



11 de abril de 2014

## Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril – Regime Excecional e Temporário aplicável à Reabilitação de Edifícios ou de Frações

Entrou em vigor, no passado dia 9 de abril de 2014, o **Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril**, que estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou de frações, o qual visa agilizar, dinamizar e simplificar os procedimentos administrativos de reabilitação urbana.

### Objeto e Âmbito

O Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril vem estabelecer um **regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou de frações, concluídos há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana**, sempre que se destinem a ser **afetos total ou predominantemente ao uso habitacional** e desde que a **operação urbanística não origine desconformidades, nem agrave as existentes, ou contribua para a melhoria das condições de segurança e salubridade do edifício ou fração**.

### Conceito de Operações de Reabilitação

São consideradas **operações de reabilitação** (i) as obras de conservação, (ii) as obras de alteração, (iii) as obras de reconstrução, (iv) as obras de construção ou de ampliação, na medida em que sejam condicionadas por circunstâncias preexistentes que impossibilitem o cumprimento da legislação técnica aplicável, desde que não ultrapassem os alinhamentos e a cêrcea superior das edificações confinantes mais elevadas e não agravem as condições de salubridade ou segurança de outras edificações e (v) as alterações de utilização.

### Conceito de Edifício ou Fração afetos predominantemente ao uso habitacional

Quando pelo menos 50% da sua área se destine a habitação e a usos complementares, designadamente, estacionamento, arrecadação ou usos sociais.

### Simplificação Administrativa

As operações urbanísticas abrangidas por este novo regime estão dispensadas:

- > da observância de algumas disposições técnicas previstas no **Regulamento Geral das Edificações Urbanas**, nomeadamente as relativas a áreas mínimas de habitação, altura do pé-direito ou instalação de ascensores;
- > do cumprimento de **normas técnicas sobre acessibilidades** previstas no regime que define as condições de acessibilidade a satisfazer no projeto e na construção de espaços públicos, equipamentos coletivos e edifícios públicos e habitacionais;

Pedro Ferreirinha  
[pf@vda.pt](mailto:pf@vda.pt)

Francisco Sousa Coutinho  
[fsc@vda.pt](mailto:fsc@vda.pt)

## Regime Excecional e Temporário aplicável à Reabilitação de Edifícios ou de Frações

- > do cumprimento de **requisitos acústicos** previstos no Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios, com exceção das operações urbanísticas em partes de edifícios ou frações autónomas destinados a usos não habitacionais;
- > do cumprimento (i) **dos requisitos mínimos de eficiência energética e qualidade térmica** e (ii) **das exigências legais de instalação de sistemas solares térmicos para aquecimento de água sanitária, assim como o recurso a formas alternativas e renováveis de energia**, nas situações em que existam incompatibilidades de viabilidade económica, de ordem técnica, funcional ou de valor arquitetónico, desde que justificadas mediante termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor do projeto;
- > **da instalação de redes de gás**, e da apresentação do respetivo projeto, quando não esteja prevista a sua utilização e desde que esteja prevista outra fonte energética.

Os edifícios abrangidos pelo presente regime ficam apenas **obrigados à instalação das seguintes infraestruturas de telecomunicações** (i) espaços para as tubagens da coluna montante do edifício, (ii) as redes de tubagem necessárias para a eventual instalação posterior de diversos equipamentos, cabos e outros dispositivos, (iii) passagem aérea de topo e entrada de cabos subterrânea e (iv) sistemas de cablagem em pares de cobre, cabo coaxial, para distribuição de sinais sonoros e televisivos do tipo A e em fibra ótica. A não instalação das infraestruturas obrigatórias constitui um **ilícito contraordenacional muito grave**.

### Aspetos a salvaguardar

As intervenções em edifícios existentes não podem diminuir as condições de segurança e de salubridade da edificação, nem a segurança estrutural e sísmica do edifício.

### Período de vigência

- > Este regime excecional e temporário vigorará por um período de **sete anos** contados a partir de dia 9 de abril de 2014.
- > Este regime aplica-se aos procedimentos de **controlo prévio** das operações urbanísticas de reabilitação de edifícios ou de frações **pendentes à data da sua entrada em vigor, bem como aos pendentes à data da cessação da vigência deste regime**.
- > Quando se trate de operação urbanística de reabilitação **isenta de controlo prévio**, este regime **aplica-se ainda às obras pendentes à data da cessação da vigência do mesmo**.
- > Enquanto os edifícios ou frações mantiverem um uso habitacional predominante, as operações realizadas ao abrigo do presente regime não são afetadas pela cessação de vigência do mesmo.

#### Lisboa

Av. Duarte Pacheco, 26  
1070-110 Lisboa  
Portugal  
lisboa@vda.pt

#### Porto

Av. da Boavista, 3433 – 8º  
4100-138 Porto  
Portugal  
porto@vda.pt

#### Timor-Leste

Timor Plaza  
Rua Presidente Nicolau Lobato, Unidade 433  
Comoro, D'III | Timor-Leste  
timorleste@vda.pt