



Câmara Municipal de Lisboa

Exmo. Senhor

Clique ou toque aqui para introduzir texto.

Escolha um item.

Informação nº
e-REG/INF/2025/24508

Data
27/08/2025

Assunto: Edificação - Informação Prévia (e-EDI/2023/1436)

Informação

Local: Rua da Graça, 94-98
Freguesia: São Vicente

Despacho

No âmbito do presente pedido, cuja competência para a decisão final é do Sr. Director Municipal, propõe-se notificar o requerente da homologação favorável do projecto de arquitetura, condicionado pela entidade consultada CCDRLVT até ao momento prévio da emissão da licença de construção.

Por efeito do disposto do n.º 3 art.º 16º do RJUE, na sua redacção actual, o controle prévio subsequente a que a pretensão se encontra sujeita deverá ser o pedido de licenciamento.

Deve(m) ser enviado(s) ao requerente o(s) parecer(es):
CCDRLVT de 25/08/2025

ENQUADRAMENTO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA E USO PROPOSTO

De acordo com os números 2 e 3 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na sua redacção atual, o pedido reporta-se a um Pedido de Informação Prévia (P.I.P.) da obra de reconstrução do edifício sito na morada acima referida, destinado ao uso de habitação e serviços.

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Edifício composto por R/C, 1º andar e logradouro, possuindo uma área total de 190,00m² dos quais 110,00m² correspondem a área coberta e 80,00m² de área descoberta.

ANTECEDENTES

N.º Volume de Obra: 10031

O projeto de arquitetura está de acordo com o antecedente válido

- processo 17125/.../1956



Câmara Municipal de Lisboa

Contudo a parca existência de peças gráficas que permitam aferir a conformidade com o construído, reflectido nos elementos desenhados entregues, dever-se-á atender ao conteúdo dos documentos apresentados e sustentados pelo Termo de Responsabilidade do Técnico Autor do Projecto de Arquitectura

DESCRIÇÃO DA PROPOSTA/OPERAÇÃO URBANÍSTICA

Trata-se de um projecto de reconstrução do edifício existente, sem aumento de área, cêrcea, cumeeira e volume, propondo-se a reconstituição da fisionomia e estrutura das fachadas do edifício pré-existente.

INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

O instrumento de gestão urbanística territorial aplicável à presente operação urbanística é o Plano Director Municipal de Lisboa, o edifício localiza-se em Espaço Central e Habitacional - Traçado Urbano A Consolidado da planta de qualificação de espaço urbano e em zona A da planta de ordenamento de acessibilidades e Transportes e encontra-se em zona mista da planta de zonamento acústico.

Como valores e recursos naturais a área do lote em consideração está sujeita a riscos naturais e antrópicos, registando uma vulnerabilidade sísmica dos solos elevada.

CONSULTAS E PARECERES

Entidades externas

CCDRLVT – Parecer favorável condicionado – 22/02/2024

CCDRLVT – Parecer favorável condicionado – 11/03/2025

CCDRLVT – Parecer favorável condicionado – 25/08/2025

Entidades internas

Estrutura Consultiva Residente (ECR) – Parecer favorável – 27/02/2024

HISTÓRIAL DA ANÁLISE DO PROJETO DE ARQUITETURA

e-REG/INF/2024/6414 de 14/03/2024

Atento ao deferimento antecedente válido da planta do piso térreo (implantação) referente ao estabelecimento comercial “pastelaria Nanda” deverá os desenhos com cores convencionais estabelecer a conformidade com o processo 17125_1956 e compatibilizar as áreas indicadas no quadro sinóptico com a área de implantação, não sendo de contabilizar em situação existente a área ocupada em logradouro por esta não se encontrar identificada em antecedentes válidos.

Observando-se nos elementos desenhados entregues o balanço da varanda a tardoz, considera-se que a projecção do corpo balançado sobre o logradouro deveria ficar contida num diedro de 45 graus com origem no plano da respetiva fachada, a partir da linha de separação do edifício da Rua da Graça 88-92



Câmara Municipal de Lisboa

Libertada a área ocupada com construções no logradouro e atendendo ao grafismo apresentado do revestimento do solo em logradouro nos cortes apresentados, dever-se-á esclarecer o índice de $\geq 0,65$ da área total ($\pm 91.50\text{m}^2$) de logradouro de solo orgânico sem construção abaixo ou acima do solo

Deverá o Requerente proceder aos condicionalismos expressos nos pareceres das entidades e esclarecer a questão do articulado da alínea c) do n.º 2 do art.º 46º do RMUEL e o n.º 7 do art.º 44º do RPDML.

