



Exmo. Senhor

Chefe do Gabinete do Presidente da Assembleia

Legislativa da Região Autónoma dos Açores

Ref.º 1247/CGAB/MPAP/2013

Data: 12.dezembro.2013

Encarrega-me o Senhor Ministro da Presidência e dos Assuntos Parlamentares de junto remeter para a audição prevista no n.º 2 do artigo 229.º da Constituição e no n.º 1 do artigo 116.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores, os seguintes projetos de diploma.

Projeto de decreto-lei que procede à décima terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação - *MAIOTE* - (Reg. DL 508/2013);

Projeto de decreto-lei que estabelece um regime excecional e transitório a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, concluídos há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam afetos ou se destinem a afetar total ou predominantemente ao uso habitacional - *MAIOTE* - (Reg. DL 509/2013).

Em cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 80.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores solicita-se a emissão de parecer, por razões de urgência, até ao próximo dia 26 dezembro.

A urgência fundamenta-se na necessidade de aprovação, com a maior brevidade, do projeto de diploma, a fim dar cumprimento a medidas previstas no memorando de Entendimento assinado pelo Estado Português com a União Europeia, o Fundo Monetário Internacional e o Banco Central Europeu.

Com os melhores cumprimentos,

O Chefe do Gabinete

(Francisco José Martins)

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES	
ARQUIVO	
Entrada	3375 Proc. n.º 08.06
Data:	013/12/13 N.º 7618



Ministério d.....



Decreto ..... n.º .....

**DL 509/2013**

**2013.12.06**

A promoção da reabilitação urbana constitui um objetivo estratégico e um desígnio nacional assumido no Programa do XIX Governo Constitucional. Com efeito, a política do ordenamento do território do Governo dá prioridade a uma aposta num paradigma de cidades com sistemas coerentes e bairros vividos.

Com efeito, a reabilitação do edificado existente em Portugal representa apenas cerca de 6,5% do total da atividade do sector da construção, bastante aquém da média europeia, situada nos 37 %. Acresce que, de acordo com os Censos 2011, existem cerca de dois milhões de fogos a necessitar de recuperação, o que representa cerca de 34% do parque habitacional nacional.

A alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, operada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, constitui um passo decisivo no sentido da sua agilização e dinamização, flexibilizando e simplificando os procedimentos de criação de áreas de reabilitação urbana, criando um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas e regulando a reabilitação urbana de edifícios ou frações, ainda que localizados fora de áreas de reabilitação urbana, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos e em que se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir-lhes adequadas características de desempenho e de segurança.



Ministério d.....



Decreto ..... n.º .....

A revisão do regime jurídico da reabilitação urbana ali preconizada reforçou o conceito de proteção do existente já previsto no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro. De acordo com o regime específico de proteção do existente, é permitida a não observância de normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, desde que a operação de reabilitação urbana não origine ou agrave a desconformidade com essas normas ou permita mesmo a melhoria generalizada do estado do edifício. Em todo o caso, a não observância de tais regras de construção deve ser identificada e fundamentada pelo técnico autor do projeto de reabilitação, mediante termo de responsabilidade, reforçando-se, em contrapartida, a responsabilidade do mesmo técnico, designadamente pelas suas declarações.

A revisão operada pela referida Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, inscreve-se num amplo e profundo conjunto de reformas centrado na aposta clara do Governo na redução do endividamento das famílias e do desemprego, na promoção da mobilidade das pessoas, na requalificação e revitalização das cidades e na dinamização das atividades económicas associadas ao sector da construção.

Neste contexto abrangente, a reabilitação urbana e o mercado de arrendamento constituem domínios estratégicos e essenciais, cuja estreita conexão se afigura indiscutível e que, por isso, foram objeto de um tratamento integrado, articulando-se a referida alteração ao regime jurídico da reabilitação urbana com a reforma do arrendamento urbano operada pelas Leis n.ºs 30/2012 e 31/2012, ambas de 14 de agosto.

A importância da reabilitação urbana como factor de desenvolvimento das cidades e da economia aconselha a que se continue a trabalhar no sentido da sua máxima promoção, adotando medidas complementares às previstas no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.



Ministério d.....



Decreto ..... n.º .....

