



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

ÍNDICE

APRESENTAÇÃO

PARTE I – AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO

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

PARTE II – DIAGNÓSTICO DA ARU DA PRAIA DA NAZARÉ

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

PARTE III – PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

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

APRESENTAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

PARTE I

AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO

1. As Opções de desenvolvimento

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

2. A Estratégia de Reabilitação Urbana da Vila da Nazaré

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

1. AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO

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

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

1.1. Nazaré: uma identidade tradicional forte

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

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

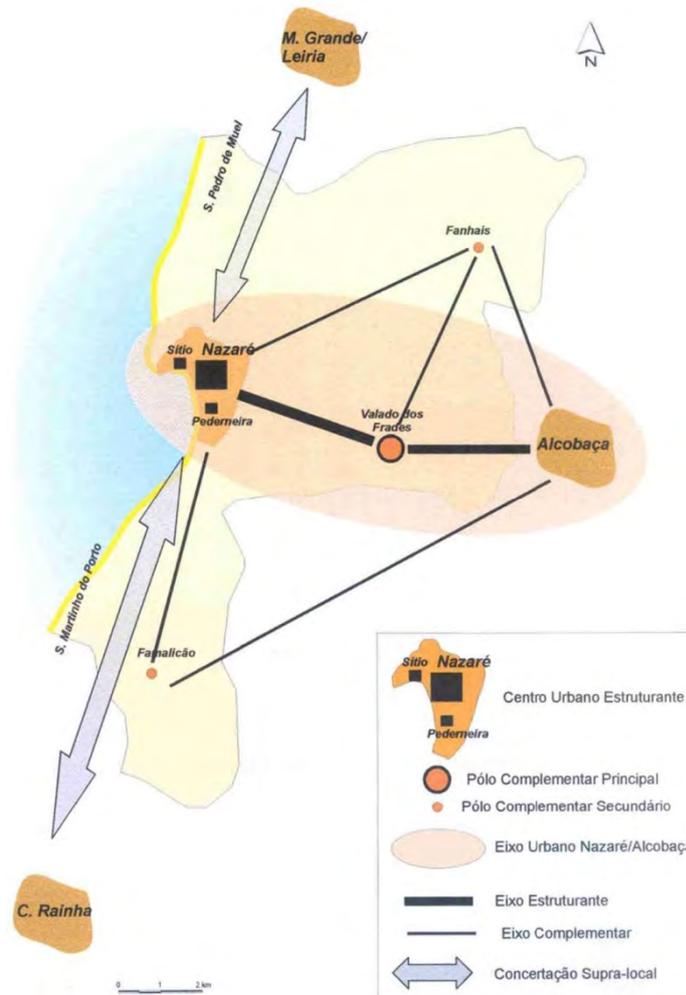
No Plano Estratégico de 2007, intitulado “Nazaré 2015: uma visão para o concelho” afirmava-se que é «no mar que a Nazaré pode encontrar um dos esteios mais importantes e decisivos para desenhar os horizontes do seu futuro». Referia-se, também, que a Nazaré «pode e deve assumir-se como um referencial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

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

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

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

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



Fonte: Nazaré 2015, CMN/ CEDRU

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

1.2. Novas situações e novas realidades

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

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

Cinco novos elementos são particularmente determinantes e estratégicos:

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

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

1.3. Diagnóstico prospetivo

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

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

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

Fonte: PEDU, 2015

1.4. Renovar as apostas estratégicas

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

1. Turismo diversificado e distintivo, promovendo nomeadamente:

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

2. Diversificação da base económica do concelho, promovendo:

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

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

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

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

4. Regeneração² e Qualificação urbanas, nomeadamente através da:

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

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

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

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

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

6. Cultura e tradições, promovendo:

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

1.5. Visão e Eixos Estratégicos

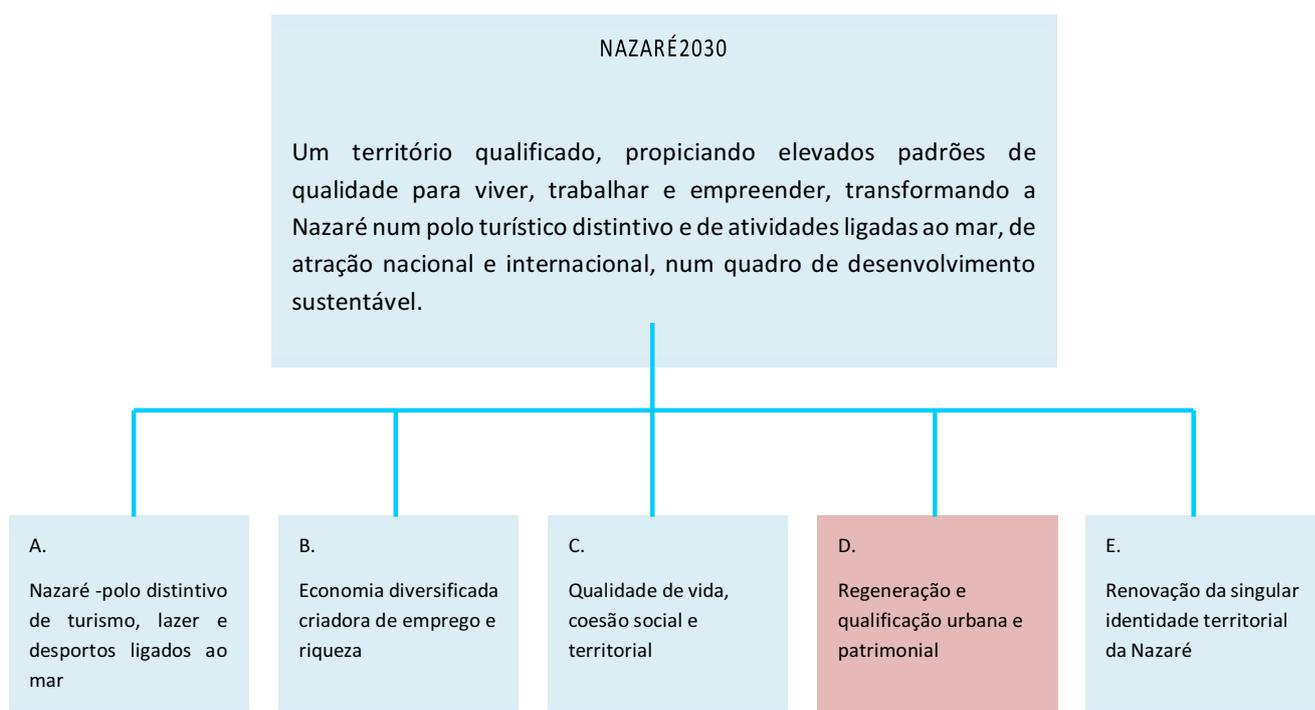
O sucesso de uma estratégia de desenvolvimento territorial repousa, fundamentalmente, nos fatores distintivos do território e nas tendências e dinâmicas que se processam no seu interior e na sua envolvente.

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

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

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

Visão e Eixos Estratégicos



2. A ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DA NAZARÉ

2.1. Enquadramento histórico

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Estrutura urbana

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

O elevado promontório do Sítio e a falésia da Pederneira constituem fortes barreiras às ligações urbanas entre os 3 núcleos históricos, 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.^a Maginal (Av.^a da República) que em conjunto com a Av.^a Vieira Guimarães, a Av.^a do Município e a EN 242 constituem os canais estruturantes da circulação viária do aglomerado da Praia da Nazaré.

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

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

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

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

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

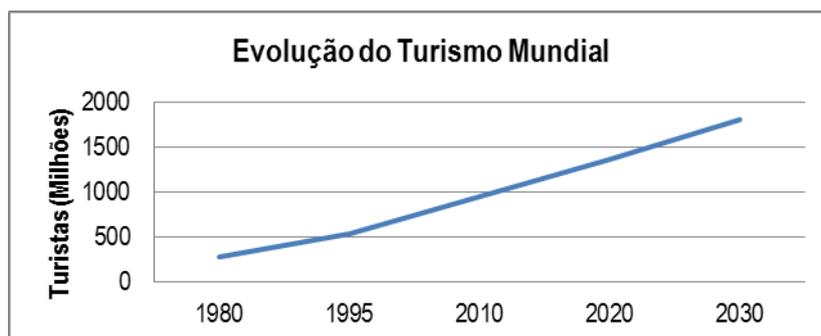
Os equipamentos sociais de uso quotidiano – Centro de Saúde, Mercado, Biblioteca, Centro de Transportes - estão instalados no Núcleo Sul do aglomerado da Praia e o Agrupamento de Escolas Secundárias localiza-se na Nova Nazaré. No aglomerado da Praia, para além dos Paços do Concelho e de serviços municipais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

2.3. A aposta estratégica no turismo

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

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

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



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

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

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

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

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

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

2.4. O papel crucial da regeneração urbana

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

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

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

Problemas críticos da regeneração urbana da Nazaré

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

Fonte: CMN, PEDU (2015)

