



## EXIGÊNCIAS FUNCIONAIS DA HABITAÇÃO E DA EDIFICAÇÃO EM CONJUNTO APLICÁVEIS ÀS OBRAS EM EDIFÍCIOS EXISTENTES ANÁLISE COMPARATIVA ENTRE A PORTARIA Nº 304/2019 E O RGEU

*DWELLING AND BUILDING FUNCTIONAL REQUIREMENTS*

*APPLICABLE TO WORKS IN EXISTING BUILDINGS*

*COMPARATIVE ANALYSIS BETWEEN ORDINANCE NO. 304/2019 AND RGEU*



**João Branco Pedro**

*LNEC, Portugal, [jpedro@lnec.pt](mailto:jpedro@lnec.pt)*

### RESUMO

O *Regulamento Geral das Edificações Urbanas* (RGEU) constitui, desde a sua publicação, o instrumento de cúpula da regulamentação técnica da construção.

Não obstante este regulamento ter sido objeto de diversas alterações, verificam-se dificuldades significativas nas obras em edifícios existentes para cumprir as disposições do RGEU, sobretudo as relativas ao dimensionamento dos espaços.

Para ultrapassar esta situação foi publicada a Portaria nº 304/2019, de 12 de setembro, que definiu os requisitos funcionais mínimos da habitação e da edificação em conjunto alternativos aos definidos no RGEU.

Esta comunicação analisa sistematicamente as principais alterações introduzidas pela referida Portaria face ao RGEU. Para o efeito, a organização da comunicação coincide com a da Portaria, sendo apresentado com complemento um quadro síntese.

Conclui-se que a Portaria adequa o RGEU à especificidade das obras em edifícios existentes através da combinação de quatro abordagens: (i) define requisitos inferiores aos do RGEU mas que garantem condições mínimas de segurança e salubridade; (ii) dispensa, com condições, alguns requisitos do RGEU; (iii) atualiza alguns requisitos do RGEU que são obsoletos face aos atuais a modos de vida; e, (iv) complementa, em situações muito pontuais, os requisitos do RGEU.

**Palavras-chave:** Reabilitação / Habitação / Exigências funcionais / RGEU / Portaria nº 304/2019

## 1. INTRODUÇÃO

O *Regulamento Geral das Edificações Urbanas* (RGEU), aprovado pelo Decreto-Lei nº 38 382, de 7 de agosto de 1951, define exigências gerais relativas à construção, saúde, segurança e estética das edificações urbanas, constituindo o diploma de cúpula da regulamentação técnica da construção.

Não obstante este regulamento ter sido objeto de diversas alterações, cumprir os requisitos do RGEU, sobretudo os relativos ao dimensionamento dos espaços, coloca dificuldades nas obras em edifícios existentes. Para ultrapassar essas dificuldades, foi publicada a Portaria nº 304/2019, de 12 de setembro (doravante designada apenas de Portaria), que definiu os requisitos funcionais mínimos da habitação e da edificação em conjunto<sup>1</sup>.

A Portaria enquadra-se no *Regime Aplicável à Reabilitação de Edifícios ou Frações Autónomas*, aprovado pelo Decreto-Lei nº 95/2019, de 18 de julho, e contém 18 artigos organizados em 4 secções: (i) disposições gerais, (ii) interiores das habitações, (iii) da edificação em conjunto, e (iv) espaços comuns dos edifícios.

Esta comunicação apresenta os resultados de uma comparação sistemática dos requisitos funcionais estabelecidos na Portaria e no RGEU, com vista a identificar as principais diferenças. A organização da comunicação coincide com a da Portaria, terminando com um quadro síntese e conclusões.

## 2. DISPOSIÇÕES GERAIS <sup>(Secção 1)</sup>

### 2.1. Objeto <sup>(artigo 1º)</sup>

A Portaria é aplicável nas intervenções em edifícios ou frações que cumpram as três condições cumulativas seguintes:

- 1) Tenham licença de construção emitida até 1 de janeiro de 1977, data aproximada da entrada em vigor do Decreto-Lei nº 650/75, que definiu os requisitos funcionais da habitação e da edificação atualmente em vigor no RGEU;
- 2) Destinem-se a ser total ou predominantemente afetos ao uso habitacional, isto é, pelo menos 50 % da sua área de construção destina-se a habitação ou a usos complementares (designadamente estacionamento, arrecadação e usos sociais);
- 3) Sejam objeto de obras de alteração, reconstrução ou ampliação.

Os requisitos definidos na Portaria prevalecem, dentro do seu âmbito de aplicação, em relação aos requisitos equivalentes do RGEU. Cada artigo da Portaria substitui ou dispensa condicionalmente um ou mais artigos do RGEU. Em todos os casos que não cumpram estas condições continuam a ser aplicáveis os requisitos do RGEU.

### 2.2. Definições <sup>(artigo 2º)</sup>

São definidos quatro novos conceitos relevantes para a aplicação da Portaria:

- 1) «*Obras de pequena reorganização espacial*» – obras de alteração de uma habitação das quais resulta uma reorganização espacial que cumpre as seguintes condições cumulativas:
  - «i) Não altera a localização, forma ou dimensão de mais do que um terço do número total de compartimentos;
  - ii) Não aumenta o número de compartimentos em mais do que um;

---

<sup>1</sup> A expressão «edificação em conjunto» corresponde à designação do capítulo II do título III do RGEU, no qual são estabelecidos os requisitos relativos à relação entre edifícios (e.g., afastamento entre fachadas de edifícios fronteiros).

- iii) *Não altera a localização, forma ou dimensão da escada, quando esta existir;*
  - iv) *Não altera a dimensão do corredor interior;*
  - v) *Não altera o número de habitações;*
  - vi) *Não altera o número de pisos.»*
- 2) «*Obras de grande reorganização espacial*» – obras de alteração de uma habitação das quais resulta uma reorganização espacial que não cumpre as condições definidas em 1).
  - 3) «*Instalação sanitária completa*» – instalação sanitária que inclui, pelo menos, um lavatório, uma sanita e uma base de duche.
  - 4) «*Instalação sanitária complementar*» – instalação sanitária que inclui, pelo menos, uma sanita e um lavatório.

