

→ DECRETO-LEI N.º 108/2026

Foi publicado, em 28 de Maio de 2026, o Decreto-Lei n.º 108/2026, que procede à revisão do regime aplicável ao licenciamento de operações urbanísticas e altera o regime jurídico da urbanização e da edificação e o regime jurídico da reabilitação urbana.

Foram clarificados os seguintes conceitos:

- **Edificação:** no seguimento da revogação do art. 1.º-A, a definição aplica-se independentemente do sistema construtivo utilizado;
- **Último antecedente válido:** edificação decorrente da última operação urbanística válida e eficaz ou que, à data da sua execução, se encontrava isenta de controlo prévio ou sucessivo, nos termos da legislação então em vigor;
- **Obras de reconstrução:** da obra deverá resultar 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 balançados e recuados, e da cobertura, de acordo com o último antecedente válido, sendo possíveis alterações dos materiais da estrutura e 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 deverão manter as características físicas ou estéticas da edificação existente, incluindo portas e janelas, não podendo existir aumento da sua área total de construção, área de implantação, altura da fachada, ou da altura ou volume da edificação;

- **Obras de ampliação:** as obras de que resulte, para além do aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do volume de uma edificação existente, o aumento da altura da edificação (nos termos da ficha n.º I-5 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro);
- **Operações urbanísticas:** as operações materiais referidas nas alíneas a) a i) do artigo 2.º e a utilização dos edifícios, das frações ou do solo, incluindo, agora expressamente, as operações de loteamento;
- **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.