
- 3ª. Evitar processos de **excessiva concentração de atividades**, em particular do comércio na frente marítima com abandono, de que já há indícios, de ruas que têm tradição comercial.
- 4ª. A necessidade de **valorizar o património edificado**, designadamente os exemplares de arquitetura civil de valor relevante.

Neste quadro, o modelo de reabilitação urbana que será concretizado pelas ORU terá como **dimensões prioritárias**:

- a) A estruturação da mobilidade urbana;
- b) Investimentos públicos na qualificação do espaço público e das infraestruturas;
- c) Resolução das situações de usos conflitantes ou de degradação da qualidade ambiental ou paisagística;
- d) Reabilitação dos imóveis públicos;
- e) Criação de estímulos à reabilitação de imóveis privados, em particular

incentivos fiscais e organização de formas de mobilização dos apoios financeiros quer no quadro da reabilitação urbana quer no domínio da eficiência energética. Os poderes adicionais de que o município passará a dispor para impor a reabilitação aos proprietários privados serão reservados apenas para as situações que, correspondendo ao previsto na Lei, causem grave prejuízo ao interesse público ou ponham em causa a eficiência dos investimentos públicos;

- f) Revitalização demográfica, procurando reorientar para alojamento permanente parte do alojamento de uso sazonal;
- g) Dinamização económica, estimulando a reconversão funcional e a revitalização do tecido empresarial local.

PARTE II

DIAGNÓSTICO DA ARU DA PRAIA DA NAZARÉ⁷

- 1. Enquadramento da ARU na Vila da Nazaré**
 - 1.1. Enquadramento funcional
 - i. População
 - ii. Economia
 - iii. Usos e funções
 - 1.2. Instrumentos de planeamento aplicáveis
- 2. Elementos de caracterização da ARU**
 - 2.1. Caracterização do edificado
 - 2.2. Edificado público
 - 2.3. Património
 - 2.4. Espaço público
 - 2.5. Equipamentos e infraestruturas
 - 2.6. Síntese das dinâmicas de transformação
- 3. Síntese do Diagnóstico prospetivo**
 - 3.1. Regeneração Urbana da Praia da Nazaré- Análise SWOT
 - 3.2. Síntese dos desafios e problemas a ultrapassar

⁷ Esta Parte II aprofunda e complementa o diagnóstico feito no PEDU (2015),.

1. ENQUADRAMENTO DA ARU NA VILA DA NAZARÉ

A Praia da Nazaré é hoje o núcleo central e aqui estão situados quase todos os serviços e a maior parte da economia da Vila.

A Área de Reabilitação Urbana da Praia abrange uma área de 46,3 hectares e envolve espaços diferenciados:

- O núcleo original e a sua expansão histórica, onde se concentra grande parte dos serviços e equipamentos e onde a maior parte das ruas não tem perfil para a circulação automóvel;
- Toda a frente Ribeirinha até aos acessos à lota e ao porto de abrigo;
- Um espaço de expansão mais recente que começa a configurar um novo polo de concentração de serviços públicos - em torno dos novos equipamentos já instalados (Biblioteca, Centro Cultural, Centro de Saúde, Parque de Estacionamento, Mercado) ou a instalar (Interface de Transporte Público) – e com significativos espaços vazios, públicos e privados, profundamente desqualificados;
- A zona do Parque da Pedralva, espaço de lazer que faz também a ligação pedonal à Pederneira.

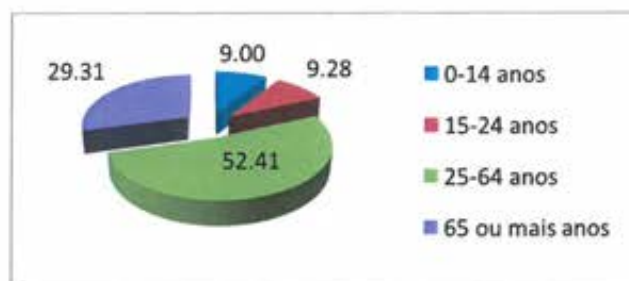
1.1. Enquadramento funcional

i. População

Na ARU da Praia da Nazaré residiam, em 2011, 3 156 pessoas (31% da freguesia/Vila da Nazaré). Trata-se de uma população muito envelhecida, combinando, em relação à média da freguesia, uma maior percentagem de idosos (65 e mais anos), uma menor presença relativa de jovens e crianças e uma maior percentagem de mulheres. A percentagem de idosos é de 29% (20% na freguesia) e a de crianças e jovens com menos de 15 anos é apenas 9% (13,7% na freguesia). O índice de envelhecimento da população é, assim, mais do dobro do conjunto da Vila.

Permanecem na ARU da Praia os estratos mais populares em situação de reforma (1/3 dos residentes) ou ligados direta ou indiretamente à pesca, ao comércio e à restauração, envelhecidos ou mais idosos. Os estratos mais jovens, procurando novas condições de conforto residencial ou confrontados com o uso das habitações para alojamento sazonal, tendem a fixar residência nas novas expansões da Vila.

ARU da Praia – estrutura etária da população residente, 2011 (%)



Fonte: PEDU (2015)

Residiam na ARU da Praia apenas 168 crianças com menos de 10 anos.

Da população com mais de 15 anos, 1 598 pessoas não tinham atividade económica, 262 procuravam emprego e 1 012 estavam empregados. A população da Praia era mais afetada pelo desemprego do que a de outras áreas da Vila da Nazaré.

Uma maior ligação à pesca explica que cerca de 9% dos residentes na ARU que se encontravam empregados trabalhassem no sector primário (percentagem que era quase o dobro da freguesia). Mas, à semelhança da Vila, $\frac{3}{4}$ da população empregada trabalhava no sector terciário. Apenas 17% dos empregados da ARU trabalhavam no sector secundário⁸. Do total dos empregados residentes na ARU da Praia, 250 (25%) trabalhavam fora do concelho da Nazaré.

Embora acompanhando os processos de transformação comuns a todo o concelho, a população da ARU da Praia continua a revelar os traços da génese deste aglomerado, com uma maior ligação à pesca e uma composição sociológica com maior presença de estratos mais envelhecidos, mais modestos e de menores níveis de instrução formal.

ii. Economia

A ARU da Praia da Nazaré é o maior polo de emprego do concelho. A ARU da Praia funciona como a “Baixa” do aglomerado urbano da Nazaré, localizando-se aqui o essencial das atividades terciárias da Vila.

Com base nos dados do Censo de 2011, calcula-se que nesse ano o emprego no concelho da Nazaré se situava em pouco mais de 5 000 postos de trabalho⁹. A composição sectorial permite deduzir que bastante mais de metade do emprego do concelho se localize no espaço da ARU da Praia da Nazaré. As atividades de comércio, de alojamento e restauração e a Administração e serviços públicos serão os principais empregadores.

⁸ "Sector primário" - agricultura, produção animal, caça, silvicultura e pesca; "Sector secundário" - indústria, construção, energia e água; "Sector terciário" - serviços.

⁹ Mais de 1/3 dos activos residentes empregados trabalhavam fora do concelho e vinham do exterior cerca de 24% dos activos empregados no concelho.

Na Praia da Nazaré estão hoje sedeados quase todos os serviços urbanos, públicos e privados, as funções e equipamentos balneares e diverso património das tradições, usos e costumes identitários da Nazaré.

Situam-se na ARU os principais serviços e equipamentos públicos. O comércio distribui-se pela Marginal e pela Rua da Subvila. O comércio, principalmente o da Marginal, vive predominantemente da procura de visitantes e turistas, procura que também suporta uma elevada densidade de estabelecimentos de restauração. O Mercado Municipal, cuja requalificação está a ser projetada no âmbito dos financiamentos aprovados no PEDU, é um equipamento comercial de referência inserido na dimensão identitária da Vila e um veículo insubstituível de comercialização dos produtos do sector primário do concelho e região.

Na ARU da Praia localiza-se o essencial, em termos quantitativos, da oferta hoteleira da Nazaré, quer na hotelaria convencional (cerca de ¾) quer do *alojamento local*. Uma consulta ao alojamento local registado, em Fevereiro de 2017, revelava a existência, na ARU do Praia, de 156 registos, maioritariamente apartamentos, a que correspondia uma capacidade para 894 pessoas¹⁰. O alojamento local constitui uma importante e tradicional forma de distribuição dos rendimentos do turismo e tem contribuído para a dinâmica de reabilitação do edificado. A modernização das formas de comercialização poderá ajudar a qualificação deste importante segmento da economia da Nazaré.

Há uma elevada densidade de estabelecimentos de restauração, mas torna-se necessário, no entanto, um grande esforço de qualificação do serviço para que a gastronomia se afirme como um atrativo de referência.

Serviços bancários, atividades imobiliárias e serviços empresariais também tendem a concentrar-se nesta área. Do mesmo modo, os serviços pessoais também têm aqui a sua localização preferencial no concelho.

¹⁰ Desconhece-se a percentagem da oferta informal de alojamento não registado, mas essa percentagem poderá ser elevada a julgar pela consulta ao site Airbnb.

Distribuição dos Estabelecimentos de Restauração no Concelho da Nazaré¹¹



Fonte: Extraído do site TripAdvisor

iii. Usos e funções urbanas

No contexto urbano da Nazaré, a ARU da Praia tem um múltiplo papel:

- É o centro político e administrativo do concelho e da freguesia, estando aqui localizadas a Câmara Municipal e a Junta de Freguesia da Nazaré e as funções coletivas de nível superior com presença no concelho;
- É o centro comercial e económico da Vila e do concelho;
- É um espaço balnear e de veraneio de excelência, de projeção nacional e algum reconhecimento internacional, projeção reforçada com a divulgação do fenómeno das ondas gigantes.
- Dispõe de diverso património histórico e cultural das tradições, usos e costumes identitários da Nazaré.

A Marginal – em processo de requalificação – é o espaço de referência e, por isso, também de importantes conflitos de usos urbanos. Na Marginal convergem os estabelecimentos de restauração e de comércio, principalmente o comércio virado para

¹¹ Meramente ilustrativo. Estabelecimentos identificados no mapa do site Tripadvisor. A visualização dos estabelecimentos depende da escala de zoom do mapa. Fonte: https://www.tripadvisor.pt/Restaurants-g315902-Nazare_Leiria_District_Central_Portugal.html (acedido em 2017.05.12)

os visitantes; localizam-se alguns equipamentos de relevância cultural e convergem os visitantes e veraneantes para atividades de lazer. A Marginal e as praças Sousa Oliveira e Manuel de Arriaga concentram o essencial das atividades de fruição da rua na Vila da Nazaré.

As ruas (e os espaços) interiores, quer por não terem perfil ou estarem degradados, não são apelativos para estar e passear nem para as atividades económicas. A Rua da Subvila mantém ainda alguma atividade, mas, também nela se verificam conflitos de usos

Como se refere no PEDU, seria importante equacionar a oportunidade para construir uma nova centralidade urbana no espaço, atualmente muito degradado, da Av. do Município, que articula o mais significativo conjunto de equipamentos, constituído pela Biblioteca, o Centro de Saúde, o Mercado Municipal, a Universidade Sénior, o Parque de Estacionamento, e o futuro Interface de Transporte Público, e que “abre” para a Marginal, para a zona de Seca do Peixe e para o Centro Cultural.

1.2. Instrumentos de planeamento aplicáveis¹²

Para além do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU), são os seguintes os instrumentos de planeamento que enquadram a elaboração das ORU's da Vila da Nazaré:

- Plano Director Municipal
- Plano de Ordenamento da Orla Costeira
- Plano de Mobilidade Urbana Sustentável

Plano Director Municipal (PDM)

O Plano Director Municipal, ainda em vigor, foi ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros (RCM n.º 7/97) publicada no Diário da República (DR) de 16/01/1997.

Teve uma 1ª alteração (regime simplificado) publicada em DR de 09/11/2007, e suspensão parcial (adaptação ao PROT-OVT) publicada no DR de 09/04/2010. Assim, o PDM já ultrapassou 20 anos de vigência, quando no seu art.º 2.º determina a revisão “antes de decorrido o prazo de 10 anos”, em conformidade com a legislação então em vigor. O processo de revisão do PDM da Nazaré foi desencadeado em 2004, tendo-se desenvolvido os respetivos estudos preliminares. Mas, após diversas vicissitudes, o processo foi interrompido e a Câmara deliberou, em 18/01/2016, a revogação do contrato de prestação de serviços com a respetiva equipa. Em 15/04/2016 a Câmara deliberou retomar o processo de revisão, com a contratação de nova equipa e a solicitação à CCDR-LVT da reunião para a (re)constituição da estrutura de acompanhamento (agora Comissão Consultiva). Cumpridas essas formalidades, os

¹² Não havendo diferenciação sobre os instrumentos aplicáveis, este ponto é comum às 3 ARU

trabalhos de revisão iniciaram-se em 21/04/2017 (primeira reunião da Comissão Consultiva), estando previstos 2 anos para a elaboração do novo PDM.

Nestas condições, a elaboração das ORU's da Praia, do Sítio e da Pederneira decorre em simultâneo com o início dos estudos da 1ª fase (diagnóstico) de revisão do PDM. Nesta fase, serão disponibilizadas as propostas das ORU e, posteriormente, a revisão do PDM deverá contemplar as ORU entretanto aprovadas.

Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) e POC-ACE

A Nazaré está integrada no Plano de Ordenamento da Orla Costeira Alcobaça-Mafra aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 11/202, de 17 de janeiro. Este é o POOC ainda em vigor para a Nazaré, embora o mesmo se encontre em fase avançada de revisão, tendo a consulta pública decorrido entre meados de Abril e finais de Maio de 2017.

De acordo com o novo RJGT (DL 80/2015), os instrumentos de ordenamento da orla costeira passam a designar-se Programas da Orla Costeira (POC) e a revisão do POOC Alcobaça-Mafra alargou o limite sul até ao Cabo Espichel passando a designar-se por Programa da Orla Costeira Alcobaça – Cabo Espichel (POC-ACE).

A proposta do POC-ACE vem reforçar e rigidificar as medidas de salvaguarda do litoral, quer em termos de alargamento da Zona Terrestre de Proteção (ZTP) quer no que se refere aos normativos aplicáveis. O Concelho da Nazaré é abrangido pelo alargamento da ZTP em duas situações:

- “No troço costeiro entre o limite norte da área de intervenção e o aglomerado urbano da Nazaré (...);
- No troço costeiro a sul da área portuária da Nazaré, abrangendo a área envolvente ao troço final da foz do rio Alcoa;” (POC-ACE, Programa, pág. 22).

Por outro lado, no Modelo Territorial o POC-ACE identifica a Nazaré como Área Crítica de Reabilitação Urbana (POC-ACE, Diretivas, págs. 34 e 39).

Em ambos os casos, estas zonas são objeto de normas de gestão com condicionantes e restrições fortemente penalizadoras para a gestão municipal que, no caso da Nazaré, atingem diretamente as ARU/ORU da Praia, e indiretamente as ARU/ORU do Sítio e da Pederneira.

No âmbito da discussão pública, diversos municípios e agentes privados apresentaram reclamações e pareceres jurídicos fundamentados considerando “ilegítimas”, “não fundamentadas” e ao arrepio de disposições do RJGT, diversas disposições da proposta do POC-ACE. Foi o caso do município da Nazaré que apresentou reclamação designadamente no que se refere às normas (em si contraditórias) incidentes sobre a

reabilitação urbana. Terá de se aguardar os resultados do relatório da discussão pública e a aprovação do POC-ACE para que a situação seja clarificada.

Plano de Mobilidade Urbana Sustentável (PMUS)

Na sequência da elaboração do Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS) do Oeste e da elaboração do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) da Nazaré, o Município decidiu elaborar um Plano de Mobilidade para a Vila da Nazaré, contratando uma equipa especializada para o efeito. Os trabalhos de elaboração do PMUS decorrem até finais de 2017.

O diagnóstico e as propostas do PEDU são claros e assertivos: os problemas e constrangimentos do trânsito e do estacionamento e os conflitos peão-veículos motorizados são de tal dimensão e complexidade que não será possível desenvolver estratégias de qualificação, regeneração e reabilitação urbanas sem equacionar e solucionar os problemas de mobilidade da vila.

O PMUS terá de fornecer soluções práticas para o estacionamento dos residentes e dos visitantes com particular relevo, no caso destes últimos, no período balnear; para ordenar e conferir fluidez ao trânsito; para incrementar a mobilidade pedonal em conforto e segurança, num território em que as reduzidas distâncias no interior de cada um dos núcleos a reabilitar convidam a deslocações pedonais.

Nesta perspetiva, as estratégias e as medidas de atuação da mobilidade e da regeneração/ reabilitação urbana estão a ser devidamente articuladas e compatibilizadas¹³.

¹³ Realizou-se uma reunião de coordenação entre as respetivas equipas, com a participação da Vereadora do Pelouro, e essa articulação prosseguirá, designadamente com o estabelecimento das Ações Estruturantes no domínio da mobilidade, respetiva orçamentação e calendário de execução.

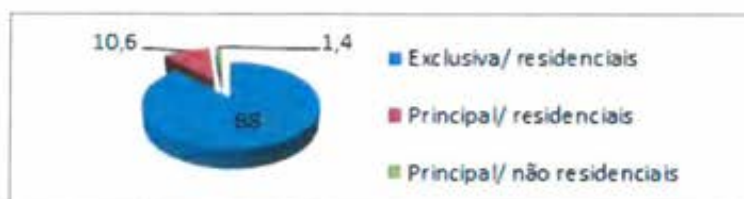
2. ELEMENTOS DE CARACTERIZAÇÃO DA ARU

2.1. Caracterização do edificado

➤ Estado de conservação dos edifícios

Em 2011, o parque edificado abrangido pela ARU da Praia da Nazaré era constituído por 2330 edifícios, sendo a quase totalidade (98,6%) dos edifícios exclusivamente ou principalmente residenciais.

ARU da Praia - edifícios por uso principal, 2011 (%)



Fonte: PEDU (2015)

A maioria (2/3) são edifícios de 1 ou 2 pisos e 31% tinha 3 ou 4 pisos. Edifícios com 5 ou mais pisos eram menos de 5 dezenas. A tipologia de 3 pisos é a mais frequente na zona antiga.

Das 3 ARU da Vila, a ARU da Praia da Nazaré é a que tem uma maior percentagem (43%) de edifícios construídos antes de 1960, correspondendo ao núcleo inicial e à expansão mais antiga. As construções mais recentes encontram-se maioritariamente na parte a sul do Mercado Municipal constituídas por edifícios com maior número de pisos.

Os dados dos Censos 2011 contabilizavam, no espaço desta ARU, 917 edifícios a necessitarem de obras de reparação (39%), dos quais metade apenas careciam de pequenas reparações e 203 estavam a necessitar de grandes reparações ou muito degradados.

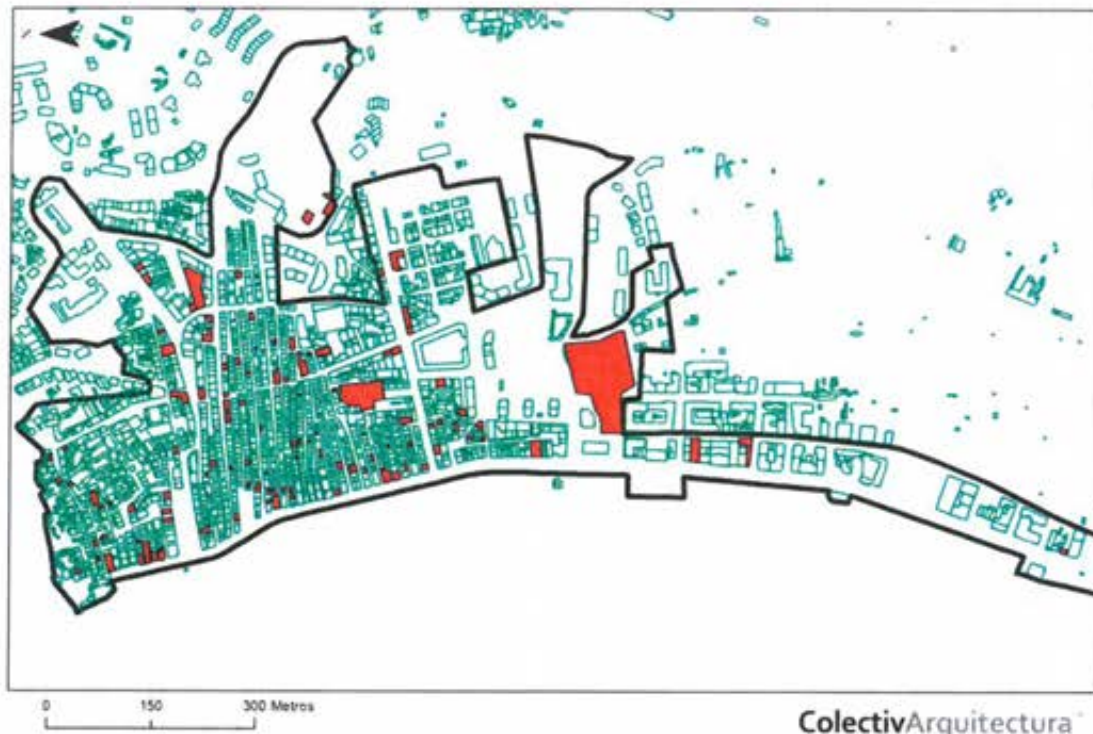
ARU da Praia da Nazaré– Estado de Conservação dos edifícios 2011

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	NAZARÉ PRAIA	
	N.º Edifícios	%
Sem necessidade de reparação	1413	60,6
A necessitar de pequenas reparações	407	17,5
A necessitar de médias reparações	307	13,2
A necessitar de grandes reparações	102	4,4
Muito degradado	101	4,3
TOTAL	2330	100

Fonte: INE, Censos 2011

A figura seguinte representa o levantamento feito pela equipe em inícios de 2017 dos edifícios que, numa análise visual exterior, claramente necessitavam de obras de reabilitação¹⁴. Este levantamento teve apenas como finalidade identificar a dimensão do problema e permitir estimar o volume de investimento que poderá estar associado á reabilitação do edificado privado.

ARU da Praia - Levantamento



Foram identificados 125 edifícios e conjuntos de construções/ruínas. Quase metade são edifícios de 2 pisos; os edifícios de 1 piso são cerca de 30% e os de 3 pisos pouco mais de 20%. Na quase totalidade são edifícios devolutos, com situações esporádicas de ocupação por comércio. À exceção de duas dezenas que aparentam precisar de obras de média reparação, trata-se de edifícios a necessitarem de intervenções profundas ou que se encontram em ruínas. Neste último caso encontram-se conjuntos de ruínas ou de habitações em muito péssimo estado sem condições para outra alternativa que não a demolição. Cerca de duas dezenas destes edifícios apresentam elementos com interesse arquitetónico acima da média.

¹⁴ A figura tem uma função ilustrativa, não dispensando uma aferição mais rigorosa da localização dos edifícios assinalados.

O mosaico de fotografias que a seguir se apresenta ilustra algumas situações do levantamento feito.



➤ *Usos e Ocupação*

A quase totalidade dos 2330 edifícios da ARU da Praia da Nazaré tem uso exclusivamente ou predominantemente residencial. As atividades económicas exercem-se normalmente no rés-do-chão de edifícios com outros pisos residenciais.

Em 2011, nesta ARU encontravam-se 5 481 alojamentos familiares, cerca de 2,4 alojamentos por edifício.

A maioria dos alojamentos (seis em cada 10) são de uso secundário ou sazonal e apenas 27% eram alojamentos de residência habitual; 13% dos alojamentos estavam devolutos. A elevada percentagem de alojamentos de uso secundário ou sazonal significa três coisas muito importantes:

- Primeira, o papel da Nazaré como instância de veraneio;
- Segunda, um grande desafio à funcionalidade das infraestruturas, serviços e equipamentos que, em determinados períodos, têm de responder a uma população que pode mais do que quintuplicar a população residente, com a agravante de coincidir com picos de procura de visitantes;
- Terceira, uma forte injeção de rendimentos na economia do concelho, situação que requiere a necessidade estratégica de qualificar a atratividade sobre estes “residentes” temporários

Dos alojamentos de residência habitual, apenas 56% eram ocupados pelo proprietário. Apenas uma pequena fração (17%) dos alojamentos de residência habitual dispunha de estacionamento, traduzindo aquele que é um dos maiores défices de qualificação urbana da ARU.

➤ *Famílias residentes*

No espaço da ARU da Praia, em 2011 residiam 1472 famílias, com uma dimensão média de 2,1 pessoas por família, significativamente inferior à do conjunto da Vila e à das outras duas ARU. A proporção de famílias com 1 ou duas pessoas era de 69% (56% no conjunto da Vila); Mais de 46% das famílias tinha membros com idade superior a 65 anos (35% na freguesia/Vila). Apenas 218 famílias (15%) tinham crianças e jovens com menos de 15 anos.

A combinação deste conjunto de elementos ilustra bem as características da ocupação residencial da ARU da Praia da Nazaré: maioritariamente por “residentes” temporários ou sazonais e por famílias idosas compostas por uma ou duas pessoas.

EDIFÍCIOS, ALOJAMENTO E SUA OCUPAÇÃO

(Fonte: Censos 2011, BGRI)

	Freguesia da Nazaré	ARU da Praia	ARU do Sítio	ARU da Pederneira
Número de edifícios	5 093	2 330	757	237
Percentagem de edifícios com 1 ou 2 Alojamentos ¹	77,9	66,1	87,7	85,2
Percentagem de edifícios com 3 ou mais alojamentos ¹	17,1	24,2	11,8	8,4
Percentagem de edifícios exclusivamente ou principalmente residenciais	99,0	98,6	99,7	97,5
Percentagem de edifícios com 1 ou 2 pisos	69,5	66,8	82,2	91,1
Percentagem de edifícios com 3 ou 4 pisos	28,5	31,2	17,6	8,9
Percentagem de edifícios com 5 ou mais pisos	1,9	2,0	0,3	0,0
Percentagem de edifícios com estrutura de betão armado	66,7	56,1	72,3	78,5
Percentagem de edifícios com estrutura de paredes de alvenaria com placa	24,5	28,5	20,6	20,3
percentagem de edifícios com estrutura de paredes de alvenaria sem placa	7,0	11,6	6,5	1,3
Percentagem de edifícios com outro tipo de estrutura	1,9	3,8	0,7	0,0
Percentagem de edifícios construídos até 1960	26,0	42,9	22,6	9,3
Percentagem de edifícios construídos no período 1961-1980	20,2	22,1	24,0	48,1
Percentagem de edifícios construídos no período 1981-2000	38,7	28,3	41,0	34,6
Percentagem de edifícios construídos no período 2001-2011	15,2	6,7	12,4	8,0
Número de Alojamentos Familiares	10 312	5 481	1 239	336
Percentagem de alojamentos de residência habitual	39,6	26,7	50,2	64,3
Percentagem de alojamentos vagos	12,2	13,2	12,8	19,6
Percentagem de alojamentos de uso sazonal ou secundário	48,2	60,1	37,0	16,1
Número de alojamentos de residência habitual	4 085	1 463	622	216
Percentagem de alojamentos de residência habitual com área inferior a 50m ²	13,6	23,0	17,5	8,8
Percentagem de alojamentos de residência habitual com área de 50-100 m ²	45,3	56,0	48,7	63,9
Percentagem de alojamentos de residência habitual com área superior a 100 m ²	41,1	21,1	33,8	27,3
Percentagem de alojamentos de residência habitual com estacionamento	45,6	16,6	35,4	44,0
Percentagem de alojamentos de residência habitual ocupados pelo proprietário	67,1	55,6	65,4	58,8
Número de famílias	4 115	1 472	630	218
Percentagem de famílias com 1 ou 2 pessoas	56,0	69,3	54,9	57,8
Percentagem de famílias com 3 ou 4 pessoas	39,8	28,3	42,4	35,3
Percentagem de famílias com pessoas com de 65 ou mais anos	34,7	46,6	35,6	39,9

Notas: (1) Não soma 100; há a categoria de "Outro tipo de edifício"

2.2. Edifício público

No aglomerado da Praia – e no interior da respetiva ARU – localizam-se os principais equipamentos e edifícios públicos de uso coletivo, a saber:

- Mercado Municipal: com obras de requalificação e modernização (já previstas no âmbito do PEDU) para potenciar o seu papel nos circuitos de comercialização de proximidade e como espaço nuclear da economia local;
- Edifício dos Paços do Concelho: antiga Casa dos Pescadores, encontra-se em más condições de funcionalidade, estando em curso obras de reabilitação;
- Casino/ Salão de Festas/Cineteatro: edifício marcante da vida cultural no século XX na Nazaré, reabriu como sala de espetáculos em 2001, necessitando de intervenção para potenciar a oferta cultural e recreativa;
- Antiga Escola Primária do Bairro dos Pescadores: Atuais instalações da Universidade Sénior funcionando ao lado o Jardim de Infância do Bairro dos Pescadores;
- Antiga Escola Primária na Av. Circular Norte: edifício atualmente afeto à Escola Profissional da Nazaré;
- Colónia Balnear: edifício pertencente à CIM Médio Tejo, não estando a ser utilizado;
- Centro de Saúde: instalações a substituir, no mesmo local, por um novo edifício cuja construção já foi objeto de concurso;
- Capitania do Porto: edifício indelévelmente ligado à vida piscatória da Nazaré e ao seu lado trágico e heróico.

A maioria desses edifícios carece de obras de reabilitação, embora em grau diverso. No âmbito das verbas aprovadas para o PEDU dispõem já de financiamento:

- Mercado Municipal
- Casino/ Salão de Festas
- A Colónia Balnear é propriedade de uma Associação de Município Médio-Tejo e da Lezíria do Tejo. Trata-se de um conjunto (edifício e área envolvente) de dimensão e valia apreciáveis e que se encontra devoluto. Está a ser equacionado um projeto de reabilitação e reutilização envolvendo:
 - Unidade hoteleira
 - Parque de estacionamento subterrâneo
 - Componente social

Para estes e para os restantes edifícios públicos, deverá ser aprofundada a natureza das intervenções de reabilitação necessárias, tendo em conta o seu estado de conservação e os programas de utilização que para os mesmos venham a ser definidos.

No imediato coloca-se, também, a necessidade de reabilitação de instalações de apoio de praia, na zona norte, em frente ao restaurante S. Miguel, e dos sanitários públicos da Praça Manuel Arriga.

Embora não necessitando de obras de reabilitação, pela sua importância para a configuração de uma nova centralidade, destacam-se também:

- Centro Cultural: edifício da antiga loja, foi reconvertido para receber exposições temporárias e outras actividades culturais.
- Biblioteca Municipal: equipamento moderno e polivalente com funções dirigidas a diversos públicos alvo e que se vem afirmando como um polo estratégico para acesso à cultura e à informação.

Não sendo público, o espaço da ARU irá acolher a Fundação Mário Botas cujo edifício está em fase de conclusão e que poderá ser de grande relevo para a vida cultural da Nazaré.

2.3. Património

Dadas as origens históricas relativamente recentes deste aglomerado (séc. XVIII) e a génese da sua formação (comunidade piscatória), a Praia não dispõe de património edificado relevante, sendo a sua valia resultante do conjunto e não de edifícios isolados. Mas dispõe de um património cultural e imaterial valioso e singular no que respeita aos costumes e tradições da comunidade piscatória. No processo de reabilitação e qualificação urbanas deverão ser tidos em consideração os espaços que acolhem, preservam e podem renovar essas tradições e identidade. O Centro Cultural (antiga Loja) e a Casa-Museu do Pescador são disso exemplo.

Na Praia existem, ainda, valores patrimoniais que importa preservar e outros cujo simbolismo importa divulgar¹⁵:

- Capela de Santo António: “construída às custas dos pescadores, cujas companhas tiravam um quinhão para o Santo, 1% do pescado vendido”;
- Capela de N^a. Senhora dos Aflitos: construída na segunda metade do século XVIII e cuja história está ligada ao pagamento da dízima do pescado;
- Capitania do Porto: instalada na antiga Casa dos Frades

¹⁵ Toma-se por base a informação disponível em <http://www.cm-nazare.pt/pt/monumentos-e-patrimonio>

- Paredão da praia: onde fica a Marginal, construído no início do século XX, a expensas dos pescadores (imposto de 1% sobre o pescado), para proteger do avanço do mar e proporcionar abrigo aos barcos;
- Capela de São Pedro: ao lado do edifício dos Paços do Concelho, antiga Casa dos Pescadores.
- Cine-Teatro da Nazaré: construído sobre as ruínas de teatro anterior destruído por um incêndio, é um edifício dos anos 30 do século passado que perpetua a memória da Nazaré como terra de cultura e espectáculo.

No aglomerado da Praia da Nazaré encontram-se, também, alguns exemplares de fontanários que importaria valorizar, como elementos de memória, no espaço da ARU.

Como exemplos marcantes do património móvel e de profundo significado cultural, importa destacar:

- A Seca do Peixe: espaço museológico vivo (Museu do Peixe Seco) no areal da praia, constituído por um “estendal” (*estindarte*) onde se dá continuidade à tradição de secagem de peixe e por uma atividade de secagem e venda exercida por algumas peixeiras;
- A exposição de embarcações tradicionais no areal da praia: iniciativa da Câmara da Nazaré, com a colaboração do Museu Dr. Joaquim Manso, elemento fundamental das origens e da história da Nazaré.

Estes elementos devem ser integrados numa “narrativa” de modernização e gestão da imagem da Nazaré que enriqueça a experiência e o conhecimento dos turistas e visitantes e reforce a identidade do território.





2.4. Espaço público

Neste aglomerado, o principal espaço urbano de utilização coletiva (intensa) é a Marginal (Av. da República e Av.³ Manuel Remígio), encontrando-se em curso as primeiras fases das obras de requalificação no âmbito dos financiamentos do PEDU.

Para além da Marginal, escasseiam os espaços públicos.

Sendo este o principal núcleo residencial, de comércio, serviços e outras atividades económicas e sociais da Vila da Nazaré, só dispõe de duas praças formais, aliás de reduzidas dimensões: Praça Sousa Oliveira e Praça Manuel Arriaga.

Um pouco excêntrico, mas ainda incluído em ARU, o Parque da Pedralva é um aprazível jardim, dotado de algumas infra-estruturas. Contudo, fica excêntrico ao aglomerado da Praia da Nazaré e de difícil acesso pedonal.

Na zona norte do aglomerado, na área histórica, os arruamentos são muito estreitos e de grande declive (quando perpendiculares ao mar). No geral, estas ruas, além de muito estreitas, confrontam-se com conflitos de uso que não permitem a sua fruição como zonas de estar e de lazer.

Na zona a sul da Av. Vieira Guimarães, área onde se encontram localizados os principais equipamentos de utilização coletiva – Mercado, Biblioteca, Centro de Saúde, Interface de Transportes Públicos, etc. - os espaços públicos encontram-se muito desconexos, fragmentados e desqualificados. Como se refere no PEDU, a reconhecida má qualidade do espaço público e os processos desordenados e caóticos da sua utilização são hoje o principal fator de desqualificação da Vila.

A regeneração da ARU da Praia põe um forte enfoque na requalificação do espaço público e na criação de novos espaços para fruição dos residentes e visitantes. Uma atenção particular deverá também ser dada à qualificação das entradas do aglomerado da Praia, em articulação com o ordenamento do trânsito e do estacionamento.

Assim, na zona norte torna-se necessário qualificar:

- Praça Sousa Oliveira (financiamento previsto no PEDU);
- Rua Sub Vila (idem);
- Pequenos espaços intersticiais, a definir, que possam servir como zonas de estar e convívio.

A Av. Vieira de Guimarães para além de servir de acessibilidade ao Mercado e aos Paços do Concelho constitui o principal eixo viário de entrada na vila, estando prevista a sua qualificação no âmbito do PEDU. Dada a sua natureza estruturante, torna-se necessário que o respetivo projeto de qualificação seja definido a partir do enquadramento dos estudos e Plano de Mobilidade Urbana Sustentável (PMUS) em curso de elaboração (um ou dois sentidos de trânsito, estacionamento, passadeiras, etc.).

Na zona sul, tal como já está previsto no PEDU, torna-se necessário:

- Estruturar e qualificar a Av. do Município (já com financiamento PEDU) e respetivos espaços envolventes que acolhem e dão acesso aos principais equipamentos coletivos da Vila: Mercado, Biblioteca, Centro de Saúde, Interface de Transportes Públicos, Parque de Estacionamento e Universidade Sénior. Tratando-se, também, de um espaço charneira entre o núcleo histórico, a área portuária e a Marginal, esta é a única oportunidade de dar corpo a uma nova centralidade da Vila (mesmo que, em virtude dos condicionantes urbanísticos existentes, tenha de ser um espaço inorgânico);
- Qualificar a Rua Branco Martins (financiamento PEDU) e a Av. do Porto Santo.

A desqualificação do espaço público é ainda agravada pela ocupação “selvagem” de espaços privados expectantes, nomeadamente por estacionamento automóvel caótico.

À semelhança de experiências noutras cidades¹⁶, justifica-se o estabelecimento de acordos com os proprietários para que, temporariamente e até à sua edificação, os mesmos sejam afetos a utilizações públicas qualificantes, com intervenções ligeiras e reversíveis (estacionamento, por exemplo).



¹⁶ Refira-se o projecto “Esto no es un solar” em Saragoça, iniciativa dos Arquitectos Patrizia Di Monte e Ignacio Grávalos (<http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-349303/esto-no-es-un-solar-reconvirtiendo-parcelas-vacias-en-espacio-publico-parte-ii>)

2.5. Equipamentos e infraestruturas

➤ Equipamentos

O processo de expansão da Vila da Nazaré levou à localização de alguns equipamentos coletivos nas novas urbanizações. É o caso dos equipamentos de ensino e formação, do desporto e de alguns equipamentos comerciais. De resto, os principais equipamentos coletivos, de propriedade pública, encontram-se nesta ARU. O seu estado e a necessidade de intervenções de reabilitação já foram referidos no ponto 2.2. “Edifício Público”.

➤ Infraestruturas

O principal problema identificado no domínio das infraestruturas relaciona-se com a gestão dos esgotos domésticos e das águas pluviais.

No primeiro caso, está identificada a necessidade de expandir a capacidade da estação elevatória subterrânea na Praça Manuel da Arriaga, para responder aos picos de verão e prevenir riscos que poderiam afetar a Praia.

No segundo caso, há que solucionar o problema de frequentes e danosas inundações na Praia, em virtude do declive em que está implantado o aglomerado, da excessiva impermeabilização do solo e da falta de um adequado sistema de escoamento das águas pluviais. A solução que está a ser equacionada é o desvio da conduta das águas da parte mais elevada da Vila, na zona dos Bombeiros Voluntários, ao longo da Estarda Nacional até ao rio.

Está a ser equacionado um projeto para requalificar o abastecimento de água, a recolha de resíduos sólidos e a recolha e tratamento de esgotos em todo o concelho.

2.6. Síntese das dinâmicas de transformação

A ARU da Praia da Nazaré é o principal polo de atividade do concelho, determinando e espelhando os processos de mudança em curso no concelho e na Vila. As dinâmicas de transformação da Vila da Nazaré podem ser sintetizadas no quadro seguinte:

Dinâmicas de mudança da Vila da Nazaré

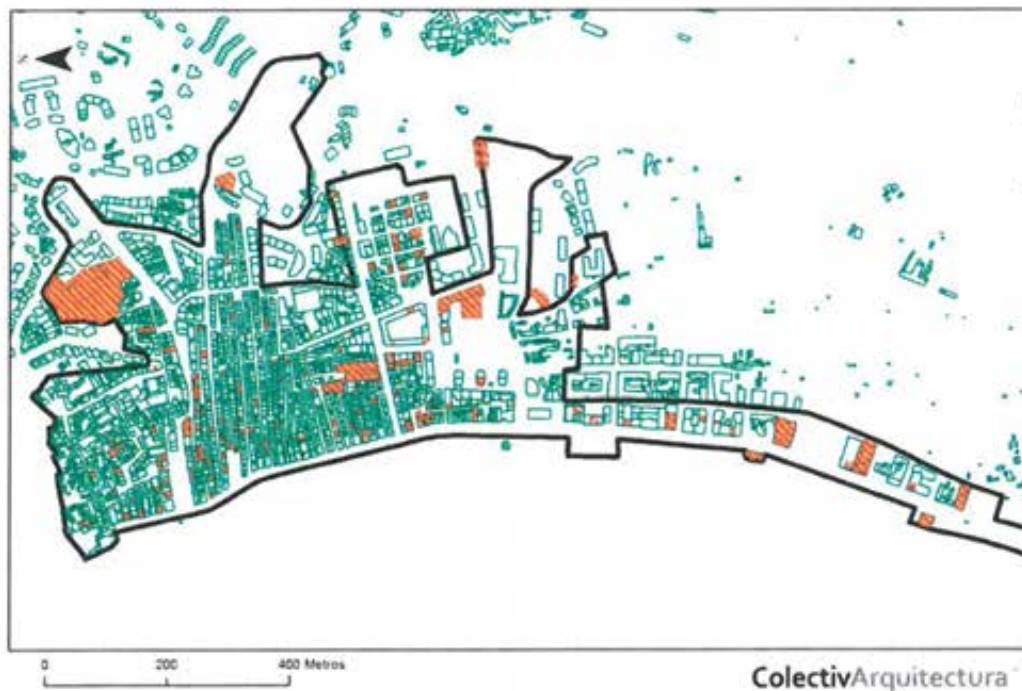
Dinâmicas	Caracterização/Observações
1. Crescimento acentuado do número de visitantes	Esse crescimento é visível e está claramente ligado à projeção mundial do fenómeno das ondas gigantes. O número de passageiros no Ascensor aumentou perto de 40% de 2013 para 2015, o número de visitantes ao Forte/farol tem crescimento ainda superior e o mesmo é confirmado pela restauração e pelo comércio. A Nazaré está também a beneficiar do crescimento turístico a nível nacional e internacional.
2. Um novo tipo de visitantes com maior impacte económico	Ao peregrino, excursionista ou visitante em família, com permanências muito curtas de 2 ou 3 horas – um olhar à paisagem, uma visita ao Santuário e compra de recordações – junta-se um novo tipo de visitante, potencialmente mais jovem e de várias nacionalidades além da portuguesa, vindo para observar as ondas e, por isso, tendo permanências mais longas e maior impacte na atividade económica. Também as atividades do surf atraem praticantes internacionais e as respetivas equipas que levam à permanência de um número relevante de pessoas de diversas nacionalidades
3. Crescimento do alojamento local	O alojamento local registado apresentou um crescimento significativo nos anos de 2014 e 2015, embora parte possa corresponder apenas à formalização de atividades já existentes. O alojamento local poderá ser a forma privilegiada para valorizar a arquitetura de pequena dimensão (casas pequenas). A opinião recolhida é que o alojamento local da Nazaré tem qualidade e responde a procuras específicas não concorrentes da hotelaria tradicional, devendo ser modernizada a forma como o mesmo é “vendido”.
4. Aumento da oferta hoteleira e melhoria da qualificação da hotelaria tradicional	O elevado aumento de procura turística (+82% de dormidas na hotelaria entre 2009 e 2015) foi acompanhada pelo aumento e qualificação da oferta hoteleira. O número de hotéis naquele período passou de 4 para 9. Continua a não haver hotéis de 5 estrelas, mas de 1 hotel de 4 estrelas em 2009 passou-se para 3 atualmente. A percentagem de hóspedes estrangeiros ultrapassou os 50% em 2015 e “começam a voltar os turistas da Europa”, no dizer de um dos operadores hoteleiros “Há alturas em que não há camas”, mas permanece uma muito elevada sazonalidade, colocando-se o desafio de proporcionar experiências ao longo de todo o ano.
5. Procura de habitação por cidadãos estrangeiros	Para além de emigrantes, os franceses, os alemães, e os nórdicos compram habitação para residirem ou passarem grandes temporadas. Um promotor referiu que dos apartamentos vendidos 50% seriam para estrangeiros e com os emigrantes ir-se-ia a 90%. Esta dinâmica levanta o problema de prestar particular atenção às novas procuras destes “residentes”, promovendo a oferta correspondente.
6. Um novo ambiente económico	Existe alguma euforia ligada ao surf, ao aumento de visitantes e à nova projeção internacional da Nazaré. O aumento da procura no comércio e na restauração, o novo segmento do turismo ligado a desportos náuticos, o potencial da marca para o desenvolvimento de produções associadas ao surf, potenciais mega-projetos turísticos e a atração de novos residentes levaram à sensação de que a Nazaré “subiu ao auge”, como alguém declarava (Observador, 1/11/2016, acedido em 23/5/2017). Trata-se de um ambiente económico favorável à inovação e ao crescimento que importa transformar em projetos e em novas dinâmicas empresariais, em particular no lançamento de âncoras para combater a sazonalidade

Neste contexto, a Praia da Nazaré surge como o espaço onde:

- a) Está em curso um processo de substituição dos usos residenciais para atividades de natureza económica, seja alojamento local, seja hotelaria convencional ou atividades comerciais. Embora lento (ver figura abaixo), a prazo, este processo pode traduzir-se em maior abandono por residentes, com forte impacte na identidade do lugar.
- b) Se verifica crescimento do número de visitantes, com redução da sazonalidade, em resultado da crescente projeção nacional e internacional da Nazaré;

- c) Há indícios de uma maior presença de estrangeiros, alguns residentes sazonais, nomeadamente, de franceses e alemães¹⁷;
- d) Se vem afirmando um calendário denso de eventos, alguns com capacidade mediática, que importa agregar como elementos essenciais de gestão da marca Nazaré¹⁸;
- e) Está em curso, por iniciativa do município e no âmbito do PEDU, um esforço gradual de qualificação orientado para melhor condições de acolhimento dos visitantes e melhor qualidade residencial.

