

Portaria n.º 342/93**de 22 de Março**

Considerando que a Assembleia Municipal de Vila Franca de Xira aprovou, em 7 de Outubro de 1992, o Plano de Pormenor da Quinta dos Babelos;

Considerando que o Plano foi elaborado ao abrigo do Decreto-Lei n.º 560/71, de 17 de Dezembro, e a Câmara Municipal solicitou a ratificação dentro do prazo previsto no n.º 1 do artigo 31.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, aplicando-se-lhe, portanto, o regime transitório aí consagrado;

Considerando os pareceres emitidos pela Comissão de Coordenação da Região de Lisboa e Vale do Tejo, pela Direcção Regional de Educação de Lisboa, pela Electricidade de Portugal, pela Direcção-Geral dos Desportos, pela Administração Regional de Saúde de Lisboa, pelo Centro Nacional de Reconhecimento e Ordenamento Agrário, pela Junta Autónoma de Estradas e pela Direcção-Geral do Ordenamento do Território;

Considerando que se verificou a conformidade formal do Plano de Pormenor com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, a sua articulação com os demais planos municipais eficazes e com outros planos, programas e projectos de interesse para o município ou supramunicipal, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março;

Ao abrigo do n.º 4 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, e da delegação de competências conferida pelo Despacho n.º 115/92, de 17 de Dezembro, do Ministro do Planeamento e da Administração do Território, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, de 12 de Janeiro de 1993:

Manda o Governo, pelo Secretário de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território, que seja ratificado o Plano de Pormenor da Quinta dos Babelos, no município de Vila Franca de Xira, cujos regulamento e planta de síntese se publicam em anexo à presente portaria e que dela fazem parte integrante.

Ministério do Planeamento e da Administração do Território.

Assinada em 3 de Fevereiro de 1993.

O Secretário de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território, *João António Romão Pereira Reis*.

Regulamento do Plano de Pormenor**CAPÍTULO I****Disposições gerais****Artigo 1.º****Âmbito do Plano**

A área abrangida pelo Plano de Pormenor da Quinta dos Babelos, Vila Franca de Xira, é a que consta nas plantas anexas a este Regulamento e compreende a referida Quinta.

Artigo 2.º**Elementos que constituem o Plano**

O Plano de Pormenor da Quinta dos Babelos, elaborado de acordo com o artigo 2.º do Decreto n.º 561/71, de 17 de Dezembro, é composto pelas seguintes peças escritas e desenhadas:

Memória descritiva;
Regulamento;

Plantas de síntese [esc. 1:500 (1 e 2)];
Perfis longitudinais dos arruamentos (esc. 1:500)(*);
Perfis transversais tipo dos arruamentos (esc. 1:50)(*);
Extracto do Plano Geral de Urbanização (esc. 1:5000).

Artigo 3.º**Carácter imperativo do Plano**

Todas as obras, quer de iniciativa pública, quer privada, a realizar na área definida para o Plano obedecerão obrigatoriamente às disposições do presente Regulamento e demais peças gráficas.

Artigo 4.º**Vigência do Plano**

O Plano de Pormenor da Quinta dos Babelos tem a vigência de cinco anos, findos os quais se iniciará o processo da sua revisão.

Artigo 5.º**Definição**

Para o correcto entendimento das disposições do presente Regulamento, serão consideradas as seguintes definições:

- 1) Volumetria. — Entende-se por volumetria de um edifício o seu número de pisos quando a distância entre pavimentos não ultrapasse os três metros.
- 2) Índice de construção. — É igual ao quociente da superfície total de pavimentos pela superfície total do lote de terreno.
- 3) Densidade bruta. — Entende-se por densidade bruta o número de habitantes fixados por cada hectare da superfície total.
- 4) População previsível. — Entende-se por população previsível a aplicação da densidade bruta à superfície total.
- 5) Loteamento urbano. — Consiste num projecto de loteamento, segundo o processo previsto pelos Decretos-Leis n.ºs 560/71, de 17 de Dezembro, 561/71, de 17 de Dezembro, 400/84, de 31 de Dezembro, e 794/76, de 5 de Novembro, e pela Portaria n.º 679/73, de 9 de Outubro.

Artigo 6.º**Afastamento entre fachadas**

1 — Os afastamentos entre fachadas dos edifícios nas quais existam vãos de compartimentos de habitação não poderão ser inferiores a 10 m (Regulamento Geral das Edificações Urbanas).

No caso em que apenas na fachada de uma das edificações existam vãos de compartimentos e se trate de edifícios com um ou dois pisos a distância poderá ser reduzida a 6,00 m (Regulamento Geral das Edificações Urbanas).