Nesse contexto, pelo Despacho n.º 14574/2012, de 5 de novembro, dos Ministros da Economia e do Emprego e da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território, publicado no Diário da República, 2.ª série, N.º 218, de 12 de novembro de 2012, foi criada uma comissão redatora, de natureza multidisciplinar, que assumiu a missão de elaborar um projeto de diploma que estabelecesse as «Exigências Técnicas Mínimas para a Reabilitação de Edifícios Antigos», regime excecional e transitório visando, em complemento das medidas consagradas no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, dispensar as obras de reabilitação urbana da sujeição a determinadas normas técnicas aplicáveis à construção, quando as mesmas, por terem sido orientadas para a construção nova e não para a reabilitação de edifícios existentes, possam constituir um entrave à dinamização da reabilitação urbana.

O presente diploma resulta, assim, do trabalho da referida comissão, adotando medidas excecionais e temporárias de simplificação administrativa, que reforçam o objetivo de dinamização, de forma efetiva, dos processos administrativos de reabilitação urbana.

A reabilitação urbana deve assumir-se como uma realidade economicamente viável em todas as áreas consolidadas, garantindo-se a sua execução para todas as populações e para a habitação já existente, e não apenas para nichos de mercado.

As soluções preconizadas no presente diploma partem de um princípio diferente daquele que dirigiu a política do território nas últimas décadas. A reabilitação urbana é diversa da construção nova, e, nesse sentido, deve ser olhada e regulada de acordo com a sua diversidade. O presente diploma assume, assim, uma nova visão, optando por uma reabilitação evolutiva que permita a melhoria das condições de habitabilidade, em equilíbrio com o edificado existente e a capacidade económica do proprietário.



Ministério d.....



Decreto ..... n.º .....

Deste modo, ao invés de uma aposta em novas construções, a política do ordenamento do território desenvolvida pelo Governo pretende privilegiar a reabilitação através de operações urbanísticas de conservação, alteração, reconstrução e ampliação, enquanto soluções mais adequadas à atual realidade do país.

Pretende-se, assim, promover o regresso das populações aos centros históricos dos aglomerados urbanos, que se encontram hoje despovoados e envelhecidos.

Neste contexto, o diploma prevê a dispensa do cumprimento de algumas normas previstas em regimes especiais relativos à construção, desde que, em qualquer caso, as operações urbanísticas não originem desconformidades, nem agravem as existentes, ou contribuam para a melhoria das condições de segurança e salubridade do edifício ou fração.

Assim, no que respeita ao Regulamento Geral das Edificações Urbanas, prevê-se a dispensa da observância de disposições técnicas cujo cumprimento importa custos inoportáveis e que não se traduzem numa verdadeira garantia da habitabilidade do edificado reabilitado. A referida dispensa incide, designadamente, sobre aspetos relacionados com áreas mínimas de habitação, altura do pé-direito ou instalação de ascensores.

Pretende-se, desta forma, promover uma política urbana capaz de responder às necessidades e recursos de hoje, num edificado já existente e que importa recuperar tornando-o atrativo e capaz de gerar riqueza agora e no futuro.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas e a Associação Nacional de Municípios Portugueses.

Assim:

Nos termos da alínea *a)* do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:



Ministério d.....



Decreto ..... n.º .....

### Artigo 1.º

#### Âmbito de aplicação

- 1 - O presente diploma estabelece um regime excecional e transitório aplicável à reabilitação de edifícios ou de frações, concluídos há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam afetos ou se destinem a afetar 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.
- 2 - Os edifícios ou frações referidos no n.º 1 são abrangidos por este diploma, enquanto mantiverem uso habitacional predominante.
- 3 - Estão abrangidas pelo presente diploma as seguintes operações urbanísticas:
  - a) Obras de conservação;
  - b) Obras de alteração;
  - c) Obras de reconstrução;
  - d) Obras de construção ou ampliação, condicionadas por circunstâncias preexistentes, que inviabilizem a aplicação de legislação técnica superveniente, designadamente em virtude da configuração dos lotes ou parcelas;
  - e) Alterações de utilização.
- 4 - Considera-se que um edifício ou fração está afeto ou se destina a afetar predominantemente a uso habitacional quando pelo menos 50% da sua área se destine a habitação e a usos complementares, designadamente, estacionamento, arrecadação ou usos sociais.



Ministério d.....



Decreto ..... n.º .....

#### Artigo 2.º

##### Dispensa de aplicação do RGEU

- 1 - As operações urbanísticas identificadas no artigo anterior, são dispensadas da observância das normas constantes dos artigos 45.º a 52.º; 59.º a 73.º; 75.º a 80.º, 83.º a 88.º, 97.º e 107.º a 114.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de agosto de 1951, na redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de junho.
- 2 - A alteração de parte de edifício ou de fração autónoma de uso habitacional para uso não habitacional, sem que se altere o uso predominante habitacional do edifício, pode efetuar-se mantendo-se o pé-direito pré-existente.