ARU da Praia - Licenciamentos



Fonte: CMN, anos 2010-2016

¹⁷ Como é indiciado pelo atendimento no Posto de Turismo

¹⁸ Ver <http://www.cm-nazare.pt/pt/agenda>

3. SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO PROSPECTIVO

3.1. Regeneração Urbana do Praia da Nazaré - Análise SWOTT

No âmbito da dinâmica global do concelho da Nazaré (ver Parte I), a regeneração urbana da Praia desenvolve-se num contexto que se sintetiza no quadro seguinte:

ARU da Praia da Nazaré – Forças e Oportunidades/Fragilidades e Ameaças

Forças	Fragilidades
<ul style="list-style-type: none"> • Centralidade no contexto da Vila construída ao longo da história e reforçada pelo capital coletivo instalado; • Principal polo da atividade do concelho e de localização de equipamentos e serviços urbanos; • Imagem e reputação associadas ao imaginário, à praia e à história e tradições; • Qualidade da praia e pioneirismo no turismo balnear; • Singularidade do tecido urbano da parte antiga e grau muito satisfatório de conservação do edificado privado; • Interesse económico na reabilitação dos imóveis para venda ou alojamento local; • Calendário de eventos, alguns com projeção mediática; • Grande projeção internacional e ativos simbólicos relevantes para um projeto de <i>branding</i> e <i>marketing</i> territorial da Nazaré no seu conjunto 	<ul style="list-style-type: none"> • Desqualificação do espaço público incompatível com uma instância de veraneio e espaço de visitação modernos e competitivos; • Excessiva pressão sobre o espaço público e conflitualidade de usos, em consequência da ausência de alternativas à Marginal; • Graves deficiências do sistema de mobilidade, em particular a nível de estacionamento, com proliferação de estacionamento ilegal e caótico, em particular na época balnear; • Ausência de espaços verdes e insuficiência do mobiliário urbano, para melhor acolhimento e conforto dos visitantes e melhor qualidade de vida dos residentes • População residente envelhecida e em declínio, e fraca atração do tecido urbano antigo para as famílias mais jovens; • Falta de respostas para as procuras diferenciadas dos turistas e residentes sazonais estrangeiros; • Ausência de ofertas de lazer e diversão alternativas ao passeio na Marginal; • Fraca diferenciação e identidade do comércio de recordações; • Preços dos imóveis degradados e estrutura de propriedade desincentivadores da sua aquisição para reabilitação
Oportunidades	Ameaças
<ul style="list-style-type: none"> • Ambiente de otimismo económico, favorecendo a iniciativa e o investimento privado • Procura para segundas residências ou uso sazonal • Expectativa de disponibilidade, a curto prazo, de recursos financeiros para a reabilitação • Consenso social e político sobre os principais vetores de reabilitação 	<ul style="list-style-type: none"> • Debilidade financeira das instituições potenciais parceiras nos projetos de reabilitação urbana • Descaracterização sociológica, com perda de identidade comunitária, por desequilíbrio entre os autóctones e os novos residentes • Perda de vida urbana comunitária fora da época balnear por excessivo destino secundário das habitações;

	<ul style="list-style-type: none"> • Dificuldade de fazer emergir ou atrair iniciativa e capacidade de organização empresarial; • Incapacidade de afirmar uma imagem de qualidade, nomeadamente na gastronomia.
<p>Tendências:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Queda da função residencial permanente e processo de substituição dos usos residenciais para atividades de natureza económica (alojamento, hotelaria, comércio, etc.); • Número crescente de visitantes e agravamento dos conflitos de usos do espaço público; • Diversificação das origens de visitantes e um novo segmento com permanências de maior duração; • Afirmação de um calendário de eventos que pode reforçar a identidade da marca Nazaré • Algum dinamismo na reabilitação dos edifícios • Esforço gradual de qualificação urbana, dos espaços públicos e dos equipamentos, no âmbito do PEDU 	

3.2. Síntese dos desafios e problemas a ultrapassar

Transcreve-se do PEDU a síntese dos desafios e problemas a ultrapassar.

No núcleo da Praia da Nazaré, o principal problema resulta da concentração sazonal de elevado número de pessoas numa área restrita, criando situações de conflito entre usos, e desqualificando as vivências urbanas para os residentes e os visitantes. Problema é, também, a persistência de situações de edifícios degradados ou devolutos que importa mobilizar para novas funções urbanas. Acresce a necessidade de travar a perda de funções que começa a ameaçar certos tecidos e ruas com relevância comercial que começam a manifestar indícios de desertificação. Deficiências de infraestruturas, a necessidade de ordenar a circulação e o estacionamento e de valorizar e de dar corpo a projetos inseridos na estratégia de desenvolvimento do concelho, são outros motivos que justificam uma intervenção integrada de regeneração urbana nesta área.

Refira-se que, fruto da dinâmica de reabilitação associada ao modelo de alojamento local, as situações de edificado degradado, embora em grande número, não configuram grandes conjuntos a necessitar de reabilitação. Na Nazaré, a degradação urbana resulta, sobretudo, da degradação do espaço público e das infraestruturas, degradação que pode funcionar como desincentivo ao investimento privado.

ARU da Praia – Principais problemas a enfrentar

- Declínio populacional e envelhecimento da população
- Elevada taxa de desemprego e situações de pobreza
- Número significativo, embora dispersos, de edifícios degradados e/ou devolutos carecendo de reabilitação e reutilização
- Degradação do espaço público e carácter caótico da sua ocupação
- Inexistência de espaços verdes e de um centro simbólico
- Défice e desajustamentos dos equipamentos públicos (mercado, terminal rodoviário, centro de saúde, Paços do Concelho, etc.)
- Excessiva concentração de funções e usos urbanos em espaços limitados, nomeadamente na Marginal
- Falta de qualidade nalgumas reabilitações e/ou substituição de imóveis antigos por novos
- Desqualificação física e desvitalização funcional de algumas ruas centrais (Sub-Vila)
- Necessidade de qualificar o alojamento turístico (hotéis e alojamento local)
- Estacionamento desordenado, criando restrições à mobilidade quotidiana, designadamente para pessoas com mobilidade condicionada, e gerando situações de risco para a segurança de pessoas e bens
- Carência de espaços de estacionamento, com situações de rutura nos meses de verão
- Ausência de solução de escoamento das águas pluviais que evite cheias e alagamentos, sobretudo nos espaços comerciais da Marginal
- Poluição por infraestruturas aéreas de energia, telecomunicações, etc.
- Degradação e perda de espaços e elementos da memória e identidade tradicional da Nazaré

Fonte: PEDU

A esta leitura, apenas importa acrescentar três pontos:

- a) Alguns dos problemas identificados estão já a ser objeto de intervenções, como atrás foi referido, e outros estão a ser objeto de procura de soluções. Em particular, os problemas de acessibilidade, estacionamento e mobilidade estão a ser equacionados no âmbito da elaboração do Plano de Mobilidade Urbana Sustentável.
- b) Generalizou-se a consciência do papel crítico da qualificação do espaço público para os processos de regeneração urbana e estão em curso os estudos de intervenção para a área que atrás se referiu como uma potencial nova centralidade para a Nazaré.
- c) É necessário atender às questões do dia a dia da população e dos atores económicos e à facilitação da experiência dos visitantes, exigindo atenção ao conjunto difuso de pequenos problemas que determinam, também, a perceção de qualidade de uma cidade (luminárias, calçadas gastas, acessibilidade a pessoas de mobilidade reduzida, limpeza, sinalética, ruído, etc.).

Em primeiro lugar, a ARU tem de ser acolhedora e atrativa para os seus residentes. O problema de perda da função residencial (residência habitual) deve ser assumido como uma questão crítica.

PARTE III

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

1. **ORU Sistemática: fundamentação da opção**
2. **Opções Estratégicas de reabilitação e de revitalização da ARU**
 - 2.1. Visão
 - 2.2. Objetivos estratégicos
 - 2.3. Eixos de intervenção: prioridades e objetivos operacionais
 - 2.4. Coerência das opções estratégicas da ORU com as opções de desenvolvimento do município
3. **Programa da ORU**
 - 3.1. Prazo de execução da ORU
 - 3.2. Ações estruturantes de reabilitação urbana:
 - a. Edifícios: privados, público, equipamentos
 - b. Património e valores culturais
 - c. Infraestruturas urbanas
 - d. Espaços públicos de circulação
 - e. Espaços verdes e de utilização coletiva
 - f. Atividades económicas
 - 3.3. Programa de Investimento
 - 3.4. Programa de financiamento da ORU
 - a. Custos totais
 - b. Fontes de financiamento
 - 3.5. Modelo de gestão e execução
 - a. Modelo de gestão da ARU
 - b. Modelo de execução da ORU
 - 3.6 Apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários
 - 3.7. Planeamento e Gestão da Frente Urbana Marítima

1. ORU SISTEMÁTICA: FUNDAMENTAÇÃO DA OPÇÃO

O Município da Nazaré tomou a decisão de promover a regeneração urbana da ARU da Praia da Nazaré através de uma ORU Sistemática.

Nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, uma «operação de reabilitação urbana 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» (n.º 3, Art.º 8.º, sublinhado nosso).

A opção por uma ORU sistemática, para além da necessidade de acompanhar a reabilitação do edificado privado, preservando a paisagem urbana, a identidade e o potencial do aglomerado da Praia, induz um quadro amplo de intervenções de iniciativa pública, visando a qualificação das condições de acolhimento e de fruição pelos residentes e por um número crescente de visitantes e a renovação do papel de núcleo estruturante do desenvolvimento urbano da Nazaré.

2. OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO E DE REVITALIZAÇÃO DA ARU¹⁹

2.1. Visão

A Visão assumida para a ARU da Praia da Nazaré assenta na inserção distintiva deste território no tecido urbano da Nazaré e na valorização dos seus ativos enquanto motores do desenvolvimento da Vila e do concelho.

VISÃO

Praia da Nazaré, espaço turístico atrativo pela autenticidade, diferença e experiências singulares e centro cívico e económico - distinto e competitivo - da Vila da Nazaré

Esta Visão obedece a duas ideias:

- i. Funcionalmente, no contexto da Vila, a Praia da Nazaré deverá afirmar-se como a verdadeira *Baixa*, de uma pequena cidade, dotando-se de espaços simbólicos e usos qualificados nos diversos domínios: dos serviços mercantis privados aos serviços públicos, do comércio aos serviços culturais e recreativos, dos espaços de circulação e estacionamento aos parques de lazer, do alojamento turístico à restauração, das praças aos eventos.

¹⁹ alíneas a) e c) do n.º 2 do art.º 33)

- ii. A ARU da Praia é o espaço melhor apetrechado para capitalizar os atrativos do concelho e traduzi-los em experiências que potenciem a reputação nacional e internacional da Nazaré como polo turístico e de visitação.

2.2. Objetivos estratégicos

Assumir a Visão anterior implica que a regeneração urbana da Praia da Nazaré adote os seguintes **objetivos estratégicos**, os quais incorporam as opções estratégicas assumidas pelo Município aquando da delimitação da ARU:

1. *Qualificar o espaço urbano e a sua fruição*

Este objetivo estratégico traduz-se, nomeadamente, em:

- Qualificar o espaço público e melhorar as condições de apazibilidade para estar, circular e conviver;
- Criar novos espaços de estar e de lazer minimizando a pressão sobre a Marginal e a tensão de usos conflitantes;
- Melhorar a mobilidade urbana, ordenar o estacionamento com soluções que permitam a utilização mais cómoda e prática do automóvel pelos residentes e visitantes.

2. *Preservar e valorizar a autenticidade e singularidade do território*

Com a projeção internacional recente e a crescente atração de visitantes, subsiste o risco de que a atração massiva leve à desvalorização dos fatores mais relevantes da força da sua atração: o carácter único do lugar, das suas gentes e do seus usos e tradições. Assim, no quadro deste objetivo estratégico dever-se-á:

- Reabilitar o edificado, preservando a singularidade do tecido urbano;
- Valorizar a etnografia como ativo singular de competitividade e renovar os fatores de identidade territorial, cultural e social da Nazaré;
- Proteger, conservar e valorizar o património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação urbana.

3. *Promover uma imagem de singularidade de experiências e aumentar o efeito multiplicador dos visitantes na economia da Nazaré*

A sensibilidade do espaço público coloca a necessidade de uma maior aposta na qualidade. Ao objetivo *mais* importa juntar o objetivo *melhor*. Os visitantes de hoje têm uma experiência singular resultante da paisagem, das vistas, da praia, das ondas gigantes e outros ativos naturais. Importa apostar na diversificação das experiências distintas e nomeadamente:

- Dar relevo à história e ao imaginário;
- Melhorar a qualidade e a distinção da gastronomia;
- Dinamizar o empreendedorismo inovador na oferta de serviços aos visitantes
- Revitalizar e qualificar os fatores de reforço e diversificação das atividades económicas;
- Dar resposta à procuras específicas de estrangeiros.

4. *Preservar a função residencial na ARU da Praia, em particular na parte antiga*

Como referido, 60% dos alojamentos da ARU da Praia são de uso sazonal ou alojamento secundário. A autenticidade exige uma comunidade viva e coesa, orgulhosa do seu território e tradições. A preservação da função residencial é, assim, um objetivo estratégico. A prossecução desse objetivo pode incluir:

- Oferta de arrendamento competitivo com o alojamento local;
- Resposta às procuras das famílias jovens;
- Oferta de serviços gratuitos às famílias, em áreas específicas (p.e. *wifi*).

2.3. Eixos de intervenção, prioridades e objetivos operacionais

Considerando os objetivos estratégicos e as opções estratégicas assumidas pelo Município na decisão de delimitação das ARU da Praia da Nazaré, do Sítio da Nazaré e da Pederneira, a Operação de Reabilitação Urbana da Praia da Nazaré desenvolver-se-á de acordo com os seguintes **cinco eixos de intervenção**:

A. Qualificação do Espaço Público

Identificando-se na degradação do espaço público o principal elemento de desqualificação da Vila e situando-se aqui o primeiro fator do sucesso da ORU, este eixo envolve os seguintes objetivos operacionais:

- A1. Qualificar e criar novos espaços públicos e espaços verdes
- A2. Melhorar as condições de conforto urbano, designadamente a nível do mobiliário urbano e das infraestruturas;
- A3. Tratar os vazios urbanos e mobilizar temporariamente para uso coletivo os espaços privados expectantes;
- A4. Melhorar a vivência do espaço urbano, nomeadamente a nível da sinalética e da informação.

B. Acessibilidade e mobilidade

Sobretudo na época balnear, o aglomerado da Praia tem um problema grave de acessibilidade automóvel, nomeadamente por manifesta insuficiência de espaços de estacionamento e da sua regulação. Ao mesmo tempo, a ARU da Praia tem condições para um maior uso de modos suaves de deslocação desde que o espaço seja convenientemente adaptado. O que está em causa é criar um sistema de mobilidade que favoreça a fruição do espaço e a mobilidade. O Município está a preparar um plano de mobilidade urbana, que equacionará as soluções concretas a serem implementadas. Do ponto de vista da regeneração urbana, visam-se os seguintes objetivos operacionais:

- B1. Ordenar a circulação automóvel e atenuar o problema de estacionamento, melhorar as condições de mobilidade pedonal e promover modos suaves de transporte;
- B2. Desenvolver um novo sistema de acessibilidade/mobilidade que reduza o conflito entre o automóvel e os peões e entre o automóvel e o património.

C. Reabilitação e qualificação do edificado

No âmbito deste eixo estão em causa os seguintes objetivos operacionais:

- C1. Reabilitar e requalificar a frente urbana marítima, conferindo-lhe harmonia tipológica e funcionalidade;
- C2. Incentivar e apoiar a reabilitação do edificado privado;
- C3. Qualificar e reabilitar os equipamentos coletivos e estruturar uma nova centralidade urbana;
- C4. Proteger, conservar e valorizar o património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação.

D. Ordenamento, regulação de usos e qualificação das infraestruturas

Com espaços públicos de pequena dimensão, o território da ARU da Praia está sujeito a uma forte pressão de usos diferenciados que exigem um adequado ordenamento e compatibilização. Sobretudo na época alta, à pressão sobre os espaços junta-se a pressão sobre as infraestruturas, colocando problemas específicos de gestão e manutenção. Assim, no quadro deste eixo de intervenção, visam-se os seguintes objetivos operacionais:

- D1. Ordenar e qualificar os espaços de forte concentração de pessoas (Marginal e Praças, nomeadamente) atenuar os conflitos de usos urbanos, nomeadamente entre o automóvel, os peões, o comércio e a restauração.
- D2. Modernizar as infraestruturas de saneamento, em particular das águas pluviais, elétricas e das comunicações

E. Animação económica, oferta cultural e reforço da identidade

Neste eixo de intervenção estão em causa intervenções, nomeadamente de natureza imaterial, promotoras de realizações e indutoras de comportamentos que afirmem a identidade da Nazaré, qualifiquem a experiência dos visitantes e a fruição dos residentes, dinamizem a atividade económica e combatam a sazonalidade. Em particular, estão em causa 3 objetivos operacionais:

- E1. Animar os espaços comerciais e travar a perda de funções comerciais de algumas ruas do centro;
- E2. Afirmar um ciclo sustentável de eventos - de natureza etnográfica, cultural, desportiva ou lúdica – para uma fruição mais qualificada dos visitantes, residentes e residentes sazonais, em particular dos estrangeiros.
- E3. Modernizar a comercialização do alojamento local e disponibilizar uma oferta de alojamento diversificada e qualificada.

2.4. Coerência das opções estratégicas da Operação de Reabilitação Urbana com as opções de desenvolvimento do Concelho

Os objetivos estratégicos e os eixos de intervenção da ORU da Praia da Nazaré inscrevem-se estratégica e instrumentalmente nas opções de desenvolvimento do concelho assumidas pelo Município e que se detalharam na Parte I deste documento.

O quadro seguinte põe em evidência a relação entre os objetivos estratégicos da ORU e os Eixos Estratégicos de Desenvolvimento do concelho, onde os símbolos representam a intensidade de relações.

Objectivos Estratégicos da ORU da Praia da Nazaré	Eixos Estratégicos de Desenvolvimento do Concelho				
	Nazaré - polo distintivo de turismo, lazer e desportos ligados ao mar	Economia diversificada criadora de emprego e riqueza	Qualidade de vida, coesão social e territorial	Regeneração e qualificação urbana e patrimonial	Renovação da singular identidade da Nazaré
Qualificar o espaço urbano e a sua fruição	● ● ●	● ●	● ● ●	● ● ●	● ●
Preservar e valorizar a autenticidade e singularidade do território	● ● ●	● ●	● ●	● ●	● ● ●
Promover uma imagem de singularidade de experiências e aumentar o efeito multiplicador dos visitantes na economia	● ● ●	● ● ●	● ●	● ●	● ● ●
Preservar a função residencial na ARU da Praia, em particular na parte antiga	● ●	●	● ● ●	● ●	● ●

Destacam-se quatro pontos:

- A forte interdependência entre os objetivos estratégicos da ORU e a aposta da Nazaré como polo distintivo de turismo;
- A convergência da estratégia da ORU com o reforço identitário;
- A importância da qualidade do espaço urbano da ARU para a qualidade de vida e para a coesão social;
- A relação entre a estratégia da ORU e a renovação da identidade e singularidade da Nazaré.

A regeneração da ARU da Praia, enquanto principal polo cívico e económico do concelho, aposta numa estratégia de potenciação de sinergias e potencialidades em articulação com os outros núcleos da Vila, em particular numa renovada relação com o Sítio e a Pederneira, e com os outros aglomerados urbanos do concelho da Nazaré.

3. PROGRAMA DA ORU

3.1. Prazo de execução da ORU²⁰

O n.º 1 do Artigo 20.º, do Decreto-Lei 307/2009, estabelece que «a operação de reabilitação urbana aprovada através de instrumento próprio vigora pelo prazo fixado na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana, com possibilidade de prorrogação, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos a contar da data da referida aprovação».

Nestes termos, o Município da Nazaré fixa o prazo de execução da ORU da Praia da Nazaré em 10 anos, até 31 de Dezembro de 2027, podendo ser prorrogada até ao limite fixado no parágrafo anterior.

O prazo fixado tem em conta as restrições financeiras com que se confronta o município, aconselhando o integral aproveitamento dos apoios financeiros que possam vir a estar disponíveis no próximo período de programação dos fundos comunitários.

Nos termos do nº 2 do artigo 20º-A, do mesmo Decreto-Lei, «a cada cinco anos de vigência da operação de reabilitação urbana, a câmara municipal deve submeter à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação».

3.2. Ações estruturantes de reabilitação urbana²¹

A estratégia de regeneração urbana da Praia da Nazaré vai para além da simples reabilitação física do edificado e do espaço público. Procura potenciar o papel deste território como polo estratégico do desenvolvimento da Nazaré.

Nesse sentido, a estratégia de reabilitação será prosseguida através da combinação de um conjunto de ações - de natureza física ou imaterial, de iniciativa pública ou privada – visando a mobilização integrada das diversas dimensões do processo de desenvolvimento.

As ações e projetos que a seguir se apresentam encontram-se em diversos estádios de maturidade. Alguns são projetos do município que têm já financiamento assegurado e a sua concretização está em curso ou ocorrerá a breve prazo. Outros são projetos identificados como estruturantes mas cuja concretização necessita da congregação de vontades de outros níveis da Administração ou de encontrar as necessárias fontes de financiamento. Outras, ainda, são da iniciativa de um conjunto difuso de proprietários para os quais importa promover estímulos e apoios, dinamizar e disponibilizar fontes de financiamento.

²⁰ Alínea b) do nº 2 do artº 33

²¹ Alínea d) do nº 2 do artº 33

Finalmente, identificam-se acções que, localizando-se fora do espaço da ARU, se consideram fundamentais para a resolução dos seus problemas críticos ou para potenciar o seu desenvolvimento.

As acções estruturantes que a seguir se apresentam correspondem a:

- Reabilitação do edificado privado:
 - PRA1 - Ficha Reabilitação Edificado Privado
- Reabilitação de edifícios públicos ou de usos coletivo:
 - PRA2 - Ficha_Requalificação do Mercado Municipal da Nazaré
 - PRA3 - Ficha_Edifício dos Paços do Concelho
 - PRA4 - Ficha_Reabilitação/Requalificação da Colónia Balnear
 - PRA5- Ficha_Reabilitação do Casino/Salão de Festas/Cinetatro
 - PRA6 - Ficha_Reabilitação das Instalações de Apoio de Praia
- Novas edificações/Equipamentos
 - PRA7 – Ficha_Interface de Transporte Público
 - PRA8 – Ficha_Hotel Parque da Pedralva
- Reabilitação de espaços públicos²²
 - PRA9– Ficha_Requalificação da Marginal
 - PRA10 – Ficha_Requalificação da Praça Sousa Oliveira
 - PRA11 – Ficha_Requalificação da Rua Sub Vila, R. Branco Martins, Av. Vieira Guimarães
 - PRA12 – Ficha_Requalificação da Praça Manuel de Arriaga
 - PRA13 – Ficha_Av. do Município e Espaços Envolventes, uma Nova Centralidade na Vila da Nazaré
 - PRA14 – Ficha_Intervenções de Qualificação de Espaços Expectantes (Públicos e Privados)
- Acolhimento e valorização do Património
 - PRA15– Ficha_Recuperação dos Fontanários
 - PRA16 – Ficha_Espaço Museológico ao Ar Livre (Peixe Seco, Barcos, etc)
 - C1 – Ficha_Sinalética, Informação e Conhecimento do Património*²³
- Infraestruturas urbanas
 - C2_Ficha_Infraestruturas urbanas – Abastecimento de Agua*
 - C3_Ficha_Infraestruturas urbanas - Resíduos Sólidos Urbanos*
 - C4_Ficha_Infraestruturas urbanas – Esgotos*
- Animação e Atividades Económicas

²² Inclui intervenções localizadas nas infraestruturas

²³ As fichas marcadas com * correspondem a projetos comuns às três ARU. O respetivo investimento é contabilizado na ORU da Praia,.

- C5_Ficha_Qualificação do Comércio e Restauração*
- C6_Ficha_Animação Económica e Apoio ao Empreendedorismo Criativo*
- C7_Ficha_Ciclo de Eventos Identitários*

REABILITAÇÃO DO EDIFICADO PRIVADO		PRA1
Promotor	Proprietários	
Natureza da Intervenção	Reabilitação de edifícios privados	
Localização	ARU da Praia	
Descrição	<ul style="list-style-type: none"> • Em 2011, na ARU da Praia existiam 2330 edifícios com uso predominantemente residencial. • O levantamento efetuado no âmbito da elaboração da ORU identificou 125 edifícios a necessitarem de obras de reabilitação (ver cartograma da pág. 34). • Destes 125 edifícios, à exceção de duas dezenas que aparentam precisar de obras de média reparação, trata-se de edifícios a necessitarem de intervenções profundas ou que se encontram em ruínas. • Estima-se que estes edifícios correspondam a uma área bruta de construção a reabilitar de 32 515 m² 	
Estimativa de custo*	32 515 m ² x 750€/m ² = 24.386.250€ (arredondado para 24.400.000€)	
Fontes de Financiamento	<ul style="list-style-type: none"> • Instrumentos financeiros de apoio à reabilitação urbana (IFRRU) • Financiamento dos proprietários 	
Calendarização	2018-2027	
Resultados esperados	<ul style="list-style-type: none"> • Revalorização de ativos imobiliários • Novos usos e melhoria das condições habitacionais • Qualificação do alojamento local, da restauração e da oferta hoteleira da Praia • Qualificação urbanística da Praia 	

REQUALIFICAÇÃO DO MERCADO MUNICIPAL DA NAZARÉ		PRA2
Promotor	Câmara Municipal da Nazaré	
Natureza da Intervenção	Edifício Público: Requalificação/ Reconversão funcional	
Localização	Praia – Av. Vieira Guimarães/ Rua Sub-Vila	
Descrição	<ul style="list-style-type: none"> • Equipamento central com importância primordial no abastecimento comercial e popular da Nazaré e escoamento de produções locais e regionais • Substituição da cobertura • Reordenamento espacial e funcional interior • Reabilitação interior • Requalificação da envolvente exterior 	
Estimativa de custo*	755.000€	
Fontes de Financiamento	Prevista comparticipação de 641.750,00 € FEDER no PEDU (P2020). Contrapartida nacional: município	
Calendarização	2018	
Resultados esperados	<ul style="list-style-type: none"> • Reforço da segurança, comodidade e funcionalidade • Aumento da eficiência no uso do espaço • Reforço da atratividade • Aumento do grau de satisfação dos residentes 	

* A aferir em fase de projeto de execução

EDIFÍCIO DOS PAÇOS DO CONCELHO		PRA3
Promotor	Câmara Municipal da Nazaré	
Natureza da Intervenção	Reabilitação e requalificação do edifício dos Paços do Concelho.	
Localização	Av. Vieira Guimarães	
Descrição	<ul style="list-style-type: none"> • Antiga Casa dos Pescadores, a Sede dos Paços do Concelho é um edifício antigo e que não dispunha de condições de funcionalidade e de representação; • Está a ser realizada uma intervenção profunda de obras de requalificação e modernização. 	
Estimativa de custo*	700.000€	
Fontes de Financiamento	Município e Fundos comunitários	
Calendarização	2017/2021	
Resultados esperados	<ul style="list-style-type: none"> • Dignidade representativa • Funcionalidade e segurança 	

* A aferir em fase de projeto de execução

REABILITAÇÃO/ REQUALIFICAÇÃO DA COLÓNIA BALNEAR		PRA4
Promotor	Associação de Municípios do Vale do Tejo/ Câmara Municipal da Nazaré	
Natureza da Intervenção	Requalificação e ampliação com parque de estacionamento	
Localização	Praia	
Descrição	<p>Reabilitação para:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unidade hoteleira • Parque de estacionamento subterrâneo • Componente social <p>A AMVT e a CMN analisam a possibilidade de ser a Câmara a promover e gerir o parque de estacionamento.</p>	
Estimativa de custo*	10.000.000€	
Fontes de Financiamento	<ul style="list-style-type: none"> • Fundos comunitários • Fundos próprios AMVT 	
Calendarização	2017-2022	
Resultados esperados	<ul style="list-style-type: none"> • Reabilitação e reuso de um edifício e espaço de dimensões e condições relevantes na Praia • Disponibilidade de estacionamento em área com défice 	

* A aferir em fase de projeto de execução

REABILITAÇÃO DO CASINO / SALÃO DE FESTAS/ CINETEATRO		PRA5
Promotor	Câmara Municipal da Nazaré	
Natureza da Intervenção	Reabilitação da Cobertura	
Localização	Praia - Rua Dr. Ruy Rosa	
Descrição	<ul style="list-style-type: none"> • Verificam-se infiltrações • Necessário substituir cobertura 	
Estimativa de custo*	200.000€	
Fontes de Financiamento	170.000€ de participação FEDER 30.000€ contrapartida do município	
Calendarização	2019-2020	
Resultados esperados	<ul style="list-style-type: none"> • Esta operação visa a reabilitação de edifício de simbolismo social e cultural, intervenção importante para a regeneração urbana e disponibilidade de oferta cultural. • Melhoria das condições de utilização • Aumento do grau de satisfação do público 	

* A aferir em fase de projeto de execução

REABILITAÇÃO DAS INSTALAÇÕES DE APOIO DE PRAIA		PRA6
Promotor	Câmara Municipal da Nazaré	
Natureza da Intervenção	Imóvel Público - Reabilitação	
Localização	Praia – Extremo Norte da Av. Marginal	
Descrição	Esta operação visa a reabilitação do edifício que alberga as estruturas de apoio de praia, essenciais para o galardão da praia com a Bandeira Azul, através da beneficiação dos espaços físicos, renovação funcional e arranjo das acessibilidades e equipamentos.	
Estimativa de custo*	200.000€	
Fontes de Financiamento	170.000€ - Participação FEDER (PEDU) 30.000€ - Contrapartida municipal	
Calendarização	2019-2020	
Resultados esperados	<ul style="list-style-type: none"> • Preservação das condições para a qualificação da Praia com o galardão da Bandeira Azul • Melhoria das infraestruturas de apoio de praia • Melhoria do grau de satisfação dos utentes da praia 	

* A aferir em fase de projeto de execução

INTERFACE DE TRANSPORTE PÚBLICO		PRA7
Promotor	Câmara Municipal da Nazaré	
Natureza da Intervenção	Construção de um moderno interface de transporte público a partir da qualificação do atual terminal rodoviário.	
Localização	Av. do Município	
Descrição	<ul style="list-style-type: none"> • Construção de interface de transporte público qualificado e funcional, com estruturas leves de apoio administrativo, de espera e de abrigo; • Charneira de articulação com os modos de mobilidade suave. 	
Estimativa de custo*	430.000€	
Fontes de Financiamento	Prevista comparticipação de 365.500,00 € FEDER no PEDU (P2020).	
Calendarização	2018-2019	
Resultados esperados	<ul style="list-style-type: none"> • Funcionalidade, segurança e conforto no terminal de transporte público; • Impulsão da mobilidade suave, designadamente ciclável e pedonal. 	

* A aferir em fase de projeto de execução

HOTEL PARQUE DA PEDRALVA		PRA8
Promotor	Câmara Municipal da Nazaré	
Natureza da Intervenção	Construção de um hotel de dimensão e tipologia adequada ao Parque	
Localização	Praia – Parque da Pedralva	
Descrição	<ul style="list-style-type: none"> • Hotel 40 quartos em bungalows • Concessão por 30 anos – concurso a abrir a breve prazo 	
Estimativa de custo*		
Fontes de Financiamento	Privado	
Calendarização	2017-2019	
Resultados esperados	<ul style="list-style-type: none"> • Reforço da capacidade hoteleira da Nazaré • Animação do Parque • Receitas para o Município 	

REQUALIFICAÇÃO DA MARGINAL		PRA9
Promotor	Câmara Municipal da Nazaré	
Natureza da Intervenção	Espaço público: requalificação/ revalorização	
Localização	Praia – Avenida Marginal	
Descrição	<p>Execução da requalificação da Marginal, envolvendo:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Intervenções de melhoria do espaço público (mobiliário urbano, pavimentação, iluminação pública). – Reordenamento, Qualificação e Regulamentação do Estacionamento. – Pista Ciclável – Renovação das infraestruturas 	
Estimativa de custo*	900.000€	
Fontes de Financiamento	<ul style="list-style-type: none"> • Fundos comunitários • Município 	
Calendarização	2017-2018	
Resultados esperados	<ul style="list-style-type: none"> • Reabilitação e valorização urbanísticas da Marginal • Qualidade, conforto e segurança no principal espaço público da Nazaré • Reordenamento da mobilidade e estacionamento • Reforço dos modos suaves de mobilidade • Aumento do grau de satisfação da população 	

* A aferir em fase de projeto de execução

REQUALIFICAÇÃO DA PRAÇA SOUSA OLIVEIRA		PRA10
Promotor	Câmara Municipal da Nazaré	
Natureza da Intervenção	Espaço público: requalificação/ revalorização.	
Localização	Praia – Praça Sousa Oliveira	
Descrição	<p>A Praça Sousa Oliveira, onde estão instalados muitos cafés, bares e esplanadas bem como serviços, tais como a Capitania do Porto, é um dos locais históricos da Nazaré e um dos espaços públicos mais emblemáticos desta vila.</p> <p>A intervenção envolve:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reabilitação da Praça, visando promover e valorizar o património e valores culturais do centro histórico da Praia, através de intervenções de melhoria do espaço público (mobiliário urbano, infraestruturas, pavimentação, iluminação pública, conservação de monumento). • Renovação das infraestruturas. • Melhoria da rede de águas pluviais. 	
Estimativa de custo*	175.398,53€	
Fontes de Financiamento	Prevista comparticipação de 149.088,75 € FEDER no PEDU (P2020). Contrapartida municipal	
Calendarização	2018-2019	
Resultados esperados	<ul style="list-style-type: none"> • Qualificação da principal praça da Vila • Melhoria das condições de acolhimento de um espaço de estar, convívio e comércio tradicional da Vila • Maior conforto e segurança dos utentes • Aumento do grau de satisfação da população 	

* A aferir em fase de projeto de execução

REQUALIFICAÇÃO RUA SUB VILA, RUA BRANCO MARTINS, AV. VIEIRA GUIMARAES		PRA11
Promotor	Câmara Municipal da Nazaré	
Natureza da Intervenção	Espaço público: requalificação e valorização revalorização	
Localização	Praia - Rua Sub Vila, Rua Branco Martins e Avenida Vieira Guimarães	
Descrição	<ul style="list-style-type: none"> • Intervenções de melhoria do espaço público (mobiliário urbano, pavimentação, iluminação pública). • Ordenamento da circulação e estacionamento • Sinalética • Substituição das condutas de abastecimento 	
Estimativa de custo*	400.000€	
Fontes de Financiamento	Prevista comparticipação de 595.000,00 € FEDER no PEDU (P2020). (inclui a Av. do Município)	
Calendarização	2018-2019	
Resultados esperados	<ul style="list-style-type: none"> • Revitalização comercial da Rua da Subvila • Qualificação do espaço público • Reforço da mobilidade suave • Ordenamento da circulação, estacionamento e das cargas e descargas • Aumento do grau de satisfação dos residentes e dos visitantes 	

* A aferir em fase de projecto de execução

REQUALIFICAÇÃO DA PRAÇA MANUEL ARRIAGA		PRA12
Promotor	Câmara Municipal da Nazaré	
Natureza da Intervenção	Espaço Público: requalificação e valorização.	
Localização	Praia – Praça Manuel Arriaga	
Descrição	<p>Reabilitação da Praça, visando promover e valorizar o património e valores culturais do centro histórico da Praia, através:</p> <ul style="list-style-type: none"> • intervenções de melhoria do espaço público (mobiliário urbano, pavimentação, iluminação pública, conservação de monumento). • renovação das infraestruturas. • reforço da estação elevatória de esgotos. 	
Estimativa de custo*	700.000€	
Fontes de Financiamento	PO SEUR	
Calendarização	2019-2020	
Resultados esperados	<ul style="list-style-type: none"> • Qualificação de um espaço de estar, convívio e comércio tradicional e central • Maior conforto e segurança dos utentes • Melhoria das infraestruturas para responder ao reforço das solicitações atuais 	

* A aferir em fase de projeto de execução

AV. DO MUNICÍPIO E ESPAÇOS ENVOLVENTES, UMA NOVA CENTRALIDADE NA VILA DA NAZARÉ		PRA13
Promotor	Câmara Municipal da Nazaré	
Natureza da Intervenção	<ul style="list-style-type: none"> • Requalificação e Revalorização do Espaço Público • Melhoria do Interface de Transporte Público 	
Localização	Praia – Avenida do Município e Centro de Mobilidade, Biblioteca	
Descrição	<p>A Av. do Município, sendo uma das principais entradas e saídas da Praia da Nazaré (através da EN242), é também uma charneira que articula o acesso à Marginal e a diversos equipamentos (Biblioteca, Centro de Saúde, Mercado Municipal, Centro de Mobilidade, Parque de estacionamento e Universidade Sénior).</p> <p>O espaço envolvente, com muitos vazios urbanos, está desqualificado e desarticulado. Dada a escassez de espaços públicos de dimensão na Vila da Nazaré, esta é a oportunidade para qualificar todo este espaço e criar uma nova centralidade da vila, com generosidade de espaço pedonal e outros modos suaves.</p> <p>O previsto projeto para a qualificação do Município deve, em nosso entender, assumir a natureza de um projeto urbano alargado ao espaço envolvente.</p>	
Estimativa de custo*	850.000€	
Fontes de Financiamento	<ul style="list-style-type: none"> • 300.000€ de financiamento PEDU incluindo no projeto comum com a Av. Vieira Guimarães/ Rua Sub Vila/ Rua Branco Martins; • Envolvente da Interface do respetivo projeto (PEDU); • Município e privados. 	
Calendarização	2018/2021	
Resultados esperados	<ul style="list-style-type: none"> • Uma nova centralidade • Reforço da mobilidade suave • Ordenamento da circulação, estacionamento e das cargas e descargas • Modernização do interface de transportes públicos • Aumento da satisfação dos residentes e visitantes. 	

* A aferir em fase de projeto de execução

INTERVENÇÕES DE QUALIFICAÇÃO DE ESPAÇOS EXPECTANTES (PUBLICOS E PRIVADOS)		PRA14
Promotor	Câmara Municipal da Nazaré	
Natureza da Intervenção	Qualificação de espaço público	
Localização	Praia	
Descrição	<p>Intervenções de qualificação de pequenos espaços dispersos pelo aglomerado da Praia envolvendo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Intervenções de melhoria do espaço público (mobiliário urbano, pavimentação, iluminação pública, espaços verdes) • afetação temporária, mediante acordo com os privados e intervenções reversíveis de qualificação, de espaços privados expectantes para usos públicos, nomeadamente estacionamento, recreio e lazer. 	
Estimativa de custo*	300.000€ (Exige um levantamento prévio, definição de usos e concertação com proprietários. É aconselhável uma experiência piloto com um 1 ou 2 espaços)	
Fontes de Financiamento	Município	
Calendarização	2018-2027	
Resultados esperados	<ul style="list-style-type: none"> • Conforto e agradabilidade para as pessoas • Qualificação urbana • Ordenamento do estacionamento • Aumento da satisfação da população 	

* A aferir em fase de projeto de execução

RECUPERAÇÃO DOS FONTANÁRIOS		PRA15
Promotor	Junta de Freguesia da Nazaré	
Natureza da Intervenção	Pequenos arranjos, pintura.	
Localização	Praia/ Sítio/ Pederneira	
Descrição	<ul style="list-style-type: none"> • Elementos de valia patrimonial e de memória que justificam reabilitação e valorização; • Pequenas obras de conservação/manutenção; • Estabelecimento de um roteiro de visitação. 	
Estimativa de custo*	10.000€	
Fontes de Financiamento	Junta de Freguesia	
Calendarização	Intervenções plurianuais (até 2027)	
Resultados esperados	<ul style="list-style-type: none"> • Reabilitação e conservação de ativos patrimoniais e de memória; • Estabelecimento de um roteiro de visitação. 	

* A aferir em fase de projeto de execução

ESPAÇO MUSEOLOGICO AO AR LIVRE (PEIXE SECO, BARCOS, ETC.)		PRA16
Promotor	Câmara Municipal da Nazaré	
Natureza da Intervenção	Espaço Público/Património/Actividades Económicas Requalificação e valorização da antiga zona de secagem do peixe.	
Localização	Praia	
Descrição	<p>Requalificação da antiga zona de secagem do peixe e Criação do Museu do Peixe Seco</p> <p>Valorização dos elementos patrimoniais existentes (Museu do Peixe Seco e a exposição de Barcos) para espaço de memória das atividades piscatórias nomeadamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Possibilitando experiência visual das atividades tradicionais da pesca com recurso a tecnologia digital b) Criação de espaço qualificado de comercialização do peixe seco c) Informação sobre a gastronomia ao mesmo associada d) Requalificação da área adjacente ao Centro Cultural 	
Estimativa de custo*	180.000€	
Fontes de Financiamento	110.500€ comparticipação FEDER (PEDU) 79.500€ contrapartida municipal	
Calendarização	2018	
Resultados esperados	<ul style="list-style-type: none"> • Construção e dinamização de Museu Vivo para Preservação e Valorização de atividade económica, da identidade do local e da memória de uma tradição e património secular – a pesca e a secagem de peixe. • Reforço da visitação e aumento da estima dos nazarenos. 	

* A aferir em fase de projecto de execução

SINALÉTICA, INFORMAÇÃO E CONHECIMENTO DO PATRIMÓNIO		C1
Promotor	Câmara Municipal da Nazaré	
Natureza da Intervenção	Ação imaterial	
Localização	Praia, Sítio, Pederneira	
Descrição	<p>Um território acolhedor está atento às dificuldades dos visitantes na escolha dos locais de interesse e na sua orientação, revelando-se o tradicional posto de turismo manifestamente insuficiente para esse objetivo. Por outro lado, a experiência dos visitantes também se faz cada vez mais não apenas do que vê, mas do que aprende e fica a conhecer.</p> <p>Esta ação traduz-se:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Na otimização da informação ao visitante, através da modernização da sinalética das ARU e do recurso a suportes digitais. – Disponibilização de informação sobre os monumentos e locais, sobre o seu significado, história, simbolismo e maneira de os olhar, quer através de suportes materiais nos sítios quer pelo desenvolvimento de uma aplicação digital para smartphone. <p>A concretização desta ação pressupõe a disponibilização de rede <i>wi-fi</i> no Sítio e nas áreas de maior afluência de visitantes e turistas e a produção de conteúdos (em diferentes línguas).</p>	
Estimativa de custo*	200.000 euros	
Fontes de Financiamento	PO Centro e Turismo de Portugal	
Calendarização	2018-2023	
Resultados esperados	<ul style="list-style-type: none"> • Melhor acolhimento de visitantes tornando mais aprazível e apreciada a experiência da Nazaré; • Maior conhecimento do património edificado e da história dos lugares; • Ganhos na projecção da imagem da Nazaré como destino autêntico e singular; • Aumento da duração da estadia dos visitantes 	

*A aferir em fase de projeto de execução

Nota: Existe uma concessão municipal a uma empresa de publicidade tendo como contrapartida e instalação de sinalética. Contudo torna-se necessário reforçar e qualificar a sinalética, principalmente no Sítio e na Praia

INFRAESTRUTURAS URBANAS – ABASTECIMENTO DE ÁGUA		C2
Promotor	Câmara Municipal da Nazaré	
Natureza da Intervenção	<ul style="list-style-type: none"> - Reforço da capacidade hidráulica do sistema - Substituição de redes antigas de válvulas e hidrantes 	
Localização	Geral: Vila (Praia, Sítio e Pederneira)	
Descrição	<ul style="list-style-type: none"> - Plano geral de Abastecimento de Água (alta), incluindo estações elevatórias e de tratamento; - Baixa: substituição das redes mais antigas, válvulas e hidrantes 	
Estimativa de custo*	10.000.000€	
Fontes de Financiamento	<ul style="list-style-type: none"> • PO SEUR • Município 	
Calendarização	2018/2027	
Resultados esperados	Satisfação das necessidades de abastecimento ao longo do ano, em condições adequadas e economia de água pela eliminação de ineficiências e perdas.	

* A aferir em fase de projeto de execução

INFRAESTRUTURAS URBANAS – RESÍDUOS SÓLIDOS URBANOS		C3
Promotor	Câmara Municipal da Nazaré	
Natureza da Intervenção	Melhoria/ reforço do sistema e dos equipamentos RSU	
Localização	Geral: Vila (Praia, Sítio e Pederneira)	
Descrição (o que é necessário realizar)	<ul style="list-style-type: none"> • Particularmente na Praia, na Zona Norte verificam-se dificuldades para colocar contentores (falta de espaços) e de acesso às viaturas (arruamentos estreitos). • É feita recolha “manual” junto aos estabelecimentos comerciais/ restaurantes. • Está em análise a hipótese de acordo com a Valorsul para ser esta empresa a fazer recolha com viaturas de dimensões mais reduzidas. 	
Estimativa de custo*	50.000€/ ano	
Fontes de Financiamento	<ul style="list-style-type: none"> • Município • Fundos Comunitários 	
Calendarização	2018-2027	
Resultados esperados (benefícios das intervenções)	<ul style="list-style-type: none"> • Progressivo aumento de abrangência e eficácia do sistema RSU • Melhorias na higiene e ambientais 	

* A aferir em fase de projeto de execução

INFRAESTRUTURAS URBANAS - ESGOTOS		C4
Promotor	Câmara Municipal da Nazaré	
Natureza da Intervenção	Elaboração e Implementação do Plano de Águas Residuais na Vila	
Localização	Vila	
Descrição	<p>- Problemas de inundação na zona baixa em virtude da elevada impermeabilização dos solos e insuficiência da rede;</p> <p>- Existe a ideia de projetar e executar conduta ao longo da EN 242 que canalize às águas pluviais da zona alta (Sítio, Rio Novo, Pederneira e zona norte da Praia).</p>	
Estimativa de custo*	8.000.000€	
Fontes de Financiamento	<ul style="list-style-type: none"> • PO SEUR • Município 	
Calendarização		
Resultados esperados	<ul style="list-style-type: none"> • Evitar inundações • Adequação da rede de saneamento às necessidades atuais 	

* A aferir em fase de projecto de execução

QUALIFICAÇÃO DO COMÉRCIO E DA RESTAURAÇÃO		C5
Promotor	Câmara Municipal e outros parceiros locais	
Natureza da Intervenção	Acção imaterial de carácter piloto	
Localização	ARU da Praia, ARU da Pederneira, ARU do Sítio	
Descrição (o que é necessário realizar)	<p>Esta ação traduz-se na criação de capacidade de ação coletiva para:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Diálogo regular (<i>pequenos almoços</i> mensais) entre os empresários do comércio de restauração para troca de impressões sobre os problemas destas atividades; b) Concepção de projetos coletivos de animação (concursos, imagem, dias temáticos, etc) c) Capacitação para acesso a financiamento e apoio a projetos sejam coletivos sejam de empresas individuais d) Envolvimento dos empresários de comércio e restauração na adopção de práticas e elementos comuns, para construção de uma imagem distintiva e reputada. <p>O município poderá equacionar a viabilidade de ajustar as práticas de "orçamento participativo" à discriminação positiva de projetos neste domínio.</p> <p>No quadro destes objetivos, deve ser dada especial prioridade ao desenvolvimento de projetos de qualificação das atividades comerciais e de restauração à captação dos financiamentos respetivos.</p>	
Estimativa de custo*	75.000 euros	
Fontes de Financiamento	Município	
Calendarização	2018-2020	
Resultados esperados (benefícios das intervenções)	<ul style="list-style-type: none"> • Sensibilização dos empresários do comércio e restauração para o seu papel na imagem e atractividade da Nazaré • Criação de capacidade para mobilização de recursos financeiros para investimentos qualificantes; • Desenvolvimento de soluções e projectos participados para reforço da qualidade, da imagem e da identidade da Nazaré. 	