2.5. O modelo de reabilitação urbana



Fonte: Carta elaborada pelos serviços SIG do Município

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

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

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

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

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

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

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

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

PARTE II

DIAGNÓSTICO DA ARU DA PRAIA DA NAZARÉ⁷

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

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

1. ENQUADRAMENTO DA ARU NA VILA DA NAZARÉ

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

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

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

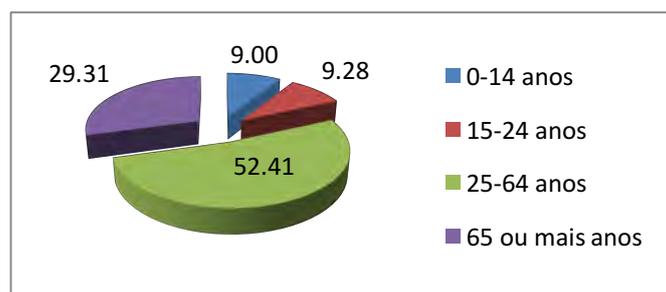
1.1. Enquadramento funcional

i. População

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

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

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



Fonte: PEDU (2015)

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

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

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

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

ii. Economia

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

Com base nos dados do Censo de 2011, calcula-se que nesse ano o emprego no concelho da Nazaré se situava em pouco mais de 5 00 postos de trabalho⁹. A composição sectorial permite deduzir que bastante mais de metade do emprego do concelho se localize no espaço da ARU da Praia da Nazaré. As atividades de comércio, de alojamento e restauração e a Administração e serviços públicos serão os principais empregadores.

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

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

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

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

Na ARU da Praia localiza-se o essencial, em termos quantitativos, da oferta hoteleira da Nazaré, quer na hotelaria convencional (cerca de $\frac{3}{4}$) quer do *alojamento local*. Uma consulta ao alojamento local registado, em Fevereiro de 2017, revelava a existência, na ARU do Praia, de 156 registos, maioritariamente apartamentos, a que correspondia uma capacidade para 894 pessoas¹⁰. O alojamento local constitui uma importante e tradicional forma de distribuição dos rendimentos do turismo e tem contribuído para a dinâmica de reabilitação do edificado. A modernização das formas de comercialização poderá ajudar a qualificação deste importante segmento da economia da Nazaré.

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

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

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

Distribuição dos Estabelecimentos de Restauração no Concelho da Nazaré¹¹



Fonte: Extraído do site TripAdvisor

iii. Usos e funções urbanas

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

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

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

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

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

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

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

1.2. Instrumentos de planeamento aplicáveis¹²

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

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

Plano Director Municipal (PDM)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plano de Mobilidade Urbana Sustentável (PMUS)

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

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

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

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

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

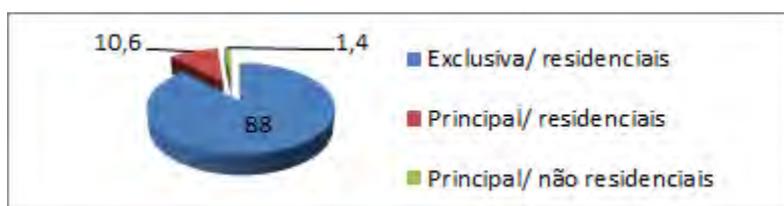
2. ELEMENTOS DE CARACTERIZAÇÃO DA ARU

2.1. Caracterização do edificado

➤ Estado de conservação dos edifícios

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

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



Fonte: PEDU (2015)

