

COLEÇÃO

CADERNOS TÉCNICOS



ORDEM
DOS ENGENHEIROS
REGIÃO NORTE

REFORMA DO RJUE

ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS
PELO DECRETO-LEI
N.º 108/2026

Enquadramento	4
A. Alterações ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE)	6
1. Conceitos: aditamentos e alterações	6
2. Procedimentos Urbanísticos	8
2.1. Licenciamento	8
2.2. Comunicação Prévia	9
2.2.1. Operações de loteamento	10
2.2.2. Obras de urbanização e trabalhos de remodelação de terrenos	10
2.2.3. Obras de construção, de ampliação ou de demolição	10
2.2.3.1. Obras de construção, de ampliação ou de demolição em zona urbana consolidada	11
2.3. Comunicação Prévia com Prazo	11
3. Isenção de licença e Comunicação Prévia	12
3.1. Obras de escassa relevância urbanística	13
4. Títulos Urbanísticos	15
5. Pedido de informação prévia (PIP)	16
5.1 Reforço da natureza informativa	16
5.2 Prazos de decisão	17
5.3. Deferimento tácito	17
5.4. Efeitos do PIP favorável	17
5.4.1. Obrigações antes do início dos trabalhos	18
5.5. Validade	18
5.6. Âmbito da apreciação	19
5.7. Redução da nulidade	19
6. Alterações ao regime da Comunicação Prévia	20
6.1. Eliminação da fase de saneamento e apreciação liminar	20
6.2. Controlo sucessivo	21
6.3. Redução do prazo para controlo sucessivo	21
6.4 Comunicação Prévia com Prazo	22
6.5. Outras alterações relevantes	22
7. Licenciamento	23
7.1. Novos Prazos do procedimento	23
7.2. Deferimento tácito	24
7.3. Audiência prévia e Alteração de Projeto	24
7.4. Licença parcial para execução da estrutura	25
7.5. Consultas a entidades externas	25
7.6. Caducidade e nulidade	25

8. Controlo da utilização dos edifícios	26
8.1. Utilização após a conclusão das obras	26
8.2. Alargamento do âmbito da Comunicação Prévia para utilização	26
8.3. Termos de responsabilidade	27
8.4. Comunicação prévia com prazo	27
9. Termos de Responsabilidade	28
10. Acompanhamento Policial	30
11. Plataforma Eletrónica de Licenciamento Urbanístico	31
12. Sistema de Informação sobre Legislação do Urbanismo e da Construção (SILUC)	32
13. Regulamentação complementar	33
B. Alterações ao Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU)	34
C. Alterações ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)	34
D. Alterações ao Decreto-Lei n.º 10/2024 (Simplex Urbanístico)	35
◦ Guia Ilustrativo Prazos e Procedimentos da Reforma do RJUE	36
1. Calendário geral da reforma	36
2. Licenciamento	37
2.1. Novos prazos do procedimento de licenciamento	37
2.2 Fluxo do procedimento de licenciamento	37
3. Pedido de Informação Prévia	38
3.1. PIP – prazos de decisão e validade	38
3.2. Fluxo e efeitos do PIP favorável	38
4. Comunicação Prévia	39
4.1. Novo modelo – comunicação prévia sem saneamento	39
5. Segurança Jurídica	39
5.1. Redução de prazos – antes e depois	39
6. Isenções	40
6.1. Isenção e obras de escassa relevância urbanística	40
◦ 7. Síntese Final: Outros prazos objetivos	41
Anexo I • Principais definições introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 108/2026	42
Anexo II • Legislação	44



Enquadramento

Com a publicação do Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, que procede à vigésima primeira alteração ao Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), foram introduzidas diversas alterações com impacto nos procedimentos urbanísticos, reforçando a simplificação administrativa, a digitalização dos processos e a responsabilização dos diversos intervenientes.

A entrada em vigor da revisão do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE) foi prorrogada para 1 de outubro de 2026 pelo Decreto-Lei n.º 155-B/2026 de 31 de julho, que procedeu à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio.

A revisão, introduzida pelo Decreto-Lei n.º 108/2026, altera ainda o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) e o Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro (Simplex Urbanístico), ajustando e consolidando um conjunto de medidas iniciadas com a reforma do licenciamento urbanístico.

A presente publicação pretende apresentar as principais alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 108/2026, destacando as novidades com maior impacto prático para engenheiros, técnicos, municípios e demais intervenientes nos procedimentos urbanísticos.

O conteúdo desta edição foi elaborado tendo em consideração a redação do diploma, incluindo as correções introduzidas pela [Declaração de Retificação n.º 29-A/2026/1, de 27 de julho.](#)

À data da presente edição já foi publicada a [Portaria n.º 320/2026/1,](#) que aprova os modelos uniformizados de requerimento, comunicação prévia, pedido de informação prévia, comunicação prévia para utilização e alteração de uso, bem como os elementos instrutórios previstos no RJUE, revogando as Portarias n.ºs 71-A/2024 e 71-B/2024. Por essa razão, esta publicação assume um carácter dinâmico e será atualizada sempre que ocorram alterações legislativas ou regulamentares relevantes, de forma a assegurar que a informação disponibilizada se mantém rigorosa, atual e alinhada com o regime jurídico em vigor.

Esta publicação tem natureza meramente informativa e pretende facilitar a compreensão das principais modificações legislativas introduzidas pelo [Decreto-Lei n.º 108/2026.](#) Não dispensa, contudo, a consulta do texto integral do diploma, da respetiva legislação complementar e demais normas legais aplicáveis, que constituem as fontes oficiais para a interpretação e aplicação do regime jurídico.

A. Alterações ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE)

1. Conceitos: aditamentos e alterações

A revisão do artigo 2.º do RJUE incide sobre vários conceitos fundamentais, clarificando definições já existentes, introduzindo novos conceitos e ajustando o respetivo enquadramento jurídico.

Uma das modificações mais relevantes diz respeito ao **conceito de edificação**, que passa a incluir expressamente a reconstrução, ampliação, alteração e conservação de um imóvel, bem como qualquer outra construção que se incorpore no território com carácter de permanência, independentemente do sistema construtivo utilizado.

Destaca-se igualmente a reformulação do **conceito de obras de reconstrução**, que passam a corresponder à reconstituição de uma edificação de acordo com o seu último antecedente válido, mantendo-se a possibilidade de utilizar diferentes materiais estruturais e de introduzir as correções construtivas indispensáveis para garantir a segurança e a salubridade da edificação.

O preâmbulo do diploma esclarece ainda que uma intervenção que **implique aumento da área ou do volume da edificação deixa de poder ser qualificada como obra de reconstrução, passando necessariamente a enquadrar-se como obra de ampliação**. Do mesmo modo, qualquer alteração ao projeto efetuada após a conclusão da obra deverá ser objeto do respetivo procedimento de legalização, a prever em regulamento municipal.

São igualmente clarificados os **conceitos de obras de alteração e obras de ampliação**, estabelecendo-se de forma mais objetiva a distinção entre ambas: as primeiras não podem implicar aumento da área, altura ou volume da edificação, enquanto as segundas correspondem precisamente às intervenções que determinem esse acréscimo.

A redefinição das obras de reconstrução produz igualmente efeitos ao nível do regime procedimental. Estas operações continuam isentas de controlo prévio, dispensando licenciamento ou comunicação prévia, por corresponderem à reposição da situação urbanística titulada pelo último antecedente válido.

Esta isenção passa ainda a abranger as operações de reconstrução de imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação. Paralelamente, passa a considerar-se obra de escassa relevância urbanística a substituição dos caixilhos dos vãos nesses imóveis por outros que preservem o desenho e o acabamento exterior originais, promovendo simultaneamente a melhoria do desempenho energético dos edifícios.

São ainda revistos outros conceitos relevantes do RJUE. O **conceito de operações urbanísticas** passa a abranger expressamente as operações de loteamento e a utilização dos edifícios, das suas frações ou do solo para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água. Por sua vez, o conceito de obras de escassa relevância urbanística é alargado, passando a incluir obras ou instalações técnicas de reduzido impacto urbanístico.

