

MANUAL DE SALVAGUARDA DO PATRIMÓNIO CULTURAL
CONCEITOS, LEGISLAÇÃO E BOAS PRÁTICAS

dezembro 2025

CCDR Centro | Unidade de Cultura

PATRIMÓNIO

Etimologia

(Latim) patrimonium,

Que significa “herança do pai”

NOTA INTRODUTÓRIA

O presente manual pretende constituir uma ferramenta que permita aos cidadãos, de forma expedita, aceder a um conjunto de informação útil, em matéria de salvaguarda do património cultural, ao nível dos princípios e boas práticas que deve adotar, no âmbito dos pedidos a dirigir à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, I.P. (CCDR Centro).

CONCEITOS E PRINCÍPIOS BASE

<i>O QUE É UM BEM IMÓVEL COM INTERESSE CULTURAL?</i>	1
<i>O QUE É UMA SERVIDÃO ADMINISTRATIVA?</i>	2
<i>O QUE É UMA SERVIDÃO ADMINISTRATIVA PARA EFEITOS DE PROTEÇÃO DE BEM IMÓVEL COM INTERESSE CULTURAL?</i>	2
<i>ONDE POSSO CONSULTAR AS SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS QUE EXISTEM PARA EFEITOS DE PROTEÇÃO DE BEM IMÓVEL COM INTERESSE CULTURAL?</i>	2

LEGISLAÇÃO DE ENQUADRAMENTO

CARTAS E CONVENÇÕES INTERNACIONAIS

PRINCÍPIOS E BOAS PRÁTICAS DE INTERVENÇÃO

<i>CONCEITOS E DEFINIÇÕES</i>	5
<i>PRINCÍPIOS E BOAS PRÁTICAS GERAIS</i>	8
<i>INTERVENÇÕES EM IMÓVEIS CLASSIFICADOS</i>	11
<i>INTERVENÇÕES LOCALIZADAS EM CONTEXTO URBANO</i>	12
A. Orientações para intervenções no edificado existente	13
B. Orientações para construção de novas edificações	17
C. Orientações para intervenção em espaço público	17
D. Orientações para instalação de publicidade, sinalética, toldos, esplanadas e mobiliário urbano	
18	
E. Orientações para instalação de arte urbana	21
<i>INTERVENÇÕES EM IMÓVEIS EM CONTEXTO DE PAISAGEM COM VALOR CULTURAL</i>	22

CONCEITOS E PRINCÍPIOS BASE

O QUE É UM BEM IMÓVEL COM INTERESSE CULTURAL?

De acordo com a Lei de Bases da Política e do Regime de Proteção e Valorização do Património Cultural (Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro), os Bens Móveis ou Imóveis de interesse cultural, que representem testemunho material com valor de civilização ou de cultura, por serem portadores de um interesse cultural relevante, devem ser objeto de proteção e valorização, reconhecida através de procedimento específico, resultando numa publicação em Diário da República.

De acordo com o previsto no art.º 15º da Lei nº 107/2001 e no art.º 1º da Convenção para a Salvaguarda do Património Arquitetónico da Europa, ratificada pelo Decreto do Presidente da República n.º 5/91, de 23/01 e art.º 2º do DL n.º 309/2009, os bens imóveis são classificados nas seguintes categorias:

- **Monumentos** – construções, incluindo as instalações ou os elementos decorativos que delas fazem parte integrante;
- **Conjuntos** – agrupamentos homogéneos de construções, urbanas ou rurais, suficientemente coerentes para serem objeto de uma delimitação topográfica;
- **Sítios** – obras combinadas do homem e da natureza, parcialmente construídas e constituindo espaços suficientemente característicos e homogéneos para serem objeto de uma delimitação topográfica.

De acordo com a graduação do interesse cultural os bens imóveis podem ser classificados como (art.º. n.º 15º da Lei n.º 107/2001 e art.º. n.º 3 do DL n.º 309/2009):

- **Interesse nacional / monumento nacional** – quando representem um valor cultural de significado para a Nação;
- **Interesse público** – quando representem ainda um valor cultural de importância nacional, mas para os quais o regime de proteção inerente à classificação como de interesse nacional se mostre desproporcionado;

- **Interesse municipal** – quando representam um valor cultural de significado predominante para um determinado município.

O QUE É UMA SERVIDÃO ADMINISTRATIVA?

Uma servidão administrativa é um encargo imposto sobre um bem imóvel em proveito da utilidade pública de uma coisa.

O QUE É UMA SERVIDÃO ADMINISTRATIVA PARA EFEITOS DE PROTEÇÃO DE BEM IMÓVEL COM INTERESSE CULTURAL?

