

Análise Técnica & Artigo Informativo

Portaria n.º 320/2026/1: A Nova Regulamentação Unificada do Licenciamento Urbanístico (RJUE)

Diploma: Portaria n.º 320/2026/1

Data de Publicação: 31 de julho de 2026

Diário da República: N.º 147, 1.ª série

Legislação de Suporte: DL n.º 108/2026 & RJUE
(DL n.º 555/99)

Normas Revogadas: Portarias n.os 71-A/2024
e 71-B/2024

Ministérios: Economia, Reforma do
Estado, Habitação

RESUMO EXECUTIVO

Síntese das Principais Mudanças Regulamentares

A **Portaria n.º 320/2026/1** procede à consolidação e simplificação de toda a regulamentação instrutória do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE). Ao revogar as antigas Portarias n.ºs 71-A/2024 e 71-B/2024, a nova portaria reúne num único texto normativo os modelos de requerimento, comunicações, avisos de publicitação e a instrução documental necessária para operações urbanísticas em Portugal.

Pontos-chave da reforma:

- Modelos Uniformizados Nacionais:** Redução a apenas 3 formulários únicos nacionais (Licenças/PIP/ Comunicação Prévia, Início de Trabalhos e Utilização/Alteração de Uso), evitando interpretações locais divergentes.
- Segurança Jurídica nas Transações:** O modelo único do requerimento/comunicação, quando acompanhado pelo comprovativo do pagamento de taxas, passa a constituir **título bastante de legitimidade urbanística**, sanando dúvidas graves em situações de deferimento tácito e em atos notariais/registo predial.
- Desmaterialização e Plataforma Única:** Obrigação de entrega em formatos digitais abertos e parametrizados (PDF / A , DWG georreferenciado, ODS / XLSX) com autenticação via Cartão de Cidadão, Chave Móvel Digital ou SCAP.
- Plano de Acessibilidades Integrado:** Clarificação de que a acessibilidade deve integrar o projeto ordenador (como a arquitetura) desde a conceitualização inicial, proibindo soluções de mitigação impostas *a posteriori*.

ARTIGO INFORMATIVO: A REVOLUÇÃO DA SIMPLIFICAÇÃO URBANÍSTICA EM PORTUGAL

1. Contexto e Objetivos da Reforma

Na sequência da revisão profunda operada pelo Decreto-Lei n.º 108/2026 ao Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE — DL n.º 555/99), a Portaria n.º 320/2026/1 surge para operacionalizar e uniformizar os procedimentos administrativos nos 308 municípios portugueses. O objetivo central é eliminar a fragmentação regulamentar, encurtar os prazos de apreciação municipal e conferir total transparência e previsibilidade aos requerentes, projetistas e investidores imobiliários.

Anteriormente, a dispersão de minutas e exigências instrutórias gerava incertezas jurídicas recorrentes — especialmente na verificação do deferimento tácito e na instrução documental perante cartórios notariais e conservatórias do registo predial. Com este novo diploma, unificam-se as regras e consagra-se a interoperabilidade com a futura Plataforma Eletrónica de Licenciamentos Urbanísticos.

2. Unificação de Modelos e o "Título Bastante"

A portaria estabelece três pilares fundamentais através de modelos de formulário padronizados para todo o território nacional:

1. Modelo Único de Licença, CP e PIP (Anexo I)

Aplica-se universalmente a pedidos de licenciamento, comunicação prévia e pedidos de informação prévia (PIP), bem como a aperfeiçoamento de pedidos, junção de elementos e entrega de especialidades.

2. Informação de Início de Trabalhos (Anexo II)

Modeliza a comunicação prévia obrigatória do início da execução das obras para operações sujeitas a licença, comunicação prévia, PIP favorável ou obras isentas.

3. Comunicação de Utilização (Anexo IV)

Formaliza a utilização ou alteração de uso de edifícios/frações, distinguindo os casos com termo de responsabilidade do diretor de obra dos casos com prazo (com parecer de arquiteto).

4. Avisos de Publicitação (Anexo III)

Avisos normados a afixar no local do imóvel, prevendo expressamente a publicitação de obras isentas decorrentes de PIP favorável (art.º 14.º, n.º 2 do RJUE).

