



Handwritten signatures and initials, including 'Vista' and 'Desenho'.

----- **MEMÓRIA DESCRITIVA** -----

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PARDAIS – A.R.U. de Pardais
(proposta de delimitação)

Introdução

O Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de Outubro, na redacção conferida pela Lei nº 32/2012 de 14 de Agosto, estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) bem como aprova as medidas destinadas a agilizar e dinamizar a reabilitação urbana, prevê no artigo 5º que incumbe ao Estado, às Regiões Autónomas e às autarquias locais assegurar, a promoção das medidas necessárias à reabilitação de áreas urbanas que dela careçam. Neste contexto é previsto no artigo 13º que a responsabilidade de delimitação das áreas de reabilitação urbana é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.

Definição de Área de Reabilitação Urbana

A delimitação das áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios em instrumento próprio ou por intermédio de um plano de pormenor de reabilitação urbana, correspondendo a cada área de reabilitação urbana, uma operação de reabilitação urbana.

No caso de Pardais, trata-se de uma operação de reabilitação urbana sistemática consistindo numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, actualmente, contida dentro do perímetro urbano de Pardais, abrangendo igualmente o núcleo rural da Fonte Soeiro, correspondentes a áreas tais como: essencialmente entre a Rua da Igreja e a Rua das Casas Novas e os Largos de Sta. Catarina, da Fonte Figueira, da Praça e da Amendoeira, da antiga Escola Primária de Pardais, Instalações Sanitárias Públicas, Igreja de Sta. Catarina e da Junta de Freguesia de Pardais.

A operação de reabilitação urbana sistemática é dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infra-estruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização colectiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

É assim neste contexto que surge a necessidade de definição da A.R.U. que visa estabelecer um compromisso com os diferentes instrumentos de planeamento e a restringir a sua acção à área de reabilitação urbana delimitada, sendo dentro desta estrutura que se fundamenta e articula.

Handwritten signature.



[Handwritten signatures and initials]

Enquadramento Territorial

A área de reabilitação urbana fica localizada na Freguesia de Pardais, no Concelho de Vila Viçosa pertencente ao Distrito de Évora, região do Alentejo e sub-região do Alentejo Central.

Tem como vizinhança o Concelho de Alandroal a Sul e as Freguesias de Nossa Senhora da Conceição e São Bartolomeu (a norte), Bencatel (a oeste) e Ciladas (a Nordeste).

O acesso ao aglomerado é feito através da EN255 que bifurca com duas vias municipais que contornam o aglomerado. Em termos de acessibilidades, e em semelhança a Vila Viçosa, a aldeia de Pardais ficou favorecida pela construção da variante.

O aglomerado de Pardais é muito pequeno, quer em termos de população quer em termos de área urbana. Nos últimos anos a área de expansão foi praticamente ocupada pela implantação do loteamento dos Covões o que permitiu um crescimento significativo do parque habitacional.

A proximidade de Pardais ao núcleo de Pedreiras situado a Norte e perto de Fonte Soeiro apresenta-se como uma mais-valia para o aglomerado. Poderá ser um motor de arranque para o desenvolvimento do comércio local assim como dos estabelecimentos de restauração e bebidas servindo de apoio aos trabalhadores locais.

Em termos de comportamento demográfico, Pardais teve um ligeiro decréscimo quer na população quer nos alojamentos, segundo os censos de 2001 que não contabilizaram com o novo loteamento.

A análise efectuada, indica que não há carências de alojamentos, uma vez que o rácio de famílias por fogo é menor que um (0.72) e que os indicadores em análise (fogos e população) estão muito aquém dos índices do PDM.

O perímetro urbano de Pardais actual comporta 360 habitantes para uma área de 26.42 ha, resultando numa densidade populacional de 13.6 hab/ha e uma densidade habitacional de 6.43 fogos/ha, que se traduz num aglomerado de características rurais.