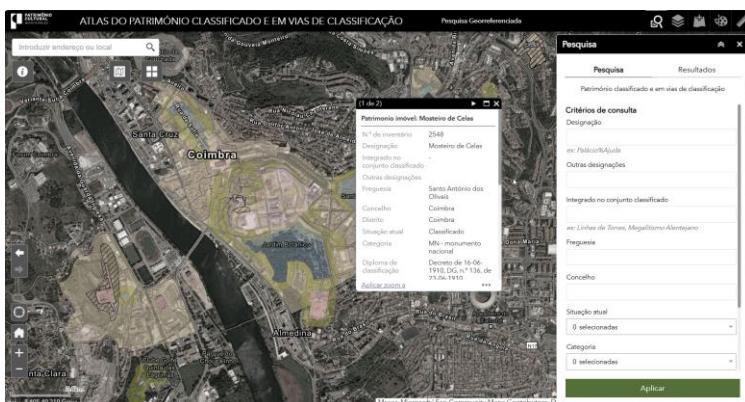
Uma servidão administrativa decorrente da presença de bem imóvel com interesse cultural, é um encargo imposto sobre um bem imóvel e/ou grupos de bens imóveis, que tem por objeto proteger e valorizar os testemunhos materiais com valor de civilização ou de cultura.

ONDE POSSO CONSULTAR AS SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS QUE EXISTEM PARA EFEITOS DE PROTEÇÃO DE BEM IMÓVEL COM INTERESSE CULTURAL?

O Património Cultural I.P. mantém em permanente atualização o ATLAS do Património Classificado e em vias de Classificação.

Através de pesquisa georreferenciada, é possível conhecer a localização exata dos monumentos, conjuntos e sítios, classificados e em vias de classificação, respetivas zonas de proteção (gerais e especiais) e áreas com restrições.

Pode aceder através do link: [ATLAS DO PATRIMÓNIO CLASSIFICADO E EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO](#)



Recomenda-se a leitura dos diplomas legais para confirmação.

LEGISLAÇÃO DE ENQUADRAMENTO

[Lei de bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural / Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro](#)

[Regime jurídico relacionado com os bens culturais classificados, ou em vias de classificação, de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal / Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15 de junho](#)

[Procedimento de classificação de imóveis de interesse cultural, zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda / Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro](#)

[Regime da classificação e da inventariação dos bens móveis de interesse cultural / Decreto-Lei n.º 148/2015, de 04 de agosto](#)

[Regulamento de Trabalhos Arqueológicos / Decreto-Lei n.º 164/2014- Diário da República n.º 213/2014, Série I de 2014-11-04](#)

[Disposições sobre projetos de arquitetura em imóveis classificados e respetivas zonas de proteção / Decreto-Lei n.º 205/88, de 16 de junho](#)

[Conversão das Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional em institutos públicos / Decreto-Lei n.º 36/2023, de 26 de maio, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 114/2023 de 4 de dezembro.](#)

[Estatutos da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, I. P. / Portaria n.º 405/2023, de 5 de dezembro](#)

[Criação e orgânica do Património Cultural, I. P. / Decreto-Lei n.º 78/2023, de 4 de setembro](#)

[Estatutos do Património Cultural, I. P. / Portaria n.º 388/2023, de 23 de novembro](#)

[Criação da Museus e Monumentos de Portugal, E. P. E. / Decreto-Lei n.º 79/2023, de 4 de setembro](#)

[Regime jurídico da urbanização e edificação \(RJUE\) / Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro](#)

[Elementos instrutórios dos procedimentos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação / Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro](#)

[Regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas / Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho](#)

[Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo / Lei n.º 31/2014, de 30 de maio](#)

[Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território / Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro](#)

[Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – RJIGT / Decreto-Lei n.º 80/2015, de maio](#)

[Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro](#)

[Política Nacional de Arquitetura e Paisagem / Resolução do Conselho de Ministros n.º 45/2015, 7 de julho](#)

[Novo Código do Procedimento Administrativo / Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro](#)

CARTAS E CONVENÇÕES INTERNACIONAIS

1931 - Carta de Atenas, Escritório Internacional dos Museus/Sociedade das Nações

1962 - Recomendação Relativa à Proteção da Beleza e do Carácter da Paisagem e Sítios, UNESCO

1964 - Carta de Veneza, II Congresso Internacional de Arquitetos e Técnicos de Monumentos Históricos/ICOMOS

1968 - Recomendação Sobre a Preservação do Património Cultural Ameaçado por Trabalhos Públicos ou Privados, UNESCO

