

## INFORMAÇÃO PRÉVIA

### EDIFÍCIO MULTIFAMILIAR

RUA DA GRAÇA, 94 - 98 – LISBOA - FREGUESIA DE S. VICENTE

### MEMÓRIA DESCRITIVA – RELATÓRIO PRÉVIO



## INTRODUÇÃO

A presente memória descritiva e justificativa / relatório prévio refere-se ao **Pedido de Informação Prévia Simples** (PIP) de uma obra de reconstrução de um imóvel classificado inserido num Conjunto de Interesse Público, de propriedade da Santa Casa da Misericórdia de Lisboa (SCML), sito na Rua da Graça, nº 94 - 98, na freguesia de S. Vicente, em Lisboa.

Pretende-se com esta **informação prévia simples**, no âmbito do ponto 1 do artigo 14º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE, DL 136/2014 nos termos atualizados), os seguintes pressupostos:

*(...) informação sobre a viabilidade de realizar determinada operação urbanística ou conjunto de operações urbanísticas diretamente relacionadas, bem como sobre os respectivos condicionamentos legais ou regulamentares, nomeadamente relativos a infra-estruturas, servidões administrativas e restrições de utilidade pública, índices urbanísticos, cêrceas, afastamentos e demais condicionantes aplicáveis à pretensão.*

## BREVE DESCRIÇÃO E ENQUADRAMENTO DO EDIFÍCIO

O edifício em questão está inserido no «Conjunto constituído pelo Bairro Estrela d'Ouro, incluindo a antiga Vivenda Rosalina, jardim e horta, e o antigo Royal Cine», em Lisboa.

*“O Estrela d’ Ouro é um bairro “económico” mandado construir por Agapito Serra Fernandes entre 1904 e 1923 na sua propriedade na Senhora do Monte. O projeto das três unidades habitacionais de planta em U, divididas em dois pisos com galerias exteriores em ferro, tem sido atribuído a Norte Júnior, mas os desenhos originais estão perdidos, pelo que a autoria permanece desconhecida. Deste conjunto faz também parte a Vivenda Rosalina, habitação privada da família Serra Fernandes, com uma interessante decoração de estuques e azulejos, que tenta dar destaque à casa no espaço do bairro. Este projeto, também ele não assinado, aproxima-se mais da obra de Norte Júnior da mesma época, copiando até alguns elementos dos Armazéns Abel Pereira da Fonseca.” In site Direcção-Geral do Património Cultural (DGPC).*

### “Cronologia

*“1907 - Ano da construção por iniciativa de Agapito Pinto da Serra Fernandes;*

*1908 – O industrial Agapito Serra Fernandes fixa na vivenda Rosalina (r. Josefa Maria, nº 13) a sua residência;*

*1945, cerca - instalação do Lar de Nossa Senhora da Vitória na Vivenda Rosalina;*

*1989, 31 julho - proposta de classificação pelo IPPC;*

*1990, 29 maio- despacho de homologação do Secretário de Estado da Cultura do parecer do Conselho Consultivo do IPPC a propor a classificação como IIP;*

*2005, 3 fevereiro - despacho de homologação da Ministra da Cultura do parecer favorável do Conselho Consultivo do IPPAR sobre proposta da DR Lisboa para alteração da área a classificar;*

*2006, 14 fevereiro - proposta de um dos proprietários para alteração da área a classificar;*

*2008, 28 janeiro - despacho de homologação da Ministra da Cultura mantendo a delimitação da área a classificar, de acordo com o parecer favorável do Conselho Consultivo do IPPAR sobre proposta da DR Lisboa no sentido de ser mantida a área a classificar;*

*2012, 31 dezembro - é classificado como conjunto de interesse público (Portaria nº 740-EC/2012, DR 2.ª série, nº 252);*

*2019, 12 abril - é publicado o Anúncio n.º 69/2019, relativo ao projeto de decisão relativo à alteração da delimitação do "Bairro Estrela D'Ouro", classificado como conjunto de interesse público, à alteração da designação para "Conjunto constituído pelo Bairro Estrela D'Ouro, incluindo a antiga vivenda Rosalina, jardim e horta, e o antigo Royal Cine" e à fixação da respetiva zona especial de proteção (ZEP), DR, 2.ª série, n.º 73/2019" In site Direcção-Geral do Património Cultural (DGPC)." In site Direcção-Geral do Património Cultural (DGPC).*

Estamos perante um edifício com um duplo uso, habitação e comércio, construído com 2 pisos de utilização independente, nomeadamente, ao nível do piso térreo com habitação (nº94) e comércio (nº98) e ao nível do piso 1 com duas frações de habitação. O edifício existente está inserido num lote com uma área total de 190 m² e atualmente ocupa todo o lote, não estando de acordo com o antecedente válido.

### **Antecedentes Válidos**

No Arquivo Intermédio da C.M. de Lisboa, consta o Livro de Obra n.º 10031.

No volume-obra consultado apenas se verifica a submissão de um de projeto de alteração da fachada principal ao nível do nº 98 que acabou por ser arquivado. Situação esta com escassa informação relevante para o presente PIP, não só pelas intenções do referido pedido que, não correspondem à atual realidade do alçado e interior, mas também pela ausência de informação referente ao restante edifício. A única informação relevante, embora com um registo muito esquemático, é o desenho original da fachada principal que nos permite perceber que na zona correspondente ao acesso ao espaço comercial outrora existia uma porta de entrada com dois degraus e uma janela.