Por fim, são **introduzidos os conceitos de "encargos devidos" e de "último antecedente válido"**, assumindo este último particular importância na delimitação do regime aplicável às obras de reconstrução e na determinação da situação urbanística que constitui referência para a intervenção pretendida.

2. Procedimentos Urbanísticos

As alterações introduzidas ao RJUE reforçam a simplificação dos procedimentos urbanísticos e consolidam a comunicação prévia como modalidade privilegiada de controlo prévio sempre que os parâmetros urbanísticos se encontrem previamente definidos nos instrumentos de gestão territorial ou em operações urbanísticas eficazes. Em simultâneo, **é introduzida uma nova modalidade de controlo prévio, a comunicação prévia com prazo, e são ajustadas as situações de isenção de controlo prévio.**

2.1. Licenciamento

O licenciamento mantém-se como uma das modalidades de controlo prévio das operações urbanísticas, reservando-o para as intervenções que, pela sua natureza, localização ou impacte territorial, exigem uma apreciação administrativa mais rigorosa.

Deste modo, no art.º 4.º do RJUE são identificadas as operações urbanísticas que permanecem sujeitas a licenciamento municipal:

- Operações de loteamento e que não se encontrem sujeitas a comunicação prévia;
- Obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos não sujeitos a comunicação prévia;
- Obras de construção, alteração, ampliação que não se encontrem sujeitas a comunicação prévia;
- Obras de conservação, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de imóveis classificados ou em vias de classificação, bem como de imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação. Incluem-se também as obras de construção, ampliação, alteração exterior ou demolição de imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação, salvo quando precedidas de informação prévia favorável válida e eficaz emitida nos termos do definido no n.º 2 do artigo 14.º do RJUE (procedimento de comunicação prévia).

- Obras de demolição das edificações que não se encontrem integradas em obras de reconstrução;
- Obras de construção, alteração, ampliação ou demolição de imóveis em áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública, caso essas condicionantes não se encontrem previstas em plano de pormenor, operação de loteamento ou unidade de execução;
- Operações urbanísticas das quais resulte a remoção de azulejos de fachada.

2.2. Comunicação Prévia

Existe o objetivo de se reforçar o papel da **comunicação prévia** enquanto modalidade de controlo prévio, privilegiando-se um modelo assente na **autorresponsabilização do interessado**.

Sempre que os parâmetros urbanísticos estejam previamente definidos nos planos municipais de ordenamento do território, unidades de execução ou operações de loteamento, a generalidade das operações urbanísticas passa a poder ser realizada mediante comunicação prévia, sem dependência de um ato administrativo de aprovação.

Neste modelo, cabe ao interessado assegurar a **completude dos elementos instrutórios e o cumprimento integral das normas legais e regulamentares aplicáveis**, enquanto a intervenção do município se centra numa única apreciação da validade formal e material da operação, deixando de existir uma mera verificação documental faseada.

Deste modo, ficam sujeitas a comunicação prévia as seguintes operações urbanísticas (cf. n.º 4 do artigo 4.º):

2.2.1. Operações de loteamento

Em área abrangida por plano de pormenor que defina o desenho urbano e as parcelas ou lotes, os alinhamentos, o polígono de base para implantação de edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número de pisos e o número máximo de fogos, a área de construção e respetivos usos, a demolição e manutenção ou reabilitação das edificações existentes, bem como a especificação das parcelas a ceder para o domínio municipal e a respetiva finalidade.

Em área abrangida por unidade de execução que defina o desenho urbano e as parcelas ou lotes, os alinhamentos, o polígono de base para implantação de edificações, a área de construção e respetivos usos, o número máximo de fogos e a programação das obras de urbanização.

2.2.2. Obras de urbanização e trabalhos de remodelação de terrenos

Em áreas abrangidas por uma **operação de loteamento, plano de pormenor ou unidade de execução** que definam de forma clara a implantação e a programação das obras de urbanização. Para que este regime seja aplicável, o plano de pormenor ou a unidade de execução deve estabelecer, entre outros elementos, as obras de urbanização a executar, incluindo a ligação às infraestruturas gerais e os respetivos prazos de execução, as áreas de cedência destinadas a espaços verdes, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas viárias, a estimativa dos custos das obras e a calendarização das obras de urbanização e de edificação.

2.2.3. Obras de construção, de ampliação ou de demolição

Em áreas abrangidas por **plano de pormenor, unidade de execução ou operação de loteamento** que definam os principais parâmetros urbanísticos, nomeadamente os alinhamentos, a implantação das edificações, a altura total das edificações ou das fachadas, o número de pisos, o número máximo de fogos, a área de construção e os respetivos usos. No caso dos planos de pormenor, estes devem ainda prever, quando aplicável, a demolição, manutenção ou reabilitação das edificações existentes.

2.2.3.1. Obras de construção, de ampliação ou de demolição em zona urbana consolidada

Quando respeitem as disposições dos planos municipais ou intermunicipais e das quais não resulte edificação com altura superior à altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um lado e para o outro e que não sejam sujeitas a cedências.

2.3. Comunicação Prévia com Prazo

É introduzida uma nova modalidade de controlo prévio: a comunicação prévia com prazo.

Esta modalidade aplica-se às operações de utilização e de alteração de uso que não tenham sido precedidas de licença, comunicação prévia ou informação prévia favorável, nos termos do n.º 5 do artigo 4.º e do artigo 62.º-B do RJUE.

Com esta alteração, passa a existir um procedimento próprio para estas situações, conferindo maior segurança jurídica e uniformidade à tramitação administrativa.



3. Isenção de licença e comunicação prévia

São igualmente revistas as situações de isenção de controlo prévio, mantendo-se dispensadas de licenciamento ou comunicação prévia diversas operações urbanísticas de reduzido impacto ou cuja conformidade resulta diretamente da lei.

Estão isentas de licença ou comunicação prévia, as seguintes obras:¹

- Obras de conservação;
- Obras de alteração no interior de edifícios ou frações que:
 - Não impliquem modificações exteriores com impacto nas características físicas ou estéticas da edificação, designadamente das alturas, fachadas, telhados ou coberturas e que não afetem a estabilidade do edifício ou, **quando impliquem uma intervenção na estabilidade do edifício, sejam acompanhadas de projeto de estabilidade e termo de responsabilidade elaborado por técnico habilitado, de acordo com a legislação em vigor, no qual deve declarar que as obras, consideradas na sua globalidade, melhoram ou não prejudicam a estrutura de estabilidade face à situação em que o imóvel se encontra antes das obras, bem como projeto de reforço sísmico, quando exigível nos termos da lei,** a entregar, para efeitos de mero depósito, em conjunto com a informação sobre o início dos trabalhos, prevista no artigo 80.º-A;
- Destaques de uma parcela, quer em perímetro urbano, quer em aglomerado rural;²

¹ Estão isentas de licença ou comunicação prévias as obras estabelecidas no art.º 6 no RJUE, sem prejuízo do disposto na alínea d) do n.º 2 do artigo 4.º e do previsto em legislação especial.

² Os atos que tenham por efeito o destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial que se situe em perímetro urbano ou em aglomerado rural delimitado em plano municipal de ordenamento do território estão isentos de licença ou comunicação prévia desde que as duas parcelas resultantes do destaque confrontem com arruamentos públicos. A isenção de licença ou comunicação prévia fora dos perímetros urbanos e aglomerados rurais estabelecida no n.º 5 do art.º 6º do RJUE.

- Obras de reconstrução de edifícios ou frações;
- Obras necessárias para cumprimento de determinação de obras coercivas;
- As operações urbanísticas precedidas de informação prévia favorável qualificada³ (com exceção da utilização ou da alteração de uso)⁴;
- As obras de demolição quando as edificações sejam ilegais;
- As obras de conservação de imóveis classificados ou em vias de classificação, quando tenham sido objeto de parecer favorável da entidade competente em matéria de património cultural, o qual é entregue com a informação sobre o início de trabalhos (art.º 80.º RJUE).

