

NAZARÉ



**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 processos<sup>1</sup>. 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».

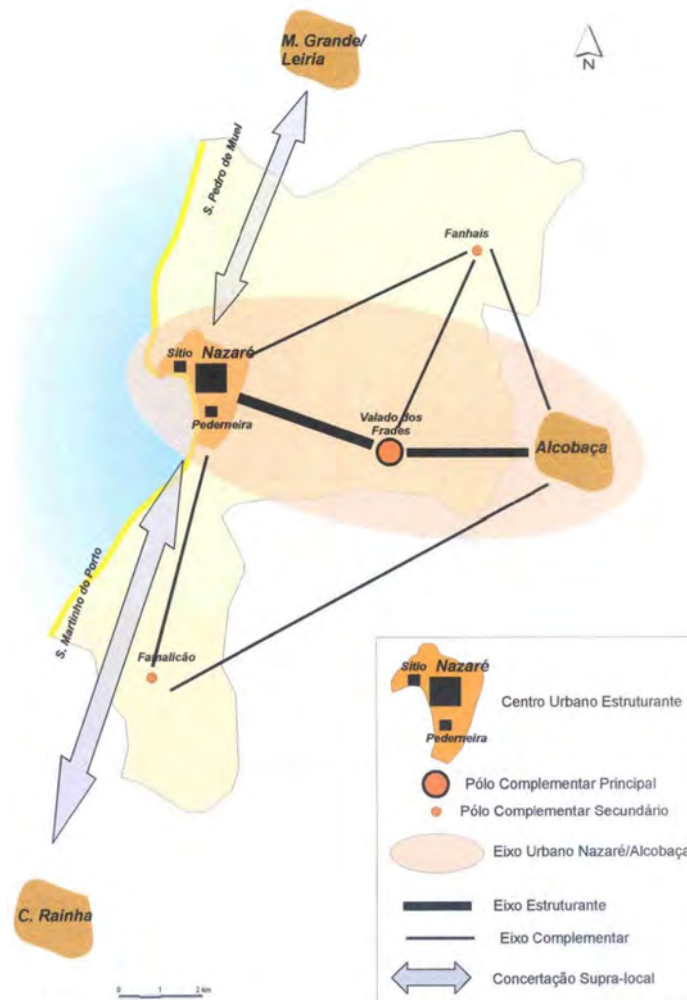
Assumia-se, igualmente, a importância da «diversificação e reforço da Base Económica», apontando a importância de manter a atividade piscatória interligada com a dinâmica da atividade turística; um maior desenvolvimento da agricultura (hortícolas, primores e produção biológica) e a sua articulação com 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

---

<sup>1</sup> 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 visita. 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 Frades, 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 m<sup>2</sup> 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"> <li>• Impressionantes elementos distintivos – paisagísticos, cénicos, religiosos, culturais, etnográficos e imagem – que tornam a Nazaré de visita quase obrigatória</li> <li>• 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</li> <li>• Longa tradição de turismo balnear, domínio em que a Nazaré se antecipou a outras praias</li> <li>• Tradição de pesca, com grande variedade e qualidade das espécies piscícolas</li> <li>• Porto com infraestruturas de apoio à pesca e à comercialização do pescado, com valências para a náutica de recreio</li> <li>• Condições para o desenvolvimento da aquacultura</li> <li>• Localização do maior vale submarino europeu – Canhão da Nazaré</li> <li>• Excelentes condições de acessibilidade rodoviária e disponibilidade de serviço ferroviário</li> <li>• ALE de Valado dos Frades para acolhimento de investimento empresarial</li> <li>• Existência de estruturas locais para resposta aos problemas sociais</li> <li>• Rede de equipamentos sociais cobrindo todo o concelho</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Forte sazonalidade do turismo, por excessiva dependência do produto «praia»</li> <li>• Insuficiência de infraestruturas para acolherem os fluxos de visitantes, com relevo para as insuficiências do estacionamento</li> <li>• Modelo de alojamento turístico não favorável à qualificação do turismo</li> <li>• Reduzida permanência média de turistas, curta duração das visitas e ausência de serviços de acolhimento aos visitantes do património religioso</li> <li>• Fraca densidade do tecido empresarial e iniciativa empresarial endógena muito débil</li> <li>• Insuficiente informação do público alvo sobre os mecanismos de apoio à micro-iniciativa dos jovens e desempregados</li> <li>• Fraca presença da Nazaré no radar dos investidores extra-concelhios</li> <li>• Persistência de situações de carência social e insuficiência/ desadequação de respostas, em particular no domínio das deficiências e dependências</li> <li>• Restrições orçamentais a que se encontram sujeitas as entidades públicas e o município da Nazaré.</li> </ul>

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

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. Regeneração<sup>2</sup> 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.