Assim sendo, e perante a ausência de um antecedente válido completo correspondente ao lote e edifício em questão a proposta preconizada basear-se-á na realidade construtiva atual e em todos os pressupostos construtivos, arquitetónicos e culturais do existente com base a aplicabilidade da legislação em vigor.

### **Enquadramento da área de intervenção**

O edifício está muito degradado quer ao nível do seu exterior quer ao nível do seu interior verificando-se o desabamento de uma parte considerável da cobertura pelo que não foi possível aceder à fração do nº 94.

A fachada principal do edifício já apresenta um elevado estado de degradação dos seus elementos construtivos característicos, nomeadamente, paredes, cantarias, caixilharias, gradeamentos e vãos.

Também se verifica uma descaracterização do edifício com a introdução de elementos dissonantes sendo o caso de outro tipo de gradeamentos e outros materiais para o encerramento dos vãos.

O edifício necessita de uma grande intervenção quer ao nível do seu exterior quer ao nível do seu interior estando vários elementos estruturais e do núcleo central em avançado estado de degradação, sendo de admitir a sua demolição total, exceto na fachada principal e paredes autoportantes laterais que confinam com os edifícios vizinhos.

## **DESCRIÇÃO DA PROPOSTA**

### **Objetivos e Ações de Reabilitação**

A intervenção a desenvolver consiste na reconstrução do edifício existente, não havendo lugar a aumento de área, cércea, cumeeira, volume e fisionomia das fachadas ou das empenas em relação ao conjunto pré-existente.

É pretensão a demolição total do interior, do alçado tardoz e das construções ilegais existentes no logradouro não só pelo seu estado avançado de degradação, conforme referido anteriormente, mas como pela necessidade de dotar o edifício de condições de habitabilidade, salubridade e segurança, restituindo a superfície permeável ao logradouro.

Não obstante à demolição prevista, as empenas serão objeto de recuperação com eventual substituição de elementos, sistemas e materiais por outros idênticos e compatíveis com o existente e com desempenho construtivo e tecnológico melhorado sem descurar ou alterar o sistema construtivo original.

A fachada principal será objeto de recuperação integral com eventual substituição de elementos construtivos por elementos idênticos de forma à conservação ou reposição das características originais de edifício pré-existente.

As características morfológicas, tipológicas e construtivas fundamentais serão respeitadas.

O acesso automóvel e estacionamento é o existente não havendo alteração ou pretensão de introduzir de novos pressupostos mantendo as características existentes.

### Programa funcional

A proposta prevê o uso habitacional em todo o edifício, em duas frações, com entrada comum pelo n.º 96, de tipologia T2 quer no piso térreo com utilização privada do logradouro, quer no piso 1 com varanda sobre o logradouro.

Havendo a necessidade de manter a volumetria do edifício inalterada de modo a preservar a sua cêrcea, a proposta incide na reorganização do espaço interior do imóvel com a reestruturação dos espaços comuns do edifício, nomeadamente a escadas de acesso ao piso um, dos apartamentos e do alçado tardoz de forma a garantir todos os pressupostos de acessos, acessibilidade no piso 0 e segurança quer do edifício quer dos seus utilizadores.

O edifício apresenta uma área de implantação do edifício cerca de 110,00m<sup>2</sup>, igual ao edifício original e ao registado na CPU.

Sendo pretensão a demolição do alçado tardoz pretende-se a valorização desta frente não só em termos construtivos para o edifício em geral como para a qualidade dos apartamentos.

### Quadro de Áreas e Programa

Designação	Existente	Proposto
Área total do terreno (m <sup>2</sup> )	190	190
Área de implantação do edifício (m <sup>2</sup> )	110,05	91,54
Área Total do Logradouro (m <sup>2</sup> )	79,95	98,46
Área Bruta de Construção (m <sup>2</sup> )	220,01	213,56
Nº de pisos acima da cota de soleira	2	2
Nº de pisos abaixo da cota de soleira	0	0
Altura da fachada (ml)	6,15	6,15
Altura da edificação (ml)	8,23	8,23
Superfície de pavimento: Comercio (m <sup>2</sup> ) – Frações (un)	60,60 - 1	0
Superfície de pavimento: Habitação (m <sup>2</sup> ) - Frações (un)	159,41 - 3	188,78 - 2
Caracterização do uso Habitação – Tipologia T0 – Frações (un)	1	
Caracterização do uso Habitação – Tipologia T1 – Frações (un)	2	
Caracterização do uso Habitação – Tipologia T2 – Frações (un)		2

## ENQUADRAMENTO NORMATIVO

### Instrumentos de Planeamento

#### Plano Diretor Municipal de Lisboa (PDML)

Foi consultado o Instrumento de Gestão Territorial aplicável à área em estudo, designadamente o Plano Diretor Municipal de Lisboa (PDML) aprovado e publicado através Declaração de Retificação n.º 703/2020, de 16 de outubro e do Aviso n.º 11622/2012, de 30 de agosto (D.R. n.º 168, 2ª Série) tendo sido consultadas as plantas fundamentais do Plano bem com a regulamentação aplicável.