As «*obras de reconstrução*» e as «*obras de ampliação*», previstas na Portaria, correspondem às operações urbanísticas com a mesma designação definidas no artigo 2º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro, que estabeleceu o *Regime Jurídico da Urbanização e Edificação*.

### 2.3. Aplicação <sup>(artigo 3º)</sup>

Nas *obras de alteração* que configurem uma pequena reorganização espacial, os requisitos da Portaria aplicam-se apenas aos espaços, instalações e elementos construtivos que sejam objeto de intervenção, enquanto que, nas que configurem uma grande reorganização espacial, os requisitos da Portaria aplicam-se a toda a habitação objeto de intervenção.

Nas *obras de reconstrução e de ampliação*, a redução do nível de exigência dos parâmetros dimensionais e funcionais estabelecidos no RGEU nos termos estabelecidos na Portaria apenas se aplica na medida em que haja condicionamentos decorrentes de circunstâncias preexistentes que impossibilitem o cumprimento da regulamentação técnica aplicável. Isto significa que, numa obra de ampliação ou reconstrução, (i) apenas são abrangidas pelo disposto na Portaria as partes preexistentes do edifício ou fração, e (ii) são excluídas as partes do edifício que são ampliadas ou reconstruídas, exceto se existirem fortes condicionantes determinadas pela necessidade de coerência com a parte preexistente e se o projetista fundamentar tal facto na memória descritiva ao abrigo dos princípios previstos no Decreto-Lei nº 95/2019.

## 3. INTERIORES DAS HABITAÇÕES <sup>(Secção 2)</sup>

### 3.1. Pé-direito <sup>(artigo 4º)</sup>

*«1 – As habitações podem manter o pé-direito desde que este não seja inferior a 2,30 m nos compartimentos habitáveis e 2,10 m nos compartimentos não habitáveis.»*

Permite que as habitações mantenham um pé-direito até 0,10 m inferior ao definido no artigo 65º do RGEU, que é de 2,40 m para os compartimentos habitáveis e 2,20 m para os compartimentos não habitáveis. A redução é conveniente porque nas habitações existentes é, na generalidade dos casos, impraticável aumentar o pé-direito.

*«2 – Qualquer diminuição de pé-direito para valores inferiores ao estabelecido no artigo 65º do RGEU apenas é permitida caso respeite o disposto no número anterior e dela resulte a melhoria das condições de segurança, conforto, salubridade ou funcionalidade.»*

Permite a redução do pé-direito para valores inferiores aos valores mínimos definidos no artigo 65º do RGEU, mas salvaguarda que tal só pode acontecer para melhorar as condições da habitação. Um exemplo desta situação é a instalação de um teto falso que reduz o pé-direito, mas que, em compensação, melhora as condições de conforto acústico e térmico e de segurança ao incêndio.

*«3 – Em casos excecionais, devidamente justificados e desde que estejam garantidas as condições de salubridade,*

*admite-se a manutenção de um pé-direito existente inferior aos valores mínimos estabelecidos no nº 1 do presente artigo, mas nunca a sua diminuição.»*

Permite que, em situações excecionais, se mantenha um pé-direito inferior ao definido na Portaria, caso contrário poderia ser inviável intervir nessas habitações. Cabe ao projetista justificar porque se trata de uma situação excecional e descrever como são garantidas as condições de salubridade.

*«4 – A alteração de uso de parte de um edifício, nos casos previstos no nº 2 do artigo 7º do Decreto-Lei nº 95/2019, de 18 de julho, pode ser efetuada mantendo-se o pé-direito existente e desde que sejam garantidas as condições de segurança, conforto, salubridade e funcionalidade.»*

Permite a alteração do uso de uma parte de um edifício (preservando a função predominantemente habitacional), mesmo que se mantenha um pé-direito que não cumpre o estabelecido no RGEU. Sem esta norma não seria, em muitos casos, viável instalar novos estabelecimentos comerciais em edifícios existentes cujo pé-direito fosse inferior aos 3,00 m exigidos no artigo 65º do RGEU para este tipo de uso. Esta norma já estava prevista no artigo 3º/2 do Decreto-Lei nº 53/2014, que estabeleceu o *Regime Excecional e Temporário Aplicável à Reabilitação de Edifícios (RERE)*. Embora a alteração de uso seja uma operação urbanística fora do âmbito de aplicação estrito da Portaria, esta possibilidade é explicitamente prevista no artigo 7.º do Decreto-Lei nº 95/2019.

### 3.2. Sala, quartos e cozinha (artigo 5º)

*«1 – As habitações devem ser compostas por, pelo menos, uma sala, uma instalação sanitária e equipamento de cozinha, podendo este último estar integrado na sala.»*

Estabelece que cada habitação deve incluir os espaços essenciais à vida quotidiana de um agregado familiar, e, consequentemente, dispensa o programa de compartimentos definido no artigo 66º do RGEU para cada tipologia de habitação (e.g., T0, T1, T2).

Permite a instalação do equipamento de cozinha na sala, dispensando a existência de um compartimento específico para o efeito, como exige o RGEU. Esta flexibilização vem ao encontro de alguns modos de vida atuais. Caso não exista uma cozinha, as respetivas exigências passam para o espaço de preparação de refeições integrado na sala (e.g., artigos 31º, 41º, 69º, 80º, 84º, 108º a 114º do RGEU).

*«2 – No caso de obras de pequena reorganização espacial:*

- a) A sala, quando objeto de intervenção, deve ter área útil não inferior a 10 m<sup>2</sup> ou, quando integrar o equipamento de cozinha, 14 m<sup>2</sup>, permitindo em qualquer dos casos a inscrição de um círculo com diâmetro não inferior a 2,10 m;*
- b) Os quartos, quando objeto de intervenção, devem ter uma área útil não inferior a 5 m<sup>2</sup> e permitir a inscrição de um círculo com diâmetro não inferior a 2,10 m;*
- c) A cozinha ou o equipamento de cozinha instalado na sala, quando objeto de intervenção, deve incluir pelo menos um lava-louça e condições para a instalação de um fogão e de um frigorífico, utilizáveis com segurança, conforto, salubridade e funcionalidade.»*

Salvaguarda que os compartimentos têm áreas e dimensões que permitem o uso para as funções previstas (e.g., colocação de uma cama com 2,00 m nos quartos), mas permite que essas áreas e dimensões sejam inferiores ao definido nos artigos 66º e 69º do RGEU.

