



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU) | SÍTIO 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 DO SÍTIO DA NAZARÉ

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

PARTE III – PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

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

APRESENTAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

PARTE I

AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO

1. As Opções de desenvolvimento

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

2. A Estratégia de Reabilitação Urbana da Vila da Nazaré

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

1. AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO

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

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

1.1. Nazaré: uma identidade tradicional forte

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

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

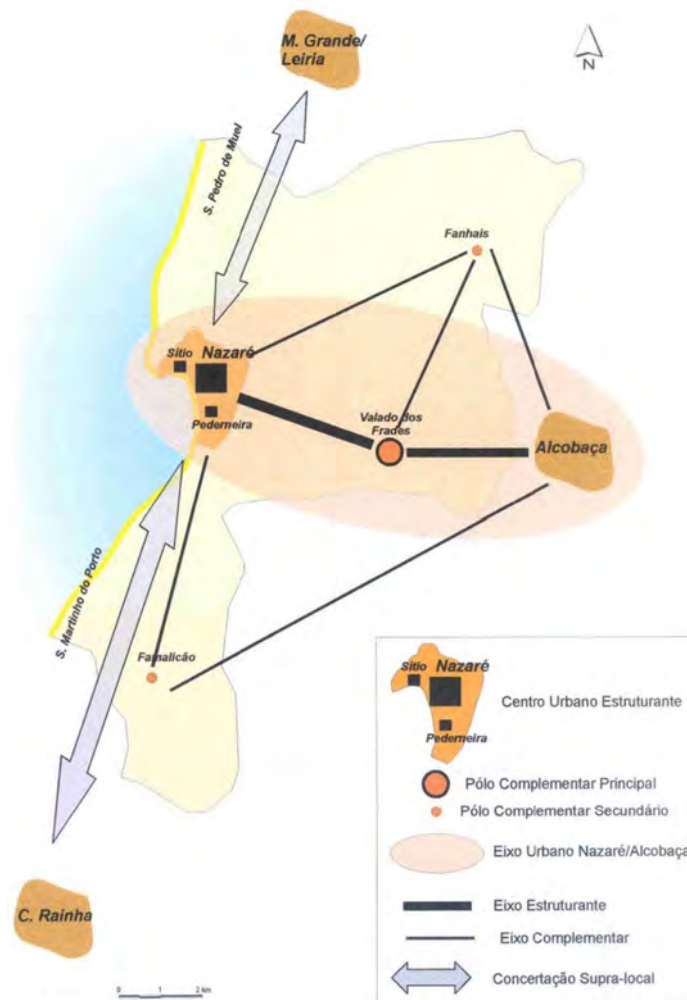
No Plano Estratégico de 2007, intitulado “Nazaré 2015: uma visão para o concelho” afirmava-se que é «no mar que a Nazaré pode encontrar um dos esteios mais importantes e decisivos para desenhar os horizontes do seu futuro». Referia-se, também, que a Nazaré «pode e deve assumir-se como um referencial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

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

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

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

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



Fonte: Nazaré 2015, CMN/ CEDRU

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

1.2. Novas situações e novas realidades

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

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

Cinco novos elementos são particularmente determinantes e estratégicos:

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

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

1.3. Diagnóstico prospetivo

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

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

TENDÊNCIAS

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

Fonte: PEDU, 2015

1.4. Renovar as apostas estratégicas

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

A. Turismo diversificado e distintivo, promovendo nomeadamente:

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

B. Diversificação da base económica do concelho, promovendo:

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

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

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

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

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

D. Regeneração² e Qualificação urbanas, nomeadamente através da:

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

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

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

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

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

F. Cultura e tradições, promovendo:

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

1.5. Visão e Eixos Estratégicos

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

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

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

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



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.

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

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

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

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

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

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

Já em meados do século XIX, a Nazaré começou a ser conhecida e procurada, como praia de banhos. A sua beleza natural e as suas tradições etnográficas desde sempre atraíram os visitantes. A pesca, a transformação do pescado e a sua venda foram, ao longo de quase todo o século XX, as principais atividades da população. Tradicionalmente, a base económica do concelho da Nazaré centrava-se, predominantemente, na pesca, com os complementos da agricultura nas freguesias de Valado dos Frades e Famalicão, e de serviços (escassos) que resultavam das romarias da Senhora da Nazaré, no Sítio. A partir dos inícios do século XX, e com particular relevo a partir das décadas de 50 e 60, 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 capacidade das embarcações com motor representava, apenas, 0,6% da capacidade do país e o valor do pescado descarregado ficava-se por 3,2% do total nacional. Com o declínio da pesca desapareceram, na Nazaré, as indústrias ligadas ao sector, e hoje, as esperanças de retoma de alguma industrialização no concelho colocam-se na Área de Localização Empresarial (ALE) de Valado de Frades.

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

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

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

Nos últimos anos, o surf e o bodyboard tornaram-se numa nova atração da Nazaré. A «onda gigante» (tow-in) e o record internacional estabelecido por Garrett McNamara constituem um fator de notoriedade para a Nazaré, com a conseqüente 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. Marginal (Av.^a da República) que em conjunto com a Av.^a Vieira Guimarães, a Av.^a do Município e a EN 242 constituem os canais estruturantes da circulação viária do aglomerado da Praia da Nazaré.

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

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

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

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

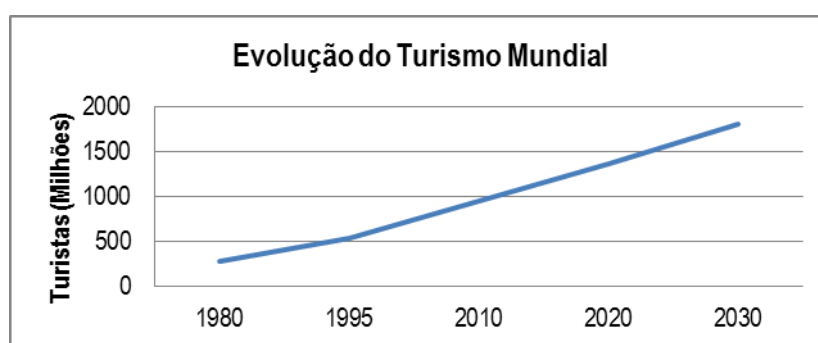
Não existem espaços verdes no interior dos núcleos urbanos da Vila da Nazaré. O único espaço verde é o Parque da Pedralva, situado entre a Praia e a Pederneira, com fortes limitações de uso dada a reduzida dimensão e a difícil acessibilidade.

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

2.3. A aposta estratégica no turismo

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

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



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

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

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

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

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

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

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

2.4. O papel crucial da regeneração urbana

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

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

verificar uma interessante dinâmica de reabilitação do edificado privado;

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

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

Problemas críticos da regeneração urbana da Nazaré

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

Fonte: CMN, PEDU (2015)

2.5. O modelo de reabilitação urbana



Fonte: Carta elaborada pelos serviços SIG do Município

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

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

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

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

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

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

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

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

PARTE II

DIAGNÓSTICO DA ARU DO SÍTIO DA NAZARÉ⁷

1. Enquadramento da ARU na Vila da Nazaré

1.1. Enquadramento funcional

- i. População
- ii. Economia
- iii. Usos e funções

1.2. Instrumentos de planeamento aplicáveis

2. Elementos de caracterização da ARU

2.1. Caracterização do edificado

2.2. Edificado público

2.3. Património

2.4. Espaço público

2.5. Equipamentos e infraestruturas

2.6. Síntese das dinâmicas de transformação

3. Síntese do Diagnóstico prospetivo

3.1. Regeneração Urbana do Sítio - Análise SWOT

3.2. síntese dos desafios e problemas a ultrapassar

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

1. ENQUADRAMENTO DA ARU NA VILA DA NAZARÉ

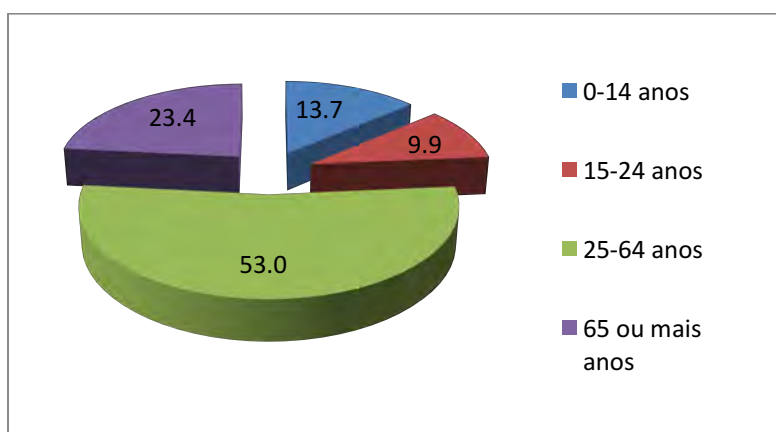
A Área de Reabilitação Urbana do Sítio abrange uma área de 13,2 hectares e corresponde a todo o centro histórico do Sítio da Nazaré e a espaços da sua área de influência.

