

Guia prático de procedimentos urbanísticos

RJUE | Portaria n.º 320/2026/1, de 31 de julho

Consulta rápida de procedimentos, formulários e fichas municipais de elementos instrutórios.

1 Procedimentos e elementos comuns

Procedimento	Quando se aplica	Elementos instrutórios	Formulário
Informação prévia simplificada	Permite conhecer previamente a viabilidade da operação e os condicionamentos aplicáveis. Artigo 14.º, n.º 1, do RJUE.	Elementos gerais do pedido de informação prévia Referência: Anexo V, n.os 1 a 4 Ficha 01	Anexo I e Síntese Urbanística aplicável
Informação prévia qualificada	Abrange os aspetos do artigo 14.º, n.º 2, do RJUE. Se favorável e completa quanto aos elementos aplicáveis, isenta de licença ou comunicação prévia, nos termos do artigo 17.º, n.º 2, do RJUE.	Elementos comuns e específicos da operação urbanística Referência: Anexo V, n.os 5 a 17 e referência específica indicada no quadro seguinte	Anexo I e Síntese Urbanística aplicável
Licença	Aplica-se às operações identificadas no artigo 4.º, n.º 2, do RJUE.	Elementos comuns e específicos da operação urbanística Referência: Anexo V, n.os 5 a 17 e referência específica indicada no quadro seguinte	Anexo I e Síntese Urbanística aplicável
Comunicação prévia	Aplica-se às operações identificadas no artigo 4.º, n.º 4, do RJUE, seguindo o regime previsto no artigo 35.º.	Elementos comuns e específicos da operação urbanística Referência: Anexo V, n.os 5 a 17 e referência específica indicada no quadro seguinte	Anexo I e Síntese Urbanística aplicável

2 Operações urbanísticas e procedimentos de controlo prévio

Operação urbanística	Informação prévia qualificada	Licença	Comunicação prévia	Síntese Urbanística
Operação de loteamento	Elementos específicos da informação prévia de loteamento Referência: Anexo V, n.º 18 Ficha 02	Elementos específicos da licença de loteamento Referência: Anexo V, n.º 19 Ficha 07	Elementos específicos da comunicação prévia de loteamento Referência: Anexo V, n.º 20 Ficha 08	Anexo I-A
Obras de urbanização	Elementos específicos da informação prévia Referência: Anexo V, n.º 21 Ficha 03	Elementos específicos da licença Referência: Anexo V, n.º 22 Ficha 09	Elementos específicos da comunicação prévia Referência: Anexo V, n.º 23 Ficha 10	Anexo I-B
Obras de edificação	Elementos específicos da informação prévia Referência: Anexo V, n.º 24 Ficha 04	Projeto de arquitetura e projetos de especialidades Referência: Anexo V, n.os 25 e 26 Fichas 11 e 12	Elementos específicos da comunicação prévia Referência: Anexo V, n.º 27 Ficha 13	Anexos I-C e I-E
Obras de demolição	Elementos específicos da informação prévia Referência: Anexo V, n.º 28 Ficha 05	Elementos específicos da licença Referência: Anexo V, n.º 29 Ficha 14	Elementos específicos da comunicação prévia Referência: Anexo V, n.º 30 Ficha 15	Anexo I-C
Remodelação de terrenos	Elementos específicos da informação prévia Referência: Anexo V, n.º 31 Ficha 06	Elementos específicos da licença Referência: Anexo V, n.º 32 Ficha 16	Elementos específicos da comunicação prévia Referência: Anexo V, n.º 33 Ficha 17	Anexo I-D
Outras utilizações do solo ou instalações técnicas	Nos termos da legislação especial aplicável.	Nos termos da legislação especial aplicável.	Elementos específicos, acrescidos dos elementos comuns aplicáveis Referência: Anexo V, n.º 34 Ficha 18	Anexo I-D

Como utilizar este guia: **1. Identifique** a operação urbanística. **2. Selecione** o procedimento aplicável. **3. Consulte** a **Ficha de Elementos Instrutórios** indicada para verificar os elementos a apresentar.

3 Informação sobre o início dos trabalhos

Situação	Elementos instrutórios	Formulário
Operação submetida a licenciamento	Titularidade, empreiteiro, seguros, caução, taxas e direção/fiscalização da obra Referência: Anexo V, n.º 35 Ficha 19	Anexo II
Operação sujeita a comunicação prévia	Titularidade, caução, taxas e demais encargos Referência: Anexo V, n.º 36 Ficha 20	Anexo II
Operação isenta após informação prévia favorável	Titularidade, empreiteiro, seguros, caução, taxas, cedências, direção/fiscalização, ficha estatística e especialidades aplicáveis Referência: Anexo V, n.º 37 Ficha 21	Anexo II
Operação isenta de licença ou comunicação prévia	Titularidade e, quando aplicável, estabilidade de alterações interiores, antecedentes de reconstruções, parecer patrimonial, taxas e cedências Referência: Anexo V, n.º 38 Ficha 22	Anexo II

4 Utilização ou alteração de uso

Procedimento	Quando se aplica	Elementos instrutórios	Formulário
Comunicação prévia de utilização ou alteração de uso	Após obra sujeita a licença, comunicação prévia ou informação prévia qualificada. Artigos 4.º, n.º 4, alínea k), 62.º e 62.º-A do RJUE.	Elementos relativos à conclusão da obra e à utilização Referência: Anexo V, n.º 39 Ficha 23	Anexo IV e IV-A
Comunicação prévia com prazo para utilização ou alteração de uso	Quando não seja precedida de obra sujeita aos procedimentos referidos na linha anterior. Artigos 4.º, n.º 5, 62.º e 62.º-B do RJUE.	Elementos relativos à utilização ou alteração de uso Referência: Anexo V, n.º 40 Ficha 24	Anexo IV e IV-A

5 Função dos anexos da Portaria

Anexo	Finalidade
Anexo I	Requerimento de licença, comunicação prévia ou pedido de informação prévia. Também é utilizado para aperfeiçoamento, junção de elementos e entrega de projetos de especialidades.
Anexos I-A a I-D	Sínteses urbanísticas correspondentes ao tipo de operação.
Anexo I-E	Identificação dos projetos de especialidades.
Anexo II	Informação sobre o início dos trabalhos.
Anexo III	Avisos a afixar no local.
Anexo IV e IV-A	Comunicação prévia de utilização ou alteração de uso e respetiva síntese.
Anexo V	Elementos instrutórios aplicáveis a cada procedimento.
Anexo VI	Condições de apresentação dos elementos instrutórios.
Anexo VII	Modelos de termos de responsabilidade.

Nota: A Portaria uniformiza os modelos de uso obrigatório e os elementos instrutórios. O enquadramento e a admissibilidade de cada procedimento resultam do RJUE, na redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, retificado pela Declaração de Retificação n.º 29-A/2026/1, de 27 de julho, e da legislação especial aplicável. **As fichas indicadas constituem instrumentos municipais de apoio técnico à instrução dos procedimentos.**