Decorre dos nºs 1 e 2, que as áreas brutas das habitações podem ser inferiores às definidas no artigo 67º do RGEU, visto que podem não ser cumpridos os requisitos do RGEU relativos ao programa de compartimentos e às áreas mínimas dos compartimentos.

Não fixa a área e a dimensão mínimas da cozinha e do espaço de preparação de refeições. Cabe ao projetista evidenciar que é possível instalar os equipamentos de cozinha em condições de segurança (e.g., evacuação de fumos e gases do fogão), conforto (e.g., relação entre frigorífico, lava-louça e fogão), salubridade (e.g., esgoto do lava-louça) e funcionalidade (e.g., espaço livre de acesso e utilização).

Observa-se que, de acordo com o artigo 3º, nas obras de pequena reorganização espacial os compartimentos que não sejam objeto de intervenção podem não observar o disposto no RGEU e na Portaria.

*«3 – No caso de obras de grande reorganização espacial:*

- a) A sala deve ter área útil não inferior a 10 m<sup>2</sup> ou, quando integrar o equipamento de cozinha, 14 m<sup>2</sup>, permitindo em qualquer dos casos a inscrição de um círculo com diâmetro não inferior a 2,10 m;*
- b) Os quartos devem ter uma área útil não inferior a 6,5 m<sup>2</sup> e permitir a inscrição de um círculo com diâmetro não inferior a 2,10 m, exceto quando a tipologia resultante seja superior a um T4, sendo aplicável nestes casos o disposto para os quartos nos artigos 66º e 69º do RGEU, com exceção do quarto de casal cuja área mínima é de 9,0 m<sup>2</sup>, permitindo a inscrição de um círculo com diâmetro não inferior a 2,10 m;*
- c) A cozinha ou o equipamento de cozinha instalado na sala deve incluir pelo menos um lava-louça e condições para a instalação de um fogão e de um frigorífico, utilizáveis com segurança, conforto, salubridade e funcionalidade.»*

Tal como no nº 2 deste artigo, salvaguarda que os compartimentos têm áreas e dimensões que permitem o seu uso para as funções previstas, mas que podem ser inferiores ao definido nos artigos 66º e 69º do RGEU. Tal como no nº 1 anterior, as áreas brutas das habitações podem ser inferiores ao definido no artigo 67º do RGEU.

Observa-se que, de acordo com o artigo 3º, nas obras de grande reorganização espacial todos os compartimentos, objeto ou não de intervenção, devem observar o disposto na Portaria.

*«4 – Nos compartimentos referidos nas alíneas a) e b) do nº 2 e alíneas a) e b) do nº 3, sempre que a área útil do compartimento for superior a 15 m<sup>2</sup> deve ser permitida a inscrição de um círculo com diâmetro não inferior a 2,40 m.»*

Determina que a sala, a cozinha e os quartos com área superior a 15 m<sup>2</sup> devem ter uma dimensão que permita diferentes configurações do mobiliário. Tal como acontece com os números anteriores deste artigo da Portaria, fica dispensado o artigo 69º do RGEU.

### **3.3. Instalações sanitárias** (artigo 6º)

*«1 – As instalações sanitárias devem ter uma dimensão que permita a utilização dos equipamentos sanitários em condições de segurança, conforto, salubridade e funcionalidade.»*

Determina que basta evidenciar que a disposição dos equipamentos sanitários permite o acesso e a utilização. As instalações sanitárias ficam, assim, dispensadas de observar as áreas mínimas definidas no artigo 68º do RGEU.

*«2 – No caso de obras de pequena reorganização espacial:*

- a) Quando intervencionadas, as instalações sanitárias devem cumprir os requisitos mínimos de equipamento de uma instalação completa ou, caso já exista outra nessas condições, os de uma instalação complementar;»*

Determina o equipamento sanitário mínimo das instalações sanitárias objeto de intervenção. As instalações sanitárias ficam, assim, dispensadas de cumprir o equipamento sanitário mínimo definido nos artigos 68º e 84º/1 do RGEU. Ao contrário do que acontece no RGEU, o equipamento sanitário previsto na Portaria dispensa o bidé e permite a substituição da banheira por uma base de duche, o que vem ao encontro de alguns modos de vida atuais.

- b) Admite-se a comunicação direta entre instalações sanitárias com sanita e compartimentos de habitação, exceto cozinhas, desde que sejam adotadas as disposições necessárias para que desse facto não resulte difusão de maus cheiros nem prejuízo para a salubridade dos compartimentos comunicantes;»*

Permite que as instalações sanitárias comuniquem diretamente com a sala e os quartos, sendo assim reforçada a possibilidade prevista no artigo 86º do RGEU apenas para situações anormais. Fica assim explicitamente viabilizada a configuração, atualmente corrente, de aceder à instalação sanitária através de um quarto em *suíte*. Se a instalação sanitária comunicar com a sala, o acesso deve estar afastado da zona de estar e de uma eventual zona de preparação de refeições.

*«c) Admite-se a comunicação direta entre instalações sanitárias com sanita e compartimentos de cozinha, copa ou despensa apenas quando esta comunicação se trate de uma situação preexistente e desde que se adotem as disposições necessárias para que desse facto não resulte difusão de maus cheiros nem prejuízo para a salubridade dos compartimentos comunicantes.»*

Permite não cumprir o artigo 86º do RGEU, no caso de situações preexistentes. Recordar-se que em alguns edifícios antigos a cozinha e a instalação sanitária são compartimentos contíguos que partilham as prumadas de drenagem de águas residuais. A flexibilidade introduzida por esta norma evita a necessidade de alterar profundamente a organização espacial, numa obra de pequena reorganização espacial. Naturalmente que devem ser garantidas as condições da salubridade.