1.1. Enquadramento funcional⁸

i. População

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

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



Fonte: PEDU, 2015

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

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

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

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

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

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

ii. Economia

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

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

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

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

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

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

¹¹ idem

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

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

iii. Usos e funções urbanas

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

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

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

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

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

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

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

1.2. Instrumentos de planeamento aplicáveis¹³

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

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

Plano Director Municipal (PDM)

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

Teve uma 1ª alteração (regime simplificado) publicada em DR de 09/11/2007, e suspensão parcial (adaptação ao PROT-OVT) publicada no DR de 09/04/2010. Assim, o PDM já ultrapassou 20 anos de vigência, quando no seu art.º 2.º determina a revisão "antes de decorrido o prazo de 10 anos", em conformidade com a legislação então em vigor. O processo de revisão do PDM da Nazaré foi desencadeado em 2004, tendo-se desenvolvido os respetivos estudos preliminares. Mas, após diversas vicissitudes o processo foi interrompido e a Câmara deliberou, em 18/01/2016, a revogação do contrato de prestação de serviços com a respetiva equipa. Em 15/04/2016 a Câmara deliberou retomar o processo de revisão, com a contratação de nova equipa e a solicitação à CCDR-LVT da reunião para a (re)constituição da estrutura de acompanhamento (agora Comissão Consultiva). Cumpridas essas formalidades, os trabalhos de revisão iniciaram-se em 21/04/2017 (primeira reunião da Comissão Consultiva), estando previstos 2 anos para a elaboração do novo PDM.

¹³ Não havendo diferenciação sobre os instrumentos aplicáveis, este ponto é comum às 3 ARU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plano de Mobilidade Urbana Sustentável (PMUS)

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

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

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

Nesta perspetiva, as estratégias e as medidas de atuação da mobilidade e da regeneração/ reabilitação urbana estão a ser devidamente articuladas e compatibilizadas.¹⁴

¹⁴ Realizou-se uma reunião de coordenação entre as respetivas equipas, com a participação da Vereadora do Pelouro, e essa articulação prosseguirá, designadamente com o estabelecimento das Ações Estruturantes no domínio da mobilidade, respetiva orçamentação e calendário de execução.

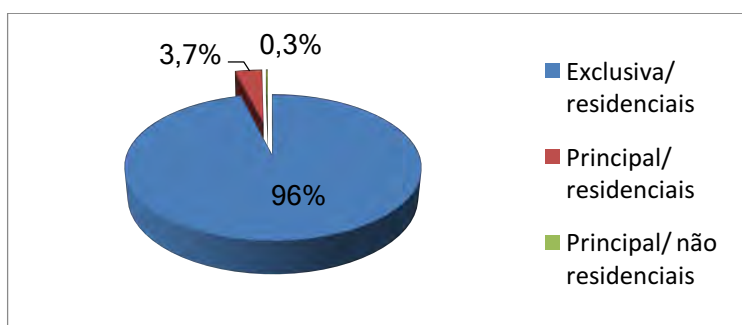
2. ELEMENTOS DE CARACTERIZAÇÃO DA ARU

2.1. Caracterização do edificado

➤ Estado de conservação dos edifícios

Em 2011, o parque edificado abrangido pela ARU do Sítio era constituído por 757 edifícios, sendo a quase totalidade edifícios exclusivamente ou principalmente residenciais.

ARU do Sítio - edifícios por uso principal, 2011 (%)



Mais de 82% dos edifícios tinha 1 ou 2 pisos e cerca de 18% (133 edifícios) tinham 3 ou 4 pisos.

Embora o Sítio corresponda a um núcleo urbano de génese antiga, os dados dos Censos de 2011 apontam apenas 22% de edifícios com datas de construção anteriores a 1960 e mais de metade construídos após 1980, eventualmente porque grande parte dos edifícios terá sofrido obras profundas de renovação. Os mesmos dados apontavam para que 95% dos edifícios não tinham necessidade de reparação ou necessitavam de pequenas reparações e apenas 36 edifícios necessitavam de médias ou grandes reparações.

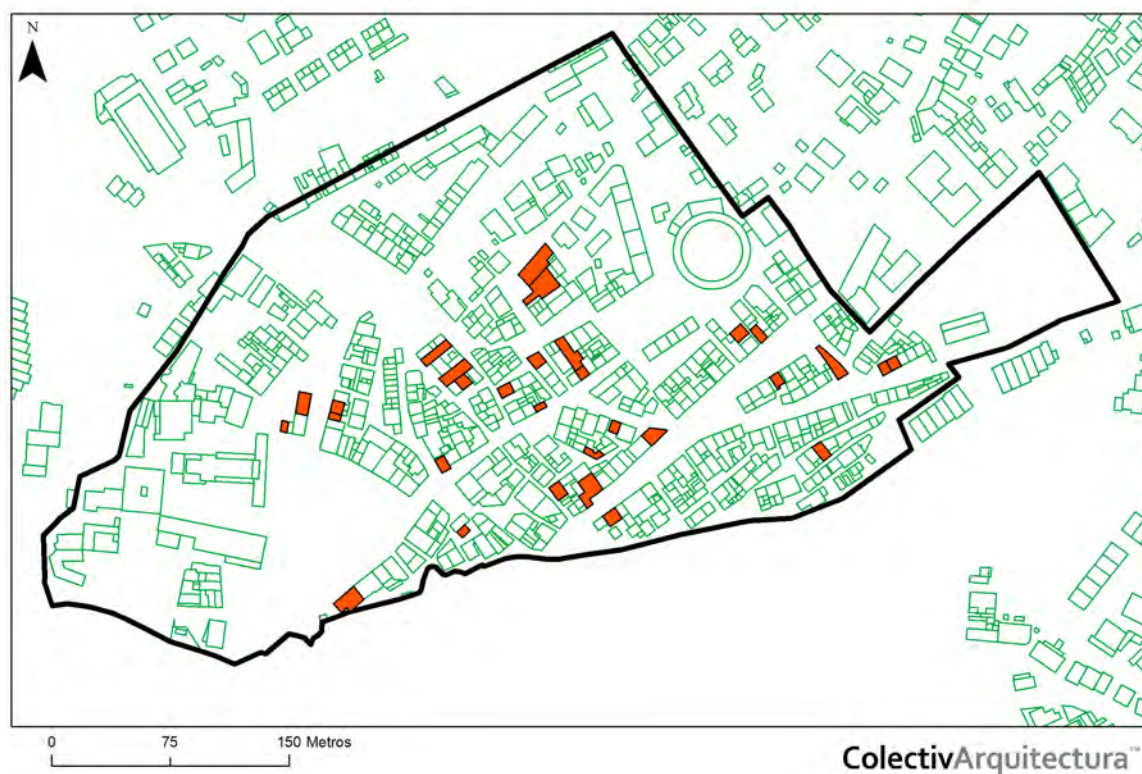
ARU do Sítio – Estado de Conservação dos edifícios 2011

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	%
Sem necessidade de reparação	79,1
A necessitar de pequenas reparações	16,1
A necessitar de médias reparações	3,7
A necessitar de grandes reparações	0,9
Muito degradado	0,1

Fonte: INE, Censos 2011

O levantamento feito pela equipa em inícios de 2017 identificou, visualmente, 30 edifícios a necessitarem de obras. Esses edifícios dispersam-se pela ARU e a sua localização figura no cartograma seguinte¹⁵.