2 — A altura máxima dos edifícios a construir será de dois pisos.

3 — Nas zonas que confrontam com a estrada municipal, a faixa de circulação deve ser acrescentada de 5,00 m para o lado da Quinta dos Babelos.

4 — Nas construções novas a profundidade dos edifícios medida perpendicularmente ao plano marginal vertical não poderá exceder 12,00 m, excepto com varandas abertas de balanço nunca superiores a 2,00 m e exceptuando ainda o uso dos edifícios especiais de equipamento. Como é o caso do pavilhão gimnodesportivo.

Artigo 7.º**Salvaguarda do património arqueológico**

1 — Deverá ser salvaguardado o carácter dos elementos ou conjuntos arqueológicos, históricos e paisagísticos que possam existir na área da intervenção do Plano.

2 — A Câmara Municipal de Vila Franca de Xira poderá suspender as licenças de obras concedidas sempre que o estudo e identificação de elementos ou achados arqueológicos descobertos durante a respectiva execução o justifique.

Artigo 8.º**Vazadouro de lixo e entulho**

Os vazadouros de lixo ou entulhos deverão ser feitos fora da área do Plano e em zonas delimitadas pela Câmara Municipal de Vila Franca de Xira para esse efeito.

Artigo 9.º

Áreas das propriedades

Deverá obedecer ao previsto nas peças desenhadas.

CAPÍTULO II**Zonamentos**

Artigo 10.º

Zonamento genérico

Para a área de intervenção do Plano de Pormenor da Quinta dos Bacelos estabelece-se o seguinte zonamento genérico de acordo com os elementos gráficos que constituem o Plano:

- 1) Zona do Cemitério;
- 2) Zona de construção existente;
- 3) Zona de construção nova;
- 4) Zona de construção gimnodesportiva;
- 5) Zona dos depósitos de águas dos SMAS.

Artigo 11.º

Unidade 1. — Esta unidade é ocupada exclusivamente pelo equipamento que o Cemitério constitui.

Unidade 2. — Nesta unidade estão incluídas as construções existentes.

Unidade 3. — Zona de construção nova em lotes livres a vender pela Câmara Municipal de Vila Franca de Xira. A volumetria não deve exceder dois pisos.

Unidade 4. — Esta unidade destina-se exclusivamente a equipamento desportivo.

Unidade 5. — Esta unidade é ocupada pelos depósitos de água dos SMAS.

Artigo 12.º

Zonas de expansão urbana

A zona de expansão é constituída pelos lotes, n.ºs 1, 2, 3, 4, e 5. A tipologia de construção deverá ser unifamiliar com uma volumetria máxima de dois pisos e um índice de construção máximo de 0,25.

Artigo 13.º

Área de equipamento público ou de interesse colectivo

1 — São considerados equipamentos de utilização e interesse colectivo no presente caso os equipamentos e instalações desportivas e o Cemitério.

2 — Nas áreas definidas nos respectivos elementos gráficos como destinados à instalação de equipamentos públicos ou de interesse e utilização colectiva, será observado o seguinte regime:

No período que antecede a transferência da respectiva posse para a Administração manterão os terrenos o uso actual.

3 — Neste período não são permitidas:

- A execução de quaisquer construções;
- A destruição do coberto vegetal e alterações da topografia do terreno;
- A instalação de lixeiras, parques de sucata e depósito de material de qualquer tipo, nomeadamente entulho.

4 — Qualquer publicidade na paisagem obedecerá a critérios da sua salvaguarda definidos pela Câmara Municipal de Vila Franca de Xira.

5 — A iluminação dos espaços exteriores deve obedecer a critérios estéticos de enquadramento paisagístico dos sítios.

Artigo 14.º

Implementação do Plano

A Câmara Municipal coordenará a implementação do Plano de Pormenor, para o que formulará programas sectoriais, anuais ou plurianuais, que definirão a actuação urbanística municipal e que incidirão sobre os seguintes aspectos:

Infra-estruturas primárias, definindo as diferentes obras de arreamentos e vias, redes de saneamento básico e redes de distribuição de energia e iluminação pública a realizar por iniciativa do município.

Artigo 15.º

Faseamento do Plano

Da primeira fase do Plano consideram-se as intervenções prioritárias:

- A execução da 1.ª fase do Cemitério;
- Todas as restantes propostas consideram-se incluídas na 2.ª fase do Plano.

(* Dado que o arreamento em causa é uma estrada municipal existente mas ainda sem projecto definido com vista à rectificação do seu traçado, não se apresenta esta peça desenhada.