*«3 – No caso de obras de grande reorganização espacial deve existir, pelo menos: uma instalação sanitária completa, quando a tipologia resultante for inferior a um T3; uma instalação sanitária completa e uma instalação sanitária complementar, quando a tipologia resultante for um T3 ou T4; e duas instalações sanitárias completas, quando a tipologia resultante for superior a um T4.»*

Tal como nas obras de pequena reorganização espacial, determina o equipamento sanitário mínimo das instalações sanitárias, ficando, assim, dispensadas de cumprir o definido nos artigos 68º e 84.1º do RGEU. Para as obras de grande reorganização espacial, não é prevista uma flexibilização do disposto no artigo 86º do RGEU.

### 3.4. Corredores (artigo 7º)

*«Os corredores das habitações que não sejam objeto de alteração podem manter as suas dimensões, caso contrário, devem cumprir o estabelecido no artigo 70º do RGEU.»*

Permite que os corredores das habitações, cuja configuração em planta não seja alterada, mantenham uma largura inferior ao estabelecido no artigo 70º do RGEU. A conservação ou reparação dos pavimentos (e.g., substituição de elementos deteriorados) e das paredes dos corredores (e.g., pintura) não constituem alterações da configuração em planta. Caso a configuração de um corredor seja alterada, a sua largura deve cumprir os valores mínimos do RGEU.

### 3.5. Escadas das habitações (artigo 8º)

*«As escadas das habitações que não sejam objeto de alteração podem manter as suas dimensões, caso contrário devem ter uma largura não inferior a 0,70 m e ser dimensionadas de modo a garantir uma utilização ergonómica.»*

Permite que as escadas das habitações, cuja configuração em planta não seja alterada, mantenham uma largura inferior ao estabelecido no artigo 46º/1 do RGEU. Tal como para os corredores, a conservação ou reparação dos pavimentos e das paredes das escadas não constituem uma alteração da sua configuração em planta. Caso a configuração da escada de uma habitação seja alterada, admite uma redução até 0,10 m relativamente à largura de 0,80 m estabelecida no artigo 46º/1 do RGEU. Mas em contrapartida, impõe que os degraus das escadas tenham uma dimensão que permita uma utilização ergonómica, suprimindo uma lacuna do RGEU que é omissa nesta matéria para as escadas das habitações.

### 3.6. Dimensão dos vãos (artigo 9º)

*«1 – Sem prejuízo dos números seguintes, os vãos nas habitações podem manter as suas dimensões.»*

Permite que os vãos dos compartimentos das habitações mantenham dimensões inferiores ao estabelecido no artigo 71º do RGEU, mas remete para os nºs seguintes do mesmo artigo da Portaria, que estabelecem requisitos mínimos para as dimensões dos vãos.

*«2 – Nas obras de pequena reorganização espacial, relativamente aos compartimentos novos ou alterados, e nas obras de grande reorganização espacial, relativamente a todos os compartimentos habitáveis, é aplicável o seguinte:*

*a) Os compartimentos habitáveis devem ser iluminados e ventilados por um ou mais vãos em comunicação direta com o exterior, cuja área total não seja inferior a um duodécimo da área do compartimento;*

- b) *Quando os vãos estiverem localizados em plano inclinado devem ter uma área mínima não inferior a um décimo da área do compartimento;*
- c) *Os vãos devem situar-se entre 0,80 m e 2 m de altura em relação ao pavimento do compartimento em pelo menos 50 % das áreas mínimas previstas nas alíneas anteriores.»*

Permite que a soma das áreas dos vãos em comunicação direta com o exterior nos compartimentos habitáveis seja de 1/12 da área útil do compartimento, e não de 1/10 como definido no artigo 71º/1 do RGEU. Admite que esses vãos não estejam localizados nas paredes, como impõe o artigo 71º/1 do RGEU, mas neste caso a soma das áreas dos vãos deve ser 1/10 da área útil do compartimento. Determina que pelo menos metade da área total dos vãos dos compartimentos habitáveis esteja à altura do olhar (0,80 a 2,00 m), o que não é previsto no RGEU e se destina a promover a comunicação visual com o exterior.

*«3 – Os compartimentos habitáveis podem ser, em situações excepcionais, iluminados e ventilados através de outros compartimentos desde que, quer a área total dos vãos em comunicação direta com o exterior, quer a área total dos vãos de ligação dos compartimentos, não sejam inferiores a um décimo da área total dos compartimentos.»*

Admite que os compartimentos habitáveis possam ser iluminados e ventilados através de outros compartimentos, contrariamente ao que estabelece o artigo 71º/1 do RGEU. Porém, neste caso, o vão de ligação e o vão exterior devem ter uma área não inferior a 1/10 da área útil do compartimento habitável. Cabe ao projetista justificar porque se trata de uma situação excepcional.

*«4 – Para efeito do disposto no número anterior, as marquises são consideradas espaços exteriores sempre que tenham uma área envidraçada não inferior a 60 % da superfície da fachada, ou, no caso de edifícios multifamiliares, da superfície da fachada do piso respetivo.»*

Clarifica que as marquises, ou varandas envidraçadas, são consideradas para efeito deste artigo espaços exteriores, tal como estabelecido no artigo 71º/2 do RGEU. Porém, na Portaria, um compartimento é considerado uma marquise se a área envidraçada não for inferior a 60% da área total de fachada desse compartimento, o que difere do critério estabelecido no artigo 71º/2 do RGEU, que impõem condições mais exigentes.

### **3.7. Afastamento entre vãos de compartimentos e muro ou fachada fronteiros** (artigo 10º)

*«1 – A distância entre os vãos dos compartimentos das habitações e qualquer muro ou fachada fronteiros não está limitada pelo disposto nos artigos 73º e 75º do RGEU, quando sejam ambos preexistentes e desde que não haja alteração de localização, forma ou dimensão dos vãos.»*

Permite manter os vãos exteriores dos compartimentos habitáveis, que não sejam alterados na sua localização, forma ou dimensão, e cujo afastamento a muros e fachadas fronteiros seja inferior ao estabelecido nos artigos 73º e 75º do RGEU.

