

1 - O [Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho](#), estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas. Qual o objetivo do diploma?

O Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho dá corpo a um dos objetivos estratégicos do Governo de “*passar a reabilitação da exceção à regra*”, através da revisão do enquadramento legal e regulamentar da construção, de modo a adequá-lo às exigências e especificidades da reabilitação.

Para tanto, foram criadas regras adequadas a essas especificidades, garantindo-se que estas são reconhecidas e que, por isso, têm um quadro legal e regulamentar diferente do aplicável à construção nova.

No entanto, essas especificidades não são “*resolvidas*” com a mera dispensa de regras aplicáveis às intervenções, como acontecia no regime excecional e temporário, constante do [Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril](#), agora revogado.

Por isso, o quadro legal criado para a reabilitação do edificado, que entrará em vigor a 15 de novembro, não é nem temporário, nem excecional. Consiste no novo enquadramento legal, que se quer estável e coerente, a que ficam sujeitas as obras de reabilitação.

2 – Quando é que este novo regime legal entra em vigor?

O Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, bem como as portarias que o regulamentam entram em vigor a 15 de novembro.

Não obstante, de acordo com a norma transitória prevista no artigo 20.º deste diploma legal, aos procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação de edifícios ou frações autónomas pendentes à data da sua entrada em vigor, é aplicável o disposto no Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

3- Qual é o seu âmbito de aplicação?

Este regime legal é aplicável às operações de reabilitação realizadas em edifícios ou frações autónomas, sempre que estes se destinem a ser total ou predominantemente afetos ao uso habitacional.

A aplicação temporal, para cada uma das seguintes especialidades de projeto, é determinada em função da data em que cada especialidade passou a prever normas técnicas para a construção nova:

- funcionalidade das habitações;
- segurança contra incêndios;
- comportamento térmico e eficiência energética;
- comportamento acústico;
- condições de acessibilidade;
- infraestruturas de telecomunicações.

Com efeito, as operações de reabilitação efetuadas em edifícios construídos em data posterior àquelas datas, porque aquando da sua construção original já era obrigatório o cumprimento de

normas técnicas, já não sofrem de constrangimentos que imponham a necessidade do estabelecimento da sua adequação à reabilitação de edifícios.

Assim, definiu-se que:

- a) quanto aos requisitos funcionais da habitação e da edificação em conjunto, este regime é aplicável aos casos em que a respetiva licença de construção tenha sido emitida até 1 de janeiro de 1977, dado que após esta data os projetos já tinham de ser elaborados ao abrigo do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, na versão do Decreto-Lei n.º 650/75, de 18 de novembro;
- b) No âmbito da segurança contra incêndios em edifícios, quando o procedimento de controlo prévio aplicável à sua construção tenha ocorrido em data anterior à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro;
- c) No âmbito do comportamento térmico e eficiência energética em edifícios, quando o procedimento de controlo prévio aplicável à sua construção tenha ocorrido em data anterior à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 40/90, de 6 de fevereiro;
- d) No âmbito dos requisitos acústicos em edifícios, quando o procedimento de controlo prévio aplicável à sua construção tenha ocorrido em data anterior à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 129/2002, de 11 de maio;
- e) No âmbito das acessibilidades em edifícios, quando o procedimento de controlo prévio aplicável à sua construção tenha ocorrido em data anterior à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, incluindo as situações previstas na norma transitória constantes no artigo 23.º do mesmo decreto-lei;
- f) No âmbito da instalação das infraestruturas de telecomunicações, quando a licença de construção tenha sido emitida até 1 de janeiro de 1977.

A análise da vulnerabilidade sísmica é aplicável às operações de reabilitação, independentemente da data da construção original, uma vez que independentemente da sua data de construção, quando se pretenda efetuar uma obra de ampliação, alteração ou reconstrução, em determinadas circunstâncias, é prudente avaliar previamente o impacto que essas obras podem provocar, no ponto de vista estrutural, no edifício.

Para cada uma destas áreas, são previstas medidas específicas com vista à concreta adequação das normas técnicas da construção à reabilitação de edifícios.

Para além disso, ter-se-á em consideração, sempre que sejam feitas operações de reabilitação, os seguintes princípios:

- Princípio da proteção e valorização do existente;
- Princípio da preservação ambiental;
- Princípio da melhoria proporcional e progressiva.

4 - Que diferenças relevantes existem entre este regime agora publicado e o regime excecional e temporário que estava em vigor? O que muda na filosofia das intervenções de reabilitação?

O novo regime aplicável à reabilitação de edifícios e frações autónomas estabelece os princípios fundamentais que devem presidir a toda a reabilitação do edificado. Tem como objetivo garantir a melhor articulação possível entre o desempenho dos edifícios, face à atuais expectativas de

conforto e segurança, e princípios como a proteção e valorização do existente, a sustentabilidade ambiental e a melhoria proporcional e progressiva do edificado.