Na **Planta Direitos de Preferência** podemos obter a seguinte informação:

- O imóvel referenciado está situado em área abrangida por direito de preferência do Município de Lisboa.
- O prédio está localizado na Área de Reabilitação Urbana de Lisboa com Operação de Reabilitação Urbana Simples em Vigor sendo a Câmara Municipal de Lisboa (CML) a entidade reguladora.
- Estamos perante um Imóvel Classificado – Conjunto de Interesse Público (CIP) (Conjunto constituído pelo Bairro Estrela d'Ouro, incluindo a antiga Vivenda Rosalina, jardim e horta, e o antigo Royal Cine) identificado no PDML (anexo II e III), com o número COD\_SIG: 292.

292	Bairro Estrela d'Ouro	Rua da Senhora do Monte, 14; Rua da Graça, 22	Despacho de homologação de 28-01-2008 da Ministra da Cultura manteve a delimitação. Despacho de homologação de 3-02-2005 da Ministra da Cultura para nova delimitação do conjunto. Despacho de homologação de 20-05-1990
-----	-----------------------	--	--

- O imóvel em questão também está numa Zona Especial de Proteção – ZEP (ZEP do Conjunto constituído pelo Bairro Estrela d'Ouro, incluindo a antiga Vivenda Rosalina, jardim e horta, e o antigo Royal Cine) identificado no PDML (anexo II e III), com o número CODIGO - IMP: 16.02.

<b>16.02</b>	Conjunto arquitetónico / <u>Rua da Graça, 4 a 170</u> [exceto 128] e 3 a 133; Largo da Graça, 1 a 134 [exceto 109-110 e 120-124]; Trav. do Monte, 1 a 29 e 2 a 58 • Placa Foreira / Rua da Graça, 5: ver 16.02
--------------	---

Na **Planta de Ordenamento Qualificação do Espaço Urbano** podemos obter a seguinte informação:

- No que diz respeito à Qualificação Espaço estamos perante um imóvel referenciado em Espaços Centrais e Habitacionais - Traçado Urbano A - Consolidados.

Assim sendo, e de acordo com o PDML, e no específico interesse deste imóvel, o regulamento estabelece o seguinte:

- Espaços Centrais e Residenciais [alínea a) do n.º 2 do art.º 37.º e do n.º 1 do art.º 40.º do PDML]



*“(…)2. A qualificação funcional do solo processa-se através da sua integração nas seguintes categorias do solo, em função da utilização dominante, cartografadas na Planta de qualificação do espaço urbano: a) Espaços centrais e residenciais (...)”*

*“1. Os traçados urbanos, cartografados na Planta de qualificação do espaço urbano, compreende os espaços centrais e residenciais onde, pela singularidade dos respetivos traçados e características de ocupação urbana, devem ser preservadas as características morfológicas, ambientais e paisagísticas e elementos mais relevantes, no sentido da sua qualificação. (...)”*

-- Traçados Urbanos A, [álínea a) do n.º 2 do art.º 40 do PDML]

*“(…) 2. Identificam-se os seguintes traçados: a) Traçados urbanos A – correspondem a traçados orgânicos ou regulares que abrangem essencialmente o centro da formação da cidade, as frentes ribeirinhas e os antigos núcleos rurais. Os traçados orgânicos caracterizam-se por um traçado de carácter espontâneo adequado as condições e topografia do terreno com ruas estreitas e sinuosas: Castelo, Alfama, Mouraria; os traçados regulares caracterizam-se pela implementação de quarteirões retangulares que sofrem torções pela adaptação da sua implantação a topografia e preexistências: Bairro Alto, Madragoa e Lapa; (...)”*

-- Espaços Consolidados [álínea a) do n.º 1 do art.º 37.º do PDML]

*“1. O território do Município, no que respeita a qualificação operativa, corresponde na sua totalidade a solo urbanizado, integrando as seguintes duas categorias, delimitadas na Planta de qualificação do espaço urbano, tendo em consideração o grau de urbanização do solo e o grau de consolidação morfotipológica: a) Espaços consolidados; (...)”*

-- Usos (n.º 1, 3 e 5 do Art.º 41º do PDML)

Pretende-se manter o Uso Habitacional, de acordo com o existente, para o nº 94 e nº 96.

No entanto, é pretensão a alteração do uso de comércio para habitação no nº 98.

*“1. Nos espaços consolidados centrais e residenciais, com vista a promover a sua regeneração funcional e social, privilegia-se a predominância do uso habitacional, a conservação e reabilitação do edificado existente, a colmatação e compactação da malha urbana, a compatibilização dos usos, a criação de equipamentos e a qualificação do espaço público, nomeadamente promovendo o aumento da sua permeabilidade. (...)”*

*3. Nos espaços centrais e residenciais admite-se a coexistência entre os vários usos urbanos desde que compatíveis com o uso habitacional, designadamente ao nível da segurança de pessoas e bens, ruído, vibrações, gases, efluentes e tráfego e desde que não causem desequilíbrios ou perda da harmonia da envolvente e seja assegurada a satisfação das necessidades de espaços destinados a equipamentos coletivos fixados nas Cartas de Equipamentos, cuja revisão deve tomar em consideração o disposto no n.º 4 do artigo 87.º do presente Regulamento.*

*5. No traçado urbano A todas as mudanças de uso são admitidas, mas a mudança de habitação para outros usos só é admitida numa das seguintes situações: (...)”*

-- Obras de Construção, Ampliação e Alteração [n.º 1, 2 e alínea a) a e), h) do n.º 3 do Art.º 42.º do PDML]

Sendo admissível a aplicabilidade dos parâmetros em questão, é proposta a recuperação da fachada principal e volumetria do edifício, garantido a valorização e cultural, com base nas restrições estipuladas pela DGPC.