*«2 – Os vãos exteriores que forem objeto de intervenção devem cumprir o disposto nos artigos 73º e 75º do RGEU, exceto quando as condições de coerência formal com os restantes vãos não intervencionados da mesma fachada o impeçam.»*

Admite que os vãos exteriores dos compartimentos habitáveis, mesmo que alterados, possam não cumprir o disposto nos artigos 73º e 75º se tal for necessário para assegurar a coerência formal da fachada. Por exemplo, pode ser aberto um novo vão cujo alinhamento vertical e horizontal é determinado pelos vãos preexistentes e que, portanto, não cumpre os afastamentos a muros e fachadas fronteiros.

### **3.8. Caves, sótãos, águas furtadas e mansardas** (artigo 11º)

*«1 – Nas habitações situadas em sótãos, os compartimentos devem ter um pé-direito não inferior ao definido no artigo 4º em pelo menos 50 % da sua respetiva área útil.»*

Tal como no artigo 79º do RGEU, permite que os compartimentos das habitações em sótãos tenham em até metade da sua área útil um pé-direito inferior ao mínimo definido na Portaria, que é 0,10 m inferior ao definido

no artigo 65º do RGEU, com se verificou em 3.1.

*«2 – Considera-se área útil de compartimentos em sótãos a soma da totalidade da área em planta com pé-direito não inferior a 2 m.»*

Esclarece que apenas se contabiliza para a área útil de um compartimento a área em planta com pé-direito não inferior a 2,00 m. Esta norma é relevante para os artigos 5º, 9º e 11º da Portaria.

*«3 – Sem prejuízo do nº 1, não é exigível o cumprimento do disposto nos artigos 77º a 80º do RGEU desde que não se verifique a redução das características de habitabilidade.»*

Admite que nas caves, sótãos, águas furtadas e mansardas, pode não ser cumprido o disposto nos artigos 77º, 78º, 79º e 80º do RGEU, com exceção do pé-direito dos sótãos definido no nº 1 deste artigo, desde que não exista agravamento das condições de habitabilidade.

## 4. ESPAÇOS COMUNS DOS EDIFÍCIOS (Secção 3)

### 4.1. Comunicações verticais (artigo 12º)

*«Nos edifícios de habitação coletiva não é exigível o cumprimento do disposto nos artigos 46º, 47º e 50º do RGEU, relativo a escadas e elevadores existentes, não sendo, nessa situação, permitida a redução das suas dimensões ou características funcionais.»*

Admite que não sejam cumpridas as exigências definidas nos artigos 46º, 47º e 50º do RGEU, relativas às larguras das escadas, dimensões dos degraus, condições de iluminação e ventilação, e instalação de ascensores, desde que não exista uma redução destas características. Nota-se que esta dispensa se limita ao RGEU e não isenta o cumprimento de outras exigências aplicáveis a escadas e ascensores, definidas, por exemplo, em normas legais de segurança ao incêndio e de acessibilidade de pessoas como mobilidade condicionada.

### 4.2. Sistema de evacuação de lixos (artigo 13º)

*«Nos edifícios de habitação coletiva não é exigível o cumprimento do disposto no artigo 97º do RGEU relativo ao sistema de evacuação de lixos.»*

Admite que não sejam cumpridas as exigências definidas no artigo 97º do RGEU, relativas ao sistema de evacuação de lixos, designadamente a existência de um compartimento facilmente acessível, destinado aos contentores dos lixos. Num edifício existente, que não disponha deste compartimento, pode ser impraticável criá-lo.

### 4.3. Logradouros (artigo 14º)

*«Nas operações de reabilitação previstas no artigo 1º da presente portaria não é exigível o cumprimento do disposto no artigo 76º do RGEU relativo aos logradouros, não sendo, nessa situação, permitida a redução das suas dimensões ou características funcionais.»*

Admite que não sejam cumpridas as exigências definidas no artigo 76º do RGEU, nomeadamente a existência de uma faixa de material impermeável ao longo da construção e de um ralo para escoamento das águas pluviais ou de lavagem. Embora as regras do RGEU respeitem a boa arte da construção, pode, em algumas circunstâncias, não ser conveniente observar estas regras.

## 5. DA EDIFICAÇÃO EM CONJUNTO (Secção 4)

### 5.1. Altura máxima da edificação (artigo 15º)

*«1 – Salvo o disposto nos números seguintes, nas operações de reabilitação previstas no artigo 1º da presente portaria não é exigível o cumprimento do disposto no artigo 59º do RGEU relativo à altura das edificações sempre que a*

*desconformidade seja preexistente, não sendo, porém, permitido o seu agravamento.»*

Permite não cumprir o disposto no artigo 59º do RGEU, nomeadamente a regra do 45º aplicável à distância entre fachadas, quando a desconformidade for preexistente e não exista agravamento.

*«2 – Quando o edifício se localize numa área abrangida por regulamento específico, as suas regras prevalecem sobre o disposto no número anterior.»*

Esclarece que os regulamentos específicos prevalecem sobre o nº 1 deste artigo da Portaria.

*«3 – Nas obras de ampliação, quando dela resultar o aumento do número de pisos, deve ser observado o disposto no artigo 59º do RGEU quanto à altura máxima da edificação, exceto nos casos de desconformidade preexistente, não sendo, nestes casos, permitido o seu agravamento.»*

Estabelece que quando se aumentar o número de pisos, deve ser observado o definido no artigo 59º do RGEU, a menos que a desconformidade seja preexistente e não exista agravamento.

## **5.2. Afastamento mínimo entre fachadas com vãos de compartimentos habitáveis** (artigo 16º)

*«1 – A distância entre vãos de compartimentos de habitação entre fachadas de edificações, quando estes sejam preexistentes e os vãos não sejam objeto de alteração de localização, forma ou dimensão, pode não cumprir o valor mínimo estabelecido no artigo 60º do RGEU.»*

Permite não cumprir o afastamento mínimo de 10 m entre fachadas com vãos de compartimentos habitáveis, definido no artigo 60º do RGEU, desde que os vãos sejam preexistentes e não sejam alterados na sua localização, forma ou dimensão. Isto significa que numa intervenção não é necessário vedar vãos por estarem a uma distância da fachada fronteira inferior à regulamentar.

