

→ 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.

Licenciamento:

É clarificado o procedimento de audiência prévia dos interessados, sendo admitida, por única vez, a entrega de elementos com alterações ao projeto que visem a correção das desconformidades detetadas ou se encontrem com estas conexas.

É eliminada a definição de prazos globais de decisão, sendo definidos os seguintes prazos intercalares:

- **20 dias**, a contar da apresentação do requerimento, para o **município** proferir despacho de aperfeiçoamento do pedido, rejeição liminar ou extinção e para promover consulta às entidades externas que se devam pronunciar em razão da localização da operação;
- **10 dias**, a contar da notificação de aperfeiçoamento do pedido, para o **requerente** corrigir ou completar o pedido;
- **10 dias**, nos termos do n.º 1 do artigo 122.º do CPA, a contar da notificação da intenção de indeferimento ou caducidade, para o **requerente** se pronunciar em sede de audiência prévia, prorrogável nos termos do n.º 3 do art. 24.º-A;

- **5 dias**, a contar da apresentação de elementos em sede de audiência prévia, para o **município** consultar as entidades externas;
- **30 dias**, a contar do prazo para saneamento e apreciação liminar ou para receção dos pareceres das entidades externas ou da apresentação de elementos em sede de audiência prévia, para o **município deliberar** sobre o projeto de arquitetura;
- **6 meses**, a contar da notificação da aprovação do projeto de arquitetura, para o **requerente** apresentar os projetos das especialidades, prorrogável por 3 meses nos termos do n.º 5 do artigo 20.º. Caso os projetos das especialidades não sejam apresentados, o procedimento ficará suspenso por **6 meses**;
- **20 dias**, a contar da apresentação da totalidade dos projetos das especialidades, para o **município deliberar** sobre o licenciamento de obras de edificação;
- **30 ou 45 dias**, a contar do prazo para saneamento e apreciação liminar ou para receção dos pareceres das entidades externas, para o **município deliberar**, respetivamente, sobre o licenciamento de obras de urbanização e alterações simplificadas à licença de loteamento ou sobre o licenciamento de operações de loteamento.
- **1 ano**, a contar da notificação do deferimento da operação de loteamento, para o **requerente** apresentar a comunicação prévia das obras de urbanização.

Os prazos de **deliberação do município** poderão ser prorrogados por uma única vez por igual período nos termos previstos do n.º 9 do artigo 20.º e do n.º 8 do artigo 23.º, mediante decisão nos termos da al. d) do n.º 2 do artigo 11.º.