*“1. As obras de construção, ampliação e alteração tem que se enquadrar nas características morfológicas e tipológicas dominantes no arruamento em que o edifício se localiza e contribuir para a respetiva valorização arquitetónica e urbanística.*

*2. Tem de ser mantido o alinhamento do plano marginal do edificado, sem prejuízo de casos especiais, devidamente fundamentados, podendo a Camara Municipal divulgar desenhos do alinhamento dos arruamentos para efeitos de explicitação desta norma.*

3. Nos traçados urbanos A – orgânicos e regulares, as obras de construção, ampliação e alteração estão sujeitas as seguintes regras:

- a) A altura máxima da edificação e a média das alturas dos edifícios da frente edificada do arruamento, entre duas transversais, sem prejuízo do disposto na alínea seguinte;
- b) A altura máxima da fachada e a média das alturas das fachadas, com exceção das obras em edifícios predominantemente de habitação, em parcela situada entre dois edifícios com uma altura de fachada superior aquela, em que pode ser adotada a altura da fachada do edifício confinante mais alto, desde que a superfície de pavimento acrescida se destine exclusivamente a habitação e 50% fique sujeita a valor máximo de renda ou preço de venda;
- c) Tem de ser estabelecida uma concordância ao nível dos alinhamentos dos vãos e pisos dos edifícios confinantes, salvo em vias inclinadas e em casos devidamente justificados;
- d) Admite-se o aproveitamento da cobertura em sótão e a alteração da configuração geral das coberturas, desde que contida nos planos a 45 graus passando pelas linhas superiores de todas as fachadas do edifício, não seja ultrapassada a altura máxima da edificação, seja assegurado o adequado enquadramento urbanístico;
- e) A profundidade máxima da empena aplica-se o artigo seguinte do presente Regulamento; (...)
- h) Ao logradouro aplica-se o artigo 44.º do presente Regulamento. (...)

-- Profundidade máxima das empenas dos edifícios (n.º 1, 2, 4 e 5 do Art.º 43.º do PDML)

Sendo admissível a aplicabilidade dos parâmetros em questão, é proposta a recuperação da fachada principal e volumetria do edifício, garantido a valorização e cultural, com base nas restrições estipuladas pela DGPC.

Embora não se proponha o aumento de volumetria do edifício pré-existente a proposta prevê uma zona de varanda ao nível do piso 1. Nesta situação foi considerado o ângulo de 45 graus em relação à fachada tardoz do edifício confinante de forma a garantir a relação harmoniosa da proposta.

*“1. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, a profundidade máxima das empenas, sem considerar as varandas e os corpos balançados, é de 15 metros, com exceção dos estabelecimentos hoteleiros e equipamentos de utilização coletiva, cuja empena pode atingir os 18 metros.*

*2. Quando existam edifícios confinantes de ambos os lados ou de um deles e se considere que as respetivas fachadas são de manter, a profundidade do edifício alinha por aquelas fachadas. (...)*

*4. Nos casos referidos nos números anteriores em que seja necessário obter uma concordância entre empenas de diferentes profundidades, a empena do novo edifício varia por uma série de superfícies contidas em planos paralelos as fachadas, sem ultrapassar a empena de maior profundidade e o plano virtual que forma um diedro de 45 graus com o plano da empena confinante de menor profundidade no extremo posterior desta.*

*5. Excecionam-se do disposto no número anterior, as situações em que a transição entre empenas de diferente profundidade possa ser feita através dum plano contínuo formando um ângulo não superior a 45 graus com a fachada de tardoz e da mesma resulte um manifesto benefício para a qualidade do interior dos espaços. (...)*

-- Logradouros (n.º 1, 2 e alínea c) do n.º 3 do Art.º 44.º do PDML)

É proposta a manutenção do quintal/logradouro existente, garantindo a valorização urbanística e cultural do conjunto assim como para a qualidade, salubridade e segurança construtiva do edifício e, consequentemente, das frações.



