



CONTROLO PRÉVIO: LICENÇAS, COMUNICAÇÕES PRÉVIAS E ISENÇÕES

JOÃO MIRANDA (PROFESSOR DA FACULDADE DE DIREITO E ADVOGADO)
joaomiranda@fd.ulisboa.pt

1. (Tentativa de) clarificação do regime da comunicação prévia:

- A comunicação prévia como forma de responsabilização dos particulares ao nível da entrega dos elementos instrutórios necessários e do cumprimento integral das normas legais e regulamentares aplicáveis à operação;
 - Inexistência de fase de saneamento e apreciação liminar para efeitos de uma mera verificação formal (revogação do n.º 7 do artigo 35.º, que remetia para o artigo 11.º);
 - É qualificada como “um momento único de apresentação de toda a informação e elementos necessários ao cabal conhecimento da intervenção, permitindo ao interessado proceder à execução da operação, sem dependência de qualquer ato administrativo” (preâmbulo do Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio);
-

1. (Tentativa de) clarificação do regime da comunicação prévia:

—A epígrafe do capítulo II era “controlo prévio” e agora passa a ser “licença e comunicação prévia de operações urbanísticas”, alteração que surge na republicação do diploma, mas não na alteração introduzida pelo Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio.

2. Manutenção dos critérios determinantes da escolha do procedimento:

- A) Prévia definição dos parâmetros urbanísticos aplicáveis em plano de pormenor, unidade de execução ou em anterior ato administrativo;
 - B) Realização das operações em imóveis classificados ou em vias de classificação ou imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação, bem como em áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública.
-

Critério da prévia definição dos parâmetros urbanísticos aplicáveis em plano de pormenor, unidade de execução ou em anterior ato administrativo:

- As operações de loteamento estão sujeitas a comunicação prévia quando exista:

i) Plano de Pormenor que defina o desenho urbano e as parcelas ou lotes, os alinhamentos, o polígono de base para a 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;

ou

Critério da prévia definição dos parâmetros urbanísticos aplicáveis em plano de pormenor, unidade de execução ou em anterior ato administrativo:

quando exista:

- ii) Unidade de Execução que defina o desenho urbano e as parcelas ou lotes, os alinhamentos, o polígono de base para a implantação de edificações, a área de construção e respetivos usos, o número máximo de fogos e a programação das obras de urbanização;
 - o legislador é mais exigente com o conteúdo do Plano de Pormenor do que com a unidade de execução, sem que compreenda a opção em causa.
-

Critério da prévia definição dos parâmetros urbanísticos aplicáveis em plano de pormenor, unidade de execução ou em anterior ato administrativo:

- A alínea e) n.º 4 do artigo 4.º relativa a obras de construção, de alteração ou de ampliação em zona urbana consolidada é alterada com substituição do critério da cêrcea pelo da altura da fachada, sendo aditada a condição de “que não estejam sujeitas a cedência”;
 - As obras com impacto semelhante a operação de loteamento em zona urbana consolidada, passam a estar sujeitas a licenciamento, exceto se enquadradas em Plano de Pormenor, Unidade de Execução ou operação de loteamento aprovada.
-

Critério da prévia definição dos parâmetros urbanísticos aplicáveis em plano de pormenor, unidade de execução ou em anterior ato administrativo:

- O procedimento de licenciamento mantém-se no caso de:
 - i) obras de conservação, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de imóveis classificados ou em vias de classificação ou imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação [artigo 4.º, n.º 2, alínea d)];
 - ii) obras de construção, ampliação alteração exterior ou demolição situados em zona de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação, salvo se existir informação prévia favorável emitida nos termos do artigo 14.º, n.º 2, caso em que o procedimento aplicável é o da comunicação prévia [artigo 4.º, n.º 4, alínea l)].
-

Critério da prévia definição dos parâmetros urbanísticos aplicáveis em plano de pormenor, unidade de execução ou em anterior ato administrativo:

Dúvida quanto ao procedimento aplicável às obras de construção em zona de proteção de imóveis classificados abrangidas por operação de loteamento: i) licenciamento [artigo 4.º, n.º 2, alínea a)]; ii) ou comunicação prévia [artigo 4.º, n.º 4, alínea b)].

As mesmas razões que levaram a excluir do licenciamento as situações com informação prévia favorável deviam também ser válidas para excluir este procedimento, existindo, válida e eficaz, prévia operação de loteamento, mas é duvidoso que assim seja por tratar-se de norma excecional e a mesma não admitir aplicação por analogia.

3 – Manutenção da regra determinada pelo Simplex de 2024 de que os interessados não podem optar pelo procedimento de licenciamento, quando o procedimento aplicável for o de comunicação prévia

4 – Manutenção de que o disposto no n.º 10 do artigo 4.º (a licença de obras de construção pode prever a criação e remodelação de infraestruturas destinadas a servir as edificações sem necessidade de procedimento autónomo de controlo prévio das obras de urbanização), continua a ser aplicável apenas aos empreendimentos turísticos, apesar de não ser um aspeto exclusivo destes empreendimentos. O regime podia ter sido estendido a outras situações em que ocorra a necessidade de intervenção pontual nas infraestruturas.

~~5~~ = Isenções objetivas de controlo prévio (artigo 6.º):

- deixam de estar isentas de controlo prévio as operações de loteamento em área abrangida por Plano de Pormenor com efeitos registais;

6 = Alargamento dos casos de isenção subjetiva (artigo 7.º):

- a expressão “equipamentos ou infraestruturas” é eliminada das várias alíneas do artigo 7.º, o que determina que a isenção tenha um campo de aplicação mais amplo, aplicando-se a qualquer operação urbanística promovida pelas entidades mencionadas e destinadas a “instalação de serviços públicos”, “uso direto e imediato do público”, “áreas portuárias ou do domínio público ferroviário, aeroportuário ou hídrico na respetiva área de jurisdição e na prossecução das suas atribuições, “habitação, incluindo alojamento urgente ou temporário, e equipamentos residenciais, bem como os respetivos usos complementares e os equipamentos públicos e infraestruturas associados.”

6 – Alargamento dos casos de isenção subjetiva (artigo 7.º):

- As entidades concessionárias de obras e serviços públicos passam a estar isentas de controlo prévia relativamente a todas as operações urbanísticas e não como até aqui em obras de construção ou de demolição;
 - é revogada a isenção de controlo prévio no caso de operações urbanísticas respeitantes a parques industriais, empresariais ou de logística, e similares, nomeadamente zonas empresariais responsáveis (ZER), zonas industriais e de logística, mesmo que promovidas pelas entidades públicas referidas naquele artigo 7.º, número 1, alínea b): Estado, pelos institutos públicos, incluindo fundos de investimento imobiliário públicos, universidades e politécnicos e pelas empresas públicas, do setor empresarial do Estado e regional;
-

~~6~~ = Alargamento dos casos de isenção subjetiva (artigo 7.º):

- com relevância financeira, destaca-se ainda a revogação do n.º 8 do artigo 54.º, criando de novo a dúvida se as entidades públicas estão ou não obrigadas a entregar caução, para garantir a realização das obras de urbanização.

7 – Manutenção da informação prévia favorável do artigo 14.º, n.º 2 como fonte de isenção de licenciamento. Solução justificada?

MUITO OBRIGADO!

joaomiranda@fd.ulisboa.pt