ARU do Sítio - Levantamento



No geral, trata-se de edifícios de 2 pisos (23) sem relevância arquitectónica à exceção de alguns elementos pontuais. Dos 30 edifícios identificados, 9 aparentam¹⁶ estar a necessitar de obras de reabilitação médias, 6 estão em mau estado a necessitar de grandes obras de reabilitação e 15 estão em péssimo estado ou mesmo em ruína. Metade dos edifícios encontram-se devolutos. São também frequentes situações de edifícios de dimensões exíguas que dificultarão as opções quanto à utilização futura.

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

¹⁵ A figura tem uma função ilustrativa, não dispensando uma aferição mais rigorosa da localização

¹⁶ Não foi possível verificar o estado interior dos edifícios



Fonte: ColectivArquitetura

➤ *Usos e Ocupação*

Como atrás referido, a quase totalidade dos edifícios tem uso exclusivamente ou predominantemente residencial; as atividades económicas exercem-se normalmente no rés-do-chão de edifícios com outros pisos residenciais.

Em 2011, nesta ARU encontravam-se 1 239 alojamentos familiares, cerca de 1,6 alojamentos por edifício. Apenas metade destes alojamentos eram de residência habitual. Os alojamentos vagos eram 158 e os de uso sazonal ou habitação secundária somavam 459. A habitação secundária e de uso sazonal tem um forte impacto na Vila da Nazaré, representando perto de metade (48,2% em 2011) dos alojamentos¹⁷. Essa proporção é particularmente elevada no espaço correspondente à ARU da Praia, onde

¹⁷ Com uma ocupação de 4 pessoas por alojamento, as habitações secundárias e de usos sazonal permitiriam multiplicar por 3 a população residente na Vila.

atinge cerca de 60%. Na ARU do Sítio tem um peso de 37% dos alojamentos, significando uma maior ocupação por residência habitual.

Dos alojamentos de residência habitual, cerca de 2/3 era ocupada pelo proprietário, proporção equivalente à verificada no conjunto da Vila.

A maior parte dos alojamentos tem áreas entre 50m² e 100m² e um pouco mais de 1/3 tinha estacionamento.

➤ *Famílias residentes*

No espaço da ARU do Sítio, em 2011 residiam 630 famílias, com uma dimensão média superior à do conjunto da Vila e à das outras duas ARU.

A proporção de famílias com 1 ou duas pessoas era inferior à média da Vila; também inferior era a percentagem de famílias com pessoas com 65 e mais anos de idade (36% das famílias). As famílias com crianças e jovens com menos de 15 anos representavam ¼ das famílias residentes. A combinação deste conjunto de elementos sugere que a ARU do Sítio tem uma composição das famílias muito próximas da média da freguesia da Nazaré, destacando-se assim da ARU da Praia onde as famílias são mais idosas e, por isso, de menor dimensão.

EDIFÍCIOS, ALOJAMENTO E SUA OCUPAÇÃO

(Fonte: Censos 2011, 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 de *uso público*

No Sítio existe um conjunto muito significativo de edifícios públicos ou para-públicos (Confraria de Nossa Senhora da Nazaré) requerendo, a maioria deles, a realização de obras de reabilitação. Assinalam-se:

- Antiga Escola Primária do Sítio;
- Praça de Touros;
- Museu Dr. Joaquim Manso;
- Challet do Sítio (edifício de r/c e 1.º andar, ao lado da gare superior do ascensor);
- Teatro Chaby Pinheiro

Entre os edifícios que carecem de obras de reabilitação salienta-se o Museu Etnográfico Dr. Joaquim Manso, de relevante interesse cultural, que se encontra degradado, a requerer uma intervenção estimada em 6 milhões de euros. O edifício é propriedade do Património do Estado, sob jurisdição da Direção Geral do Património Cultural (DGPC). Já existe um projeto (do Arqº Siza Vieira) para a sua reabilitação, mas não dispõe de financiamento. No âmbito do processo de transferência de competências, em curso, está previsto que este equipamento seja transferido para a tutela do município.

2.3. Património

Em virtude das suas origens históricas longínquas e lendárias, relacionadas com o culto da Senhora da Nazaré, o Sítio é o principal polo patrimonial da Nazaré, dispondo de um valioso património religioso e cultural edificado e simbólico.

Como património classificado, no espaço da ARU encontram-se:

- Ermida da Memória/Capela de Nossa Senhora da Nazaré (IIP-Decreto n.º 45/93, DR 280, de 30 de Novembro), datada do final do século XII e ligada à lenda do milagre a D. Fuas Roupinho;
- Igreja de Nossa Senhora da Nazaré/Santuário de Nossa Senhora da Nazaré (IIP-Decreto n.º 95/78, DR 210, de 12 de Setembro), cuja construção remonta ao século XIV e foi objeto de sucessivas intervenções até ao século XVIII que configuram a atual imponência e engrandecimento artístico;

- Teatro Chaby Pinheiro (IIM - Decreto n.º 28/82, DR 47, de 26 de Fevereiro), situado perto do Santuário, construído no início do século XX com projeto do arquitecto Ernesto Korrodi que pretendeu adoptar para o teatro um sistema de palco e plateia semelhante ao do La Scala, em Milão¹⁸;



Fonte: Câmara Municipal da Nazaré

Fora do espaço da ARU, mas na sua contiguidade, encontra-se o Forte de S. Miguel Arcanjo (IIP- Decreto n.º 95/78, DR 210, de 12 de Setembro), exemplar de arquitectura militar adaptada à topografia do promontório, hoje muito visitado em associação ao fenómeno das ondas gigantes e à interpretação do Canhão da Nazaré.

¹⁸ <http://www.cm-nazare.pt/pt/teatro-chaby-pinheiro>

Embora não dispondo de classificação patrimonial, na ARU do Sítio encontra-se outro valioso património edificado, a saber:

- Palácio Real/Antigo Paço Real, construído no início do século XVIII, para acomodar a Família Real quando vinha em peregrinação, teve depois diversas funções recreativas e de educação/apoio social;
- Coreto, localizado frente ao Santuário, datado do final do século XIX, um bom exemplar de arquitetura civil na região¹⁹
- Praça de Touros, também datada do final do século XIX
- Muralha do Sítio, construída entre 1736 e 1750 para proteger das tempestades de areia, com passagens em arco completo em alguns arruamentos e envolvendo uma parte do centro histórico do Sítio da Nazaré²⁰

Grande parte destes imóveis (Ermida, Santuário, Coreto, Palácio Real, Teatro Chaby Pinheiro, Praça de Touros) são património da Confraria de Nossa Senhora da Nazaré, que será um parceiro fundamental para o sucesso da estratégia de reabilitação do Sítio.

2.4. Espaço público

O Sítio é o espaço de visitação por excelência e acolhe um elevado número de peregrinos e visitantes, com periódicas concentrações massivas em função dos eventos religiosos e do surf.

Embora disponha de uma relativa abundância de espaços públicos, os mesmos requerem ordenamento, articulações funcionais e simbólicas e qualificação. Esses objetivos, para serem alcançados com êxito, requerem:

- Bases consistentes para a circulação automóvel e pedonal e para o estacionamento, a fornecer pelo PMUS;
- Uma redefinição de usos do solo a realizar no âmbito da revisão do PDM;
- Um projeto de espaço público (ou outro instrumento de ordenamento) que tenha em conta antigas e novas funções deste território e as orientações resultantes das alíneas precedentes.

Entretanto, tendo em conta essa perspetiva de médio prazo, irá avançar a qualificação dos espaços que já dispõem de financiamento no âmbito do PEDU:

- **Largo da Praça de Touros:** intervenções no mobiliário urbano, pavimentação, iluminação pública, ordenamento de espaços de estacionamento
- **Largo da Fonte Velha/ Museu:** intervenções de infraestruturação, mobiliário urbano, iluminação pública, pavimentação e reordenamento do estacionamento, com melhoria de acessos e circulação pedonal até ao Largo de

¹⁹ <http://www.cm-nazare.pt/pt/coreto>

²⁰ <http://www.cm-nazare.pt/pt/muralha-do-sitio>

Nossa Senhora da Nazaré

Também o **Largo do Santuário de Nossa Senhora da Nazaré** deverá ter intervenção de ordenamento e qualificação do espaço público através da realização de intervenções de infraestruturação, mobiliário urbano, pavimentação, sanitários e iluminação pública, com melhoria das condições de circulação pedonal.

Entretanto, o Município está a concluir um projeto para o arranjo e qualificação da **zona envolvente da antiga Escola Primária** do Sítio com um parque infantil, zona de jogos e espaços verdes e de estar.

Não incluída no espaço da ARU, mas de relevância para a fruição de um circuito pedonal de ligação à ARU da Praia, assume importância a qualificação da **Ladeira**. Trata-se do antigo caminho de areia, que servia de ligação entre a praia e o Sítio, posteriormente calçadado e que, até à construção do Ascensor, era o caminho mais rápido entre as duas partes da vila. “Ainda hoje, subir ou descer a Ladeira do Sítio permite admirar a beleza da Nazaré, da sua praia e casario, das suas ruas que correm para o mar, até ao horizonte”²¹.

Da mesma forma, estando também fora da ARU, o caminho de ligação ao Forte de S. Miguel Arcanjo é um espaço cuja qualificação – em particular quanto ao ordenamento da circulação e estacionamento – terá impacto significativa na revitalização do Sítio.

Espaço de visitação, o Sítio deve ser um local amigável para os visitantes, pelo que a sinalética e a informação sobre a “história do local” dever ser objecto de tratamento cuidado e prioritário.

2.5. Equipamentos e infraestruturas

➤ Equipamentos

O Sítio dispõe de diversos equipamentos, maioritariamente de propriedade e gestão da Confraria, estando grande parte deles localizados fora dos limites da ARU, mas na sua proximidade.

Como equipamento de ensino existe uma Escola Pré-primária. Existe também um Infantário.

O Hospital da Nossa Senhora da Nazaré dispõe de uma unidade de cuidados continuados, de diversas valências médico-cirúrgicas e de unidade de análises clínicas.

Regista-se, também, a existência de um Lar e Centro de Dia.

Como equipamento desportivo existe, fora da ARU, um moderno Centro de Alto Rendimento do Surf, no caminho para a Praia do Norte, gerido pela Câmara Municipal.

²¹ <http://www.cm-nazare.pt/pt/ladeira>

Vários dos edifícios referidos como património funcionam como equipamentos culturais, como é o caso do Museu Joaquim Manso, o Teatro Chaby Pinheiro e a Praça de Touros.

➤ *Infraestruturas*

De acordo com a informação dos serviços municipais no Sítio não existem problemas críticos com as infraestruturas (abastecimento de água, saneamento, energia). No futuro o reforço e qualificação das redes e sistemas serão feitos no âmbito dos programas em estudo para o concelho.

2.6. Síntese das dinâmicas de transformação

O Sítio da Nazaré é um espaço urbano inserido nas dinâmicas de transformação da Vila da Nazaré, com as especificidades que decorrem de ser o polo de visitação por excelência.

As dinâmicas de transformação da Vila da Nazaré podem ser sintetizadas no quadro seguinte:

Dinâmicas de mudança da Vila da Nazaré

Dinâmicas	Caracterização/Observações
1. Crescimento acentuado do número de visitantes	Esse crescimento é visível e está claramente ligado à projeção mundial do fenómeno das ondas gigantes. O número de passageiros no Ascensor aumentou perto de 40% de 2013 para 2015, o número de visitantes ao Forte/farol tem crescimento ainda superior e o mesmo é confirmado pela restauração e pelo comércio. A Nazaré está também a beneficiar do crescimento turístico a nível nacional e internacional.
2. Um novo tipo de visitantes com maior impacte económico	Ao peregrino, excursionista ou visitante em família, com permanências muito curtas de 2 ou 3 horas - um olhar à paisagem, uma visita ao Santuário e compra de recordações – junta-se um novo tipo de visitante, potencialmente mais jovem e de várias nacionalidades além da portuguesa, vindo para observar as ondas e, por isso, tendo permanências mais longas e maior impacte na atividade económica. Também as atividades do surf atraem praticantes internacionais e as respetivas equipas que levam à permanência de um número relevante de pessoas de diversas nacionalidades
3. Crescimento do alojamento local	O alojamento local registado apresentou um crescimento significativo nos anos de 2014 e 2015, embora parte possa corresponder apenas à formalização de atividades já existentes. O alojamento local poderá ser a forma privilegiada para valorizar a arquitetura de pequena dimensão (casas pequenas). A opinião recolhida é que o alojamento local da Nazaré tem qualidade e responde a procuras específicas não concorrentes da

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

Neste contexto, o Sítio surge como o espaço onde:

- a) Se concentra o crescimento do número de visitantes associado à observação e à imagem das ondas gigantes, agravando fortemente a pressão sobre o espaço público e os problemas de circulação e estacionamento;
- b) Poderá ser maior o impacte destas novas procuras, em particular no comércio e restauração, podendo gerar dinâmicas de qualificação, por um lado, e de criação de novos estabelecimentos por alteração de usos de espaços a reabilitar;

Mas, em simultâneo, o Sítio será o espaço cujo simbolismo importa a todo o custo preservar. É necessário encontrar o equilíbrio entre o ativo que é a nova imagem ligada às ondas gigantes e o ativo simbólico da história, lenda, religião e paisagem.

3. SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO PROSPETIVO

3.1. Regeneração Urbana do Sítio da Nazaré - Análise SWOTT

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

ARU do Sítio – Forças e Oportunidades/Fragilidades e Ameaças

Forças	Fragilidades
<ul style="list-style-type: none">• Complexo de valiosos atrativos que fazem do Sítio o polo de visitação por excelência da Nazaré• Valioso conjunto de imóveis de interesse patrimonial• Confluência de interesses estratégicos entre a Confraria da N. S. Nazaré, enquanto proprietária de valioso património e motivada por finalidades sociais, com o município como base para uma parceria estratégica para a regeneração urbana.• Grau muito satisfatório de conservação do edificado privado, com um reduzido número de imóveis a necessitarem obras de reabilitação• Interesse económico na reabilitação dos imóveis para venda ou alojamento local• Equipamentos (teatro, museu, hospital, praça de touros) que podem ser a base de uma transformação do Sítio num polo de serviços especializados de cultura, de saúde e de artes performativas• Grande projeção internacional e ativos simbólicos relevantes para um projeto de branding e marketing territorial• Apazibilidade residencial e potencial de atração de profissionais criativos	<ul style="list-style-type: none">• Excessiva pressão sobre o espaço público e conflitualidade de usos, em consequência da localização dos pontos de interesse numa área muito reduzida• Deficiências do sistema de mobilidade, em particular a nível de estacionamento, e custo elevado das vias e soluções alternativas• Insuficiência da sinalética urbana, da informação sobre a história do local e do conhecimento sobre o valor simbólico do Sítio• Necessidade de qualificação do serviço nos estabelecimentos de restauração• Fraca vinculação do comércio com os produtos e a economia local e indiferenciação do comércio de recordações relativamente a outros destinos de visitação• Insuficiência do mobiliário urbano, para melhor acolhimento e conforto dos visitantes e melhor qualidade de vida dos residentes• Preços dos imóveis degradados desincentivadores da sua aquisição para reabilitação• Debilidade da população mais idosa que pode ser excluída pelos processos de regeneração
Oportunidades	Ameaças
<ul style="list-style-type: none">• Ambiente de otimismo económico, favorecendo a iniciativa e o investimento privado• Procura para segundas residências ou uso sazonal• Valorização do culto Mariano, integrando redes de santuários nacionais e internacionais• Expectativa de disponibilidade, a curto prazo, de recursos financeiros para a	<ul style="list-style-type: none">• Debilidade financeira das instituições potenciais parceiras nos projetos de reabilitação urbana• Eventuais dificuldades de entendimento e parceria entre as entidades estratégicas para a regeneração• Potenciais riscos de sustentabilidade e segurança do promontório• Descaracterização sociológica, com perda de identidade comunitária, por

reabilitação <ul style="list-style-type: none"> • Atração de profissionais ligados aos desportos náuticos que podem trazer inovação e processos de mudança 	desequilíbrio entre os autóctones e os novos residentes <ul style="list-style-type: none"> • Dificuldade de fazer emergir ou atrair iniciativa e capacidade de organização
Tendências: <ul style="list-style-type: none"> • Um número crescente de visitantes e agravamento dos problemas de circulação e estacionamento • Um novo segmento de visitantes com permanências de maior duração • Crescimento do alojamento local • Procura acrescida de comércio e restauração • Fraca expressão de obras de reabilitação urbana 	

3.2. Síntese dos desafios e problemas a ultrapassar

Como é referido no PEDU, no **Sítio** os principais problemas referem-se à necessidade de responder a uma elevada procura de visitantes, aos problemas de mobilidade, de acessibilidade e de emissões de CO2 que provocam, e de aumentar a procura dirigida a atividades e produtos do concelho por parte desses visitantes. Coloca-se também a necessidade de reabilitar alguns equipamentos coletivos (com destaque para o Museu) e promover a reabilitação dos imóveis degradados segundo princípios que mantenham a identidade deste território como espaço patrimonial e de visitação.

