

MORAIS LEITÃO

GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA
& ASSOCIADOS

mlgts.pt

AS ALTERAÇÕES AO LICENCIAMENTO URBANÍSTICO: AS NOVIDADES QUE QUEREMOS SABER

Rui Ribeiro Lima

04.03.2026

LexMundi
Member



ARTIGOS, 2.º, 4.º E 6.º

CONTROLO PRÉVIO URBANÍSTICO

Agravamento dos procedimentos e eliminação de situações de isenção, por efeito de alteração do conceito de “reconstrução” (artigo 2.º-c):

- Boa parte dos procedimento deixará de estar sujeito a isenção, ficando sujeito a licença, porque conceito de “reconstrução” passa a ser muito mais estrito (artigo 6.º-1-e) e f) RJUE)
- Reconstrução já não será quando se pretenda “reconstituir a estrutura das fachadas”, mas quando se pretenda reconstituir o “último antecedente válido”, o que frequentemente é impossível
- Só fica dispensada a utilização do último antecedente válido para *“modificações que decorram de correções construtivas que se revelem estritamente necessárias para a melhoria da segurança e salubridade do edifício”*, mas a utilização de conceitos vagos e indeterminados torna impossível ter certezas sobre quando se estará perante esta situação

2



ARTIGOS, 2.º, 4.º E 6.º

CONTROLO PRÉVIO URBANÍSTICO

“(…)

«c) «Obras de reconstrução», as obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, **das quais resulte a reconstituição da situação do último antecedente válido do edifício ou fração**, quando exista, nomeadamente da composição formal de todas as fachadas no que diz respeito às suas dimensões e às relações entre vãos, a manutenção dos corpos balançados 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;**

ARTIGOS, 2.º, 4.º E 6.º

CONTROLO PRÉVIO URBANÍSTICO

Alteração dos critérios para licença/comunicação prévia de loteamento, quando exista Plano de Pormenor (PP) ou Unidade de Execução (UE), restringindo ou dificultando a utilização da comunicação prévia (artigo 4.º-2-a) e 4.º-4-a)

4

- Utilização de novos critérios vagos e indeterminados como “*finalidade*” do PP ou da UE;
- Eliminação de critérios objetivos, como a data a partir da qual os PP podem justificar a utilização da comunicação prévia
- Aumento das exigências do PP ou da UE como a necessidade de definirem o “*índice de impermeabilização do solo*”
- Novas limitações como a exigência de definição no PP ou UE do “*número de pisos e número de fogos por piso*”, quando antes apenas se exigia o “*número máximo de fogos*”

ARTIGOS, 2.º, 4.º E 6.º

CONTROLO PRÉVIO URBANÍSTICO

Alteração dos critérios para licença/comunicação prévia de construção, alteração ou de ampliação, restringindo ou dificultando a utilização da comunicação prévia (artigo 4.º-2-c) e 4.º-4-d)

- Deixa de bastar a existência de PP ou operação de loteamento para utilizar a comunicação prévia, passando a exigir-se que estes cumpram uma longa lista de requisitos;
- Aumento das exigências do PP ou operação de loteamento como a necessidade de definirem o “índice de impermeabilização do solo”

Nota: redação final da proposta de lei de autorização legislativa prevê possibilidade de regime transitório.

ARTIGOS, 2.º, 4.º E 6.º

CONTROLO PRÉVIO URBANÍSTICO

Alteração dos critérios para licença/comunicação prévia de obras de conservação, reconstrução, alteração ou demolição de imóveis classificados ou em vias de classificação e obras de construção, alteração exterior, ampliação ou demolição em zonas de proteção (artigo 4.º-2-d) e 4.º-4-l)

- Em caso de PIP qualificado favorável, estas obras ficam sujeitas a comunicação prévia quando anteriormente estavam sujeitas a licenciamento.

ARTIGOS, 2.º, 4.º E 6.º

CONTROLO PRÉVIO URBANÍSTICO

Clarificação da abrangência da licença ou comunicação prévia de obras em empreendimentos turísticos (artigo 4.º, n.º 10)

- A licença ou comunicação prévia de obras de construção de empreendimentos turísticos abrangem as obras de infraestruturas não carecendo de obras de urbanização.

7

ARTIGOS, 2.º, 4.º E 6.º

ISENÇÃO DE CONTROLO PRÉVIO URBANÍSTICO

Destaques

- A isenção de controlo prévio aos destaques é alargada à possibilidade do destaque ser feito em aglomerado rural delimitado em plano municipal de ordenamento do território sem necessidade de respeitar a área mínima de cultura.