#### Artigo 3.º

##### Dispensa de aplicação do regime legal de acessibilidades

As operações urbanísticas objeto do presente diploma estão dispensadas do cumprimento de normas técnicas sobre acessibilidades.

#### Artigo 4.º

##### Dispensa de aplicação de requisitos acústicos

As operações urbanísticas identificadas no n.º 3 do artigo 1.º estão dispensadas do cumprimento de requisitos acústicos, com exceção das que tenham por objeto partes de edifício ou frações autónomas destinados a usos não habitacionais.



Ministério d.....



Decreto ..... n.º .....

#### Artigo 5.º

##### Regime especial de certificação de desempenho energético

As taxas legalmente definidas para a certificação de desempenho energético dos edifícios são reduzidas em 50% no caso das operações urbanísticas identificadas no n.º 3 do artigo 1.º.

#### Artigo 6.º

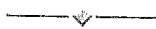
##### Requisitos de eficiência energética e qualidade térmica

- 1 - As operações urbanísticas identificadas no n.º 3 do artigo 1.º estão dispensadas do cumprimento dos requisitos mínimos de eficiência energética e qualidade térmica, nas situações em que existam incompatibilidades de ordem técnica, funcional ou de valor arquitectónico, desde que justificadas mediante termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor do projeto.
- 2 - As operações urbanísticas referidas no número anterior estão ainda dispensadas do cumprimento dos requisitos mínimos de qualidade térmica que se demonstrem incompatíveis com a respetiva viabilidade económica, designadamente nas situações de reabilitação para arrendamento apoiado ou condicionado, e desde que justificadas mediante termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor do projeto.
- 3 - As exigências legais de instalação, assim como o recurso a formas alternativas e renováveis de energia, podem ser dispensadas nos casos em que se verifique incompatibilidades de ordem técnica, funcional, de valor arquitetónico ou com a respetiva viabilidade económica, designadamente nas situações de reabilitação para arrendamento apoiado ou condicionado, desde que justificadas mediante termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor do projeto.





Ministério d.....



Decreto ..... n.º .....

4 - O termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor do projeto, nos termos dos números anteriores, deve:

- a) Indicar quais as normas legais ou regulamentares em vigor que o projeto não observa; e
- b) Fundamentar a não observância dessas normas.

#### Artigo 7.º

##### Instalações de gás em edifícios

Não é obrigatória a instalação de redes de gás, nem a apresentação do respetivo projeto, quando não esteja prevista a sua utilização e desde que esteja prevista outra fonte energética.

#### Artigo 8.º

##### Infraestruturas de telecomunicações em edifícios

- 1 - Não é obrigatória a apresentação de projeto de instalações telefónicas e de telecomunicações, salvo no que respeita as infraestruturas que se pretendam instalar.
- 2 - Apenas é obrigatória a instalação das seguintes infraestruturas:
  - a) Espaços para as tubagens da coluna montante do edifício;
  - b) As redes de tubagem necessárias para a eventual instalação posterior de diversos equipamentos, cabos e de outros dispositivos.
- 3 - As tubagens referidas nas alíneas do número anterior devem garantir a ligação das redes e infraestruturas públicas de comunicações do exterior do edifício até ao interior do mesmo e a cada uma das suas frações.



Ministério d.....



Decreto ..... n.º .....

- 4 - Em cada fração, a tubagem referida percorre o percurso necessário até atingir uma divisão seca.
- 5 - As exigências referidas nos números anteriores aplicam-se somente a intervenções que incidam sobre a totalidade do edifício.

Artigo 9.º

Salvaguarda estrutural

As intervenções em edifícios existentes não podem diminuir a resistência estrutural do edifício.

Artigo 10.º

Prevalência de regime

As normas constantes do presente diploma prevalecem sobre quaisquer normas gerais ou especiais que disponham em contrário.

Artigo 11.º

Período de vigência

O regime previsto no presente decreto-lei vigora pelo período de três anos contados da sua entrada em vigor.



Ministério d.....



Decreto ..... n.º .....

Artigo 12.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de

O Primeiro-Ministro

A Ministra de Estado e das Finanças

O Ministro Adjunto e do Desenvolvimento Regional

O Ministro da Economia

O Ministro do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia