

NOTA INFORMATIVA

1 – Devido à alteração legislativa ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), decorrente do Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, e ao abrigo do princípio da colaboração com os particulares consagrado no artigo 11.º do Código do Procedimento Administrativo, identifica-se, à data, as áreas do concelho do Seixal que estão dependentes de procedimento de licenciamento de obras de edificação ou de comunicação prévia.

2 – As alterações legislativas nos termos do artigo 13.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 155-B/2026, de 31 de julho, entram em vigor no dia 1 de outubro de 2026.

3 – O preâmbulo do Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, destaca os seguintes objetivos da alteração legislativa:

- «(...) prevê-se que a generalidade das operações urbanísticas a realizar em áreas cujos parâmetros urbanísticos se encontrem efetivamente definidos possam ser executadas na sequência da submissão de uma comunicação prévia, a qual constitui 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.» (vide 6.º parágrafo do preâmbulo)
- «Procede-se, em paralelo, ao reforço do elenco de parâmetros urbanísticos que se devem encontrar previamente definidos nos planos municipais de ordenamento do território, nas unidades de execução e nas operações de loteamento, por forma a se poder sujeitar as operações urbanísticas a comunicação prévia, sem descuidar os interesses públicos em presença.» (vide 7.º parágrafo do preâmbulo)

4 – O Simplex 2024, operado pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, passou a fazer depender a sujeição a licenciamento da ausência de cobertura por plano de pormenor ou unidade de execução com determinados parâmetros, sendo que, quando esses instrumentos existissem com o conteúdo exigido, a operação passou a ser sujeita a comunicação prévia.

5 – Com o Simplex 2026, regulado pelo Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, a alteração nesta matéria prende-se com a densificação e alteração dos requisitos de conteúdo desses instrumentos, para que a operação passe a ser sujeita ao regime de comunicação prévia, ou seja, da informação que o plano de pormenor ou a unidade de execução tem de ter para se permitir, num segundo momento, que a operação urbanística a realizar já não esteja sujeita a licenciamento e, sim, a comunicação prévia.

6 – Nos termos do artigo 4.º, n.º 2, alínea a), do RJUE, estão sujeitas a licença as operações de loteamento que não são obrigadas a comunicação prévia, conforme estabelecido na alínea b), do n.º 4, do artigo 4.º.

7 – Por sua vez, de acordo com o artigo 4.º, n.º 4, alínea b), do RJUE, estão sujeitas a comunicação prévia as operações de loteamento em área abrangida por:

- 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;
- 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.

8 – Decorre ainda do artigo 4.º, n.º 4, alínea d), subalínea iii), do RJUE, que também se encontram sujeitas a comunicação prévia as obras de construção, de alteração de ampliação ou de demolição em área abrangida por operação de loteamento que defina: «os alinhamentos e 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.»

9 – Conclui-se, pela avaliação realizada com base na metodologia e nos critérios de análise adotados, que no concelho do Seixal a quase totalidade das obras de construção, de alteração ou de ampliação, abrangidas por operações de loteamento com título emitido, estão sujeitas a licença, uma vez que não definem todos os atributos/parâmetros indicados no item iii), da alínea d), do n.º 4, do artigo 4.º, do RJUE, sendo residuais as situações em que essas obras estão sujeitas a comunicação prévia.

10 – No que respeita às zonas urbanas consolidadas, de acordo com a alínea e), do n.º 4, do artigo 4.º, do RJUE, estão sujeitas a comunicação prévia as obras de construção, de alteração ou de ampliação em zona urbana consolidada que respeitem os planos municipais ou intermunicipais e das quais não resulte edificação com altura superior à altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento em que se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um lado e para o outro, e que não sejam sujeitas a cedências.

11 – Nesse âmbito, após a competente avaliação, concluiu-se que no concelho do Seixal não se encontram definidas e delimitadas áreas urbanas consolidadas, verificando-se que o solo classificado como urbano, nos artigos 39.º e seguintes do Plano Diretor Municipal do Seixal, não reúne as características de uma área urbana

consolidada, nomeadamente morfologia urbana estabilizada e consolidada e servida por infraestruturas.

12 – Sem prejuízo do acima mencionado, a alínea e), do n.º 4, do artigo 4.º, do RJUE, menciona a não sujeição a cedências como requisito para a sujeição a comunicação prévia, circunstância essa que só se verificará em operações urbanísticas que não sejam de impacto relevante e semelhante a loteamento.

13 – Assim, essas pretensões em solo urbano não poderão tramitar através de comunicação prévia.

14 – Perante as alterações legislativas ao RJUE descritas acima, conclui-se que, a partir do dia 1 de outubro, no que se refere às operações de loteamento, será residual o número de operações urbanísticas que, preenchendo os requisitos legais, poderão tramitar através de comunicação prévia. No que se refere às áreas urbanas consolidadas, o procedimento aplicável será, em regra, o licenciamento.

15 – A presente informação não dispensa a consulta e a aplicação das normas legais e regulamentares aplicáveis.

16 – É disponibilizado o [Mapa de Procedimentos de Edificação](#), em que, no que respeita a processos de edificação, são identificados os loteamentos que poderão evoluir através de comunicação prévia e os que poderão desenvolver através de licenciamento.