3.1. Obras de escassa relevância urbanística⁵

As alterações ao RJUE relativas às obras ou instalações técnicas que, pela sua natureza, dimensão ou localização tenham escasso impacto urbanístico encontram-se definidas no art.º 6º-A do RJUE, e são as seguintes:

- instalação de painéis solares fotovoltaicos ou geradores eólicos associada a edificação principal, para produção de energias renováveis, incluindo de microprodução, unidades de armazenamento de energia e coletores solares térmicos para aquecimento de águas sanitárias, verificados os requisitos técnicos estabelecidos na alínea g) do art.º 6.º-A;

³ Desde que contemple todos os elementos previstos nas alíneas a) a f) do n.º 2 do art.º 14.º, na sua atual redação.

⁴ Todos os factos relevantes relativos à execução de obras licenciadas, objeto de comunicação prévia ou isentas de controlo devem ser registados pelo respetivo diretor de obra no livro de obra, a conservar no local da sua realização para consulta pelos funcionários municipais responsáveis pela fiscalização de obras, (art.º 97º)

⁵ Excetuam-se os imóveis, as obras e instalações em imóveis classificados ou vias de classificação, de interesse nacional, público ou municipal.

- substituição dos materiais dos caixilhos dos vãos por outros que promovam a eficiência energética, desde que mantida a geometria e a relação volumétrica dos diferentes componentes da caixilharia, conferindo acabamento exterior idêntico ao original, incluindo nos imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação;

Continuam a ser consideradas obras de escassa relevância urbanística, as obras e demolição das seguintes edificações:

- edificações, contíguas ou não, ao edifício principal com altura não superior a 2,2 m ou, em alternativa, à cêrcea do rés do chão do edifício principal com área igual ou inferior a 10 m² e que não confinem com a via pública;
- edificação de muros de vedação até 1,8 m de altura que não confinem com a via pública e de muros de suporte de terras até uma altura de 2 m ou que não alterem significativamente a topografia dos terrenos existentes;
- edificação de estufas de jardim com altura inferior a 3 m e área igual ou inferior a 20 m²;
- pequenas obras de arranjo e melhoramento da área envolvente das edificações que não afetem área do domínio público;
- edificação de equipamento lúdico ou de lazer associado a edificação principal com área inferior à desta última.

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 e outras obras, como tal qualificadas em regulamento municipal, são consideradas igualmente obras de escassa relevância urbanística.

4. Títulos Urbanísticos⁶

É aditado ao RJUE o **artigo 4.º-A**, que cria um regime próprio para os títulos urbanísticos, uniformizando os documentos que comprovam a legalidade das operações urbanísticas.

Uma das principais novidades consiste na adoção de **modelos de utilização obrigatória**, aprovados pela [Portaria n.º 320/2026/1](#), aplicáveis aos pedidos de licença, comunicação prévia ou pedido de informação prévia⁷.

Estes modelos aprovados incluem igualmente sínteses urbanísticas destinadas a uniformizar a identificação das principais características das operações urbanísticas.

A Portaria n.º 320/2026/1 uniformiza, para todo o território nacional, os modelos utilizados nos procedimentos urbanísticos, passando a existir essencialmente:

- requerimento de licença / comunicação prévia / pedido de informação prévia;
- informação sobre o início dos trabalhos;
- comunicação prévia (e comunicação prévia com prazo) para utilização ou alteração de uso.

Até à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 108/2026, mantêm-se aplicáveis os atualmente utilizados, desde que não contrariem o novo regime legal.

⁶ Sempre que a operação urbanística implique cedências para o domínio municipal, o respetivo título deve ainda integrar o comprovativo da sua realização, quando legalmente exigível.

⁷ Consulta [Anexo I da Portaria n.º 320/2026/1](#)

5. Pedido de informação prévia (PIP)⁸

O regime do Pedido de Informação Prévia (PIP) é objeto de diversas alterações, reforçando o seu papel como instrumento privilegiado para aferir a viabilidade de uma operação urbanística antes da apresentação de um pedido de licenciamento ou de comunicação prévia.

As modificações introduzidas reforçam a natureza informativa do PIP, aumentam a segurança jurídica dos interessados e simplificam o respetivo procedimento.

5.1 Reforço da natureza informativa

É reforçada a natureza informativa do **PIP simples** e do **PIP qualificado**, eliminando a possibilidade de alterar o projeto após a audiência prévia.

Pretende-se, assim, assegurar que este procedimento se destina exclusivamente à apreciação da viabilidade da operação urbanística, evitando que assuma características próprias dos procedimentos de controlo prévio.

É igualmente clarificado que o PIP pode abranger todas as operações urbanísticas, incluindo operações de loteamento e obras de edificação integradas em loteamentos.

⁸ A Portaria n.º 320/2026/1 concretiza igualmente os elementos instrutórios aplicáveis ao pedido de informação prévia, uniformizando a respetiva instrução em todos os municípios.

5.2 Prazos de decisão

No âmbito da revisão do RJUE, foram também redefinidos os prazos de decisão aplicáveis aos pedidos de informação prévia. Após a fase de saneamento e apreciação liminar, a deliberação municipal deve ocorrer no prazo máximo de:

Tipo de pedido	Prazo máximo
PIP simples	15 dias úteis
PIP qualificado relativo às demais operações urbanísticas	30 dias úteis
PIP qualificado relativo a operações de loteamento	45 dias úteis

Nos **PIP qualificados**, estes prazos podem ser prorrogados, **uma única vez e por igual período**, quando a especial complexidade da operação o justifique.

Sempre que seja necessária a consulta de entidades externas, o prazo para decisão conta-se a partir da receção do último parecer ou do termo do respetivo prazo legal de emissão, consoante o que ocorrer primeiro.

5.3. Deferimento tácito

Passa-se a prever expressamente o **deferimento tácito do PIP**. Assim, decorrido o prazo legal sem decisão, o pedido considera-se tacitamente deferido.

5.4. Efeitos do PIP favorável⁹

O DL 108/2026 clarifica os efeitos da informação prévia favorável, distinguindo-os consoante esteja em causa um **PIP simples** ou um **PIP qualificado**.

PIP simples	PIP qualificado
Vincula as entidades competentes na apreciação de futuros pedidos de licenciamento e no controlo sucessivo das operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia.	Quando a informação prévia favorável define todos os parâmetros da operação urbanística, esta fica isenta de licença ou de comunicação prévia, podendo ser executada nos exatos termos apreciados.

⁹ A informação prévia favorável é titulada nos termos do artigo 16.º do RJUE, através dos elementos previstos no respetivo regime dos títulos urbanísticos

Nos casos de PIP qualificado, a execução da operação urbanística continua sujeita ao cumprimento das obrigações previstas no artigo 80.º-A do RJUE, designadamente à apresentação dos projetos de especialidades, demais elementos instrutórios e termos de responsabilidade antes do início dos trabalhos, bem como ao cumprimento das regras de publicitação aplicáveis.

5.4.1. Obrigações antes do início dos trabalhos

Quando a informação prévia favorável produza os efeitos previstos no n.º 2 do artigo 17.º do RJUE, antes do início dos trabalhos devem ser apresentados:

- os projetos das especialidades e demais elementos instrutórios legalmente exigidos;
- os termos de responsabilidade dos autores dos projetos;
- o termo de responsabilidade do coordenador de projeto.

As operações urbanísticas isentas de licença ou de comunicação prévia na sequência de informação prévia favorável passam ainda a estar sujeitas a **publicitação**, mediante afixação de aviso, pelo proprietário ou pelo diretor da obra, em local visível da via pública, até cinco dias antes do início dos trabalhos, nos termos do artigo 80.º-A do RJUE.

5.5. Validade

O Pedido de Informação Prévia (PIP) favorável produz efeitos durante **dois anos**. Decorrido esse prazo, o interessado pode requerer, por uma única

vez, uma declaração de que se mantêm os pressupostos de facto e de direito que fundamentaram a decisão favorável.

O presidente da câmara municipal dispõe de **20 dias para se pronunciar**. Caso confirme a manutenção desses pressupostos, ou não profira decisão dentro do prazo legal, o interessado beneficia de um prazo adicional de um ano para:

- iniciar a execução da operação urbanística, quando esteja em causa um PIP qualificado; ou
- apresentar o pedido de licenciamento ou de comunicação prévia, quando se trate de um PIP simples.

