

# Atualidade Jurídica

Imobiliário e Urbanismo

---

## Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

Regime Excecional aplicável à Reabilitação Urbana

Sofia Rodrigues Nunes

José Manuel Nunes

*Advogados da Gómez-Acebo & Pombo*

---

Com vista a dinamizar a reabilitação urbana, foi publicado, no passado dia 8 de abril, um novo regime excecional e temporário que visa facilitar as **operações de reabilitação em edifícios ou frações destinados a habitação**, quando estas não originem ou agravem desconformidades existentes ou quando contribuam para a melhoria das condições de segurança e salubridade.

Este novo regime permite dispensar expressamente a observância de determinadas normas técnicas, nomeadamente, e entre outras, as previstas no Regulamento Geral das Edificações Urbanas ("RGEU"), no Regime Geral de Acessibilidades e no Regulamento de Requisitos Acústicos de Edifícios, cuja aplicação estrita impossibilitaria ou tornaria especialmente difíceis e/ou onerosas as operações urbanísticas de reabilitação urbana.

Ao nível do RGEU merece especial destaque a possibilidade de dispensar a aplicação de normas relativas às áreas mínimas de habitação, altura do pé-direito e instalação de ascensores. Também a instalação de redes de gás em edifícios, assim como de algumas infraestruturas de telecomunicações deixa de ser obrigatória à luz deste regime excecional.

Já quanto à observância dos requisitos mínimos de eficiência energética e qualidade térmica dos edifícios, constata-se que esta pode ser dispensada nas operações de reabilitação urbana abrangidas por este diploma, com fundamento em incompatibilidade técnica, funcional e de valor arquitetónico ou por razões de inviabilidade econômica, desde que devidamente justificadas pelo técnico autor do projeto em termo de responsabilidade.

Este regime legal destina-se a **vigorar por um período de sete anos**, a contar da sua entrada em vigor (9 de abril de 2014), sendo imediatamente aplicável aos procedimentos de controlo prévio pendentes a essa data e continuando a aplicar-se aos procedimentos e obras que se encontrem a decorrer à data do fim da sua vigência.

As operações de reabilitação urbana executadas ao abrigo deste regime não serão afetadas pela sua cessação de vigência, enquanto se mantiver o uso predominantemente habitacional, salvaguardando-se desta forma os investimentos efetuados.

Por último, sublinhamos que este novo regime apenas é aplicável nos casos em que os edifícios ou frações a reabilitar tenham sido **concluídos há pelo menos 30 anos ou estejam localizados em áreas de reabilitação urbana**, tendo como objetivo promover a renovação do parque habitacional e o regresso das populações às zonas históricas, na esteira da recente revisão do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

---

Tendo em conta as dúvidas interpretativas que se poderão vir a suscitar face à relação deste regime excecional com as normas que consagram o princípio geral da proteção do existente, constantes do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, recomendamos que todas as questões concretas que possam surgir sejam objeto de uma análise detalhada.

Para mais informação consulte o nosso site [www.gomezacebo-pombo.com](http://www.gomezacebo-pombo.com)  
ou contacte-nos através do seguinte endereço de email: [advogados.lisboa@gomezacebo-pombo.com](mailto:advogados.lisboa@gomezacebo-pombo.com)

---

Barcelona | Bilbao | Madrid | Vigo | Bruxelas | Lisboa | Londres | Nova Iorque