Importa assegurar que o Sítio permaneça como local de visita obrigatória, promovendo os fatores de “distinção” e diferenciação, e acentuando o carácter de espaço de experiência única e privilegiada.

ARU do Sítio – Principais problemas a enfrentar
<ul style="list-style-type: none"> • Número significativo, embora dispersos, de edifícios degradados ou carecendo de modernização das suas condições de utilização; • Excessiva pressão sobre o espaço público e carácter caótico da sua ocupação; • Condições de circulação, fisicamente, muito limitadas, em particular para os autocarros de turismo, necessitando da criação de alternativas de trânsito e de mobilidade; • Estacionamento caótico e em zonas de risco (cabeças do promontório); • Insuficiência de serviços de acolhimento/informação aos visitantes que valorizem a história/lenda do Sítio e o seu significado simbólico; • Permanências muito curtas dos visitantes e desajustamento entre o elevado número de visitantes e o impacte na economia local; • Ausência de elementos distintivos (qualidade e diferenciação) do comércio no largo do Santuário • Necessidade de controlo da estabilidade da falésia.

Fonte: PEDU, 2015

PARTE III

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

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

1. ORU SISTEMÁTICA: FUNDAMENTAÇÃO DA OPÇÃO

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

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

A opção por uma ORU sistemática, para além da necessidade de acompanhar a reabilitação do edificado privado, preservando a paisagem urbana, a identidade e as funções do Sítio, induz um quadro amplo de intervenções de iniciativa pública, visando a qualificação das condições de acolhimento e de fruição do Sítio pelos residentes e por um número crescente de visitantes e a promoção de uma inserção renovada e qualificada desta área no modelo de desenvolvimento urbano da Nazaré.

2. OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO E DE REVITALIZAÇÃO DA ARU²²

2.1. Visão

A Visão assumida para a ARU do Sítio assenta na inserção distintiva deste território no tecido urbano da Nazaré e na valorização dos ativos naturais, simbólicos e construídos específicos, qualificando o seu papel tradicional no contexto da Vila.

VISÃO

ARU do Sítio, espaço visitação por excelência e de peregrinação, sala de visitas da Nazaré, polo religioso e patrimonial, de cultura e de serviços qualificados e observatório das ondas gigantes.

²² alíneas a) e c) do n.º 2 do art.º 33)

2.2. Objetivos estratégicos

A regeneração urbana do Sítio, no quadro da prossecução da Visão assumida, deverá partir do seu potencial de atração para renovar o seu papel na estruturação e no desenvolvimento urbano da Vila da Nazaré.

Assim, a Operação de Reabilitação Urbana adota quatro **objetivos estratégicos**:

a. *Preservar o potencial de visitação do Sítio e oferecer mais valor ao visitante*

Este objetivo estratégico traduz-se, nomeadamente, em assegurar:

- condições sustentáveis de acolhimento a um número crescente de visitantes - em particular no que respeita a chegar, circular e estar;
- qualidade e diferenciação dos serviços oferecidos;
- enriquecimento da experiência pela aquisição de mais conhecimento e saber.

b. *Reforçar o Sítio como polo cultural da Nazaré*

O Museu, o Teatro Chaby Pinheiro, a Praça de Touros (depois de requalificada) e o próprio Largo da Senhora da Nazaré são o suporte para o desenvolvimento de uma oferta cultural, de pequenos e grandes eventos, que tire partido de (e diversifique a oferta a) do afluxo de turistas, responda à procura cultural dos residentes e reforce a dimensão funcional da Nazaré no contexto dos centros urbanos da sua região.

c. *Oferecer mercado residencial no Sítio*

Como referido, apenas metade dos alojamentos do Sítio são de residência habitual. Importa evitar a desqualificação residencial do Sítio, contrariando a sua transformação num espaço ocupado por “estranhos” (estranhos à comunidade e à identidade do lugar) por um excesso de alojamento local ou de residência secundárias.

d. *Promover um maior efeito multiplicador dos visitantes na economia da Nazaré*

O elevado número de visitantes é um potencial de procura cujo impacto na economia da Nazaré importa ser otimizado, o que passa por:

- motivar permanências de maior duração;
- diferenciar e qualificar a oferta de serviços, produtos ou experiências;
- dinamizar o empreendedorismo inovador na oferta de serviços aos visitantes

Neste contexto, a gastronomia, os produtos identitários (barcos, sete saias, peixe seco), a mobilidade (ascensor e ladeira) e a cultura (museu e santuário) serão a base de um projeto inovador para se atingir este objetivo estratégico.

2.3. Eixos de intervenção: prioridades e objetivos operacionais

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

A. Reabilitação e qualificação

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

- A.1. Estimular e apoiar a reabilitação do edificado privado, promovendo a qualidade da reabilitação e a remoção dos elementos dissonantes e favorecendo a disponibilização de espaços para habitação e novas funções urbanas;
- A.2. Reabilitar os imóveis públicos, em particular o Museu Etnográfico;
- A.3. Requalificar os espaços públicos, a sinalética e a funcionalidade do mobiliário urbano, de modo a melhorar a apazibilidade como espaços de circulação, de estar ou de lazer.
- A.4. Reabilitar e valorizar o património cultural edificado, recuperar os imóveis patrimoniais e os espaços envolventes;
- A.5. Remover ou minimizar o impacto dos elementos agressivos da paisagem urbana (antenas, cablagens, publicidade, etc)
- A.6. Qualificar os equipamentos públicos, incentivar a qualificação dos espaços comerciais e de restauração e a qualidade de todos os serviços.

B. Acessibilidade e mobilidade

Espaço de visitação por excelência, o Sítio tem nas condições de acessibilidade e mobilidade um dos maiores constrangimentos e desafios. Mas não se trata apenas de remover as limitações atuais de estacionamento e acesso, em particular dos autocarros, mas de criar um sistema de mobilidade que favoreça a fruição do espaço e a integração do fluxo de visitantes no contexto da Vila. O Município está a preparar um plano de mobilidade para a Vila, que equacionará as soluções concretas a serem implementadas. Do ponto de vista da regeneração do Sítio, estarão em causa os seguintes objetivos operacionais:

- B.1. Ordenar a circulação automóvel e atenuar o problema de estacionamento e 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 o património e entre o automóvel e os peões;
- B.3. Promover as potencialidades das ligações não rodoviárias à Praia (ascensor e ladeira)

C. Ordenamento e Regulação de usos

Com espaços públicos de pequena dimensão e as limitações naturais da sua topografia, o território da ARU do Sítio está sujeito a uma forte pressão de usos diferenciados e que exigem um adequado ordenamento e compatibilização. Assim, no quadro deste eixo de intervenção, estão em causa os seguintes objetivos operacionais:

- C.1. Ordenar e qualificar os espaços de forte concentração de pessoas (Largo, Miradouro, acesso ao farol) atenuar os conflitos de usos urbanos, nomeadamente entre o automóvel e os peões;
- C.2. Regular e fazer cumprir a regulamentação quanto à ocupação do espaço público pelo comércio e outras atividades, nomeadamente no Largo da Nossa Senhora da Nazaré.