Deste modo, rejeita-se a filosofia até agora vigente que, perante as dificuldades e constrangimentos na aplicação das normas técnicas da construção à reabilitação de edifícios, optou por operar uma dispensa acrítica das mesmas, não cuidando de garantir um equilíbrio entre a facilitação das intervenções e a necessidade de garantir as condições mínimas de segurança, conforto e salubridade e de promover os princípios referidos anteriormente.

Com efeito, o regime excecional e temporário agora revogado dispensava as operações de reabilitação em edifícios habitacionais com mais de 30 anos do cumprimento de exigências regulamentares num conjunto significativo de áreas técnicas, incluindo o domínio estrutural e sísmico, sem qualquer necessidade de justificação que não a idade dos edifícios.

Este novo regime segue uma filosofia totalmente oposta, desde logo porque não é um regime excecional ou temporário, mas também porque define criteriosamente as situações em que podem ser usadas medidas alternativas às da regulamentação aplicável a edifícios novos, com garantia de padrões de segurança, conforto e qualidade adequados, em alternativa à dispensa acrítica de regulamentação.

Acresce que todas as medidas subjacentes ao novo regime, em todas as áreas técnicas, têm como suporte os princípios por este estabelecidos como orientação geral para todas as ações de reabilitação: proteção e valorização do existente, sustentabilidade ambiental e melhoria proporcional e progressiva.

Este é assim um diploma que adequa à reabilitação de edifícios as normas técnicas a aplicar, definindo princípios fundamentais que devem nortear todas as operações de reabilitação bem como as normas específicas em diferentes áreas técnicas, de modo a ser possível compatibilizar a garantia do cumprimento de padrões de segurança, conforto e qualidade adequados, ao mesmo tempo que se salvaguardam os valores arquitetónicos, construtivos e ambientais, e que se promove a realização de obras de reabilitação mediante a proporcionalidade e progressividade das exigências aplicáveis.

5 - Quais as principais vantagens da alteração agora proposta?

As principais vantagens deste novo regime, são os seguintes:

- a) Maior garantia de segurança, conforto e salubridade após reabilitação;
- b) Incentivo às pequenas intervenções, essenciais para a melhoria da qualidade de vida e aumento da vida útil dos edifícios, com investimentos criteriosos;
- c) Incentivo à preservação do património construído e da coerência construtiva;
- d) Redução da produção de resíduos por preservação de elementos construtivos;
- e) Redução da incorporação de matérias primas e equipamentos;
- f) Melhor relação custo-benefício global para o edifício / habitação.

6 – Para que áreas técnicas estão previstas alterações regulamentares no âmbito de intervenções em edifícios existentes?

O novo regime aplicável à reabilitação de edifícios e frações autónomas propostas de alteração regulamentar nos seguintes domínios:

- RGEU (Regulamento Geral das Edificações Urbanas);
- Segurança contra incêndios;
- Comportamento térmico e eficiência energética;
- Comportamento acústico;
- Acessibilidades;
- Instalações.

Faz ainda a articulação com o domínio da segurança estrutural, incluindo a segurança sísmica, revogando inclusivamente os regulamentos nacionais de Estruturas que serão substituídos pelos Eurocódigos, há muito ensinados nas Universidades Portuguesas e já utilizados pelo corpo técnico, mas até agora sem força de lei.

Nestes termos, para a regulamentação destes domínios, o artigo 17.º prevê a publicação de seis portarias, um despacho, que estabelece as condições para a utilização dos Eurocódigos Estruturais nos projetos de estruturas de edifícios, e, a publicar pelo Laboratório Nacional de Engenharia Civil, I. P., do método a aplicar no âmbito do projeto de segurança contra incêndios em edifícios.

As portarias referidas no artigo 17.º, já foram publicadas, a saber:

- [Portaria n.º 304/2019, de 12 de setembro](#), que define os requisitos funcionais da habitação e da edificação aplicáveis às operações de reabilitação em edifícios ou frações autónomas com licença de construção emitida até 1 de janeiro de 1977, sempre que estes se destinem a ser total ou predominantemente afetos ao uso habitacional;

- [Portaria n.º 302/2019, de 12 de setembro](#), que define os termos em que obras de ampliação, alteração ou reconstrução estão sujeitas à elaboração de relatório de avaliação de vulnerabilidade sísmica, bem como as situações em que é exigível a elaboração de projeto de reforço sísmico;

- [Portaria n.º 297/2019, de 9 de setembro](#), que procede à quarta alteração da Portaria n.º 349-B/2013, de 29 de novembro, que define a metodologia de determinação da classe de desempenho energético para a tipologia de pré-certificados e certificados do SCE, bem como os requisitos de comportamento técnico e de eficiência dos sistemas técnicos dos edifícios novos e edifícios sujeitos a grande intervenção;

- [Portaria n.º 303/2019, de 12 de setembro](#), que fixa os custos-padrão, definidos por tecnologia, sistema, ou elemento construtivo que permitem quantificar o custo das intervenções para operações de reabilitação;

- [Portaria n.º 305/2019, de 12 de setembro](#), que fixa as normas técnicas dos requisitos acústicos em edifícios habitacionais existentes;

- [Portaria n.º 301/2019, de 12 de setembro](#), que define o método de projeto para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada em edifícios habitacionais existentes.