*«2 – Nas fachadas que não respeitem o disposto no artigo 60º do RGEU só poderão ser criados ou alterados vãos por motivos de segurança, salubridade ou coerência formal com os restantes vãos não intervencionados da mesma fachada.»*

Permite criar ou alterar vãos em fachadas com um afastamento inferior aos 10 m definido no artigo 60º do RGEU, desde que essa alteração promova a segurança e salubridade dos espaços ou a coerência formal da fachada.

## **5.3. Intervalo entre fachadas posteriores** (artigo 17º)

*«1 – Nas operações de reabilitação previstas no artigo 1º da presente portaria não é exigível o cumprimento do disposto no artigo 62º do RGEU, relativo ao intervalo entre fachadas posteriores, nos termos do artigo 63º do RGEU, com dispensa do estabelecido no parágrafo único.»*

Permite não cumprir as condições definidas no artigo 62º do RGEU sobre o afastamento entre fachadas posteriores e a constituição e tratamento do logradouro. Para o efeito, as câmaras municipais devem consentir esta dispensa quando existam *«condições excecionais e irremediáveis, criadas antes da publicação deste regulamento, e somente se ficarem garantidas, em condições satisfatórias, a ventilação e iluminação natural e, tanto quanto possível, a insolação do edifício em todos os seus pisos habitáveis»* (artigo 63º do RGEU). Apenas é dispensado o parecer favorável da comissão municipal de higiene local, referido no parágrafo único que sucede ao corpo do artigo 63º do RGEU.

*«2 – Nos casos em que se procede a uma total reorganização espacial do lote é exigível o cumprimento do disposto no artigo 62º do RGEU.»*

Salvaguarda que a dispensa de cumprir o artigo 62º do RGEU apenas se admite quando se mantenha a implantação dos edifícios. Compreende-se que desaparecendo a limitação imposta pela edificação preexistente, deixa de se justificar a manutenção de situações que podem prejudicar as condições de salubridade (*i.e.*, ventilação, iluminação natural e insolação).

## 6. QUADRO SÍNTESE

Portaria (artigo 4º)	PÉ-DIREITO ( $P_d$ )	RGEU (artigo 65º)
Compartimentos habitáveis: $P_d \geq 2,30$ m	Compartimentos habitáveis: $P_d \geq 2,40$ m	
Compartimentos não habitáveis: $P_d \geq 2,10$ m	Compartimentos não habitáveis: $P_d \geq 2,20$ m	
Alteração de uso: manutenção do existente	Estabelecimentos comerciais: $P_d \geq 3,00$ m	
Situações excecionais: admite manutenção de valores inferiores aos mínimos da Portaria		
Portaria (artigo 5º)	SALA, QUARTOS E COZINHA	RGEU (artigos 66º, 67º e 69º)
<b>Programa de compartimentos</b>		
Pequena reorganização espacial:	Sala	
– Sala, equipamento de cozinha, uma ou duas instalações sanitárias	Quartos: T0 (Sem), T1 (casal), T2 (casal+duplo), T3 (casal+2*duplo), T4 (casal+2*duplo+individual), T5 (casal+3*duplo+individual)	
Grande reorganização espacial:	Cozinha	
– Sala	Uma ou duas instalações sanitárias	
– Quartos: T0 (Sem), T1 (individual), T2 (2*individual), T3 (3*individual), T4 (4*individual), T5 (4*duplo+individual)		
– Equipamento de cozinha		
– Uma ou duas instalações sanitárias		
<b>Área útil de compartimentos (<math>A_u</math>)</b>		
Sala: $A_u \geq 10$ m <sup>2</sup>	Sala: $A_u \geq 10, 12, 16$ m <sup>2</sup>	
Sala e cozinha: $A_u \geq 14$ m <sup>2</sup>	Cozinha: $A_u \geq 6$ m <sup>2</sup>	
Pequena reorganização espacial:	1º Quarto (casal): $A_u \geq 10,5$ m <sup>2</sup>	
– Quartos intervencionados: $A_u \geq 5$ m <sup>2</sup>	2º, 3º e 5º Quartos (duplos): $A_u \geq 9$ m <sup>2</sup>	
Grande reorganização espacial:	4º Quarto (individual): $A_u \geq 6,5$ m <sup>2</sup>	
– 1 ao 4 Quartos: $A_u \geq 6,5$ m <sup>2</sup>	Suplemento de área obrigatório $A_u \geq 4, 6, 8, 10$ m <sup>2</sup>	
– 5 ou mais quartos: $A_u \geq 9$ m <sup>2</sup> (quarto casal) e RGEU		
<b>Dimensão útil de compartimentos (<math>D_u</math>)</b>		
(Sala e quartos)	(Sala, quartos e cozinha)	
–	Área do compartimento < 9,5 m <sup>2</sup> : $D_u \geq 2,1$ m	
–	Área do compartimento < 12 m <sup>2</sup> : $D_u \geq 2,4$ m	
Área do compartimento $\leq 15$ m <sup>2</sup> : $D_u \geq 2,1$ m	Área do compartimento < 15 m <sup>2</sup> : $D_u \geq 2,7$ m	
Área do compartimento > 15 m <sup>2</sup> : $D_u \geq 2,4$ m	Área do compartimento $\geq 15$ m <sup>2</sup> : $D_u \geq 2,7$ m, e comprimento não superior ao dobro da largura, exceto quando existem vãos nas duas paredes opostas mais afastadas	
<b>Área bruta da habitação (<math>A_b</math>)</b>		
Dispensa de cumprir a área bruta da habitação	T0: $A_b \geq 35$ m <sup>2</sup> ; T1: $A_b \geq 52$ m <sup>2</sup> ; T2: $A_b \geq 72$ m <sup>2</sup> ; T3: $A_b \geq 91$ m <sup>2</sup> ; T4: $A_b \geq 105$ m <sup>2</sup> ; T5: $A_b \geq 122$ m <sup>2</sup> ; T6: $A_b \geq 134$ m <sup>2</sup>	
Portaria (artigo 6º)	INSTALAÇÕES SANITÁRIAS	RGEU (artigos 68º e 84.1º)
<b>Área útil das IS (<math>A_u</math>)</b>		
Não define a área útil mínima	T0, T1 e T2: $A_u \geq 3,5$ m <sup>2</sup> (área de uma IS)	
A área resulta da disposição do equipamento sanitário	T3 e T4: $A_u \geq 4,5$ m <sup>2</sup> (área total de duas IS)	
	T5 ou superior: $A_u \geq 6,5$ m <sup>2</sup> (área total de duas IS)	
<b>Número de IS e equipamento sanitário</b>		
Pequena reorganização espacial (apenas IS intervencionadas):	T0, T1 e T2:	
– IS <sub>1</sub> : Completa	– IS: Lavatório, banheira, sanita e bidé	
– IS <sub>2</sub> : Complementar	T3 e T4:	
Grande reorganização espacial (todas as IS):	– IS <sub>1</sub> : Lavatório, sanita e bidé	
– T0, T1 e T2: Uma IS completa	– IS <sub>2</sub> : Lavatório e banheira	
– T3 e T4: Uma IS completa e uma IS complementar	T5 ou superior:	
– T5 ou superior: Duas IS completas	– IS <sub>1</sub> : Lavatório, sanita e bidé	
Equipamento da IS completa: Lavatório, sanita e duche	– IS <sub>2</sub> : Lavatório, base de duche e sanita	
Equipamento da IS complementar: Lavatório e sanita		
Portaria (artigo 7º)	CORREDORES DAS HABITAÇÕES	RGEU (artigo 70º)
Não alterados: podem manter as dimensões	Comprimento > 1,50 m: largura $\geq 1,10$ m	
Alterados: devem cumprir o RGEU	Comprimento $\leq 1,50$ m: largura $\geq 0,90$ m	
Portaria (artigo 8º)	ESCADAS DAS HABITAÇÕES	RGEU (artigo 46.1º)
Não alteradas: podem manter as dimensões	Largura $\geq 0,80$ m	
Alteradas: largura $\geq 0,70$ m		
Os degraus devem ser dimensionados de modo a garantir uma utilização ergonómica	Omisso	
Portaria (artigo 9º)	DIMENSÃO DOS VÃOS	RGEU (artigo 71º)
Nas paredes: $A_v \geq 1/12$ da $A_u$ do compartimento	Nas paredes: $A_v \geq 1/10$ da $A_u$ do compartimento	
Em planos inclinados: $A_v \geq 1/10$ da $A_u$ do compartimento	Em planos inclinados: não são contabilizados	
Iluminação e ventilação dos compartimentos habitáveis através de outros compartimentos: Admitida em condições excecionais	Iluminação e ventilação dos compartimentos habitáveis através de outros compartimentos: Não é admitida	