D. Animação, oferta cultural e reforço da identidade

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

- D.1. Criar serviços de acolhimento/informação aos visitantes que valorizem a história/lenda do Sítio e o seu significado simbólico;
- D.2. Dinamizar o Museu Etnográfico como foco de conhecimento sobre a história da Nazaré e da pesca;
- D.3. Promover eventos - de natureza cultural ou lúdica – para uma fruição mais qualificada dos visitantes, residentes e dos residentes sazonais, em particular dos estrangeiros.

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

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

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

Objectivos Estratégicos da ORU do Sítio	Eixos Estratégicos de Desenvolvimento do Concelho				
	Nazaré - polo distintivo de turismo, lazer e desportos ligados ao mar	Economia diversificada criadora de emprego e riqueza	Qualidade de vida, coesão social e territorial	Regeneração e qualificação urbana e patrimonial	Renovação da singular identidade da Nazaré
Preservar o potencial de visitação do Sítio e oferecer mais valor ao visitante	● ● ●	● ●	●	● ●	● ●
Reforçar o S�tio como o polo cultural da Nazaré	● ●	● ●	● ●	● ● ●	● ●
Oferecer, no S�tio, mercado residencial	●	●	● ●	● ●	● ●
Promover um maior efeito multiplicador dos visitantes na economia da Nazaré	● ●	● ● ●	●	●	●

Destacam-se tr s desses relacionamentos:

- A forte interdepend ncia entre a aposta turística da Nazaré e a capacidade de acolhimento do S tio;
- O reforço do Sítio como polo cultural da Nazaré, como alavanca de regenera o e revitaliza o urbana
- O efeito multiplicador da procura dos visitantes para a dinamiza o económica do concelho.

O Sítio   um território definidor da identidade da Nazaré e estratégico para as op oes de desenvolvimento do concelho. A ORU parte desse princípio essencial e propõe uma estratégia de regenera o urbana interdependente com as op oes de desenvolvimento do concelho e explicitamente ancorada nas mesmas.

3. PROGRAMA DA ORU

3.1. Prazo de execução da ORU²³

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

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

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

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

3.2. Ações estruturantes de reabilitação urbana²⁴

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

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

As ações e projetos que a seguir se apresentam encontram-se em diversos estádios de maturidade. Alguns são projetos do município que têm já financiamento assegurado e a sua concretização está em curso ou ocorrerá a breve prazo. Outros são projetos identificados como estruturantes mas cuja concretização necessita da congregação de vontades de outros níveis da Administração ou de encontrar as necessárias fontes de financiamento. Algumas ações estão dependentes da iniciativa da Confraria de Nossa Senhora da Nazaré, que, reconhecendo-as no seu programa de investimentos, dependem das suas opções e restrições e das parcerias e recursos que for possível mobilizar. Outras, ainda, são da iniciativa de um conjunto difuso de proprietários para

²³ Alínea b) do nº 2 do artº 33

²⁴ Alínea d) do nº 2 do artº 33

os quais importa promover estímulos e apoios, dinamizar e disponibilizar fontes de financiamento.

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

As ações estruturantes que a seguir se apresentam correspondem a:

- Reabilitação do edificado privado:
 - S1_Ficha Reabilitação Edificado Privado
- Reabilitação de edifícios públicos ou de usos coletivo:
 - S2_Ficha_PalácioReal
 - S3_Ficha_Teatro Chaby Pinheiro
 - S4_Ficha_Museu Dr. Joaquim Manso
 - S5_Ficha_Praça de Touros
- Reabilitação de espaços públicos
 - S6_Ficha_Largo da Senhora da Nazaré
 - S7_Ficha_Largo da Fonte Velha
 - S8_Ficha_Largo da Praça de Touros
 - S9_Requalificação da antiga escola primária e zona envolvente
- Acolhimento e valorização do Património
 - S10_Ficha_Centro de Interpretação do Sítio
 - C1_Sinalética, Informação e Conhecimento do Património*
- Infraestruturas urbanas
 - C2_Ficha_Infraestruturas urbanas – Abastecimento de Água*²⁵
 - C3_Ficha_Infraestruturas urbanas - Resíduos Sólidos Urbanos*
 - C4_Ficha_Infraestruturas urbanas – Esgotos*
- Animação e Atividades Económicas
 - C5_Ficha Ação Estruturante-comercio*
 - C6_Ficha Ação Estruturante-economia*
 - C7_Ficha Ação Estruturante-eventos*

²⁵ As fichas marcadas com * correspondem a projetos comuns às três ARU. O respetivo investimento é contabilizado na ORU da Praia, figurando aqui por memória.

REABILITAÇÃO DO EDIFICADO PRIVADO		S1
Promotor	Proprietários	
Natureza da Intervenção	Reabilitação de edifícios privados	
Localização	ARU do Sítio	
Descrição	<ul style="list-style-type: none"> • Em 2011, na ARU do Sítio existiam 757 edifícios com uso predominantemente residencial. • O levantamento efetuado no âmbito da elaboração da ORU identificou 30 edifícios a necessitarem de obras de reabilitação (ver cartograma da pág. 34). • Dos 30 edifícios identificados, 9 aparentam estar a necessitar de obras de reabilitação médias, 6 estão em mau estado a necessitar de grandes obras de reabilitação e 15 estão em péssimo estado ou mesmo em ruína. • Estimou-se que este conjunto de edifícios correspondam a uma área bruta de construção a reabilitar de 4750 m². 	
Estimativa de custo*	4750 m ² x 650€/m ² = 3.087.500€ (arredondado para 3.100.000€)	
Fontes de Financiamento	<ul style="list-style-type: none"> • Instrumentos financeiros de apoio à reabilitação urbana (IFRRU) • Financiamento dos proprietários 	
Calendarização	2017-2027	
Resultados esperados	<ul style="list-style-type: none"> • Revalorização de ativos imobiliários • Novos usos e melhoria das condições habitacionais • Qualificação urbanística do Sítio 	

* A aferir em fase de projeto de execução

REABILITAÇÃO DO PALÁCIO REAL		S2
Promotor	Confraria da Nossa Senhora da Nazaré	
Natureza da Intervenção	Requalificação/ revalorização do Edifício.	
Localização	Sítio – Largo de N.ª Sr.ª da Nazaré	
Descrição	Obras de reabilitação e valorização com novos usos e funções.	
Estimativa de custo*	400.000 €	
Fontes de Financiamento	<ul style="list-style-type: none"> • Fundos comunitários • IFRRU • CNSN 	
Calendarização	2014-2023	
Resultados esperados	<ul style="list-style-type: none"> • Reabilitação de imóvel relevante do património do Sítio • Ganhos de Eficiência Energética • Novas funcionalidade e serviços 	

* A aferir em fase de projeto de execução

REABILITAÇÃO DO TEATRO CHABY PINHEIRO		S3
Promotor	Confraria da Nossa Senhora da Nazaré	
Natureza da Intervenção	Requalificação/ revalorização	
Localização	Sítio – Junto ao Santuário de N.ª Sra. da Nazaré	
Descrição	<p>Teatro românico tipo italiano. O Teatro Chaby Pinheiro desempenha um papel crucial no desenvolvimento do teatro amador na Nazaré. Carece de obras de reabilitação e valorização.</p> <p>Necessita de intervenções essencialmente de restauro das pinturas do teto</p>	
Estimativa de custo*	60.000 €	
Fontes de Financiamento	<ul style="list-style-type: none"> • Fundos Comunitários • CNSN 	
Calendarização	2017-2020	
Resultados esperados	<ul style="list-style-type: none"> • Valorização e reforço das atividades culturais no Sítio. • Preservação de património classificado 	

* A aferir em fase de projeto de execução

REABILITAÇÃO DO MUSEU JOAQUIM MANSO		S4
Promotor	Administração Central – Direção Regional de Cultura do Centro	
Natureza da Intervenção	Requalificação/ revalorização e ampliação	
Localização	Rua Dom Fuas Roupinho - Sítio	
Descrição	<ul style="list-style-type: none"> • Museu dedicado à história, atividades e tradições da Nazaré, com particular enfoque no mar e na etnografia. Carece de obras de reabilitação, valorização e ampliação. • Decorrem negociações para a transferência para a Câmara 	
Estimativa de custo*	Tem projeto do Arq.º Siza Vieira com estimativa orçamental de 5 milhões de euros.	
Fontes de Financiamento	<ul style="list-style-type: none"> • Fundos Comunitários • Município 	
Calendarização	2021-2027	
Resultados esperados	É o principal Museu da Nazaré com valioso acervo sobre a sua história. A sua modernização/valorização concorrerá para maior atratividade e para reforço da divulgação da Nazaré, do seu património histórico e cultural. Poderá constituir uma valiosa âncora na valorização da marca “Nazaré”.	