---

<sup>2</sup> 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 CO<sub>2</sub>;
- 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

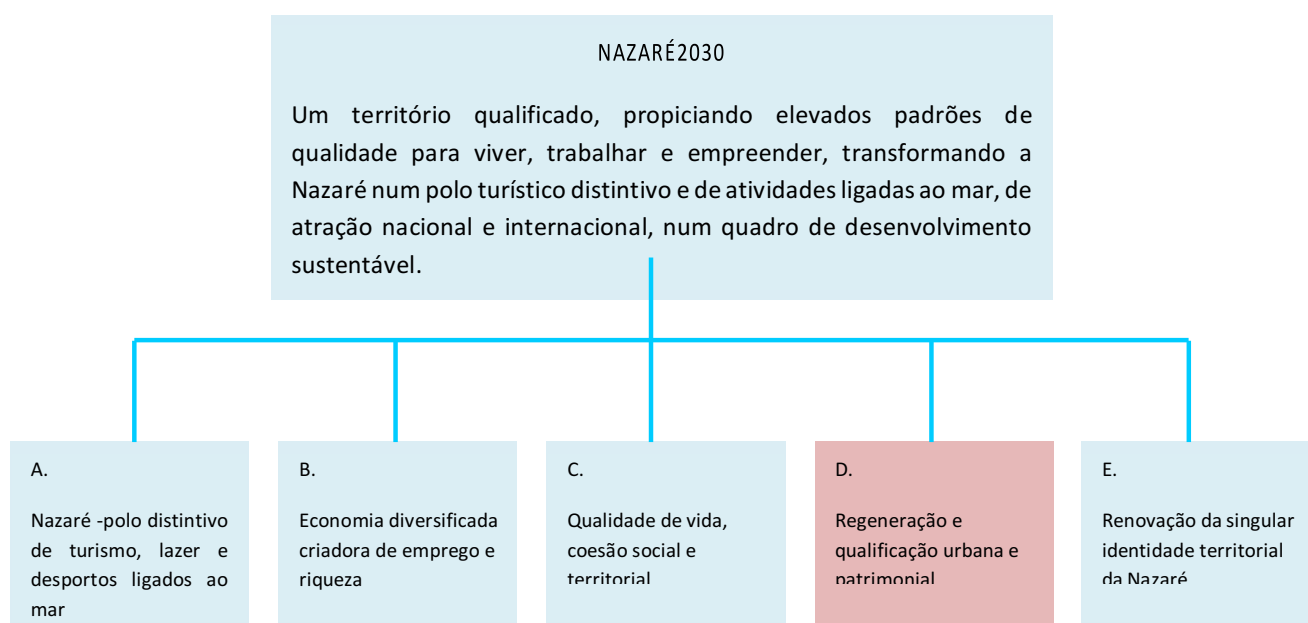
O sucesso de uma estratégia de desenvolvimento territorial repousa, fundamentalmente, nos fatores distintivos do território e nas tendências e dinâmicas que se processam no seu interior e na sua envolvente.

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 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 Petronero<sup>3</sup> 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.

---

<sup>3</sup> 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 estrangeiros<sup>4</sup>, 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 1912<sup>5</sup>, 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

---

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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, estrangimentos 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.<sup>a</sup> da República) que em conjunto com a Av.<sup>a</sup> Vieira Guimarães, a Av.<sup>a</sup> 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 aposta<sup>6</sup>.

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.