O termo de responsabilidade do Técnico Autor do Projecto deverá indicar a correcta natureza da operação urbanística predominante (reconstrução) conforme definições constantes no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 555/1999, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

e-REG/INF/2025/12244 de 05/05/2025

Em termos de instrução do processo verifica-se atualizada a base de Arquitetura do piso 0 assente no antecedente válido processo n.º 17125/.../1956, assim como, a rectificação da área de implantação do edifício sem a contabilização da área ocupada e não validada no logradouro;

No quadro sinóptico (QS) de parâmetros urbanísticos, verifica-se ainda, alguma discrepância entre a área total ($190,56\text{m}^2$) do lote em QS e a área do lote expressa na certidão permanente do registo predial ($190,00\text{m}^2$), devendo o requerente apresentar certidão de registo predial actualizada e ou esclarecer a discrepância verificada ($0,56\text{m}^2$) da área total do lote apresentada.

Revista a área de logradouro com cerca de 99.02m^2 considera-se cumprido o observado no n.º 7 do art.º 44º do RPDML, porém, dever-se-á rever no quadro sinóptico a discrepância da área proposta de logradouro e a área de logradouro indicada em peças escritas e desenhadas.

Sublinhando-se que a empena respeitante ao corpo balanceado proposto, confinante com o edifício antigo “Royal Cine” - n.º 100-104 (integrante do conjunto classificado), não observa o afastamento formado pelo diedro de 45 graus com o edifício confinante, enunciado pelo articulado referido, considera-se aceitável que a parede lateral do corpo balanceado da varanda proposta encoste à empena do edifício confinante sem efectuar o alinhamento com as fachadas posteriores, por não ser espectável qualquer alteração futura da implantação do edifício n.º 100-104, (que ocupa a área total do lote e destinado a comércio grossista - supermercado), os novos elementos gráficos asseguram o enquadramento do corpo balanceado proposto, observando o disposto no n.º 2 do art.º 46º do RMUEL.

Tendo sido emitido parecer favorável da estrutura consultiva residente com a condição de juntar ao processo levantamento fotográfico para registo, verifica-se a execução do mesmo, assim como, a actualização das peças desenhadas com indicação cromática e de materiais a utilizar no edifício, pormenorização à escala adequada dos vãos, caixilharias e outros detalhes a inserir na edificação.



Câmara Municipal de Lisboa

Considerando a emissão de parecer favorável condicionado da entidade externa consultada – CCDRLVT e atendendo que as alterações propostas a nível funcional e abrangidas por diplomas de carácter regulamentar são, inteiramente, da responsabilidade do Técnico autor do projecto, a proposta de reconstrução do edifício apresentada, definida pelas obras de construção subsequentes à demolição pretendida do edifício existente, resultando na reconstituição da estrutura das fachadas e tendo por base o teor do articulado do n.º 2 do artigo 60º do DL 10/2024 de 08/01 (RJUE) pode reunir condições para a sua aceitação, devendo ainda o Requerente proceder às condições expressos no parecer da entidade CCDRLVT e esclarecer a questão apontada sobre a área do logradouro.

Nova análise

Na sequência dos elementos apresentados, nos termos da audiência prévia e em resposta à informação anterior, verifica-se a concordância da área do lote entre o Levantamento Topográfico e a Certidão de Registo Predial no total do lote de 190,00m², igualmente demonstrada no quadro de parâmetros urbanísticos correctamente preenchido, agora entregue.

Atento à antecedente emissão (11/03/2025) de parecer favorável condicionado da entidade externa consultada – CCDRLVT, a mesma na data de 25/08/2025 em novo parecer, avalia a importância da reutilização de elementos de construção existentes, resultantes dos trabalhos arqueológicos efectuados em momento anterior ao início da obra, no projecto de alterações pretendido, assim como sublinha o parecer emitido, da necessidade de ponderação da proposta de revestimento da fachada principal com azulejo e a materialidade da porta de acesso ao edifício em madeira, proporcionar uma leitura de dissonância face à simplicidade da fachada existente.

Pelo exposto, considerando-se rectificadas e corrigidas as questões anteriormente apontadas e condicionada a aceitação da proposta apresentada, até ao momento prévio da emissão da licença de construção, pela entidade consultada CCDRLVT, julga-se de propor a homologação favorável do projecto de alterações apresentado.

NOTA FINAL

As seguintes matérias são apenas da responsabilidade do técnico e do requerente:

- ✓ **responsabilidade do técnico:**
 - alterações interiores das edificações e acessibilidades;
 - aspetos concernentes a regulamentação de ordem específica aplicável à atividade;
- ✓ **responsabilidade do requerente:**
 - matérias de responsabilidade civil como, por exemplo, autorizações do condomínio¹.

¹ n.º 4, 5 e 6 do artigo 10.º e n.º 1 e 8 do artigo 20.º do RJUE e Despacho 37/P/2022



Câmara Municipal de Lisboa

O Técnico

Joao Santos Silva (DMU/DLU/DLAHC)