* A aferir em fase de projeto de execução

ANIMAÇÃO ECONÓMICA E APOIO AO EMPREENDEDORISMO CRIATIVO		C6
Promotor	Câmara Municipal da Nazaré	
Natureza da Intervenção	Fomento do empreendedorismo	
Localização	ARU da Praia, ARU da Pederneira, ARU do Sítio	
Descrição (o que é necessário realizar)	<p>O objetivo é diversificar a base económica da ARU da Praia e criar atividade económica na Pederneira, associado ao da reabilitação de imóveis que não tenham vocação residencial. Envolve atuações diversificadas para promoção do empreendedorismo e atração de talentos, nomeadamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Organização de ateliers para artistas e criativos; – Organização de concursos de ideias (<i>investir na Nazaré</i>), com condições atractivas para os concorrentes; – Apoio no acesso aos financiamentos seja a fundo perdido seja de acesso a crédito; – Mecanismos de acompanhamento dos planos de negócios e projetos de investimento por entidades acreditadas; – Disponibilização de espaços de incubação das empresas <p>O projeto dirige-se a microempresas. Em eventual parceria com a ACISN ou outras associações empresariais (p.e. AIRO/ NERLEI) deverá ser alargado a outras empresas o apoio no acesso aos mecanismos de incentivo existentes.</p>	
Estimativa de custo*	500.000 euros (ao longo de 10 anos)	
Fontes de Financiamento	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilização dos apoios dos programas operacionais, dos sistemas de incentivos e de outros programas públicos (p.e. do IEFP e IAPMEI). • Município • Mecenato 	
Calendarização	2018-2027	
Resultados esperados (benefícios das intervenções)	<ul style="list-style-type: none"> • Apoio a novos projetos empresariais • Atração de profissionais criativos; • Criação de emprego • Reutilização de edifícios reabilitados • Fomento do empreendedorismo, jovem, criativo e qualificado na Nazaré 	

* A aferir em fase de projeto de execução

CICLO DE EVENTOS IDENTITÁRIOS		C7
Promotor	<ul style="list-style-type: none"> - Câmara Municipal da Nazaré/ Parceria com outras entidades - World Surf League (Protocolo) 	
Natureza da Intervenção	Ação imaterial	
Localização	ARU da Praia, ARU da Pederneira, ARU do Sítio	
Descrição (o que é necessário realizar)	<p>A Nazaré dispõe já de uma significativa agenda de eventos. Esta ação traduz-se na procura de coerência desse conjunto de eventos (hoje dispersos e de pouca projeção), através da concepção e concretização de um ciclo regular de eventos ancorados nos fatores distintivos da Nazaré. Esses eventos deverão estar ancorados no que a Nazaré tem de único e inimitável de modo a serem elementos estratégicos da projeção da marca territorial e, nesse sentido, estar ancorados:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nas ondas gigantes • na tradição piscatória e nas demais dimensões etnográficas; • no património histórico e lendário <p>Estes eventos deverão ser autossustentáveis financeiramente, mas ao mesmo tempo serem autênticos na recriação de vivências e na recuperação de conhecimentos.</p> <p>Os custos do município associados a este projeto são os relacionados com a concepção do ciclo e com os custos da equipe profissional de produção cultural que assegure a sua programação e realização, para além do apoio a algumas realizações.</p>	
Estimativa de custo*	4.500.000 euros (para 5 anos)	
Fontes de Financiamento	Município – 750.000€ (5 anos) Os eventos em concreto poderão ter financiamentos dos Programas operacionais do Portugal 2020, do Turismo de Portugal, de patrocinadores, de outras entidades organizadoras e sempre que possível de receitas de bilheteira.	
Calendarização	2018-2023	
Resultados esperados (benefícios das intervenções)	<ul style="list-style-type: none"> • Atração de novos segmentos de visitantes (culturais) e combate à sazonalidade; • Ganho de eficiência dos recursos afectos à actual agenda de eventos; • Desenvolvimento coerente de eventos promotores da renovação da identidade da Nazaré • Ganhos na projecção da imagem da Nazaré como destino autêntico e singular; 	

* A aferir em fase de projeto de execução

3.3. Programa de Investimento

PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO MUNICIPAL – ARU DA PRAIA²⁴

AÇÃO ESTRUTURANTE	ESTIMATIVA DE CUSTO	CALENDÁRIO DO INVESTIMENTO		
		2017-2019	2020-2022	2023-2027
REQUALIFICAÇÃO DO MERCADO MUNICIPAL	755.000 €	755.000 €		
EDIFÍCIO PAÇOS DO CONCELHO	700.000 €	500.000 €	200.000 €	
REABILITAÇÃO CASINO / SALÃO DE FESTAS/ CINETEATRO	200.000 €	200.000 €		
REABILITAÇÃO DAS INSTALAÇÕES DE APOIO DE PRAIA	200.000 €	200.000 €		
REQUALIFICAÇÃO DA MARGINAL	900.000 €	900.000 €		
REQUALIFICAÇÃO DA PRAÇA SOUSA OLIVEIRA	175.398,53€	175.398,53€		
REQUALIFICAÇÃO RUA SUB VILA, RUA BRANCO MARTINS, AV. VIEIRA GUIMARAES	400.000 €	200.000 €	200.000 €	
REQUALIFICAÇÃO DA PRAÇA MANUEL ARRIAGA	700.000 €		700.000 €	
AV. DO MUNICÍPIO E ESPAÇOS ENVOLVENTES, UMA NOVA CENTRALIDADE NA VILA DA NAZARÉ	850.000 €	350.000 €	500.000 €	
INTERVENÇÕES DE QUALIFICAÇÃO DE ESPAÇOS EXPECTANTES (PUBLICOS E PRIVADOS)	300.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €
ESPAÇO MUSEOLÓGICO AO AR LIVRE (PEIXE SECO, BARCOS, ETC.)	180.000 €	180.000 €		
INTERFACE DE TRANSPORTE PÚBLICO	430.000€	430.000€		
TOTAL	5.790.399€	3.990.398€	1.700.000€	100.000€

²⁴ Alínea g) do nº 2 do artº 33

PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO MUNICIPAL – AÇÕES COMUNS ÀS 3 ARU

AÇÃO ESTRUTURANTE	ESTIMATIVA DE CUSTO	CALENDÁRIO DO INVESTIMENTO		
		2017-2019	2020-2022	2023-2027
SINALÉTICA, INFORMAÇÃO E CONHECIMENTO DO PATRIMÓNIO	200.000€	100.000€	100.000€	
INFRAESTRUTURAS URBANAS – ABASTECIMENTO DE ÁGUA	10.000.000€	250.000€	1.000.000€	8.750.000€
INFRAESTRUTURAS URBANAS – RESÍDUOS SÓLIDOS URBANOS	500.000€	150.000€	150.000€	200.000€
INFRAESTRUTURAS URBANAS - ESGOTOS	8.000.000€	250.000€	2.000.000€	5.750.000€
QUALIFICAÇÃO DO COMÉRCIO E DA RESTAURAÇÃO	75.000€	75.000€		
CICLO DE EVENTOS IDENTITÁRIOS (parte municipal)	750.000€	300.000€	450.000€	
ANIMAÇÃO ECONÓMICA E APOIO AO EMPREENDEDORISMO CRIATIVO	500.000€	200.000€	150.000€	150.000€
Total	20.025.000€	1.325.000 €	3.850.000€	14.850.000

PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO – OUTRAS ENTIDADES

AÇÃO ESTRUTURANTE	ESTIMATIVA DE CUSTO	CALENDÁRIO DO INVESTIMENTO		
		2017-2019	2020-2022	2023-2027
REABILITAÇÃO/ REQUALIFICAÇÃO DA COLÓNIA BALNEAR	10.000.000€	1.000.000€	9.000.000€	
RECUPERAÇÃO DOS FONTANÁRIOS	10.000 €	5.000 €	5.000 €	
TOTAL	10.010.000€	1.005.000€	9.005.000€	

PROGRAMA DE INVESTIMENTO PRIVADO

AÇÃO ESTRUTURANTE	ESTIMATIVA DE CUSTO	CALENDÁRIO DO INVESTIMENTO		
		2017-2019	2020-2022	2023-2027
REABILITAÇÃO DO EDIFICADO PRIVADO	24.400.000€	6.400.000€	8.000.000€	10.000.000€
CICLO DE EVENTOS IDENTITÁRIOS (parceiros privados)	3.750.000€	1.500.000€	2.250.000€	
HOTEL DA PEDRALVA	X	X	X	X
TOTAL	28.150.000€	7.900.000€	10.250.000€	10.000.000€

3.4. Programa de financiamento da ORU25

a. Custos Totais

Entidade Promotora	Custo Estimado
1. Município	25.815.399€
2. Outra Entidade da Administração Pública	10.010.000€
3. Entidades Privadas	3.750.000€
4. Proprietários Particulares	24.400.000€
Total	63.975.399€

b. Fontes de Financiamento

As limitações orçamentais com que se confrontam as entidades locais, em particular o Município, tornam a execução da ORU muito dependente do acesso a programas de financiamento, nacionais ou comunitário, e da capacidade de mobilizar a iniciativa privada para esse objetivo.

Neste quadro, perspetivam-se as seguintes fontes de financiamento:

- i. **Fundos Europeus Estruturais e de Investimento**, no imediato os programas do Portugal 2020

A estratégia de reabilitação urbana do município da Nazaré conta já com a aprovação do PEDU – Plano Estratégico de Desenvolvimento

²⁵ Alínea h) do nº 2 do artº 33

Urbano que foi objeto de candidatura ao Programa Operacional Centro 2020.

No âmbito do **PEDU** e relativamente à ARU da Praia da Nazaré, estão já assegurados financiamentos para os projetos:

- Reabilitação da Marginal da Praia da Nazaré
- Reabilitação da Praça Sousa Oliveira
- Reabilitação da Rua Sub-Vila/ Rua Branco Martins/ Av. Vieira Guimarães/ Av. Município
- Reabilitação do Mercado Municipal da Nazaré

Ainda no âmbito do PEDU está em elaboração o Plano de Mobilidade Urbana Sustentável da Vila que enquadrará outros projetos relevantes para a acessibilidade e para o reordenamento, qualificação e regulamentação do estacionamento e sistemas de Informação.

Os programas operacionais do Portugal 2020 prevêem ainda financiamentos, nomeadamente, para:²⁶;

- Inventariação, divulgação e animação do património e da rede de equipamentos culturais; proteção, valorização, conservação e promoção do património histórico e cultural com elevado interesse turístico
- Modernização de Museus
- Apoio à realização de eventos associados ao património, à cultura e a bens culturais e projeção da imagem da região;
- Promoção turística de territórios de elevado valor natural, cultural e paisagístico;
- Promoção da oferta do turismo da natureza, do turismo aventura ou de práticas mais tradicionais de turismo cultural e turismo religioso;
- Utilização das TICE, sinalética e outros instrumentos de aproximação e visibilidade da região e do seu património nos mercados e junto dos visitantes.

i. Financiamentos do **Turismo de Portugal**, que possui mecanismos de apoio relevantes para a reabilitação urbana, designadamente para:

- Qualificação da oferta turística (reembolsável);
- Disponibilização de acesso Wi-Fi nos centros históricos e em zonas de afluência de turistas;

²⁶ POR Centro 2020, Eixo 7.

- Adaptação de espaços públicos, recursos e serviços de interesse turístico a pessoas com necessidades especiais.
- ii. **Instrumentos Financeiros** previstos para apoio a projectos de reabilitação urbana que possam gerar receitas ou originar poupanças que permitam o seu reembolso. Trata-se de financiamentos disponíveis para as entidades privadas - entidades sem fins lucrativos, empresas ou proprietários particulares – e entidades públicas. Nomeadamente estão previstos:
- O **IFRRU** -Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas – disponibilizando financiamento reembolsável para: 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); b) reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão. A utilização a dar aos edifícios poderá ser para habitação própria, atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo²⁷. Está em curso o procedimento concursal para selecionar as entidades financeiras gestoras que irão complementar os recursos financeiros disponibilizados pelo Estado, no montante de 703 milhões de euros, o que permitirá alavancar a dotação do instrumento para o anunciado montante global de cerca de mil e quatrocentos milhões de euros²⁸.
 - O **FNRE** – Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado-decidiado pela Resolução do Conselho de Ministros 48/2016, na qual se refere que se pretende que o «FNRE revista a forma de um fundo especial de investimento imobiliário orientado para o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis e para a promoção do arrendamento, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos». A configuração esboçada pela referida RCM, e a natureza do edificado na Nazaré, não permite antever um grande papel deste instrumento na reabilitação das ARU do Sítio, da Praia e da Pederneira.

²⁷ Fonte: <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ifrru/index.html>

²⁸ <https://www.portugal2020.pt/Portal2020/instrumento-financeiro-para-a-reabilitacao-urbana-ifrru-2020-esta-em-curso>

- A linha de financiamento **Casa Eficiente** tendo como objectivo obras que melhorem o desempenho ambiental das habitações.

Ainda neste âmbito, encontra-se já operacional o programa **Reabilitar para Arrendar** que visa o financiamento de operações de reabilitação de edifícios que após a reabilitação deverão destinar-se a arrendamento em regime de renda condicionada²⁹. No entanto, as características do mercado habitacional da Nazaré também não permitem antever um grande papel deste programa no contexto das 3 ARU.

- iii. O **orçamento do município**, estimando-se que a capacidade financeira do município para intervir na reabilitação urbana das 3 ARU possa, tendo em conta o verificado nos últimos anos vir a situar-se nos 1,5 a 2 milhões de euros/ano, montantes que constituirão a contrapartida nacional de projetos co-financiados por fundos comunitários.

O Município poderá vir a avaliar o interesse de criar uma “taxa turística” que possa gerar recursos a afetar à realização de eventos que reforcem a atração turística e aumentem a permanência dos visitantes ou a projetos materiais a decidir no quadro de orçamentos participativos.

- iv. **Orçamentos de outras entidades públicas**, de acordo com a natureza do seu património e respetivas competências ou no quadro de parcerias com o município.
- v. **Recursos financeiros dos proprietários**, que podem ser complementados com recurso aos instrumentos financeiros, para um investimento que, como se referiu, se estima em cerca de 3 milhões de euros.

O modelo de financiamento da ORU irá traduzir-se num exercício complexo de:

- a) Identificar, mobilizar e fazer convergir nas ARU, e no quadro temporal referido, um conjunto de esforços e de recursos financeiros dispersos, cada um com diferentes regras de mobilização e afetos a interesses/intervenções específicas;
- b) Encontrar soluções de engenharia organizacional que gerem sinergias e efeitos de alavancagem por parte dos recursos públicos, o que põe em relevo o papel das parcerias entre entidades públicas e destas com entidades privadas.

A entidade gestora da ORU deverá ser dotada de recursos técnicos especializados para um desempenho eficaz e criativo destas tarefas, as quais exigem competências específicas.

²⁹ <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/index.html>

3.5. Modelo de gestão e execução³⁰

a. Modelo de Execução da ORU

A execução da Operação de Reabilitação Urbana será feita nos termos do Artigo 39º do RJRU.

Nestes termos, a execução da operação de reabilitação urbana, na componente da reabilitação do edificado, deve ser promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela operação. Isto não prejudica as diversas formas de apoio que o município possa prestar aos particulares nem as soluções de parceria que possam estabelecer-se com outras entidades para a implementação de projetos concretos.

Assim, o modelo de execução será o de *execução por iniciativa dos particulares com o apoio da entidade gestora* (nº 2 do artigo 11º do RJRU).

No entanto, a opção por uma ORU sistemática obriga, nos termos do artigo 31º do RJRU, a que as intervenções tendentes à execução da operação de reabilitação urbana devam ser ativamente promovidas pela respetiva entidade gestora.

Assim, sendo o Município a entidade gestora, caberá ao município:

- Dar execução aos projetos e ações que sejam da sua responsabilidade;
- Assegurar mecanismos de participação dos interessados, em particular a participação dos proprietários e dos titulares de outros direitos dos imóveis a reabilitar;
- Criar um ambiente favorável à reabilitação da ARU, designadamente na convergência dos apoios, e assistência técnica no acesso aos mesmos, disponíveis para os projetos da ORU;
- Apoiar tecnicamente os privados na preparação e desenvolvimento dos projetos, agilizar as ações de vistoria e de controlo prévio das operações urbanísticas e no acesso a financiamentos e outros incentivos;
- Mobilizar parceiros para a implementação conjunta de projetos comuns;
- Acompanhar os atores privados no diálogo com outras entidades relevantes para a boa execução da ORU;
- Promover a divulgação dos objetivos da ORU e mobilizar a população e os atores económicos para a prossecução desses objetivos.

³⁰ Alínea e) do nº 2 do artº 33

b. Modelo de gestão da ORU

De acordo com os artigos 9º e 10º do RJRU, as operações de reabilitação urbana são coordenadas e geridas por uma entidade gestora, a qual pode ser o município ou uma empresa do sector empresarial local.

A entidade gestora da ORU da Praia será o Município da Nazaré.

O controlo prévio das operações urbanísticas será apreciado pelas competentes unidades orgânicas da Câmara Municipal, sem prejuízo de poderem vir a ser adotadas medidas para a sua agilização.

O município criará junto do Presidente da Câmara um **Gabinete para a Reabilitação Urbana**, composto por técnicos que, conforme as necessidades, sejam afetos pelas diferentes unidades orgânicas e gerido por um profissional com o perfil adequado. Ao Gabinete para a Reabilitação Urbana competirá:

- Identificar as fontes de financiamento mobilizáveis para a execução dos projetos das ORU e desenvolver os procedimentos de candidatura às mesmas, incluindo a mobilização de parceiros privados;
- Informar e apoiar os proprietários e outras entidades privadas no acesso aos financiamentos e apoios à reabilitação urbana e prestar-lhes acompanhamento nas relações com o município e outras entidades públicas;
- Acompanhar os projetos de novas atividades no território da ARU;
- Dinamizar os parceiros para a realização de projetos comuns de natureza imaterial previstos nas ORU ou outros que correspondam aos objetivos prosseguidos pelas mesmas;
- Propor formas de engenharia financeira e organizativa que viabilizem os projetos que devam ser desenvolvidos no quadro de parcerias;
- Propor à Câmara Municipal as ações que considere adequadas à dinamização da ARU e à boa prossecução dos objetivos da ORU;
- Elaborar o relatório anual de monitorização da ORU.

3.6. Apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários³¹

As obras reabilitação promovidas pelos proprietários em ARU beneficiam de um conjunto amplo de apoios de natureza fiscal e também estão previstos apoios de natureza financeira.

Os apoios de natureza fiscal decorrem dos códigos tributários e, nalguns casos, dependem de decisão do município. A situação financeira do município da Nazaré

³¹ Alínea f) do nº 2 do artº 33

implica a limitação da capacidade de decisão da CMN na concessão de benefícios em matéria de impostos locais.

Neste quadro os proprietários que realizem obras de reabilitação beneficiarão dos seguintes benefícios fiscais.

a. Benefícios decorrentes do Código do IVA

Imposto	Natureza do benefício	Observações
IVA	Taxa reduzida de 6%	Aplica-se a “empreitadas de reabilitação urbana”, tal como definida em diploma específico. (Nº 1 do artº 18º e Lista I do CIVA)

Importa relembrar a definição de reabilitação urbana feita no RJRU como sendo «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». Assim, nas empreitadas em ARU, comprovada a sua localização, será aplicada a taxa de 6% do IVA.

b. Benefícios decorrentes do Estatuto de Benefícios Fiscais

Imposto	Natureza do benefício	Observações
IRS	Dedução à coleta, até ao limite de (euro) 500, de 30% dos encargos relacionados com a reabilitação.	Aplicável a obras concluídas até 31/12/2020, devendo das obras resultar um estado de conservação, pelo menos dois níveis acima do verificado antes da reabilitação. A tributação autónoma não prejudica a opção pelo englobamento (artigo 71º do EBF)
	Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados localizados em ARU	
Tributação à taxa autónoma de 5% dos rendimentos prediais desde que inteiramente provenientes de imóveis reabilitados localizados em ARU		
IRC	Isenção para rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário constituídos entre 1/1/2008 e 31/12/2013 em que pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana	

Nos termos do número 24 do artigo 71º do EBF, «a comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a

área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação». Tornam-se, assim, necessárias vistorias antes e depois das obras para determinar o estado de conservação do imóvel.

c. Benefícios fiscais decididos pelo Município da Nazaré

Imposto	Natureza do benefício	Observações
IMT	Isonção na primeira transação depois das obras de reabilitação	O prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente. Aplicável a obras concluídas até 31/12/2020, devendo das obras resultar um estado de conservação, pelo menos dois, níveis acima do verificado antes da reabilitação. (artigo 71º do EBF)
Taxas Municipais	<ul style="list-style-type: none"> • Redução em 25% das taxas de: <ul style="list-style-type: none"> - urbanização - edificação - reforço de infraestruturas - aproveitamento do domínio público municipal • Redução em 50% das taxas nas vistorias de determinação do nível de conservação do imóvel 	

A decisão destes benefícios foi tomada pelo Município em 29/04/2016 e já foi amplamente divulgada. Nos termos do artigo 71º do EBF, os municípios podem decidir a isenção do IMI por um período de 5 anos, prorrogável por mais 5, para os prédios situados em ARU que sejam objeto de obras de reabilitação concluídas até 2020 e das quais resulte um estado de conservação, pelo menos dois níveis acima do verificado antes da reabilitação. No entanto, enquanto se mantiver a situação atual de enquadramento em *Plano de Ajustamento Municipal* (recuperação financeira), tal decisão está vedada ao Município da Nazaré.

Como já foi referido, os proprietários poderão beneficiar de apoios financeiros reembolsáveis do IFRRU, da linha de financiamento *Casa Eficiente* ou do programa *Reabilitar para Arrendar*.

O Acesso aos benefícios fiscais e aos apoios financeiros contará com o apoio técnico do Gabinete para a Reabilitação Urbana.

3.7. Planeamento e Gestão da Frente Urbana Marítima

A Frente Marítima da Praia, constituída pela Av. Marginal e a sua bordadura edificada, confere à Nazaré uma imagem icónica e desempenha funções determinantes na vida económica e social da Vila e do Concelho.

Significativamente, a requalificação da Av. Marginal foi o primeiro projeto a ser executado no âmbito das prioridades e dos financiamentos do PEDU. Ora, é patente que a Frente edificada se encontra muito desconexa e degradada, com diversos edifícios devolutos e em acelerado processo de obsolescência, prejudicando a imagem e a funcionalidade desta área nuclear da estrutura urbana da Vila. Para esta situação concorrem diversos fatores, entre os quais as normas restritivas do Domínio Público Marítimo (DPM).

Acontece que a proposta do POC-ACE submetida a discussão pública vem alargar e reforçar servidões e restrições de modo manifestamente excessivo e paralisante. Propostas – incidente sobre o litoral da Nazaré e de outros aglomerados urbanos – já consideradas “ilegítimas”, “não fundamentadas” e contraproducentes por diversos especialistas. Este impasse já foi referido no diagnóstico da ORU (Parte II, n.º 1.2). Importa aqui perspetivar o processo e os instrumentos de planeamento e gestão territoriais que acautelem a regeneração e a reabilitação urbanas, desta faixa, de forma sustentável em termos de ordenamento, ambientais, económicos e sociais.

O programa estratégico da ORU da Praia da Nazaré assume a reabilitação e a requalificação da Frente urbana marítima com desígnio essencial consagrado nos objetivos estratégicos e nos objetivos operacionais (ver Parte III, n.º 2.1 e 2.2). Entre esses objetivos e orientações salientam-se:

- “Reabilitar e requalificar a frente urbana marítima, conferindo-lhe harmonia tipológica e funcionalidade”
- “Incentivar e apoiar a reabilitação do edificado privado”;
- “Ordenar e qualificar os espaços de forte concentração de pessoas (Marginal e Praças, nomeadamente)”;
- “Reabilitar o edificado, preservando a singularidade do tecido urbano”;
- “Proteger, conservar e valorizar o património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação urbana”;
- “Dar relevo à história e ao imaginário”.

Assim, face às competências municipais em matéria de ordenamento do território e ao estado da elaboração de dois instrumentos fundamentais (PDM e POC-ACE), deverá assegurar-se:

- i. Que seja desenvolvido, no quadro da revisão do PDM, um processo de concertação com a APA, a CCDR e outras entidades competentes, por forma a definir regras e procedimentos que garantam o planeamento e a gestão da faixa urbana litoral em compatibilização de interesses e fatores de ordenamento, ambientais e funcionais;

- ii. Que a proposta de revisão do PDM contemple, para a faixa urbana marítima a delimitar, uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG), nos termos da alínea l), n.º1, art.º96º, do DL 80/2015;
- iii. Que os objetivos e termos de referência dessa UOPG harmonizem e contemplem os imperativos de ordenamento (PDM) da regeneração e reabilitação urbanas (ORU) e ambientais (DPM e POC-ACE);
- iv. Que a UOPG defina o instrumento de execução e gestão pertinente, tendo em conta o RJIT e o RJRU, designadamente a alínea j) do n.º2, do art.º 33, deste último.



ORU do sítio da Nazaré



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU) | SÍTIO DA NAZARÉ
PROPOSTA Junho 2017

ColectivArquitectura™

ÍNDICE

APRESENTAÇÃO

PARTE I – AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO

1. As Opções de desenvolvimento
2. A Estratégia de Reabilitação Urbana da Vila da Nazaré

PARTE II – DIAGNÓSTICO DA ARU DO SÍTIO DA NAZARÉ

1. Enquadramento da ARU na Vila da Nazaré
2. Elementos de caracterização da ARU
3. Síntese do Diagnóstico prospetivo

PARTE III – PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

1. ORU Sistemática: fundamentação da opção
2. Opções Estratégicas de reabilitação e de revitalização da ARU
3. Programa da ORU

APRESENTAÇÃO

1. Para apreciação pelo Executivo da Câmara Municipal e a sequente discussão pública, apreciação e aprovação pela Assembleia Municipal, apresenta-se a proposta de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) do Sítio da Nazaré no âmbito do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (DL 307/2009 e Lei 32/2012). Com a aprovação final das ORU, a sua publicação no Diário da República e a divulgação na página eletrónica do município ficará concluído o conjunto de instrumentos estratégicos, legais e programáticos que habilitam o município da Nazaré a impulsionar a regeneração e a reabilitação urbanas das áreas históricas da Vila com a participação dos privados e de outras entidades públicas e associativas, beneficiando dos apoios financeiros e fiscais disponibilizados para esta política pública.

A ORU do Sítio da Nazaré dá sequência legal e programática à delimitação da respetiva Área de Reabilitação Urbana (ARU), aprovada pela Assembleia Municipal (29/04/2016) e publicada no Diário da República (Aviso n.º 7169/2016 - Diário da República n.º 108/2016, Série II de 2016-06-06). Entretanto foi elaborado e aprovado, em 2015, o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de cuja candidatura ao CENTRO 2020 resultou a aprovação de cerca de 4 milhões de euros (FEDER) para investimentos, já em curso de execução, na regeneração e reabilitação da Vila da Nazaré.

2. A Vila da Nazaré integra três núcleos históricos com génese, desenvolvimento e orografia muito diferenciados, mas com fortes interdependências funcionais (o designado “triângulo virtuoso”). A génese histórica destes núcleos e os processos económicos e sociais das últimas décadas conduziram ao envelhecimento e obsolescência do património edificado e à notória desqualificação do espaço público e dos sistemas de mobilidade e estacionamento.

No Sítio, o tradicional culto da Senhora da Nazaré levou ao estabelecimento de um valioso conjunto patrimonial de edifícios religiosos, culturais e de serviços em torno de um espaço público de razoável dimensão e marcada centralidade: o Largo da Nossa Senhora da Nazaré. Ao movimento tradicional de culto e miradouro, juntou-se, recentemente, a atração das ondas gigantes na praia do Norte. No âmbito do programa estratégico de regeneração e reabilitação urbanas, o Sítio da Nazaré perspectiva-se como um espaço de culto e visitação; de polo patrimonial e cultural; de restauração, comércio e novas atividades criativas; e de espaço residencial qualificado.

3. A proposta de ORU sistemática do Sítio da Nazaré – à semelhança de idênticas propostas para a Praia da Nazaré e para a Pederneira – define um programa estratégico de reabilitação urbana dotado com uma visão clara para o futuro deste espaço urbano e com os respetivos objetivos, eixos e ações estruturantes que, de

forma sustentada, conduzam à qualificação das infraestruturas, equipamentos e espaço público; à reabilitação do património histórico e residencial; à modernização e revitalização do comércio, da restauração e dos equipamentos turísticos e de lazer; e ao surgimento de novas atividades económicas criadoras de riqueza e de emprego. Para o efeito, a proposta da ORU integra um programa de investimento com adequado escalonamento temporal e as respetivas fontes de financiamento. Do mesmo modo, são apresentados os instrumentos financeiros e fiscais disponibilizados para os particulares e os agentes privados e associativos participarem ativamente no processo de regeneração e reabilitação urbanas da Nazaré.

4. Como o enquadramento legal determina, apresentam-se as propostas das ORU da Praia da Nazaré, do Sítio da Nazaré e da Pederneira em Relatórios autónomos. Contudo, por razões óbvias, esses Relatórios contêm textos comuns. É o caso da Parte I referente às “Opções de Desenvolvimento Urbano do Município” e de alguns textos da Parte III, referentes à fundamentação da ORU sistemática, do respetivo modelo de gestão e execução, e dos apoios e incentivos, que são, necessariamente, integrados para as três ORU.
5. As ORU são a sequência necessária de um processo que teve início, em 2015, com a elaboração do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) – que explicita os pressupostos da estratégia de reabilitação urbana – e a delimitação das ARU. Porque as estratégias territoriais não podem variar ao sabor dos instrumentos de planeamento, nem o efeito mobilizador das mesmas ganha com sucessivas mudanças apenas para parecer inovador, assumiu-se que o que estava em causa era complementar, atualizar e aprofundar o trabalho feito nas fases anteriores. Assim, sempre que não houve razões para alterar utilizaram-se textos do PEDU e da fundamentação da delimitação das ARU. Isso é mais notório na Parte I, em que estava em causa resumir e sistematizar a estratégia de desenvolvimento assumida no PEDU. O esforço adicional centrou-se na reflexão sobre o enquadramento de cada ARU na estrutura funcional da Vila, no aprofundamento do diagnóstico prospetivo, na explicitação de uma Visão e Estratégia para cada ARU, na identificação das ações estruturantes e no preenchimento dos demais requisitos exigidos pelo Decreto-Lei 307/2009 para as ORU sistemáticas.

Para a elaboração do diagnóstico das ARU a equipa procedeu a um levantamento exterior exaustivo do estado de conservação do parque edificado, do património e do espaço público, trabalhou-se a informação estatística do INE (BGRI dos Censos 2011), e recorreu-se à informação disponibilizada pelos serviços municipais. Realizaram-se, também, entrevistas com atores económicos e sociais, que, para além da sua visão concreta, forneceram informações muito interessantes e úteis.

PARTE I

AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO

1. As Opções de desenvolvimento

- 1.1. Nazaré: uma identidade tradicional forte
- 1.2. Novas situações e novas realidades
- 1.3. Diagnóstico prospetivo
- 1.4. Renovar as apostas estratégicas
- 1.5. Visão e Eixos Estratégicos

2. A Estratégia de Reabilitação Urbana da Vila da Nazaré

- 2.1. Enquadramento histórico
- 2.2. A estrutura urbana
- 2.3. A aposta estratégica no turismo
- 2.4. O papel crucial da regeneração urbana
- 2.5. O modelo de reabilitação

1. AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO

As dinâmicas de reabilitação urbana que possam vir a afirmar-se estão dependentes da dinâmica de desenvolvimento urbano e económico da Nazaré e do papel que cada uma das ARU possa desempenhar nesses processos¹. A estratégia de reabilitação urbana deverá estar necessariamente ancorada nas opções estratégicas de desenvolvimento do município.

Assim, para fazer o “desenho” das opções estratégicas de reabilitação urbana começamos por fazer um exercício de enquadramento estratégico do desenvolvimento do Concelho, definindo uma Visão para o futuro da Nazaré e os respetivos Eixos (domínios) de desenvolvimento.

1.1. Nazaré: uma identidade tradicional forte

Desde há muito tempo que a Nazaré ganhou atratividade e notoriedade, ao nível nacional e internacional, mercê de fatores históricos e naturais singulares:

- As seculares ligações da Nazaré ao mar – pesca, estância balnear, usos e costumes – que conferem ao seu território uma carismática identidade marítima;
- A lenda e o culto religioso da Senhora da Nazaré ligados ao icónico “Sítio”;
- As deslumbrantes panorâmicas que se desfrutam dos miradouros do Sítio, da Pederneira e da Serra da Pescaria.

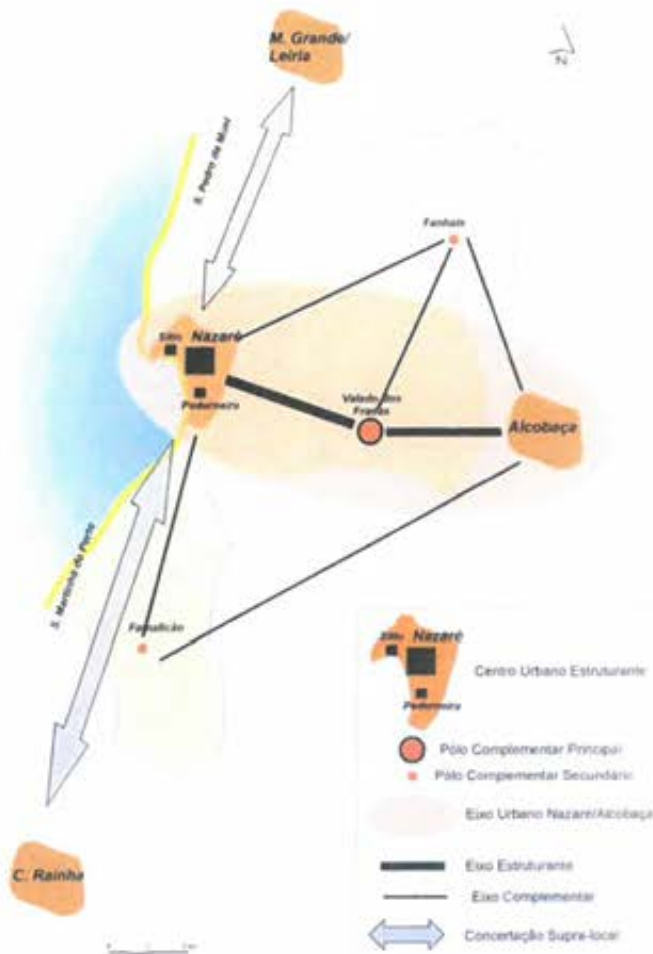
No Plano Estratégico de 2007, intitulado “Nazaré 2015: uma visão para o concelho” afirmava-se que é «no mar que a Nazaré pode encontrar um dos esteios mais importantes e decisivos para desenhar os horizontes do seu futuro». Referia-se, também, que a Nazaré «pode e deve assumir-se como um referencial do turismo da orla costeira portuguesa, e, por força de razão, um dos grandes polos turísticos do Oeste». Apostava-se na Nazaré como um «destino balnear, distintivo e de excelência, mas também como um centro náutico qualificado e indutor de qualificação, gerador de complementaridades e de sinergias, e regenerador dos tecidos económicos, sociais, culturais e territoriais/urbanísticos».

Assumia-se, igualmente, a importância da «diversificação e reforço da Base Económica», apontando a importância de manter a atividade piscatória interligada com a dinâmica da atividade turística; um maior desenvolvimento da agricultura (hortícolas, primores e produção biológica) e a sua articulação com o turismo, o lazer e a recreação; o aproveitamento das vantagens de localização para o desenvolvimento da «indústria, comércio e serviços de apoio à produção, numa área

¹ Esta Parte I é comum às três ORU e retoma - reorganizando, adaptando e atualizando - textos do PEDU (2015), Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano.

próxima dos territórios dinâmicos e de industrialização difusa da Marinha Grande, Leiria e Alcobaça».

O Plano conferia especial importância ao “aprofundamento das diversas articulações territoriais (da dimensão supra-regional à relação urbe-campo)”, como se esquematiza na Figura seguinte:



Fonte: Nazaré 2015, CMN/ CEDRU

Entretanto, o Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROT-OVT), de 2009, consagrou a Nazaré como “centro urbano estruturante” de nível regional e como uma das suas “Portas de Mar” (a par de Peniche) proporcionando condições e oportunidades para o desenvolvimento de atividades turísticas, culturais, desportivas e de recreio e lazer ligadas ao mar.

1.2. Novas situações e novas realidades

O tempo decorrido não invalidou as principais apostas do Plano Estratégico “Nazaré

2015”, mas trouxe novos elementos de potencialidades e novos problemas que importa integrar no pensamento estratégico para o concelho.

Cinco novos elementos são particularmente determinantes e estratégicos:

- i. **A notória projeção internacional que o fenómeno das ondas gigantes e o recorde mundial da maior onda**, surfada na Praia do Norte, deram à Nazaré, colocando-a no foco da comunicação mundial que tem divulgado a Marca tornando-a num ícone do surf mundial e criando um novo e forte motivo de visitação. O impacto deste fenómeno   observável através do aumento de turistas e de dormidas na hotelaria, das visitas ao forte de S. Miguel, do número de passageiros transportados pelo elevador e do estacionamento registado pelos parquímetros. E está a gerar novos dinamismos e negócios na hotelaria, restaura o e *merchandising*, com elevado potencial para os produtos relacionados com a “Marca” (vestuário, equipamentos de surf, etc.).
- ii. **Um interesse renovado pelo mar, no quadro das políticas nacionais e a «descoberta» do potencial da Nazaré para o desenvolvimento da economia marinha.** O município assume-se como ator proactivo nesta estratégia de renovar a liga o da Nazaré com o mar.
- iii. **A concretiza o de um novo quadro de acessibilidades**, com a conclusão do IC9. Saiu reforçada a inser o da Nazaré nos circuitos do turismo religioso que tem o seu principal polo em Fátima. Reforçou-se a rela o com uma área tradicional de origem de visitantes, o Ribatejo, e alargou-se o espaço de capta o a regiões do interior e de Espanha. A inser o na rede de auto-estradas e vias rápidas reforçou os fatores de localiza o de atividades, podendo dar um impulso   ambi o de diversificar a base económica do concelho.
- iv. **A  rea Empresarial de Valado dos Frades**, onde já se iniciou a instala o de empresas. Pretende-se que esta infraestrutura d  origem a um polo de atividades industriais, de equipamento comercial e de serviços e de apoio logístico. Ir  ocupar uma área de cerca de 30 hectares, a nordeste da vila de Valado dos Frade, com 34 lotes de dimensões variáveis, para instala o de empresas, uma área de equipamento comercial e de serviços para apoio logístico às unidades instaladas, e uma área de 30 000 m2 destinada a equipamentos coletivos.
- v. **As restri es orçamentais da administra o e a situa o financeira do município** que implicam fortes restri es no investimento público municipal. O esforço municipal em curso para reequilibrar as finanças municipais não deixará de ter impacto nos projetos a desenvolver e na necessidade de uma maior mobiliza o de investimentos de outros atores não públicos.

A estes elementos acrescem os efeitos da crise económica que agravaram, em todo o País, os problemas sociais e, em particular, o desemprego.

1.3. Diagnóstico prospetivo

Neste contexto, o diagnóstico prospetivo do concelho da Nazaré pode ser sintetizado na seguinte análise SWOT:

FORÇAS	FRAQUEZAS
<ul style="list-style-type: none"> • Impressionantes elementos distintivos – paisagísticos, cénicos, religiosos, culturais, etnográficos e imagem – que tornam a Nazaré de visita quase obrigatória • Marca de forte projeção internacional como destino associado a ondas gigantes para a prática do surf e existência de um Centro de Alto Rendimento do surf • Longa tradição de turismo balnear, domínio em que a Nazaré se antecipou a outras praias • Tradição de pesca, com grande variedade e qualidade das espécies piscícolas • Porto com infraestruturas de apoio à pesca e à comercialização do pescado, com valências para a náutica de recreio • Condições para o desenvolvimento da aquacultura • Localização do maior vale submarino europeu – Canhão da Nazaré • Excelentes condições de acessibilidade rodoviária e disponibilidade de serviço ferroviário • ALE de Valado dos Frades para acolhimento de investimento empresarial • Existência de estruturas locais para resposta aos problemas sociais • Rede de equipamentos sociais cobrindo todo o concelho 	<ul style="list-style-type: none"> • Forte sazonalidade do turismo, por excessiva dependência do produto «praia» • Insuficiência de infraestruturas para acolherem os fluxos de visitantes, com relevo para as insuficiências do estacionamento • Modelo de alojamento turístico não favorável à qualificação do turismo • Reduzida permanência média de turistas, curta duração das visitas e ausência de serviços de acolhimento aos visitantes do património religioso • Fraca densidade do tecido empresarial e iniciativa empresarial endógena muito débil • Insuficiente informação do público alvo sobre os mecanismos de apoio à micro-iniciativa dos jovens e desempregados • Fraca presença da Nazaré no radar dos investidores extra-concelhios • Persistência de situações de carência social e insuficiência/ desadequação de respostas, em particular no domínio das deficiências e dependências • Restrições orçamentais a que se encontram sujeitas as entidades públicas e o município da Nazaré.
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
<ul style="list-style-type: none"> • Projeção internacional do mar da Nazaré, desportos radicais, investigação, etc. • Interesse nacional crescente pela economia do mar e pela energia das ondas • Inserção numa região dinâmica nas atividades industriais e agrícolas • Resstruturação da economia nacional, com maior liberdade de localização das atividades económicas e mais serviços, mais conhecimento, mais tic... • Aproveitamento das potencialidades para desenvolvimento de atividades de turismo da natureza • Reforço da inserção da Nazaré nas rotas de visitaçào do turismo religioso 	<ul style="list-style-type: none"> • Eventual falta de apoio das entidades nacionais a projetos locais de relevância nacional e projeção internacional, como sejam os eventos de ondas gigantes na Praia do Norte • Uniformização das políticas nacionais e das regras de acesso aos financiamentos, sem consideração das diversidades dos problemas e das potencialidades dos territórios • Dívida avultada que condiciona a ação de todos os setores públicos.

TENDÊNCIAS

- Forte projeção e atração internacional pelas ondas gigantes/surf
- Crescente desenvolvimento do turismo e do lazer, a nível nacional e internacional
- Agravamento das insuficiências na estruturação e qualificação do espaço público, mobilidade e estacionamento
- Escassez de oferta hoteleira qualificada

Fonte: PEDU, 2015

1.4. Renovar as apostas estratégicas

Tendo em conta as realidades e dinâmicas diagnosticadas e as novas tendências observáveis, no âmbito do PEDU, realçam-se **Seis Apostas Estratégicas** a prosseguir com o envolvimento dos atores locais, regionais e nacionais:

A. Turismo diversificado e distintivo, promovendo nomeadamente:

- A criação das condições para um polo balnear de excelência;
- A consagração como polo internacional notável de surf das ondas gigantes e de desportos ligados ao mar;
- A atração de investimento para o desenvolvimento de segmentos turísticos especializados (turismo sénior, saúde e surf);
- A qualificação do alojamento – sem perda dos seus efeitos multiplicadores na economia local e familiar;
- A inserção da Nazaré nas rotas (nacionais e internacionais) do turismo religioso e patrimonial.

B. Diversificação da base económica do concelho, promovendo:

- A captação de investidores para a ALE de Valado de Frades;
- A valorização das produções tradicionais da pesca, peixe seco e produtos agrícolas, de modo integrado com a cadeia da restauração;
- O apoio e a dinamização das micro-iniciativas empresariais inovadoras, designadamente de produtos ligados ao surf através da facilitação do acesso aos financiamentos e a disponibilização de espaços de acolhimento (incubadora);
- A aposta na emergente economia do mar.

C. Qualidade de vida, bem-estar e coesão social, com relevo para:

- A qualificação dos serviços coletivos e das respostas sociais;
- A inserção no mercado de trabalho de pessoas que integram grupos vulneráveis e com baixas competências;
- O reforço do movimento associativo e cooperativo e de outras

organizações e modalidades de participação ativa dos cidadãos na vida municipal;

- Uma aposta decisiva na educação, através da escola inclusiva;
- A revitalização económica e social das comunidades desfavorecidas, incluindo a reabilitação dos edifícios e a qualificação do espaço exterior do Bairro Social.

D. Regeneração² e Qualificação urbanas, nomeadamente através da:

- Melhoria das condições de mobilidade, da circulação automóvel e do estacionamento;
- Melhoria das condições de conforto para a mobilidade pedonal (em particular pela dotação com passeios adequados) e da acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida;
- Reabilitação de edifícios desocupados e a sua reutilização para atividades económicas, habitação e equipamentos;
- Requalificação do espaço público, com a criação de novos espaços de estar ou de lazer;
- Resolução dos conflitos entre a preservação e vivência do património e do espaço público, e o acesso automóvel, em particular no Sítio;
- Modernização dos espaços comerciais, qualificação e animação do comércio;
- A criação de novos equipamentos urbanos de cultura, memória, desporto, recreio e lazer;
- Redução significativa da poluição sonora e visual provocada por publicidade desregrada.

E. Sustentabilidade e uso eficiente de recursos, com prioridade para:

- Promoção da eficiência energética e redução das emissões de CO₂;
- Redução dos consumos energéticos nos edifícios, iluminação e transportes públicos;
- Fomento da produção de energias alternativas;
- Uso eficiente da água;
- Redução da produção de resíduos e promoção da recolha seletiva e da reciclagem;

A sustentabilidade ambiental e a eficiência energética terão de ser princípios de ação transversais a todas as atividades.

² Neste texto utilizaremos a expressão «Reabilitação urbana» no sentido que lhe é dado pelo DL 307/2009 de intervenção física sobre o tecido urbano. A expressão “regeneração urbana” acrescenta-lhe as dimensões económica e social.

F. Cultura e tradições, promovendo:

- A preservação dos valores, usos e costumes e das manifestações culturais tradicionais como suporte da memória e da identidade diferenciadora, e promoção das mesmas como geração de valor económico;
- A valorização dos bens patrimoniais como fator estratégico de atração de visitantes;
- A melhoria da oferta cultural no quadro de uma estratégia de diferenciação turística.

1.5. Visão e Eixos Estratégicos

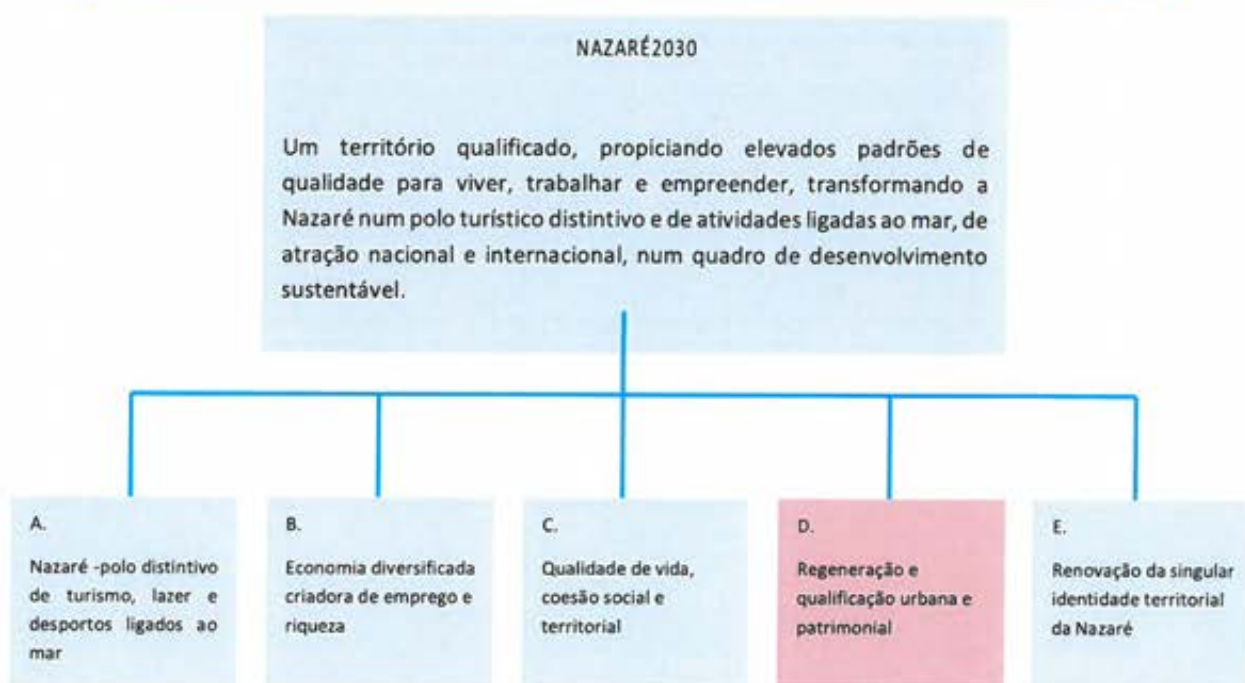
O sucesso de uma estratégia de desenvolvimento territorial repousa, fundamentalmente, nos fatores distintivos do território e nas tendências e dinâmicas que se processam no seu interior e na sua envolvente.