* A aferir em fase de projeto de execução

REABILITAÇÃO DA PRAÇA DE TOUROS		S5
Promotor	Confraria da Nossa Senhora da Nazaré	
Natureza da Intervenção		
Localização	Sítio –Rua da Serração	
Descrição	Intervenções de reabilitação e adaptação a novas valências e funcionalidades	
Estimativa de custo*	200.000€	
Fontes de Financiamento	<ul style="list-style-type: none"> • Fundos Comunitários • CNSN 	
Calendarização	2017-2027	
Resultados esperados	<ul style="list-style-type: none"> • Preservação de imóvel simbólico com novas valências 	

* A aferir em fase de projeto de execução

REABILITAÇÃO DO LARGO DE NOSSA SENHORA DA NAZARÉ		S6
Promotor	Câmara Municipal da Nazaré em parceria com a Confraria	
Natureza da Intervenção	Qualificação de espaço público. Para esta área de grande valor simbólico e funcional deverá ser promovido um conceito e projeto de grande qualidade.	
Localização	Sítio – Espaço central entre o Santuário e o Miradouro do Suberco.	
Descrição	Trata-se do espaço público central do Sítio, espaço de confluência de peregrino e visitantes. Reabilitação do Largo, com qualificação do espaço público através da realização de intervenções de infraestruturação, mobiliário urbano, pavimentação, sanitários e iluminação pública, com melhoria das condições de circulação pedonal no Largo. Simultaneamente deverá ser regulamentada a venda ambulante e do comércio local.	
Estimativa de custo*	300.000 € (2ª fase)	
Fontes de Financiamento	Prevista comparticipação de 127.500€ FEDER no PEDU (P2020). Analisar hipótese de reforço da comparticipação comunitária	
Calendarização	2018-2020	
Resultados esperados	A requalificação deste Largo, com qualificado projeto de modernização e funcionalidade, concorrerá para um maior conforto, atratividade e ordenamento deste espaço público icónico da Nazaré (“Sala de Visitas” da Nazaré).	

* A aferir em fase de projeto de execução

REABILITAÇÃO LARGO DA FONTE VELHA/MUSEU		S7
Promotor	Câmara Municipal da Nazaré	
Natureza da Intervenção	Qualificação de espaço público da área envolvente do Museu.	
Localização	Sítio – Largo da Fonte Velha	
Descrição	Reabilitação do Largo da Fonte Velha, envolvente do Museu, com intervenções de infraestruturização, mobiliário urbano, iluminação pública, pavimentação e reordenamento do estacionamento, com melhoria de acessos e circulação pedonal até ao Largo de Nossa Senhora da Nazaré.	
Estimativa de custo*	150 000 €	
Fontes de Financiamento	Prevista a comparticipação de 127.000€ no PEDU (P2020)	
Calendarização	A realizar até finais de 2017.	
Resultados esperados	A qualificação deste espaço público em área central do Sítio vai concorrer para a qualidade de vida dos residentes e um melhor acolhimento de peregrinos e visitantes. Estando prevista a requalificação do Museu Etnográfico, a qualificação do espaço envolvente, vai contribuir, também, para a sua valorização e atratividade.	

* A aferir em fase de projeto de execução

REABILITAÇÃO LARGO DA PRAÇA DE TOUROS		S8
Promotor	Câmara Municipal da Nazaré	
Natureza da Intervenção	Requalificação do espaço público envolvente da Praça de Touros.	
Localização	Sítio –Rua da Serração	
Descrição	Reabilitação do Largo da Praça de Touros, no Sítio, com intervenções no mobiliário urbano, pavimentação, iluminação pública, ordenamento da circulação e do estacionamento.	
Estimativa de custo*	150 000 €	
Fontes de Financiamento	<ul style="list-style-type: none"> • Prevista a comparticipação de 68.000€ do FEDER no PEDU (P2020). • Município 	
Calendarização	2017	
Resultados esperados	Valorização da Praça de Touros e de um espaço público de uso intensivo no Sítio. Contributo para o ordenamento no acesso à Praça e à zona central do Sítio.	

* A aferir em fase de projeto de execução

ARRANJO/ QUALIFICAÇÃO DA ZONA ENVOLVENTE DA ANTIGA ESCOLA PRIMÁRIA		S9
Promotor	Câmara Municipal da Nazaré	
Natureza da Intervenção	Requalificação/ Arranjos exteriores/ Parque Infantil	
Localização	Sítio – Espaço entre as ruas 25 de Abril e a Rua Forno de Cal	
Descrição	<p><i>“Como objetivos principais deste projeto, destacam-se os seguintes:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Estruturar o espaço e criar um zonamento com diferentes áreas e funções;</i> - <i>Criar espaços de desporto, recreio e lazer para diferentes faixas etárias e promover a interação entre a população;</i> - <i>Criação de condições favoráveis à estadia e utilização do espaço para lazer, encontro e contemplação;</i> - <i>Utilizar pavimentos adaptados às exigências funcionais do local e que ao mesmo tempo permitam a menor impermeabilização possível do terreno;</i> - <i>Utilizar vegetação constituída predominantemente por espécies bem adaptadas às condições edafo climáticas e que necessitem de menos manutenção;</i> - <i>Reabilitação e renovação das zonas verdes, através do abate dos exemplares arbóreos em mau estado vegetativo ou com problemas fitossanitários; plantação de novas espécies de árvores, mais adequadas ao espaço;</i> - <i>Introdução de um estrato herbáceo-arbustivo de compartimentação, de forma a tornar o espaço mais confortável e atrativo;</i> - <i>Aumento do número de lugares de estacionamento organizado, contemplando um lugar para pessoas com mobilidade reduzida;</i> - <i>Renovação do sistema de rega e restantes infra-estruturas.”</i> 	
Estimativa de custo*	108 309€	
Fontes de Financiamento	Município	
Calendarização	2017	
Resultados esperados	<i>“Criar um espaço “acessível a todos”, para que não haja obstáculos à sua utilização.”</i>	

* A aferir em fase de projeto de execução

CENTRO DE INTERPRETAÇÃO DO SÍTIO		S10
Promotor	Parceria Câmara Municipal com a Confraria	
Natureza da Intervenção	Centro de Interpretação	
Localização	Adaptação de instalações em edifício existente (Palácio Real? Museu?)	
Descrição	Criar um Centro de interpretação para difusão do conhecimento sobre a história e os valores do Sítio	
Estimativa de custo*	50.000€	
Fontes de Financiamento	CENTRO 2020	
Calendarização	2018-2020	
Resultados esperados	Intensificar a presença da Nazaré (neste caso do Sítio) na Internet e redes sociais. Localmente dispor e difundir a informação histórica sobre o Sítio e torná-la acessível aos visitantes por forma a proporcionar-lhes mais conhecimento e habilitá-los a uma visita profícua e gratificante.	