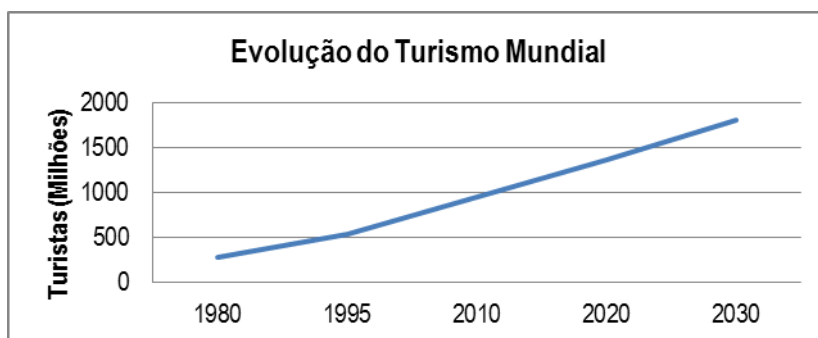
### **2.3. A aposta estratégica no turismo**

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.

---

<sup>6</sup> 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"> <li>• Declínio demográfico dos núcleos históricos da Pederneira, Sítio e Praia</li> <li>• 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</li> <li>• Situação de desfavorecimento da comunidade do Bairro Social</li> <li>• Elevada taxa de desemprego e situações de pobreza</li> </ul>
Economia	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Massificação e sazonalidade do turismo</li> <li>• Estadias reduzidas e baixo impacte económico do turismo de visitação</li> <li>• Não aproveitamento das potencialidades para a atração de serviços avançados e das classes criativas</li> <li>• Insuficiência da oferta de serviços culturais</li> </ul>
Qualidade urbana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Degradação do espaço público e carácter caótico da sua ocupação</li> <li>• Défice e desajustamentos dos equipamentos públicos (mercado, terminal rodoviário, centro de saúde, Paços do Concelho, etc.)</li> <li>• Excessiva concentração de funções e usos urbanos em espaços limitados, nomeadamente na Marginal</li> <li>• Ausência de um centro simbólico no núcleo da Praia</li> <li>• Falta de qualidade nalgumas reabilitações e/ou substituição de imóveis antigos por novos</li> <li>• Desqualificação física e funcional de alguns tecidos urbanos – Sub-Vila, Pederneira,...</li> </ul>
Mobilidade	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Falta de articulação e insuficiente acessibilidade entre os três núcleos históricos, Sítio-Pederneira-Praia</li> <li>• Fortes limitações das vias de circulação de acesso ao Sítio, Pederneira e Praia e ausência de alternativas</li> <li>• 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</li> <li>• Carência de espaços de estacionamento, com situações de rutura nos meses de verão</li> <li>• Congestionamento, sobretudo no período estival, com impacto nas emissões de CO2 e desperdício energético</li> </ul>
Infraestruturas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausências de solução de escoamento das águas pluviais que evite cheias e alagamentos, sobretudo nos espaços comerciais da Marginal</li> <li>• Poluição por infraestruturas aéreas de energia, telecomunicações, etc.</li> </ul>
Cultura	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Degradação e perda de espaços e elementos da memória e identidade tradicional da Nazaré</li> </ul>

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

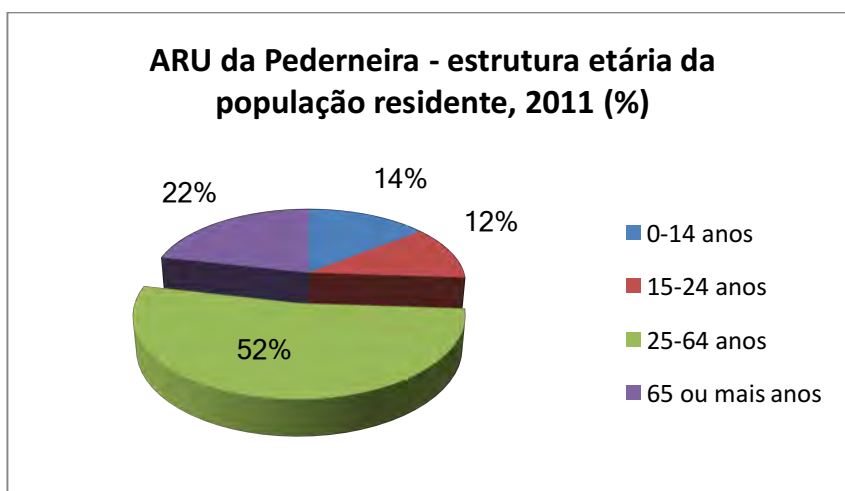


## 1. ENQUADRAMENTO DA ARU NA VILA DA NAZARÉ

### 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 primário<sup>7</sup>. 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;

<sup>7</sup> "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 aplicáveis<sup>8</sup>

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 Alcobaca-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.