*“1. Os logradouros dos espaços centrais e residenciais consolidados tem por função assegurar a salubridade das construções, atendendo, em particular, a ventilação e insolação dos edifícios, garantir a privacidade das habitações, o desafogo e a fruição e recreio, assim como a infiltração das águas pluviais.*

*2. As intervenções nos logradouros devem respeitar as condicionantes e salvaguardar as características ambientais, paisagísticas e patrimoniais, nomeadamente arqueológicas e devem promover a sua valorização como espaços de fruição ao ar livre e o enquadramento paisagístico da envolvente edificada.*

*3. Os logradouros dos espaços centrais e residenciais consolidados compreendem:*

*c) Restantes logradouros, que já se encontram, em grande medida, total ou parcialmente ocupados ou impermeabilizados, os quais se pretendem requalificar, com aumento de área permeável.*

**-- Obras de demolição (alínea a), b), d), f) do n.º 1, n.º 2, 3, 4, 5 e 6 do Art.º 45.º do PDML)**

É proposta a recuperação da fachada principal, a manutenção da volumetria do edifício, e a demolição total do interior do edifício e do alçado tardoz, garantindo a valorização urbanística e cultural

*“1 - A demolição total ou parcial dos edifícios existentes apenas é admitida nos seguintes casos:*

*(a) Em situações de ruína iminente atestada por vistoria municipal;*

*(b) Em situações excecionais de inviabilidade técnica ou económica da reabilitação do edifício ou edifícios, devidamente fundamentada em relatório de técnico credenciado, atestada por vistoria municipal, nos termos do número seguinte; (...)*

*(d) Localização em interior de quarteirão ou logradouro, com exceção dos edifícios com valor urbanístico, arquitetónico ou cultural; (...)*

*(f) Em situações em que a eliminação do edifício ou substituição por edifício novo reforce a segurança contra risco sísmico, de derrocada ou de incêndio, no conjunto em que se insere, prevista em plano de pormenor.*

*2 - O relatório referido na alínea b) do número anterior deve comprovar, do ponto de vista técnico e económico, que as soluções técnicas possíveis para a reabilitação do edifício, atento o seu estado de degradação, pela sua complexidade e custo, oneram de forma excecional a operação, de acordo com um modelo de avaliação económico-financeira que deve considerar as efetivas condições de mercado, os usos admitidos para o edifício e os incentivos à reabilitação previstos no presente Regulamento.*

*3 - Nos traçados urbanos A e B, se a demolição do edifício se fundamentar numa das situações previstas nas alíneas a) e b) do n.º 1 do presente artigo é obrigatória a manutenção da volumetria preexistente e da fachada principal, exceto quando, neste último caso, o valor patrimonial e urbanístico da fachada não o justifique.*

*4 - Nos traçados urbanos A e B, quando a demolição do edifício se fundamente numa das situações previstas nas alíneas a) e b) do n.º 1 do presente artigo e tenha existido deterioração dolosa da edificação pelo proprietário, ou por terceiro, ou violação grave do dever de conservação, comprovada no âmbito de processo contraordenacional instaurado e concluído nos termos da lei, é obrigatória a reconstrução integral ou parcial do edifício preexistente.*

*5 - Em caso de obras de alteração que integrem a demolição da fachada posterior ou de obras que impliquem a demolição integral do interior do edifício, aplicam -se as regras respeitantes à profundidade máxima de empena constantes do presente Regulamento.*

*6 - Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, têm de ser salvaguardados os elementos de valor patrimonial, designadamente estatutuária, azulejos, património industrial, os quais, sempre que desejável, devem ser reintegrados nas novas construções.”*

- No que diz respeito ao Zonamento Acústico estamos perante um imóvel referenciado em Zonamento Acústico – Zona Mista.

- No que diz respeito aos Níveis Arqueológicos estamos perante um imóvel referenciado no Nível Arqueológico III.

-- Conceitos [alínea a) e c) do Art.º 4]

*"Para efeitos do presente Regulamento são adotados os conceitos técnicos fixados pelo Decreto-Regulamentar n. 9/2009, de 29 de maio, os demais conceitos definidos na legislação e regulamentos aplicáveis, e, ainda, os seguintes:*

*a) No que se refere aos valores e recursos urbanos e ambientais: (...)*

*«Níveis arqueológicos» são manchas territoriais, com sensibilidades e procedimentos distintos, onde esta compreendido um conjunto de vestígios materiais do passado, abrangendo os locais dos assentamentos humanos, a área de dispersão de vestígios, vias de comunicação fósseis e infraestruturas urbanas; (...)*

*c) No que se refere aos usos: (...)*

*«Comercio» compreende os locais abertos ao público destinados a venda a retalho, prestação de serviços pessoais e estabelecimentos de restauração e bebidas, quando não integrados em empreendimentos turísticos; (...)*

*«Uso habitacional» compreende as áreas afetas a residência unifamiliar e coletiva, incluindo instalações residenciais especiais (estabelecimentos de alojamento local e residências destinadas a estudantes ou a idosos, que, em função da dimensão da área e dos serviços prestados, manifestem especial compatibilidade com o uso habitacional); (...)"*

-- Âmbito e princípios (n.º 2, 5, 6, 7 e 8 do Art.º 26.º)

*"(...) 2. As intervenções sobre os bens da estrutura patrimonial municipal devem privilegiar a sua conservação e valorização, a longo prazo, de forma a assegurar a sua identidade e a evitar a sua destruição, descaracterização ou deterioração. (...)*

*5. Não poderá realizar-se qualquer intervenção ou obra, no interior ou no exterior de monumentos, conjuntos ou sítios classificados como de interesse nacional ou de interesse público, ou em vias de classificação como tal, nem mudança de uso suscetível de os afetar, no todo ou em parte, sem autorização expressa e o acompanhamento do órgão competente da administração central.*

