

INVESTIMENTO TC-C13-I02 – EFICIÊNCIA ENERGÉTICA EM EDIFÍCIOS DA
ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA CENTRAL

AAC N.º 01/C13-I02/2021

OT N.º 03/C13-I02.01/2023

GRANDES RENOVAÇÕES E PROCEDIMENTOS DE LICENCIAMENTO

Versão Final: 2.0

3 de abril de 2024

ÍNDICE

1.	Introdução	4
2.	Definição de Grande Renovação.....	4
3.	Elementos a acautelar em fase de projeto	5
4.	Licenciamento dos Projetos.....	8
4.1.	Obras em imóveis classificados ou em vias de classificação:	8
4.2.	Obras em imóveis não classificados	9

ACRÓNIMOS E DEFINIÇÕES

Sigla	Descrição
AAC	Aviso de Abertura de Concurso
BF	Beneficiário Final, nos termos do estabelecido no artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 29-B/2021, de 18 de março
CE	Certificado Energético
FA	Fundo Ambiental
OT	Orientação Técnica
PCE	Pré-Certificado Energético
PQ	Perito Qualificado
RJUE	Regime Jurídico de Urbanização e Edificação
SCE	Sistema de Certificação Energética dos Edifícios
UPAC	Unidade de Produção para Autoconsumo

1. INTRODUÇÃO

A presente Orientação Técnica (OT) procede à explicação do conceito de “Grande Renovação” de acordo com o Sistema de Certificação Energética dos Edifícios (SCE), definido no Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, e à aplicação do mesmo no âmbito do Aviso de Abertura de Concurso (AAC) N.º 01/C13-i02/2021 *Investimento TC-C13-i02 – Eficiência Energética em Edifícios da Administração Pública Central*, em conformidade com o previsto nos Termos de Aceitação celebrados entre o Fundo Ambiental (FA) e os Beneficiários Finais (BF) que apresentam esta condição.

No âmbito desta OT, procede-se ainda à clarificação de alguns procedimentos de licenciamento/controlo prévio de projetos.

2. DEFINIÇÃO DE GRANDE RENOVAÇÃO

O Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, estabelece os requisitos aplicáveis a edifícios para a melhoria do seu desempenho energético e regula o SCE, transpondo a Diretiva (UE) 2018/844 e parcialmente a Diretiva (UE) 2019/944.

De acordo com a alínea q) do Artigo 3.º do referido Decreto-Lei, define-se como **grande renovação** “a renovação em edifício em que se verifique que a estimativa do custo total da obra, compreendendo a totalidade das frações renovadas, nos casos aplicáveis, relacionada com os componentes, seja superior a 25 % do valor da totalidade do edifício”.

O valor da totalidade do edifício é obtido através do produto da área bruta de construção e o valor médio de construção, fixado anualmente por portaria publicada pelo membro do governo responsável pelos assuntos fiscais, sob proposta da Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos (CNAPU), ouvidas as entidades previstas na lei, em conformidade com o previsto na alínea d) do n.º 1 do artigo 62.º do Código do Imposto Municipal sobre os Imóveis (CIMI), através da seguinte equação:

$$V_e = V_{mc} \times A_t$$

Em que:

V_e – Valor da totalidade do edifício [€];

V_{mc} – Valor médio de construção [€/m²];

A_t – Área bruta de construção do edifício [m²].

O enquadramento do edifício enquanto renovação ou grande renovação deve considerar a

estimativa do custo total da obra, assinada pelo coordenador do projeto, de acordo com as seguintes condições:

- a) Renovação – Estimativa do custo total da obra $\leq 0,25 \times V_e$;
- b) Grande renovação – Estimativa do custo total da obra $> 0,25 \times V_e$.

Na ausência da figura do coordenador de projeto, deve a estimativa do custo total da obra ser suportada por orçamentos. Este tipo de enquadramento é apenas aplicável entre a emissão do Pré-Certificado Energético (PCE) e o Certificado Energético (CE) final emitido após conclusão da renovação, devendo as futuras reemissões ser enquadradas de acordo com o licenciamento inicial de construção.