Fonte Soeiro, de lugar de pequena dimensão caracteriza-se pela sua ocupação linear ao longo das vias, com pequenas habitações unifamiliares na sua maioria. É um aglomerado que tem vindo a ganhar expressão urbana uma vez que tem sido alvo de infra-estruturação urbana. Este aglomerado, depende funcionalmente da sede de freguesia - Pardais.

[Handwritten signature]



Handwritten notes and signatures:
List
F. S. S. S. S.
[Signature]

Actualmente, Fonte Soeiro tem cerca de 80 habitantes, tendo tido uma variação negativa de 25.2%, sendo que o número de alojamentos se mantém. Conclui-se assim que cerca de 12 casas não têm ocupação permanente.

A Fonte Soeiro é um Núcleo Rural em que é possível edificar mas de um modo mais contido e apenas na colmatação da malha urbana já existente

A área definida permitirá uma reabilitação do edificado habitacional com um significativo aumento da população, possibilitando criar novas dinâmicas para a aldeia e núcleo rural da Fonte Soeiro.

Tramitação e Instrumentos de Planeamento em Curso

A tramitação dos procedimentos exigíveis nos processos de delimitação de área de reabilitação urbana (ARU) / operação de reabilitação urbana sistemática (ORUS) é regulada pelos seguintes diplomas legais:

- Regime jurídico da reabilitação urbana: Decreto - Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com as alterações da Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto.

Obedece de forma articulada aos vários instrumentos de planeamento em vigor e em curso:

- Plano Regional de Ordenamento do Território - Alentejo (PROTA), RCM N.º 53 / 2010, DR 1ª Série - N.º 148 - 2 de Agosto de 2010;
- Plano Director Municipal de Vila Viçosa (PDM),
 - 1ª Publicação: RCM n.º 153 / 95 de 25 de Novembro de 1995, DR N.º 273 Série I Parte B de 25 Novembro de 1995;
 - Revisão: RCM N.º 193 / 2008, DR 1ª Série - N.º 241 - 15 de Dezembro 2008;
 - 1ª Alteração por adaptação ao PROF Alentejo Central: Aviso N.º 10569 / 2009, DR, 2ª Série, N.º 108 de 4 de Junho de 2009;
 - 1ª Rectificação: Declaração N.º 237 / 2010, DR, 2ª Série, N.º 229 de 25 de Novembro de 2010.
 - 2ª Alteração por adaptação ao PROTA: Aviso N.º 25559 / 2010, DR, 2ª Série, N.º 236 de 7 de Dezembro de 2010;
 - 3ª Alteração por adaptação ao PEOT (Transposição das normas do POAAP, PUVV e PIER do Ameal): Aviso N.º 7284 / 2017, DR, 2ª Série, N.º 124, de 29 de Junho de 2017.

Handwritten signature



Visto
P. S. Soares

Entidades Públicas

O processo de reabilitação urbana de Vila Viçosa deverá ser estreitamente articulado com as seguintes instituições:

- Câmara Municipal de Vila Viçosa;
- Junta de Freguesia de Pardais;
- Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo;
- Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana;

Objectivos Estratégicos de Reabilitação Urbana

Pretende-se que a operação de reabilitação urbana, a promover pelo município de Vila Viçosa, seja desenvolvida em instrumento próprio ou por intermédio de um plano de pormenor de reabilitação urbana, sendo opção a tomar por uma ORU sistemática, enquadrada por instrumentos de programação, designado de programa estratégico de reabilitação e constitui-se como um programa integrado de desenvolvimento urbano, compreendendo a área de reabilitação urbana (ARU) / operação de reabilitação urbana sistemática (ORUS), tendo como prioridade o desenvolvimento local e a regeneração urbana, o resgate, a reabilitação, a valorização e a integração de um vasto conjunto de valores patrimoniais e da sua paisagem urbana, de forma integrada e planeada, num processo que garanta a efectiva participação pública e sustente a candidatura a um programa institucional de suporte financeiro à sua realização.