*6. O pedido de informação previa, de licença ou a consulta previa relativos a obras de reconstrução, ampliação, alteração e conservação de bens imóveis classificados, ou em vias de classificação, inclui obrigatoriamente um relatório prévio elaborado nos termos dos artigos 14. e 15. do Decreto-Lei n. 140/2009, de 16 de junho.*

*7. Nas zonas de proteção dos bens imóveis classificados ou em vias de classificação como tal, as obras de construção e quaisquer trabalhos que alterem a topografia, os alinhamentos, a altura das fachadas e, em geral, a distribuição de volumes e coberturas ou o revestimento exterior dos edifícios, estão sujeitos a parecer prévio favorável do órgão legalmente competente, excetuando-se as obras de mera alteração no interior dos imóveis.*

*8. As operações urbanísticas sobre os bens classificados ou em vias de classificação como de interesse municipal e sobre os outros bens culturais imóveis da estrutura patrimonial municipal, não classificados, nem em vias de classificação, estão sujeitas a vistoria e parecer patrimonial e carecem de estudo de caracterização histórica, construtiva, arquitetónica, de valores técnico industriais, arqueológica e decorativa do bem que justifica a adequação das intervenções propostas. (...)"*

-- Áreas de valor arqueológico [alínea c) do n.º 1 e n.º 2 do Art.º 33.º]

*"1. As áreas de valor arqueológico, delimitadas na Planta de qualificação do espaço urbano, dividem-se em três níveis arqueológicos: (...) c) Áreas de Nível Arqueológico III – áreas condicionadas de potencial valor arqueológico: (...), locais onde as informações disponíveis indiciam a existência de vestígios arqueológicos.*

*2. Independentemente da zona da cidade em que se inserem, as operações urbanísticas obedecem ao disposto na legislação em matéria de salvaguarda do património arqueológico. (...)"*

- No que diz respeito à Unidade Operativa de Planeamento e Gestão estamos perante um imóvel inserido na UOPG 06 - Graça / Beato.

- No que diz respeito aos Imóveis Classificados estamos perante um imóvel referenciado com o código Imóveis Classificados - COD SIG: 292.

-- Âmbito e regime [alínea j) do n.º 1 Art.º 7.º]

*"1. Na área de intervenção do PDML identificam-se as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública, as quais se encontram assinaladas na Planta de servidões administrativas e restrições de utilidade pública I e na Planta de servidões administrativas e restrições de utilidade pública II, com exceção das referidas nas alíneas f) e o): (...)*

*j) Imóveis, conjuntos e sítios classificados e em vias de classificação e respetivas zonas gerais e zonas especiais de proteção; (...)"*

-- Património cultural (Art. 8.º)

*"1. Os imóveis, conjuntos e sítios classificados e em vias de classificação e respetivas zonas gerais e zonas especiais de proteção, mencionados na alínea j) do n. 1 do artigo anterior, encontram-se assinalados na Planta de servidões administrativas e restrições de utilidade pública II e na Planta de qualificação do espaço urbano e identificados no Anexo II ao presente Regulamento, do qual faz parte integrante.*

*2. As intervenções permitidas e medidas de proteção relativas aos imóveis constantes do número anterior e respetivas servidões administrativas são as que decorrem da aplicação da legislação em vigor sobre esta matéria."*

- No que diz respeito aos Conjuntos Arquitetónicos estamos perante um imóvel referenciado com o código Conjuntos Arquitetónicos CODIGO - IMP: 16.02.

-- Obras de Demolição [alínea a), b) e c) do n.º 1 e n.º 2 do Art.º 29.º]

É proposta a demolição total do interior do edifício e do alçado tardoz, garantindo a valorização urbanística e cultural.

Ao nível do logradouro também é proposto a demolição de todas as construções ilegais e descaracterizadas para a valorização do espaço em si, e consequentemente, para a qualidade, salubridade e segurança construtiva do edifício e, consequentemente, das frações.

*"1. Em bens imóveis da Carta Municipal do Património são admitidas obras de conservação e, ainda, obras de alteração e de ampliação sujeitas a uma das seguintes condições:*

*a) Em situações de ruína iminente, atestada por vistoria municipal;*

*b) Quando o edifício não seja passível de recuperação e/ou reabilitação em razão de incapacidade estrutural, atestada por vistoria municipal;*

*c) Para valorização do imóvel ou do conjunto em que se insere, através da supressão de partes sem valor arquitetónico e histórico; (...)*

*2. Se a demolição do edifício se fundamentar numa das situações previstas nas alíneas a) e b) do número anterior e obrigatória a manutenção da volumetria pré-existente e da fachada principal. (...)"*

-- Usos (Art.º 30.º)

Pretende-se manter o Uso Habitacional, com entrada no n.º 96, de acordo com o existente, eliminando a entrada pelo n.º 94. No entanto, é pretensão a alteração do uso de comércio para habitação no n.º 98.

*"Nos imóveis e conjuntos arquitetónicos da Carta Municipal do Património é admitida a mudança de uso desde que não comprometa a manutenção das respetivas características urbanas e paisagísticas, históricas, construtivas, arquitetónicas e decorativas."*

Na **Planta de Ordenamento Acessibilidades e Transportes** podemos obter a seguinte informação:

- No que diz respeito a Zonas de Estacionamento estamos perante um imóvel referenciado como Estacionamento – Zona C.