5.6. Âmbito da apreciação

O DL 108/2026 clarifica que a apreciação municipal do PIP se limita à verificação de matérias relacionadas com:

- conformidade da operação com os instrumentos de gestão territorial;
- servidões administrativas, restrições de utilidade pública, medidas preventivas e normas provisórias;
- o uso proposto;
- a adequação e capacidade das infraestruturas;
- a integração urbana e paisagística.

5.7. Redução da nulidade

O prazo para declaração de nulidade da informação prévia favorável é reduzido de **10 para 3 anos**, reforçando a estabilidade das situações jurídicas constituídas e a segurança jurídica dos interessados.

6. Alterações ao regime da comunicação prévia¹⁰

São introduzidas reformas significativas ao regime da comunicação prévia, reforçando a simplificação dos procedimentos administrativos e a responsabilização dos particulares e dos técnicos intervenientes.

A principal mudança consiste na eliminação da fase de apreciação prévia pela câmara municipal, passando a comunicação prévia a assentar num modelo de entrega única de todos os elementos instrutórios, seguido de controlo sucessivo da conformidade da operação urbanística.

6.1. Eliminação da fase de saneamento e apreciação liminar

Uma das alterações estruturantes do novo regime consiste na eliminação da fase de saneamento e apreciação liminar da comunicação prévia.

Assim, deixa de existir uma verificação documental prévia por parte da câmara municipal antes do início da operação urbanística. A comunicação prévia passa a produzir os seus efeitos mediante:

- submissão do modelo de comunicação prévia devidamente instruído;
- pagamento das taxas e demais encargos devidos;
- cumprimento dos demais requisitos legalmente exigidos;
- comunicação do início dos trabalhos, quando aplicável.

Este novo modelo assenta numa maior responsabilização dos particulares e dos técnicos responsáveis pela operação urbanística, aos quais compete assegurar a correta instrução do procedimento e o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis.

¹⁰ Os elementos instrutórios e o modelo de comunicação prévia encontram-se atualmente uniformizados pela Portaria n.º 320/2026/1.

6.2. Controlo sucessivo

A eliminação da apreciação prévia é acompanhada pelo reforço do controlo municipal. Deixa-se, assim, de incidir sobre uma fase prévia de verificação documental e passa a concentrar-se numa única fase de controlo sucessivo, destinada à verificação da conformidade legal e regulamentar da operação urbanística.

Caso sejam detetadas deficiências instrutórias, a Câmara Municipal pode notificar o interessado, por uma única vez, para suprir a falta de projetos, elementos ou informações essenciais no prazo de 10 dias.

Quando se verifique incumprimento das normas legais ou regulamentares aplicáveis, ausência de pareceres obrigatórios ou desconformidade com as pronúncias das entidades externas competentes, a comunicação prévia poderá ser considerada inepta, com as correspondentes consequências urbanísticas e sancionatórias.

6.3. Redução do prazo para controlo sucessivo

O DL 108/2026 reduz significativamente o prazo durante o qual a câmara municipal pode exercer o controlo sucessivo da conformidade legal e regulamentar da comunicação prévia.

O prazo passa de 10 anos para 1 ano, contado a partir da data do pagamento das taxas devidas ou, quando posterior, da data do início da utilização da edificação ou fração.

O novo prazo aplica-se igualmente às comunicações prévias apresentadas antes da entrada em vigor do diploma, contando-se, nesses casos, a partir da respetiva entrada em vigor.

Importa salientar que o decurso deste prazo não impede o exercício dos poderes de fiscalização administrativa previstos no RJUE.

6.4 Comunicação Prévia com Prazo

Conforme referido no ponto 2.3, a comunicação prévia com prazo aplica-se à utilização e à alteração de uso não precedidas de operações urbanísticas sujeitas a licença, comunicação prévia ou informação prévia favorável.

Nestes casos, a utilização ou alteração de uso fica sujeita a um procedimento próprio, regulado pelos artigos 4.º e 62.º-B do RJUE, reforçando a uniformização da tramitação administrativa destas operações.

6.5. Outras alterações relevantes

O diploma introduz ainda outras modificações relevantes ao regime da comunicação prévia, nomeadamente:

- a sujeição da utilização e da alteração de uso não precedidas de operações urbanísticas à comunicação prévia com prazo;
- a previsão expressa da caducidade da comunicação prévia das operações de loteamento quando não sejam iniciadas as obras de edificação dentro do prazo fixado no respetivo título;
- a revogação do agravamento das coimas anteriormente aplicável às contraordenações relativas a operações urbanísticas objeto de comunicação prévia;
- a possibilidade de autoliquidação das taxas urbanísticas, permitindo ao interessado proceder ao respetivo cálculo e pagamento sem aguardar liquidação municipal, regime igualmente aplicável às situações de deferimento tácito e de isenção de licença ou comunicação prévia.

7. Licenciamento¹¹

O DL 108/2026 introduz alterações ao procedimento de licenciamento urbanístico, sendo que uma das principais mudanças consiste na eliminação dos antigos prazos globais de decisão, que variavam em função da área bruta de construção. Em sua substituição, passa a existir um sistema de prazos definidos por fases do procedimento e por tipologia de operação urbanística.¹²

7.1. Novos Prazos do procedimento

Uma das alterações mais relevantes consiste na substituição dos anteriores prazos globais de decisão por um regime de prazos próprios para cada fase do procedimento.

Fase do procedimento	Prazo
Saneamento e apreciação liminar	20 dias
Correção ou aperfeiçoamento do pedido pelo interessado	10 dias
Decisão sobre o projeto de arquitetura	30 dias
Apresentação dos projetos das especialidades	6 meses
Decisão final - Obras de edificação e demolição	20 dias
Decisão final - Obras de urbanização e remodelação de terrenos	30 dias
Decisão final - Operações de loteamento	45 dias

Durante a fase de **saneamento e apreciação liminar**, o município não se limita à verificação formal dos elementos apresentados, podendo igualmente apreciar o respetivo conteúdo material.

¹¹ A instrução do pedido de licenciamento passa igualmente a observar os modelos e elementos instrutórios aprovados pela Portaria n.º 320/2026/1.

¹² Importa salientar que continua a não ser possível optar pelo procedimento de licenciamento quando a operação urbanística esteja sujeita a comunicação prévia, mantendo-se a regra já prevista no artigo 4.º do RJUE.

Os prazos contam-se a partir do momento processual aplicável, designadamente da apresentação dos projetos das especialidades, da aprovação do projeto de arquitetura ou da receção dos pareceres obrigatórios, conforme a natureza da operação urbanística.

Em situações de especial complexidade, estes prazos podem ser prorrogados, **uma única vez e por igual período**, mediante decisão fundamentada.

7.2. Deferimento tácito

O diploma clarifica e reforça o regime do deferimento tácito ao longo das diferentes fases do procedimento de licenciamento.

Assim, quando a entidade competente não profira decisão dentro dos prazos legalmente estabelecidos, considera-se tacitamente aprovado o projeto de arquitetura ou deferido o pedido de licenciamento, conforme o aplicável, podendo o interessado recorrer aos mecanismos de certificação previstos na lei.

7.3. Audiência prévia e Alteração de Projeto

Com o objetivo de simplificar a tramitação procedimental e evitar sucessivas reformulações dos projetos, passa a ser admitida apenas uma apresentação de elementos destinados a alterar o projeto na sequência da audiência prévia.

Essas mudanças devem limitar-se à correção das desconformidades identificadas pela administração ou de aspetos diretamente relacionados com as mesmas.

Nas obras de edificação, após a apresentação dos projetos das especialidades, deixam de ser admitidas alterações ao projeto, podendo apenas ser entregues os elementos instrutórios em falta.

O prazo para exercício do direito de audiência prévia pode, contudo, ser prorrogado uma única vez, mediante pedido fundamentado do interessado.

7.4. Licença parcial para execução da estrutura

Outra novidade é a possibilidade de solicitar uma licença parcial para execução da estrutura logo após a aprovação do projeto de arquitetura.

Para o efeito, devem ser apresentados o projeto de estabilidade, o projeto de contenção periférica, quando legalmente exigível, bem como prestada a caução prevista na lei.¹³

Esta solução permite antecipar o início da execução da obra, sem necessidade de aguardar pela decisão final sobre a totalidade do procedimento de licenciamento.