3. ELEMENTOS A ACAUTELAR EM FASE DE PROJETO

De modo a obter a execução de um projeto em conformidade com os requisitos legais, enumeram-se de seguida os elementos a considerar, sendo que os mesmos podem não se esgotar face a eventuais necessidades específicas que devem ser acauteladas pelos técnicos competentes e responsáveis por cada uma das matérias:

- Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro na sua redação atual, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação;
- Regulamentos municipais, que variam consoante o município;
- Código de Contratos Públicos, ou Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na sua redação atual. Este Decreto-Lei faz referência a projetos de execução e cadernos de encargos, apresentando algumas exceções;
- Portaria n.º 255/2023, de 7 de agosto, que aprova o conteúdo obrigatório do programa e do projeto de execução, bem como os procedimentos e normas a adotar na elaboração e faseamento de projetos de obras públicas, designados «Instruções para a elaboração de projetos de obras», e a classificação de obras por categorias;
- Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, que estipula que para grandes renovações, o Perito Qualificado (PQ) tem de recorrer aos projetos para recolher informação e emitir inicialmente um PCE e após a realização das obras o CE final.

Relativamente aos elementos que o PQ deve apresentar, no âmbito das Grandes Renovações, listam-se os mesmos de seguida, bem como os respetivos enquadramentos legais:

- Lista dos componentes que, ao serem intervencionados, carecem de elaboração de projeto e verificação de requisitos para a posterior emissão de PCE ou CE final. Este requisito é apresentado no Artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro;
- Projetos para demonstração do cumprimento dos requisitos relativos aos componentes. Concretamente, para grandes renovações em edifícios de comércio e serviços, aplicam-se os requisitos previstos na alínea b) do n.º 9 do artigo 6.º do DL n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro

Para a verificação dos requisitos, indicam-se abaixo os projetos/especialidades que deverão estar vertidos cada uma das soluções e/ou sistemas técnicos intervencionados:

- Envolvente opaca e envolvente envidraçada: Projeto de arquitetura;
- Sistemas de ventilação e sistemas de climatização: Projeto de AVAC;
- Sistemas prediais de água quente: Projeto de redes prediais de águas e esgotos
- Sistemas de produção de energia elétrica, Infraestruturas de carregamento de veículos elétricos e Sistemas fixos de iluminação: Projeto de instalações, equipamentos e sistemas elétricos ou Projeto de alimentação e distribuição de energia elétrica;
- Instalações de elevação: Projeto de instalações, equipamentos e sistemas de transporte ou Projeto de instalações eletromecânicas, incluindo as de transporte de pessoas e ou mercadorias;
- Sistemas SACE: Projeto de sistemas de gestão técnica centralizada;
- Desempenho energético e Conforto térmico: Emissão de Pré-certificado ou Certificado energético pelo PQ;
- Disponibilizar ao PQ os elementos de informação necessários. Este requisito é apresentado no Artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro

Relativamente ao licenciamento, confere o Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE) a faculdade dos Municípios regulamentarem muitos dos aspetos relacionados com a urbanização, edificação e ocupação de edifícios na sua área territorial. Essa capacidade tem proporcionado inúmeros Regulamentos que procuraram instruir os procedimentos das decisões autárquicas sobre as pretensões particulares às exigências de qualidade e de interesse público que em cada Município têm especiais peculiaridades

De acordo com o n.º 1 do art.5.º do DL n.º 101-D/2020, de 7 de Dezembro, os órgãos competentes no âmbito dos procedimentos de controlo prévio de operações urbanísticas de edificação, nos termos do RJUE, devem assegurar a verificação do cumprimento dos requisitos previstos na presente secção, sendo aplicável, com as devidas adaptações, às operações urbanísticas de edificação promovidas pela Administração Pública, ou por concessionárias de obras ou serviços públicos, isentas de controlo prévio (ponto 2 do mesmo artigo).

Nas situações relativas a obras em edifícios sujeitos a renovação isenta de controlo prévio, o cumprimento dos requisitos aplicáveis deve ser assegurado pelo empreiteiro, com base em documentação técnica que caracterize as soluções aplicadas.

