

Alteração ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

Amendment to the Legal Framework for Urban Development and Construction



Tânia Ferreira Osório
Joana Sousa Martins
André Bernardo Alves
António Seixas Barata
Equipa de Urbanismo da pbbbr | pbbbr Urban Planning team

O QUÊ?

O **Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio ("DL 108/2026")** introduz significativas alterações ao Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação ("**RJUE**"), alterando ainda, entre outros diplomas, o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e o Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, que aprovou o designado "Simplex Urbanístico".

O DL 108/2026 revoga o Regulamento Geral das Edificações com efeitos reportados à data da entrada em vigor do diploma que definir as normas técnicas aplicáveis à edificação.

WHAT?

Decree-Law no. 108/2026 of 29 May (DL 108/2026), introduces significant amendments to the Legal Regime for Urbanization and Building ("**RJUE**"), also amending, among other instruments, the Legal Regime for Urban Rehabilitation and Decree-Law no. 10/2024, of 8 January, which approved the so-called "Urban Planning Simplex".

DL 108/2026 also repeals the General Regulations for Urban Buildings ("**RGEU**"), with effects retroactive to the date of entry into force of the instrument that will establish the technical standards applicable to construction.

Newsletter Highlights

Alteração e simplificação dos regimes de comunicação e licenciamento

Amendment and simplification of reporting and licensing schemes

Valorização da figura do PIP

Reinforcement of the Prior Information regime

Alteração dos prazos procedimentais

Review of procedure deadlines

Alteração dos títulos de operações urbanísticas

Amendment of urban planning operation titles

www.pbbbr.pt

OBJETO

A presente alteração visa (uma vez mais) flexibilizar e agilizar os procedimentos urbanísticos, clarificar conceitos, assegurar a existência de títulos urbanísticos juridicamente seguros e disciplinar as diferentes fases dos procedimentos urbanísticos. Aguarda-se a publicação das novas portarias de regulamentação do RJUE.

COMO?

Entre as principais alterações introduzidas pelo DL 108/2026, destacamos as seguintes:

- **Conceitos:** (i) introdução de novos conceitos, designadamente de “encargos devidos”; (ii) alteração de conceitos como o de “obras de reconstrução” (passam a constituir uma mera reposição da situação do último antecedente válido), “obras de alteração” e “obras de ampliação”;
- **Tipos de procedimentos urbanísticos:** clarificação dos tipos de procedimento: licença, mera comunicação prévia e comunicação prévia com prazo;
- **Pedido de informação prévia (PIP):** (i) clarifica-se a sua aplicação a todas as operações urbanísticas, incluindo às operações de loteamento; (ii) reforça-se a sua natureza informativa; (iii) alteram-se os prazos de decisão do designado “PIP genérico” e do “PIP qualificado” (prevendo-se, neste último caso, a possibilidade da respetiva prorrogação a título excecional);
- **Consultas a entidades externas:** (i) Previsão, no caso das consultas relacionadas com a localização, de um prazo para a promoção das consultas pelo Município; (ii) As consultas não relacionadas com a localização devem ser solicitadas pelo interessado e entregues com o requerimento inicial/comunicação prévia;
- **Licenciamento:** (i) eliminam-se os prazos de decisão globais do procedimento (anteriormente indexados à área bruta de construção) e reintroduzem-se os prazos parcelares, designadamente o prazo para apreciação liminar e para aprovação do projeto de arquitetura, os quais passam a poder ser prorrogados a título excecional (20 dias úteis e 30 dias úteis, respetivamente); (ii) em consequência, reduzem-se substancialmente os prazos da decisão final;
- **Comunicação prévia:** (i) eliminação da fase de saneamento e apreciação liminar; (ii) o controlo sucessivo da conformidade legal/regulamentar da comunicação prévia passa a caducar no prazo de um ano, sem prejuízo da possibilidade de fiscalização administrativa, a todo o tempo, da conformidade da obra com os projetos apresentados;

OBJECT

This amendment aims (once again) to make urban planning procedures more flexible and efficient, to clarify concepts, to ensure the existence of legally secure planning instruments, and to regulate the different stages of urban planning procedures. The publication of the new implementing Ordinances under the RJUE is still pending.

HOW?