7.5. Consultas a entidades externas

As consultas relacionadas com a localização da operação urbanística passam a ser promovidas pelo gestor do procedimento, através da CCDR, após a verificação da correta instrução do pedido.

Já os pareceres, autorizações ou aprovações que não dependam da localização da operação urbanística devem ser obtidos previamente pelo interessado e apresentados juntamente com o requerimento inicial.

Mantém-se a regra segundo a qual a falta de pronúncia das entidades consultadas dentro dos prazos legais equivale, em regra, a parecer favorável.

7.6. Caducidade e nulidade

O diploma introduz ainda alterações relevantes em matéria de estabilidade dos atos administrativos.

O prazo para declaração administrativa da nulidade dos atos de licenciamento é reduzido de **10 para 3 anos**, reforçando a segurança jurídica dos particulares.

Por outro lado, a licença ou comunicação prévia das operações de loteamento caduca quando as obras de edificação previstas não sejam iniciadas dentro do prazo fixado no respetivo título, prazo esse que apenas excecionalmente pode ser superior a 10 anos.

¹³ Prestação de caução para demolição da estrutura até ao piso de menor cota em caso de indeferimento ou caducidade (n.º 6 do art.º 23.º)

8. Controlo da utilização dos edifícios¹⁴

O DL 108/2026 introduz alterações ao regime do controlo da utilização dos edifícios, reforçando a articulação entre a conclusão das obras e a respetiva utilização, bem como a uniformização dos procedimentos aplicáveis.

8.1. Utilização após a conclusão das obras

O Decreto-Lei n.º 108/2026 repristinou o artigo 62.º do RJUE, relativo à utilização dos edifícios após a realização de obras. A Declaração de Retificação n.º 29-A/2026/1 veio posteriormente corrigir a republicação do diploma, na qual este artigo havia sido indevidamente identificado como revogado. Assim, a utilização de edifícios ou das suas frações, na sequência da realização de obras, apenas pode ocorrer após a conclusão das mesmas, no todo ou em parte, observando a sua conformidade com os projetos de arquitetura e de arranjos exteriores aprovados ou submetidos, bem como com as condições do respetivo procedimento, garantindo igualmente a conformidade da utilização prevista com as normas legais e regulamentares que fixam os usos e utilizações admissíveis, podendo contemplar utilizações mistas.

8.2. Alargamento do âmbito da comunicação prévia para utilização

O diploma alarga o âmbito da comunicação prévia para utilização, passando esta a aplicar-se também às operações urbanísticas precedidas de **Pedido de Informação Prévia (PIP) qualificado favorável**, desde que este contemple todos os parâmetros legalmente exigidos.

¹⁴ A comunicação prévia para utilização ou alteração de uso passa a utilizar o modelo uniforme constante do Anexo IV da Portaria n.º 320/2026/1

8.3. Termos de responsabilidade

A Declaração de Retificação n.º 29-A/2026/1 alterou o regime dos termos de responsabilidade apresentados para efeitos da comunicação prévia com prazo relativa à utilização ou alteração de uso. Assim, o termo de responsabilidade que atesta a idoneidade do edifício ou da fração autónoma para o fim pretendido passa a ser obrigatoriamente subscrito por pessoa legalmente habilitada a ser autora de projeto de arquitetura, nos termos do regime jurídico aplicável à qualificação profissional dos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos.

8.4. Comunicação prévia com prazo

Conforme referido no ponto 2.3, a comunicação prévia com prazo aplica-se às situações de utilização ou de alteração da utilização que não tenham sido precedidas de operações urbanísticas sujeitas a licenciamento, comunicação prévia ou Pedido de Informação Prévia (PIP) qualificado favorável.

Esta solução permite enquadrar, num procedimento próprio, as situações em que a utilização não decorre de obras sujeitas aos mecanismos tradicionais de controlo prévio urbanístico.



9. Termos de Responsabilidade

O DL 108/2026 reforça o regime dos **termos de responsabilidade** dos autores e coordenadores de projeto, consolidando o princípio da responsabilização dos técnicos intervenientes nos procedimentos urbanísticos.

Passa a exigir-se que as declarações apresentadas pelos técnicos refiram expressamente a conformidade do projeto com os planos territoriais aplicáveis, bem como com a operação de loteamento ou com o Pedido de Informação Prévia (PIP) qualificado favorável, quando existam.

É igualmente reforçado o mecanismo de fiscalização e responsabilização dos técnicos, prevendo-se que as irregularidades detetadas nos termos de responsabilidade, designadamente as relacionadas com o cumprimento das normas legais e regulamentares ou com a conformidade dos projetos com os instrumentos de gestão territorial, sejam comunicadas à respetiva associação pública profissional ou à entidade legalmente competente.

A Portaria n.º 320/2026/1 concretiza este regime, aprovando os termos de responsabilidade e clarificando diversos aspetos da sua aplicação prática. Entre as principais novidades destacam-se:

- a possibilidade de **não serem apresentados determinados elementos instrutórios previstos nos anexos da Portaria**, quando o coordenador de projeto considere, de forma fundamentada, que são desnecessários para a operação urbanística em causa, devendo justificar circunstanciadamente essa opção e demonstrar que a respetiva omissão não compromete a verificação do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis;
- a manutenção do **regime específico dos termos de responsabilidade relativos aos projetos de especialidades de infraestruturas de telecomunicações (ITED/ITUR)**, que continuam a reger-se pelo disposto no Decreto-Lei n.º 123/2009, de 21 de maio, na sua redação atual;
- a possibilidade de, **em caso de impossibilidade técnica**, o código emitido pela associação pública profissional para verificação das competências do técnico ser substituído por uma **declaração de habilitação profissional** emitida pela respetiva associação pública, nos termos do artigo 10.º do RJUE.

A simplificação procedimental, aliada à responsabilização técnica dos intervenientes, atribui ao coordenador de projeto um papel reforçado na fundamentação da instrução do procedimento, assegurando simultaneamente mecanismos alternativos de comprovação das qualificações profissionais quando não seja possível recorrer às soluções digitais previstas.

10. Acompanhamento Policial

É prevista a possibilidade de acompanhamento policial para a realização de operações urbanísticas, quando tal seja considerado indispensável para a gestão do tráfego ou para a segurança de pessoas e bens, em situações de corte da via pública.

O corte da via pública deve ser comunicado ao município com a antecedência mínima de **10 dias**, cabendo ao serviço municipal competente informar, no prazo de 5 dias, sobre a necessidade desse acompanhamento.



11. Plataforma Eletrônica de Licenciamento Urbanístico¹⁵

É aditado ao RJUE o artigo 8.º-A, que prevê a criação da Plataforma Eletrônica de Licenciamentos Urbanísticos, através da qual deverá passar a ser realizada, de forma obrigatória e desmaterializada, a tramitação dos procedimentos urbanísticos.

A plataforma será regulamentada por portaria e deverá garantir a interoperabilidade com os sistemas de informação utilizados pelos municípios, permitindo a manutenção das plataformas municipais, desde que estas comuniquem com as plataformas do Estado e não imponham fases procedimentais, formalidades ou documentos adicionais aos previstos na lei.

A criação deste sistema constitui um passo importante na digitalização dos procedimentos urbanísticos, promovendo uma maior uniformização, interoperabilidade e simplificação administrativa.

¹⁵ A uniformização dos modelos e dos elementos instrutórios agora aprovada constitui igualmente um passo preparatório para a futura implementação desta plataforma eletrônica.

12. Sistema de Informação sobre Legislação do Urbanismo e da Construção (SILUC)

Até à codificação das normas técnicas da construção, a plataforma eletrónica **SILUC (Sistema de Informação sobre Legislação do Urbanismo e da Construção)** passa a constituir a base para a publicitação das disposições legais e regulamentares aplicáveis aos procedimentos urbanísticos e à atividade dos técnicos intervenientes, nos termos do artigo 123.º do RJUE.

Esta solução procura concentrar, num único ponto de consulta, a legislação aplicável ao setor, promovendo maior uniformidade e segurança jurídica.



13. Regulamentação complementar

A publicação da **Portaria n.º 320/2026/I** veio concretizar diversas remissões efetuadas pelo Decreto-Lei n.º 108/2026, aprovando os modelos, elementos instrutórios e termos de responsabilidade necessários à aplicação prática do novo regime jurídico.