ARTIGOS, 2.º, 4.º E 6.º

ISENÇÃO DE CONTROLO PRÉVIO URBANÍSTICO

- Prevê-se que as obras isentas de controlo prévio podem dar lugar a cedências ou compensações e ao pagamento de taxas.
- Ficam também sujeitas a informação sobre o início dos trabalhos

ARTIGO 16.º

DELIBERAÇÃO NO PIP

1. A câmara municipal delibera sobre o pedido de informação prévia nos seguintes prazos máximos:
 - a) 15 dias a contar do termo do prazo do saneamento e apreciação liminar, caso seja formulado ao abrigo do n.º 1 do artigo 14.º;
 - b) 45 dias quando se reporte a operações de loteamento e 20 dias no caso das demais operações urbanísticas, caso seja formulado ao abrigo do n.º 2 do artigo 14.º, contados a partir do termo do prazo do saneamento e apreciação liminar;

10



ARTIGO 23.º

DELIBERAÇÃO FINAL PRAZOS

A câmara municipal delibera sobre o pedido de licenciamento nos seguintes prazos máximos, sob pena de deferimento tácito:

- a) 20 dias, no caso das obras de edificação e de demolição previstas nas alíneas c) a i) do n.º 2 do artigo 4.º;
- b) 45 dias, no caso de operações de loteamento;
- c) 30 dias, no caso de obras de urbanização e trabalhos de remodelação de terrenos.

11

ARTIGO 23.º

ALTERAÇÕES EM SEDE DE AUDIENCIA PRÉVIA

Artigo 24.º-A

- a) É possível alterações ao projeto desde que se destinem a corrigir desconformidades detetadas ou sejam conexas a essas
- b) Pode haver lugar a novas consultas externas, a efetuar no prazo de 5 dias e o prazo de pronúncia é reduzido a 10 dias;

12



ARTIGO 69.º

INVALIDADES URBANÍSTICAS

- a) Prazo para declaração de nulidade urbanística caduca ao fim de 3 anos a contar da sua emissão;
- b) Prazo para propositura da ação pelo Ministério Público caduca ao fim de 3 anos a contar da sua emissão;
- c) Prazo para propositura da ação popular caduca ao fim de 3 anos a contar da sua emissão;

Exceção: monumentos nacionais e respetiva zona de proteção

Nota: redação final da proposta de lei de autorização legislativa – 3 anos

13

ARTIGO 119.º

RELAÇÃO COM AVALIAÇÃO DE IMPACTE AMBIENTAL

Não pode ser apresentado o pedido de licenciamento, pedido de informação prévia ou apresentada a comunicação prévia para operação urbanística sem Declaração de Impacte Ambiental favorável (condicionada ou não) e sem Declaração de Conformidade Ambiental do Projeto de Execução favorável (condicionada ou não).

14

MORAIIS LEITÃO

GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA & ASSOCIADOS

MORAIIS LEITÃO, GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA & ASSOCIADOS

Sede

LISBOA

Rua Castilho, 165
1070-050 Lisboa
T +351 213 817 400
F +351 213 817 499
mlgtslisboa@mlgts.pt

PORTO

Avenida da Boavista, 3265 – 4.2
Edifício Oceanus
4100-137 Porto
T +351 226 166 950 - 226 052 380
F +351 226 163 810 - 226 052 399
mlgtsporto@mlgts.pt

FUNCHAL

Av. Arraigada, n.º 73, 1.º, Sala 113
Edifício Marina Club
9000-060 Funchal – Portugal
T +351 291 200 040
F +351 291 200 049
mlgtsmadeira@mlgts.pt

SINGAPURA

9 Raffles Place
#25-02 Republic Plaza
Singapore 048619
T +65 6349 2284
geral.sp@ml.pt

mlgts.pt

ALC ADVOGADOS

LUANDA

Masuka Office Plaza
Edifício MKO A, Piso 5, Escritório A/B
Talatona, Município de Belas
Luanda – Angola
T +244 926 477 4768/9
T +244 926 477 481
geral@alcadvogados.com

alcadvogados.com

MDR ADVOGADOS

MAPUTO

Avenida Marginal, 141, Torres Rani
Torre de Escritórios, 8.º piso
Magato – Moçambique
T +258 21 344000
F +258 21 344099
geral@mdradvogados.com

mdradvogados.com

VPQ ADVOGADOS

PRAIA

Edifício BAIcenter, 3.º eq.
Av. Cidade de Lisboa, Chã d'Areia
Praia – Cabo Verde
T +238 350 06 45
T +238 350 06 46
geral@vpqadvogados.com

vpqadvogados.com

JLA, ADVOGADOS E CONSULTORES

DILI

Av. Presidente Nicolau Lobato,
Timor Plaza, CBD 3, Level 2, 202
Dili – Timor-Leste
T +670 777 201 01
enquiries@jla.tl

jla.tl