Among the main amendments introduced by DL 108/2026, we highlight the following:

- **Concepts:** (i) introduction of new concepts, namely that of “amounts due”; (ii) amendment of concepts such as “reconstruction works” (now defined as the mere reinstatement of the situation of the last valid condition), “alteration works”, and “extension works”;
- **Types of urban planning procedures:** clarification of the types of procedures: licensing, mere previous communication and previous communication with deadline;
- **Previous information (PIP):** (i) its application is clarified to cover all urban development operations, including allotment operations; (ii) its informative nature is reinforced; (iii) the decision time limits for the so-called “generic previous information” and “qualified previous information” are amended (with the possibility, in the latter case, of an exceptional extension);
- **Consultations from external entities:** (i) in the case of consultations related to location, a deadline is established for the Municipality to initiate such consultations; (ii) consultations not related to location must be requested by the interested party and submitted together with the initial application/previous communication;
- **Licensing:** (i) the overall decision time limits for the procedure (previously linked to the gross construction area) are eliminated, and interim time limits are reintroduced, namely the time limit for preliminary review (“apreciação liminar”) and for approval of the architectural design, which may now be exceptionally extended (20 working days and 30 working days, respectively); (ii) as a result, the time limits for the final decision are substantially reduced;
- **Previous communication:** (i) elimination of the rectification and preliminary review stage; (ii) subsequent control of the legal/regulatory compliance of the previous communication lapses after one year, without prejudice to the possibility of administrative inspection, at any time, of the compliance of the works with the submitted designs;

- **Obras isentas de controlo prévio:** (i) alteração do respetivo âmbito de aplicação, passando a incluir as obras de conservação em imóveis classificados/em vias de classificação com parecer favorável da entidade competente; (ii) densificam-se os parâmetros para as obras de alteração no interior dos edifícios; (iii) clarifica-se que as mesmas estão sujeitas à realização de cedências, à prestação de caução e ao pagamento das taxas e demais encargos devidos;
- **Comunicação para a utilização:** Adita-se a sujeição a mera comunicação prévia para a utilização das operações urbanísticas realizadas na sequência de um PIP “qualificado”;
- **Títulos urbanísticos:** à semelhança do anterior “alvará”, o título volta a incluir as principais características da operação urbanística (a “síntese da operação urbanística”), variando o respetivo conteúdo em função, designadamente, do tipo de procedimento;
- **Nulidades urbanísticas:** o prazo de declaração administrativa da nulidade de atos de licenciamento/decisões sobre PIP passa de 10 para 5 anos;
- **Fiscalização administrativa:** clarifica-se que a mesma pode abranger aspetos exteriores e interiores das edificações;
- **Regime contraordenacional:** (i) reintrodução da infração relativa à realização de operações urbanísticas sem licença; (ii) previsão de novas infrações urbanísticas.

Por último, assinala-se que se mantém a proibição de optar pelo licenciamento – instituída pelo Simplex Urbanístico – nas situações em que a operação urbanística está sujeita a comunicação prévia.

QUANDO?

O DL 108/2026 entra em vigor em 3 de agosto de 2026, com exceção das alterações ao Decreto-Lei 10/2024, que entraram em vigor em 1 junho de 2026.

As alterações agora introduzidas aplicam-se aos procedimentos iniciados antes de 3 de agosto de 2026, desde que se encontrem na fase inicial (i.e. de saneamento e apreciação liminar).

- **Works exempt from prior control:** (i) amendment of the respective scope of application, now including maintenance works on listed assets or assets subject to classification proceedings, subject to a favourable opinion from the competent authority; (ii) further specification of the parameters applicable to alteration works within buildings; (iii) clarification that such works remain subject to the transfer of land (“cedências”), the provision of guarantees (security), and the payment of fees and other amounts due;
- **Communication for use:** the requirement of mere prior notification is introduced for the use of urban development operations carried out pursuant to a “qualified previous information”;
- **Urban Planning titles:** similarly to the former “permit” (“alvará”), the titles once again includes the main characteristics of the urban development operation (the “summary of the urban development operation”), the content of which varies depending, inter alia, on the type of procedure;
- **Nullities:** the time limit for the administrative declaration of nullity of licensing acts/decisions on previous information is reduced from 10 to 5 years;
- **Administrative inspection:** it is clarified that it may cover both the exterior and interior aspects of buildings;
- **Administrative offences regime:** (i) reintroduction of the offence relating to carrying out urban development operations without a permit; (ii) introduction of new urban planning offences.

Finally, it should be noted that the prohibition on opting for licensing – introduced by the Urban Planning Simplex – remains in force in situations where the urban development operation is subject to previous communication.

WHEN?

DL 108/2026 enters into force on 3 August 2026, with the exception of the amendments to Decree-Law no. 10/2024, which entered into force on 1 June 2026.

The amendments now introduced apply to procedures initiated before 3 August 2026, provided that they are still at an initial stage (i.e., the rectification and preliminary review stage).