Nos anexos da Portaria são aprovados os seguintes modelos:¹⁶

- Anexo I: Requerimento de licença, comunicação prévia ou pedido de informação prévia, o qual integra:
 - Anexo I-A: Síntese urbanística de operação de loteamento;
 - Anexo I-B: Síntese urbanística de obras de urbanização;
 - Anexo I-C: Síntese urbanística de obras de edificação ou de obras de demolição;
 - Anexo I-D: Síntese urbanística de trabalhos de remodelação de terrenos e outras utilizações do solo ou instalação de equipamentos técnicos quando sujeitas ao RJUE por força de legislação especial;
 - Anexo I-E: Identificação dos projetos de especialidade.
- Anexo II – Informação sobre o início dos trabalhos;
- Anexo III – Avisos;
- Anexo IV – Comunicação prévia ou comunicação prévia com prazo para a utilização ou alteração de uso de edifício ou fração, o qual integra o anexo IV -A- Síntese urbanística relativa a utilização ou alteração de uso;
- Anexo V – Elementos instrutórios;
- Anexo VI – Condições de apresentação dos elementos instrutórios;
- Anexo VII – Termos de responsabilidade.

Até à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 108/2026, mantêm-se aplicáveis os modelos atualmente utilizados, desde que não contrariem o novo regime legal.

¹⁶ Apenas podem ser exigidos elementos não constantes dos anexos à presente portaria quando expressamente previstos no RJUE, em lei especial, ou quando se revelem estritamente indispensáveis à verificação do cumprimento das disposições constantes de programas e planos de ordenamento do território.

B. Alterações ao Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU)¹⁷

O Decreto-Lei n.º 108/2026 estabelece que a revogação do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) apenas produzirá efeitos com a entrada em vigor do diploma técnico que o substituirá. Assim, a referência à data de 3 de agosto de 2026, inicialmente prevista para a entrada em vigor da reforma do RJUE, deixou de ter aplicação prática. A generalidade da reforma entra em vigor em 1 de outubro de 2026, enquanto a revogação do RGEU permanece dependente da publicação e entrada em vigor do diploma que aprovará as novas normas técnicas aplicáveis à edificação.¹⁸

Até essa data, o RGEU mantém-se em vigor.

O diploma altera ainda o artigo 129.º do RGEU, reforçando as exigências aplicáveis às obras de reconstrução, ampliação ou transformação que impliquem aumento das cargas estruturais da edificação. Nestes casos, passa a ser obrigatória a apresentação de projeto de estabilidade, acompanhado do respetivo termo de responsabilidade subscrito por técnico legalmente habilitado, comprovando que a estrutura existente suporta, em condições de segurança, o acréscimo de solicitações resultante da intervenção.

C. Alterações ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)¹⁹

São introduzidas também alterações ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), reforçando a segurança jurídica das operações de reabilitação urbana.

Entre as principais alterações destaca-se a sujeição a registo predial dos contratos de reabilitação urbana, reforçando a publicidade e a oponibilidade destes atos perante terceiros.

O diploma adapta ainda o regime das operações de reabilitação urbana

¹⁷ Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de agosto de 1951

¹⁸ A elaboração do Regulamento das normas técnicas aplicáveis à edificação deve contar com a colaboração das ordens profissionais competentes na definição das regras de ordem técnica que considerem adequadas para a preparação dos projetos relativos às edificações urbanas.

¹⁹ Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro

sistemática às alterações introduzidas no RJUE, designadamente em matéria de compensações devidas pela não cedência de áreas destinadas a habitação pública, equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes.

D. Alterações ao Decreto-Lei n.º 10/2024 (Simplex Urbanístico)

O DL 108/2026 procede ainda a diversos ajustamentos ao Decreto-Lei n.º 10/2024 (Simplex Urbanístico), consolidando algumas das soluções introduzidas pela reforma de 2024.

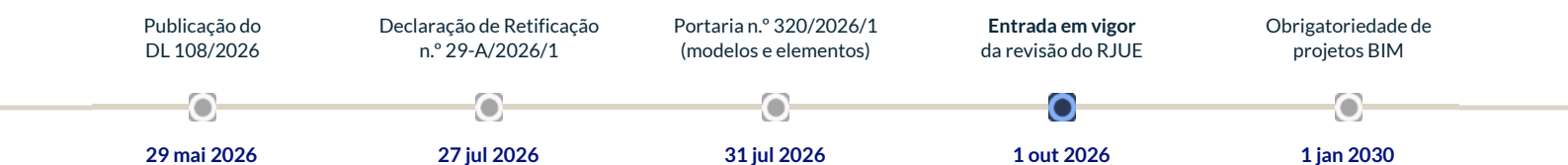
Destacam-se, em particular:

- o reforço do enquadramento da metodologia **Building Information Modelling (BIM)**, mantendo-se a obrigatoriedade de apresentação dos projetos de arquitetura em formato BIM a partir de **1 de janeiro de 2030**, ficando os requisitos técnicos e de contratação dependentes de regulamentação por portaria;
- a revisão do regime da execução administrativa, eliminando disposições transitórias entretanto ultrapassadas e prevendo que a coordenação e monitorização da implementação da reforma sejam definidas por despacho dos membros do Governo competentes;
- o ajustamento do regime de revogação do RGEU, que apenas ocorrerá com a entrada em vigor do futuro diploma que estabelecerá as normas técnicas aplicáveis à edificação, cuja preparação deverá contar com a colaboração das ordens profissionais;
- a revogação dos artigos 19.º, 20.º e 21.º, bem como dos n.º 2 e 4 do artigo 22.º, eliminando disposições transitórias e de execução administrativa que deixaram de ter aplicação no âmbito da reforma.

Guia Ilustrativo Prazos e Procedimentos da Reforma do RJUE

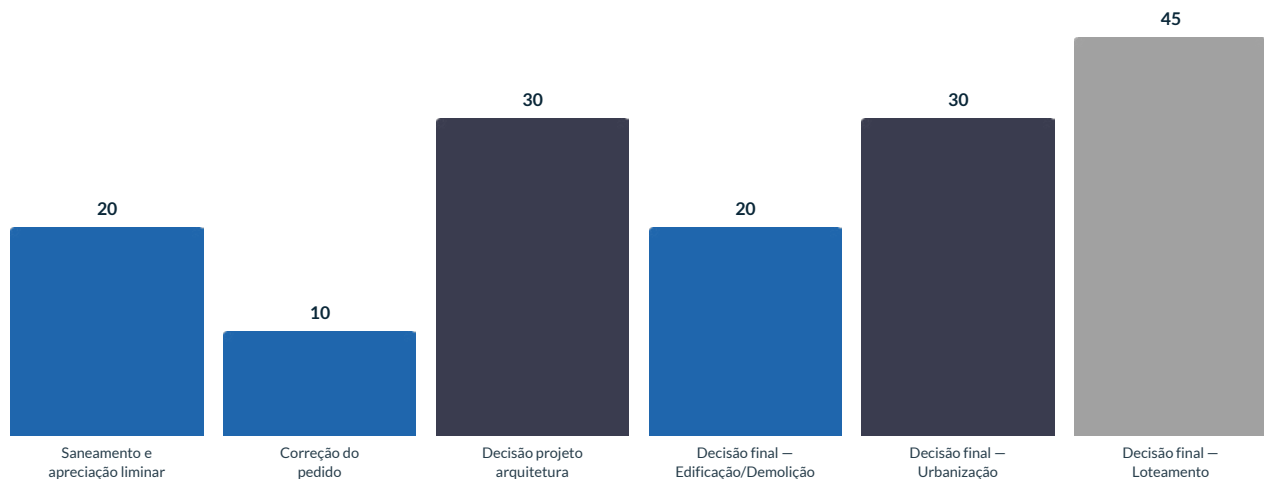
Síntese visual dos pontos objetivos da reforma – prazos, fluxos procedimentais, isenções e limites dimensionais.

1. Calendário geral da reforma



2. Licenciamento

2.1. Novos prazos do procedimento de licenciamento



Valores em dias. A apresentação dos projetos de especialidades tem prazo de 6 meses (escala não comparável, por isso omitida do gráfico). Os prazos são prorrogáveis uma única vez e por igual período, em situações de especial complexidade.