Tem como princípios e objectivos:

- O potencial estratégico da Freguesia de Pardais articulado com a sede de concelho "Vila Viçosa" para a promoção e desenvolvimento do concelho, enquanto referência fundamental na cultura e identidade regional e nacional;
- A sua relevância enquanto conjunto urbano vernacular de características rurais, que configura um quadro cultural particularmente relevante do ponto de vista histórico, social, paisagístico, urbanístico e arquitectónico;
- As dificuldades que a freguesia de Pardais enfrenta face aos desafios do presente e do futuro tendo em conta as dinâmicas demográficas, económicas, e estratégias de desenvolvimento que obviem a crescente descaracterização arquitectónica, urbanística e paisagística, assim como o crescimento desordenado;

AS



Handwritten signatures and initials, including 'VISA' and 'P. Soares'.

- A responsabilidade perante a sua herança cultural e patrimonial (imóveis degradados, subutilizados e sem condições de uso), num quadro que se revela, a vários níveis, preocupante;
- A oportunidade de uma gestão integrada do Património Natural e Cultural, como suporte de uma estratégia especializada enquanto forte contributo para a coesão territorial, face aos novos instrumentos de acção - disciplinares, legais e económicos - que permitam ampliar o seu impacto a nível nacional e internacional, numa dinâmica participada que optimize o seu potencial cultural, turística e económico;
- Esta possibilidade de reabilitação urbana na freguesia de Pardais e núcleo rural da Fonte Soeiro é favorável ao desenvolvimento de actividades económicas - serviços, comércio tradicional e pequena indústria compatível com o uso habitacional, proporcionando espaços urbanos vividos e aprazíveis. Pretende-se combater o monofuncionalismo do espaço urbano;

Visa ainda:

- Assumir-se como instrumento que aponta as directrizes, as estratégias e as metas para uma acção integrada, por parte do poder público e da iniciativa privada, que incide sobre a realidade urbana de Pardais enquadrada em articulação com a Sede de Concelho "Vila Viçosa" entendida como um todo, mas com especial destaque do núcleo definido como "Núcleo Urbano mais Antiga de Pardais", incluído o pequeno aglomerado edificado da "Fonte Soeiro".
- Desenvolver um Programa de Acção que programe e enquadre a execução física e financeira das operações/projectos previstos de âmbito público e privado;
- Tomar como desígnio a concretização de uma política de regeneração urbana como alavanca de desenvolvimento socio cultural e económico e consubstanciando as metas nacionais e europeias do desenvolvimento urbano sustentável, resgatando em particular o núcleo urbano mais antigo da freguesia de Pardais, abrangendo igualmente o núcleo rural da Fonte Soeiro, correspondentes a áreas tais como: entre a Rua da Igreja e a Rua das Casas Novas e os Largos de Sta. Catarina, da Fonte Figueira, da Praça e da Amendoeira, da antiga Escola Primária de Pardais, Instalações Sanitárias Públicas, Igreja de Sta. Catarina e da Junta de Freguesia de Pardais e afirmando a excepcional ruralidade com inúmeros logradouros e quintinhas que poderão ser potenciadas como destino Turístico em Espaço Rural;
- Desenvolver o plano (articulando os vários instrumentos de planeamento em vigor (PDM) a partir da identificação da ARU, enquadrado pela legislação actual, permitindo todas as condições e requisitos para as candidaturas a programas específicos de financiamento;

Handwritten signature.



Vista
[Handwritten signatures and initials]

- Assegurar um trabalho conjunto em articulação direta com a CMVV, assim como, com outras entidades nomeadamente: CCDRA e IRHU.

Delimitação da ARU e caracterização

Encontra-se delimitada em particular pelo núcleo urbano mais antigo da freguesia de Pardais, contida dentro do perímetro urbano em vigor, abrangendo igualmente uma pequena área do núcleo rural da Fonte Soeiro.

Delimita-se pelas áreas que potencialmente asseguram a salvaguarda do conjunto urbano consolidado mais antigo da freguesia de Pardais e o núcleo rural da Fonte Soeiro, correspondendo a áreas tais como: entre a Rua da Igreja e a Rua das Casas Novas e os Largos de Sta. Catarina, da Fonte Figueira, da Praça e da Amendoeira, da antiga Escola Primária de Pardais, Instalações Sanitárias Públicas, Igreja de Sta. Catarina e da Junta de Freguesia de Pardais, assim como, da relação de continuidade com o espaço rural.

