



INFRAESTRUTURAS E HABITAÇÃO

Portaria n.º 304/2019

de 12 de setembro

Sumário: Define os requisitos funcionais da habitação e da edificação em conjunto, aplicáveis às operações de reabilitação em edifícios ou frações 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.

Nos termos previstos na alínea a) do n.º 1 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, o Governo deve, por portaria do membro do Governo responsável pela área da reabilitação, definir os requisitos funcionais da habitação e da edificação em conjunto, 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, nos termos previstos no artigo 7.º do referido decreto-lei.

Assim:

Ao abrigo do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, manda o Governo, pela Secretária de Estado da Habitação, no uso de competências delegadas pelo Ministro das Infraestruturas e da Habitação, através do Despacho n.º 3396/2019, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 61, de 27 de março, o seguinte:

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto

1 — A presente portaria procede à definição dos requisitos funcionais da habitação e da edificação em conjunto, aplicáveis às operações de reabilitação em edifícios ou frações 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, nos termos previstos no artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho.

2 — O Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), aprovado pelo Decreto n.º 38 382, de 7 de agosto de 1951, é aplicável subsidiariamente aos requisitos funcionais da habitação e da edificação em conjunto, previstos na presente portaria.

Artigo 2.º

Definições

Para efeitos da presente portaria, entende-se por:

a) «Obras de pequena reorganização espacial», as obras de alteração de que resulte a reorganização espacial de uma habitação que, cumulativamente:

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;

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.



- b) «Obras de grande reorganização espacial», as obras de alteração de que resulte a reorganização espacial de uma habitação não incluídas na alínea a);
- c) «Obras de ampliação», as obras de que resulte o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do volume de uma edificação existente;
- d) «Obras de reconstrução», as obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas;
- e) «Instalação sanitária completa», a instalação sanitária que inclua, pelo menos, um lavatório, uma sanita e uma base de duche;
- f) «Instalação sanitária complementar», a instalação sanitária que inclua, pelo menos, uma sanita e um lavatório.

Artigo 3.º

Aplicação

1 — Nas obras de alteração definidas nas alíneas a) e b) do artigo anterior, as normas constantes na presente portaria aplicam-se, de forma diferenciada, nos seguintes termos:

- a) Nas obras de pequena reorganização espacial, aplicam-se apenas aos espaços, instalações e elementos construtivos que forem objeto de intervenção;
- b) Nas obras de grande reorganização espacial, aplicam-se a toda a habitação objeto de intervenção.

2 — Nas obras de ampliação definidas na alínea c) do artigo anterior, quanto à parte preexistente da edificação, é aplicável o disposto na presente portaria para as obras de pequena ou grande reorganização espacial, consoante seja aplicável, e quanto à parte ampliada o disposto no RGEU.

3 — Nas obras de reconstrução definidas na alínea d) do artigo anterior, quanto à parte reconstruída é aplicável o disposto no RGEU e quando a reconstrução não seja total e quanto à parte preexistente, é aplicável o disposto na presente portaria para as obras de pequena ou grande reorganização espacial consoante seja aplicável.

4 — Nas partes ampliadas ou reconstruídas referidas nos números anteriores, sempre que existam fortes condicionantes determinadas pela necessidade de coerência com o edifício existente, é aplicável o disposto na presente portaria para as obras de grande reorganização espacial, devendo o projetista fundamentar tal facto na memória descritiva do projeto ao abrigo dos princípios previstos no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, que estabelece o regime aplicável à reabilitação em edifícios ou frações existentes.

SECÇÃO II

Interiores das habitações

Artigo 4.º

Pé-direito

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.

2 — Qualquer diminuição de pé-direito para valores inferiores ao estabelecido no artigo 65.º 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.

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 n.º 1 do presente artigo, mas nunca a sua diminuição.

4 — A alteração de uso de parte de um edifício, nos casos previstos no n.º 2 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 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.

Artigo 5.º

Sala, quartos e cozinha

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.

2 — No caso de obras de pequena reorganização espacial:

a) A sala, quando objeto de intervenção, deve ter área útil não inferior a 10 m² ou, quando integrar o equipamento de cozinha, 14 m², 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 m² 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.

3 — No caso de obras de grande reorganização espacial:

a) A sala deve ter área útil não inferior a 10 m² ou, quando integrar o equipamento de cozinha, 14 m², 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 m² 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 66.º e 69.º do RGEU, com exceção do quarto de casal cuja área mínima é de 9,0 m², 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.

4 — Nos compartimentos referidos nas alíneas a) e b) do n.º 2 e alíneas a) e b) do n.º 3, sempre que a área útil do compartimento for superior a 15 m² deve ser permitida a inscrição de um círculo com diâmetro não inferior a 2,40 m.

Artigo 6.º

Instalações Sanitárias

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

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;

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;

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.

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.

Artigo 7.º

Corredores das habitações

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

Artigo 8.º

Escadas das habitações

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.

Artigo 9.º

Dimensão dos vãos

1 — Sem prejuízo dos números seguintes, os vãos nas habitações podem manter as suas dimensões.

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.

3 — Os compartimentos habitáveis podem ser, em situações excecionais, 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.

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.

Artigo 10.º

Afastamento entre vãos de compartimentos e muro ou fachada fronteiros

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

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

Artigo 11.º

Caves, sótãos, águas furtadas e mansardas

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



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.

3 — Sem prejuízo do n.º 1, não é exigível o cumprimento do disposto nos artigos 77.º a 80.º do RGEU desde que não se verifique a redução das características de habitabilidade.

SECÇÃO III

Espaços comuns dos edifícios

Artigo 12.º

Comunicações verticais

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

Artigo 13.º

Sistema de evacuação de lixos

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

Artigo 14.º

Logradouros

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

SECÇÃO IV

Da edificação em conjunto

Artigo 15.º

Altura máxima da edificação

1 — Salvo o disposto nos números seguintes, nas operações de reabilitação previstas no artigo 1.º da presente portaria não é exigível o cumprimento do disposto no artigo 59.º do RGEU relativo à altura das edificações sempre que a desconformidade seja preexistente, não sendo, porém, permitido o seu agravamento.

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

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

Artigo 16.º

Afastamento mínimo entre fachadas com vãos de compartimentos habitáveis

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 60.º do RGEU.



2 — Nas fachadas que não respeitem o disposto no artigo 60.º 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.

Artigo 17.º

Intervalo entre fachadas posteriores

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

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

Artigo 18.º

Entrada em vigor

A presente portaria entra em vigor a partir do dia 15 de novembro de 2019.

A Secretária de Estado da Habitação, *Ana Cláudia da Costa Pinho*, em 5 de setembro de 2019.

112571413