7 – O princípio da sustentabilidade ambiental, que é invocado no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, defende que *“a atividade de reabilitação deve ser orientada para a minimização do seu impacto ambiental”* e que deve-se privilegiar *“a reutilização de componentes da construção, a utilização de materiais reciclados, a redução da produção de resíduos, a utilização de materiais com reduzido impacto ambiental, a redução de emissão de gases com efeito estufa, a melhoria da eficiência energética e a redução das necessidades de energia, incluindo a energia incorporada na própria construção, bem como o aproveitamento de fontes de energia renováveis”*.

Para além de sugerir que a demolição deve ser o último recurso a usar no projeto, de que forma pode a aprovação deste regime contribuir para a dissuasão da aplicação de métodos menos sustentáveis ambientalmente na reabilitação de edifícios?

A consagração da preocupação da sustentabilidade ambiental como um dos princípios orientadores das intervenções de reabilitação no novo regime tem como objetivo sublinhar a importância da sua transversalidade nas várias áreas técnicas.

A filosofia agora proposta para as alterações regulamentares específicas baseia-se em cenários de gradação de exigências, de acordo com a profundidade da intervenção, contribuindo para este desígnio e contrariando a inexistência atual de preocupações com a promoção da sustentabilidade ambiental no corpo regulamentar, bem como da sua presença ainda incipiente na prática de projeto de reabilitação.

De forma particular, a proposta para as diversas áreas técnicas pretende promover abordagens globais, bem como o uso de metodologias específicas, que incentivem pequenas intervenções com investimentos criteriosos (essenciais para a melhoria da qualidade de vida e aumento da vida útil dos edifícios), que promovam a redução da produção de resíduos por preservação de elementos construtivos, bem como a minimização da incorporação de matérias primas e equipamentos (e, deste modo, garantir que as operações de reabilitação incorporam o princípio da sustentabilidade, sobretudo na componente material), e, por fim, que melhorem a relação custo-benefício global para os edifícios e habitações, incentivando-se ainda, pela adoção destes princípios, a preservação do património construído e da coerência construtiva.

8 - O que vai mudar no âmbito da reabilitação sísmica em edifícios existentes?

Este regime, constante no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho e, no caso concreto da reabilitação sísmica, na Portaria n.º 302/2019, de 12 de setembro, define as situações em que a reabilitação de edifícios fica sujeita à elaboração de relatório de avaliação de vulnerabilidade sísmica e o eventual reforço dos edifícios, contribuindo para garantir que estas intervenções salvaguardam as questões de segurança estrutural, acautelando uma preocupação que vinha sendo manifestada pela comunidade científica relativa a esta sensível questão.

Pretende-se garantir que sempre que tiverem lugar obras em edifícios de elevada classe de importância em termos sísmicos, bem como quando sejam identificados sinais de degradação da estrutura, ou das quais resultem alterações estruturais ou de utilização, se proceda à avaliação da vulnerabilidade sísmica, o mesmo sucedendo em todas as intervenções de grande envergadura.

Estas medidas surgem em articulação com a substituição dos regulamentos estruturais nacionais pelos Eurocódigos Estruturais, integrada no presente decreto-lei. Esta alteração regulamentar, ainda que de âmbito alargado, é imprescindível para as medidas a adotar no domínio da vulnerabilidade sísmica, já que, quer as ações, quer a metodologia de análise e reforço, fazem parte dos referidos Eurocódigos.

9 - A codificação das normas técnicas da construção é uma ambição antiga do setor. Este novo regime aproxima-nos desse objetivo?

A Resolução de Conselho de Ministros que dá origem ao Projeto “Reabilitar como Regra «RcR»”, que teve como principal objetivo a apresentação de uma proposta com vista à revisão do enquadramento legal e regulamentar da construção, de modo a adequá-lo às exigências e especificidades da reabilitação e cujo regime agora aprovado resulta do trabalho desenvolvido nesse âmbito, refere, no seu preâmbulo que a revisão da regulamentação a levar a cabo pelo projeto deve *“articular-se com outras iniciativas em curso, designadamente no domínio da segurança estrutural, e contribuir para um processo faseado de consolidação das normas técnicas da construção, tendente à sua codificação”*.

Com efeito, a estrutura subjacente ao regime agora aprovado pretende precisamente contribuir para este desígnio, estipulando princípios-base que devem orientar todas as intervenções de reabilitação e que definem uma filosofia integrada e de melhoria progressiva para todas as áreas técnicas abrangidas. Esta estruturação de normas orientadas pelo mesmo conjunto de princípios e que tem por base uma filosofia integrada contribui eficazmente para este desígnio que se espera, no futuro, vir a concretizar-se no domínio global da construção.