Deste modo, a Visão e os Eixos de desenvolvimento para o concelho da Nazaré – em conformidade com o diagnóstico e as apostas estratégicas formulados – têm de valorizar, a articulação sinérgica entre os diferentes níveis territoriais com realce para:

- a) **Papel estruturante e polarizador da Vila da Nazaré**, assente, em particular,
- Na sua natureza de «Porta do Mar» e nas condições que potenciam a criação de um polo turístico relevante, incluindo áreas envolventes e a serra da Pescaria;
 - No singular património material e imaterial, histórico, religioso e etnográfico;
 - Nas deslumbrantes panorâmicas que se avistam do Sítio, da Pederneira e da serra da Pescaria;
 - Nos fatores que posicionam favoravelmente a Nazaré na emergente economia do mar (ondas grandes, Canhão, surf) e na preservação das diversas valias da atividade da pesca.
 - Nas novas acessibilidades que propiciam uma melhor inserção nos circuitos regionais de visitação e para a localização de novas atividades.
- b) **Potencial de desenvolvimento industrial de Valado de Frades**, suportado pelas:
- Área de Localização Empresarial (ALE), cujo desenvolvimento está em curso, e poderá ser um importante fator de atração, a uma escala sub-regional, de novas atividades, contribuindo para o objetivo da diversificação da economia do concelho.
 - Novas acessibilidades (IC9, A8/A17,) que propiciam os fatores de localização para novas indústrias e atividades logísticas e proporcionam uma renovada articulação com a Vila da Nazaré.

- c) **Articulação urbano-rural e valorização das potencialidades agrícolas e florestais**, promovendo:
- A articulação dos principais aglomerados (Nazaré, Valado de Frades e Famalicão) e a valorização das especificidades de cada lugar;
 - A qualificação da rede de equipamentos e serviços essenciais à qualidade de vida das populações;
 - A valorização sustentável das potencialidades agrícolas e florestais;
 - A gestão da paisagem e dos recursos naturais e culturais preservando o seu potencial de atração e de desenvolvimento.

Visão e Eixos Estratégicos



2. A ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DA NAZARÉ

2.1. Enquadramento histórico

Tem origens milenares e uma singular história de povoamento o contemporâneo território urbano da Nazaré. Essa história de povoamento está plasmada, de forma muito impressionante, no triângulo Pederneira-Sítio-Praia que estrutura o sistema urbano-funcional da Vila e da freguesia da Nazaré.

Bela e desconhecida, rodeada de dunas e pinhais, e protegida pelo promontório, a ocupação da Praia da Nazaré é de origem relativamente recente. O primeiro núcleo de

povoamento estabeleceu-se num monte sobranceiro à lagoa da **Pederneira**, ou Seno Petronero³ como aparece referenciado o antigo Porto aí situado. Terra de pescadores, desde o século XII, a Pederneira foi uma das vilas mais próspera e populosa dos antigos Coutos de Alcobaça, aliando a atividade piscatória à fertilidade agrícola dos campos envolventes. Nos séculos XV e XVI, na época áurea dos Descobrimentos, a Pederneira afirmou-se como um dos mais ativos estaleiros e como porto de escoamento das madeiras do Pinhal do Rei (Leiria) para a construção das Caravelas.

Com o assoreamento da lagoa e o desenvolvimento do Sítio, a Pederneira perdeu protagonismo e funções urbanas, mas constitui, ainda hoje, um dos bairros mais carismáticos do concelho. Desfrutando de privilegiadas vistas panorâmicas (miradouro sobre o mar), guardiã de memórias de outros tempos, com um valioso património arquitetónico e cultural, a Pederneira dispõe de equipamento hoteleiro e património habitacional que pode – e deve – ser valorizado. Alguma da população residente está ligada às atividades agrícolas.

É milenar, lendária e ligada ao culto da Senhora da Nazaré a origem do **Sítio** e o estabelecimento dos primeiros edifícios religiosos. O episódio de D. Fuas Roupinho, nos inícios da nacionalidade (1182), adensou os fatores de culto, com projeção nacional e internacional, particularmente na época dos descobrimentos (séculos XV e XVI).

Ao espaço e movimento tradicional de culto religioso, romaria e miradouro – marcado pela presença do Santuário, das casas dos romeiros, do Paço Real, da casa do Reitor, do teatro Chaby Pinheiro, do museu etnográfico, da Praça de Touros, das duas fontes e ainda dos dois grandes poços - juntou-se, recentemente, a afluência dos praticantes e dos adeptos do surf, na vizinha Praia do Norte.

Só com o progressivo assoreamento (séculos XIV-XVIII) da lagoa da Pederneira e o recuo do mar se criaram condições de povoamento na área adjacente à **Praia**, a partir de finais do século XVIII.

As primeiras construções espontâneas, da comunidade piscatória, instalaram-se junto ao Promontório. O núcleo urbano formal desenvolveu-se a partir de inícios do século XIX, organizando-se em malha ortogonal alongada, no sentido terrestre. Aqui se enraizou e desenvolveu, durante mais de um século, uma das maiores – e a mais “carismática” – comunidade piscatória nacional. Pelos seus trajes, usos e costumes começou a atrair visitantes, nacionais e estrangeiros⁴, fator que, aliado às condições de

³ O topónimo Pederneira derivará do Petronero latino, inscrito numa carta romana, o qual deriva, porventura, da existência no local de uma rocha sedimentar, contendo grande quantidade de calhaus rolados de um tipo de rocha chamada pederneira, a qual quando percutida faz fâisca. No parque da Pedralva (pedra alva), ou Monte Branco, pode ver-se um importante afloramento deste tipo rochoso (Wikipédia).

⁴ Em meados do século XX, a Nazaré atraía muitos turistas estrangeiros, designadamente franceses, e a sua notoriedade peculiar originou reportagens nacionais e estrangeiras como foram o caso das

atração balnear, deu origem a um polo turístico com particular desenvolvimento e impacto a partir dos anos 50/60 do século passado.

A Pederneira foi sede de Concelho até inícios de século XX, quando em 1912⁵, por lei da República, o topónimo foi alterado para Nazaré e os Paços do Concelho passaram para o aglomerado da Praia. A designação de vila da Nazaré é então atribuída ao conjunto urbano formado pelos núcleos populacionais da Praia, do Sítio e da Pederneira, que apesar das origens cronológicas e comunitárias diferenciadas, - e dos acentuados desníveis topográficos - se encontram urbanisticamente interligadas.

Já em meados do século XIX, a Nazaré começou a ser conhecida e procurada, como praia de banhos. A sua beleza natural e as suas tradições etnográficas desde sempre atraíram os visitantes. A pesca, a transformação do pescado e a sua venda foram, ao longo de quase todo o século XX, as principais atividades da população. Tradicionalmente, a base económica do concelho da Nazaré centrava-se, predominantemente, na pesca, com os complementos da agricultura nas freguesias de Valado dos Frades e Famalicão, e de serviços (escassos) que resultavam das romarias da Senhora da Nazaré, no Sítio. A partir dos inícios do século XX, e com particular relevo a partir das décadas de 50 e 60, assisteu-se a um grande desenvolvimento do turismo balnear.

Apesar da construção do Porto de Abrigo, nos inícios dos anos 80, as restrições e o abate de embarcações na sequência da adesão de Portugal à Comunidade Económica Europeia (1986) inviabilizaram o desenvolvimento do potencial de crescimento que esta infraestrutura representa para a atividade piscatória, e traduziram-se num forte decréscimo da pesca na Nazaré, quer em termos de emprego quer em termos do valor de pescado descarregado.

Em 1960, a pesca ainda ocupava 54% da população ativa, mas em 2001 essa população estava reduzida a 9%. Em 2014 existiam, somente, 450 pescadores matriculados, a capacidade das embarcações com motor representava, apenas, 0,6% da capacidade do país e o valor do pescado descarregado ficava-se por 3,2% do total nacional. Com o declínio da pesca desapareceram, na Nazaré, as indústrias ligadas ao sector, e hoje, as esperanças de retoma de alguma industrialização no concelho colocam-se na Área de Localização Empresarial (ALE) de Valado de Frades.

No entanto, a importância da pesca não pode medir-se unicamente pela sua relevância económica atual, mas sim pela forma como historicamente definiu a identidade do concelho. Foram a pesca e o mar que estiveram na base da vincada identidade e do carácter distintivo da Nazaré.

reportagens fotográficas de Stanely Kubrick (1948) e de Cartier-Bressou (1955), fotografias que ainda hoje figuram no catálogo de exposições internacionais.

⁵ A Pederneira foi sede de Concelho entre 1834-55, esteve integrada no Concelho de Alcobaça entre 1855-98, tendo sido restabelecida como concelho neste último ano.

Nos últimos anos, o surf e o bodyboard tornaram-se numa nova atração da Nazaré. A «onda gigante» (tow-in) e o record internacional estabelecido por Garrett McNamara constituem um fator de notoriedade para a Nazaré, com a consequente atração de praticantes e admiradores desta modalidade desportiva.

2.2. Estrutura urbana

A estrutura urbana da Vila da Nazaré está indelevelmente marcada pela topografia do território e pela história do seu povoamento. Estes dois fatores sedimentaram, ao longo dos séculos, um triângulo de núcleos urbanos – Pederneira, Sítio e Praia – a que se juntou, nas décadas mais recentes, a expansão urbana dos novos bairros – Rio Novo, Calhau e Urbisol.

O elevado promontório do Sítio e a falésia da Pederneira constituem fortes barreiras às ligações urbanas entre os 3 núcleos históricos, constrangimentos reforçados pela acentuada pendente do assentamento urbano da Praia da Nazaré.

As malhas urbanas do Sítio e da Pederneira, de formação espontânea ao longo dos séculos, são muito irregulares, enquanto que a malha urbana da Praia da Nazaré apresenta, fundamentalmente, 3 padrões distintos:

- Núcleo original, junto à base do promontório, com malha acentuadamente espontânea e irregular;
- Núcleo central, de estrutura ortogonal imperfeita e com arruamentos muito estreitos, sendo os arruamentos longitudinais muito íngremes;
- Núcleo sul, de formação mais recente, com uma estrutura fragmentada por sucessiva adição caótica de loteamentos.

Na borda marítima, estes 3 Núcleos são ligados pela Av. Marginal (Av.ª da República) que em conjunto com a Av.ª Vieira Guimarães, a Av.ª do Município e a EN 242 constituem os canais estruturantes da circulação viária do aglomerado da Praia da Nazaré.

A reduzida largura da generalidade dos arruamentos e a topografia adversa estão na origem de dois dos principais problemas de funcionalidade e qualificação urbanas da Nazaré: trânsito e estacionamento. Problemas que terão de ser resolvidos para propiciar o processo de regeneração e reabilitação urbanas em que o Município aposta⁶.

Estreitos são os arruamentos, escassas e pequenas são as Praças do aglomerado que se limitam à Praça Manuel Arriaga e Sousa Oliveira na Praia, Largo N.ª S.ª da Nazaré no Sítio e Largo Bastião Fernandes na Pederneira.

⁶ Está em curso a elaboração do Plano de Mobilidade, no âmbito do qual cabe definir as soluções para estes problemas.

A qualificação urbana da Nazaré requer a construção de uma nova Praça (ou espaço público amplo e marcante), na Praia, com escala adequada.

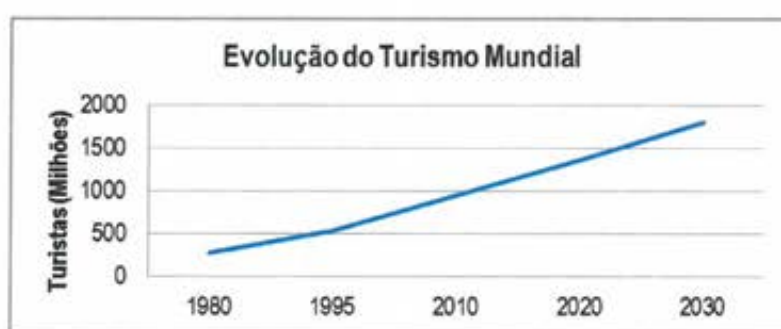
Não existem espaços verdes no interior dos núcleos urbanos da Vila da Nazaré. O único espaço verde é o Parque da Pedralva, situado entre a Praia e a Pederneira, com fortes limitações de uso dada a reduzida dimensão e a difícil acessibilidade.

Os equipamentos sociais de uso quotidiano – Centro de Saúde, Mercado, Biblioteca, Centro de Transportes - estão instalados no Núcleo Sul do aglomerado da Praia e o Agrupamento de Escolas Secundárias localiza-se na Nova Nazaré. No aglomerado da Praia, para além dos Paços do Concelho e de serviços municipais existe um Cineteatro. No Sítio destacam-se diversos equipamentos religiosos, uma unidade de saúde, o museu Joaquim Manso, o Teatro Chaby Pinheiro, a Praça de Touros e o Centro de Alto Rendimento do Surf.

2.3. A aposta estratégica no turismo

Constituindo, tradicionalmente, o principal polo turístico do Oeste, a Nazaré precisa de criar as condições logísticas, de acolhimento e *marketing*, para poder tirar apreciáveis vantagens económicas e sociais das oportunidades que se lhe oferecem, “surfando” a onda do *boom* turístico do lazer e dos desportos radicais que se verifica em Portugal e a nível mundial.

Com efeito, mesmo no quadro de crise global a procura turística tem revelado uma grande pujança a nível nacional e mundial. Nas últimas 3 décadas (1980-2010) a procura turística, em termos mundiais, quase que quadruplicou. A nível internacional, em 2015, o número de turistas atingiu um novo recorde com um total de 1 184 milhões de turistas, mais 50 milhões (4,4%) em relação ao ano anterior, e estima-se que continue a crescer a uma média anual próximo dos 3% até 2030.



Fonte: World Tourism Organization (UNWTO), Relatório de 2015, Dados recolhidos em 2011

As estatísticas do turismo, no período 2009-2015 (anos de crise económica e orçamental do país, note-se) atestam um elevado crescimento do número de dormidas (+82,2%) nos estabelecimentos hoteleiros da Nazaré, crescimento que suplantou, claramente, o da sub-região do Oeste (+53,1%). O aumento do número

de estabelecimentos e de quartos no concelho, no mesmo período, processou-se a um ritmo bastante inferior, pouco ultrapassando os 30%, significando isso um aumento das taxas de ocupação dos estabelecimentos existentes. A tipologia dos estabelecimentos demonstra a necessidade de qualificação da hotelaria.

O recente despertar do surf das ondas gigantes e o aumento generalizado do fenómeno turístico e do lazer explicam este reforço da atratividade da Nazaré. Os dados preliminares já referidos (visitas ao forte de S. Miguel, utilização do elevador e estacionamento registado pelos parquímetros) indiciam que o afluxo de visitantes e turistas à Nazaré se intensificou ao longo de 2016.

Reforçada com o atrativo das grandes ondas e com a projeção internacional das excelentes condições para a prática deste tipo de surf, a Nazaré dispõe de uma preciosa oportunidade para **modernizar o seu modelo de turismo**, assente num tripé virtuoso de:

- a) Sol e praia;
- b) Religião e espiritualidade (Santuário, Sítio, paisagem e natureza);
- c) Aventura e desportos radicais.

E a modernização do modelo de turismo pode ser a base para o desenvolvimento de uma economia integrada de alto valor acrescentado que explore a “Marca” e a sua capacidade de atrair profissionais criativos, associando-lhe produtos e serviços de qualidade.

2.4. O papel crucial da regeneração urbana

O aproveitamento das oportunidades e a prossecução da Visão para a Nazaré não é compatível com os problemas e disfuncionalidades do tecido urbano, com destaque para:

- Demografia regressiva, com estabilização e envelhecimento da população;
- A tradicional sazonalidade da procura, com acentuada dicotomia entre o verão – principalmente nos meses de Julho e Agosto – e o resto do ano, com a consequente pressão sobre o território urbano, os equipamentos e as infraestruturas;
- Base económica que não potencia os impactes do turismo, os quais se manifestam, predominantemente, através do modelo tradicional de alojamento turístico baseado no aluguer de quartos (agora alojamento local), na restauração e no comércio de recordações;
- Forte crescimento dos edifícios e alojamentos para usos sazonais.
- Número significativo de imóveis a necessitarem de intervenções, apesar de se

verificar uma interessante dinâmica de reabilitação do edificado privado;

- Problema generalizado de circulação, mobilidade e estacionamento;
- Ausência de um centro simbólico no aglomerado da Praia e de espaços públicos de qualidade para lazer e recreação

Para aproveitamento das oportunidades de desenvolvimento proporcionadas pelo novo contexto, o município já assumiu o carácter estratégico da regeneração da Vila da Nazaré, no quadro de intervenções integradas que permitam ultrapassar os problemas estruturais do território, problemas que, de acordo com o PEDU, se sintetizam no quadro seguinte.

Problemas críticos da regeneração urbana da Nazaré

Domínio	Problemas
População	<ul style="list-style-type: none"> • Declínio demográfico dos núcleos históricos da Pederneira, Sítio e Praia • Disjunção social do território da Vila, com os mais idosos e de menores recursos a permanecerem no núcleo central e os mais jovens e classes medias a fixarem-se nas áreas das novas expansões • Situação de desfavorecimento da comunidade do Bairro Social • Elevada taxa de desemprego e situações de pobreza
Economia	<ul style="list-style-type: none"> • Massificação e sazonalidade do turismo • Estadias reduzidas e baixo impacte económico do turismo de visitação • Não aproveitamento das potencialidades para a atração de serviços avançados e das classes criativas • Insuficiência da oferta de serviços culturais
Qualidade urbana	<ul style="list-style-type: none"> • Degradação do espaço público e carácter caótico da sua ocupação • Défice e desajustamentos dos equipamentos públicos (mercado, terminal rodoviário, centro de saúde, Paços do Concelho, etc.) • Excessiva concentração de funções e usos urbanos em espaços limitados, nomeadamente na Marginal • Ausência de um centro simbólico no núcleo da Praia • Falta de qualidade nalgumas reabilitações e/ou substituição de imóveis antigos por novos • Desqualificação física e funcional de alguns tecidos urbanos – Sub-Vila, Pederneira,...
Mobilidade	<ul style="list-style-type: none"> • Falta de articulação e insuficiente acessibilidade entre os três núcleos históricos, Sítio-Pederneira-Praia • Fortes limitações das vias de circulação de acesso ao Sítio, Pederneira e Praia e ausência de alternativas • Estacionamento desordenado, criando restrições à mobilidade quotidiana, designadamente para pessoas com mobilidade condicionada, e gerando situações de risco para a segurança de pessoas e bens • Carência de espaços de estacionamento, com situações de rutura nos meses de verão • Congestionamento, sobretudo no período estival, com impacto nas emissões de CO2 e desperdício energético
Infraestruturas	<ul style="list-style-type: none"> • Ausências de solução de escoamento das águas pluviais que evite cheias e alagamentos, sobretudo nos espaços comerciais da Marginal • Poluição por infraestruturas aéreas de energia, telecomunicações, etc.
Cultura	<ul style="list-style-type: none"> • Degradação e perda de espaços e elementos da memória e identidade tradicional da Nazaré

Fonte: CMN, PEDU (2015)

2.5. O modelo de reabilitação urbana



Fonte: Carta elaborada pelos serviços SIG do Município

O município da Nazaré decidiu uma abordagem à regeneração urbana (ao desenvolvimento urbano) da Nazaré através da delimitação de três Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e a implementação de três Operações de Reabilitação Urbana, de carácter sistemático, orientadas pelos correspondentes Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana.

As três ARU correspondem aos territórios que definem a estrutura urbano-funcional da Nazaré, a qual está singularmente marcada por fatores históricos específicos e pela orografia do seu território. Ao longo dos séculos constituíram-se 3 núcleos urbanos territorialmente diferenciados e espacialmente dissociados pela topografia, mas estreitamente ligados enquanto polos funcionais de uma identidade urbana carismática: a Pederneira, o Sítio da Nazaré e a Praia da Nazaré (o triângulo urbano).

Cada ORU terá o objetivo central de prosseguir uma intervenção integrada de reabilitação urbana que responda a quatro necessidades fundamentais:

- 1ª. Necessidade de **qualificar os processos de reabilitação**, de modo a que as dinâmicas espontâneas privadas não acabem por transformar um problema de *falta de reabilitação* num problema de *má reabilitação* descaracterizadora da identidade urbana;
- 2ª. A indispensabilidade de **a requalificação das infraestruturas e do espaço público** acompanhar a reabilitação do edificado, de modo a resolver o que é hoje o principal fator de degradação da Vila: a reconhecida má qualidade do espaço público e os processos desordenados e caóticos da sua utilização.
- 3ª. Evitar processos de **excessiva concentração de atividades**, em particular do comércio na frente marítima com abandono, de que já há indícios, de ruas que têm tradição comercial.
- 4ª. A necessidade de **valorizar o património edificado**, designadamente os exemplares de arquitetura civil de valor relevante.

Neste quadro, o modelo de reabilitação urbana que será concretizado pelas ORU terá como **dimensões prioritárias**:

- a) A estruturação da mobilidade urbana;
- b) Investimentos públicos na qualificação do espaço público e das infraestruturas;
- c) Resolução das situações de usos conflitantes ou de degradação da qualidade ambiental ou paisagística;
- d) Reabilitação dos imóveis públicos;
- e) Criação de estímulos à reabilitação de imóveis privados, em particular incentivos fiscais e organização de formas de mobilização dos apoios

financeiros quer no quadro da reabilitação urbana quer no domínio da eficiência energética. Os poderes adicionais de que o município passará a dispor para impor a reabilitação aos proprietários privados serão reservados apenas para as situações que, correspondendo ao previsto na Lei, causem grave prejuízo ao interesse público ou ponham em causa a eficiência dos investimentos públicos;

- f) Revitalização demográfica, procurando reorientar para alojamento permanente parte do alojamento de uso sazonal;
- g) Dinamização económica, estimulando a reconversão funcional e a revitalização do tecido empresarial local.

PARTE II

DIAGNÓSTICO DA ARU DO SÍTIO DA NAZARÉ⁷

- 1. Enquadramento da ARU na Vila da Nazaré**
 - 1.1. Enquadramento funcional
 - i. População
 - ii. Economia
 - iii. Usos e funções
 - 1.2. Instrumentos de planeamento aplicáveis

- 2. Elementos de caracterização da ARU**
 - 2.1. Caracterização do edificado
 - 2.2. Edificado público
 - 2.3. Património
 - 2.4. Espaço público
 - 2.5. Equipamentos e infraestruturas
 - 2.6. Síntese das dinâmicas de transformação

- 3. Síntese do Diagnóstico prospetivo**
 - 3.1. Regeneração Urbana do Sítio - Análise SWOT
 - 3.2. síntese dos desafios e problemas a ultrapassar

⁷ Esta Parte II aprofunda e complementa o diagnóstico feito no PEDU (2015).

1.ENQUADRAMENTO DA ARU NA VILA DA NAZARÉ

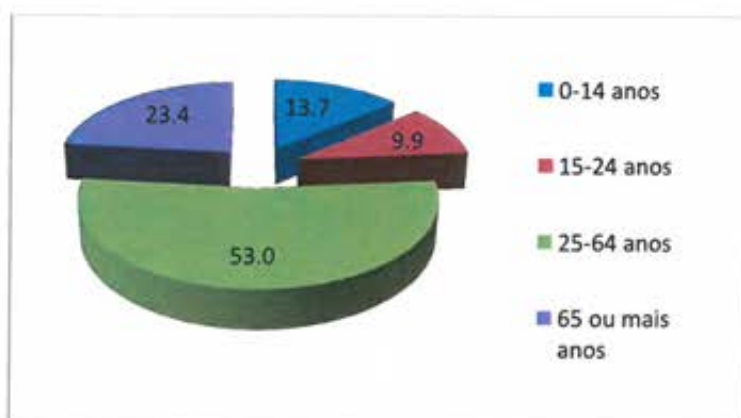
A Área de Reabilitação Urbana do Sítio abrange uma área de 13,2 hectares e corresponde a todo o centro histórico do Sítio da Nazaré e a espaços da sua área de influência.

1.1. Enquadramento funcional⁸

i. População

Nos limites da ARU do Sítio residiam, em 2011, 1 652 pessoas (16% da freguesia/Vila da Nazaré). O índice de envelhecimento da população é superior à média do concelho e da freguesia, mas muito abaixo do verificado na ARU da Praia. Um pouco mais de 23% dos residentes têm mais de 65 anos, mas a percentagem de crianças e jovens abaixo dos 15 anos (13,7%) encontra-se na média da freguesia.

ARU do Sítio – estrutura etária da população residente, 2011 (%)



Fonte: PEDU, 2015

Residiam na ARU do Sítio 124 crianças com menos de 10 anos. Fora dos limites da ARU, mas na sua proximidade, existe uma escola pré-primária e um infantário, geridos pela Confraria de Nossa Senhora da Nazaré.

Da população com mais de 15 anos, 731 pessoas não tinham atividade económica, 119 procuravam emprego e 576 estavam empregados. Mais de $\frac{3}{4}$ da população empregada trabalhava no sector terciário, 20% trabalhava no sector secundário⁹ e apenas 16 indivíduos trabalhavam no sector primário. Do total dos empregados residentes na ARU do Sítio, cerca de 160 (28%) trabalhavam fora do concelho da Nazaré.

⁸ Os dados dos Censos de 2011 referidos nesta parte são apuramentos da equipa sobre o ficheiro BGRI

⁹ "Sector primário" - agricultura, produção animal, caça, silvicultura e pesca; "Sector secundário" - indústria, construção, energia e água; "Sector terciário" - serviços.

Do ponto de vista demográfico, a ARU do Sítio pouco se distingue do conjunto da Vila da Nazaré. De notar apenas:

- a) Um maior nível de envelhecimento (IE de 170,8 na ARU e 146,3 na freguesia da Nazaré) em resultado de uma proporção mais elevada da população com 65 e mais anos;
- b) Em resultado do maior envelhecimento, uma taxa de atividade ligeiramente inferior e uma maior proporção de pensionistas e reformados;
- c) Uma menor proporção de residentes empregados no sector primário (2,7% na ARU e 4,6% na freguesia);
- d) Uma menor proporção de residentes com ensino superior.

ii. Economia

As atividades económicas do Sítio da Nazaré são quase exclusivamente atividades de serviços, quer serviços de proximidade - à população local, do concelho e, nalguns casos, de concelhos vizinhos - quer de resposta à procura de visitantes e turistas.

Localiza-se na ARU do Sítio um dos maiores empregadores do concelho. A Confraria de Nossa Senhora da Nazaré é uma instituição religiosa de culto e solidariedade social que, além do culto, *desenvolve a sua atividade benemérita através de um Hospital, Jardim Infantil e A.T.L., Lar de Terceira Idade, Centro de Dia, Apoio Domiciliário, Centro de Acolhimento de Jovens Menores e em Risco e Centro Comunitário. No campo da cultura promove actividades no seu Teatro Chaby Pinheiro, assim como através do Museu Reitor Luís Nesí desenvolve um programa de exposições temporárias e outras iniciativas.*¹⁰

*A Confraria de Nossa Senhora da Nazaré possui um Arquivo Histórico, inaugurado a 8 de Setembro de 1999 com uma cerimónia de abertura ao público. O Arquivo Histórico encontra-se instalado no Santuário de Nossa Senhora da Nazaré*¹¹.

Merece particular relevo o Hospital de Nossa Senhora da Nazaré, que dispõe de uma Unidade de Cuidados Continuados de Média e Longa Duração, de várias valências médico-cirúrgicas, bem como exames complementares de diagnóstico e análises clínicas.

O comércio, com destaque para o comércio de artigos regionais e recordações, e a restauração são o outro pilar da atividade económica exercida na área. Trata-se de atividades que tendem a concentrar-se no largo fronteiro ao Santuário ou nas suas imediações, vivendo da procura de visitantes. Alguns restaurantes granjearam reconhecimento nalgumas especialidades gastronómicas.

¹⁰ Conforme <http://www.cnsn.pt/portal/index.php>

¹¹ idem

No Sítio não há hotelaria convencional, mas apenas alojamento local. Um novo segmento de procura ligado ao surf e às ondas gigantes estimularam muito o alojamento local que teve um crescimento significativo nos anos de 2015 e 2016. Uma consulta ao alojamento local registado, em Fevereiro de 2017, revelava a existência, na ARU do Sítio, de 42 registos, maioritariamente apartamentos, a que correspondia uma capacidade para 275 pessoas.

Apesar desta dependência das atividades de visitação, começam a identificar-se alguns casos, ainda que escassos de atividades de serviços mais qualificados que podem estar na base de uma nova dimensão do posicionamento do Sítio no contexto da Vila da Nazaré, enquanto espaço residencial e de acolhimento de profissionais independentes e de microempresas. São os casos das atividades de contabilidade, gestão, informática, consultoria, engenharia, arquitetura e de imobiliárias.

iii. Usos e funções urbanas

O Sítio é o espaço monumental e de visitação por excelência da Vila da Nazaré. A combinação da lenda de D. Fuas Roupinho e do culto à Senhora da Nazaré com as espetaculares panorâmicas que se avistam do Miradouro do Suberco são o suporte de uma forte atração de visitantes, de que não se conhecem estimativas seguras, mas que poderá andar à volta dos 2,5 a 3 milhões¹² por ano e que tem vindo a crescer de modo muito significativo. O ascensor que faz a ligação entre a Nazaré e o Sítio aproxima-se dos 900 mil passageiros transportados anualmente e o acesso automóvel esgota frequentemente as possibilidades de estacionamento. Nos últimos anos este crescimento esteve associado à atração da observação das ondas gigantes que, embora em épocas mais definidas, traz um novo tipo de visitante com permanência superior à do tradicional excursionista ou visitante individual.

O tradicional culto religioso e as romarias deram origem a valioso património histórico e religioso: Santuário, Paço Real, Casa dos Romeiros, Casa do Reitor, museu etnográfico, teatro Chaby Pinheiro, que transformam este espaço na mais importante referência monumental e cultural da Vila da Nazaré. As fontes e os poços, a muralha e a Praça de Touros são outros elementos patrimoniais do Sítio.

A ARU do Sítio da Nazaré apresenta-se, assim, como um espaço vocacionado para, no contexto urbano, se afirmar como:

- O espaço de visitação (Miradouro, Santuário, ondas gigantes), de culto religioso (Santuário) e atividades por estas induzidas (restauração, comércio de recordações, alojamento local);

¹² Em entrevista realizada, o Presidente da Mesa Administrativa da CNSN referiu que esta dispõe de uma estimativa segundo a qual em 2013 houve 2 milhões de visitantes do circuito religioso ao Sítio. Mas as permanências no Sítio são muito curtas, por vezes de menos de meia hora ("vistas de ¼ de hora").

- Um polo patrimonial e de atividades culturais (teatro, museu,)
- Um espaço de fruição da paisagem e de observação da natureza (Miradouro, Forte de S. Miguel)
- Um espaço residencial e de serviços qualificados e atividades criativas

Estas funções e usos põem enorme pressão sobre o espaço público, confrontando-se o afluxo de visitantes - que convergem para o Santuário e Miradouro e, mais recentemente, atraídos pelo fenómeno das ondas gigantes, para o Forte de S. Miguel – com a difícil circulação automóvel, principalmente de autocarros, o estacionamento automóvel desordenado e o comércio de lembranças e artigos religiosos.

1.2. Instrumentos de planeamento aplicáveis¹³

Para além do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU), são os seguintes os instrumentos de planeamento que enquadram a elaboração das ORU's da Vila da Nazaré:

- Plano Director Municipal
- Plano de Ordenamento da Orla Costeira
- Plano de Mobilidade Urbana Sustentável

Plano Director Municipal (PDM)

O Plano Diretor Municipal, ainda em vigor, foi ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros (RCM n.º 7/97) publicada no Diário da República (DR) de 16/01/1997.

Teve uma 1ª alteração (regime simplificado) publicada em DR de 09/11/2007, e suspensão parcial (adaptação ao PROT-OVT) publicada no DR de 09/04/2010. Assim, o PDM já ultrapassou 20 anos de vigência, quando no seu art.º 2.º determina a revisão "antes de decorrido o prazo de 10 anos", em conformidade com a legislação então em vigor. O processo de revisão do PDM da Nazaré foi desencadeado em 2004, tendo-se desenvolvido os respetivos estudos preliminares. Mas, após diversas vicissitudes o processo foi interrompido e a Câmara deliberou, em 18/01/2016, a revogação do contrato de prestação de serviços com a respetiva equipa. Em 15/04/2016 a Câmara deliberou retomar o processo de revisão, com a contratação de nova equipa e a solicitação à CCDR-LVT da reunião para a (re)constituição da estrutura de acompanhamento (agora Comissão Consultiva). Cumpridas essas formalidades, os trabalhos de revisão iniciaram-se em 21/04/2017 (primeira reunião da Comissão Consultiva), estando previstos 2 anos para a elaboração do novo PDM.

¹³ Não havendo diferenciação sobre os instrumentos aplicáveis, este ponto é comum às 3 ARU

Nestas condições, a elaboração das ORU's da Praia, do Sítio e da Pederneira decorre em simultâneo com o início dos estudos da 1ª fase (diagnóstico) de revisão do PDM. Nesta fase, serão disponibilizadas as propostas das ORU e, posteriormente, a revisão do PDM deverá contemplar as ORU entretanto aprovadas.

Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) e POC-ACE

A Nazaré está integrada no Plano de Ordenamento da Orla Costeira Alcobaça-Mafra aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 11/202, de 17 de janeiro. Este é o POOC ainda em vigor para a Nazaré, embora o mesmo se encontre em fase avançada de revisão, tendo a consulta pública decorrido entre meados de Abril e finais de Maio de 2017.

De acordo com o novo RJGT (DL 80/2015), os instrumentos de ordenamento da orla costeira passam a designar-se Programas da Orla Costeira (POC) e a revisão do POOC Alcobaça-Mafra alargou o limite sul até ao Cabo Espichel passando a designar-se por Programa da Orla Costeira Alcobaça – Cabo Espichel (POC-ACE).

A proposta do POC-ACE vem reforçar e rigidificar as medidas de salvaguarda do litoral, quer em termos de alargamento da Zona Terrestre de Proteção (ZTP) quer no que se refere aos normativos aplicáveis. O Concelho da Nazaré é abrangido pelo alargamento da ZTP em duas situações:

- “No troço costeiro entre o limite norte da área de intervenção e o aglomerado urbano da Nazaré (...);
- No troço costeiro a sul da área portuária da Nazaré, abrangendo a área envolvente ao troço final da foz do rio Alcoa;” (POC-ACE, Programa, pág. 22).

Por outro lado, no Modelo Territorial o POC-ACE identifica a Nazaré como Área Crítica de Reabilitação Urbana (POC-ACE, Diretivas, págs. 34 e 39).

Em ambos os casos, estas zonas são objeto de normas de gestão com condicionantes e restrições fortemente penalizadoras para a gestão municipal que, no caso da Nazaré, atingem diretamente as ARU/ORU da Praia, e indiretamente as ARU/ORU do Sítio e da Pederneira.

No âmbito da discussão pública, diversos municípios e agentes privados apresentaram reclamações e pareceres jurídicos fundamentados considerando “ilegítimas”, “não fundamentadas” e ao arrepio de disposições do RJGT, diversas disposições da proposta do POC-ACE. Foi o caso do município da Nazaré que apresentou reclamação designadamente no que se refere às normas (em si contraditórias) incidentes sobre a reabilitação urbana. Terá de se aguardar os resultados do relatório da discussão pública e a aprovação do POC-ACE para que a situação seja clarificada.

Plano de Mobilidade Urbana Sustentável (PMUS)

Na sequência da elaboração do Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS) do Oeste e da elaboração do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) da Nazaré, o Município decidiu elaborar um Plano de Mobilidade para a Vila da Nazaré, contratando uma equipa especializada para o efeito. Os trabalhos de elaboração do PMUS decorrem até finais de 2017.

O diagnóstico e as propostas do PEDU são claros e assertivos: os problemas e constrangimentos do trânsito e do estacionamento e os conflitos peão-veículos motorizados são de tal dimensão e complexidade que não será possível desenvolver estratégias de qualificação, regeneração e reabilitação urbanas sem equacionar e solucionar os problemas de mobilidade da vila.

O PMUS terá de fornecer soluções práticas para o estacionamento dos residentes e dos visitantes com particular relevo, no caso destes últimos, no período balnear; para ordenar e conferir fluidez ao trânsito; para incrementar a mobilidade pedonal em conforto e segurança, num território em que as reduzidas distâncias no interior de cada um dos núcleos a reabilitar convidam a deslocações pedonais.

Nesta perspetiva, as estratégias e as medidas de atuação da mobilidade e da regeneração/ reabilitação urbana estão a ser devidamente articuladas e compatibilizadas.¹⁴

¹⁴ Realizou-se uma reunião de coordenação entre as respetivas equipas, com a participação da Vereadora do Pelouro, e essa articulação prosseguirá, designadamente com o estabelecimento das Ações Estruturantes no domínio da mobilidade, respetiva orçamentação e calendário de execução.

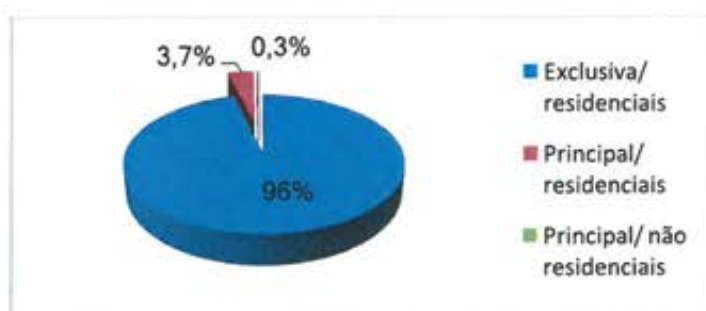
2. ELEMENTOS DE CARACTERIZAÇÃO DA ARU

2.1. Caracterização do edificado

➤ Estado de conservação dos edifícios

Em 2011, o parque edificado abrangido pela ARU do Sítio era constituído por 757 edifícios, sendo a quase totalidade edifícios exclusivamente ou principalmente residenciais.

ARU do Sítio - edifícios por uso principal, 2011 (%)



Mais de 82% dos edifícios tinha 1 ou 2 pisos e cerca de 18% (133 edifícios) tinham 3 ou 4 pisos.

Embora o Sítio corresponda a um núcleo urbano de génese antiga, os dados dos Censos de 2011 apontam apenas 22% de edifícios com datas de construção anteriores a 1960 e mais de metade construídos após 1980, eventualmente porque grande parte dos edifícios terá sofrido obras profundas de renovação. Os mesmos dados apontavam para que 95% dos edifícios não tinham necessidade de reparação ou necessitavam de pequenas reparações e apenas 36 edifícios necessitavam de médias ou grandes reparações.

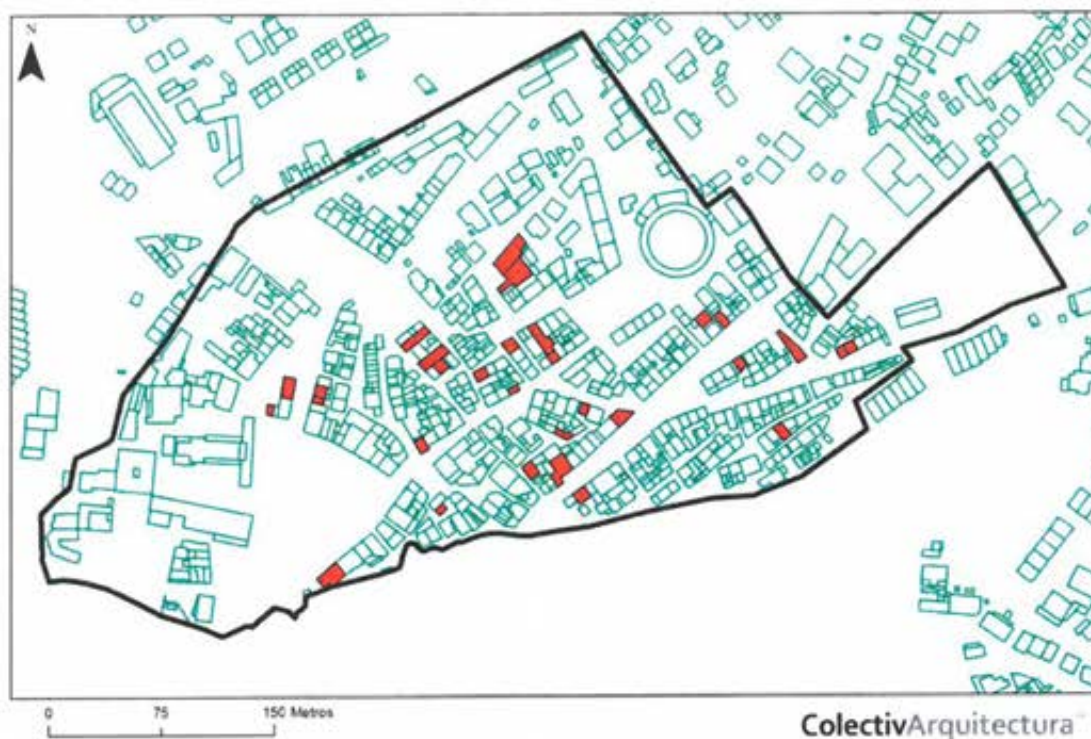
ARU do Sítio – Estado de Conservação dos edifícios 2011

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	%
Sem necessidade de reparação	79,1
A necessitar de pequenas reparações	16,1
A necessitar de médias reparações	3,7
A necessitar de grandes reparações	0,9
Muito degradado	0,1

Fonte: INE, Censos 2011

O levantamento feito pela equipa em inícios de 2017 identificou, visualmente, 30 edifícios a necessitarem de obras. Esses edifícios dispersam-se pela ARU e a sua localização figura no cartograma seguinte¹⁵.

ARU do Sítio - Levantamento



No geral, trata-se de edifícios de 2 pisos (23) sem relevância arquitectónica à exceção de alguns elementos pontuais. Dos 30 edifícios identificados, 9 aparentam¹⁶ estar a necessitar de obras de reabilitação médias, 6 estão em mau estado a necessitar de grandes obras de reabilitação e 15 estão em péssimo estado ou mesmo em ruína. Metade dos edifícios encontram-se devolutos. São também frequentes situações de edifícios de dimensões exíguas que dificultarão as opções quanto à utilização futura.

O mosaico de fotografias que a seguir se apresenta ilustra algumas situações do levantamento feito.

¹⁵ A figura tem uma função ilustrativa, não dispensando uma aferição mais rigorosa da localização

¹⁶ Não foi possível verificar o estado interior dos edifícios



Fonte: ColectivArquitetura

➤ *Usos e Ocupação*

Como atrás referido, a quase totalidade dos edifícios tem uso exclusivamente ou predominantemente residencial; as atividades económicas exercem-se normalmente no rés-do-chão de edifícios com outros pisos residenciais.

Em 2011, nesta ARU encontravam-se 1 239 alojamentos familiares, cerca de 1,6 alojamentos por edifício. Apenas metade destes alojamentos eram de residência habitual. Os alojamentos vagos eram 158 e os de uso sazonal ou habitação secundária somavam 459. A habitação secundária e de uso sazonal tem um forte impacto na Vila da Nazaré, representando perto de metade (48,2% em 2011) dos alojamentos¹⁷. Essa proporção é particularmente elevada no espaço correspondente à ARU da Praia, onde

¹⁷ Com uma ocupação de 4 pessoas por alojamento, as habitações secundárias e de usos sazonal permitiriam multiplicar por 3 a população residente na Vila.

atinge cerca de 60%. Na ARU do Sítio tem um peso de 37% dos alojamentos, significando uma maior ocupação por residência habitual.

Dos alojamentos de residência habitual, cerca de 2/3 era ocupada pelo proprietário, proporção equivalente à verificada no conjunto da Vila.

A maior parte dos alojamentos tem áreas entre 50m² e 100m² e um pouco mais de 1/3 tinha estacionamento.

➤ *Famílias residentes*

No espaço da ARU do Sítio, em 2011 residiam 630 famílias, com uma dimensão média superior à do conjunto da Vila e à das outras duas ARU.

A proporção de famílias com 1 ou duas pessoas era inferior à média da Vila; também inferior era a percentagem de famílias com pessoas com 65 e mais anos de idade (36% das famílias). As famílias com crianças e jovens com menos de 15 anos representavam ¼ das famílias residentes. A combinação deste conjunto de elementos sugere que a ARU do Sítio tem uma composição das famílias muito próximas da média da freguesia da Nazaré, destacando-se assim da ARU da Praia onde as famílias são mais idosas e, por isso, de menor dimensão.

EDIFÍCIOS, ALOJAMENTO E SUA OCUPAÇÃO

(Fonte: Censos 2011, BGR1)

	Freguesia da Nazaré	ARU da Praia	ARU do Sítio	ARU da Pedrneira
Número de edifícios	5 093	2 330	757	237
Percentagem de edifícios com 1 ou 2 Alojamentos ¹	77,9	66,1	87,7	85,2
Percentagem de edifícios com 3 ou mais alojamentos ¹	17,1	24,2	11,8	8,4
Percentagem de edifícios exclusivamente ou principalmente residenciais	99,0	98,6	99,7	97,5
Percentagem de edifícios com 1 ou 2 pisos	69,5	66,8	82,2	91,1
Percentagem de edifícios com 3 ou 4 pisos	28,5	31,2	17,6	8,9
Percentagem de edifícios com 5 ou mais pisos	1,9	2,0	0,3	0,0
Percentagem de edifícios com estrutura de betão armado	66,7	56,1	72,3	78,5
Percentagem de edifícios com estrutura de paredes de alvenaria com placa	24,5	28,5	20,6	20,3
percentagem de edifícios com estrutura de paredes de alvenaria sem placa	7,0	11,6	6,5	1,3
Percentagem de edifícios com outro tipo de estrutura	1,9	3,8	0,7	0,0
Percentagem de edifícios construídos até 1960	26,0	42,9	22,6	9,3
Percentagem de edifícios construídos no período 1961-1980	20,2	22,1	24,0	48,1
Percentagem de edifícios construídos no período 1981-2000	38,7	28,3	41,0	34,6
Percentagem de edifícios construídos no período 2001-2011	15,2	6,7	12,4	8,0
Número de Alojamentos Familiares	10 312	5 481	1 239	336
Percentagem de alojamentos de residência habitual	39,6	26,7	50,2	64,3
Percentagem de alojamentos vagos	12,2	13,2	12,8	19,6
Percentagem de alojamentos de uso sazonal ou secundário	48,2	60,1	37,0	16,1
Número de alojamentos de residência habitual	4 085	1 463	622	216
Percentagem de alojamentos de residência habitual com área inferior a 50m ²	13,6	23,0	17,5	8,8
Percentagem de alojamentos de residência habitual com área de 50-100 m ²	45,3	56,0	48,7	63,9
Percentagem de alojamentos de residência habitual com área superior a 100 m ²	41,1	21,1	33,8	27,3
Percentagem de alojamentos de residência habitual com estacionamento	45,6	16,6	35,4	44,0
Percentagem de alojamentos de residência habitual ocupados pelo proprietário	67,1	55,6	65,4	58,8
Número de famílias	4 115	1 472	630	218
Percentagem de famílias com 1 ou 2 pessoas	56,0	69,3	54,9	57,8
Percentagem de famílias com 3 ou 4 pessoas	39,8	28,3	42,4	35,3
Percentagem de famílias com pessoas com de 65 ou mais anos	34,7	46,6	35,6	39,9

Notas: (1) Não soma 100; há a categoria de "Outro tipo de edifício"

2.2. Edificado de *uso público*

No Sítio existe um conjunto muito significativo de edifícios públicos ou para-públicos (Confraria de Nossa Senhora da Nazaré) requerendo, a maioria deles, a realização de obras de reabilitação. Assinalam-se:

- Antiga Escola Primária do Sítio;
- Praça de Touros;
- Museu Dr. Joaquim Manso;
- Challet do Sítio (edifício de r/c e 1.º andar, ao lado da gare superior do ascensor);
- Teatro Chaby Pinheiro

Entre os edifícios que carecem de obras de reabilitação salienta-se o Museu Etnográfico Dr. Joaquim Manso, de relevante interesse cultural, que se encontra degradado, a requerer uma intervenção estimada em 6 milhões de euros. O edifício é propriedade do Património do Estado, sob jurisdição da Direção Geral do Património Cultural (DGPC). Já existe um projeto (do Arqº Siza Vieira) para a sua reabilitação, mas não dispõe de financiamento. No âmbito do processo de transferência de competências, em curso, está previsto que este equipamento seja transferido para a tutela do município.