Nos termos do artigo 7.º do RJUE são consideradas como obras isentas de controlo prévio as seguintes operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública:

1. As operações urbanísticas promovidas pelo Estado relativas a equipamentos ou infraestruturas destinadas à instalação de serviços públicos ou afetos ao uso direto e imediato do público, sem prejuízo do disposto no n.º 4 do artigo 7.º do RJUE;
2. As obras de edificação ou demolição promovidas por institutos públicos ou entidades da Administração Pública que tenham por atribuições específicas a salvaguarda do património cultural ou a promoção e gestão do parque habitacional do Estado e que estejam diretamente relacionadas com a prossecução destas atribuições;
3. As obras de edificação ou demolição promovidas por entidades públicas que tenham por atribuições específicas a administração das áreas portuárias ou do domínio público ferroviário ou aeroportuário, quando realizadas na respetiva área de jurisdição e diretamente relacionadas com a prossecução daquelas atribuições;
4. As obras de edificação ou de demolição e os trabalhos promovidos por entidades concessionárias de obras ou serviços públicos, quando se reconduzam à prossecução do objeto da concessão;
5. As operações urbanísticas promovidas por empresas públicas relativamente a parques empresariais e similares, nomeadamente zonas empresariais responsáveis (ZER), zonas industriais e de logística.

Não obstante eventuais isenções, e uma vez que cada Município tem Regulamentos próprios, vem o Fundo Ambiental recomendar que o Beneficiário Final averigue, junto do Município onde o projeto se insere, a necessidade de licenciamento para a empreitada em questão.

4. LICENCIAMENTO DOS PROJETOS

Considerando a dimensão dos projetos apresentados no âmbito do AAC N.º 01/C13-i02/2021, é responsabilidade da entidade beneficiária assegurar o cumprimento da legislação e regulamentação aplicável em matéria de licenciamentos.

A alínea p) do Decreto-Lei do artigo 1º do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, relativo aos projetos de especialidades - *“Clarificação de que os municípios não apreciam nem aprovam projetos de especialidades, os quais são remetidos para mera tomada de conhecimento e arquivo, acompanhados de termos de responsabilidade emitidos pelos técnicos competentes em como os projetos foram realizados em conformidade com a lei”* - veio introduzir alterações em diversos diplomas, designadamente no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

Neste sentido os Serviços Municipais com competências em matéria de controlo prévio urbanístico, no que diz respeito às especialidades, e em sede dos procedimentos de controlo prévio de operações urbanísticas, não apreciam o mérito dos projetos de especialidade, ainda que seja obrigatório a sua entrega, bem como dos respetivos termos de responsabilidade.

4.1. OBRAS EM IMÓVEIS CLASSIFICADOS OU EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO:

De acordo com a alínea j), do n.º 1, do artigo 6.º-A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, a *“substituição dos materiais dos vãos por outros que, conferindo acabamento exterior idêntico ao original, promovam a eficiência energética”*, e alínea h) do mesmo artigo, a *“substituição dos materiais de revestimento exterior ou de cobertura ou telhado por outros que, conferindo acabamento exterior idêntico ao original, promovam a eficiência energética”*, são consideradas obras de escassa relevância urbanística.

Por este motivo este tipo de obras está isento de controlo prévio.

Contudo, as intervenções previstas no n.º 1 do artigo 6.ºA do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na sua versão atualizada, quando realizadas no tipo de imóveis listados de seguida, encontram-se sujeitas ao procedimento de controlo prévio de Licença, nos termos da alínea d) do n.º 2 do artigo 4.º desse mesmo Decreto-Lei, bem como qualquer obra de alteração exterior:

- Imóveis classificados ou em vias de classificação, de interesse nacional ou de

interesse público;

- Imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação;
- Imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação.

4.2. OBRAS EM IMÓVEIS NÃO CLASSIFICADOS

No que respeita à instalação de uma Unidade de Produção para Autoconsumo (UPAC) em edifícios não classificados a intervenção está isenta de controlo prévio. Contudo está sujeita ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como à comunicação do início dos trabalhos prevista no n.º 1 do artigo 80.ºA do RJUE que implica a entrega dos elementos na Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro (n.º 30 do ponto VI do Anexo I), até 5 dias antes do início dos trabalhos, encontrando-se deste modo a intervenção sujeita a fiscalização municipal.