1975 - Carta Europeia do Património Arquitectónico, Conselho da Europa

1976 - Recomendação sobre a Salvaguarda dos Conjuntos Históricos e da sua Função na Vida Contemporânea, UNESCO

1981 - Carta de Florença sobre a Salvaguarda de Jardins Históricos, ICOMOS

1985 - Convenção para a Salvaguarda do Património Arquitectónico da Europa, Granada, Conselho da Europa

1987 - Carta Internacional para a Salvaguarda das Cidades Históricas, ICOMOS

1989 - Recomendação Relativa à Proteção e Valorização do Património Arquitectónico Rural, Conselho da Europa

1990 - Carta Internacional sobre a Proteção e a Gestão do Património Arqueológico, ICOMOS

1990 - Recomendação Relativa à Proteção e Conservação do Património Técnico, Industrial e das Obras de Arte na Europa, Conselho da Europa

1991 - Recomendação nº R (91) 13 sobre a Proteção do Património Arquitectónico do Século XX, Conselho da Europa

1992 - Convenção Europeia para a Proteção do Património Arqueológico, Conselho da Europa

- 1994 - Carta de Villa Vigoni sobre a Proteção dos Bens Culturais da Igreja, Secretariado da Conferência Episcopal Alemã e Comissão Pontifícia para os Bens Culturais da Igreja
- 1994 - Declaração de Nara Sobre Autenticidade, ICOMOS
- 1995 - Carta de Lisboa sobre a Reabilitação Urbana Integrada, 1º Encontro Luso-Brasileiro de Reabilitação Urbana
- 1995 - Recomendação Relativa à Conservação dos Sítios Culturais Integrada nas Políticas de Paisagem, Conselho da Europa
- 1997 - Convenção Europeia Para a Proteção do Património Arqueológico
- 1999 - Carta de Burra, Para Lugares de Significado Cultural, ICOMOS Austrália
- 1999 - Carta Internacional sobre o Turismo Cultural, ICOMOS
- 1999 - Carta sobre o Património Construído Vernáculo, ICOMOS

PRINCÍPIOS E BOAS PRÁTICAS DE INTERVENÇÃO

CONCEITOS E DEFINIÇÕES

No sentido de harmonizar entendimentos relativamente aos conteúdos tratados adota-se o seguinte conjunto de definições e conceitos:

- **Prédio, Edificação, Edifício, Logradouro, Operações urbanísticas, Utilização/Usos, Área de implantação, Número de pisos, Volumetria, Alinhamento e Cércea** - Definições/conceitos, conforme disposto no [Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro](#), que estabelece a fixação dos conceitos técnicos atualizados nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo.
- **Cadastro predial e Configuração geométrica do prédio** - Definições/conceitos, conforme disposto no [Decreto-Lei n.º 72/2023, de 23 de agosto](#), que aprova o regime jurídico do cadastro predial e estabelece o Sistema Nacional de Informação Cadastral e a carta cadastral.
- **Obras de construção, Obras de reconstrução, Obras de alteração, Obras de ampliação, Obras de conservação, Obras de demolição, Obras de urbanização, Operações de loteamento, Operações urbanísticas, Obras de escassa relevância urbanística, Trabalhos de remodelação dos terrenos e Zona urbana consolidada** - Definições/conceitos, conforme disposto no [Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro](#), na redação atualmente em vigor, que estabelece o Regime jurídico da urbanização e edificação – RJUE.

Outras definições/conceitos relevantes para efeitos da aplicação do previsto no DL 309/2009, de 23 de outubro, em termos do estabelecimento de restrições em Conjuntos Classificados ou Zonas de Especiais de Proteção de Imóveis ou Conjuntos:

- **Morfologia urbana:** forma física do aglomerado edificado, assumindo especial relevância a relação estabelecida entre os espaços construídos (cujas características decorrem das suas diversas conjugações de geometrias, formas e volumetrias) e os espaços vazios (cujas características decorrem da ausência de edifício, ou seja, ruas, largos, praças, jardins e/ou espaços intersticiais e expectantes).
- **Sistema construtivo:** conjunto de técnicas, materiais e processos utilizados na construção de uma edificação, que no conjunto das suas características e inter-relações, conferem identidade ao imóvel, assumindo particular relevância: sistema estrutural, paredes exteriores e interiores, revestimentos e acabamentos, sistemas de encerramento de vãos (ex. portas e janelas) e outros elementos particulares da edificação (ex. serralharias, cantarias, carpintarias, azulejaria ou afins).
- **Revestimento exterior:** acabamento aplicado nas superfícies externas da construção de um imóvel, ao nível das fachadas, dos pavimentos e das coberturas, que contribuem de forma determinante para a autenticidade e a singularidade do conjunto construído, bem como para a identidade dos lugares.
- **Elementos notáveis:** elementos que conferem identidade aos edifícios, tais como caixilharias, serralharias, cantarias de pedra, cornijas, platibandas, beirados, chaminés, varandas, carpintarias de madeira, pormenores decorativos.
- **Elementos dissonantes:** elementos que se apresentem desadequados, em função das características de identidade, de geometria, de técnicas construtivas, de materiais e/ou cromáticas do existente, tais como revestimentos, cores, caixilharias, elementos decorativos e/ou outros.
- **Imóvel notável:** Edifício que pelo seu relevante valor cultural, nomeadamente carácter artístico e histórico merece especial proteção, podendo vir a ser classificado nos termos da lei vigente.

- **Imóvel de qualidade:** Edifício que pela sua qualidade intrínseca, contribui para a valorização do conjunto urbano e por não ter ainda sofrido alterações significativas, justifica a nossa atenção e qualificação especial.
- **Imóvel de acompanhamento:** Edifício que confere unidade e homogeneidade arquitetónica a um conjunto edificado, ainda que não apresente individualmente valores excepcionais.
- **Imóvel dissonante parcial:** Edifício que sofreu alterações morfo-tipológicas significativas, mas que não são irreversíveis e que deixam ainda transparecer as características identitárias do edifício.
- **Imóvel Dissonante total:** Edifício, de raiz ou não, que, por falta de critérios arquitetónicos e por má utilização de elementos decorativos, é esteticamente condenável e não se integra no contexto envolvente.
- **Imóvel em estado de ruína:** Edifício que apresenta colapsos parciais ou totais, comprometendo a sua integridade e segurança.

PRINCÍPIOS E BOAS PRÁTICAS GERAIS

A preservação do património cultural edificado é um elemento essencial na salvaguarda da identidade histórica e cultural de uma sociedade. Imóveis com interesse cultural como monumentos, edifícios históricos e outros bens imóveis, que muito embora não se encontrem classificados, representam uma conexão tangível com o passado, exigem uma abordagem criteriosa e informada na sua intervenção.

A aplicação de princípios e boas práticas neste campo é fundamental para garantir que as intervenções respeitem e valorizem o legado histórico sem comprometer a autenticidade e integridade.

Em cada situação, deverá sempre ter-se em conta o valor patrimonial, as condições de uso e o estado de conservação do edificado a intervir, bem como o fim a que se destina (tipo de utilização), assegurando que o nível de intervenção acautela o necessário equilíbrio entre o benefício e o prejuízo.

Constituem princípios a ter em conta em intervenções em imóveis com valor patrimonial:

- **Autenticidade e integridade:** as intervenções devem procurar preservar ao máximo a autenticidade e a integridade do existente, o que implica manter as características materiais, formais e estruturais originais, bem como os valores históricos, artísticos e simbólicos que o conjunto das edificações representa.
- **Reversibilidade:** sempre que possível, as intervenções devem ser reversíveis, ou seja, devem permitir que o bem possa ser restaurado ao seu estado original, caso a intervenção venha a ser considerada inadequada no futuro. Esta prática visa proteger o edifício de alterações permanentes que possam comprometer o seu valor patrimonial.
- **Compatibilidade:** as novas intervenções devem ser compatíveis com os materiais, técnicas e sistemas construtivos originais. A utilização de materiais e métodos contemporâneos pode ser considerada, desde que não comprometam a harmonia e a leitura histórica do edifício. A alteração à utilização do edificado deve acautelar que as pré-existências têm capacidade de acomodar a nova tipologia de uso que se pretende.
- **Intervenção Mínima:** por princípio deve ser adotada uma abordagem de intervenção, onde apenas se realiza o necessário para garantir a conservação e funcionalidade do imóvel. Esta perspetiva respeita a conservação máxima das preexistências e também promove a

sustentabilidade económica e ambiental, ao preservar os materiais originais e minimizar o impacto das intervenções.

- **Documentação e Investigação:** antes de qualquer intervenção, é crucial realizar uma investigação aprofundada e uma documentação exaustiva do imóvel. Este processo inclui a análise histórica, arquitetónica e estrutural, bem como o levantamento das patologias existentes. A documentação deve ser conservada e disponibilizada para futuras gerações.