2.3. Património

Em virtude das suas origens históricas longínquas e lendárias, relacionadas com o culto da Senhora da Nazaré, o Sítio é o principal polo patrimonial da Nazaré, dispondo de um valioso património religioso e cultural edificado e simbólico.

Como património classificado, no espaço da ARU encontram-se:

- Ermida da Memória/Capela de Nossa Senhora da Nazaré (IIP-Decreto n.º 45/93, DR 280, de 30 de Novembro), datada do final do século XII e ligada à lenda do milagre a D. Fuas Roupinho;
- Igreja de Nossa Senhora da Nazaré/Santuário de Nossa Senhora da Nazaré (IIP-Decreto n.º 95/78, DR 210, de 12 de Setembro), cuja construção remonta ao século XIV e foi objeto de sucessivas intervenções até ao século XVIII que configuram a atual imponência e engrandecimento artístico;

- Teatro Chaby Pinheiro (IIM - Decreto n.º 28/82, DR 47, de 26 de Fevereiro), situado perto do Santuário, construído no início do século XX com projeto do arquitecto Ernesto Korrodi que pretendeu adoptar para o teatro um sistema de palco e plateia semelhante ao do La Scala, em Milão¹⁸;



Fonte: Câmara Municipal da Nazaré

Fora do espaço da ARU, mas na sua contiguidade, encontra-se o Forte de S. Miguel Arcanjo (IIP- Decreto n.º 95/78, DR 210, de 12 de Setembro), exemplar de arquitectura militar adaptada à topografia do promontório, hoje muito visitado em associação ao fenómeno das ondas gigantes e à interpretação do Canhão da Nazaré.

¹⁸ <http://www.cm-nazare.pt/pt/teatro-chaby-pinheiro>

Embora não dispondo de classificação patrimonial, na ARU do Sítio encontra-se outro valioso património edificado, a saber:

- Palácio Real/Antigo Paço Real, construído no início do século XVIII, para acomodar a Família Real quando vinha em peregrinação, teve depois diversas funções recreativas e de educação/apoio social;
- Coreto, localizado frente ao Santuário, datado do final do século XIX, um bom exemplar de arquitetura civil na região¹⁹
- Praça de Touros, também datada do final do século XIX
- Muralha do Sítio, construída entre 1736 e 1750 para proteger das tempestades de areia, com passagens em arco completo em alguns arruamentos e envolvendo uma parte do centro histórico do Sítio da Nazaré²⁰

Grande parte destes imóveis (Ermida, Santuário, Coreto, Palácio Real, Teatro Chaby Pinheiro, Praça de Touros) são património da Confraria de Nossa Senhora da Nazaré, que será um parceiro fundamental para o sucesso da estratégia de reabilitação do Sítio.

2.4. Espaço público

O Sítio é o espaço de visitação por excelência e acolhe um elevado número de peregrinos e visitantes, com periódicas concentrações massivas em função dos eventos religiosos e do surf.

Embora disponha de uma relativa abundância de espaços públicos, os mesmos requerem ordenamento, articulações funcionais e simbólicas e qualificação. Esses objetivos, para serem alcançados com êxito, requerem:

- Bases consistentes para a circulação automóvel e pedonal e para o estacionamento, a fornecer pelo PMUS;
- Uma redefinição de usos do solo a realizar no âmbito da revisão do PDM;
- Um projeto de espaço público (ou outro instrumento de ordenamento) que tenha em conta antigas e novas funções deste território e as orientações resultantes das alíneas precedentes.

Entretanto, tendo em conta essa perspetiva de médio prazo, irá avançar a qualificação dos espaços que já dispõem de financiamento no âmbito do PEDU:

- **Largo da Praça de Touros:** intervenções no mobiliário urbano, pavimentação, iluminação pública, ordenamento de espaços de estacionamento
- **Largo da Fonte Velha/ Museu:** intervenções de infraestruturção, mobiliário urbano, iluminação pública, pavimentação e reordenamento do estacionamento, com melhoria de acessos e circulação pedonal até ao Largo de

¹⁹ <http://www.cm-nazare.pt/pt/coreto>

²⁰ <http://www.cm-nazare.pt/pt/muralha-do-sitio>

Nossa Senhora da Nazaré

Também o **Largo do Santuário de Nossa Senhora da Nazaré** deverá ter intervenção de ordenamento e qualificação do espaço público através da realização de intervenções de infraestruturação, mobiliário urbano, pavimentação, sanitários e iluminação pública, com melhoria das condições de circulação pedonal.

Entretanto, o Município está a concluir um projeto para o arranjo e qualificação da **zona envolvente da antiga Escola Primária** do Sítio com um parque infantil, zona de jogos e espaços verdes e de estar.

Não incluída no espaço da ARU, mas de relevância para a fruição de um circuito pedonal de ligação à ARU da Praia, assume importância a qualificação da **Ladeira**. Trata-se do antigo caminho de areia, que servia de ligação entre a praia e o Sítio, posteriormente calcetado e que, até à construção do Ascensor, era o caminho mais rápido entre as duas partes da vila. “Ainda hoje, subir ou descer a Ladeira do Sítio permite admirar a beleza da Nazaré, da sua praia e casario, das suas ruas que correm para o mar, até ao horizonte”²¹.

Da mesma forma, estando também fora da ARU, o caminho de ligação ao Forte de S. Miguel Arcanjo é um espaço cuja qualificação – em particular quanto ao ordenamento da circulação e estacionamento – terá impacto significativa na revitalização do Sítio.

Espaço de visitação, o Sítio deve ser um local amigável para os visitantes, pelo que a sinalética e a informação sobre a “história do local” dever ser objecto de tratamento cuidado e prioritário.

2.5. Equipamentos e infraestruturas

➤ Equipamentos

O Sítio dispõe de diversos equipamentos, maioritariamente de propriedade e gestão da Confraria, estando grande parte deles localizados fora dos limites da ARU, mas na sua proximidade.

Como equipamento de ensino existe uma Escola Pré-primária. Existe também um Infantário.

O Hospital da Nossa Senhora da Nazaré dispõe de uma unidade de cuidados continuados, de diversas valências médico-cirúrgicas e de unidade de análises clínicas.

Regista-se, também, a existência de um Lar e Centro de Dia.

Como equipamento desportivo existe, fora da ARU, um moderno Centro de Alto Rendimento do Surf, no caminho para a Praia do Norte, gerido pela Câmara Municipal.

²¹ <http://www.cm-nazare.pt/pt/ladeira>

Vários dos edifícios referidos como património funcionam como equipamentos culturais, como é o caso do Museu Joaquim Manso, o Teatro Chaby Pinheiro e a Praça de Touros.

➤ *Infraestruturas*

De acordo com a informação dos serviços municipais no Sítio não existem problemas críticos com as infraestruturas (abastecimento de água, saneamento, energia). No futuro o reforço e qualificação das redes e sistemas serão feitos no âmbito dos programas em estudo para o concelho.

2.6. Síntese das dinâmicas de transformação

O Sítio da Nazaré é um espaço urbano inserido nas dinâmicas de transformação da Vila da Nazaré, com as especificidades que decorrem de ser o polo de visitação por excelência.

As dinâmicas de transformação da Vila da Nazaré podem ser sintetizadas no quadro seguinte:

Dinâmicas de mudança da Vila da Nazaré

Dinâmicas	Caracterização/Observações
1. Crescimento acentuado do número de visitantes	Esse crescimento é visível e está claramente ligado à projeção mundial do fenómeno das ondas gigantes. O número de passageiros no Ascensor aumentou perto de 40% de 2013 para 2015, o número de visitantes ao Forte/farol tem crescimento ainda superior e o mesmo é confirmado pela restauração e pelo comércio. A Nazaré está também a beneficiar do crescimento turístico a nível nacional e internacional.
2. Um novo tipo de visitantes com maior impacte económico	Ao peregrino, excursionista ou visitante em família, com permanências muito curtas de 2 ou 3 horas - um olhar à paisagem, uma visita ao Santuário e compra de recordações – junta-se um novo tipo de visitante, potencialmente mais jovem e de várias nacionalidades além da portuguesa, vindo para observar as ondas e, por isso, tendo permanências mais longas e maior impacte na atividade económica. Também as atividades do surf atraem praticantes internacionais e as respetivas equipas que levam à permanência de um número relevante de pessoas de diversas nacionalidades
3. Crescimento do alojamento local	O alojamento local registado apresentou um crescimento significativo nos anos de 2014 e 2015, embora parte possa corresponder apenas à formalização de atividades já existentes. O alojamento local poderá ser a forma privilegiada para valorizar a arquitetura de pequena dimensão (casas pequenas). A opinião recolhida é que o alojamento local da Nazaré tem qualidade e responde a procura específicas não concorrentes da

	<p>hotelaria tradicional, devendo ser modernizada a forma como o mesmo é "vendido".</p>
<p>4. Aumento da oferta hoteleira e melhoria da qualificação da hotelaria tradicional</p>	<p>O elevado aumento de procura turística (+82% de dormidas na hotelaria entre 2009 e 2015) foi acompanhada pelo aumento e qualificação da oferta hoteleira. O número de hotéis naquele período passou de 4 para 9. Continua a não haver hotéis de 5 estrelas, mas de 1 hotel de 4 estrelas em 2009 passou-se para 3 atualmente. A percentagem de hóspedes estrangeiros ultrapassou os 50% em 2015 e "começam a voltar os turistas da Europa", no dizer de um dos operadores hoteleiros</p> <p>"Há alturas em que não há camas", mas permanece uma muito elevada sazonalidade, colocando-se o desafio de proporcionar experiências ao longo de todo o ano.</p>
<p>5. Procura de habitação por cidadãos estrangeiros</p>	<p>Para além de emigrantes, os franceses, os alemães, e nórdicos compram habitação para residirem ou passarem grandes temporadas. Um promotor referiu que dos apartamentos vendidos 50% seriam para estrangeiros e com os emigrantes ir-se-ia a 90%. Esta dinâmica levanta o problema de prestar particular atenção às novas procuras destes "residentes", promovendo a oferta correspondente.</p>
<p>6. Um novo ambiente económico</p>	<p>Existe alguma euforia ligada ao surf, ao aumento de visitantes e à nova projeção internacional da Nazaré. O aumento da procura no comércio e na restauração, o novo segmento do turismo ligado a desportos náuticos, o potencial da marca para o desenvolvimento de produções associadas ao surf, potenciais mega-projectos turísticos e a atração de novos residentes levaram à sensação de que a Nazaré "subiu ao auge", como alguém declarava (Observador, 1/11/2016, acedido em 23/5/2017).</p> <p>Trata-se de uma ambiente económico favorável à inovação e crescimento que importa transformar em projetos e em novas dinâmicas empresariais, em particular no lançamento de âncoras para combater a sazonalidade</p>

Neste contexto, o Sítio surge como o espaço onde:

- a) Se concentra o crescimento do número de visitantes associado à observação e à imagem das ondas gigantes, agravando fortemente a pressão sobre o espaço público e os problemas de circulação e estacionamento;
- b) Poderá ser maior o impacte destas novas procuras, em particular no comércio e restauração, podendo gerar dinâmicas de qualificação, por um lado, e de criação de novos estabelecimentos por alteração de usos de espaços a reabilitar;

Mas, em simultâneo, o Sítio será o espaço cujo simbolismo importa a todo o custo preservar. É necessário encontrar o equilíbrio entre o ativo que é a nova imagem ligada às ondas gigantes e o ativo simbólico da história, lenda, religião e paisagem.

3. SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO PROSPETIVO

3.1. Regeneração Urbana do Sítio da Nazaré - Análise SWOTT

No âmbito da dinâmica global do concelho da Nazaré (ver Parte I), a regeneração urbana do Sítio desenvolve-se num contexto que se sintetiza no quadro seguinte:

ARU do Sítio – Forças e Oportunidades/Fragilidades e Ameaças

Forças	Fragilidades
<ul style="list-style-type: none">• Complexo de valiosos atrativos que fazem do Sítio o polo de visitação por excelência da Nazaré• Valioso conjunto de imóveis de interesse patrimonial• Confluência de interesses estratégicos entre a Confraria da N. S. Nazaré, enquanto proprietária de valioso património e motivada por finalidades sociais, com o município como base para uma parceria estratégica para a regeneração urbana.• Grau muito satisfatório de conservação do edificado privado, com um reduzido número de imóveis a necessitarem obras de reabilitação• Interesse económico na reabilitação dos imóveis para venda ou alojamento local• Equipamentos (teatro, museu, hospital, praça de touros) que podem ser a base de uma transformação do Sítio num polo de serviços especializados de cultura, de saúde e de artes performativas• Grande projeção internacional e ativos simbólicos relevantes para um projeto de branding e marketing territorial• Apazibilidade residencial e potencial de atração de profissionais criativos	<ul style="list-style-type: none">• Excessiva pressão sobre o espaço público e conflitualidade de usos, em consequência da localização dos pontos de interesse numa área muito reduzida• Deficiências do sistema de mobilidade, em particular a nível de estacionamento, e custo elevado das vias e soluções alternativas• Insuficiência da sinalética urbana, da informação sobre a história do local e do conhecimento sobre o valor simbólico do Sítio• Necessidade de qualificação do serviço nos estabelecimentos de restauração• Fraca vinculação do comércio com os produtos e a economia local e indiferenciação do comércio de recordações relativamente a outros destinos de visitação• Insuficiência do mobiliário urbano, para melhor acolhimento e conforto dos visitantes e melhor qualidade de vida dos residentes• Preços dos imóveis degradados desincentivadores da sua aquisição para reabilitação• Debilidade da população mais idosa que pode ser excluída pelos processos de regeneração
Oportunidades	Ameaças
<ul style="list-style-type: none">• Ambiente de otimismo económico, favorecendo a iniciativa e o investimento privado• Procura para segundas residências ou uso sazonal• Valorização do culto Mariano, integrando redes de santuários nacionais e internacionais• Expectativa de disponibilidade, a curto prazo, de recursos financeiros para a	<ul style="list-style-type: none">• Debilidade financeira das instituições potenciais parceiras nos projetos de reabilitação urbana• Eventuais dificuldades de entendimento e parceria entre as entidades estratégicas para a regeneração• Potenciais riscos de sustentabilidade e segurança do promontório• Descaracterização sociológica, com perda de identidade comunitária, por

reabilitação <ul style="list-style-type: none"> • Atração de profissionais ligados aos desportos náuticos que podem trazer inovação e processos de mudança 	desequilíbrio entre os autóctones e os novos residentes <ul style="list-style-type: none"> • Dificuldade de fazer emergir ou atrair iniciativa e capacidade de organização
Tendências: <ul style="list-style-type: none"> • Um número crescente de visitantes e agravamento dos problemas de circulação e estacionamento • Um novo segmento de visitantes com permanências de maior duração • Crescimento do alojamento local • Procura acrescida de comércio e restauração • Fraca expressão de obras de reabilitação urbana 	

3.2. Síntese dos desafios e problemas a ultrapassar

Como é referido no PEDU, no **Sítio** os principais problemas referem-se à necessidade de responder a uma elevada procura de visitantes, aos problemas de mobilidade, de acessibilidade e de emissões de CO2 que provocam, e de aumentar a procura dirigida a atividades e produtos do concelho por parte desses visitantes. Coloca-se também a necessidade de reabilitar alguns equipamentos coletivos (com destaque para o Museu) e promover a reabilitação dos imóveis degradados segundo princípios que mantenham a identidade deste território como espaço patrimonial e de visitação.

Importa assegurar que o Sítio permaneça como local de visita obrigatória, promovendo os fatores de “distinção” e diferenciação, e acentuando o carácter de espaço de experiência única e privilegiada.

ARU do Sítio – Principais problemas a enfrentar
<ul style="list-style-type: none"> • Número significativo, embora dispersos, de edifícios degradados ou carecendo de modernização das suas condições de utilização; • Excessiva pressão sobre o espaço público e carácter caótico da sua ocupação; • Condições de circulação, fisicamente, muito limitadas, em particular para os autocarros de turismo, necessitando da criação de alternativas de trânsito e de mobilidade; • Estacionamento caótico e em zonas de risco (cabeças do promontório); • Insuficiência de serviços de acolhimento/informação aos visitantes que valorizem a história/lenda do Sítio e o seu significado simbólico; • Permanências muito curtas dos visitantes e desajustamento entre o elevado número de visitantes e o impacte na economia local; • Ausência de elementos distintivos (qualidade e diferenciação) do comércio no largo do Santuário • Necessidade de controlo da estabilidade da falésia.

Fonte: PEDU, 2015

PARTE III

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

1. **ORU Sistemática: fundamentação da opção**
2. **Opções Estratégicas de reabilitação e de revitalização da ARU**
 - 2.1. Visão
 - 2.2. Objetivos estratégicos
 - 2.3. Eixos de intervenção: prioridades e objetivos operacionais
 - 2.4. Coerência das opções estratégicas da ORU com as opções de desenvolvimento do município
3. **Programa da ORU**
 - 3.1. Prazo de execução da ORU
 - 3.2. Ações estruturantes de reabilitação urbana:
 - a. Edifícios: privados, público, equipamentos
 - b. Património e valores culturais
 - c. Infraestruturas urbanas
 - d. Espaços públicos de circulação
 - e. Espaços verdes e de utilização coletiva
 - f. Atividades económicas
 - 3.3. Programa de Investimento
 - 3.4. Programa de financiamento da ORU
 - a. Custos totais
 - b. Fontes de financiamento
 - 3.5. Modelo de gestão e execução
 - a. Modelo de gestão da ARU
 - b. Modelo de execução da ORU
 - 3.6. Apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários

1. ORU SISTEMÁTICA: FUNDAMENTAÇÃO DA OPÇÃO

O Município da Nazaré tomou a decisão de promover a regeneração urbana da ARU do Sítio através de uma ORU Sistemática.

Nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, uma «operação de reabilitação urbana 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» (n.º 3, art.º 8.º, sublinhado nosso).

A opção por uma ORU sistemática, para além da necessidade de acompanhar a reabilitação do edificado privado, preservando a paisagem urbana, a identidade e as funções do Sítio, induz um quadro amplo de intervenções de iniciativa pública, visando a qualificação das condições de acolhimento e de fruição do Sítio pelos residentes e por um número crescente de visitantes e a promoção de uma inserção renovada e qualificada desta área no modelo de desenvolvimento urbano da Nazaré.

2. OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO E DE REVITALIZAÇÃO DA ARU²²

2.1. Visão

A Visão assumida para a ARU do Sítio assenta na inserção distintiva deste território no tecido urbano da Nazaré e na valorização dos ativos naturais, simbólicos e construídos específicos, qualificando o seu papel tradicional no contexto da Vila.

VISÃO

ARU do Sítio, espaço visitação por excelência e de peregrinação, sala de visitas da Nazaré, polo religioso e patrimonial, de cultura e de serviços qualificados e observatório das ondas gigantes.

²² alíneas a) e c) do n.º 2 do art.º 33)

2.2. Objetivos estratégicos

A regeneração urbana do Sítio, no quadro da prossecução da Visão assumida, deverá partir do seu potencial de atração para renovar o seu papel na estruturação e no desenvolvimento urbano da Vila da Nazaré.

Assim, a Operação de Reabilitação Urbana adota quatro **objetivos estratégicos**:

a. Preservar o potencial de visitação do Sítio e oferecer mais valor ao visitante

Este objetivo estratégico traduz-se, nomeadamente, em assegurar:

- condições sustentáveis de acolhimento a um número crescente de visitantes - em particular no que respeita a chegar, circular e estar;
- qualidade e diferenciação dos serviços oferecidos;
- enriquecimento da experiência pela aquisição de mais conhecimento e saber.

b. Reforçar o Sítio como polo cultural da Nazaré

O Museu, o Teatro Chaby Pinheiro, a Praça de Touros (depois de requalificada) e o próprio Largo da Senhora da Nazaré são o suporte para o desenvolvimento de uma oferta cultural, de pequenos e grandes eventos, que tire partido de (e diversifique a oferta a) do afluxo de turistas, responda à procura cultural dos residentes e reforce a dimensão funcional da Nazaré no contexto dos centros urbanos da sua região.

c. Oferecer mercado residencial no Sítio

Como referido, apenas metade dos alojamentos do Sítio são de residência habitual. Importa evitar a desqualificação residencial do Sítio, contrariando a sua transformação num espaço ocupado por “estranhos” (estranhos à comunidade e à identidade do lugar) por um excesso de alojamento local ou de residência secundárias.

d. Promover um maior efeito multiplicador dos visitantes na economia da Nazaré

O elevado número de visitantes é um potencial de procura cujo impacte na economia da Nazaré importa ser otimizado, o que passa por:

- motivar permanências de maior duração;
- diferenciar e qualificar a oferta de serviços, produtos ou experiências;
- dinamizar o empreendedorismo inovador na oferta de serviços aos visitantes

Neste contexto, a gastronomia, os produtos identitários (barcos, sete saias, peixe seco), a mobilidade (ascensor e ladeira) e a cultura (museu e santuário) serão a base de um projeto inovador para se atingir este objetivo estratégico.

2.3. Eixos de intervenção: prioridades e objetivos operacionais

Considerando os objetivos estratégicos e as opções estratégicas assumidas pelo Município na decisão de delimitação das ARU da Praia da Nazaré, do Sítio da Nazaré e da Pederneira, a Operação de Reabilitação Urbana do Sítio desenvolver-se-á de acordo com os seguintes **quatro eixos de intervenção**:

A. Reabilitação e qualificação

No âmbito deste eixo estão em causa os seguintes objetivos operacionais:

- A1. Estimular e apoiar a reabilitação do edificado privado, promovendo a qualidade da reabilitação e a remoção dos elementos dissonantes e favorecendo a disponibilização de espaços para habitação e novas funções urbanas;
- A2. Reabilitar os imóveis públicos, em particular o Museu Etnográfico;
- A3. Requalificar os espaços públicos, a sinalética e a funcionalidade do mobiliário urbano, de modo a melhorar a apazibilidade como espaços de circulação, de estar ou de lazer.
- A4. Reabilitar e valorizar o património cultural edificado, recuperar os imóveis patrimoniais e os espaços envolventes;
- A5. Remover ou minimizar o impacto dos elementos agressivos da paisagem urbana (antenas, cablagens, publicidade, etc)
- A6. Qualificar os equipamentos públicos, incentivar a qualificação dos espaços comerciais e de restauração e a qualidade de todos os serviços.

B. Acessibilidade e mobilidade

Espaço de visitação por excelência, o Sítio tem nas condições de acessibilidade e mobilidade um dos maiores constrangimentos e desafios. Mas não se trata apenas de remover as limitações atuais de estacionamento e acesso, em particular dos autocarros, mas de criar um sistema de mobilidade que favoreça a fruição do espaço e a integração do fluxo de visitantes no contexto da Vila. O Município está a preparar um plano de mobilidade para a Vila, que equacionará as soluções concretas a serem implementadas. Do ponto de vista da regeneração do Sítio, estarão em causa os seguintes objetivos operacionais:

- B1. Ordenar a circulação automóvel e atenuar o problema de estacionamento e melhorar as condições de mobilidade pedonal e promover modos suaves de transporte;
- B2. Desenvolver um novo sistema de acessibilidade/mobilidade que reduza o conflito entre o automóvel e o património e entre o automóvel e os peões;
- B3. Promover as potencialidades das ligações não rodoviárias à Praia (ascensor e ladeira)

C. Ordenamento e Regulação de usos

Com espaços públicos de pequena dimensão e as limitações naturais da sua topografia, o território da ARU do Sítio está sujeito a uma forte pressão de usos diferenciados e que exigem um adequado ordenamento e compatibilização. Assim, no quadro deste eixo de intervenção, estão em causa os seguintes objetivos operacionais:

- C1. Ordenar e qualificar os espaços de forte concentração de pessoas (Largo, Miradouro, acesso ao farol) atenuar os conflitos de usos urbanos, nomeadamente entre o automóvel e os peões;
- C2. Regular e fazer cumprir a regulamentação quanto à ocupação do espaço público pelo comércio e outras atividades, nomeadamente no Largo da Nossa Senhora da Nazaré.

D. Animação, oferta cultural e reforço da identidade

Neste eixo de intervenção estão em causa intervenções, nomeadamente de natureza imaterial, promotoras de realizações e indutoras de comportamentos que afirmem a identidade da Nazaré, qualifiquem a experiência dos visitantes e a fruição dos residentes. Em particular, estão em causa 3 objetivos operacionais:

- D1. Criar serviços de acolhimento/informação aos visitantes que valorizem a história/lenda do Sítio e o seu significado simbólico;
- D2. Dinamizar o Museu Etnográfico como foco de conhecimento sobre a história da Nazaré e da pesca;
- D3. Promover eventos - de natureza cultural ou lúdica – para uma fruição mais qualificada dos visitantes, residentes e dos residentes sazonais, em particular dos estrangeiros.

2.4. Coerência das opções estratégicas da Operação de Reabilitação Urbana com as opções de desenvolvimento do município

Os objetivos estratégicos e os eixos de intervenção da ORU do Sítio inscrevem-se estratégica e instrumentalmente nas opções de desenvolvimento do concelho da Nazaré assumidas pelo Município e que se detalharam na Parte I deste documento.

O quadro seguinte põe em evidência a relação entre os objetivos estratégicos da ORU e os Eixos Estratégicos de Desenvolvimento do concelho, onde os símbolos representam a intensidade de relações.

Objectivos Estratégicos da ORU do Sítio	Eixos Estratégicos de Desenvolvimento do Concelho				
	Nazaré - polo distintivo de turismo, lazer e desportos ligados ao mar	Economia diversificada criadora de emprego e riqueza	Qualidade de vida, coesão social e territorial	Regeneração e qualificação urbana e patrimonial	Renovação da singular identidade da Nazaré
Preservar o potencial de visitação do Sítio e oferecer mais valor ao visitante	● ● ●	● ●	●	● ●	● ●
Reforçar o Sítio como o polo cultural da Nazaré	● ●	● ●	● ●	● ● ●	● ●
Oferecer, no Sítio, mercado residencial	●	●	● ●	● ●	● ●
Promover um maior efeito multiplicador dos visitantes na economia da Nazaré	● ●	● ● ●	●	●	●

Destacam-se três desses relacionamentos:

- A forte interdependência entre a aposta turística da Nazaré e a capacidade de acolhimento do Sítio;
- O reforço do Sítio como polo cultural da Nazaré, como alavanca de regenera o e revitaliza o urbana
- O efeito multiplicador da procura dos visitantes para a dinamiza o económica do concelho.

O Sítio   um território definidor da identidade da Nazaré e estratégico para as op oes de desenvolvimento do concelho. A ORU parte desse princípio essencial e propõe uma estratégia de regenera o urbana interdependente com as op oes de desenvolvimento do concelho e explicitamente ancorada nas mesmas.

3. PROGRAMA DA ORU

3.1. Prazo de execução da ORU²³

O número 1 do Artigo 20.º do Decreto-Lei 307/2009 estabelece que «a operação de reabilitação urbana aprovada através de instrumento próprio vigora pelo prazo fixado na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana, com possibilidade de prorrogação, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos a contar da data da referida aprovação».

Neste termos, o Município da Nazaré fixa o **prazo de execução da ORU do Sítio em 10 anos, até 31 de Dezembro de 2027**, podendo ser prorrogada até ao limite fixado no parágrafo anterior.

O prazo fixado tem em conta as restrições financeiras com que se confronta o município, aconselhando o integral aproveitamento dos apoios financeiros que possam vir a estar disponíveis no próximo período de programação dos fundos comunitários.

Nos termos do nº 2 do artigo 20º-A do mesmo Decreto-Lei, «a cada cinco anos de vigência da operação de reabilitação urbana, a câmara municipal deve submeter à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação».

3.2. Ações estruturantes de reabilitação urbana²⁴

A estratégia de regeneração do Sítio da Nazaré vai para além da simples reabilitação física do edificado e do espaço público e procura potenciar o papel deste território como polo estratégico do desenvolvimento da Nazaré.

Nesse sentido, a estratégia será prosseguida através da combinação de um conjunto de ações - de natureza física ou imaterial, de iniciativa pública ou privada – visando a mobilização integrada das diversas dimensões do processo de desenvolvimento.

As ações e projetos que a seguir se apresentam encontram-se em diversos estádios de maturidade. Alguns são projetos do município que têm já financiamento assegurado e a sua concretização está em curso ou ocorrerá a breve prazo. Outros são projetos identificados como estruturantes mas cuja concretização necessita da congregação de vontades de outros níveis da Administração ou de encontrar as necessárias fontes de financiamento. Algumas ações estão dependentes da iniciativa da Confraria de Nossa Senhora da Nazaré, que, reconhecendo-as no seu programa de investimentos, dependem das suas opções e restrições e das parcerias e recursos que for possível mobilizar. Outras, ainda, são da iniciativa de um conjunto difuso de proprietários para

²³ Alínea b) do nº 2 do artº 33

²⁴ Alínea d) do nº 2 do artº 33

os quais importa promover estímulos e apoios, dinamizar e disponibilizar fontes de financiamento.

Finalmente, identificam-se ações que, localizando-se fora do espaço da ARU, se consideram fundamentais para a resolução dos seus problemas críticos ou para potenciar o seu desenvolvimento.

As ações estruturantes que a seguir se apresentam correspondem a:

- Reabilitação do edificado privado:
 - S1_Ficha Reabilitação Edificado Privado
- Reabilitação de edifícios públicos ou de usos coletivo:
 - S2_Ficha_PalácioReal
 - S3_Ficha_Teatro Chaby Pinheiro
 - S4_Ficha_Museu Dr. Joaquim Manso
 - S5_Ficha_Praça de Touros
- Reabilitação de espaços públicos
 - S6_Ficha_Largo da Senhora da Nazaré
 - S7_Ficha_Largo da Fonte Velha
 - S8_Ficha_Largo da Praça de Touros
 - S9_Requalificação da antiga escola primária e zona envolvente
- Acolhimento e valorização do Património
 - S10_Ficha_Centro de Interpretação do Sítio
 - C1_Sinalética, Informação e Conhecimento do Património*
- Infraestruturas urbanas
 - C2_Ficha_Infraestruturas urbanas – Abastecimento de Água*²⁵
 - C3_Ficha_Infraestruturas urbanas - Resíduos Sólidos Urbanos*
 - C4_Ficha_Infraestruturas urbanas – Esgotos*
- Animação e Atividades Económicas
 - C5_Ficha Ação Estruturante-comercio*
 - C6_Ficha Ação Estruturante-economia*
 - C7_Ficha Ação Estruturante-eventos*

²⁵ As fichas marcadas com * correspondem a projetos comuns às três ARU. O respetivo investimento é contabilizado na ORU da Praia, figurando aqui por memória.

REABILITAÇÃO DO EDIFICADO PRIVADO		S1
Promotor	Proprietários	
Natureza da Intervenção	Reabilitação de edifícios privados	
Localização	ARU do Sítio	
Descrição	<ul style="list-style-type: none"> • Em 2011, na ARU do Sítio existiam 757 edifícios com uso predominantemente residencial. • O levantamento efetuado no âmbito da elaboração da ORU identificou 30 edifícios a necessitarem de obras de reabilitação (ver cartograma da pág. 34). • Dos 30 edifícios identificados, 9 aparentam estar a necessitar de obras de reabilitação médias, 6 estão em mau estado a necessitar de grandes obras de reabilitação e 15 estão em péssimo estado ou mesmo em ruína. • Estimou-se que este conjunto de edifícios correspondam a uma área bruta de construção a reabilitar de 4750 m². 	
Estimativa de custo*	4750 m ² x 650€/m ² = 3.087.500€ (arredondado para 3.100.000€)	
Fontes de Financiamento	<ul style="list-style-type: none"> • Instrumentos financeiros de apoio à reabilitação urbana (IFRRU) • Financiamento dos proprietários 	
Calendarização	2017-2027	
Resultados esperados	<ul style="list-style-type: none"> • Revalorização de ativos imobiliários • Novos usos e melhoria das condições habitacionais • Qualificação urbanística do Sítio 	

* A aferir em fase de projeto de execução

REABILITAÇÃO DO PALÁCIO REAL		S2
Promotor	Confraria da Nossa Senhora da Nazaré	
Natureza da Intervenção	Requalificação/ revalorização do Edifício.	
Localização	Sítio – Largo de N.ª Sr.ª da Nazaré	
Descrição	Obras de reabilitação e valorização com novos usos e funções.	
Estimativa de custo*	400.000 €	
Fontes de Financiamento	<ul style="list-style-type: none"> • Fundos comunitários • IFRRU • CNSN 	
Calendarização	2014-2023	
Resultados esperados	<ul style="list-style-type: none"> • Reabilitação de imóvel relevante do património do Sítio • Ganhos de Eficiência Energética • Novas funcionalidade e serviços 	

* A aferir em fase de projeto de execução

REABILITAÇÃO DO TEATRO CHABY PINHEIRO		S3
Promotor	Confraria da Nossa Senhora da Nazaré	
Natureza da Intervenção	Requalificação/ revalorização	
Localização	Sítio – Junto ao Santuário de N.ª Sra. da Nazaré	
Descrição	<p>Teatro românico tipo italiano. O Teatro Chaby Pinheiro desempenha um papel crucial no desenvolvimento do teatro amador na Nazaré. Carece de obras de reabilitação e valorização.</p> <p>Necessita de intervenções essencialmente de restauro das pinturas do teto</p>	
Estimativa de custo*	60.000 €	
Fontes de Financiamento	<ul style="list-style-type: none"> • Fundos Comunitários • CNSN 	
Calendarização	2017-2020	
Resultados esperados	<ul style="list-style-type: none"> • Valorização e reforço das atividades culturais no Sítio. • Preservação de património classificado 	

* A aferir em fase de projeto de execução

REABILITAÇÃO DO MUSEU JOAQUIM MANSO		S4
Promotor	Administração Central – Direção Regional de Cultura do Centro	
Natureza da Intervenção	Requalificação/ revalorização e ampliação	
Localização	Rua Dom Fuas Roupinho - Sítio	
Descrição	<ul style="list-style-type: none"> • Museu dedicado à história, atividades e tradições da Nazaré, com particular enfoque no mar e na etnografia. Carece de obras de reabilitação, valorização e ampliação. • Decorrem negociações para a transferência para a Câmara 	
Estimativa de custo*	Tem projeto do Arq.º Siza Vieira com estimativa orçamental de 5 milhões de euros.	
Fontes de Financiamento	<ul style="list-style-type: none"> • Fundos Comunitários • Município 	
Calendarização	2021-2027	
Resultados esperados	É o principal Museu da Nazaré com valioso acervo sobre a sua história. A sua modernização/valorização concorrerá para maior atratividade e para reforço da divulgação da Nazaré, do seu património histórico e cultural. Poderá constituir uma valiosa âncora na valorização da marca "Nazaré".	

* A aferir em fase de projeto de execução

REABILITAÇÃO DA PRAÇA DE TOUROS		S5
Promotor	Confraria da Nossa Senhora da Nazaré	
Natureza da Intervenção		
Localização	Sítio –Rua da Serração	
Descrição	Intervenções de reabilitação e adaptação a novas valências e funcionalidades	
Estimativa de custo*	200.000€	
Fontes de Financiamento	<ul style="list-style-type: none"> • Fundos Comunitários • CNSN 	
Calendarização	2017-2027	
Resultados esperados	<ul style="list-style-type: none"> • Preservação de imóvel simbólico com novas valências 	

* A aferir em fase de projeto de execução

REABILITAÇÃO DO LARGO DE NOSSA SENHORA DA NAZARÉ		S6
Promotor	Câmara Municipal da Nazaré em parceria com a Confraria	
Natureza da Intervenção	Qualificação de espaço público. Para esta área de grande valor simbólico e funcional deverá ser promovido um conceito e projeto de grande qualidade.	
Localização	Sítio – Espaço central entre o Santuário e o Miradouro do Suberco.	
Descrição	Trata-se do espaço público central do Sítio, espaço de confluência de peregrino e visitantes. Reabilitação do Largo, com qualificação do espaço público através da realização de intervenções de infraestruturação, mobiliário urbano, pavimentação, sanitários e iluminação pública, com melhoria das condições de circulação pedonal no Largo. Simultaneamente deverá ser regulamentada a venda ambulante e do comércio local.	
Estimativa de custo*	300.000 € (2ª fase)	
Fontes de Financiamento	Prevista comparticipação de 127.500€ FEDER no PEDU (P2020). Analisar hipótese de reforço da comparticipação comunitária	
Calendarização	2018-2020	
Resultados esperados	A requalificação deste Largo, com qualificado projeto de modernização e funcionalidade, concorrerá para um maior conforto, atratividade e ordenamento deste espaço público icónico da Nazaré (“Sala de Visitas” da Nazaré).	

* A aferir em fase de projeto de execução

REABILITAÇÃO LARGO DA FONTE VELHA/MUSEU		57
Promotor	Câmara Municipal da Nazaré	
Natureza da Intervenção	Qualificação de espaço público da área envolvente do Museu.	
Localização	Sítio – Largo da Fonte Velha	
Descrição	Reabilitação do Largo da Fonte Velha, envolvente do Museu, com intervenções de infraestruturação, mobiliário urbano, iluminação pública, pavimentação e reordenamento do estacionamento, com melhoria de acessos e circulação pedonal até ao Largo de Nossa Senhora da Nazaré.	
Estimativa de custo*	150 000 €	
Fontes de Financiamento	Prevista a comparticipação de 127.000€ no PEDU (P2020)	
Calendarização	A realizar até finais de 2017.	
Resultados esperados	A qualificação deste espaço público em área central do Sítio vai concorrer para a qualidade de vida dos residentes e um melhor acolhimento de peregrinos e visitantes. Estando prevista a requalificação do Museu Etnográfico, a qualificação do espaço envolvente, vai contribuir, também, para a sua valorização e atratividade.	

* A aferir em fase de projeto de execução

REABILITAÇÃO LARGO DA PRAÇA DE TOUROS		S8
Promotor	Câmara Municipal da Nazaré	
Natureza da Intervenção	Requalificação do espaço público envolvente da Praça de Touros.	
Localização	Sítio –Rua da Serração	
Descrição	Reabilitação do Largo da Praça de Touros, no Sítio, com intervenções no mobiliário urbano, pavimentação, iluminação pública, ordenamento da circulação e do estacionamento.	
Estimativa de custo*	150 000 €	
Fontes de Financiamento	<ul style="list-style-type: none"> • Prevista a comparticipação de 68.000€ do FEDER no PEDU (P2020). • Município 	
Calendarização	2017	
Resultados esperados	Valorização da Praça de Touros e de um espaço público de uso intensivo no Sítio. Contributo para o ordenamento no acesso à Praça e à zona central do Sítio.	

* A aferir em fase de projeto de execução

ARRANJO/ QUALIFICAÇÃO DA ZONA ENVOLVENTE DA ANTIGA ESCOLA PRIMÁRIA	S9
Promotor	Câmara Municipal da Nazaré
Natureza da Intervenção	Requalificação/ Arranjos exteriores/ Parque Infantil
Localização	Sítio – Espaço entre as ruas 25 de Abril e a Rua Forno de Cal
Descrição	<p><i>"Como objetivos principais deste projeto, destacam-se os seguintes:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Estruturar o espaço e criar um zonamento com diferentes áreas e funções;</i> - <i>Criar espaços de desporto, recreio e lazer para diferentes faixas etárias e promover a interação entre a população;</i> - <i>Criação de condições favoráveis à estadia e utilização do espaço para lazer, encontro e contemplação;</i> - <i>Utilizar pavimentos adaptados às exigências funcionais do local e que ao mesmo tempo permitam a menor impermeabilização possível do terreno;</i> - <i>Utilizar vegetação constituída predominantemente por espécies bem adaptadas às condições edafo climáticas e que necessitem de menos manutenção;</i> - <i>Reabilitação e renovação das zonas verdes, através do abate dos exemplares arbóreos em mau estado vegetativo ou com problemas fitossanitários; plantação de novas espécies de árvores, mais adequadas ao espaço;</i> - <i>Intradição de um estrato herbáceo-arbustivo de compartimentação, de forma a tornar o espaço mais confortável e atrativo;</i> - <i>Aumento do número de lugares de estacionamento organizado, contemplando um lugar para pessoas com mobilidade reduzida;</i> - <i>Renovação do sistema de rega e restantes infra-estruturas."</i> 
Estimativa de custo*	108 309€
Fontes de Financiamento	Município
Calendarização	2017
Resultados esperados	<i>"Criar um espaço "acessível a todos", para que não haja obstáculos à sua utilização."</i>

* A aferir em fase de projeto de execução

CENTRO DE INTERPRETAÇÃO DO SÍTIO		S10
Promotor	Parceria Câmara Municipal com a Confraria	
Natureza da Intervenção	Centro de Interpretação	
Localização	Adaptação de instalações em edifício existente (Palácio Real? Museu?)	
Descrição	Criar um Centro de interpretação para difusão do conhecimento sobre a história e os valores do Sítio	
Estimativa de custo*	50.000€	
Fontes de Financiamento	CENTRO 2020	
Calendarização	2018-2020	
Resultados esperados	Intensificar a presença da Nazaré (neste caso do Sítio) na Internet e redes sociais. Localmente dispor e difundir a informação histórica sobre o Sítio e torná-la acessível aos visitantes por forma a proporcionar-lhes mais conhecimento e habilitá-los a uma visita profícua e gratificante.	

* A aferir em fase de projeto de execução

SINALÉTICA, INFORMAÇÃO E CONHECIMENTO DO PATRIMÓNIO		C1
Promotor	Câmara Municipal da Nazaré	
Natureza da Intervenção	Ação imaterial	
Localização	Praia, Sítio, Pederneira	
Descrição	<p>Um território acolhedor está atento às dificuldades dos visitantes na escolha dos locais de interesse e na sua orientação, revelando-se o tradicional posto de turismo manifestamente insuficiente para esse objetivo. Por outro lado, a experiência dos visitantes também se faz cada vez mais não apenas do que vê, mas do que aprende e fica a conhecer.</p> <p>Esta ação traduz-se:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Na otimização da informação ao visitante, através da modernização da sinalética das ARU e do recurso a suportes digitais. – Disponibilização de informação sobre os monumentos e locais, sobre o seu significado, história, simbolismo e maneira de os olhar, quer através de suportes materiais nos sítios quer pelo desenvolvimento de uma aplicação digital para smartphone. <p>A concretização desta ação pressupõe a disponibilização de rede <i>wi-fi</i> no Sítio e nas áreas de maior afluência de visitantes e turistas e a produção de conteúdos (em diferentes línguas).</p>	
Estimativa de custo*	200.000 euros	
Fontes de Financiamento	PO Centro e Turismo de Portugal	
Calendarização	2018-2023	
Resultados esperados	<ul style="list-style-type: none"> • Melhor acolhimento de visitantes tornando mais aprazível e apreciada a experiência da Nazaré; • Maior conhecimento do património edificado e da história dos lugares; • Ganhos na projecção da imagem da Nazaré como destino autêntico e singular; • Aumento da duração da estadia dos visitantes 	

* A aferir em fase de projeto de execução

INFRAESTRUTURAS URBANAS – ABASTECIMENTO DE ÁGUA		C2
Promotor	Câmara Municipal da Nazaré	
Natureza da Intervenção	<ul style="list-style-type: none"> - Reforço da capacidade hidráulica do sistema - Substituição de redes antigas de válvulas e hidrantes 	
Localização	Geral: Vila (Praia, Sítio e Pederneira)	
Descrição	<ul style="list-style-type: none"> - Plano geral de Abastecimento de Água (alta), incluindo estações elevatórias e de tratamento; - Baixa: substituição das redes mais antigas, válvulas e hidrantes 	
Estimativa de custo*	10.000.000€	
Fontes de Financiamento	<ul style="list-style-type: none"> • PO SEUR • Município 	
Calendarização	2018-2027	
Resultados esperados	Satisfação das necessidades de abastecimento ao longo do ano, em condições adequadas e economia de água pela eliminação de fugas e perdas.	