Marquises são espaços exteriores se área envidraçada $\geq 60\%$ da área da fachada	Marquises são consideradas espaços exteriores se: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Largura das varandas <math>\leq 1,80</math> m</li> <li>– Área envidraçada <math>\geq 33\%</math> da área da fachada com um mínimo de <math>4,3</math> m<sup>2</sup></li> <li>– Área de ventilação do envidraçado da varanda <math>\geq 50\%</math> área total do envidraçado</li> <li>– Área dos vãos <math>\geq 1/5</math> da <math>A_u</math> do compartimento com um mínimo de <math>3,0</math> m<sup>2</sup></li> </ul>	
<b>Portaria</b> (artigo 10º)	<b>AFASTAMENTO ENTRE VÃOS DE COMPARTIMENTOS E ...</b>	<b>RGEU</b> (artigos 73º e 75º)
Vãos não alterados: podem manter um afastamento inferior ao definido no RGEU	Afastamento $\geq$ metade da altura de obstáculos frontais, com um mínimo de $3,00$ m	
Vãos alterados: podem manter um afastamento inferior ao definido no RGEU se assegurarem a coerência formal da fachada	Afastamento $\geq 2,00$ m de obstáculos laterais, medido ao eixo vertical da janela Distâncias medidas a partir do limite externo dos obstáculos (e.g., varandas, alpendres)	
<b>Portaria</b> (artigo 11º)	<b>CAVES, SÓTÃOS, ÁGUAS FURTADAS E MANSARDAS</b>	<b>RGEU</b> (artigo 77º e 80º)
<b>Pé-direito (<math>P_d</math>):</b>	<b>Pé-direito (<math>P_d</math>):</b>	
– Compartimentos habitáveis: $P_d \geq 2,30$ m	– Compartimentos habitáveis: $P_d \geq 2,40$ m	
– Compartimentos não habitáveis: $P_d \geq 2,10$ m	– Compartimentos não habitáveis: $P_d \geq 2,20$ m	
– $A_u$ do compartimento com pé-direito regulamentar $\geq 50\%$ da $A_u$ do compartimento	– $A_u$ do compartimento com pé-direito regulamentar $\geq 50\%$ da $A_u$ do compartimento	
	– Pé-direito $\geq 2,00$ m em qualquer ponto afastado mais de $30$ cm do perímetro do compartimento	
$A_u$ do compartimento apenas inclui área em planta com pé-direito $\geq 2,00$ m	Não é explicitamente definido	
Dispensa os artigos 77º a 80º do RGEU desde que não exista agravamento das condições habitabilidade	Condições de habitabilidade (artigos 77º a 80º)	
<b>Portaria</b> (artigo 12º)	<b>COMUNICAÇÕES VERTICAIS</b>	<b>RGEU</b> (artigos 46º, 47º e 50º)
Dispensa os artigos 46º e 47º do RGEU, desde que não exista uma redução das dimensões ou características funcionais	Largura das escadas ( $L_E$ ): <ul style="list-style-type: none"> <li>– Até 2 pisos ou 4 habitações: <math>L_E \geq 0,90</math> m (<math>1,10</math> m entre paredes)</li> <li>– Mais de 2 pisos ou 4 habitações: <math>L_E \geq 1,10</math> m (<math>1,20</math> m entre paredes)</li> <li>– Altura superior a <math>30</math> m: <math>L_E \geq 1,40</math> m</li> </ul>	
Dispensa os artigos 46º e 47º do RGEU, desde que não exista uma redução das dimensões ou características funcionais	Dimensão dos degraus: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Coberto <math>\geq 0,25</math> m e espelho <math>\leq 0,193</math> m</li> <li>– 3, 4 ou 5 pisos sem ascensor: coberto <math>\geq 0,28</math> m e espelho <math>\leq 0,175</math> m</li> </ul>	
Dispensa o artigo 50º do RGEU, desde que não exista uma redução das dimensões ou características funcionais	Ascensores: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Altura do último piso de habitação superior a <math>11,5</math> m: dois ascensores</li> <li>– Mais de 3 pisos e altura do último piso de habitação inferior a <math>11,5</math> m: espaço para futura instalação de pelo menos um ascensor</li> </ul>	
<b>Portaria</b> (artigo 13º)	<b>SISTEMA DE EVACUAÇÃO DE LIXOS</b>	<b>RGEU</b> (artigo 97º)
Dispensa o artigo 97º do RGEU	Compartimento para contentores dos lixos em edifícios com mais de quatro pisos habitáveis	
<b>Portaria</b> (artigo 14º)	<b>LOGRADOUROS</b>	<b>RGEU</b> (artigo 76º)
Dispensa o artigo 76º do RGEU, desde que não exista agravamento das condições	Faixa de material impermeável, com pelo menos $1,00$ m de largura, ao longo da construção Pavimentos dos pátios e as faixas impermeáveis construídos com inclinações que assegurem rápido e completo escoamento das águas pluviais ou de lavagem para uma abertura com ralo e vedação hidráulica	
<b>Portaria</b> (artigo 15º)	<b>ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO</b>	<b>RGEU</b> (artigo 59º)
Dispensa o artigo 59º do RGEU, desde que não exista agravamento das condições	Altura do edifício $\leq$ Afastamento de edifício fronteiro Situções de exceção: terrenos em declive, gavetos	
<b>Portaria</b> (artigo 16º)	<b>AFASTAMENTO MÍNIMO ENTRE FACHADAS COM VÃOS ...</b>	<b>RGEU</b> (artigo 60º)
Vãos não alterados – podem manter um afastamento inferior ao definido no RGEU	Afastamento mínimo entre fachadas com vãos de compartimentos habitáveis $\geq 10$ m	
Vãos alterados – podem manter um afastamento inferior ao definido no RGEU se promoverem a segurança e salubridade dos espaços ou a coerência formal da fachada		
<b>Portaria</b> (artigo 17º)	<b>INTERVALO ENTRE FACHADAS POSTERIORES</b>	<b>RGEU</b> (artigo 62º)
Dispensa o artigo 62º do RGEU mediante consentimento da câmara municipal	Altura de edifício $\leq$ Afastamento de edifício fronteiro Profundidade do logradouro $\geq 6,00$ m Área livre e descoberta $\geq 40$ m <sup>2</sup> Situções de exceção: gavetos	