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

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

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

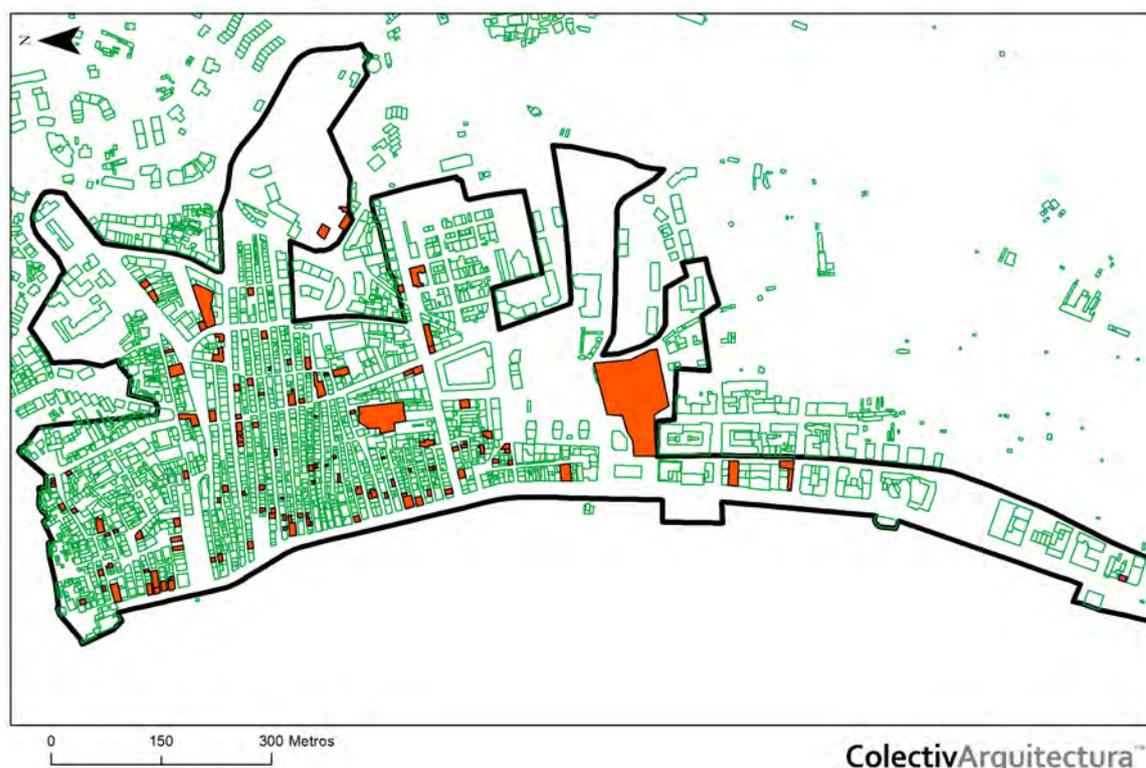
ARU da Praia da Nazaré– Estado de Conservação dos edifícios 2011

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

Fonte: INE, Censos 2011

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

ARU da Praia - Levantamento



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

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

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



➤ *Usos e Ocupação*

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

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

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

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

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

➤ *Famílias residentes*

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

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

EDIFÍCIOS, ALOJAMENTO E SUA OCUPAÇÃO

(Fonte: Censos 2011, BGRI)

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

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

2.2. Edificado público

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Património

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

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

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

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

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

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

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

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

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





2.4. Espaço público

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

Para além da Marginal, escasseiam os espaços públicos.

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

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

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

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

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

Assim, na zona norte torna-se necessário qualificar:

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

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

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

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

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

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



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

2.5. Equipamentos e infraestruturas

➤ *Equipamentos*

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

➤ *Infraestruturas*

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

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

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

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

2.6. Síntese das dinâmicas de transformação

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

Dinâmicas de mudança da Vila da Nazaré

Dinâmicas	Caracterização/Observações
1. Crescimento acentuado do número de visitantes	Esse crescimento é visível e está claramente ligado à projeção mundial do fenómeno das ondas gigantes. O número de passageiros no Ascensor aumentou perto de 40% de 2013 para 2015, o número de visitantes ao Forte/farol tem crescimento ainda superior e o mesmo é confirmado pela restauração e pelo comércio. A Nazaré está também a beneficiar do crescimento turístico a nível nacional e internacional.
2. Um novo tipo de visitantes com maior 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 procuras específicas não concorrentes da hotelaria tradicional, devendo ser modernizada a forma como o mesmo é “vendido”.
4. Aumento da oferta hoteleira e melhoria da qualificação da hotelaria tradicional	O elevado aumento de procura turística (+82% de dormidas na hotelaria entre 2009 e 2015) foi acompanhada pelo aumento e qualificação da oferta hoteleira. O número de hotéis naquele período passou de 4 para 9. Continua a não haver hotéis de 5 estrelas, mas de 1 hotel de 4 estrelas em 2009 passou-se para 3 atualmente. A percentagem de hóspedes estrangeiros ultrapassou os 50% em 2015 e “começam a voltar os turistas da Europa”, no dizer de um dos operadores hoteleiros “Há alturas em que não há camas”, mas permanece uma muito elevada sazonalidade, colocando-se o desafio de proporcionar experiências ao longo de todo o ano.
5. Procura de habitação por cidadãos estrangeiros	Para além de emigrantes, os franceses, os alemães, e os nórdicos compram habitação para residirem ou passarem grandes temporadas. Um promotor referiu que dos apartamentos vendidos 50% seriam para estrangeiros e com os emigrantes ir-se-ia a 90%. Esta dinâmica levanta o problema de prestar particular atenção às novas procuras destes “residentes”, promovendo a oferta correspondente.
6. Um novo ambiente económico	Existe alguma euforia ligada ao surf, ao aumento de visitantes e à nova projeção internacional da Nazaré. O aumento da procura no comércio e na restauração, o novo segmento do turismo ligado a desportos náuticos, o potencial da marca para o desenvolvimento de produções associadas ao surf, potenciais mega-projetos turísticos e a atração de novos residentes levaram à sensação de que a Nazaré “subiu ao auge”, como alguém declarava (Observador, 1/11/2016, acedido em 23/5/2017). Trata-se de um ambiente económico favorável à inovação e ao crescimento que importa transformar em projetos e em novas dinâmicas empresariais, em particular no lançamento de âncoras para combater a sazonalidade