* A aferir em fase de projeto de execução

INFRAESTRUTURAS URBANAS – RESÍDUOS SÓLIDOS URBANOS		C3
Promotor	Câmara Municipal da Nazaré	
Natureza da Intervenção	Melhoria/ reforço do sistema e dos equipamentos RSU	
Localização	Geral: Vila (Praia, Sítio e Pederneira)	
Descrição	<ul style="list-style-type: none"> • Particularmente na Praia, na Zona Norte verificam-se dificuldades para colocar contentores (falta de espaços) e de acesso às viaturas (arruamentos estreitos). • É feita recolha “manual” junto aos estabelecimentos comerciais/ restaurantes. • Está em análise a hipótese de acordo com a Valorsul para ser esta empresa a fazer recolha com viaturas de dimensões mais reduzidas. 	
Estimativa de custo*	50.000€/ ano	
Fontes de Financiamento	<ul style="list-style-type: none"> • Município • Fundos Comunitários 	
Calendarização	2018-2027	
Resultados esperados	<ul style="list-style-type: none"> • Progressivo aumento de abrangência e eficácia do sistema RSU • Melhorias na higiene e ambientais 	

* A aferir em fase de projeto de execução

INFRAESTRUTURAS URBANAS - ESGOTOS		C4
Promotor	Câmara Municipal da Nazaré	
Natureza da Intervenção	Elaboração e Implementação do Plano de Águas Residuais na Vila	
Localização	Vila	
Descrição	<p>- Problemas de inundação na zona baixa em virtude da elevada impermeabilização dos solos e insuficiência da rede;</p> <p>- Existe a ideia de projetar e executar conduta ao longo da EN 242 que canalize às águas pluviais da zona alta (Sítio, Rio Novo, Pederneira e zona norte da Praia).</p>	
Estimativa de custo*	8.000.000€	
Fontes de Financiamento	<ul style="list-style-type: none"> • PO SEUR • Município 	
Calendarização		
Resultados esperados	<ul style="list-style-type: none"> • Evitar inundações • Adequação da rede de saneamento às necessidades atuais 	

* A aferir em fase de projeto de execução

QUALIFICAÇÃO DO COMÉRCIO E DA RESTAURAÇÃO		C5
Promotor	Câmara Municipal e outros parceiros locais	
Natureza da Intervenção	Acção imaterial de carácter piloto	
Localização	ARU da Praia, ARU da Pederneira, ARU do Sítio	
Descrição (o que é necessário realizar)	<p>Esta ação traduz-se na criação de capacidade de ação coletiva para:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Diálogo regular (<i>pequenos almoços</i> mensais) entre os empresários do comércio de restauração para troca de impressões sobre os problemas destas atividades; b) Conceção de projetos coletivos de animação (concursos, imagem, dias temáticos, etc) c) Capacitação para acesso a financiamento e apoio a projetos sejam coletivos sejam de empresas individuais d) Envolvimento dos empresários de comércio e restauração na adoção de práticas e elementos comuns, para construção de uma imagem distintiva e reputada. <p>O município poderá equacionar a viabilidade de ajustar as práticas de “orçamento participativo” à discriminação positiva de projetos neste domínio.</p> <p>No quadro destes objetivos, deve ser dada especial prioridade ao desenvolvimento de projetos de qualificação das atividades comerciais e de restauração à captação dos financiamentos respetivos.</p>	
Estimativa de custo*	75.000€ (custos de animação e logísticos)	
Fontes de Financiamento	Município	
Calendarização	2018-2020	
Resultados esperados (benefícios das intervenções)	<ul style="list-style-type: none"> • Sensibilização dos empresários do comércio e restauração para o seu papel na imagem e atratividade da Nazaré • Criação de capacidade para mobilização de recursos financeiros para investimentos qualificantes; • Desenvolvimento de soluções e projetos participados para reforço da qualidade, da imagem e da identidade da Nazaré. 	

* A aferir em fase de projeto de execução

ANIMAÇÃO ECONÓMICA E APOIO AO EMPREENDEDORISMO CRIATIVO		C6
Promotor	Nazaré Qualifica/ Câmara Municipal da Nazaré	
Natureza da Intervenção	Fomento do empreendedorismo	
Localização	ARU da Praia, ARU da Pederneira, ARU do Sítio	
Descrição (o que é necessário realizar)	<p>O objetivo é diversificar a base económica da ARU da Praia e criar atividade económica na Pederneira, associado ao da reabilitação de imóveis que não tenham vocação residencial. Envolve atuações diversificadas para promoção do empreendedorismo e atração de talentos, nomeadamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Organização de ateliers para artistas e criativos; • Organização de concursos de ideias (<i>investir na Nazaré</i>), com condições atrativas para os concorrentes; • Apoio no acesso aos financiamentos seja a fundo perdido seja de acesso a crédito; • Mecanismos de acompanhamento dos planos de negócios e projetos de investimento por entidades acreditadas; • Disponibilização de espaços de incubação das empresas <p>O projeto dirige-se a microempresas. Em eventual parceria com a ACISN ou outras associações empresariais (p.e. AIRO/ NERLEI) deverá ser alargado a outras empresas o apoio no acesso aos mecanismos de incentivo existentes.</p>	
Estimativa de custo*	500.000 euros (ao longo de 10 anos)	
Fontes de Financiamento	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilização dos apoios dos programas operacionais, dos sistemas de incentivos e de outros programas públicos (p.e. do IEFP e IAPMEI). • Município • Mecenato 	
Calendarização	2018-2027	
Resultados esperados (benefícios das intervenções)	<ul style="list-style-type: none"> • Apoio a novos projetos empresariais • Atração de profissionais criativos; • Criação de emprego • Reutilização de edifícios reabilitados • Fomento do empreendedorismo, jovem, criativo e qualificado na Nazaré 	

* A aferir em fase de projeto de execução

CICLO DE EVENTOS IDENTITÁRIOS		C7
Promotor	<ul style="list-style-type: none"> - Câmara Municipal da Nazaré/ Parceria com outras entidades - World Surf League (Protocolo) 	
Natureza da Intervenção	Ação imaterial	
Localização	ARU da Praia, ARU da Pederneira, ARU do Sítio	
Descrição (o que é necessário realizar)	<p>A Nazaré dispõe já de uma significativa agenda de eventos. Esta ação traduz-se na procura de coerência desse conjunto de eventos (hoje dispersos e de pouca projeção), através da concepção e concretização de um ciclo regular de eventos ancorados nos fatores distintivos da Nazaré. Esses eventos deverão estar ancorados no que a Nazaré tem de único e inimitável de modo a serem elementos estratégicos da projeção da marca territorial e, nesse sentido, estar ancorados:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nas ondas gigantes • na tradição piscatória e nas demais dimensões etnográficas; • no património histórico e lendário <p>Estes eventos deverão ser autossustentáveis financeiramente, mas ao mesmo tempo serem autênticos na recriação de vivências e na recuperação de conhecimentos.</p> <p>Os custos do município associados a este projeto são os relacionados com a concepção do ciclo e com os custos da equipe profissional de produção cultural que assegure a sua programação e realização, para além do apoio a algumas realizações.</p>	
Estimativa de custo*	4.500.000 euros (para 5 anos)	
Fontes de Financiamento	Município – 750.000€ (5 anos) Os eventos em concreto poderão ter financiamentos dos Programas operacionais do Portugal 2020, do Turismo de Portugal, de patrocinadores, de outras entidades organizadoras e sempre que possível de receitas de bilheteira.	
Calendarização	2018-2023	
Resultados esperados (benefícios das intervenções)	<ul style="list-style-type: none"> • Atração de novos segmentos de visitantes (culturais) e combate à sazonalidade; • Ganho de eficiência dos recursos afectos à actual agenda de eventos; • Desenvolvimento coerente de eventos promotores da renovação da identidade da Nazaré • Ganhos na projecção da imagem da Nazaré como destino autêntico e singular; 	

* A aferir em fase de projeto de execução

3.3. Programa de Investimento

PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO²⁶

AÇÃO ESTRUTURANTE	ESTIMATIVA DE CUSTO	CALENDÁRIO DO INVESTIMENTO		
		2017-2019	2020-2022	2023-2027
REABILITAÇÃO DO LARGO DE NOSSA SENHORA DA NAZARÉ (Parceria com CNSN)	300.000 €	300.000 €		
REABILITAÇÃO LARGO DA FONTE VELHA/MUSEU	150.000 €	150.000 €		
REABILITAÇÃO LARGO DA PRAÇA DE TOUROS	150.000 €	150.000 €		
REABILITAÇÃO DA ANTIGA ESCOLA PRIMÁRIA E ZONA ENVOLVENTE	108.309 €	108.309 €		
CENTRO DE INTERPRETAÇÃO	50.000 €		50.000€	
REABILITAÇÃO DO MUSEU JOAQUIM MANSO	5.000.000 €		2.000.000 €	3.000.000 €
TOTAL	5.758.309 €	708.309 €	2.050.000 €	3.000.000 €

PROGRAMA DE INVESTIMENTO PRIVADO

REABILITAÇÃO DO EDIFICADO PRIVADO	3.100.000€	800.000 €	1.200.000€	1.100.000€
-----------------------------------	------------	-----------	------------	------------

PROGRAMA DE INVESTIMENTO DE ENTIDADES COLETIVAS PRIVADAS (CNSN)

AÇÃO ESTRUTURANTE	ESTIMATIVA DE CUSTO	CALENDÁRIO DO INVESTIMENTO		
		2017-2019	2020-2022	2023-2027
REABILITAÇÃO DO PALÁCIO REAL	400.000 €	200.000 €	200.000 €	
REABILITAÇÃO DO TEATRO CHABY PINHEIRO	60.000 €	60.000 €		
REABILITAÇÃO DA PRAÇA DE TOUROS	200.000 €	60.000 €	60.000 €	80.000 €
TOTAL	660.000 €	320.000 €	260.000 €	80.000 €

²⁶ Alínea g) do nº 2 do artº 33. Não inclui os projetos comuns às três ARU que estão contabilizados na ORU da Praia.

3.4. Programa de financiamento da ORU²⁷

a. Custos Totais

Entidade Promotora	Custo Estimado
1. Município*	5.758.309 €
2. Outra Entidade da Administração Pública	-
3. Entidades Coletivas Privadas	660.000 €
4. Proprietários Particulares	3.100.000 €
Total	9.518.309 €

*inclui o investimento na requalificação do Museu Joaquim Manso, na tutela da Administração Central

b. Fontes de Financiamento

As limitações orçamentais com que se confrontam as entidades locais, em particular o Município, tornam a execução da ORU muito dependente do acesso a programas de financiamento, nacionais ou comunitário, e da capacidade de mobilizar a iniciativa privada para esse objetivo.

Neste quadro, perspetivam-se as seguintes fontes de financiamento:

i. Fundos Europeus Estruturais e de Investimento, no imediato os programas do Portugal 2020

A estratégia de reabilitação urbana do município da Nazaré conta já com a aprovação do PEDU – Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano que foi objeto de candidatura ao Programa Operacional Centro 2020.

No âmbito do PEDU e relativamente à ARU do Sítio, estão já assegurados financiamentos para os projetos:

- Reabilitação do Largo da Praça de Touros
- Reabilitação do Largo da Fonte Velha/Museu
- Reabilitação do Largo de Nossa Senhora da Nazaré

Ainda no âmbito do PEDU está em elaboração o Plano de Mobilidade Urbana Sustentável da Vila que enquadrará outros projetos relevantes para a acessibilidade e para o reordenamento, qualificação e regulamentação do estacionamento e sistemas de Informação.

²⁷ Alínea h) do nº 2 do artº 33

Os programas operacionais do Portugal 2020 prevêem ainda financiamentos, nomeadamente, para:²⁸;

- Inventariação, divulgação e animação do património e da rede de equipamentos culturais; proteção, valorização, conservação e promoção do património histórico e cultural com elevado interesse turístico
 - Modernização de Museus
 - Apoio à realização de eventos associados ao património, à cultura e a bens culturais e projeção da imagem da região;
 - Promoção turística de territórios de elevado valor natural, cultural e paisagístico;
 - Promoção da oferta do turismo da natureza, do turismo aventura ou de práticas mais tradicionais de turismo cultural e turismo religioso;
 - Utilização das TICE, sinalética e outros instrumentos de aproximação e visibilidade da região e do seu património nos mercados e junto dos visitantes.
- ii. Financiamentos do **Turismo de Portugal**, que possui mecanismos de apoio relevantes para a reabilitação urbana, designadamente para:
- Qualificação da oferta turística (reembolsável);
 - Disponibilização de acesso Wi-Fi nos centros históricos e em zonas de afluência de turistas;
 - Adaptação de espaços públicos, recursos e serviços de interesse turístico a pessoas com necessidades especiais.
- iii. **Instrumentos Financeiros** previstos para apoio a projectos de reabilitação urbana que possam gerar receitas ou originar poupanças que permitam o seu reembolso. Trata-se de financiamentos disponíveis para as entidades privadas - entidades sem fins lucrativos, empresas ou proprietários particulares – e entidades públicas. Nomeadamente estão previstos:
- O **IFRRU** -Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas – disponibilizando financiamento reembolsável para: 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. 266-B/2012, de 31 de dezembro); b)

²⁸ POR Centro 2020, Eixo 7.

reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão. A utilização a dar aos edifícios poderá ser para habitação própria, atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo²⁹. Está em curso o procedimento concursal para selecionar as entidades financeiras gestoras que irão complementar os recursos financeiros disponibilizados pelo Estado, no montante de 703 milhões de euros, o que permitirá alavancar a dotação do instrumento para o anunciado montante global de cerca de mil e quatrocentos milhões de euros³⁰.

- O **FNRE** – Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado – decidido pela Resolução do Conselho de Ministros 48/2016, na qual se refere que se pretende que o «FNRE revista a forma de um fundo especial de investimento imobiliário orientado para o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis e para a promoção do arrendamento, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos». A configuração esboçada pela referida RCM, e a natureza do edificado na Nazaré, não permite antever um grande papel deste instrumento na reabilitação das ARU do Sítio, da Praia e da Pederneira.
- A linha de financiamento **Casa Eficiente** tendo como objetivo obras que melhorem o desempenho ambiental das habitações.

Ainda neste âmbito, encontra-se já operacional o programa **Reabilitar para Arrendar** que visa o financiamento de operações de reabilitação de edifícios que após a reabilitação deverão destinar-se a arrendamento em regime de renda condicionada³¹. No entanto, as características do mercado habitacional da Nazaré também não permitem antever um grande papel deste programa no contexto das 3 ARU.

- iv. O **orçamento do município**, estimando-se que a capacidade financeira do município para intervir na reabilitação urbana das 3 ARU possa, tendo em conta o verificado nos últimos anos vir a situar-se nos 1,5 a 2 milhões

²⁹ Fonte: <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ifrru/index.html>

³⁰ <https://www.portugal2020.pt/Portal2020/instrumento-financeiro-para-a-reabilitacao-urbana-ifrru-2020-esta-em-curso>

³¹ <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/index.html>

de euros euros/ano, montantes que constituirão a contrapartida nacional de projetos co-financiados por fundos comunitários.

O Município poderá vir a avaliar o interesse de criar uma “taxa turística” que possa gerar recursos a afetar à realização de eventos que reforcem a atração turística e aumentem a permanência dos visitantes ou a projetos materiais a decidir no quadro de orçamentos participativos.

- v. **Orçamentos de outras entidades públicas**, de acordo com a natureza do seu património e respetivas competências ou no quadro de parcerias com o município.
- vi. **Recursos financeiros dos proprietários**, que podem ser complementados com o recursos aos instrumentos financeiros, para um investimento que, como se referiu, se estima em cerca de 3 milhões de euros.

O modelo de financiamento da ORU irá traduzir-se num exercício complexo de:

- a) Identificar, mobilizar e fazer convergir nas ARU, e no quadro temporal referido, um conjunto de esforços e de recursos financeiros dispersos, cada um com diferentes regras de mobilização e afetos a interesses/intervenções específicas;
- b) Encontrar soluções de engenharia organizacional que gerem sinergias e efeitos de alavancagem por parte dos recursos públicos, o que põe em relevo o papel das parcerias entre entidades públicas e destas com entidades privadas.

A entidade gestora da ORU deverá ser dotada de recursos técnicos especializados para um desempenho eficaz e criativo destas tarefas, as quais exigem competências específicas.

3.5. Modelo de gestão e execução³²

a. Modelo de Execução da ORU

A execução da Operação de Reabilitação Urbana será feita nos termos do Artigo 39º do RJRU.

Nestes termos, a execução da operação de reabilitação urbana, na componente da reabilitação do edificado, deve ser promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela operação. Isto não prejudica as diversas formas de apoio que o município possa prestar aos particulares nem as soluções de parceria que possam estabelecer-se com outras entidades para a implementação de projetos concretos.

³² Alínea e) do nº 2 do artº 33

Assim, o modelo de execução será o de *execução por iniciativa dos particulares com o apoio da entidade gestora* (nº 2 do artigo 11º do RJRU).

No entanto, a opção por uma ORU sistemática obriga, nos termos do artigo 31º do RJRU, a que as intervenções tendentes à execução da operação de reabilitação urbana devam ser ativamente promovidas pela respetiva entidade gestora.

Assim, sendo o Município a entidade gestora, caberá ao município:

- Dar execução aos projetos e ações que sejam da sua responsabilidade;
- Assegurar mecanismos de participação dos interessados, em particular a participação dos proprietários e dos titulares de outros direitos dos imóveis a reabilitar;
- Criar um ambiente favorável à reabilitação da ARU, designadamente na convergência dos apoios, e assistência técnica no acesso aos mesmos, disponíveis para os projetos da ORU;
- Apoiar tecnicamente os privados na preparação e desenvolvimento dos projetos, agilizar as ações de vistoria e de controlo prévio das operações urbanísticas e no acesso a financiamentos e outros incentivos;
- Mobilizar parceiros para a implementação conjunta de projetos comuns;
- Acompanhar os atores privados no diálogo com outras entidades relevantes para a boa execução da ORU;
- Promover a divulgação dos objetivos da ORU e mobilizar a população e os atores económicos para a prossecução desses objetivos.

b. Modelo de gestão da ORU

De acordo com os artigos 9º e 10º do RJRU, as operações de reabilitação urbana são coordenadas e geridas por uma entidade gestora, a qual pode ser o município ou uma empresa do sector empresarial local.

A entidade gestora da ORU do Sítio será o Município da Nazaré.

O controlo prévio das operações urbanísticas será apreciado pelas competentes unidades orgânicas da Câmara Municipal, sem prejuízo de poderem vir a ser adotadas medidas para a sua agilização.

O município criará junto do Presidente da Câmara um **Gabinete para a Reabilitação Urbana**, composto por técnicos que, conforme as necessidades, sejam afetos pelas diferentes unidades orgânicas e gerido por um profissional com o perfil adequado. Ao Gabinete para a Reabilitação Urbana competirá:

- Identificar as fontes de financiamento mobilizáveis para a execução dos projetos das ORU e desenvolver os procedimentos de candidatura às mesmas, incluindo a mobilização de parceiros privados;
- Informar e apoiar os proprietários e outras entidades privadas no acesso aos financiamentos e apoios à reabilitação urbana e prestar-lhes acompanhamento nas relações com o município e outras entidades públicas;
- Acompanhar os projetos de novas atividades no território da ARU;
- Dinamizar os parceiros para a realização de projetos comuns de natureza imaterial previstos nas ORU ou outros que correspondam aos objetivos prosseguidos pelas mesmas;
- Propor formas de engenharia financeira e organizativa que viabilizem os projetos que devam ser desenvolvidos no quadro de parcerias;
- Propor à Câmara Municipal as ações que considere adequadas à dinamização da ARU e à boa prossecução dos objetivos da ORU;
- Elaborar o relatório anual de monitorização da ORU.

3.6. Apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários³³

As obras reabilitação promovidas pelos proprietários em ARU beneficiam de um conjunto amplo de apoios de natureza fiscal e também estão previstos apoios de natureza financeira.

Os apoios de natureza fiscal decorrem dos códigos tributários e, nalguns casos, dependem de decisão do município. A situação financeira do município da Nazaré implica a limitação da capacidade de decisão da CMN na concessão de benefícios em matéria de impostos locais.

Neste quadro os proprietários que realizem obras de reabilitação beneficiarão dos seguintes benefícios fiscais.

a. Benefícios decorrentes do Código do IVA

Imposto	Natureza do benefício	Observações
IVA	Taxa reduzida de 6%	Aplica-se a “empreitadas de reabilitação urbana”, tal como definida em diploma específico. (Nº 1 do artº 18º e Lista I do CIVA)

Importa relembrar a definição de reabilitação urbana feita no RJRU como sendo «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

³³Alínea f) do nº 2 do artº 33

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». Assim, nas empreitadas em ARU, comprovada a sua localização, será aplicada a taxa de 6% do IVA.

b. Benefícios decorrentes do Estatuto de Benefícios Fiscais

Imposto	Natureza do benefício	Observações
IRS	Dedução à coleta, até ao limite de (euro) 500, de 30% dos encargos relacionados com a reabilitação.	Aplicável a obras concluídas até 31/12/2020, devendo das obras resultar um estado de conservação, pelo menos dois níveis acima do verificado antes da reabilitação. A tributação autónoma não prejudica a opção pelo englobamento (artigo 71º do EBF)
	Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados localizados em ARU	
	Tributação à taxa autónoma de 5% dos rendimentos prediais desde que inteiramente provenientes de imóveis reabilitados localizados em ARU	
IRC	Isenção para rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário constituídos entre 1/1/2008 e 31/12/2013 em que pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana	

Nos termos do número 24 do artigo 71º do EBF, «a comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação». Tornam-se, assim, necessárias vistorias antes e depois das obras para determinar o estado de conservação do imóvel.

c. Benefícios fiscais decididos pelo Município da Nazaré

Imposto	Natureza do benefício	Observações
IMT	Isenção na primeira transação depois das obras de reabilitação	O prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente. Aplicável a obras concluídas até 31/12/2020, devendo das obras resultar um estado de conservação, pelo menos dois, níveis acima do verificado antes da reabilitação. (artigo 71º do EBF)

Taxas Municipais	<ul style="list-style-type: none"> • Redução em 25% das taxas de: <ul style="list-style-type: none"> - urbanização - edificação - reforço de infraestruturas - aproveitamento do domínio público municipal • Redução em 50% das taxas nas vistorias de determinação do nível de conservação do imóvel 	
------------------	--	--

A decisão destes benefícios foi tomada pelo Município em 29/04/2016 e já foi amplamente divulgada. Nos termos do artigo 71º do EBF, os municípios podem decidir a isenção do IMI por um período de 5 anos, prorrogável por mais 5, para os prédios situados em ARU que sejam objeto de obras de reabilitação concluídas até 2020 e das quais resulte um estado de conservação, pelo menos dois níveis acima do verificado antes da reabilitação. No entanto, enquanto se mantiver a situação atual de enquadramento em *Plano de Ajustamento Municipal* (recuperação financeira), tal decisão está vedada ao Município da Nazaré.

Como já foi referido, os proprietários poderão beneficiar de apoios financeiros reembolsáveis do *IFRRU*, da linha de financiamento *Casa Eficiente* ou do programa *Reabilitar para Arrendar*.

O Acesso aos benefícios fiscais e aos apoios financeiros contará com o apoio técnico do Gabinete para a Reabilitação Urbana.

ORU da Pederneira



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU) | PEDERNEIRA

PROPOSTA Junho 2017

ColectivArquitectura™

ÍNDICE

APRESENTAÇÃO

PARTE I – AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO

1. As Opções de desenvolvimento
2. A Estratégia de Reabilitação Urbana da Vila da Nazaré

PARTE II – DIAGNÓSTICO DA ARU DA PEDERNEIRA

1. Enquadramento da ARU na Vila da Nazaré
2. Elementos de caracterização da ARU
3. Síntese do Diagnóstico prospetivo

PARTE III – PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

1. ORU Sistemática: fundamentação da opção
2. Opções Estratégicas de reabilitação e de revitalização da ARU
3. Programa da ORU

APRESENTAÇÃO

1. Para apreciação pelo Executivo da Câmara Municipal e a sequente discussão pública, apreciação e aprovação pela Assembleia Municipal, apresenta-se a proposta de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) da Pederneira no âmbito do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (DL 307/2009 e Lei 32/2012). Com a aprovação final das ORU, a sua publicação no Diário da República e a divulgação na página eletrónica do município ficará concluído o conjunto de instrumentos estratégicos, legais e programáticos que habilitam o município da Nazaré a impulsionar a regeneração e a reabilitação urbanas das áreas históricas da Vila com a participação dos privados e de outras entidades públicas e associativas, beneficiando dos apoios financeiros e fiscais disponibilizados para esta política pública.

A ORU da Pederneira dá sequência legal e programática à delimitação da respetiva Área de Reabilitação Urbana (ARU), aprovada pela Assembleia Municipal (29/04/2016) e publicada no Diário da República (Aviso n.º 7169/2016 - Diário da República n.º 108/2016, Série II de 2016-06-06). Entretanto foi elaborado e aprovado, em 2015, o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de cuja candidatura ao CENTRO 2020 resultou a aprovação de cerca de 4 milhões de euros (FEDER) para investimentos, já em curso de execução, na regeneração e reabilitação da Vila da Nazaré.

2. A Vila da Nazaré integra três núcleos históricos com génese, desenvolvimento e orografia muito diferenciados, mas com fortes interdependências funcionais (o designado “triângulo virtuoso”). A génese histórica destes núcleos e os processos económicos e sociais das últimas décadas conduziram ao envelhecimento e obsolescência do património edificado e à notória desqualificação do espaço público e dos sistemas de mobilidade e estacionamento.

A Pederneira é o berço histórico da Nazaré. Com um longo e próspero passado ligado à pesca, a funções portuárias, à agricultura e como sede do Concelho, a Pederneira guarda memórias singulares e património valioso e funciona como miradouro de notáveis vistas sobre o mar e a Praia. No âmbito da ORU da Pederneira define-se uma estratégia que visa renovar e reforçar a identidade deste núcleo urbano como espaço de memória, de história e de fruição de panorâmicas singulares; de oferta de equipamentos e serviços de hotelaria e restauração qualificados e distintivos; e de estímulo à emergência de novas atividades criativas.

3. A proposta de ORU sistemática da Pederneira – à semelhança de idênticas propostas para a Praia da Nazaré e para o Sítio da Nazaré – define um programa estratégico de reabilitação urbana dotado com uma visão clara para o futuro deste espaço urbano e com os respetivos objetivos, eixos e ações estruturantes que, de forma sustentada, conduzam à qualificação das infraestruturas, equipamentos e espaço público; à

reabilitação do património histórico e residencial; à modernização e revitalização do comércio, da restauração e dos equipamentos turísticos e de lazer; e ao surgimento de novas atividades económicas criadoras de riqueza e de emprego. Para o efeito, a proposta da ORU integra um programa de investimento com adequado escalonamento temporal e as respetivas fontes de financiamento. Do mesmo modo, são apresentados os instrumentos financeiros e fiscais disponibilizados para os particulares e os agentes privados e associativos participarem ativamente no processo de regeneração e reabilitação urbanas da Nazaré.

4. Como o enquadramento legal determina, apresentam-se as propostas das ORU da Praia da Nazaré, do Sítio da Nazaré e da Pederneira em Relatórios autónomos. Contudo, por razões óbvias, esses Relatórios contêm textos comuns. É o caso da Parte I referente às “Opções de Desenvolvimento Urbano do Município” e de alguns textos da Parte III, referentes à fundamentação da ORU sistemática, do respetivo modelo de gestão e execução, e dos apoios e incentivos, que são, necessariamente, integrados para as três ORU.
5. As ORU são a sequência necessária de um processo que teve início, em 2015, com a elaboração do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) – que explicita os pressupostos da estratégia de reabilitação urbana – e a delimitação das ARU. As estratégias territoriais não podem variar ao sabor dos instrumentos de planeamento, nem o efeito mobilizador das mesmas ganha com sucessivas mudanças apenas para parecer inovador. Assumiu-se que o que estava em causa era complementar, atualizar e aprofundar o trabalho feito nas fases anteriores. Assim, sempre que não houve razões para alterar utilizaram-se textos do PEDU e da fundamentação da delimitação das ARU. Isso é mais notório na Parte I, em que estava em causa resumir e sistematizar a estratégia de desenvolvimento assumida no PEDU. O esforço adicional centrou-se na reflexão sobre o enquadramento de cada ARU na estrutura funcional da Vila, no aprofundamento do diagnóstico prospetivo, na explicitação de uma Visão e Estratégia para cada ARU, na identificação das ações estruturantes e no preenchimento dos demais requisitos exigidos pelo Decreto-Lei 307/2009 para as ORU sistemáticas.

Para a elaboração do diagnóstico das ARU a equipa procedeu a um levantamento exterior exaustivo do estado de conservação do parque edificado, do património e do espaço público, trabalhou-se a informação estatística do INE (BGRI dos Censos 2011), e recorreu-se à informação disponibilizada pelos serviços municipais. Realizaram-se, também, entrevistas com atores económicos e sociais, que, para além da sua visão concreta, forneceram informações muito interessantes e úteis.

PARTE I

AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO

- 1. As Opções de desenvolvimento**
 - 1.1. Nazaré: uma identidade tradicional forte
 - 1.2. Novas situações e novas realidades
 - 1.3. Diagnóstico prospetivo
 - 1.4. Renovar as apostas estratégicas
 - 1.5. Visão e Eixos Estratégicos

- 2. A Estratégia de Reabilitação Urbana da Vila da Nazaré**
 - 2.1. Enquadramento histórico
 - 2.2. A estrutura urbana
 - 2.3. A aposta estratégica no turismo
 - 2.4. O papel crucial da regeneração urbana
 - 2.5. O modelo de reabilitação urbana

1. AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO

As dinâmicas de reabilitação urbana que possam vir a afirmar-se estão dependentes da dinâmica de desenvolvimento urbano e económico da Nazaré e do papel que cada uma das ARU possa desempenhar nesses processos¹. A estratégia de reabilitação urbana deverá estar necessariamente ancorada nas opções estratégicas de desenvolvimento do município.

Assim, para fazer o “desenho” das opções estratégicas de reabilitação urbana começamos por fazer um exercício de enquadramento estratégico do desenvolvimento do Concelho, definindo uma Visão para o futuro da Nazaré e os respetivos Eixos (domínios) de desenvolvimento.

1.1. Nazaré: uma identidade tradicional forte

Desde há muito tempo que a Nazaré ganhou atratividade e notoriedade, ao nível nacional e internacional, mercê de fatores históricos e naturais singulares:

- As seculares ligações da Nazaré ao mar – pesca, estância balnear, usos e costumes – que conferem ao seu território uma carismática identidade marítima;
- A lenda e o culto religioso da Senhora da Nazaré ligados ao icónico “Sítio”;
- As deslumbrantes panorâmicas que se desfrutam dos miradouros do Sítio, da Pederneira e da Serra da Pescaria.

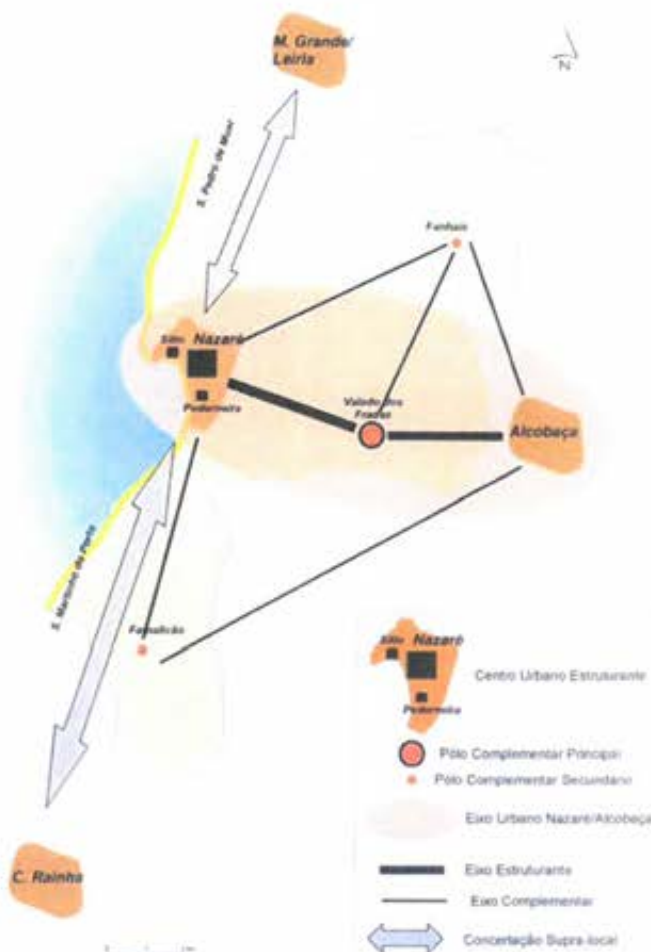
No Plano Estratégico de 2007, intitulado “Nazaré 2015: uma visão para o concelho” afirmava-se que é «no mar que a Nazaré pode encontrar um dos esteios mais importantes e decisivos para desenhar os horizontes do seu futuro». Referia-se, também, que a Nazaré «pode e deve assumir-se como um referencial do turismo da orla costeira portuguesa, e, por força de razão, um dos grandes polos turísticos do Oeste». Apostava-se na Nazaré como um «destino balnear, distintivo e de excelência, mas também como um centro náutico qualificado e indutor de qualificação, gerador de complementaridades e de sinergias, e regenerador dos tecidos económicos, sociais, culturais e territoriais/urbanísticos».

Assumia-se, igualmente, a importância da «diversificação e reforço da Base Económica», apontando a importância de manter a atividade piscatória interligada com a dinâmica da atividade turística; um maior desenvolvimento da agricultura (hortícolas, primores e produção biológica) e a sua articulação com o turismo, o lazer e a recreação; o aproveitamento das vantagens de localização para o desenvolvimento da «indústria, comércio e serviços de apoio à produção, numa área

¹ Esta Parte I é comum às três ORU e retoma - reorganizando, adaptando e atualizando - textos do PEDU (2015), Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano.

próxima dos territórios dinâmicos e de industrialização difusa da Marinha Grande, Leiria e Alcobaça».

O Plano conferia especial importância ao “aprofundamento das diversas articulações territoriais (da dimensão supra-regional à relação urbe-campo)”, como se esquematiza na Figura seguinte:



Fonte: Nazaré 2015, CMN/ CEDRU

Entretanto, o Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROT-OVT), de 2009, consagrou a Nazaré como “centro urbano estruturante” de nível regional e como uma das suas “Portas de Mar” (a par de Peniche) proporcionando condições e oportunidades para o desenvolvimento de atividades turísticas, culturais, desportivas e de recreio e lazer ligadas ao mar.

1.2. Novas situações e novas realidades

O tempo decorrido não invalidou as principais apostas do Plano Estratégico “Nazaré 2015”, mas trouxe novos elementos de potencialidades e novos problemas que importa integrar no pensamento estratégico para o concelho.

Cinco novos elementos são particularmente determinantes e estratégicos:

- i. **A notória projeção internacional que o fenómeno das ondas gigantes e o recorde mundial da maior onda**, surfada na Praia do Norte, deram à Nazaré, colocando-a no foco da comunicação mundial que tem divulgado a Marca tornando-a num ícone do surf mundial e criando um novo e forte motivo de visitaçãO. O impacto deste fenómeno é observável através do aumento de turistas e de dormidas na hotelaria, das visitas ao forte de S. Miguel, do número de passageiros transportados pelo elevador e do estacionamento registado pelos parquímetros. E está a gerar novos dinamismos e negócios na hotelaria, restauraçãO e *merchandising*, com elevado potencial para os produtos relacionados com a “Marca” (vestuário, equipamentos de surf, etc.).
- ii. **Um interesse renovado pelo mar, no quadro das políticas nacionais e a «descoberta» do potencial da Nazaré para o desenvolvimento da economia marinha**. O município assume-se como ator proactivo nesta estratégia de renovar a ligaçãO da Nazaré com o mar.
- iii. **A concretizaçãO de um novo quadro de acessibilidades**, com a conclusãO do IC9. Saiu reforçada a inserçãO da Nazaré nos circuitos do turismo religioso que tem o seu principal polo em Fátima. Reforçou-se a relaçãO com uma área tradicional de origem de visitantes, o Ribatejo, e alargou-se o espaço de captaçãO a regiões do interior e de Espanha. A inserçãO na rede de auto-estradas e vias rápidas reforçou os fatores de localizaçãO de atividades, podendo dar um impulso à ambiçãO de diversificar a base económica do concelho.
- iv. **A Área Empresarial de Valado dos Frades**, onde já se iniciou a instalaçãO de empresas. Pretende-se que esta infraestrutura dê origem a um polo de atividades industriais, de equipamento comercial e de serviços e de apoio logístico. Irá ocupar uma área de cerca de 30 hectares, a nordeste da vila de Valado dos Frade, com 34 lotes de dimensões variáveis, para instalaçãO de empresas, uma área de equipamento comercial e de serviços para apoio logístico às unidades instaladas, e uma área de 30 000 m2 destinada a equipamentos coletivos.
- v. **As restrições orçamentais da administraçãO e a situaçãO financeira do município** que implicam fortes restrições no investimento público municipal. O

esforço municipal em curso para reequilibrar as finanças municipais não deixará de ter impacto nos projetos a desenvolver e na necessidade de uma maior mobilização de investimentos de outros atores não públicos.

A estes elementos acrescem os efeitos da crise económica que agravaram, em todo o País, os problemas sociais e, em particular, o desemprego.

1.3. Diagnóstico prospetivo

Neste contexto, o diagnóstico prospetivo do concelho da Nazaré pode ser sintetizado na seguinte análise SWOT:

FORÇAS	FRAQUEZAS
<ul style="list-style-type: none"> • Impressionantes elementos distintivos – paisagísticos, cénicos, religiosos, culturais, etnográficos e imagem – que tornam a Nazaré de visita quase obrigatória • Marca de forte projeção internacional como destino associado a ondas gigantes para a prática do surf e existência de um Centro de Alto Rendimento do surf • Longa tradição de turismo balnear, domínio em que a Nazaré se antecipou a outras praias • Tradição de pesca, com grande variedade e qualidade das espécies piscícolas • Porto com infraestruturas de apoio à pesca e à comercialização do pescado, com valências para a náutica de recreio • Condições para o desenvolvimento da aquacultura • Localização do maior vale submarino europeu – Canhão da Nazaré • Excelentes condições de acessibilidade rodoviária e disponibilidade de serviço ferroviário • ALE de Valado dos Frades para acolhimento de investimento empresarial • Existência de estruturas locais para resposta aos problemas sociais • Rede de equipamentos sociais cobrindo todo o concelho 	<ul style="list-style-type: none"> • Forte sazonalidade do turismo, por excessiva dependência do produto «praia» • Insuficiência de infraestruturas para acolherem os fluxos de visitantes, com relevo para as insuficiências do estacionamento • Modelo de alojamento turístico não favorável à qualificação do turismo • Reduzida permanência média de turistas, curta duração das visitas e ausência de serviços de acolhimento aos visitantes do património religioso • Fraca densidade do tecido empresarial e iniciativa empresarial endógena muito débil • Insuficiente informação do público alvo sobre os mecanismos de apoio à micro-iniciativa dos jovens e desempregados • Fraca presença da Nazaré no radar dos investidores extra-concelhios • Persistência de situações de carência social e insuficiência/ desadequação de respostas, em particular no domínio das deficiências e dependências • Restrições orçamentais a que se encontram sujeitas as entidades públicas e o município da Nazaré.

OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
<ul style="list-style-type: none"> • Projeção internacional do mar da Nazaré, desportos radicais, investigação, etc. • Interesse nacional crescente pela economia do mar e pela energia das ondas • Inserção numa região dinâmica nas atividades industriais e agrícolas • Resstruturação da economia nacional, com maior liberdade de localização das atividades económicas e mais serviços, mais conhecimento, mais tic... • Aproveitamento das potencialidades para desenvolvimento de atividades de turismo da natureza • Reforço da inserção da Nazaré nas rotas de visitaçã do turismo religioso 	<ul style="list-style-type: none"> • Eventual falta de apoio das entidades nacionais a projetos locais de relevância nacional e projeção internacional, como sejam os eventos de ondas gigantes na Praia do Norte • Uniformização das políticas nacionais e das regras de acesso aos financiamentos, sem consideração das diversidades dos problemas e das potencialidades dos territórios • Dívida avultada que condiciona a ação de todos os setores públicos.
TENDÊNCIAS	
<ul style="list-style-type: none"> • Forte projeção e atração internacional pelas ondas gigantes/surf • Crescente desenvolvimento do turismo e do lazer, a nível nacional e internacional • Agravamento das insuficiências na estruturação e qualificação do espaço público, mobilidade e estacionamento • Escassez de oferta hoteleira qualificada 	

Fonte: PEDU, 2015

1.4. Renovar as apostas estratégicas

Tendo em conta as realidades e dinâmicas diagnosticadas e as novas tendências observáveis, no âmbito do PEDU, realçam-se **Seis Apostas Estratégicas** a prosseguir com o envolvimento dos atores locais, regionais e nacionais:

1. Turismo diversificado e distintivo, promovendo nomeadamente:

- A criação das condições para um polo balnear de excelência;
- A consagração como polo internacional notável de surf das ondas gigantes e de desportos ligados ao mar;
- A atração de investimento para o desenvolvimento de segmentos turísticos especializados (turismo sénior, saúde e surf);
- A qualificação do alojamento – sem perda dos seus efeitos multiplicadores na economia local e familiar;
- A inserção da Nazaré nas rotas (nacionais e internacionais) do turismo religioso e patrimonial.

2. Diversificação da base económica do concelho, promovendo:

- A captação de investidores para a ALE de Valado de Frades;
- A valorização das produções tradicionais da pesca, peixe seco e produtos

agrícolas, de modo integrado com a cadeia da restauração;

- O apoio e a dinamização das micro-iniciativas empresariais inovadoras, designadamente de produtos ligados ao surf através da facilitação do acesso aos financiamentos e a disponibilização de espaços de acolhimento (incubadora);
- A aposta na emergente economia do mar.

3. Qualidade de vida, bem-estar e coesão social, com relevo para:

- A qualificação dos serviços coletivos e das respostas sociais;
- A inserção no mercado de trabalho de pessoas que integram grupos vulneráveis e com baixas competências;
- O reforço do movimento associativo e cooperativo e de outras organizações e modalidades de participação ativa dos cidadãos na vida municipal;
- Uma aposta decisiva na educação, através da escola inclusiva;
- A revitalização económica e social das comunidades desfavorecidas, incluindo a reabilitação dos edifícios e a qualificação do espaço exterior do Bairro Social.

4. Regeneração² e Qualificação urbanas, nomeadamente através da:

- Melhoria das condições de mobilidade, da circulação automóvel e do estacionamento;
- Melhoria das condições de conforto para a mobilidade pedonal (em particular pela dotação com passeios adequados) e da acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida;
- Reabilitação de edifícios desocupados e a sua reutilização para atividades económicas, habitação e equipamentos;
- Requalificação do espaço público, com a criação de novos espaços de estar ou de lazer;
- Resolução dos conflitos entre a preservação e vivência do património e do espaço público, e o acesso automóvel, em particular no Sítio;
- Modernização dos espaços comerciais, qualificação e animação do comércio;
- A criação de novos equipamentos urbanos de cultura, memória, desporto, recreio e lazer;
- Redução significativa da poluição sonora e visual provocada por publicidade desregrada.

² Neste texto utilizaremos a expressão «Reabilitação urbana» no sentido que lhe é dado pelo DL 307/2009 de intervenção física sobre o tecido urbano. A expressão “regeneração urbana” acrescenta-lhe as dimensões económica e social.

5. Sustentabilidade e uso eficiente de recursos, com prioridade para:

- Promoção da eficiência energética e redução das emissões de CO2;
- Redução dos consumos energéticos nos edifícios, iluminação e transportes públicos;
- Fomento da produção de energias alternativas;
- Uso eficiente da água;
- Redução da produção de resíduos e promoção da recolha seletiva e da reciclagem;

A sustentabilidade ambiental e a eficiência energética terão de ser princípios de ação transversais a todas as atividades.

6. Cultura e tradições, promovendo:

- A preservação dos valores, usos e costumes e das manifestações culturais tradicionais como suporte da memória e da identidade diferenciadora, e promoção das mesmas como geração de valor económico;
- A valorização dos bens patrimoniais como fator estratégico de atração de visitantes;
- A melhoria da oferta cultural no quadro de uma estratégia de diferenciação turística.

1.5. Visão e Eixos Estratégicos

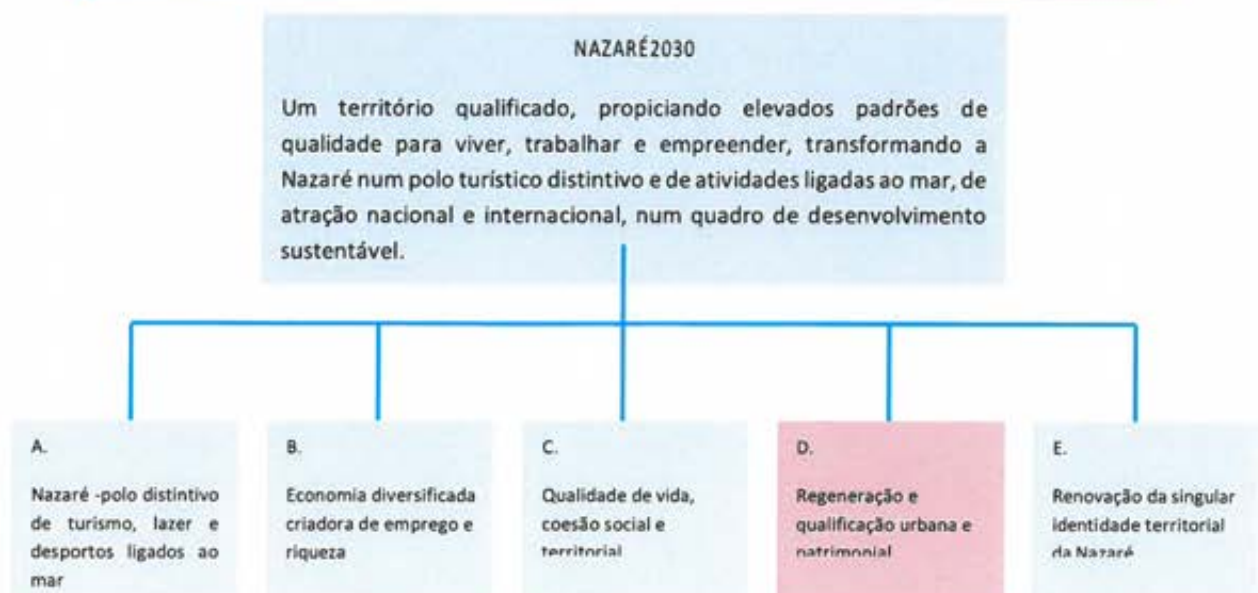
O sucesso de uma estratégia de desenvolvimento territorial repousa, fundamentalmente, nos fatores distintivos do território e nas tendências e dinâmicas que se processam no seu interior e na sua envolvente.

Deste modo, a Visão e os Eixos de desenvolvimento para o concelho da Nazaré – em conformidade com o diagnóstico e as apostas estratégicas formulados – têm de valorizar, a articulação sinérgica entre os diferentes níveis territoriais com realce para:

- a) **Papel estruturante e polarizador da Vila da Nazaré**, assente, em particular,
- Na sua natureza de «Porta do Mar» e nas condições que potenciam a criação de um polo turístico relevante, incluindo áreas envolventes e a serra da Pescaria;
 - No singular património material e imaterial, histórico, religioso e etnográfico;
 - Nas deslumbrantes panorâmicas que se avistam do Sítio, da Pederneira e da serra da Pescaria;

- Nos fatores que posicionam favoravelmente a Nazaré na emergente economia do mar (ondas grandes, Canhão, surf) e na preservação das diversas valias da atividade da pesca.
 - Nas novas acessibilidades que propiciam uma melhor inserção nos circuitos regionais de visitação e para a localização de novas atividades.
- b) **Potencial de desenvolvimento industrial de Valado de Frades**, suportado pelas:
- Área de Localização Empresarial (ALE), cujo desenvolvimento está em curso, e poderá ser um importante fator de atração, a uma escala sub-regional, de novas atividades, contribuindo para o objetivo da diversificação da economia do concelho.
 - Novas acessibilidades (IC9, A8/A17,) que propiciam os fatores de localização para novas indústrias e atividades logísticas e proporcionam uma renovada articulação com a Vila da Nazaré.
- c) **Articulação urbano-rural e valorização das potencialidades agrícolas e florestais**, promovendo:
- A articulação dos principais aglomerados (Nazaré, Valado de Frades e Famalicão) e a valorização das especificidades de cada lugar;
 - A qualificação da rede de equipamentos e serviços essenciais à qualidade de vida das populações;
 - A valorização sustentável das potencialidades agrícolas e florestais;
 - A gestão da paisagem e dos recursos naturais e culturais preservando o seu potencial de atração e de desenvolvimento.