Assim sendo, e de acordo com o PDML, e no específico interesse deste imóvel, o regulamento estabelece o seguinte:

-- Âmbito (Art.º 73.º)

*"Os limiares de oferta de estacionamento de uso privado e público são estabelecidos em função da quantidade e qualidade da oferta de transporte coletivo existente em cada zona da cidade, bem como das necessidades de estacionamento, público e privado, que se verificam em cada zona."*

-- Zonamento [alínea c) e d) do n.º 1 do Art.º 74.º]

*"1. O dimensionamento da oferta de estacionamento de acesso público e privado na cidade de Lisboa é estabelecido em função do seguinte zonamento, previsto na Planta de acessibilidades e transportes: (...) c) Zonas C – correspondem as zonas da cidade com tecidos urbanos muito consolidados que, apesar de não estarem na área de influência direta da oferta de transporte coletivo estruturante, apresentam, no entanto, fortes restrições ao nível do espaço disponível para a criação de estacionamento, para as quais se admite índices de provisão de estacionamento de valor inferior aos previstos para as zonas D;*

*d) Zonas D – correspondem a zonas de estacionamento padrão e englobam o restante território municipal não abrangido pelas zonas A, B e C. (...)"*

Na **Planta de Condicionantes Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública I** podemos obter a seguinte informação:

- O imóvel está abrangido pela Zona de Interseção Geográfica do Aeroporto Humberto Delgado (Superfície Cônica de Transição) estando sujeito a parecer da Autoridade Nacional de Aviação Civil, as construções ou quaisquer outros obstáculos que ultrapassem as cotas definidas para a zona (cotas variáveis a 5 por cento entre 145 m e 245 m).

Na **Planta de Condicionantes Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública II** podemos obter a seguinte informação:

- O edifício sendo um imóvel classificado inserido num Conjunto de Interesse Público (CIP) está abrangido pela Zona de Interseção Geográfica Zona Especial de Proteção (ZEP) do Conjunto constituído pelo Bairro Estrela d'Ouro, incluindo a antiga Vivenda Rosalina, jardim e horta, e o antigo Royal Cine.

Assim sendo, estamos perante um imóvel que está sujeito a parecer da Direção Geral do Património Cultural (DGPC) por ser um imóvel classificado e estar inserido numa zona de proteção de categoria:

- CIP: Conjunto de Interesse Público ao abrigo da Portaria nº 740-EC/2012, DR 2.ª série, nº 252 de 31 dezembro 2012.

- ZEP: Zona Especial de Proteção ao abrigo da Portaria nº 240/2023, DR 2.ª série, nº 102 de 26 maio 2023 que Altera a delimitação, revê a classificação e redenomina para «Conjunto constituído pelo Bairro Estrela d'Ouro, incluindo a antiga Vivenda Rosalina, jardim e horta, e o antigo Royal Cine» a classificação do «Bairro Estrela d'Ouro, em Lisboa, e fixa a respetiva zona especial de proteção (ZEP).

Nesta base estamos perante um edifício enquadrado e sujeito às seguintes restrições (Artigo 2.º e 3.º, Portaria nº 240/2023, de 23 de maio):

- Área de Sensibilidade Arqueológica (ASA) – Zona 3 (correspondente ao antigo Royal Cine) [alínea a) e b), do n.º 1];

- Obras de alteração e demolição [alínea 1), 2) e 5) do i), alínea 1) do ii) e alínea 1) do iii)];

*“(…) i) Podem ser objeto de obras de alteração:*

*1) Admitem -se obras de alteração no interior dos edifícios, no sentido de otimizar o seu uso, desde que se recorra a sistemas e materiais compatíveis com o existente, e não se altere, no essencial, o sistema construtivo e a lógica espacial original;*

*2) Não se admite a introdução de estruturas em betão armado;(…)*

*5) Na Zona 3: (…)*

*Admitem -se obras de beneficiação e/ou alteração na cobertura, na condição de não haver aumento sensível de volumetria; (…)”*

*iii) Podem ser demolidos:*

*1) Podem ser demolidas todas as alterações que não pertençam ao conjunto original;(…)”*

- Zona Especial de Proteção – ZEP [n.º 1, alínea a) e b) do n.º 2, alínea 3) do i), alínea 2) do ii)];

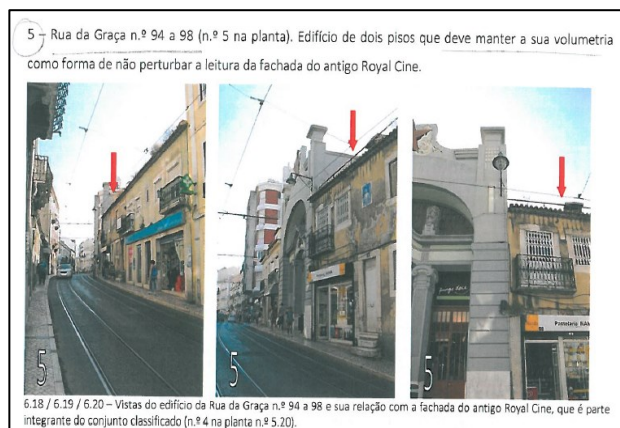
*“(…) i) Podem ser objeto de obras de alteração: (…)*

*3) As intervenções devem considerar a conservação de todos os elementos arquitetónicos qualificados existentes no exterior; (…)*

*ii) Devem ser preservados: (…)*

*2) Não devem sofrer aumento de volumetria os seguintes imóveis: (…)*

*Rua da Graça, 94 a 98; (…)”*



in site Direção-Geral do Património Cultural

Na Planta de Área de Reabilitação Urbana (ARU) o edifício está inserido na Área de Reabilitação Urbana de Lisboa com Operação de Reabilitação Urbana Simples.