## 7. CONCLUSÕES

Com base na análise apresentada, pode concluir-se que a Portaria adequa o RGEU à especificidade das obras em edifícios existentes através da combinação de quatro abordagens:

- 1) Define requisitos inferiores aos do RGEU mas que garantem que os edifícios e as habitações que são objeto de reabilitação proporcionam condições mínimas de segurança e salubridade (*e.g.*, pé-direito, programa de compartimentos, área e dimensão úteis de compartimentos, equipamento sanitário, área bruta, dimensões de vãos);
- 2) Dispensa, com condições, alguns requisitos do RGEU, de modo a que as intervenções de reabilitação possam acomodar as especificidades inerentes aos edifícios existentes (*e.g.*, afastamento de vãos a fachadas e obstáculos fronteiros, largura de escadas comuns, dimensões de degraus, instalação de ascensores, altura de edifícios);
- 3) Atualiza alguns requisitos do RGEU que são obsoletos face aos atuais modos de vida (*e.g.*, compartimento de cozinha e equipamento sanitário);
- 4) Complementa, em situações muito pontuais, os requisitos do RGEU (*e.g.*, localização dos vãos de iluminação, dimensionamento dos degraus).

Deve observar-se que o RGEU e a Portaria têm diferentes objetivos. O RGEU, elaborado num período em que a construção nova era predominante, estabelece um *nível mínimo* que visa assegurar a satisfação das necessidades elementares da vida quotidiana no horizonte temporal da vida útil dos edifícios. A Portaria, sendo vocacionada para a reabilitação de edifícios, estabelece um *nível básico* que visa assegurar condições de segurança e de salubridade que coloquem a vida humana, nos seus aspetos físicos e mentais, ao abrigo de ser significativamente prejudicada.

Entende-se que a Portaria contribui para a promoção da preservação e valorização do património construído, para a melhoria das condições de vida e habitabilidade das pessoas, e para o desígnio da sustentabilidade ambiental na reabilitação de edifícios.

## AGRADECIMENTO

A António Cabaço, Cláudio Cruz e José O. Pedro pelo apoio no aperfeiçoamento do conteúdo e da redação.

## REFERÊNCIAS

- Decreto-Lei n.º 38 382 – **Aprova o Regulamento Geral das Edificações Urbanas**. Diário da República, 1.ª Série. Número 166 (1951-08-07).
- Decreto-Lei n.º 650/75 – **Dá nova redação a diversos artigos do Regulamento Geral das Edificações Urbanas**. Diário da República, 1.ª Série. Número 267 (1975-11-18).
- Decreto-Lei n.º 555/99 – **Estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação**. Diário da República, 1.ª Série-A. Número 291 (1999-12-16).
- Decreto-Lei n.º 53/2014 – **Estabelece um regime excecional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações**. Diário da República, 1.ª Série. Número 69 (2014-04-08).
- Decreto-Lei n.º 95/2019 – **Estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas**. Diário da República, 1.ª Série. Número 136 (2019-07-18).
- Portaria n.º 304/2019 – **Define os requisitos funcionais da habitação e da edificação em conjunto, aplicáveis às operações de reabilitação em edifícios ou frações**. Diário da República, 1.ª Série. Número 175 (2019-09-12).