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

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

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

ARU da Praia - Licenciamentos



Fonte: CMN, anos 2010-2016

¹⁷ Como é indicado pelo atendimento no Posto de Turismo

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

3. SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO PROSPECTIVO

3.1. Regeneração Urbana do Praia da Nazaré - Análise SWOTT

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

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

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

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

3.2. Síntese dos desafios e problemas a ultrapassar

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

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

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

ARU da Praia – Principais problemas a enfrentar

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

Fonte: PEDU

A esta leitura, apenas importa acrescentar três pontos:

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

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

PARTE III

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

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

1. ORU SISTEMÁTICA: FUNDAMENTAÇÃO DA OPÇÃO

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

Nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, uma «operação de reabilitação urbana sistemática consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público» (n.º 3, Art.º 8.º, sublinhado nosso).

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

2. OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO E DE REVITALIZAÇÃO DA ARU¹⁹

2.1. Visão

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

VISÃO

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

Esta Visão obedece a duas ideias:

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

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

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

2.2. Objetivos estratégicos

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

1. Qualificar o espaço urbano e a sua fruição

Este objetivo estratégico traduz-se, nomeadamente, em:

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

2. Preservar e valorizar a autenticidade e singularidade do território

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Eixos de intervenção, prioridades e objetivos operacionais

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

A. Qualificação do Espaço Público

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

- A.1. Qualificar e criar novos espaços públicos e espaços verdes
- A.2. Melhorar as condições de conforto urbano, designadamente a nível do mobiliário urbano e das infraestruturas;
- A.3. Tratar os vazios urbanos e mobilizar temporariamente para uso coletivo os espaços privados expectantes;
- A.4. Melhorar a vivência do espaço urbano, nomeadamente a nível da sinalética e da informação.

B. Acessibilidade e mobilidade

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

- B.1. Ordenar a circulação automóvel e atenuar o problema de estacionamento, melhorar as condições de mobilidade pedonal e promover modos suaves de transporte;
- B.2. Desenvolver um novo sistema de acessibilidade/mobilidade que reduza o conflito entre o automóvel e os peões e entre o automóvel e o património.

C. Reabilitação e qualificação do edificado

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

- C.1. Reabilitar e requalificar a frente urbana marítima, conferindo-lhe harmonia tipológica e funcionalidade;
- C.2. Incentivar e apoiar a reabilitação do edificado privado;
- C.3. Qualificar e reabilitar os equipamentos coletivos e estruturar uma nova centralidade urbana;
- C.4. Proteger, conservar e valorizar o património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação.

D. Ordenamento, regulação de usos e qualificação das infraestruturas

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

- D.1. Ordenar e qualificar os espaços de forte concentração de pessoas (Marginal e Praças, nomeadamente) atenuar os conflitos de usos urbanos, nomeadamente entre o automóvel, os peões, o comércio e a restauração.
- D.2. Modernizar as infraestruturas de saneamento, em particular das águas pluviais, elétricas e das comunicações

E. Animação económica, oferta cultural e reforço da identidade

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

- E.1. Animar os espaços comerciais e travar a perda de funções comerciais de algumas ruas do centro;
- E.2. Afirmar um ciclo sustentável de eventos - de natureza etnográfica, cultural, desportiva ou lúdica – para uma fruição mais qualificada dos visitantes, residentes e residentes sazonais, em particular dos estrangeiros.
- E.3. Modernizar a comercialização do alojamento local e disponibilizar uma oferta de alojamento diversificada e qualificada.