### **Normativos da Construção**

**RGEU, RMUEL, DL n.º 95/2019, Portaria n.º 301/2019 e Portaria n.º 304/2019**

As soluções de projeto serão preconizadas em fase subsequente de projeto e cumprirão os princípios e normativas regulamentares aplicáveis.

No que diz respeito ao Decreto-Lei n.º 95/2019 de 18 de Julho importa referir a alínea d) do n.º 2 do Art. 1.º. De acordo com a Portaria n.º 304/2019 de 12 de setembro a presente proposta enquadra-se na alínea b) do artigo 2.º, como “Obra de grande reorganização espacial”.

### **Segurança**

As soluções de projeto serão preconizadas em fase subsequente de projeto e cumprirão os princípios e normativas regulamentares aplicáveis.

### **Acessibilidades**

De acordo com a Portaria n.º 301/2019 de 12 de setembro, e no específico interesse deste imóvel, a proposta enquadra-se na alínea c) do n.º 2 do Anexo como “Intervenção Profunda (N3)”.

Tendo em conta a realidade construtiva do edifício, pequena área existente, configuração da implantação e exigência técnica não é previsto a colocação de meio mecânico de elevação nem está previsto um espaço para a futura instalação de um elevador.

Tal situação prende-se com a desproporcionalidade das obras necessárias à sua implementação, à aplicação de meios económico-financeiros e ao impacto construtivo num objeto arquitetónico cujas características originais têm de ser respeitadas, mas que sujeito a uma série de restrições [artigo 10.º, DL 163/2006].

Tratando-se de um edifício de apenas dois pisos (pisos 0 e 1) a proposta prevê que apenas o apartamento ao nível do piso 0 estejam ao abrigo do Decreto-Lei n.º 163/2006.

No entanto, as escadas de acesso ao piso 1 e, consequentemente, a sua fração também foram projetados no sentido de dar cumprimento ao máximo de condições previstas ao abrigo do Decreto-Lei n.º 163/2006, embora não cumpra na sua totalidade.

As soluções de projeto e pedido de isenção do cumprimento integral da legislação em vigor serão previstas em fase subsequente de projeto – Licenciamento.



### **Resíduos Sólidos Urbanos**

No presente estudo está previsto um compartimento para deposição de resíduos sólidos destinados ao uso proposto atendendo ao art.º 42º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Lisboa (RMUEL), conforme peças desenhadas anexas.

Tendo em conta a pequena área e configuração da implantação do edifício e de forma a melhorar as condições de habitabilidade e de conforto, destinando mais área para as frações habitacionais, o compartimento proposto não garante integralmente as soluções técnicas previstas no regulamento: não são estritamente cumpridos os aspetos de dimensionamento mínimo, de área, de pé direito ou largura e comprimento mínimos do compartimento. Não é possível ainda garantir, no interior do compartimento, a retirada e colocação de cada contentor sem necessidade de movimentação dos restantes.

### **PRINCIPIOS DA REABILITAÇÃO**

#### **Adequação às infraestruturas e redes existentes**

As soluções de projeto no que diz respeito às ligações aos sistemas de infraestruturas do sistema público serão confirmadas em fase subsequente de projeto e respeitarão todos os esquemas e as regras de ligação regulamentares.

#### **Adequação da edificação à utilização pretendida**

A proposta apresentada propõe manter o uso habitacional atual ao nível do nº 94 e nº 96, e alterar o uso de comércio para habitação ao nível do nº 98, passando a ter entrada comum pelo nº96 para os dois pisos e duas frações de tipologia T2.

A adequação funcional respeita as normativas correspondentes permitindo a articulação e comunicação adequadas dos espaços comuns do edifício e dos apartamentos no que diz respeito aos acessos, circulações, espaços sociais e privados.

As principais implicações estruturais e morfológicas da proposta prendem-se com:

- a contenção da fachada principal com vista à sua recuperação de forma à conservação e/ou reposição das características originais de edifício pré-existente.
- a reconstrução integral do interior do edifício de acordo com a realidade construtiva preconizada em projeto;
- a reconstrução da fachada tardoz de acordo com a realidade construtiva preconizada em projeto;
- a reconstrução da cobertura de acordo com a realidade construtiva preconizada em projeto.

As execuções destas implicações traduzem-se numa proposta que visa reconstrução do edificado com novos pressupostos de valorização construtiva e socioeconómica.

### **OBSERVAÇÕES**

Em tudo omissos serão respeitados os regulamentos em vigor, nomeadamente o RGEU, PDML e as normas camarárias aplicáveis.

Lisboa, Julho de 2025

Rute Alexandra Lemos Ribeiro  
(Inscrição OA nº 16874)