Visão e Eixos Estratégicos



2. A ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DA NAZARÉ

2.1. Enquadramento histórico

Tem origens milenares e uma singular história de povoamento o contemporâneo território urbano da Nazaré. Essa história de povoamento está plasmada, de forma muito impressionante, no triângulo Pederneira-Sítio-Praia que estrutura o sistema urbano-funcional da Vila e da freguesia da Nazaré.

Bela e desconhecida, rodeada de dunas e pinhais, e protegida pelo promontório, a ocupação da Praia da Nazaré é de origem relativamente recente. O primeiro núcleo de povoamento estabeleceu-se num monte sobranceiro à lagoa da **Pederneira**, ou Seno Petronero³ como aparece referenciado o antigo Porto aí situado. Terra de pescadores, desde o século XII, a Pederneira foi uma das vilas mais próspera e populosa dos antigos Coutos de Alcobaça, aliando a atividade piscatória à fertilidade agrícola dos campos envolventes. Nos séculos XV e XVI, na época áurea dos Descobrimentos, a Pederneira afirmou-se como um dos mais ativos estaleiros e como porto de escoamento das madeiras do Pinhal do Rei (Leiria) para a construção das Caravelas.

Com o assoreamento da lagoa e o desenvolvimento do Sítio, a Pederneira perdeu protagonismo e funções urbanas, mas constitui, ainda hoje, um dos bairros mais carismáticos do concelho. Desfrutando de privilegiadas vistas panorâmicas (miradouro sobre o mar), guardião de memórias de outros tempos, com um valioso património arquitetónico e cultural, a Pederneira dispõe de equipamento hoteleiro e património habitacional que pode – e deve – ser valorizado. Alguma da população residente está ligada às atividades agrícolas.

É milenar, lendária e ligada ao culto da Senhora da Nazaré a origem do **Sítio** e o estabelecimento dos primeiros edifícios religiosos. O episódio de D. Fuas Roupinho, nos inícios da nacionalidade (1182), adensou os fatores de culto, com projeção nacional e internacional, particularmente na época dos descobrimentos (séculos XV e XVI).

Ao espaço e movimento tradicional de culto religioso, romaria e miradouro – marcado pela presença do Santuário, das casas dos romeiros, do Paço Real, da casa do Reitor, do teatro Chaby Pinheiro, do museu etnográfico, da Praça de Touros, das duas fontes e ainda dos dois grandes poços - juntou-se, recentemente, a afluência dos praticantes e dos adeptos do surf, na vizinha Praia do Norte.

³ O topónimo Pederneira derivará do Petronero latino, inscrito numa carta romana, o qual deriva, porventura, da existência no local de uma rocha sedimentar, contendo grande quantidade de calhaus rolados de um tipo de rocha chamada pederneira, a qual quando percutida faz faísca. No parque da Pedralva (pedra alva), ou Monte Branco, pode ver-se um importante afloramento deste tipo rochoso (Wikipédia).

Só com o progressivo assoreamento (séculos XIV-XVIII) da lagoa da Pederneira e o recuo do mar se criaram condições de povoamento na área adjacente à **Praia**, a partir de finais do século XVIII.

As primeiras construções espontâneas, da comunidade piscatória, instalaram-se junto ao Promontório. O núcleo urbano formal desenvolveu-se a partir de inícios do século XIX, organizando-se em malha ortogonal alongada, no sentido terrestre. Aqui se enraizou e desenvolveu, durante mais de um século, uma das maiores – e a mais “carismática” – comunidade piscatória nacional. Pelos seus trajes, usos e costumes começou a atrair visitantes, nacionais e estrangeiros⁴, fator que, aliado às condições de atração balnear, deu origem a um polo turístico com particular desenvolvimento e impacto a partir dos anos 50/60 do século passado.

A Pederneira foi sede de Concelho até inícios de século XX, quando em 1912⁵, por lei da República, o topónimo foi alterado para Nazaré e os Paços do Concelho passaram para o aglomerado da Praia. A designação de vila da Nazaré é então atribuída ao conjunto urbano formado pelos núcleos populacionais da Praia, do Sítio e da Pederneira, que apesar das origens cronológicas e comunitárias diferenciadas, - e dos acentuados desníveis topográficos - se encontram urbanisticamente interligadas.

Já em meados do século XIX, a Nazaré começou a ser conhecida e procurada, como praia de banhos. A sua beleza natural e as suas tradições etnográficas desde sempre atraíram os visitantes. A pesca, a transformação do pescado e a sua venda foram, ao longo de quase todo o século XX, as principais atividades da população. Tradicionalmente, a base económica do concelho da Nazaré centrava-se, predominantemente, na pesca, com os complementos da agricultura nas freguesias de Valado dos Frades e Famalicão, e de serviços (escassos) que resultavam das romarias da Senhora da Nazaré, no Sítio. A partir dos inícios do século XX, e com particular relevo a partir das décadas de 50 e 60, assiste-se a um grande desenvolvimento do turismo balnear.

Apesar da construção do Porto de Abrigo, nos inícios dos anos 80, as restrições e o abate de embarcações na sequência da adesão de Portugal à Comunidade Económica Europeia (1986) inviabilizaram o desenvolvimento do potencial de crescimento que esta infraestrutura representa para a atividade piscatória, e traduziram-se num forte decréscimo da pesca na Nazaré, quer em termos de emprego quer em termos do valor de pescado descarregado.

Em 1960, a pesca ainda ocupava 54% da população ativa, mas em 2001 essa população estava reduzida a 9%. Em 2014 existiam, somente, 450 pescadores matriculados, a

⁴ Em meados do século XX, a Nazaré atraía muitos turistas estrangeiros, designadamente franceses, e a sua notoriedade peculiar originou reportagens nacionais e estrangeiras como foram o caso das reportagens fotográficas de Stanely Kubrick (1948) e de Cartier-Bressou (1955), fotografias que ainda hoje figuram no catálogo de exposições internacionais.

⁵ A Pederneira foi sede de Concelho entre 1834-55, esteve integrada no Concelho de Alcobaça entre 1855-98, tendo sido restabelecida como concelho neste último ano.

capacidade das embarcações com motor representava, apenas, 0,6% da capacidade do país e o valor do pescado descarregado ficava-se por 3,2% do total nacional. Com o declínio da pesca desapareceram, na Nazaré, as indústrias ligadas ao sector, e hoje, as esperanças de retoma de alguma industrialização no concelho colocam-se na Área de Localização Empresarial (ALE) de Valado de Frades.

No entanto, a importância da pesca não pode medir-se unicamente pela sua relevância económica atual, mas sim pela forma como historicamente definiu a identidade do concelho. Foram a pesca e o mar que estiveram na base da vincada identidade e do carácter distintivo da Nazaré.

Nos últimos anos, o surf e o bodyboard tornaram-se numa nova atração da Nazaré. A «onda gigante» (tow-in) e o record internacional estabelecido por Garrett McNamara constituem um fator de notoriedade para a Nazaré, com a consequente atração de praticantes e admiradores desta modalidade desportiva.

2.2. Estrutura urbana

A estrutura urbana da Vila da Nazaré está indelevelmente marcada pela topografia do território e pela história do seu povoamento. Estes dois fatores sedimentaram, ao longo dos séculos, um triângulo de núcleos urbanos – Pederneira, Sítio e Praia – a que se juntou, nas décadas mais recentes, a expansão urbana dos novos bairros – Rio Novo, Calhau e Urbisol.

O elevado promontório do Sítio e a falésia da Pederneira constituem fortes barreiras às ligações urbanas entre os 3 núcleos históricos, constrangimentos reforçados pela acentuada pendente do assentamento urbano da Praia da Nazaré.

As malhas urbanas do Sítio e da Pederneira, de formação espontânea ao longo dos séculos, são muito irregulares, enquanto que a malha urbana da Praia da Nazaré apresenta, fundamentalmente, 3 padrões distintos:

- Núcleo original, junto à base do promontório, com malha acentuadamente espontânea e irregular;
- Núcleo central, de estrutura ortogonal imperfeita e com arruamentos muito estreitos, sendo os arruamentos longitudinais muito íngremes;
- Núcleo sul, de formação mais recente, com uma estrutura fragmentada por sucessiva adição caótica de loteamentos.

Na borda marítima, estes 3 Núcleos são ligados pela Av. Maginal (Av.ª da República) que em conjunto com a Av.ª Vieira Guimarães, a Av.ª do Município e a EN 242 constituem os canais estruturantes da circulação viária do aglomerado da Praia da Nazaré.

A reduzida largura da generalidade dos arruamentos e a topografia adversa estão na origem de dois dos principais problemas de funcionalidade e qualificação urbanas da

Nazaré: trânsito e estacionamento. Problemas que terão de ser resolvidos para propiciar o processo de regeneração e reabilitação urbanas em que o Município aposta⁶

Estreitos são os arruamentos, escassas e pequenas são as Praças do aglomerado que se limitam à Praça Manuel Arriaga e Sousa Oliveira na Praia, Largo N.º S.º da Nazaré no Sítio e Largo Bastião Fernandes na Pederneira.

A qualificação urbana da Nazaré requer a construção de uma nova Praça (ou espaço público amplo e marcante), na Praia, com escala adequada.

Não existem espaços verdes no interior dos núcleos urbanos da Vila da Nazaré. O único espaço verde é o Parque da Pedralva, situado entre a Praia e a Pederneira, com fortes limitações de uso dada a reduzida dimensão e a difícil acessibilidade.

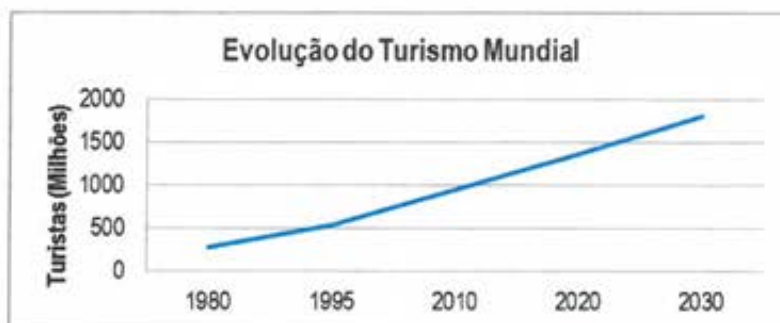
Os equipamentos sociais de uso quotidiano – Centro de Saúde, Mercado, Biblioteca, Centro de Transportes - estão instalados no Núcleo Sul do aglomerado da Praia e o Agrupamento de Escolas Secundárias localiza-se na Nova Nazaré. No aglomerado da Praia, para além dos Paços do Concelho e de serviços municipais existe um Cineteatro. No Sítio destacam-se diversos equipamentos religiosos, uma unidade de saúde, o museu Joaquim Manso, o Teatro Chaby Pinheiro, a Praça de Touros e o Centro de Alto Rendimento do Surf.

2.3. A aposta estratégica no turismo

Constituindo, tradicionalmente, o principal polo turístico do Oeste, a Nazaré precisa de criar as condições logísticas, de acolhimento e *marketing*, para poder tirar apreciáveis vantagens económicas e sociais das oportunidades que se lhe oferecem, “surfando” a onda do *boom* turístico do lazer e dos desportos radicais que se verifica em Portugal e a nível mundial.

Com efeito, mesmo no quadro de crise global a procura turística tem revelado uma grande pujança a nível nacional e mundial. Nas últimas 3 décadas (1980-2010) a procura turística, em termos mundiais, quase que quadruplicou. A nível internacional, em 2015, o número de turistas atingiu um novo recorde com um total de 1 184 milhões de turistas, mais 50 milhões (4,4%) em relação ao ano anterior, e estima-se que continue a crescer a uma média anual próximo dos 3% até 2030.

⁶ Está em curso a elaboração do Plano de Mobilidade, no âmbito do qual cabe definir as soluções para estes problemas.



Fonte: World Tourism Organization (UNWTO), Relatório de 2015, Dados recolhidos em 2011

As estatísticas do turismo, no período 2009-2015 (anos de crise económica e orçamental do país, note-se) atestam um elevado crescimento do número de dormidas (+82,2%) nos estabelecimentos hoteleiros da Nazaré, crescimento que suplantou, claramente, o da sub-região do Oeste (+53,1%). O aumento do número de estabelecimentos e de quartos no concelho, no mesmo período, processou-se a um ritmo bastante inferior, pouco ultrapassando os 30%, significando isso um aumento das taxas de ocupação dos estabelecimentos existentes. A tipologia dos estabelecimentos demonstra a necessidade de qualificação da hotelaria.

O recente despertar do surf das ondas gigantes e o aumento generalizado do fenómeno turístico e do lazer explicam este reforço da atratividade da Nazaré. Os dados preliminares já referidos (visitas ao forte de S. Miguel, utilização do elevador e estacionamento registado pelos parquímetros) indiciam que o afluxo de visitantes e turistas à Nazaré se intensificou ao longo de 2016.

Reforçada com o atrativo das grandes ondas e com a projeção internacional das excelentes condições para a prática deste tipo de surf, a Nazaré dispõe de uma preciosa oportunidade para **modernizar o seu modelo de turismo**, assente num tripé virtuoso de:

- a) Sol e praia;
- b) Religião e espiritualidade (Santuário, Sítio, paisagem e natureza);
- c) Aventura e desportos radicais.

E a modernização do modelo de turismo pode ser a base para o desenvolvimento de uma economia integrada de alto valor acrescentado que explore a “Marca” e a sua capacidade de atrair profissionais criativos, associando-lhe produtos e serviços de qualidade.

2.4. O papel crucial da regeneração urbana

O aproveitamento das oportunidades e a prossecução da Visão para a Nazaré não é compatível com os problemas e disfuncionalidades do tecido urbano, com destaque para:

- Demografia regressiva, com estabilização e envelhecimento da população;
- A tradicional sazonalidade da procura, com acentuada dicotomia entre o verão – principalmente nos meses de Julho e Agosto – e o resto do ano, com a consequente pressão sobre o território urbano, os equipamentos e as infraestruturas;
- Base económica que não potencia os impactes do turismo, os quais se manifestam, predominantemente, através do modelo tradicional de alojamento turístico baseado no aluguer de quartos (agora alojamento local), na restauração e no comércio de recordações;
- Forte crescimento dos edifícios e alojamentos para usos sazonais.
- Número significativo de imóveis a necessitarem de intervenções, apesar de se verificar uma interessante dinâmica de reabilitação do edificado privado;
- Problema generalizado de circulação, mobilidade e estacionamento;
- Ausência de um centro simbólico no aglomerado da Praia e de espaços públicos de qualidade para lazer e recreação

Para aproveitamento das oportunidades de desenvolvimento proporcionadas pelo novo contexto, o município já assumiu o carácter estratégico da regeneração da Vila da Nazaré, no quadro de intervenções integradas que permitam ultrapassar os problemas estruturais do território, problemas que, de acordo com o PEDU, se sintetizam no quadro seguinte.

Problemas críticos da regeneração urbana da Nazaré

Domínio	Problemas
População	<ul style="list-style-type: none"> • Declínio demográfico dos núcleos históricos da Pederneira, Sítio e Praia • Disjunção social do território da Vila, com os mais idosos e de menores recursos a permanecerem no núcleo central e os mais jovens e classes médias a fixarem-se nas áreas das novas expansões • Situação de desfavorecimento da comunidade do Bairro Social • Elevada taxa de desemprego e situações de pobreza
Economia	<ul style="list-style-type: none"> • Massificação e sazonalidade do turismo • Estadias reduzidas e baixo impacto económico do turismo de visitação • Não aproveitamento das potencialidades para a atração de serviços avançados e das classes criativas • Insuficiência da oferta de serviços culturais
Qualidade urbana	<ul style="list-style-type: none"> • Degradação do espaço público e carácter caótico da sua ocupação • Défice e desajustamentos dos equipamentos públicos (mercado, terminal rodoviário, centro de saúde, Paços do Concelho, etc.) • Excessiva concentração de funções e usos urbanos em espaços limitados, nomeadamente na Marginal • Ausência de um centro simbólico no núcleo da Praia • Falta de qualidade nalgumas reabilitações e/ou substituição de imóveis antigos por novos • Desqualificação física e funcional de alguns tecidos urbanos – Sub-Vila, Pederneira,...
Mobilidade	<ul style="list-style-type: none"> • Falta de articulação e insuficiente acessibilidade entre os três núcleos históricos, Sítio-Pederneira-Praia • Fortes limitações das vias de circulação de acesso ao Sítio, Pederneira e Praia e ausência de alternativas • Estacionamento desordenado, criando restrições à mobilidade quotidiana, designadamente para pessoas com mobilidade condicionada, e gerando situações de risco para a segurança de pessoas e bens • Carência de espaços de estacionamento, com situações de rutura nos meses de verão • Congestionamento, sobretudo no período estival, com impacto nas emissões de CO2 e desperdício energético
Infraestruturas	<ul style="list-style-type: none"> • Ausências de solução de escoamento das águas pluviais que evite cheias e alagamentos, sobretudo nos espaços comerciais da Marginal • Poluição por infraestruturas aéreas de energia, telecomunicações, etc.
Cultura	<ul style="list-style-type: none"> • Degradação e perda de espaços e elementos da memória e identidade tradicional da Nazaré

Fonte: CMN, PEDU (2015)

2.5. O modelo de reabilitação urbana



Fonte: Carta elaborada pelos serviços SIG do Município

O município da Nazaré decidiu uma abordagem à regeneração urbana (ao desenvolvimento urbano) da Nazaré através da delimitação de três Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e a implementação de três Operações de Reabilitação Urbana, de carácter sistemático, orientadas pelos correspondentes Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana.

As três ARU correspondem aos territórios que definem a estrutura urbano-funcional da Nazaré, a qual está singularmente marcada por fatores históricos específicos e pela orografia do seu território. Ao longo dos séculos constituíram-se 3 núcleos urbanos territorialmente diferenciados e espacialmente dissociados pela topografia, mas estreitamente ligados enquanto polos funcionais de uma identidade urbana carismática: a Pederneira, o Sítio da Nazaré e a Praia da Nazaré (o triângulo urbano).

Cada ORU terá o objetivo central de prosseguir uma intervenção integrada de reabilitação urbana que responda a quatro necessidades fundamentais:

- 1ª. Necessidade de **qualificar os processos de reabilitação**, de modo a que as dinâmicas espontâneas privadas não acabem por transformar um problema de *falta de reabilitação* num problema de *má reabilitação* descaracterizadora da identidade urbana;
- 2ª. A indispensabilidade de **a requalificação das infraestruturas e do espaço público** acompanhar a reabilitação do edificado, de modo a resolver o que é hoje o principal fator de degradação da Vila: a reconhecida má qualidade do espaço público e os processos desordenados e caóticos da sua utilização.
- 3ª. Evitar processos de **excessiva concentração de atividades**, em particular do comércio na frente marítima com abandono, de que já há indícios, de ruas que têm tradição comercial.
- 4ª. A necessidade de **valorizar o património edificado**, designadamente os exemplares de arquitetura civil de valor relevante.

Neste quadro, o modelo de reabilitação urbana que será concretizado pelas ORU terá como **dimensões prioritárias**:

- a) A estruturação da mobilidade urbana;
- b) Investimentos públicos na qualificação do espaço público e das infraestruturas;
- c) Resolução das situações de usos conflitantes ou de degradação da qualidade ambiental ou paisagística;
- d) Reabilitação dos imóveis públicos;
- e) Criação de estímulos à reabilitação de imóveis privados, em particular incentivos fiscais e organização de formas de mobilização dos apoios

financeiros quer no quadro da reabilitação urbana quer no domínio da eficiência energética. Os poderes adicionais de que o município passará a dispor para impor a reabilitação aos proprietários privados serão reservados apenas para as situações que, correspondendo ao previsto na Lei, causem grave prejuízo ao interesse público ou ponham em causa a eficiência dos investimentos públicos;

- f) Revitalização demográfica, procurando reorientar para alojamento permanente parte do alojamento de uso sazonal;
- g) Dinamização económica, estimulando a reconversão funcional e a revitalização do tecido empresarial local.

PARTE II
DIAGNÓSTICO DA ARU DA PEDERNEIRA

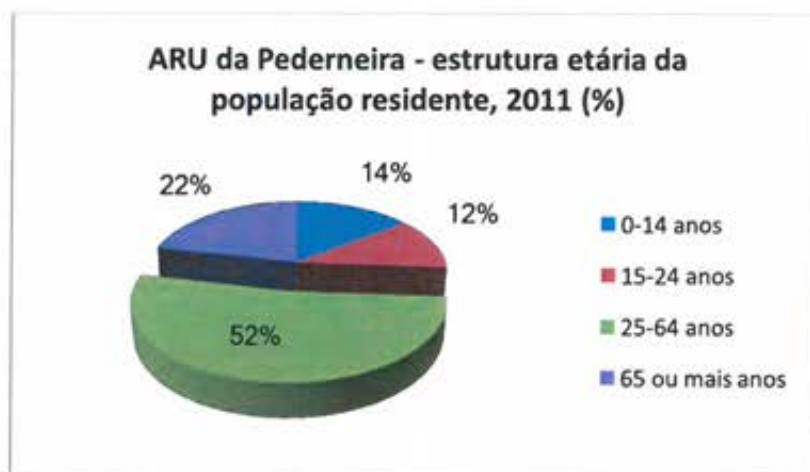
- 1. Enquadramento da ARU na Vila da Nazaré**
 - 1.1. Enquadramento funcional
 - i. População
 - ii. Economia
 - iii. Usos e funções
 - 1.2. Instrumentos de planeamento aplicáveis
- 2. Elementos de caracterização da ARU**
 - 2.1. Caracterização do edificado
 - 2.2. Edificado público
 - 2.3. Património
 - 2.4. Espaço público
 - 2.5. Equipamentos e infraestruturas
 - 2.6. Síntese das dinâmicas de transformação
- 3. Síntese do Diagnóstico prospetivo**
 - 3.1. Regeneração Urbana da Pederneira - Análise SWOT
 - 3.2. Síntese dos desafios e problemas a ultrapassar

1. ENQUADRAMENTO DA ARU NA VILA DA NAZARÉ

1.1. Enquadramento funcional

i. População

No território delimitado pela ARU da Pederneira, em 2011 residiam 553 pessoas (5,4% da freguesia da Nazaré). O índice de envelhecimento da população é superior à média do concelho e da freguesia, mas apresenta valores muito abaixo daqueles registados na ARU da Praia. Cerca de 22% dos residentes possuem 65 ou mais anos, e a percentagem de crianças e jovens com idades inferiores a 15 anos (14,3%) encontra-se ligeiramente acima da média da freguesia.



Em 2011, residiam na ARU da Pederneira 43 crianças com menos de 10 anos. Os estabelecimentos de ensino pré-primário e primário situam-se fora dos limites da ARU, no centro escolar do Bairro da Nova da Nazaré.

Da população com mais de 15 anos, 234 indivíduos não tinham atividade económica, 29 procuravam emprego e 211 estavam empregados. Cerca $\frac{3}{4}$ da população empregada trabalhava no sector terciário, 21% trabalhava no setor secundário e apenas 7 indivíduos trabalhavam no setor primário⁷. Da totalidade dos empregados residentes na ARU da Pederneira, cerca de 18% trabalhavam fora do município da Nazaré.

Do ponto de vista demográfico, a ARU da Pederneira pouco se distingue do conjunto da Vila da Nazaré. De notar apenas:

- Um maior nível de envelhecimento (IE de 150,6 na ARU da Pederneira e 146,3 na freguesia da Nazaré) em resultado de uma proporção mais elevada da população com 65 e mais anos;

⁷ "Sector primário" - agricultura, produção animal, caça, silvicultura e pesca; "Sector secundário" - indústria, construção, energia e água; "Sector terciário" - serviços.

- Em resultado do maior envelhecimento, a taxa de atividade é ligeiramente inferior, sendo a proporção de pensionistas e reformados idêntica à da freguesia;
- Menor proporção de residentes empregados no setor primário (3,3% na ARU e 4,6% na freguesia);
- Uma maior proporção de residentes com ensino superior.

ii. Economia, usos e funções

Apesar de aqui se localizarem os melhores equipamentos hoteleiros do concelho, a Pederneira continua à margem dos fluxos de visitação. As atividades económicas da Pederneira concentram-se sobretudo nos serviços e atividades relacionadas com a hotelaria e o turismo.

Com o desenvolvimento da Praia da Nazaré, a Pederneira, sede do concelho até 1912, perdeu protagonismo e funções urbanas. No entanto, nos dias hoje, desfrutando de privilegiadas vistas panorâmicas (miradouro sobre o mar), com apreciável património arquitetónico e cultural, a Pederneira assume, também, uma importante função residencial.

Aliada à hotelaria, a Pederneira apresenta condições para o desenvolvimento e afirmação de atividades ligadas à restauração e similares. Recentemente abriu um novo restaurante que atrai clientela de fora da Pederneira.

Merece também destaque, pelo relevo local e concelhio, a Cooperativa de Ensino e Reabilitação de Crianças Inadaptadas da Nazaré (CERCINA).

Para além dos hotéis, o restaurante e a CERCINA, a Pederneira não oferece empregos significativos.

Com os hotéis, o desenvolvimento da restauração, a sua condição de deslumbrante miradouro e o património histórico, parecem estar reunidos os requisitos para integrar a Pederneira nos circuitos de visitação da Nazaré.

Com a prevista reabilitação da Antiga Casa da Câmara, destinando-a a equipamento cultural, a Pederneira pode vir a afirmar-se como polo de eventos/atividades orientados para segmentos específicos da população residente e visitantes.

1.2. Instrumentos de planeamento aplicáveis⁸

Para além do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU), são os seguintes os instrumentos de planeamento que enquadram a elaboração das ORU's da Vila da Nazaré:

- Plano Director Municipal
- Plano de Ordenamento da Orla Costeira
- Plano de Mobilidade Urbana Sustentável

Plano Director Municipal (PDM)

O Plano Director Municipal, ainda em vigor, foi ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros (RCM n.º 7/97) publicada no Diário da República (DR) de 16/01/1997.

Teve uma 1ª alteração (regime simplificado) publicada em DR de 09/11/2007, e suspensão parcial (adaptação ao PROT-OVT) publicada no DR de 09/04/2010. Assim, o PDM já ultrapassou 20 anos de vigência, quando no seu art.º 2.º determina a revisão "antes de decorrido o prazo de 10 anos", em conformidade com a legislação então em vigor. O processo de revisão do PDM da Nazaré foi desencadeado em 2004, tendo-se desenvolvido os respetivos estudos preliminares. Mas, após diversas vicissitudes o processo foi interrompido e a Câmara deliberou, em 18/01/2016, a revogação do contrato de prestação de serviços com a respetiva equipa. Em 15/04/2016 a Câmara deliberou retomar o processo de revisão, com a contratação de nova equipa e a solicitação à CCDR-LVT da reunião para a (re)constituição da estrutura de acompanhamento (agora Comissão Consultiva). Cumpridas essas formalidades, os trabalhos de revisão iniciaram-se em 21/04/2017 (primeira reunião da Comissão Consultiva), estando previstos 2 anos para a elaboração do novo PDM.

Nestas condições, a elaboração das ORU's da Praia, do Sítio e da Pederneira decorre em simultâneo com o início dos estudos da 1ª fase (diagnóstico) de revisão do PDM. Nesta fase, serão disponibilizadas as propostas das ORU e, posteriormente, a revisão do PDM deverá contemplar as ORU entretanto aprovadas.

Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) e POC-ACE

A Nazaré está integrada no Plano de Ordenamento da Orla Costeira Alcobaça-Mafra aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 11/202, de 17 de janeiro. Este é o POOC ainda em vigor para a Nazaré, embora o mesmo se encontre em fase avançada de revisão, tendo a consulta pública decorrido entre meados de Abril e finais de Maio de 2017.

⁸ Não havendo diferenciação sobre os instrumentos aplicáveis, este ponto é comum às 3 ARU

De acordo com o novo RJGT (DL 80/2015), os instrumentos de ordenamento da orla costeira passam a designar-se Programas da Orla Costeira (POC) e a revisão do POOC Alcobça-Mafra alargou o limite sul até ao Cabo Espichel passando a designar-se por Programa da Orla Costeira Alcobça – Cabo Espichel (POC-ACE).

A proposta do POC-ACE vem reforçar e rigidificar as medidas de salvaguarda do litoral, quer em termos de alargamento da Zona Terrestre de Proteção (ZTP) quer no que se refere aos normativos aplicáveis. O Concelho da Nazaré é abrangido pelo alargamento da ZTP em duas situações:

- “No troço costeiro entre o limite norte da área de intervenção e o aglomerado urbano da Nazaré (...);
- No troço costeiro a sul da área portuária da Nazaré, abrangendo a área envolvente ao troço final da foz do rio Alcoa;” (POC-ACE, Programa, pág. 22).

Por outro lado, no Modelo Territorial o POC-ACE identifica a Nazaré como Área Crítica de Reabilitação Urbana (POC-ACE, Diretivas, págs. 34 e 39).

Em ambos os casos, estas zonas são objeto de normas de gestão com condicionantes e restrições fortemente penalizadoras para a gestão municipal que, no caso da Nazaré, atingem diretamente as ARU/ORU da Praia, e indiretamente as ARU/ORU do Sítio e da Pederneira.

No âmbito da discussão pública, diversos municípios e agentes privados apresentaram reclamações e pareceres jurídicos fundamentados considerando “ilegítimas”, “não fundamentadas” e ao arrepio de disposições do RJGT, diversas disposições da proposta do POC-ACE. Foi o caso do município da Nazaré que apresentou reclamação designadamente no que se refere às normas (em si contraditórias) incidentes sobre a reabilitação urbana. Terá de se aguardar os resultados do relatório da discussão pública e a aprovação do POC-ACE para que a situação seja clarificada.

Plano de Mobilidade Urbana Sustentável (PMUS)

Na sequência da elaboração do Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS) do Oeste e da elaboração do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) da Nazaré, o Município decidiu elaborar um Plano de Mobilidade para a Vila da Nazaré, contratando uma equipa especializada para o efeito. Os trabalhos de elaboração do PMUS decorrem até finais de 2017.

O diagnóstico e as propostas do PEDU são claros e assertivos: os problemas e constrangimentos do trânsito e do estacionamento e os conflitos peão-veículos motorizados são de tal dimensão e complexidade que não será possível desenvolver estratégias de qualificação, regeneração e reabilitação urbanas sem equacionar e solucionar os problemas de mobilidade da vila.

O PMUS terá de fornecer soluções práticas para o estacionamento dos residentes e dos visitantes com particular relevo, no caso destes últimos, no período balnear; para

ordenar e conferir fluidez ao trânsito; para incrementar a mobilidade pedonal em conforto e segurança, num território em que as reduzidas distâncias no interior de cada um dos núcleos a reabilitar convidam a deslocações pedonais.

Nesta perspetiva, as estratégias e as medidas de atuação da mobilidade e da regeneração/ reabilitação urbana estão a ser devidamente articuladas e compatibilizadas.⁹

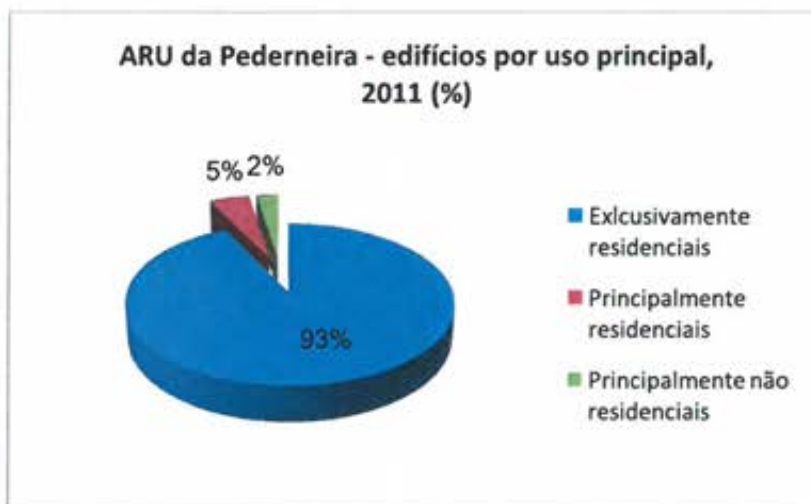
⁹ Realizou-se uma reunião de coordenação entre as respetivas equipas, com a participação da Vereadora do Pelouro, e essa articulação prosseguirá, designadamente com o estabelecimento das Ações Estruturantes no domínio da mobilidade, respetiva orçamentação e calendário de execução.

2. ELEMENTOS DE CARATERIZAÇÃO DA ARU

2.1. Caraterização do Edificado

➤ Estado de conservação dos edifícios

O parque edificado abrangido pela ARU da Pederneira, em 2011 era constituído por 237 edifícios, sendo a quase totalidade edifícios exclusivamente ou principalmente residenciais.



Mais de 90% dos edifícios tinha 1 ou 2 pisos e cerca de 8,9% (21 edifícios) tinham 3 ou 4 pisos.

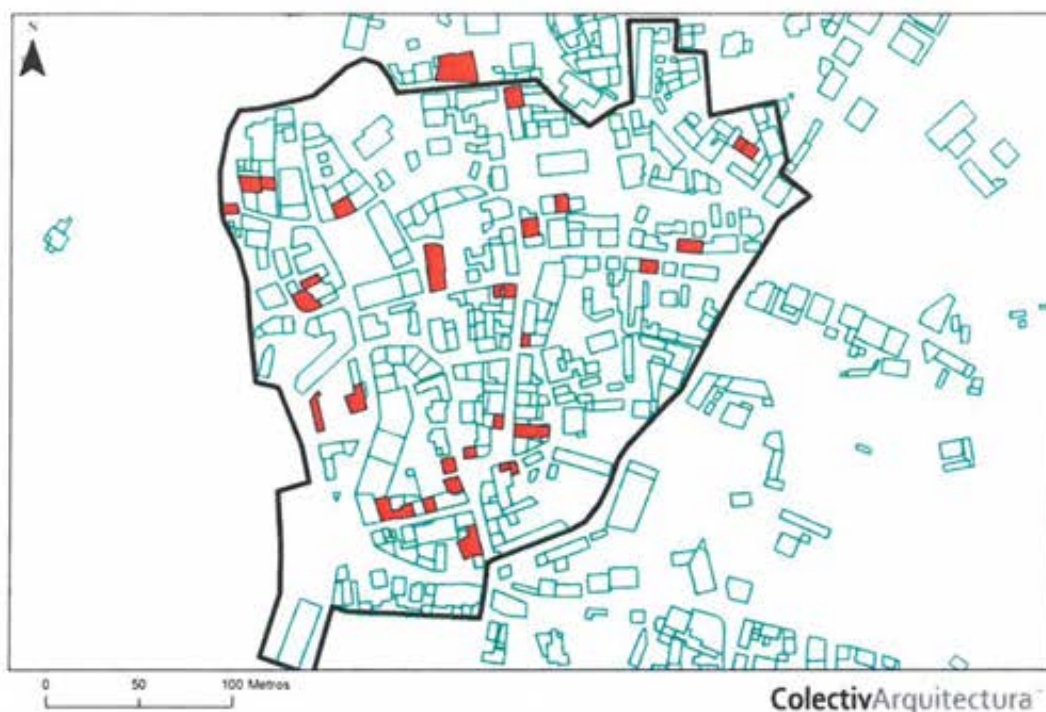
Embora a Pederneira corresponda a um núcleo urbano de génese antiga, os dados dos Censos de 2011 apontam apenas 9,3% de edifícios com datas de construção anteriores a 1960 e mais de 2/3 construídos entre 1960 e 1990, o que corresponderá à eventualidade de a grande parte dos edifícios ter sofrido obras profundas de renovação. Os mesmos dados indicam que 95% dos edifícios não têm necessidade de reparação ou necessitam de pequenas reparações, e apenas 11 edifícios necessitam de médias ou grandes reparações.

ORU's - ESTADO DE CONSERVAÇÃO	PEDERNEIRA	
	N.º Edifícios	%
Sem necessidade de reparação	203	85,7
A necessitar de pequenas reparações	23	9,7
A necessitar de médias reparações	8	3,4
A necessitar de grandes reparações	3	1,3
TOTAL	237	100

Fonte: INE, RGP de 2011

O levantamento feito pela equipa da ColectivArquitetura, em inícios de 2017, identificou, visualmente, 29 edifícios a necessitarem de obras. Esses edifícios dispersam-se pela ARU e a sua localização figura no cartograma seguinte¹⁰.

ARU da Pederneira - Levantamento



No geral, trata-se de edifícios de 1 piso (14) e 2 pisos (15) sem relevância arquitetónica à exceção de alguns elementos pontuais. Dos 29 edifícios identificados, 7 aparentam¹¹ estar a necessitar de obras de reabilitação médias, 8 estão em mau estado a necessitar de grandes obras de reabilitação e 14 estão em péssimo estado ou mesmo em ruína. Metade dos edifícios encontram-se devolutos. São também frequentes situações de edifícios de dimensões exíguas que dificultarão as opções quanto à utilização futura.

O mosaico de fotografias que a seguir se apresenta ilustra algumas situações do levantamento efetuado.

¹⁰ A figura tem uma função ilustrativa, não dispensando uma aferição mais rigorosa da localização

¹¹ Não foi possível verificar o estado interior dos edifícios



Fonte: ColectivArquitectura

➤ **Uso e ocupação**

Como se constatou anteriormente, a quase totalidade dos edifícios (93%) tem um uso exclusivamente residencial. Ao contrário do que se verifica na ARU do Sítio e na ARU da Praia da Nazaré, - onde uma grande parte dos pisos térreos são ocupados por atividades económicas, - na Pederneira a ocupação, quer do Piso 0 quer do Piso 1 é predominantemente residencial.

Em 2011, na Pederneira existiam 337 alojamentos familiares, cerca de 1,4 alojamentos por edifício. Aproximadamente 64% (216) destes alojamentos eram de residência habitual. Cerca de 20% (66 alojamentos) estavam vagos e os alojamentos de uso sazonal ou habitação secundária totalizavam 55.

Dos alojamentos de residência habitual, cerca de 58% (127 alojamentos) era ocupada pelo proprietário, proporção inferior à verificada no conjunto da Vila.

A maior parte dos alojamentos tem áreas entre 50m² e 100m² e um pouco mais de 40% tem estacionamento.

➤ **Famílias Residentes**

No território compreendido pela ARU da Pederneira, em 2011 residiam 218 famílias, com uma dimensão média inferior à ARU do Sítio e superior à ARU Praia. Na ARU da Pederneira predominam as famílias compostas por 1 ou 2 pessoas.

A proporção de famílias com 1 ou 2 pessoas era superior à média da Freguesia; também superior era a percentagem de famílias com pessoas com 65 ou mais anos de idade (40% das famílias); as famílias com crianças e jovens com idades inferiores a 15 anos correspondiam a ¼ das famílias residentes.

EDIFÍCIOS, ALOJAMENTO E SUA OCUPAÇÃO

(Fonte: Censos 2011, BGRI)

	Freguesia da Nazaré	ARU da Praia	ARU do Sítio	ARU da Pedreira
Número de edifícios	5 093	2 330	757	237
Percentagem de edifícios com 1 ou 2 Alojamentos ¹	77,9	66,1	87,7	85,2
Percentagem de edifícios com 3 ou mais alojamentos ¹	17,1	24,2	11,8	8,4
Percentagem de edifícios exclusivamente ou principalmente residenciais	99,0	98,6	99,7	97,5
Percentagem de edifícios com 1 ou 2 pisos	69,5	66,8	82,2	91,1
Percentagem de edifícios com 3 ou 4 pisos	28,5	31,2	17,6	8,9
Percentagem de edifícios com 5 ou mais pisos	1,9	2,0	0,3	0,0
Percentagem de edifícios com estrutura de betão armado	66,7	56,1	72,3	78,5
Percentagem de edifícios com estrutura de paredes de alvenaria com placa	24,5	28,5	20,6	20,3
percentagem de edifícios com estrutura de paredes de alvenaria sem placa	7,0	11,6	6,5	1,3
Percentagem de edifícios com outro tipo de estrutura	1,9	3,8	0,7	0,0
Percentagem de edifícios construídos até 1960	26,0	42,9	22,6	9,3
Percentagem de edifícios construídos no período 1961-1980	20,2	22,1	24,0	48,1
Percentagem de edifícios construídos no período 1981-2000	38,7	28,3	41,0	34,6
Percentagem de edifícios construídos no período 2001-2011	15,2	6,7	12,4	8,0
Número de Alojamentos Familiares	10 312	5 481	1 239	336
Percentagem de alojamentos de residência habitual	39,6	26,7	50,2	64,3
Percentagem de alojamentos vagos	12,2	13,2	12,8	19,6
Percentagem de alojamentos de uso sazonal ou secundário	48,2	60,1	37,0	16,1
Número de alojamentos de residência habitual	4 085	1 463	622	216
Percentagem de alojamentos de residência habitual com área inferior a 50m ²	13,6	23,0	17,5	8,8
Percentagem de alojamentos de residência habitual com área de 50-100 m ²	45,3	56,0	48,7	63,9
Percentagem de alojamentos de residência habitual com área superior a 100 m ²	41,1	21,1	33,8	27,3
Percentagem de alojamentos de residência habitual com estacionamento	45,6	16,6	35,4	44,0
Percentagem de alojamentos de residência habitual ocupados pelo proprietário	67,1	55,6	65,4	58,8
Número de famílias	4 115	1 472	630	218
Percentagem de famílias com 1 ou 2 pessoas	56,0	69,3	54,9	57,8
Percentagem de famílias com 3 ou 4 pessoas	39,8	28,3	42,4	35,3
Percentagem de famílias com pessoas com de 65 ou mais anos	34,7	46,6	35,6	39,9

Notas: (1) Não soma 100; há a categoria de "Outro tipo de edifício"

2.2. Edificado Público

Na Pederneira (ARU), que foi a génese histórica da Vila da Nazaré carecem de obras de reabilitação os seguintes edifícios:

- Antiga Casa da Câmara;
- Sede da Associação "Os Velhos";

No âmbito do PEDU está já previsto o financiamento para a reabilitação da Antiga Casa da Câmara;

2.3. Património

Trata-se do primeiro núcleo histórico de povoamento – com origem romana e desenvolvimento medieval – da atual Vila da Nazaré. Terra de pescadores, desde o século XII, e com forte ligação às atividades agrícolas, a Pederneira foi, também, a sede do concelho até 1912. Dispõe de algum património histórico que deverá ser preservado e valorizado.

- Pelourinho da Pederneira (IIP, Decreto n.º 23 122, DG 231, de 11 de Outubro de 1933)
- Igreja da Misericórdia da Pederneira (IIP, Decreto n.º 95/78, DR 210, de 12 de Setembro)
- Antiga Casa da Câmara (IIM, Decreto n.º 95/78, DR 210, de 12 de Setembro)
- Igreja Matriz de Pederneira / Igreja de Nossa Senhora das Areias

Localizado fora dos limites da ARU existe o Caminho Real, classificado como Sítio de Interesse Municipal no seu troço sul, cuja reabilitação é reclamada por diversos entrevistados no âmbito deste trabalho.





Fonte: Câmara Municipal da Nazaré

2.4. Espaço Público

Com passado e algum património históricos, a Pederneira acolhe, no presente, duas unidades hoteleiras, uma relevante função de miradouro e o cemitério da vila.

Em termos do espaço público, requerem qualificação, cujo financiamento já está assegurado no PEDU:

- Largo Bastião Fernandes
- Largo da Misericórdia (Cemitério)/ Miradouro

Algumas das ruas, na área central, não têm passeios e outras têm passeios exíguos, uma situação que tem de ser resolvida para conforto e segurança dos residentes e visitantes.

2.5. Equipamentos e Infraestruturas

➤ Equipamentos

A Pederneira dispõe de um equipamento público relevante, o **Cemitério** que serve a Vila da Nazaré, situado no limite sul da ARU. É um equipamento de grande sensibilidade social que, pela sua natureza, acarreta constrangimentos às vivências urbanas na Pederneira.

A **Antiga Casa da Câmara** vai se reabilitada para equipamento cultural polivalente tendo já assegurado o respetivo financiamento no âmbito do PEDU.

Situado fora da ARU, o **Caminho Real** constitui um importante ativo patrimonial e se for reabilitado e qualificado poderá funcionar como via de ligação à zona sul da Praia (zona portuária). A requalificação do Caminho Real é uma reivindicação comum às pessoas entrevistadas no âmbito deste trabalho.

➤ Infraestruturas

De acordo com a informação dos serviços municipais na Pederneira não existem problemas críticos com as infraestruturas (abastecimento de água, saneamento, energia). No futuro o reforço e qualificação das redes e sistemas serão feitos no âmbito dos programas em estudo para o concelho.

2.6. Síntese das dinâmicas de transformação

As dinâmicas de transformação no espaço urbano da ARU da Pederneira estão estreitamente ligadas às dinâmicas do conjunto da Vila da Nazaré, as quais se sintetizam no quadro seguinte:

Dinâmicas	Caracterização/Observações
1. Crescimento acentuado do número de visitantes	Esse crescimento é visível e está claramente ligado à projeção mundial do fenómeno das ondas gigantes. O número de passageiros no Ascensor aumentou perto de 40% de 2013 para 2015, o número de visitantes ao Forte/farol tem crescimento ainda superior e o mesmo é confirmado pela restauração e pelo comércio. A Nazaré está também a beneficiar do crescimento turístico a nível nacional e internacional.
2. Um novo tipo de visitantes com maior impacte económico	Ao peregrino, excursionista ou visitante em família, com permanências muito curtas de 2 ou 3 horas - um olhar à paisagem, uma visita ao Santuário e compra de recordações – junta-se um novo tipo de visitante, potencialmente mais jovem e de várias nacionalidades além da portuguesa, vindo para observar as ondas e, por isso, tendo permanências mais longas e maior impacte na atividade económica. Também as atividades do surf atraem praticantes internacionais e as respetivas equipas que levam à permanência de um número relevante de pessoas de diversas nacionalidades
3. Crescimento do alojamento local	O alojamento local registado apresentou um crescimento significativo nos anos de 2014 e 2015, embora parte possa corresponder apenas à formalização de atividades já existentes. O alojamento local poderá ser a forma privilegiada para valorizar a arquitetura de pequena dimensão (casas pequenas). A opinião recolhida é que o alojamento local da Nazaré tem qualidade e responde a procuras específicas não concorrentes da hotelaria tradicional, devendo ser modernizada a forma como o mesmo é “vendido”.
4. Aumento da oferta hoteleira e melhoria da qualificação da hotelaria tradicional	O elevado aumento de procura turística (+82% de dormidas na hotelaria entre 2009 e 2015) foi acompanhada pelo aumento e qualificação da oferta hoteleira. O número de hotéis naquele período passou de 4 para 9. Continua a não haver hotéis de 5 estrelas, mas de 1 hotel de 4 estrelas em 2009 passou-se para 3 atualmente. A percentagem de hóspedes estrangeiros ultrapassou os 50% em 2015 e “começam a voltar os turistas da Europa”, no dizer de um dos operadores hoteleiros “Há alturas em que não há camas”, mas permanece uma muito elevada sazonalidade, colocando-se o desafio de proporcionar experiências ao longo de todo o ano.