---

<sup>8</sup> Não havendo diferenciação sobre os instrumentos aplicáveis, este ponto é comum às 3 ARU

De acordo com o novo RJIGT (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 RJIGT, 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.<sup>9</sup>

---

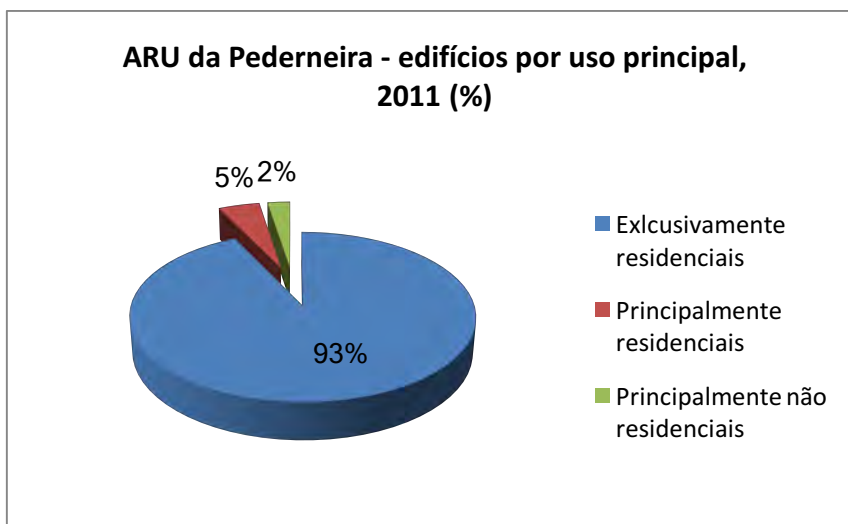
<sup>9</sup> Realizou-se uma reunião de coordenação entre as respetivas equipas, com a participação da Vereadora do Pelouro, e essa articulação prosseguirá, designadamente com o estabelecimento das Ações Estruturantes no domínio da mobilidade, respetiva orçamentação e calendário de execução.

## 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.

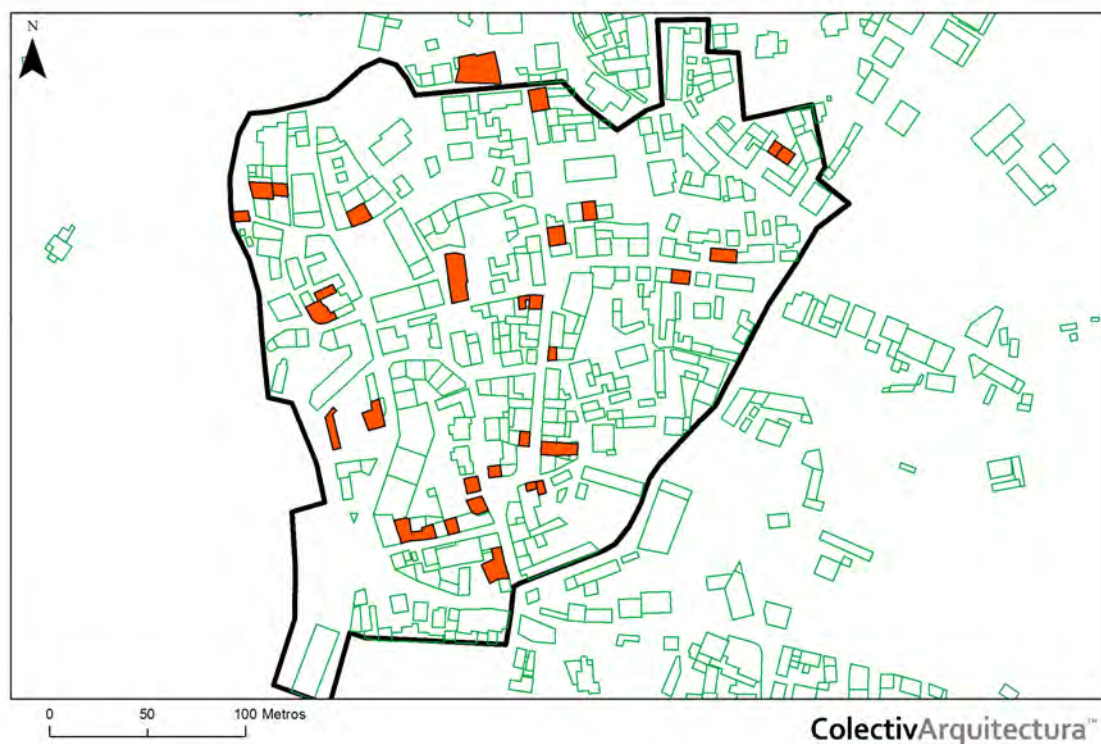
Embora a Pederneira corresponda a um núcleo urbano de génese antiga, os dados dos Censos de 2011 apontam apenas 9,3% de edifícios com datas de construção anteriores a 1960 e mais de 2/3 construídos entre 1960 e 1990, o que corresponderá à eventualidade de a grande parte dos edifícios ter sofrido obras 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
<b>TOTAL</b>	<b>237</b>	<b>100</b>

