



## O regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações habitacionais

A partir do próximo dia 16 de novembro chega ao fim o regime excecional e temporário que dispensa a realização de obras de reabilitação em edifícios ou frações autónomas concluídas há pelo menos 30 anos ou localizados em área de reabilitação urbana, e destinados total ou predominantemente a uso habitacional, do cumprimento de várias normas técnicas de construção.

O Decreto-lei n.º 95/2019, publicado em 18 de julho último, vem estabelecer o regime aplicável, a partir de 16 de novembro de 2019, à realização de operações de reabilitação em edifícios ou frações autónomas destinadas total ou predominantemente a uso habitacional, revogando o regime excecional e temporário vigente desde abril de 2014 que dispensava o cumprimento de várias normas técnicas de construção quando estivessem em causa este tipo de operações atendendo à idade ou localização dos edifícios.

A nova regulamentação foi, em parte, remetida para portaria, tendo sido publicadas hoje:

- A Portaria n.º 301/2019, que define o método de projeto para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada em edifícios habitacionais existentes;
- A Portaria n.º 302/2019, que define os termos em que as operações de reabilitação estão sujeitas à elaboração de relatório de avaliação de vulnerabilidade sísmica e as situações em que é exigível a elaboração de projeto de reforço sísmico;
- A Portaria n.º 303/2019, que fixa os custos-padrão que permitem quantificar o custo das intervenções para operações de reabilitação;
- A Portaria n.º 304/2019, que define os requisitos funcionais da habitação e da edificação em conjunto, aplicáveis às operações de reabilitação em edifícios ou frações com licença de construção emitida até 1 de janeiro de 1977;
- A Portaria n.º 305/2019, que fixa as normas técnicas dos requisitos acústicos em edifícios habitacionais existentes.

Do regime composto pelos diplomas publicados até esta data, destacamos:

- A definição dos requisitos funcionais e das infraestruturas de telecomunicações a observar em edifícios ou frações com licença de construção emitida até 1 de janeiro de 1977;
- A exigência de relatório de avaliação de vulnerabilidade sísmica independentemente da data da construção original quando, designadamente, existam sinais evidentes de degradação na estrutura do edifício ou as obras de ampliação, reconstrução ou alteração procedam ou tenham por efeito uma alteração do comportamento estrutural do edifício;
- A possibilidade de dispensar o cumprimento do regulamento técnico de segurança contra incêndios quando seja manifestamente desproporcionado, podendo o projetista determinar medidas alternativas de forma fundamentada e de acordo com método a publicar pelo LNEC;
- A possibilidade de apresentar solução fundamentada com medidas de mitigação, compensação ou não adoção dos requisitos acústicos aplicáveis, a apreciar pela entidade licenciadora, quando não seja possível, de forma justificada, o seu cumprimento integral.

© Macedo Vitorino & Associados

### ✉ Contactos

Susana Vieira

svieira@macedovitorino.com

*Esta informação é de carácter genérico, não devendo ser considerada como aconselhamento profissional.*