Efeito Inovador no Mercado Imobiliário: O Anexo I integra uma síntese exaustiva dos elementos quantitativos e qualitativos da operação urbanística. Nos termos do preâmbulo, a junção deste formulário preenchido com o respetivo comprovativo de pagamento das taxas municipais constitui *título bastante* bastante para atestar a legalidade da obra perante terceiros, bancos, cartórios e registo predial.

3. Instrução Documental por Tipologia de Operação Urbanística

O Anexo V organiza detalhadamente os elementos instrutórios, eliminando lacunas práticas e estabelecendo a regra de que os municípios **apenas podem exigir documentos adicionais quando expressamente previstos em lei especial ou plano territorial**, devendo a exigência ser devidamente fundamentada no normativo concreto.

Tipologia de Operação	Elementos Instrutórios Chave Exigidos
Comuns a todos os procedimentos	Certidão permanente do registo predial (código), Planta de localização à escala 1:1.000 com coordenadas geográficas/SIG municipal, Levantamento topográfico georreferenciado, Memória descritiva e justificativa com enquadramento em PDM/Servidões, Quadro sinóptico, Termos de responsabilidade, Seguro de responsabilidade civil e Registo fotográfico.
Loteamentos	Plantas de cadastro (atual e proposto), Quadro de transformação fundiária, Perfis longitudinais/transversais, Planta síntese, Plano de Acessibilidades, Estudo de ruído (DL n.º 9/2007) e Simulação tridimensional 3D (em caso de discussão pública).
Obras de Edificação	Projeto de arquitetura (plantas 1:50/1:100, cortes, alçados, pormenores construtivos, propriedade horizontal), Relatório de vulnerabilidade sísmica, Projetos de especialidades (estabilidade, eletricidade, gás, água/esgotos, telecomunicações ITED/ITUR, acústico, AVAC, SCIE), e Ficha estatística.

Tipologia de Operação	Elementos Instrutórios Chave Exigidos
Obras de Demolição	Descrição do estado de conservação e uso futuro, Plano de Prevenção e Gestão de Resíduos de Construção e Demolição (PPGRCD), e Projeto de contenção de edifícios adjacentes.
Utilização e Alteração de Uso	Telas finais (quando haja obras isentas), fotografias, termo de responsabilidade do diretor de obra/fiscalização ou termo de autor de projeto de arquitetura (no caso de comunicação com prazo).

4. Formato Digital e Assinatura Qualificada (Anexo VI)

A portaria impõe regras rigorosas para a submissão de projetos em formato eletrónico:

- **Peças Escritas e Desenhadas:** Entregues obrigatoriamente em formato **PDF/A**, com a opção complementar do formato BIM/IFC (**Industry Foundation Classes**).
- **Planta de Implantação:** Apresentada complementarmente em formato vectorial georreferenciado **DWG**.
- **Quadro Sinóptico:** Fichas de cálculo de parâmetros urbanísticos entregues em **ODS**, **XLS** ou **XLSX**.
- **Cores Convencionais para Alterações/Demolições:** **Vermelho** (a construir), **Amarelo** (a demolir), **Preto** (a manter) e **Azul** (a legalizar).
- **Assinatura Digital Qualificada:** Deve ser efetuada via Cartão de Cidadão, Chave Móvel Digital, com recurso ao Sistema de Certificação de Atributos Profissionais (SCAP) ou identificação eIDAS europeia. Em caso de falha técnica temporária dos sistemas das ordens profissionais, admite-se a junção de declaração emitida pela respetiva ordem/associação pública.

5. Reformulações nos Termos de Responsabilidade (Anexo VII)

Foram atualizados os modelos de Termo de Responsabilidade para alinhar com a Lei n.º 31/2009. Destaca-se o reforço das responsabilidades do **autor do projeto ordenador** (geralmente a Arquitetura), que deve preencher um quadro pormenorizado de verificação do enquadramento legal, indicando explicitamente as páginas da memória descritiva e os desenhos onde se comprova o cumprimento de cada parâmetro do PDM, RGEU, Acessibilidades e Segurança Contra Incêndios.

Nota Informativa: A Portaria n.º 320/2026/1 entra em vigor no mesmo dia em que produz efeitos o Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, assegurando uma transição harmoniosa para a nova era do licenciamento urbanístico em Portugal.