2.2 Fluxo do procedimento de licenciamento

- 1 Apresentação do pedido de licenciamento
- 2 Saneamento e apreciação liminar (**20 dias**) – inclui apreciação de conteúdo material, não apenas formal
- 3 Se detetadas deficiências: correção/aperfeiçoamento pelo interessado (**10 dias**)
- 4 Decisão sobre o projeto de arquitetura (**30 dias, prorrogável uma vez**)
- 5 Apresentação dos projetos de especialidades (**6 meses**) – depois desta fase, só são admitidos elementos em falta
- 6 Decisão final: **20 dias** (edificação/demolição), **30 dias** (urbanização) ou **45 dias** (loteamento)

3. Pedido de Informação Prévia

3.1. PIP - prazos de decisão e validade

TIPO DE PEDIDO	PRAZO MÁXIMO DE DELIBERAÇÃO
PIP simples	15 dias úteis
PIP qualificado — demais operações urbanísticas	30 dias úteis
PIP qualificado — operações de loteamento	45 dias úteis
Validade da informação prévia favorável	2 anos
Prazo do presidente da câmara para se pronunciar sobre manutenção dos pressupostos	20 dias
Prazo adicional após confirmação/silêncio (iniciar execução ou apresentar pedido)	1 ano

Nos PIP qualificados, os prazos de decisão podem ser prorrogados uma única vez e por igual período, quando a especial complexidade da operação o justifique. Decorrido o prazo legal sem decisão, o pedido considera-se tacitamente deferido.

3.2. Fluxo e efeitos do PIP favorável

- 1 Apresentação do PIP, seguida de saneamento e apreciação liminar
- 2 Deliberação municipal dentro do prazo aplicável (15/30/45 dias úteis) – se ultrapassado, **deferimento tácito**
- 3 Informação prévia favorável, válida por **2 anos**
- 4a **PIP simples:** vincula a apreciação de futuros pedidos de licenciamento/comunicação prévia
- 4b **PIP qualificado** (todos os parâmetros definidos): isenção de licença/comunicação prévia – execução nos exatos termos apreciados
- 5 Findo o prazo de validade: pedido único de declaração de manutenção dos pressupostos (câmara decide em 20 dias) + 1 ano adicional

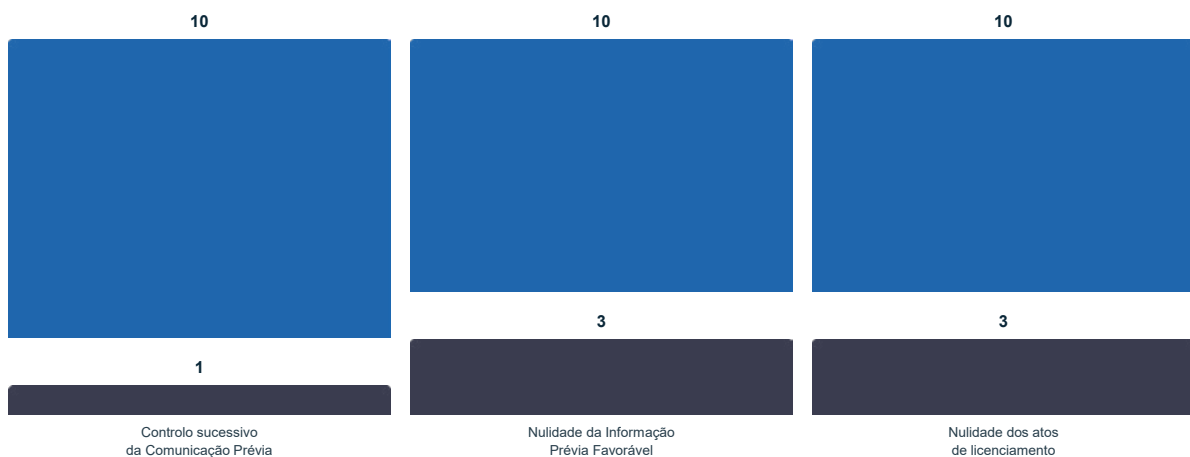
4. Comunicação Prévia

4.1. Novo modelo - comunicação prévia sem saneamento

- 1 Submissão do modelo de comunicação prévia devidamente instruído
- 2 Pagamento das taxas e demais encargos devidos
- 3 Comunicação do início dos trabalhos, quando aplicável
- 4 A operação produz efeitos de imediato – sem apreciação prévia municipal**
- 5 Controlo sucessivo pela Câmara Municipal durante **1 ano** (a partir do pagamento das taxas ou do início da utilização)
- 6 Deficiências detetadas: notificação única para suprir no prazo de **10 dias**; incumprimento grave pode tornar a comunicação inepta

5. Segurança Jurídica

5.1. Redução de prazos - antes e depois



Valores em anos (barra azul claro: regime anterior ao DL 555/99; barra azul escuro: DL 108/2026).

Nota de rigor: a proposta discutida previa 1 ano para a nulidade; a versão final fixou 3 anos – o prazo de 1 ano aplica-se apenas ao controlo sucessivo da comunicação prévia.

6. Isenções

6.1. Isenção e obras de escassa relevância urbanística

Isentas de licença / comunicação prévia (art.º 6.º)

Obras de conservação · Obras de alteração no interior (sem impacto exterior/estrutural, ou com projeto de estabilidade) · Destaque de parcela · Obras de reconstrução · Obras coercivas · Operações com PIP qualificado favorável · Demolição de edificações ilegais · Conservação de imóveis classificados com parecer favorável

Limites dimensionais — escassa relevância (art.º 6.º-A)

Anexos: altura $\leq 2,2$ m e área ≤ 10 m²
Muros de vedação: altura $\leq 1,8$ m
Muros de suporte: altura ≤ 2 m
Estufas de jardim: altura < 3 m e área ≤ 20 m²
Equip. lúdico/lazer: área inferior à do edifício principal

Novidades específicas

Isenção alargada às reconstruções em zonas de proteção de imóveis classificados · Substituição de caixilhos com eficiência energética passa a escassa relevância urbanística, incluindo em zonas de proteção

7. Síntese Final: Outros prazos objetivos

MATÉRIA	PRAZO
Notificação para suprir deficiências na comunicação prévia (controlo sucessivo)	10 dias
Antecedência mínima para comunicar corte de via pública ao município	10 dias
Prazo do serviço municipal para informar sobre acompanhamento policial	5 dias
Antecedência mínima de afixação de aviso antes do início dos trabalhos (PIP favorável)	5 dias
Caducidade-regra de licença/comunicação prévia de loteamento (salvo exceção)	Até 10 anos
Obrigatoriedade de projetos de arquitetura em formato BIM	A partir de 1 jan 2030



Anexo I ▪ Principais definições introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 108/2026