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

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

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

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

Destacam-se quatro pontos:

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

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

3. PROGRAMA DA ORU

3.1. Prazo de execução da ORU²⁰

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

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

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

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

3.2. Ações estruturantes de reabilitação urbana²¹

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

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

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

²⁰ Alínea b) do nº 2 do artº 33

²¹ Alínea d) do nº 2 do artº 33

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

As acções estruturantes que a seguir se apresentam correspondem a:

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

²² Inclui intervenções localizadas nas infraestruturas

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

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

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

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

* A aferir em fase de projeto de execução

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

* A aferir em fase de projeto de execução

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

* A aferir em fase de projeto de execução

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

* A aferir em fase de projeto de execução

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

* A aferir em fase de projeto de execução

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

* A aferir em fase de projeto de execução

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

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

* A aferir em fase de projeto de execução

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

* A aferir em fase de projeto de execução

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

* A aferir em fase de projecto de execução

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

* A aferir em fase de projeto de execução

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

* A aferir em fase de projeto de execução

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

* A aferir em fase de projeto de execução

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

* A aferir em fase de projeto de execução

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

* A aferir em fase de projecto de execução

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

*A aferir em fase de projeto de execução

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

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

* A aferir em fase de projeto de execução

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

* A aferir em fase de projeto de execução

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

* A aferir em fase de projecto de execução

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

* A aferir em fase de projeto de execução

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

* A aferir em fase de projeto de execução

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

* A aferir em fase de projeto de execução

3.3. Programa de Investimento

PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO MUNICIPAL – ARU DA PRAIA²⁴

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

²⁴ Alínea g) do nº 2 do artº 33

PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO MUNICIPAL – AÇÕES COMUNS ÀS 3 ARU

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

PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO – OUTRAS ENTIDADES

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

PROGRAMA DE INVESTIMENTO PRIVADO

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

3.4. Programa de financiamento da ORU25

a. Custos Totais

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

b. Fontes de Financiamento

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

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

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

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

²⁵ Alínea h) do nº 2 do artº 33

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

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

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

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

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

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

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

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

²⁶ POR Centro 2020, Eixo 7.

- Adaptação de espaços públicos, recursos e serviços de interesse turístico a pessoas com necessidades especiais.
- ii. **Instrumentos Financeiros** previstos para apoio a projectos de reabilitação urbana que possam gerar receitas ou originar poupanças que permitam o seu reembolso. Trata-se de financiamentos disponíveis para as entidades privadas - entidades sem fins lucrativos, empresas ou proprietários particulares – e entidades públicas. Nomeadamente estão previstos:
- O **IFRRU** -Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas – disponibilizando financiamento reembolsável para: a) reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 (DL.º 266-B/2012, de 31 de dezembro); b) reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão. A utilização a dar aos edifícios poderá ser para habitação própria, atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo²⁷. Está em curso o procedimento concursal para selecionar as entidades financeiras gestoras que irão complementar os recursos financeiros disponibilizados pelo Estado, no montante de 703 milhões de euros, o que permitirá alavancar a dotação do instrumento para o anunciado montante global de cerca de mil e quatrocentos milhões de euros²⁸.
 - O **FNRE** – Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado-decidiado pela Resolução do Conselho de Ministros 48/2016, na qual se refere que se pretende que o «FNRE revista a forma de um fundo especial de investimento imobiliário orientado para o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis e para a promoção do arrendamento, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos». A configuração esboçada pela referida RCM, e a natureza do edificado na Nazaré, não permite antever um grande papel deste instrumento na reabilitação das ARU do Sítio, da Praia e da Pederneira.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5. Modelo de gestão e execução³⁰

a. Modelo de Execução da ORU

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

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

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

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

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

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

³⁰ Alínea e) do nº 2 do artº 33

b. Modelo de gestão da ORU

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

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

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

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

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

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

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

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

³¹ Alínea f) do nº 2 do artº 33

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

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

a. Benefícios decorrentes do Código do IVA

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

Importa relembrar a definição de reabilitação urbana feita no RJRU como sendo «a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios». Assim, nas empreitadas em ARU, comprovada a sua localização, será aplicada a taxa de 6% do IVA.

b. Benefícios decorrentes do Estatuto de Benefícios Fiscais

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

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

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

c. Benefícios fiscais decididos pelo Município da Nazaré

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

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

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

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

3.7. Planeamento e Gestão da Frente Urbana Marítima

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

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

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

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

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

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

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

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