5. Procura de habitação por cidadãos estrangeiros	Para além de emigrantes, os franceses, os alemães, e nórdicos compram habitação para residirem ou passarem grandes temporadas. Um promotor referiu que dos apartamentos vendidos 50% seriam para estrangeiros e com os emigrantes ir-se-ia a 90%. Esta dinâmica levanta o problema de prestar particular atenção às novas procuras destes "residentes", promovendo a oferta correspondente.
6. Um novo ambiente económico	<p>Existe alguma euforia ligada ao surf, ao aumento de visitantes e à nova projeção internacional da Nazaré. O aumento da procura no comércio e na restauração, o novo segmento do turismo ligado a desportos náuticos, o potencial da marca para o desenvolvimento de produções associadas ao surf, potenciais mega-projetos turísticos e a atração de novos residentes levaram à sensação de que a Nazaré "subiu ao auge", como alguém declarava (Observador, 1/11/2016, acedido em 23/5/2017).</p> <p>Trata-se de um ambiente económico favorável à inovação e crescimento que importa transformar em projetos e em novas dinâmicas empresariais, em particular no lançamento de âncoras para combater a sazonalidade</p>

Das três áreas consideradas no processo de reabilitação da Vila da Nazaré, a Pederneira é um espaço que, nesta altura, apresenta menos sinais de transformação. Tal deve-se, em grande parte, às deficientes acessibilidades e aos estrangulamentos à mobilidade com um visível conflito peões-veículos motorizados na zona central. Os equipamentos marcantes da Pederneira são os hotéis e o cemitério.

Avançando para a requalificação e reabilitação, a Pederneira tenderá a integrar-se nas dinâmicas de transformação/modernização do conjunto da vila:

- a) Afirmando as suas condições e vocação de "miradouro" e intensificando a visitação;
- b) Apostando na hotelaria, no alojamento turístico e em atividades relacionadas (restauração, bares e comércio de recordações).;
- c) Qualificando a função residencial e o acolhimento de profissionais criativos.

3. SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO PROSPETIVO

3.1. Regeneração Urbana da Pederneira - Análise SWOTT

No âmbito da dinâmica global do concelho, a regeneração urbana da Pederneira desenvolve-se num processo que se sintetiza no quadro seguinte:

FORÇAS	FRAGILIDADES
<ul style="list-style-type: none">• Singulares condições de miradouro da Nazaré, com panorâmicas deslumbrantes;• “Berço” histórico da Vila e do município da Nazaré, com passado histórico ligado aos Foros de Alcobaça;• Alguns elementos patrimoniais relevantes;• Afirmação da hotelaria de qualidade;• Condições para acolher residência permanente, secundária e algum alojamento local.	<ul style="list-style-type: none">• Péssimas acessibilidades e condições deficientes de mobilidade na área central;• Arruamentos sem passeios ou com passeios deficientes e falta de locais de estacionamento;• Sem dinâmicas visíveis de reabilitação urbana;• O Cemitério, pela sua localização, constitui um constrangimento ao reforço dos dinamismos urbanos;• Fraca expressão do comércio e serviços.
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
<ul style="list-style-type: none">• As condições de “miradouro”, históricas e patrimoniais favorecem a inclusão da Pederneira no circuito de visitação da Vila;• A presença de hotelaria qualificada pode viabilizar o desenvolvimento de eventos e atividades para nichos de clientela específica e para o relançamento da visitação, dormidas e restauração neste espaço;• Os apoios à reabilitação urbana para revitalização da Pederneira poderão potenciar a suas condições para eventos culturais de rua;	<ul style="list-style-type: none">• Operações urbanísticas que degradem a paisagem e o espaço público;• Consolidação, por inércia e passividade, de uma imagem de periferia alheia à dinâmica da Vila• Degradação do património edificado;• Constrangimentos à sustentabilidade e desenvolvimento da hotelaria e restauração.
TENDÊNCIAS	
<ul style="list-style-type: none">• Desenvolvimento da hotelaria e da restauração qualificadas;• Estagnação da visitação• Ausência de dinâmicas de reabilitação	

3.2. Síntese dos desafios e problemas a ultrapassar

A Pederneira, à semelhança de outros centros e núcleos históricos, apresenta problemas ao nível da estrutura e funcionalidades urbanas e da degradação dos edifícios e do património. Apesar da sua história como sede de concelho e de ter repartido com o Sítio a fixação, no século XVIII, de alguma «aristocracia» local, a arquitetura da Pederneira não apresenta valor estético e patrimonial significativo, salvo os edifícios da Antiga Casa da Câmara, a Igreja Matriz (Nossa Senhora das Areias), a Igreja da Misericórdia e o monumento do Pelourinho. Os edifícios habitacionais sofreram adulterações mais ou menos profundas, embora tenha sido, das três ARU, o território sujeito a menor pressão urbanística. A estrutura urbana carece de unidade e as ruas, estreitas, criam problemas de acessibilidade e circulação. Os locais de estacionamento são escassos, penalizando os residentes e as atividades económicas e inibem a visita de um espaço de panorâmicas privilegiadas da Nazaré.

A resolução das acessibilidades e da mobilidade intraurbana é uma condição indispensável para a revitalização da Pederneira como espaço de visita “obrigatório” da Nazaré e a afirmação das funções de miradouro, alojamento turístico, restauração e similares.

ARU da Pederneira – Principais problemas a enfrentar

- Número significativo de edifícios degradados ou carecendo de modernização das suas condições de utilização;
- Condições de acesso e circulação muito deficientes devido ao estreitamento das vias;
- Carência de estacionamento e ruas com condições hostis ao peão;
- Permanência da Pederneira à margem dos circuitos de visita.
- Falta de valorização dos espaços públicos, em particular da Praça Bastião Fernandes e Miradouro, e do potencial de atração dos imóveis patrimoniais;
- Insuficiente valorização da dimensão histórica do lugar;
- Imagem da Pederneira como espaço periférico e à margem da dinâmica da Vila.

PARTE III

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

1. **ORU Sistemática: fundamentação da opção**
2. **Opções Estratégicas de reabilitação e de revitalização da ARU (alíneas a) e c) do nº 2 do artº 33)**
 - 2.1. Visão
 - 2.2. Objetivos estratégicos
 - 2.3. Eixos de intervenção, prioridades e objetivos operacionais
 - 2.4. Coerência das opções estratégicas da ORU com as opções de desenvolvimento do município
3. **Programa da ORU**
 - 3.1. Prazo de execução da ORU (alínea b)
 - 3.2. Ações estruturantes de reabilitação urbana (alínea d):
 - a. Edifícios: privados, público, equipamentos
 - b. Património e valores culturais
 - c. Infraestruturas urbanas
 - d. Espaços públicos de circulação
 - e. Espaços verdes e de utilização coletiva
 - f. Atividades económicas
 - 3.3. Programa de Investimento (alínea g)
 - 3.4. Programa de financiamento da ORU (alínea h)
 - a. Custos totais
 - b. Fontes de financiamento
 - 3.5. Modelo de gestão e execução (alíneas e) e i))
 - a. Modelo de gestão da ARU
 - b. Modelo de execução da ORU
 - 3.6 Apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários (alínea f)

1. ORU SISTEMÁTICA: FUNDAMENTAÇÃO DA OPÇÃO

O Município da Nazaré tomou a decisão de promover a regeneração urbana da ARU da Pederneira através de uma ORU Sistemática.

Nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, uma «operação de reabilitação urbana 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**» (n.º 3, Art.º 8.º, sublinhado nosso).

A opção por uma ORU sistemática, para além da necessidade de acompanhar a reabilitação do edificado privado, preservando a paisagem urbana, a identidade e as funções da Pederneira, induz um quadro amplo de intervenções de iniciativa pública visando melhorar as condições de vida para os residentes e o reforço da atração de visitantes, o desenvolvimento de serviços e do comércio, revitalizando o papel funcional e identitário da Pederneira e a sua integração, na modernização e progresso da Nazaré.

2. OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO E DE REVITALIZAÇÃO DA ARU¹²

2.1. Visão

A Pederneira dispõe de dois valiosos trunfos para a sua revitalização: condição de “berço” da formação histórica da Vila e do Concelho da Nazaré e natureza de “miradouro” de vistas sobre a Praia e o mar. O facto de estar à margem da visitação massificada pode ser aproveitado para atrair nichos específicos de visitantes pelo desenvolvimento de realizações de pequena escala dirigidos a públicos “insuficientemente servidos” nos domínios da cultura, da gastronomia, das artes, etc.

VISÃO

A Pederneira como espaço de memória, de história e de fruição de panorâmicas deslumbrantes, com oferta distintiva de hotelaria e restauração e espaço atrativo para atividades e profissionais criativos.

¹² alíneas a) e c) do n.º 2 do art.º 33

2.2. Objetivos estratégicos

No quadro desta Visão, a Pederneira poderá ser o espaço “do pequeno, do diferente, do genuíno”, sendo a ORU sistemática orientada pelos seguintes objetivos estratégicos:

1. *Renovar a imagem da Pederneira inserindo-a no conjunto de espaços de referência da Nazaré*

Este objetivo estratégico traduz-se, nomeadamente em:

- Valorizar o papel histórico do lugar;
- Criar condições para potenciar a natureza de Miradouro;
- Inserir a Pederneira no circuito de visitação valorizando a sua condição de miradouro e o seu património histórico

2. *Criar as condições para associar ao alojamento turístico o desenvolvimento da restauração e serviç os similares qualificados*

Este objetivo estratégico envolve:

- assegurar uma boa “experiência do lugar” (acessibilidade, acolhimento, vivência urbana) aos hóspedes das unidades hoteleiras existentes e, na medida compatível com a identidade do aglomerado urbano, viabilizar a instalação de outras unidades de standard elevado;
- criar condições para a abertura de restaurantes qualificados, bem como bares, cafés e comércio de apoio.

3. *Preservar a sua função residencial e criar condições para a instalação de atividades de nicho dirigidas a clientelas específicas e diferenciadas.*

Com este objetivo estratégico visa-se criar condições – a nível da qualidade do espaço público, das vivências e dos serviç os urbanos - para que a Pederneira reforce a sua atratividade residencial, sobretudo de profissionais criativas, e apostar na Pederneira como o espaço de desenvolvimento de atividades para os residentes da Nazaré e turistas com procuram ofertas genuínas, não massificadas e diferenciadas.

2.3. Eixos de intervenção, prioridades e objetivos operacionais

Considerando os objetivos estratégicos e as opções estratégicas assumidas pelo Município na decisão de delimitação das ARU da Praia da Nazaré, do Sítio da Nazaré e da Pederneira, a Operação de Reabilitação Urbana da Pederneira desenvolver-se-  de acordo com os seguintes **dois eixos de intervenção**:

A. Reabilitação e qualificação

Este eixo contempla os seguintes objetivos operacionais:

- A1. Incentivar e apoiar a reabilitação do edificado privado, promovendo a qualidade da reabilitação e a remoção de elementos dissonantes e favorecendo a disponibilização de espaços para habitação e novas funções urbanas;
- A2. Reabilitar os imóveis públicos: antiga Casa da Câmara e antiga Escola Primária;
- A3. Requalificar os espaços públicos, a sinalética e a funcionalidade do mobiliário urbano, de modo a promover as condições de fruição da rua, ordenando e qualificando os respectivos usos, e a melhorar o conforto e a segurança para estar e circular;
- A4. Remover ou minimizar o impacto dos elementos agressivos da paisagem urbana (antenas, cablagem, publicidade, etc.);

B. Acessibilidade e mobilidade

A inserção da Pederneira no circuito de visitação da Vila e o aproveitamento das suas potencialidades (em termos de alojamento turístico e restauração de qualidade e de atividades de pequena escala para clientelas específicas) estão bloqueados pelos estrangulamentos à acessibilidade e pelas condições de mobilidade.

No âmbito do PMUS que o Município está a promover têm de ser definidas as soluções práticas e pragmáticas que favoreçam as acessibilidades à Pederneira e a mobilidade intraurbana que propicie conforto e segurança para os residentes e a atração de mais visitantes, e estimulando a instalação e o funcionamento de atividades e serviços qualificados, em consonância com os seguintes objetivos operacionais:

- B.1. Desenvolver condições de acesso seguro a veículos de maior dimensão;
- B.2. Compatibilizar os diferentes usos das ruas e espaços públicos;

C. Animação, desenvolvimento de novas ofertas e reforço da identidade

Na linha de renovação da identidade e da imagem da Pederneira, e procurando encontrar para este espaço um novo posicionamento funcional no contexto urbano orientado pelo reforço da identidade, da distinção e diferenciação, contemplam-se neste eixo os seguintes objetivos operacionais:

- C.1. Tornar a Pederneira um local de visitação, em particular para a fruição das deslumbrantes panorâmicas da Nazaré;
- C.2. Incentivar a instalação de restauração e serviços similares e de ofertas diferenciadas de nicho, quer de produtos quer de serviços;
- C.3. Promover a renovação da imagem da Pederneira junto dos atores do concelho e dos visitantes, associando-lhe atividades culturais e outras realizações atrativas.

2.4. Coerência das opções estratégicas da Operação de Reabilitação Urbana com as opções de desenvolvimento do município

Os objetivos estratégicos e os eixos de intervenção da ORU da Pederneira inscrevem-se estratégica e instrumentalmente nas opções de desenvolvimento do concelho da Nazaré assumidas pelo Município e que se detalharam na Parte I deste documento.

O quadro seguinte põe em evidência a relação entre os objetivos estratégicos da ORU e os Eixos Estratégicos de Desenvolvimento do concelho, onde os símbolos representam a intensidade de relações.

Objetivos Estratégicos da ORU da Pederneira	Eixos Estratégicos de Desenvolvimento do Concelho				
	Nazaré – polo distintivo de turismo, lazer e desportos ligados ao mar	Economia diversificada criadora de emprego e riqueza	Qualidade de vida, coesão social e territorial	Regeneração e qualificação urbana e patrimonial	Renovação da singular identidade da Nazaré
Renovar a imagem da Pederneira e inseri-la no conjunto de espaços de referência da Nazaré	● ● ●	● ●	●	● ●	● ●
Criar as condições para associar ao alojamento turístico o desenvolvimento da restauração e serviços similares qualificados	● ● ●	● ●	●	● ●	●
Preservar a sua função residencial e criar condições para a instalação de atividades de nicho dirigidas a clientelas específicas e diferenciadas	● ●	● ●	● ●	● ●	●

Esta matriz de correlações evidencia:

- O potencial da Pederneira na qualificação da hotelaria e outro alojamento turístico, da restauração e de serviços inovadores;
- A função da Pederneira – enquanto “miradouro” e mercê da sua história e património – para o reforço da atratividade e da notoriedade da Nazaré;
- O contributo da revitalização da Pederneira para a reabilitação urbana e patrimonial da vila da Nazaré;
- A estreita interdependência entre a reabilitação e revitalização da Pederneira e a renovação da identidade da Nazaré;
- A importante função que a Pederneira pode vir a desempenhar na diversificação, inovação e qualificação económica da Nazaré.

A Pederneira é um território protagonista da história da Nazaré que, pelos seus atributos singulares, pode potenciar o desenvolvimento moderno do concelho.

A estratégia que se propõe para a ORU da Pederneira está estreitamente articulada com as opções de desenvolvimento do concelho.

3. PROGRAMA DA ORU

3.1. Prazo de execução da ORU¹³

O número 1 do Artigo 20.º do Decreto-Lei 307/2009 estabelece que «a operação de reabilitação urbana aprovada através de instrumento próprio vigora pelo prazo fixado na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana, com possibilidade de prorrogação, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos a contar da data da referida aprovação».

Nestes termos, o Município da Nazaré fixa o prazo de execução da ORU da Pederneira em 10 anos, até 31 de Dezembro de 2027, podendo ser prorrogada até ao limite fixado no parágrafo anterior.

O prazo fixado tem em conta as restrições financeiras com que se confronta o município, aconselhando o integral aproveitamento dos apoios financeiros que possam vir a estar disponíveis no próximo período de programação dos fundos comunitários.

Nos termos do nº 2 do artigo 20º-A do mesmo Decreto-Lei, «a cada cinco anos de vigência da operação de reabilitação urbana, a câmara municipal deve submeter à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação».

3.2. Ações estruturantes de reabilitação urbana¹⁴

Pederneira – da tradição à modernidade

A estratégia de regeneração da Pederneira vai para além da mera reabilitação física do edificado e do espaço público, visando a revitalização deste território, a sua valorização como espaço de história e de memória e, no futuro, como espaço de desenvolvimento de atividades e emprego qualificados.

Se a ação assertiva do Município é indispensável – designadamente na regulação das acessibilidades, mobilidade e estacionamento, na qualificação do espaço público, e na reabilitação de edifícios de que é proprietário – no processo de revitalização da Pederneira é indispensável contar com uma participação ativa da iniciativa privada. Participação na reabilitação do edificado e, particularmente, na criação e desenvolvimento de novas atividades e serviços qualificados e competitivos nas áreas do alojamento turístico, da restauração e similares, do comércio e das atividades criativas.

¹³ Alínea b) do nº 2 do artº 33

¹⁴ Alínea d) do nº 2 do artº 33

As ações estruturantes para a revitalização da Pederneira são:

- plano de acessibilidade e mobilidade que propicie entradas e saídas mais fluídas do aglomerado, ordene a circulação e o estacionamento;
- incentivos fiscais e apoios financeiros aos proprietários para a reabilitação do seu património;
- reabilitação, pelo município, do antigo edifício da Câmara e qualificação dos Largos Bastião Fernandes e do Cemitério e dos arruamentos;
- estímulos e apoio à iniciativa privada, designadamente a jovens empreendedores, para a criação de atividades e negócios, inovadores e qualificados.
- Uma ação concertada de realizações que reposicionem a imagem da Pederneira como espaço de referência no contexto da Vila da Nazaré.

Fora dos limites da ARU, mas essencial para o processo de revitalização da Pederneira é a reabilitação do Caminho Real que, para além de elemento da história deste núcleo urbano pode contribuir para a melhoria da ligação a sul, à zona portuária.

As ações estruturantes que a seguir se apresentam correspondem a:

- Reabilitação do edificado privado:
 - P1_Ficha Reabilitação Edificado Privado
- Reabilitação de edifícios públicos ou de usos coletivo:
 - P2_Ficha_Reabilitação da Antiga Casa da Câmara
- Reabilitação de espaços públicos
 - P3_Reabilitação do Largo do Cemitério
 - P4_Reabilitação do Largo Bastião Fernandes
- Acolhimento e valorização do Património
 - C1_Sinalética, Informação e Conhecimento do Património*
- Infraestruturas urbanas
 - C2_Ficha_Infraestruturas urbanas – Abastecimento de Água*¹⁵
 - C3_Ficha_Infraestruturas urbanas - Resíduos Sólidos Urbanos*
 - C4_Ficha_Infraestruturas urbanas – Esgotos*
- Animação e Atividades Económicas
 - C5_Ficha Ação Estruturante-comercio*
 - C6_Ficha Ação Estruturante-economia*
 - C7_Ficha Ação Estruturante-eventos*

¹⁵ As fichas marcadas com * correspondem a projetos comuns às três ARU. O respetivo investimento é contabilizado na ORU da Praia, figurando aqui por memória.

REABILITAÇÃO DO EDIFICADO PRIVADO		P1
Promotor	Proprietários	
Natureza da Intervenção	Reabilitação de edifícios privados	
Localização	ARU da Pederneira	
Descrição	<ul style="list-style-type: none"> • Em 2011, na ARU da Pederneira existiam 237 edifícios com uso predominantemente residencial. • O levantamento efetuado no âmbito da elaboração da ORU identificou 29 edifícios a necessitarem de obras de reabilitação (ver cartograma da pág. 31). • Dos 29 edifícios identificados, 7 aparentam estar a necessitar de obras de reabilitação médias, 8 estão em mau estado a necessitar de grandes obras de reabilitação e 14 estão em péssimo estado ou mesmo em ruína. • Admite-se que alguns destes edifícios não tenham condições de reabilitação • Estimou-se que este conjunto de edifícios correspondam a uma área bruta de construção a reabilitar de 3101 m². 	
Estimativa de custo*	3101 m ² x 900€/m ² = 2.790.900€ (arredondado para 2.800.000€)	
Fontes de Financiamento	<ul style="list-style-type: none"> • Instrumentos financeiros de apoio à reabilitação urbana (IFRRU) • Financiamento dos proprietários 	
Calendarização	2017-2027	
Resultados esperados	<ul style="list-style-type: none"> • Revalorização de ativos imobiliários • Novos usos e melhoria das condições habitacionais • Qualificação urbanística da Pederneira • Valorização do património e memória histórica da Pederneira 	

REABILITAÇÃO DA ANTIGA CASA DA CÂMARA		P2
Promotor	Câmara Municipal da Nazaré	
Natureza da Intervenção	Requalificação/ revalorização para usos culturais	
Localização	Pederneira, no Largo Bastião Fernandes, junto à Igreja Matriz	
Área Intervencionada*		
Descrição	Antigos Paços do Concelho, o edifício da antiga Casa da Câmara está classificado como Monumento de Interesse Municipal desde 1978. Carece de obras de reabilitação e valorização, com adaptação a novos usos de natureza cultural.	
Estimativa de custo*	120 000,00 €	
Fontes de Financiamento	Prevista comparticipação de 85.000 € FEDER no PEDU (P2020).	
Calendarização	2018/2020	
Resultados esperados	Com a reabilitação e reconversão funcional da Antiga Casa da Câmara revaloriza-se um património histórico da Nazaré e identitário da Pederneira. Simultaneamente, é criada uma âncora de animação cultural e de visitação num local central e emblemático da Pederneira.	

* A aferir em fase de projeto de execução

REABILITAÇÃO DO LARGO DO CEMITÉRIO		P3
Promotor	Câmara Municipal da Nazaré	
Natureza da Intervenção	Qualificação de espaço público	
Localização	Pederneira	
Descrição	Trata-se de um espaço público de dimensão apreciável, que serve o cemitério (espaço de recolhimento) e outras atividades (inclui Miradouro).	
Estimativa de custo*	100 000,00 €	
Fontes de Financiamento	Prevista participação de 85.000 € FEDER no PEDU (P2020).	
Calendarização	2018	
Resultados esperados	Pela sua natureza, é um espaço de grande sensibilidade social e de panorâmicas cuja requalificação contribuirá para a valorização da Pederneira.	

* A aferir em fase de projecto de execução

REABILITAÇÃO LARGO BASTIÃO FERNANDES		P4
Promotor	Câmara Municipal da Nazaré	
Natureza da Intervenção	Espaço Público	
Localização	Pederneira	
Área Intervencionada*		
Descrição	Reabilitação do Largo Bastião Fernandes, visando promover e valorizar o património e valores culturais do centro histórico da Pederneira, através de intervenções de melhoria do espaço público (mobiliário urbano, pavimentação, iluminação pública, conservação de monumento).	
Estimativa de custo*	100 000,00 €	
Fontes de Financiamento	Prevista participação de 81.961,25 € FEDER no PEDU (P2020).	
Calendarização	2017	
Resultados esperados	Pela sua centralidade e história a requalificação do Largo Bastião Fernandes valoriza a Pederneira e contribui para melhorar a qualidade de vida dos residentes e a atratividade de visitantes.	

* A aferir em fase de projeto de execução

SINALÉTICA, INFORMAÇÃO E CONHECIMENTO DO PATRIMÓNIO		C1
Promotor	Câmara Municipal da Nazaré	
Natureza da Intervenção	Ação imaterial	
Localização	Praia, Sítio, Pederneira	
Descrição	<p>Um território acolhedor está atento às dificuldades dos visitantes na escolha dos locais de interesse e na sua orientação, revelando-se o tradicional posto de turismo manifestamente insuficiente para esse objetivo. Por outro lado, a experiência dos visitantes também se faz cada vez mais não apenas do que vê, mas do que aprende e fica a conhecer.</p> <p>Esta ação traduz-se:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Na otimização da informação ao visitante, através da modernização da sinalética das ARU e do recurso a suportes digitais. – Disponibilização de informação sobre os monumentos e locais, sobre o seu significado, história, simbolismo e maneira de os olhar, quer através de suportes materiais nos sítios quer pelo desenvolvimento de uma aplicação digital para smartphone. <p>A concretização desta ação pressupõe a disponibilização de rede <i>wi-fi</i> no Sítio e nas áreas de maior afluência de visitantes e turistas e a produção de conteúdos (em diferentes línguas).</p>	
Estimativa de custo*	200.000 euros	
Fontes de Financiamento	PO Centro e Turismo de Portugal	
Calendarização	2018-2023	
Resultados esperados	<ul style="list-style-type: none"> • Melhor acolhimento de visitantes tornando mais aprazível e apreciada a experiência da Nazaré; • Maior conhecimento do património edificado e da história dos lugares; • Ganhos na projeção da imagem da Nazaré como destino autêntico e singular; • Aumento da duração da estadia dos visitantes 	

* A aferir em fase de projeto de execução

INFRAESTRUTURAS URBANAS – ABASTECIMENTO DE ÁGUA		C2
Promotor	Câmara Municipal da Nazaré	
Natureza da Intervenção	<ul style="list-style-type: none"> - Reforço da capacidade hidráulica do sistema - Substituição de redes antigas de válvulas e hidrantes 	
Localização	Geral: Vila (Praia, Sítio e Pederneira)	
Descrição	<ul style="list-style-type: none"> - Plano geral de Abastecimento de Água (alta), incluindo estações elevatórias e de tratamento; - Baixa: substituição das redes mais antigas, válvulas e hidrantes 	
Estimativa de custo*	10.000.000€	
Fontes de Financiamento	<ul style="list-style-type: none"> • PO SEUR • Município 	
Calendarização	2018/2027	
Resultados esperados	Satisfação das necessidades de abastecimento ao longo do ano, em condições adequadas e economia de água pela eliminação de ineficiências e perdas.	

* A aferir em fase de projeto de execução

INFRAESTRUTURAS URBANAS – RESÍDUOS SÓLIDOS URBANOS		C3
Promotor	Câmara Municipal da Nazaré	
Natureza da Intervenção	Melhoria/ reforço do sistema e dos equipamentos RSU	
Localização	Geral: Vila (Praia, Sítio e Pederneira)	
Descrição	<ul style="list-style-type: none"> • Particularmente na Praia, na Zona Norte verificam-se dificuldades para colocar contentores (falta de espaços) e de acesso às viaturas (arruamentos estreitos). • É feita recolha “manual” junto aos estabelecimentos comerciais/ restaurantes. • Está em análise a hipótese de acordo com a Valorsul para ser esta empresa a fazer recolha com viaturas de dimensões mais reduzidas. 	
Estimativa de custo*	50.000€/ ano	
Fontes de Financiamento	<ul style="list-style-type: none"> • Município • Fundos Comunitários 	
Calendarização	2018-2027	
Resultados esperados	<ul style="list-style-type: none"> • Progressivo aumento de abrangência e eficácia do sistema RSU • Melhorias na higiene e ambientais 	

* A aferir em fase de projeto de execução

INFRAESTRUTURAS URBANAS - ESGOTOS		C4
Promotor	Câmara Municipal da Nazaré	
Natureza da Intervenção	Elaboração e Implementação do Plano de Águas Residuais na Vila	
Localização	Vila	
Descrição	<p>- Problemas de inundação na zona baixa em virtude da elevada impermeabilização dos solos e insuficiência da rede;</p> <p>- Existe a ideia de projetar e executar conduta ao longo da EN 242 que canalize às águas pluviais da zona alta (Sítio, Rio Novo, Pederneira e zona norte da Praia).</p>	
Estimativa de custo*	8.000.000€	
Fontes de Financiamento	<ul style="list-style-type: none"> • PO SEUR • Município 	
Calendarização		
Resultados esperados	<ul style="list-style-type: none"> • Evitar inundações • Adequação da rede de saneamento às necessidades atuais 	

* A aferir em fase de projeto de execução

QUALIFICAÇÃO DO COMÉRCIO E DA RESTAURAÇÃO		C5
Promotor	Câmara Municipal e outros parceiros locais	
Natureza da Intervenção	Ação imaterial de carácter piloto	
Localização	ARU da Praia, ARU da Pederneira, ARU do Sítio	
Descrição (o que é necessário realizar)	<p>Esta ação traduz-se na criação de capacidade de ação coletiva para:</p> <ol style="list-style-type: none"> Diálogo regular (<i>pequenos almoços</i> mensais) entre os empresários do comércio de restauração para troca de impressões sobre os problemas destas atividades; Conceção de projetos coletivos de animação (concursos, imagem, dias temáticos, etc) Capacitação para acesso a financiamento e apoio a projetos sejam coletivos sejam de empresas individuais Envolvimento dos empresários de comércio e restauração na adoção de práticas e elementos comuns, para construção de uma imagem distintiva e reputada. <p>O município poderá equacionar a viabilidade de ajustar as práticas de "orçamento participativo" à discriminação positiva de projetos neste domínio.</p> <p>No quadro destes objetivos, deve ser dada especial prioridade ao desenvolvimento de projetos de qualificação das atividades comerciais e de restauração à captação dos financiamentos respetivos.</p>	
Estimativa de custo*	75.000€ (custos de animação e logísticos)	
Fontes de Financiamento	Município	
Calendarização	2018-2020	
Resultados esperados (benefícios das intervenções)	<ul style="list-style-type: none"> Sensibilização dos empresários do comércio e restauração para o seu papel na imagem e atratividade da Nazaré Criação de capacidade para mobilização de recursos financeiros para investimentos qualificantes; Desenvolvimento de soluções e projetos participados para reforço da qualidade, da imagem e da identidade da Nazaré. 	

* A aferir em fase de projeto de execução

ANIMAÇÃO ECONÓMICA E APOIO AO EMPREENDEDORISMO CRIATIVO		C6
Promotor	Nazaré Qualifica/ Câmara Municipal da Nazaré	
Natureza da Intervenção	Fomento do empreendedorismo	
Localização	ARU da Praia, ARU da Pederneira, ARU do Sítio	
Descrição (o que é necessário realizar)	<p>O objetivo é diversificar a base económica da ARU da Praia e criar atividade económica na Pederneira, associado ao da reabilitação de imóveis que não tenham vocação residencial. Envolve atuações diversificadas para promoção do empreendedorismo e atração de talentos, nomeadamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Organização de ateliers para artistas e criativos; • Organização de concursos de ideias (<i>investir na Nazaré</i>), com condições atrativas para os concorrentes; • Apoio no acesso aos financiamentos seja a fundo perdido seja de acesso a crédito; • Mecanismos de acompanhamento dos planos de negócios e projetos de investimento por entidades acreditadas; • Disponibilização de espaços de incubação das empresas <p>O projeto dirige-se a microempresas. Em eventual parceria com a ACISN ou outras associações empresariais (p.e. AIRO/ NERLEI) deverá ser alargado a outras empresas o apoio no acesso aos mecanismos de incentivo existentes.</p>	
Estimativa de custo*	500.000 euros (ao longo de 10 anos)	
Fontes de Financiamento	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilização dos apoios dos programas operacionais, dos sistemas de incentivos e de outros programas públicos (p.e. do IEFP e IAPMEI). • Município • Mecenato 	
Calendarização	2018-2027	
Resultados esperados (benefícios das intervenções)	<ul style="list-style-type: none"> • Apoio a novos projetos empresariais • Atração de profissionais criativos; • Criação de emprego • Reutilização de edifícios reabilitados • Fomento do empreendedorismo, jovem, criativo e qualificado na Nazaré 	

* A aferir em fase de projeto de execução

CICLO DE EVENTOS IDENTITÁRIOS		C7
Promotor	<ul style="list-style-type: none"> - Câmara Municipal da Nazaré/ Parceria com outras entidades - World Surf League (Protocolo) 	
Natureza da Intervenção	Ação imaterial	
Localização	ARU da Praia, ARU da Pederneira, ARU do Sítio	
Descrição (o que é necessário realizar)	<p>A Nazaré dispõe já de uma significativa agenda de eventos. Esta ação traduz-se na procura de coerência desse conjunto de eventos (hoje dispersos e de pouca projeção), através da concepção e concretização de um ciclo regular de eventos ancorados nos fatores distintivos da Nazaré. Esses eventos deverão estar ancorados no que a Nazaré tem de único e inimitável de modo a serem elementos estratégicos da projeção da marca territorial e, nesse sentido, estar ancorados:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nas ondas gigantes • na tradição piscatória e nas demais dimensões etnográficas; • no património histórico e lendário <p>Estes eventos deverão ser autossustentáveis financeiramente, mas ao mesmo tempo serem autênticos na recriação de vivências e na recuperação de conhecimentos.</p> <p>Os custos do município associados a este projeto são os relacionados com a concepção do ciclo e com os custos da equipe profissional de produção cultural que assegure a sua programação e realização, para além do apoio a algumas realizações.</p>	
Estimativa de custo*	4.500.000 euros (para 5 anos)	
Fontes de Financiamento	Município – 750.000€ (5 anos) Os eventos em concreto poderão ter financiamentos dos Programas operacionais do Portugal 2020, do Turismo de Portugal, de patrocinadores, de outras entidades organizadoras e sempre que possível de receitas de bilheteira.	
Calendarização	2018-2023	
Resultados esperados (benefícios das intervenções)	<ul style="list-style-type: none"> • Atração de novos segmentos de visitantes (culturais) e combate à sazonalidade; • Ganho de eficiência dos recursos afectos à actual agenda de eventos; • Desenvolvimento coerente de eventos promotores da renovação da identidade da Nazaré • Ganhos na projecção da imagem da Nazaré como destino autêntico e singular; 	

* A aferir em fase de projeto de execução

3.3. Programa de Investimento

PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO¹⁶

AÇÃO ESTRUTURANTE	ESTIMATIVA DE CUSTO	CALENDÁRIO DO INVESTIMENTO		
		2017-2019	2020-2022	2023-2027
REABILITAÇÃO DA ANTIGA CASA DA CÂMARA	120.000 €	60.000 €	60.000 €	
REABILITAÇÃO DO LARGO DO CEMITÉRIO	100.000 €	100.000 €		
REABILITAÇÃO LARGO BASTIÃO FERNANDES	96.425€	96.425 €		
TOTAL	316.425€	256.452€	60.000 €	

PROGRAMA DE INVESTIMENTO PRIVADO

REABILITAÇÃO DO EDIFICADO PRIVADO	2.800,000 €	500.000 €	1.000.000 €	1.300.000 €
-----------------------------------	-------------	-----------	-------------	-------------

¹⁶ Alínea g) do nº 2 do artº 33

3.4. Programa de financiamento da ORU¹⁷

a. Custos Totais

Entidade Promotora	Custo Estimado
1. Município	316.425€
2. Outra Entidade da Administração Pública	-
3. Entidades Colectivas Privadas	-
4. Proprietários Particulares	2.800,000 €
Total	3.116.425€

b. Fontes de Financiamento

As limitações orçamentais com que se confrontam as entidades locais, em particular o Município, tornam a execução da ORU muito dependente do acesso a programas de financiamento, nacionais ou comunitário, e da capacidade de mobilizar a iniciativa privada para esse objetivo.

Neste quadro, perspetivam-se as seguintes fontes de financiamento:

i. Fundos Europeus Estruturais e de Investimento, no imediato os programas do Portugal 2020

A estratégia de reabilitação urbana do município da Nazaré conta já com a aprovação do PEDU – Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano que foi objeto de candidatura ao Programa Operacional Centro 2020.

No âmbito do PEDU e relativamente à ARU do Sítio, estão já assegurados financiamentos para os projetos:

- Reabilitação do Largo da Praça de Touros
- Reabilitação do Largo da Fonte Velha/Museu
- Reabilitação do Largo de Nossa Senhora da Nazaré

Ainda no âmbito do PEDU está em elaboração o Plano de Mobilidade Urbana Sustentável da Vila que enquadrará outros projetos relevantes para a acessibilidade e para o reordenamento, qualificação e regulamentação do estacionamento e sistemas de Informação.

Os programas operacionais do Portugal 2020 prevêem ainda financiamentos, nomeadamente, para:¹⁸;

¹⁷ Alínea h) do nº 2 do artº 33

¹⁸ POR Centro 2020, Eixo 7.

- Inventariação, divulgação e animação do património e da rede de equipamentos culturais; proteção, valorização, conservação e promoção do património histórico e cultural com elevado interesse turístico
 - Modernização de Museus
 - Apoio à realização de eventos associados ao património, à cultura e a bens culturais e projeção da imagem da região;
 - Promoção turística de territórios de elevado valor natural, cultural e paisagístico;
 - Promoção da oferta do turismo da natureza, do turismo aventura ou de práticas mais tradicionais de turismo cultural e turismo religioso;
 - Utilização das TICE, sinalética e outros instrumentos de aproximação e visibilidade da região e do seu património nos mercados e junto dos visitantes.
- ii. Financiamentos do **Turismo de Portugal**, que possui mecanismos de apoio relevantes para a reabilitação urbana, designadamente para:
- Qualificação da oferta turística (reembolsável);
 - Disponibilização de acesso Wi-Fi nos centros históricos e em zonas de afluência de turistas;
 - Adaptação de espaços públicos, recursos e serviços de interesse turístico a pessoas com necessidades especiais.
- iii. **Instrumentos Financeiros** previstos para apoio a projetos de reabilitação urbana que possam gerar receitas ou originar poupanças que permitam o seu reembolso. Trata-se de financiamentos disponíveis para as entidades privadas - entidades sem fins lucrativos, empresas ou proprietários particulares – e entidades públicas. Nomeadamente estão previstos:
- O **IFRRU** -Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas – disponibilizando financiamento reembolsável para: 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 266-B/2012, de 31 de dezembro); b) reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão. A utilização a dar aos edifícios poderá ser para habitação própria, atividades económicas ou

equipamentos de uso coletivo¹⁹. Está em curso o procedimento concursal para selecionar as entidades financeiras gestoras que irão complementar os recursos financeiros disponibilizados pelo Estado, no montante de 703 milhões de euros, o que permitirá alavancar a dotação do instrumento para o anunciado montante global de cerca de mil e quatrocentos milhões de euros²⁰.

- O **FNRE** – Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado – decidido pela Resolução do Conselho de Ministros 48/2016, na qual se refere que se pretende que o «FNRE revista a forma de um fundo especial de investimento imobiliário orientado para o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis e para a promoção do arrendamento, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos». A configuração esboçada pela referida RCM, e a natureza do edificado na Nazaré, não permite antever um grande papel deste instrumento na reabilitação das ARU do Sítio, da Praia e da Pederneira.
- A linha de financiamento **Casa Eficiente** tendo como objetivo obras que melhorem o desempenho ambiental das habitações.

Ainda neste âmbito, encontra-se já operacional o programa **Reabilitar para Arrendar** que visa o financiamento de operações de reabilitação de edifícios que após a reabilitação deverão destinar-se a arrendamento em regime de renda condicionada²¹. No entanto, as características do mercado habitacional da Nazaré também não permitem antever um grande papel deste programa no contexto das 3 ARU.

- iv. O **orçamento do município**, estimando-se que a capacidade financeira do município para intervir na reabilitação urbana das 3 ARU possa, tendo em conta o verificado nos últimos anos vir a situar-se nos 1,5 a 2 milhões de euros/ano, montantes que constituirão a contrapartida nacional de projetos co-financiados por fundos comunitários.

O Município poderá vir a avaliar o interesse de criar uma “taxa turística” que possa gerar recursos a afetar à realização de eventos que reforcem

¹⁹ Fonte: <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ifrru/index.html>

²⁰ <https://www.portugal2020.pt/Portal2020/instrumento-financeiro-para-a-reabilitacao-urbana-ifrru-2020-esta-em-curso>

²¹ <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/index.html>

a atração turística e aumentem a permanência dos visitantes ou a projetos materiais a decidir no quadro de orçamentos participativos.

- v. **Orçamentos de outras entidades públicas**, de acordo com a natureza do seu património e respetivas competências ou no quadro de parcerias com o município.
- vi. **Recursos financeiros dos proprietários**, que podem ser complementados com o recurso aos instrumentos financeiros, para um investimento que, como se referiu, se estima em cerca de 3 milhões de euros.

O modelo de financiamento da ORU irá traduzir-se num exercício complexo de:

- a) Identificar, mobilizar e fazer convergir nas ARU, e no quadro temporal referido, um conjunto de esforços e de recursos financeiros dispersos, cada um com diferentes regras de mobilização e afetos a interesses/intervenções específicas;
- b) Encontrar soluções de engenharia organizacional que gerem sinergias e efeitos de alavancagem por parte dos recursos públicos, o que põe em relevo o papel das parcerias entre entidades públicas e destas com entidades privadas.

A entidade gestora da ORU deverá ser dotada de recursos técnicos especializados para um desempenho eficaz e criativo destas tarefas, as quais exigem competências específicas.

3.1. Modelo de gestão e execução²²

a. Modelo de Execução da ORU

A execução da Operação de Reabilitação Urbana será feita nos termos do Artigo 39º do RJRU.

Nestes termos, a execução da operação de reabilitação urbana, na componente da reabilitação do edificado, deve ser promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela operação. Isto não prejudica as diversas formas de apoio que o município possa prestar

²² Alínea e) do nº 2 do artº 33

aos particulares nem as soluções de parceria que possam estabelecer-se com outras entidades para a implementação de projetos concretos.

Assim, o modelo de execução será o de *execução por iniciativa dos particulares com o apoio da entidade gestora* (nº 2 do artigo 11º do RJRU).

No entanto, a opção por uma ORU sistemática obriga, nos termos do artigo 31º do RJRU, a que as intervenções tendentes à execução da operação de reabilitação urbana devam ser ativamente promovidas pela respetiva entidade gestora.

Assim, sendo o Município a entidade gestora, caberá ao município:

- Dar execução aos projetos e ações que sejam da sua responsabilidade;
- Assegurar mecanismos de participação dos interessados, em particular a participação dos proprietários e dos titulares de outros direitos dos imóveis a reabilitar;
- Criar um ambiente favorável à reabilitação da ARU, designadamente na convergência dos apoios, e assistência técnica no acesso aos mesmos, disponíveis para os projetos da ORU;
- Apoiar tecnicamente os privados na preparação e desenvolvimento dos projetos, agilizar as ações de vistoria e de controlo prévio das operações urbanísticas e no acesso a financiamentos e outros incentivos;
- Mobilizar parceiros para a implementação conjunta de projetos comuns;
- Acompanhar os atores privados no diálogo com outras entidades relevantes para a boa execução da ORU;
- Promover a divulgação dos objetivos da ORU e mobilizar a população e os atores económicos para a prossecução desses objetivos.

b. Modelo de gestão da ORU

De acordo com os artigos 9º e 10º do RJRU, as operações de reabilitação urbana são coordenadas e geridas por uma entidade gestora, a qual pode ser o município ou uma empresa do sector empresarial local.

A entidade gestora da ORU da Pederneira será o Município da Nazaré.

O controlo prévio das operações urbanísticas será apreciado pelas competentes unidades orgânicas da Câmara Municipal, sem prejuízo de poderem vir a ser adotadas medidas para a sua agilização.

O município criará junto do Presidente da Câmara um **Gabinete para a Reabilitação Urbana**, composto por técnicos que, conforme as necessidades, sejam afetos pelas

diferentes unidades orgânicas e gerido por um profissional com o perfil adequado. Ao Gabinete para a Reabilitação Urbana competirá:

- Identificar as fontes de financiamento mobilizáveis para a execução dos projetos das ORU e desenvolver os procedimentos de candidatura às mesmas, incluindo a mobilização de parceiros privados;
- Informar e apoiar os proprietários e outras entidades privadas no acesso aos financiamentos e apoios à reabilitação urbana e prestar-lhes acompanhamento nas relações com o município e outras entidades públicas;
- Acompanhar os projetos de novas atividades no território da ARU;
- Dinamizar os parceiros para a realização de projetos comuns de natureza imaterial previstos nas ORU ou outros que correspondam aos objetivos prosseguidos pelas mesmas;
- Propor formas de engenharia financeira e organizativa que viabilizem os projetos que devam ser desenvolvidos no quadro de parcerias;
- Propor à Câmara Municipal as ações que considere adequadas à dinamização da ARU e à boa prossecução dos objetivos da ORU;
- Elaborar ²³o relatório anual de monitorização da ORU.

3.2. Apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários²⁴

As obras reabilitação promovidas pelos proprietários em ARU beneficiam de um conjunto amplo de apoios de natureza fiscal e também estão previstos apoios de natureza financeira.

Os apoios de natureza fiscal decorrem dos códigos tributários e, nalguns casos, dependem de decisão do município. A situação financeira do município da Nazaré implica a limitação da capacidade de decisão da CMN na concessão de benefícios em matéria de impostos locais.

Neste quadro os proprietários que realizem obras de reabilitação beneficiarão dos seguintes benefícios fiscais.

²³

²⁴Alínea f) do nº 2 do artº 33

a. Benefícios decorrentes do Código do IVA

Imposto	Natureza do benefício	Observações
IVA	Taxa reduzida de 6%	Aplica-se a "empreitadas de reabilitação urbana", tal como definida em diploma específico. (Nº 1 do artº 18º e Lista I do CIVA)

Importa relembrar a definição de reabilitação urbana feita no RJRU como sendo «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». Assim, nas empreitadas em ARU, comprovada a sua localização, será aplicada a taxa de 6% do IVA.

b. Benefícios decorrentes do Estatuto de Benefícios Fiscais

Imposto	Natureza do benefício	Observações
IRS	Dedução à coleta, até ao limite de (euro) 500, de 30% dos encargos relacionados com a reabilitação.	Aplicável a obras concluídas até 31/12/2020, devendo das obras resultar um estado de conservação, pelo menos dois níveis acima do verificado antes da reabilitação. A tributação autónoma não prejudica a opção pelo englobamento (artigo 71º do EBF)
	Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados localizados em ARU	
	Tributação à taxa autónoma de 5% dos rendimentos prediais desde que inteiramente provenientes de imóveis reabilitados localizados em ARU	
IRC	Isenção para rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário constituídos entre 1/1/2008 e 31/12/2013 em que pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana	

Nos termos do número 24 do artigo 71º do EBF, «a comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação». Tornam-se, assim, necessárias vistorias antes e depois das obras para determinar o estado de conservação do imóvel.

c. Benefícios fiscais decididos pelo Município da Nazaré

Imposto	Natureza do benefício	Observações
IMT	Iisenção na primeira transação depois das obras de reabilitação	O prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente. Aplicável a obras concluídas até 31/12/2020, devendo das obras resultar um estado de conservação, pelo menos dois, níveis acima do verificado antes da reabilitação. (artigo 71º do EBF)
Taxas Municipais	<ul style="list-style-type: none"> • Redução em 25% das taxas de: <ul style="list-style-type: none"> - urbanização - edificação - reforço de infraestruturas - aproveitamento do domínio público municipal • Redução em 50% das taxas nas vistorias de determinação do nível de conservação do imóvel 	

A decisão destes benefícios foi tomada pelo Município em 29/04/2016 e já foi amplamente divulgada. Nos termos do artigo 71º do EBF, os municípios podem decidir a isenção do IMI por um período de 5 anos, prorrogável por mais 5, para os prédios situados em ARU que sejam objeto de obras de reabilitação concluídas até 2020 e das quais resulte um estado de conservação, pelo menos dois níveis acima do verificado antes da reabilitação. No entanto, enquanto se mantiver a situação atual de enquadramento em *Plano de Ajustamento Municipal (recuperação financeira)*, tal decisão está vedada ao Município da Nazaré.

Como já foi referido, os proprietários poderão beneficiar de apoios financeiros reembolsáveis do *IFRRU*, da linha de financiamento *Casa Eficiente* ou do programa *Reabilitar para Arrendar*.

O Acesso aos benefícios fiscais e aos apoios financeiros contará com o apoio técnico do Gabinete para a Reabilitação Urbana.