

Síntese da Proposta

Rede Viária

A estrutura viária proposta assenta essencialmente na criação de uma via distribuidora principal V1 delimitando o Plano a Sul e ao longo do próprio limite do perímetro urbano. Esta via terá como função principal o descongestionar a rua Olinda Sardinha, proporcionando a entrada nos Covões e a ligação alternativa ao Reguengo. A sua localização privilegiada permitirá o desfrutar de uma ampla panorâmica sobre toda a zona rural envolvente a Sul.

A Rua Olinda Sardinha atrás referida, passará assim ao estatuto de via distribuidora local com os melhoramentos nos troços onde ainda é possível, dado o seu estrangulamento.

São propostas mais duas vias distribuidoras locais, V2, uma das quais aproveitando o traçado da Azinhaga das Carvalhinhas preexistente.

As restantes vias, V3, são de acesso local para servir diretamente os futuros edifícios e espaços de recreio e lazer.

São mantidos e recuperados os atuais acessos ao centro da cidade, sendo criada uma nova ligação que se processará através da transformação da Azinhaga das Carvalhinhas num arruamento.

Zonamento

A presente proposta de ocupação teve como base a estruturação da área, preservando os valores patrimoniais existentes e possibilitando a instalação de equipamentos coletivos bem como espaços livres de lazer em conjugação com o uso predominantemente habitacional.

Dada a proximidade da área ao centro urbano com uma alta intensidade na zona junto aos bairros existentes e programados, diluindo-a no sentido dos limites do perímetro urbano.

Assim, foram definidos três graus de edificabilidade, sendo H1- edifícios multifamiliares, possibilitando um maior índice de utilização do solo e um maior número de pisos, o H2- moradias em banda e o H3- moradias isoladas, com índices de utilização inferiores, assim como um menor número de pisos.

Nesta ordem de ideias, as zonas H1 são as localizadas nas proximidades do centro da cidade, as H2 envolvem grosso modo o núcleo central preexistente e os H3 surgem na fronteira com a área de transição e enquadramento com o limite do perímetro urbano.

Os conjuntos a preservar bem como a zona urbana a reabilitar, assinaladas na planta de síntese, ficarão integrados na malha urbana e simultaneamente interligados entre si através de um percurso pedonal público que permitirá o sucessivo desfrute dos sítios de interesse, e conjuntos arquitetónicos de valor existentes na zona.

Em virtude da utilização pública apontada para estes locais, é também neles que se propõe a implementação de equipamentos coletivos e espaços de lazer.

As zonas verdes de proteção e enquadramento foram delimitadas em consequência das condicionantes biofísicas e paisagísticas, ou seja, declives moderados e acentuados; talvegues, superfícies de água e zonas de cabeceiras; densidade e qualidade arbórea, nomeadamente as manchas de *Quercus pyrenaica* e *Quercus suber*, os espécimes vegetais quer arbóreos quer arbustivos do Jardim da Formosa, os matos constituídos por agrupamentos fitossociológicos reveladores de alguns endemismos e raridades; os afloramentos rochosos e formações graníticas de relevo interessante; entre outros fatores físicos também determinantes.

Infraestruturas

A implementação de infraestruturas, dentro do possível, acompanhará sempre a rede viária projetada, de modo a otimizar os acessos aos sistemas.

Na área abrangida pelo plano existem já algumas infraestruturas às quais serão efetuadas as respetivas ligações, por extensões das redes a efetuar.

Rede de abastecimento de água

A água existente tem origem subterrânea e é proveniente dos furos verticais existentes nos Olhos de Água, em S. Salvador da Aramenha.

Tendo em vista o abastecimento de água à população projetada deverá pensar-se na construção de um depósito a uma cota superior a 580, a fim de se conseguir abastecimento gravítico. O depósito será abastecido pela adutora dos Olhos de Água, prevendo-se um diâmetro de 110 mm, sendo a tubagem em PVC.

A opção adotada deve-se ao facto de a adutora existente no local, não ter capacidade de abastecimento na época de estivagem. A distribuição será feita utilizando diâmetros de 90 e 63 mm.

Rede de esgotos domésticos

Na drenagem das águas residuais domésticas deverão considerar-se duas bacias, sendo uma de pequena dimensão localizada a Nascente do Bairro.

Atendendo às infraestruturas existentes na cidade pensa-se numa rede do mesmo tipo, isto é, separativa.

A descarga da rede de coletores residuais será efetuada para as câmaras de visita existentes, à exceção da drenagem referente à bacia de menor dimensão, localizada a Nascente do Bairro, seguindo posteriormente para a estação de tratamento a projetar. Os materiais a aplicar serão manilhas de PVC de diâmetro de 200 mm.

Além das câmaras de corrente de varrer nos inícios dos troços, deverá prever-se câmaras de visita nas situações de junção de coletores, mudanças de direção e mudanças de inclinação de rasante dos coletores.

Rede de esgotos pluviais

No que se refere à rede de coletores pluviais a descarga das águas canalizadas será efetuada para os coletores existentes no local, cuja descarga será direta para linhas de água nas proximidades.

Rede de distribuição de energia

A alimentação de energia será garantida, pois a zona é atravessada por uma linha de média tensão. Existe de momento um PT que serve a parte já edificada no Bairro.

Com o avanço dos loteamentos e a disponibilidade da rede de baixa tensão ver-se-á da disponibilidade de alimentação a partir da infraestrutura existente, prevendo-se que com a ocupação plena do Bairro seja necessária a construção de mais dois postos de transformação.

Rede de telecomunicações

Pretende dotar-se esta área de todas as infraestruturas telefónicas necessárias, de modo a facilitar qualquer posterior pedido de ligação. Assim, serão na altura oportuna estabelecidos os contactos necessários com os distribuidores locais por forma a definir os postos de alimentação e condições a respeitar.

Toda a infraestrutura será objeto de projeto da especialidade que deverá observar todas as prescrições regulamentares aplicáveis.

Equipamentos

Para equipamentos sociais edificados vocacionam-se as zonas Cp1 (conjunto a preservar – Quinta Formosa) e Zr2 (zona a reabilitar – Quinta da Cerca). Os edifícios nobres destes antigos assentos de lavoura têm viabilidade para a instalação de unidades de média dimensão (até 200 utentes) de apoio à primeira infância e pré-escolarização e para apoio à terceira idade.

Os equipamentos para serviços e comércio serão de pequena dimensão (nesta zona dos Covões seria totalmente impropriedade e inconveniente a instalação de médias ou grandes superfícies comerciais). Serão autorizáveis pequenas áreas comerciais que se integram na edificabilidade proposta. Não se faz disso menção no regulamento atendendo ao facto de que, sendo sempre pequenas áreas edificadas elas terão de incluir-se na edificabilidade autorizada para as zonas onde vierem a ser solicitadas.

O Plano em matéria de áreas de equipamentos para lazer, concretamente de espaços de espaços livres tratados e zonas verdes, propõe um conjunto de áreas que se articulem entre si e que gerem uma estrutura verde secundária que penetra todo o Plano.