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 seguinte<sup>10</sup>.

### **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 aparentam<sup>11</sup> 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.

<sup>10</sup> A figura tem uma função ilustrativa, não dispensando uma aferição mais rigorosa da localização

<sup>11</sup> 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 50m<sup>2</sup> e 100m<sup>2</sup> 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 Pederneira
<b>Número de edifícios</b>	<b>5 093</b>	<b>2 330</b>	<b>757</b>	<b>237</b>
Percentagem de edifícios com 1 ou 2 Alojamentos <sup>1</sup>	77,9	66,1	87,7	85,2
Percentagem de edifícios com 3 ou mais alojamentos <sup>1</sup>	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
<b>Número de Alojamentos Familiares</b>	<b>10 312</b>	<b>5 481</b>	<b>1 239</b>	<b>336</b>
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
<b>Número de alojamentos de residência habitual</b>	<b>4 085</b>	<b>1 463</b>	<b>622</b>	<b>216</b>
Percentagem de alojamentos de residência habitual com área inferior a 50m2	13,6	23,0	17,5	8,8
Percentagem de alojamentos de residência habitual com área de 50-100 m2	45,3	56,0	48,7	63,9
Percentagem de alojamentos de residência habitual com área superior a 100 m2	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
<b>Número de famílias</b>	<b>4 115</b>	<b>1 472</b>	<b>630</b>	<b>218</b>
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 impacto 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 impacto 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 específica 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 <i>Nazaré “subiu ao auge”</i>, 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"><li>• Singulares condições de miradouro da Nazaré, com panorâmicas deslumbrantes;</li><li>• “Berço” histórico da Vila e do município da Nazaré, com passado histórico ligado aos Foros de Alcobaça;</li><li>• Alguns elementos patrimoniais relevantes;</li><li>• Afirmação da hotelaria de qualidade;</li><li>• Condições para acolher residência permanente, secundária e algum alojamento local.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Péssimas acessibilidades e condições deficientes de mobilidade na área central;</li><li>• Arruamentos sem passeios ou com passeios deficientes e falta de locais de estacionamento;</li><li>• Sem dinâmicas visíveis de reabilitação urbana;</li><li>• O Cemitério, pela sua localização, constitui um constrangimento ao reforço dos dinamismos urbanos;</li><li>• Fraca expressão do comércio e serviços.</li></ul>
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
<ul style="list-style-type: none"><li>• As condições de “miradouro”, históricas e patrimoniais favorecem a inclusão da Pederneira no circuito de visitação da Vila;</li><li>• 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;</li><li>• Os apoios à reabilitação urbana para revitalização da Pederneira poderão potenciar a suas condições para eventos culturais de rua;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Operações urbanísticas que degradem a paisagem e o espaço público;</li><li>• Consolidação, por inércia e passividade, de uma imagem de periferia alheia à dinâmica da Vila</li><li>• Degradação do património edificado;</li><li>• Constrangimentos à sustentabilidade e desenvolvimento da hotelaria e restauração.</li></ul>
TENDÊNCIAS	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Desenvolvimento da hotelaria e da restauração qualificadas;</li><li>• Estagnação da visitação</li><li>• Ausência de dinâmicas de reabilitação</li></ul>	

### 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**» (nº 3, Artº 8º, 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 ARU<sup>12</sup>

### 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.

<sup>12</sup> alíneas a) e c) do nº 2 do artº 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, caf s 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 ORU<sup>13</sup>**

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 urbana<sup>14</sup>**

##### **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.

---

<sup>13</sup> Alínea b) do nº 2 do artº 33

<sup>14</sup> 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\*<sup>15</sup>
  - 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\*

---

<sup>15</sup> As fichas marcadas com \* correspondem a projetos comuns às três ARU. O respetivo investimento é contabilizado na ORU da Praia, figurando aqui por memória.