* A aferir em fase de projeto de execução

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

* A aferir em fase de projeto de execução

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

* A aferir em fase de projeto de execução

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

* A aferir em fase de projeto de execução

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

* A aferir em fase de projeto de execução

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

* A aferir em fase de projeto de execução

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

* A aferir em fase de projeto de execução

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

* A aferir em fase de projeto de execução

3.3. Programa de Investimento

PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO²⁶

AÇÃO ESTRUTURANTE	ESTIMATIVA DE CUSTO	CALENDÁRIO DO INVESTIMENTO		
		2017-2019	2020-2022	2023-2027
REABILITAÇÃO DO LARGO DE NOSSA SENHORA DA NAZARÉ (Parceria com CNSN)	300.000 €	300.000 €		
REABILITAÇÃO LARGO DA FONTE VELHA/MUSEU	150.000 €	150.000 €		
REABILITAÇÃO LARGO DA PRAÇA DE TOUROS	150.000 €	150.000 €		
REABILITAÇÃO DA ANTIGA ESCOLA PRIMÁRIA E ZONA ENVOLVENTE	108.309 €	108.309 €		
CENTRO DE INTERPRETAÇÃO	50.000 €		50.000€	
REABILITAÇÃO DO MUSEU JOAQUIM MANSO	5.000.000 €		2.000.000 €	3.000.000 €
TOTAL	5.758.309 €	708.309 €	2.050.000 €	3.000.000 €

PROGRAMA DE INVESTIMENTO PRIVADO

REABILITAÇÃO DO EDIFICADO PRIVADO	3.100.000€	800.000 €	1.200.000€	1.100.000€
-----------------------------------	------------	-----------	------------	------------

PROGRAMA DE INVESTIMENTO DE ENTIDADES COLETIVAS PRIVADAS (CNSN)

AÇÃO ESTRUTURANTE	ESTIMATIVA DE CUSTO	CALENDÁRIO DO INVESTIMENTO		
		2017-2019	2020-2022	2023-2027
REABILITAÇÃO DO PALÁCIO REAL	400.000 €	200.000 €	200.000 €	
REABILITAÇÃO DO TEATRO CHABY PINHEIRO	60.000 €	60.000 €		
REABILITAÇÃO DA PRAÇA DE TOUROS	200.000 €	60.000 €	60.000 €	80.000 €
TOTAL	660.000 €	320.000 €	260.000 €	80.000 €

²⁶ Alínea g) do nº 2 do artº 33. Não inclui os projetos comuns às três ARU que estão contabilizados na ORU da Praia.

3.4. Programa de financiamento da ORU²⁷

a. Custos Totais

Entidade Promotora	Custo Estimado
1. Município*	5.758.309 €
2. Outra Entidade da Administração Pública	-
3. Entidades Coletivas Privadas	660.000 €
4. Proprietários Particulares	3.100.000 €
Total	9.518.309 €

*inclui o investimento na requalificação do Museu Joaquim Manso, na tutela da Administração Central

b. Fontes de Financiamento

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

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

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

A estratégia de reabilitação urbana do município da Nazaré conta já com a aprovação do PEDU – Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano que foi objeto de candidatura ao Programa Operacional Centro 2020.

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

- Reabilitação do Largo da Praça de Touros
- Reabilitação do Largo da Fonte Velha/Museu
- Reabilitação do Largo de Nossa Senhora da Nazaré

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

²⁷ Alínea h) do nº 2 do artº 33

Os programas operacionais do Portugal 2020 prevêem ainda financiamentos, nomeadamente, para:²⁸;

- Inventariação, divulgação e animação do património e da rede de equipamentos culturais; proteção, valorização, conservação e promoção do património histórico e cultural com elevado interesse turístico
 - Modernização de Museus
 - Apoio à realização de eventos associados ao património, à cultura e a bens culturais e projeção da imagem da região;
 - Promoção turística de territórios de elevado valor natural, cultural e paisagístico;
 - Promoção da oferta do turismo da natureza, do turismo aventura ou de práticas mais tradicionais de turismo cultural e turismo religioso;
 - Utilização das TICE, sinalética e outros instrumentos de aproximação e visibilidade da região e do seu património nos mercados e junto dos visitantes.
- ii. Financiamentos do **Turismo de Portugal**, que possui mecanismos de apoio relevantes para a reabilitação urbana, designadamente para:
- Qualificação da oferta turística (reembolsável);
 - Disponibilização de acesso Wi-Fi nos centros históricos e em zonas de afluência de turistas;
 - Adaptação de espaços públicos, recursos e serviços de interesse turístico a pessoas com necessidades especiais.
- iii. **Instrumentos Financeiros** previstos para apoio a projectos de reabilitação urbana que possam gerar receitas ou originar poupanças que permitam o seu reembolso. Trata-se de financiamentos disponíveis para as entidades privadas - entidades sem fins lucrativos, empresas ou proprietários particulares – e entidades públicas. Nomeadamente estão previstos:
- O **IFRRU** -Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas – disponibilizando financiamento reembolsável para: a) reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 (DL. 266-B/2012, de 31 de dezembro); b)

²⁸ POR Centro 2020, Eixo 7.

reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão. A utilização a dar aos edifícios poderá ser para habitação própria, atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo²⁹. Está em curso o procedimento concursal para selecionar as entidades financeiras gestoras que irão complementar os recursos financeiros disponibilizados pelo Estado, no montante de 703 milhões de euros, o que permitirá alavancar a dotação do instrumento para o anunciado montante global de cerca de mil e quatrocentos milhões de euros³⁰.

- O **FNRE** – Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado-decidiado pela Resolução do Conselho de Ministros 48/2016, na qual se refere que se pretende que o «FNRE revista a forma de um fundo especial de investimento imobiliário orientado para o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis e para a promoção do arrendamento, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos». A configuração esboçada pela referida RCM, e a natureza do edificado na Nazaré, não permite antever um grande papel deste instrumento na reabilitação das ARU do Sítio, da Praia e da Pederneira.
- A linha de financiamento **Casa Eficiente** tendo como objetivo obras que melhorem o desempenho ambiental das habitações.

Ainda neste âmbito, encontra-se já operacional o programa **Reabilitar para Arrendar** que visa o financiamento de operações de reabilitação de edifícios que após a reabilitação deverão destinar-se a arrendamento em regime de renda condicionada³¹. No entanto, as características do mercado habitacional da Nazaré também não permitem antever um grande papel deste programa no contexto das 3 ARU.

- iv. O **orçamento do município**, estimando-se que a capacidade financeira do município para intervir na reabilitação urbana das 3 ARU possa, tendo em conta o verificado nos últimos anos vir a situar-se nos 1,5 a 2 milhões

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

³⁰ <https://www.portugal2020.pt/Portal2020/instrumento-financeiro-para-a-reabilitacao-urbana-ifrru-2020-esta-em-curso>

³¹ <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/index.html>

de euros euros/ano, montantes que constituirão a contrapartida nacional de projetos co-financiados por fundos comunitários.

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

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

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

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

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

3.5. Modelo de gestão e execução³²

a. Modelo de Execução da ORU

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

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

³² Alínea e) do nº 2 do artº 33

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

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

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

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

b. Modelo de gestão da ORU

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

A **entidade gestora** da ORU do Sítio **será o Município da Nazaré**.

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

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

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

3.6. Apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários³³

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

Os apoios de natureza fiscal decorrem dos códigos tributários e, nalguns casos, dependem de decisão do município. A situação financeira do município da Nazaré implica a limitação da capacidade de decisão da CMN na concessão de benefícios em matéria de impostos locais.

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

a. Benefícios decorrentes do Código do IVA

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

Importa relembrar a definição de reabilitação urbana feita no RJRU como sendo «a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado

³³Alínea f) do nº 2 do artº 33

através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios». Assim, nas empreitadas em ARU, comprovada a sua localização, será aplicada a taxa de 6% do IVA.

b. Benefícios decorrentes do Estatuto de Benefícios Fiscais

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

Nos termos do número 24 do artigo 71º do EBF, «a comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação». Tornam-se, assim, necessárias vistorias antes e depois das obras para determinar o estado de conservação do imóvel.

c. Benefícios fiscais decididos pelo Município da Nazaré

Imposto	Natureza do benefício	Observações
IMT	Isenção na primeira transação depois das obras de reabilitação	O prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente. Aplicável a obras concluídas até 31/12/2020, devendo das obras resultar um estado de conservação, pelo menos dois, níveis acima do verificado antes da reabilitação. (artigo 71º do EBF)

Taxas Municipais	<ul style="list-style-type: none"> • Redução em 25% das taxas de: <ul style="list-style-type: none"> - urbanização - edificação - reforço de infraestruturas - aproveitamento do domínio público municipal • Redução em 50% das taxas nas vistorias de determinação do nível de conservação do imóvel 	
------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

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

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

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