A ARU proposta incide, igualmente, sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação / ruínas ou obsolescência dos edifícios, das infra-estruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, justificam uma intervenção integrada.

Esta área de 97,60 hectares corresponde integralmente à área destinada a operação de reabilitação urbana, a promover pelo município de Vila Viçosa, a desenvolver através de instrumento próprio ou por intermédio de um plano de pormenor de reabilitação urbana, no âmbito da qual será definido o quadro regulamentar a implementar.

-----Vila Viçosa, 28 de maio de 2019-----



(Arq. Helder Soeiro)



LEGENDA:

- - - Área de Reabilitação Urbana (A.R.U.) - Proposta de delimitação (Área = 97.60 ha)
- Perímetro urbano de Pardais (P.D.M.)
- NR3** Núcleo rural - Fonte Soeiro



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA VIÇOSA <small>DIVISÃO DE URBANISMO E AMBIENTE SERVIÇOS TÉCNICOS</small>	<small>DESIGNAÇÃO:</small> ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (A.R.U.) PARDAIS	<small>DESENHO N.º</small> <b style="font-size: 2em;">1
	<small>DESENHO:</small> PLANTA DE ENQUADRAMENTO DA DELIMITAÇÃO DA A.R.U. (PROPOSTA)	<small>ESCALA:</small> 1/2000
	<small>DATA:</small> Março 2019	<small>PROCESSO:</small> 694
	<small>arquitetura</small> <small>engenharia</small> <small>desenho</small>	<small>Arq. Heider Soeiro</small> <small>Tiago Anselmo</small>



LEGENDA:

--- Área de Reabilitação Urbana (A.R.U.) - Proposta de delimitação (Área = 97,60 ha)

— Perímetro urbano de Pardais (P.D.M.)

 Cadastro

NR3 Núcleo rural - Fonte Soeiro



CÂMARA MUNICIPAL
DE
VILA VIÇOSA

DIVISÃO DE URBANISMO E AMBIENTE
SERVIÇOS TÉCNICOS

DESIGNAÇÃO:
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (A.R.U.)
PARDAIS

DESENHO:
PLANTA DE ENQUADRAMENTO DA DELIMITAÇÃO DA A.R.U.
(SOBREPOSIÇÃO - ORTOFOTOMAPA, CADASTRO E PERÍMETRO URBANO)

DATA: Março 2019

PROCESSO: 694

DESENHO N.º
2

ESCALA:
1/2000

arquitetura: Arg. Hélder Soeiro
engenharia: Tiago Anselmo
desenho: Tiago Anselmo



LEGENDA:

----- Área de Reabilitação Urbana (A.R.U.) - Proposta de delimitação (Área = 97.60 ha)

NR3 Núcleo rural - Fonte Soeiro



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA VIÇOSA DIVISÃO DE URBANISMO E AMBIENTE SERVIÇOS TÉCNICOS	DESIGNAÇÃO: ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (A.R.U.) PARDAS	DESENHO N.º 3
	DESENHO: PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA A.R.U. (PROPOSTA)	ESCALA 1/2000 arquitetura Arq. Hélder Soeiro engenharia desenho Tiago Anselmo
DATA: Março 2019	PROCESSO: 004	



LEGENDA:
 - - - - - Área de Reabilitação Urbana (A.R.U.) - Proposta de delimitação (Área = 97.60 ha)
 NR3 Núcleo rural - Fonte Soeiro



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA VIÇOSA	DESIGNAÇÃO: ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (A.R.U.) PARDAS	DESENHO N.º 3
	DESENHO: PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA A.R.U. (PROPOSTA)	ESCALA 1/2000
DIVISÃO DE URBANISMO E AMBIENTE SERVIÇOS TÉCNICOS	DATA: Maio 2019	PROCESSO: 694
	arquiteta engenharia	Arq. Helena Soeiro desenho Tiago Araújo