<b>REABILITAÇÃO DO EDIFICADO PRIVADO</b>		P1
<b>Promotor</b>	Proprietários	
<b>Natureza da Intervenção</b>	Reabilitação de edifícios privados	
<b>Localização</b>	ARU da Pederneira	
<b>Descrição</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Em 2011, na ARU da Pederneira existiam 237 edifícios com uso predominantemente residencial.</li> <li>• O levantamento efetuado no âmbito da elaboração da ORU identificou 29 edifícios a necessitarem de obras de reabilitação (ver cartograma da pág. 31).</li> <li>• 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.</li> <li>• Admite-se que alguns destes edifícios não tenham condições de reabilitação</li> <li>• Estimou-se que este conjunto de edifícios correspondam a uma área bruta de construção a reabilitar de 3101 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	
<b>Estimativa de custo*</b>	3101 m <sup>2</sup> x 900€/m <sup>2</sup> = 2.790.900€ (arredondado para 2.800.000€)	
<b>Fontes de Financiamento</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Instrumentos financeiros de apoio à reabilitação urbana (IFRRU)</li> <li>• Financiamento dos proprietários</li> </ul>	
<b>Calendarização</b>	2017-2027	
<b>Resultados esperados</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revalorização de ativos imobiliários</li> <li>• Novos usos e melhoria das condições habitacionais</li> <li>• Qualificação urbanística da Pederneira</li> <li>• Valorização do património e memória histórica da Pederneira</li> </ul>	

<b>REABILITAÇÃO DA ANTIGA CASA DA CÂMARA</b>		P2
<b>Promotor</b>	Câmara Municipal da Nazaré	
<b>Natureza da Intervenção</b>	Requalificação/ revalorização para usos culturais	
<b>Localização</b>	Pederneira, no Largo Bastião Fernandes, junto à Igreja Matriz	
<b>Área Intervencionada*</b>		
<b>Descrição</b>	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.	
<b>Estimativa de custo*</b>	120 000,00 €	
<b>Fontes de Financiamento</b>	Prevista comparticipação de 85.000 € FEDER no PEDU (P2020).	
<b>Calendarização</b>	2018/2020	
<b>Resultados esperados</b>	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

<b>REABILITAÇÃO DO LARGO DO CEMITÉRIO</b>		P3
<b>Promotor</b>	Câmara Municipal da Nazaré	
<b>Natureza da Intervenção</b>	Qualificação de espaço público	
<b>Localização</b>	Pederneira	
<b>Descrição</b>	Trata-se de um espaço público de dimensão apreciável, que serve o cemitério (espaço de recolhimento) e outras atividades (inclui Miradouro).	
<b>Estimativa de custo*</b>	100 000,00 €	
<b>Fontes de Financiamento</b>	Prevista comparticipação de 85.000 € FEDER no PEDU (P2020).	
<b>Calendarização</b>	2018	
<b>Resultados esperados</b>	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

<b>REABILITAÇÃO LARGO BASTIÃO FERNANDES</b>		P4
<b>Promotor</b>	Câmara Municipal da Nazaré	
<b>Natureza da Intervenção</b>	Espaço Público	
<b>Localização</b>	Pederneira	
<b>Área Intervencionada*</b>		
<b>Descrição</b>	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).	
<b>Estimativa de custo*</b>	100 000,00 €	
<b>Fontes de Financiamento</b>	Prevista comparticipação de 81.961,25 € FEDER no PEDU (P2020).	
<b>Calendarização</b>	2017	
<b>Resultados esperados</b>	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