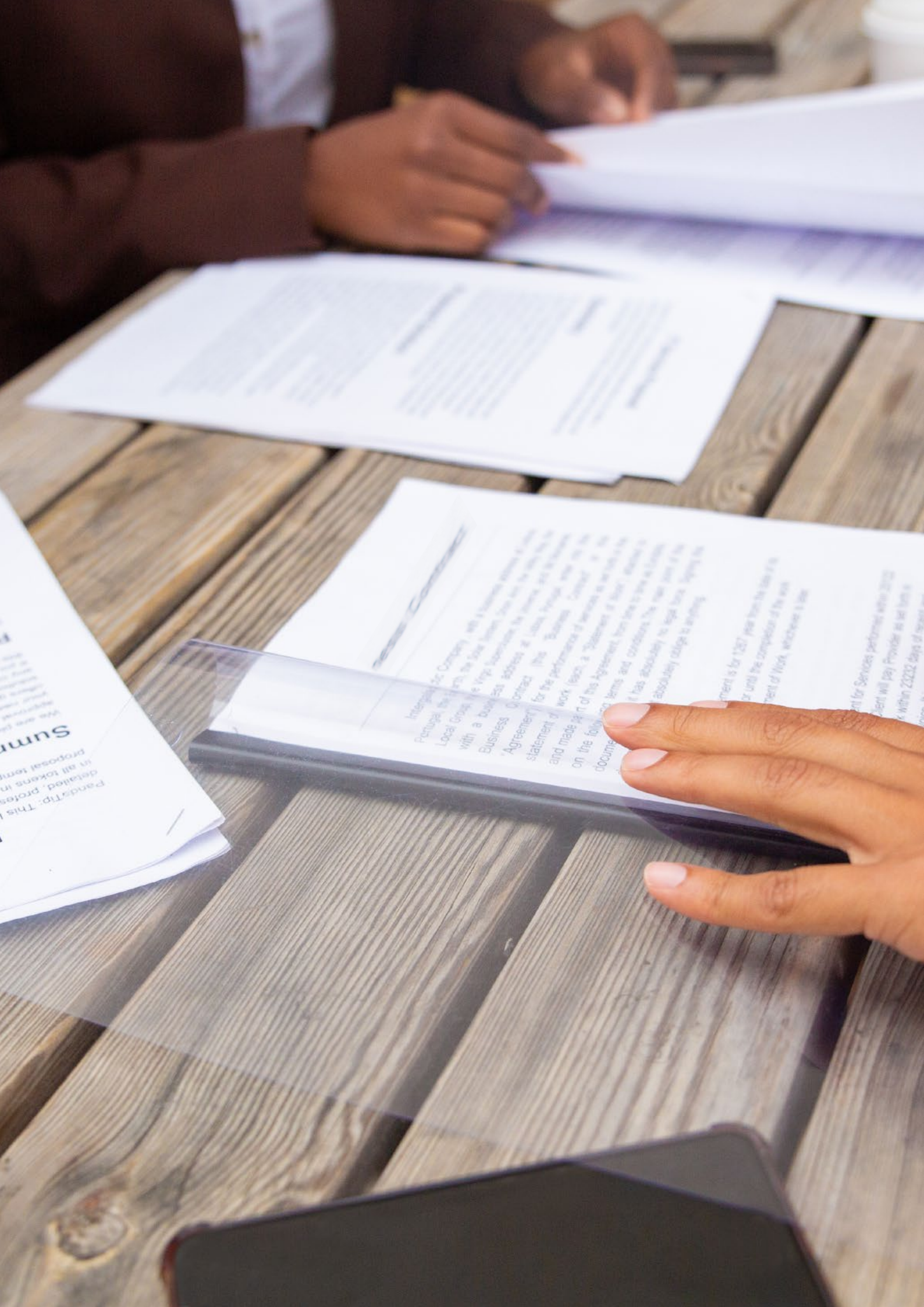
- Edificação, a atividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no território com carácter de permanência, independentemente do sistema construtivo;
- Obras de construção, as obras de criação de novas edificações;
- Obras de reconstrução, as obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, de acordo com o seu último antecedente válido, das quais resulte a reconstituição da composição formal de todas as fachadas no que diz respeito às suas dimensões e às relações entre vãos, à manutenção dos corpos balanceados e recuados, e da cobertura, sem prejuízo de alterações dos materiais da estrutura e de modificações que decorram de correções construtivas que se revelem estritamente necessárias para a melhoria da segurança e salubridade do edifício;
- Obras de alteração, as obras de que resulte a modificação das características físicas ou estéticas de uma edificação existente, ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, nos quais se incluem as portas e janelas, sem aumento da área total de construção, da área de implantação, da altura da fachada, ou da altura ou volume de uma edificação existente;
- Obras de ampliação, as obras de que resulte o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou da altura ou volume de uma edificação existente;
- Obras de conservação, as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza;
- Obras de demolição, as obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente;
- Obras de urbanização, as obras de criação e remodelação de infraestruturas destinadas a servir diretamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva;

- Operações de loteamento, as ações que tenham por objeto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subsequentemente, à edificação urbana e que resulte da divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento;
- Operações urbanísticas, as operações materiais mencionadas nas alíneas anteriores, bem como as operações de loteamento e a utilização dos edifícios, das frações ou do solo desde que, neste último caso, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água;
- Obras de escassa relevância urbanística, as obras ou instalações técnicas que, pela sua natureza, dimensão ou localização tenham escasso impacto urbanístico;
- Trabalhos de remodelação dos terrenos, as operações urbanísticas não compreendidas nas alíneas anteriores que impliquem a destruição do revestimento vegetal, a alteração do relevo natural e das camadas de solo arável ou o derrube de árvores de alto porte ou em maciço para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais ou mineiros;
- Zona urbana consolidada, a zona caracterizada por uma densidade de ocupação que permite identificar uma malha ou estrutura urbana já definida, onde existem as infraestruturas essenciais e onde se encontram definidos os alinhamentos dos planos marginais por edificações em continuidade;
- Arrendamento forçado, o arrendamento de edifícios ou frações autónomas, assumido por uma entidade administrativa, pelo prazo estritamente necessário para o efeito, com o objetivo de garantir o ressarcimento das despesas incorridas com a realização de obras coercivas, através do recebimento das rendas relativas a contrato previamente existente à intervenção que se mantenha em vigor ou, quando este não exista ou tenha cessado a sua vigência, pela celebração de novo contrato;
- Encargos devidos, as cauções, as compensações e demais pagamentos devidos para além das taxas, consoante a operação urbanística a realizar, nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- Último antecedente válido, a última operação urbanística válida e eficaz ou a operação urbanística que, à data da sua execução, não carecia de título para o efeito nos termos da legislação em vigor.

Anexo II • Legislação

- [Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio](#): No uso da autorização concedida pela Lei n.º 9-B/2026, de 6 de março, revê o regime aplicável ao licenciamento de operações urbanísticas e altera o regime jurídico da urbanização e da edificação e o regime jurídico da reabilitação urbana.
- [Decreto-Lei n.º 155-B/2026, de 31 de julho](#): Altera o Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, prorrogando a respetiva entrada em vigor.
- [Declaração de Retificação n.º 29-A/2026/1, de 27 de julho](#): Retifica o Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, que revê o regime aplicável ao licenciamento de operações urbanísticas e altera o regime jurídico da urbanização e da edificação e o regime jurídico da reabilitação urbana.
- [Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro](#): Estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação.
- [Portaria n.º 320/2026/1, de 31 de julho](#): Aprova os modelos de requerimento de licença, comunicação prévia e pedido de informação prévia, de avisos de publicitação das operações urbanísticas e de informação sobre o início dos trabalhos, procede à identificação dos elementos instrutórios dos procedimentos e mecanismos de controlo urbanístico previstos no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, e revoga as Portarias n.ºs 71-A/2024 e 71-B/2024, de 27 de fevereiro.
- [Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro](#): Procede à reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria.
- [Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de agosto](#): Aprova o Regulamento Geral das Edificações Urbanas - Revoga o Decreto de 14 de fevereiro de 1903, os artigos 9.º e 10.º do Decreto n.º 902, os Decretos n.ºs 14268 e 15899 e o Decreto-Lei n.º 34472.
- [Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro](#): No uso da autorização concedida pela Lei n.º 95-A/2009, de 2 de setembro, aprova o regime jurídico da reabilitação urbana.
- [Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio](#): Aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro.

A presente análise tem natureza exclusivamente informativa e não dispensa a consulta do texto integral do Decreto-Lei n.º 108/2026, da Declaração de Retificação n.º 29-A/2026/1, da Portaria n.º 320/2026/1 e demais legislação complementar aplicável, enquanto fontes oficiais para a interpretação e aplicação do regime jurídico em vigor.



Summ
detailed, profes
in all tokens in
Proposal termi
PandisTip: This

Intermodal Inc. Company with a business address of
Local Group
with a business address of
Business Contract
"Agreement" for the performance of services at no cost to the
statement of work (each, a "Statement of Work" and together, the
and made part of this Agreement, from time to time as follows:
on the following terms and conditions:
It has absolutely no legal force
absolutely obligate to working

ment is for 1207 year from the date of its
or until the completion of the work
ment of Work, whichever is later

Client will pay Provider as set forth in
k within 23232 days of receipt



ORDEM
DOS ENGENHEIROS
REGIÃO NORTE

Rua Rodrigues Sampaio, 123

4000-425 Porto

Tel. 222 071 300

oern.pt

