



Câmara Municipal de Lisboa

Exmo. Senhor
Diretor da DMU, Arq. Paulo Diogo

Informação n.º e-REG/INF/2025/24508

Data
e-REG/DSP/2025/3210

Despacho n.º Data
28/08/2025

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

Despacho

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

Trata-se de um pedido de informação prévia para aferir a viabilidade de obras de reconstrução de um edifício que se encontra em muito mau estado de conservação, localizado em traçado urbano A consolidado e integrado num conjunto arquitectónico identificado na Carta Municipal do Património Edificado (código 16.02). O programa funcional prevê duas frações habitacionais.

De referir que apesar da intervenção se implantar na freguesia de São Vicente, não é suscetível de ter impacto no Plano Geral de Drenagem de Lisboa (PGDL).

Considerando que:

- a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT) emitiu parecer favorável condicionado (condicionantes arqueológicas, materialidade da porta de entrada em madeira e ponderação sobre a proposta de revestimento azulejar tendo em conta o eventual conflito com o registo existente e a simplicidade e antiguidade evidentes da fachada).
- do parecer favorável da Estrutura Consultiva Residente (ECR) resulta a admissibilidade das demolições previstas, salientando-se que o edifício se encontra em péssimo estado de conservação.
- a proposta observa o parâmetro de superfície vegetal ponderada aplicável.
- apesar do corpo balanceado proposto ao nível do 1º andar da fachada tardoz não se encontrar contido no diedro de 45 graus, será admissível tendo em conta que o edifício confinante (antigo "Royal Cine") possui uma profundidade de empena bastante superior e não é presumível que venha a ser demolida dadas as características patrimoniais daquele edifício.

Em caso de concordância, nos termos do n.º 1 do art.º 20.º do RJUE, do art.º 107.º do RMUEL e ao determinado no despacho 37/P/2023, publicado no Boletim Municipal 1514 de 23/02/2023, julga-se que poderão estar reunidas condições para se submeter a homologação de parecer favorável ao presente pedido de informação prévia, ao abrigo do n.º 1 do art.º 16.º do RJUE, com os fundamentos da informação técnica n.º e-REG/INF/2025/24508.

Submete-se ainda à consideração superior que para efeitos do disposto no n.º 3 do art.º 16.º do RJUE e tendo em conta que o edifício se encontra localizado na Zona Especial de Proteção do "Conjunto constituído pelo Bairro Estrela d'Ouro, incluindo a antiga Vivenda Rosalina,



Câmara Municipal de Lisboa

jardim e horta, e o antigo Royal Cine”, o procedimento de controlo prévio subsequente seja licenciamento (conforme resulta do disposto no n.º 1 do artigo 6.º e da alínea d) do n.º 2 do artigo 4.º do RJUE, aspeto também clarificado na alínea b) do n.º 5 do capítulo I. da secção A. do Despacho n.º 70/P/2024, de 16/05/2024, publicado no 4.º suplemento ao Boletim Municipal n.º 1578 de 16 de maio de 2024), no âmbito do qual, para além do cumprimento da regulamentação aplicável, deverá observar os seguintes aspetos:

- as condicionantes do parecer da CCDRLVT (condicionantes arqueológicas, materialidade da porta de entrada em madeira e ponderação sobre a proposta de revestimento azulejar tendo em conta o eventual conflito com o registo existente e a simplicidade e antiguidade evidentes da fachada).
- assegurar que a altura dos muros que delimitam o logradouro e do anexo proposto observam o disposto no n.º 1 do art.º 41.º do RMUEL.
- prever a remoção de cabos, equipamentos ou quaisquer elementos das redes de comunicações que se encontrem apostos sobre as fachadas e à vista, no âmbito do programa “Lisboa Sem Fios”. Para o efeito, o projeto ITED deverá, necessariamente, assegurar a observância do estabelecido no artigo 59.º do DL n.º 123/2009, de 21 de Maio, diploma que define o regime jurídico da construção, do acesso e da instalação de redes e infraestruturas de comunicações eletrónicas, prevendo, nomeadamente, a execução de infraestrutura no interior do edifício e, caso necessário, em espaço público, ao nível do subsolo, que assegure o cumprimento das normas legais e regulamentares vigentes quanto a esta matéria. Sempre que a execução da referida infraestrutura implique o prévio licenciamento da ocupação e utilização do domínio público, este deverá ser obtido junto do Município de Lisboa.

De referir que a competência para a decisão proposta se encontra subdelegada no Exmo. Senhor Diretor Municipal do Urbanismo, através do despacho 30/P/2024, de 11 de março de 2024, publicado no 1º Suplemento ao Boletim Municipal n.º 1569 de 14 de março de 2024.

Anexar:

- informação técnica n.º e-REG/INF/2025/24508.
- parecer da CCDRLVT (informação n.º I25488-202508-UC/DPC – consulta e-CSEN/2025/2194).
- parecer da ECR (informação n.º e-REG/INF/2024/2497 – consulta e-CSEN/2024/259).

Nota: O presente parecer foi elaborado com base nos elementos formalizados em 28/7/2025 e em conformidade com a subdelegação de competências, acometidas através do Despacho n.º 4/DLU/DMU/CML/2024, de 03 de junho de 2024, publicado no Boletim Municipal n.º 1581, de 06 de junho).

O Chefe de Divisão
Paulo Marcal (DMU/DLU/DLAHC)