

Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, que aprovou o regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de determinados edifícios afetos ao uso habitacional

O REGIME EXCECIONAL E PROVISÓRIO DE REABILITAÇÃO URBANA

O ponto de partida das medidas vertidas no recente Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, é a constatação pelo legislador do elevado custo da adaptação de imóveis construídos há décadas, que podem satisfazer os cómodos mínimos exigidos pela vida moderna, mas que não se encontram em condições de observar boa parte das exigências hoje feitas à construção de edifícios destinados à habitação. Elevado custo que estimula a construção nova, muitas vezes paradoxalmente mais barata e acessível do que aquela que resulta de operações de reabilitação.

Outro aspeto importante na identificação dos pressupostos em que assenta este regime excecional é a afirmação clara de que a reabilitação urbana é distinta da construção nova, pelo que essa distinção não deve estar apenas nos métodos utilizados mas também na regulamentação aplicável, dando uma maior relevância ao princípio da proteção do existente.

As medidas inserem-se nas políticas públicas de ordenamento do território e das cidades que visam combater o alargamento excessivo dos perímetros urbanos, o consumo desregrado de solos aproveitáveis para outros fins e a dispersão urbanística e infraestrutural a que construção nova conduz, promovendo o regresso das populações aos centros das cidades.

São requisitos da aplicação do regime: (i) a reabilitação de edifícios; (ii) o edifício esteja concluído há pelo menos trinta anos, ou (iii) esteja localizado em área de reabilitação urbana e se destine total ou predominantemente ao uso habitacional, *rectius*, que pelo menos 50% da



sua área se destine a habitação e a usos complementares (estacionamento, arrecadação, usos sociais...).

Para as situações que preenchem estes requisitos, o diploma introduz uma considerável flexibilidade em relação às regras do regime comum. O legislador deste regime excecional exclui ou limita o âmbito de algumas delas, com especial relevo para a dispensa de normas e requisitos técnicos.

O conceito de reabilitação abrange as obras de conservação, alteração, reconstrução, construção e ampliação e as alterações de utilização em edifícios ou frações. Contudo, as obras de reabilitação que envolvem construção e ampliação devem cumprir as normas técnicas aplicáveis e os requisitos enunciados no art. 2.º n.º 2 alínea d) do diploma, nomeadamente quanto à garantia de condições mínimas de salubridade e de segurança. O carácter excecional do regime não implica, pois, que a operação urbanística de reabilitação possa originar ou

agravar desconformidades em relação aos padrões mínimos exigidos para a qualidade das construções. Deverá, antes, contribuir para a melhoria das condições de segurança e salubridade do edifício ou fração.

Um dos aspetos mais relevantes do regime prende-se com a dispensa da aplicação de algumas normas técnicas do Regulamento Geral das Edificações Urbanas. São exemplos a dispensa de observância dos padrões mínimos legais aplicáveis aos espaços de comunicação vertical, nomeadamente quanto à largura de lanços de escada, à sua iluminação e ventilação, à escada de serviço e ascensor que é, de comum, obrigatório a partir de certo número de pisos. Prevê-se também a dispensa de cumprimento de regras técnicas relativas aos limites de altura ou à distância mínima entre fachadas, disposições interiores dos edifícios como as áreas mínimas das habitações e áreas dos respetivos compartimentos e espaços livres ou ainda o afastamento das regras gerais sobre ventilação, como a disposição das janelas e a abertura de vãos de janela em fachadas opostas, a construção de caves e especificidades relativas a instalações sanitárias e compartimentos destinados ao escoamento de resíduos. Afasta-se também a aplicação de regras técnicas que dispõem sobre as dimensões do prédio, excluindo-se ainda a aplicação do regime legal de acessibilidades e dos requisitos acústicos.

O regime prevê ainda especificidades em relação às novas exigências legais de eficiência energética, à qualidade térmica e instalação de sistemas de captação de energia.

Afasta-se, ainda, a obrigatoriedade de proceder a instalação de gás desde que prevista outra fonte energética, ficando o interessado unicamente obrigado a instalar um número circunscrito de infraestruturas e equipamentos de teleco-

municações.

No caso das obras de reabilitação que envolvem construção nova e ampliação, este diploma exige, ainda, o cumprimento dos requisitos enunciados no art. 2.º n.º 2 alínea d), nomeadamente quanto à garantia de condições mínimas de salubridade e de segurança.

Importa salientar que este diploma impõe como limite à dispensa de aplicação de determinados normativos ou à sua possibilidade de adaptação, a salvaguarda estrutural do edificado, prevenindo-se que, em caso algum, as intervenções nos edifícios possam diminuir as condições de segurança e de salubridade da edificação ou a sua segurança estrutural e sísmica.

Para além de excecional, o regime é também transitório, destinando-se a vigorar por um período de sete anos, durante o qual se espera uma intervenção significativa na regeneração do parque habitacional urbano, em especial o dos grandes centros.

Este diploma encerra, também, um desafio para os Municípios que terão de juntar a estas novas regras e à adaptação de regras existentes, a panóplia de normativos e regulamentos aplicáveis no âmbito dos procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas.

Junho, 2014



BRUNA ALEXANDRA DUARTE
Advogada Estagiária

A presente *newsletter* foi elaborada com fins informativos, sendo disponibilizada de forma gratuita para destinatários selecionados pela FALM encontrando-se vedada a sua reprodução e circulação não expressamente autorizadas. A informação nela contida tem carácter geral e não substitui o aconselhamento jurídico para a resolução de casos concretos.

Caso não pretenda receber por esta via novas edições desta *newsletter*, por favor queira comunicá-lo para info@falm.pt.