<b>SINALÉTICA, INFORMAÇÃO E CONHECIMENTO DO PATRIMÓNIO</b>		C1
<b>Promotor</b>	Câmara Municipal da Nazaré	
<b>Natureza da Intervenção</b>	Ação imaterial	
<b>Localização</b>	Praia, Sítio, Pederneira	
<b>Descrição</b>	<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"> <li>– Na otimização da informação ao visitante, através da modernização da sinalética das ARU e do recurso a suportes digitais.</li> <li>– 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.</li> </ul> <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>	
<b>Estimativa de custo*</b>	200.000 euros	
<b>Fontes de Financiamento</b>	PO Centro e Turismo de Portugal	
<b>Calendarização</b>	2018-2023	
<b>Resultados esperados</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Melhor acolhimento de visitantes tornando mais aprazível e apreciada a experiência da Nazaré;</li> <li>• Maior conhecimento do património edificado e da história dos lugares;</li> <li>• Ganhos na projeção da imagem da Nazaré como destino autêntico e singular;</li> <li>• Aumento da duração da estadia dos visitantes</li> </ul>	

\* A aferir em fase de projeto de execução

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

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

\* A aferir em fase de projeto de execução

<b>INFRAESTRUTURAS URBANAS - ESGOTOS</b>		C4
<b>Promotor</b>	Câmara Municipal da Nazaré	
<b>Natureza da Intervenção</b>	Elaboração e Implementação do Plano de Águas Residuais na Vila	
<b>Localização</b>	Vila	
<b>Descrição</b>	<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>	
<b>Estimativa de custo*</b>	8.000.000€	
<b>Fontes de Financiamento</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PO SEUR</li> <li>• Município</li> </ul>	
<b>Calendarização</b>		
<b>Resultados esperados</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evitar inundações</li> <li>• Adequação da rede de saneamento às necessidades atuais</li> </ul>	

\* A aferir em fase de projeto de execução



<b>QUALIFICAÇÃO DO COMÉRCIO E DA RESTAURAÇÃO</b>		C5
<b>Promotor</b>	Câmara Municipal e outros parceiros locais	
<b>Natureza da Intervenção</b>	Ação imaterial de carácter piloto	
<b>Localização</b>	ARU da Praia, ARU da Pederneira, ARU do Sítio	
<b>Descrição</b> (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"> <li>Diálogo regular (<i>pequenos almoços</i> mensais) entre os empresários do comércio de restauração para troca de impressões sobre os problemas destas atividades;</li> <li>Conceção de projetos coletivos de animação (concursos, imagem, dias temáticos, etc)</li> <li>Capacitação para acesso a financiamento e apoio a projetos sejam coletivos sejam de empresas individuais</li> <li>Envolvimento dos empresários de comércio e restauração na adoção de práticas e elementos comuns, para construção de uma imagem distintiva e reputada.</li> </ol> <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>	
<b>Estimativa de custo*</b>	75.000€ (custos de animação e logísticos)	
<b>Fontes de Financiamento</b>	Município	
<b>Calendarização</b>	2018-2020	
<b>Resultados esperados (benefícios das intervenções)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sensibilização dos empresários do comércio e restauração para o seu papel na imagem e atratividade da Nazaré</li> <li>Criação de capacidade para mobilização de recursos financeiros para investimentos qualificantes;</li> <li>Desenvolvimento de soluções e projetos participados para reforço da qualidade, da imagem e da identidade da Nazaré.</li> </ul>	

\* A aferir em fase de projeto de execução

<b>ANIMAÇÃO ECONÓMICA E APOIO AO EMPREENDEDORISMO CRIATIVO</b>		C6
<b>Promotor</b>	Nazaré Qualifica/ Câmara Municipal da Nazaré	
<b>Natureza da Intervenção</b>	Fomento do empreendedorismo	
<b>Localização</b>	ARU da Praia, ARU da Pederneira, ARU do Sítio	
<b>Descrição</b> (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"> <li>• Organização de ateliers para artistas e criativos;</li> <li>• Organização de concursos de ideias (<i>investir na Nazaré</i>), com condições atrativas para os concorrentes;</li> <li>• Apoio no acesso aos financiamentos seja a fundo perdido seja de acesso a crédito;</li> <li>• Mecanismos de acompanhamento dos planos de negócios e projetos de investimento por entidades acreditadas;</li> <li>• Disponibilização de espaços de incubação das empresas</li> </ul> <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>	
<b>Estimativa de custo*</b>	500.000 euros (ao longo de 10 anos)	
<b>Fontes de Financiamento</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mobilização dos apoios dos programas operacionais, dos sistemas de incentivos e de outros programas públicos (p.e. do IEFP e IAPMEI).</li> <li>• Município</li> <li>• Mecenato</li> </ul>	
<b>Calendarização</b>	2018-2027	
<b>Resultados esperados</b> (benefícios das intervenções)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Apoio a novos projetos empresariais</li> <li>• Atração de profissionais criativos;</li> <li>• Criação de emprego</li> <li>• Reutilização de edifícios reabilitados</li> <li>• Fomento do empreendedorismo, jovem, criativo e qualificado na Nazaré</li> </ul>	

\* A aferir em fase de projeto de execução

<b>CICLO DE EVENTOS IDENTITÁRIOS</b>		C7
<b>Promotor</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Câmara Municipal da Nazaré/ Parceria com outras entidades</li> <li>– World Surf League (Protocolo)</li> </ul>	
<b>Natureza da Intervenção</b>	Ação imaterial	
<b>Localização</b>	ARU da Praia, ARU da Pederneira, ARU do Sítio	
<b>Descrição</b> (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"> <li>• nas ondas gigantes</li> <li>• na tradição piscatória e nas demais dimensões etnográficas;</li> <li>• no património histórico e lendário</li> </ul> <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>	
<b>Estimativa de custo*</b>	4.500.000 euros (para 5 anos)	
<b>Fontes de Financiamento</b>	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.	
<b>Calendarização</b>	2018-2023	
<b>Resultados esperados (benefícios das intervenções)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Atracção de novos segmentos de visitantes (culturais) e combate à sazonalidade;</li> <li>• Ganho de eficiência dos recursos afectos à actual agenda de eventos;</li> <li>• Desenvolvimento coerente de eventos promotores da renovação da identidade da Nazaré</li> <li>• Ganhos na projecção da imagem da Nazaré como destino autêntico e singular;</li> </ul>	

\* A aferir em fase de projeto de execução

### 3.3. Programa de Investimento

#### PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO<sup>16</sup>

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 €		
<b>TOTAL</b>	<b>316.425€</b>	<b>256.452€</b>	<b>60.000 €</b>	

#### PROGRAMA DE INVESTIMENTO PRIVADO

REABILITAÇÃO DO EDIFICADO PRIVADO	2.800,000 €	500.000 €	1.000.000 €	1.300.000 €
-----------------------------------	-------------	-----------	-------------	-------------

<sup>16</sup> Alínea g) do nº 2 do artº 33

### 3.4. Programa de financiamento da ORU<sup>17</sup>

#### 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 €
<b>Total</b>	<b>3.116.425€</b>

#### 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:<sup>18</sup>;

<sup>17</sup> Alínea h) do nº 2 do artº 33

<sup>18</sup> 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 coletivo<sup>19</sup>. 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 euros<sup>20</sup>.

- 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.
- 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 condicionada<sup>21</sup>. 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

---

<sup>19</sup> Fonte: <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ifrru/index.html>

<sup>20</sup> <https://www.portugal2020.pt/Portal2020/instrumento-financeiro-para-a-reabilitacao-urbana-ifrru-2020-esta-em-curso>

<sup>21</sup> <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 execução<sup>22</sup>**

#### **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

---

<sup>22</sup> 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 <sup>23</sup>o relatório anual de monitorização da ORU.

### **3.2. Apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários<sup>24</sup>**

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.

---

<sup>23</sup>

<sup>24</sup> Alínea f) do n.º 2 do art.º 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	<b>Dedução à coleta</b> , 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)
	<b>Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias</b> inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados localizados em ARU	
	<b>Tributação à taxa autónoma de 5% dos rendimentos prediais</b> desde que inteiramente provenientes de imóveis reabilitados localizados em ARU	
IRC	<b>Isenção para rendimentos de qualquer natureza</b> 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	<b>Iisenção na primeira transação depois das obras de reabilitação</b>	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"> <li>• <b>Redução em 25% das taxas de:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- urbanização</li> <li>- edificação</li> <li>- reforço de infraestruturas</li> <li>- aproveitamento do domínio público municipal</li> </ul> </li> <li>• <b>Redução em 50% das taxas</b> nas vistorias de determinação do nível de conservação do imóvel</li> </ul>	

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.