Consideram-se boas práticas a ter conta em intervenções em imóveis com valor patrimonial:

- **Planeamento Cuidadoso:** as intervenções devem ser planeadas de forma detalhada, com a participação de profissionais especializados em património cultural, como arquitetos, engenheiros, conservadores-restauradores e arqueólogos / historiadores, em função das características do imóvel e do nível de intervenção a operar, assumindo especial relevância nas situações em que se trata de intervenções em bens imóveis classificados. O planeamento deve considerar os diferentes valores atribuídos ao imóvel e as necessidades de conservação a longo prazo. As recomendações do ICOMOS (2003)¹ enfatizam a importância de uma abordagem holística, com fases bem delineadas de investigação, diagnóstico, consolidação e controlo sobre a intervenção.
- **Participação da Comunidade:** envolver a comunidade local e os utilizadores do imóvel no processo de decisão é uma prática recomendada. A comunidade pode fornecer informações valiosas sobre o uso e significado do edifício, e a sua participação pode reforçar o sentimento de pertença e responsabilidade pela preservação do património.
- **Intervenções Ponderadas e Sustentáveis:** adotar uma abordagem de intervenção onde apenas se realiza o necessário para garantir a conservação e a funcionalidade do imóvel. Esta abordagem, que respeita a conservação máxima das preexistências, ao preservar os materiais originais e minimizar o impacto das intervenções, também promove a sustentabilidade ambiental e a valorização económica.
- **Monitorização Contínua:** após a intervenção, é essencial estabelecer um plano de monitorização contínua do imóvel para identificar e corrigir eventuais problemas que possam

¹ Princípios para análise, conservação e restauro de elementos estruturais do património arquitetónico, ICOMOS, Victoria Falls (Zimbabué), 31 de outubro de 2003 ([INTRODUÇÃO](#))

surgir. A manutenção regular e preventiva é fundamental para prolongar a vida útil do edifício e evitar a necessidade de intervenções mais invasivas no futuro.

▪ **Educação e Sensibilização:** promover a educação e sensibilização sobre a importância da preservação do património cultural é uma prática vital. A formação de profissionais e a consciencialização do público sobre os valores patrimoniais são essenciais para garantir a continuidade dos esforços de conservação.

A intervenção em imóveis com interesse cultural é uma tarefa complexa que exige um equilíbrio cuidadoso entre a preservação dos valores históricos e a adaptação às necessidades contemporâneas.

A aplicação de princípios e boas práticas, como a preservação da autenticidade, a reversibilidade das intervenções, o conceito de intervenção mínima e o envolvimento da comunidade, garante que o património cultural continue a ser um testemunho vivo da história e identidade das sociedades, disponível para a apreciação e estudo das futuras gerações.

A aplicação de um modelo de intervenção minimamente intrusiva promove a sustentabilidade e assegura que os edifícios antigos continuem a servir as necessidades modernas sem comprometer a sua integridade cultural.

Todas as intervenções, independentemente do nível de proteção do imóvel, devem acautelar uma ponderação cuidada entre o prejuízo e o benefício, colocando na equação as suas características de partida (valor patrimonial, níveis de adulteração, estado de conservação, etc.) com princípios e valores como: valor patrimonial do bem, valor social e coletivo, (salvaguardando tanto o interesse individual como o interesse público na preservação dos valores materiais, identitários e culturais), financeiro (custos e investimento a curto, médio e longo prazo) e princípios de sustentabilidade ambiental (nomeadamente redução da incorporação de novos materiais, privilegiando a recuperação do existente).

INTERVENÇÕES EM IMÓVEIS CLASSIFICADOS

Para além do conjunto de princípios e boas práticas já elencados, em imóveis classificados há ainda que ter em conta, dependendo da natureza e do objeto da intervenção a existência de restrições específicas, estabelecidas no âmbito da aplicação do Decreto-Lei nº 309/2009, de 23 de outubro, publicadas no Diário da República em diploma próprio (disponível para consulta através do Atlas do Património Classificado e em vias de Classificação).

O projeto deverá ser desenvolvido por uma equipa técnica pluridisciplinar, em função das características do imóvel e da especificidade da intervenção. Para além dos técnicos que comumente participam na elaboração de projetos, deverá ser ponderada a integração de arqueólogo e conservador restaurador desde o primeiro momento do projeto, nomeadamente nos estudos de caracterização que são necessários desenvolver, dependendo da natureza e do objeto da intervenção.

Para além do projeto é obrigatória a elaboração de um Relatório Prévio nos termos do Decreto-Lei nº 140/2009 de 15 de junho, abordando e fundamentando todos os aspetos da intervenção e a sua compatibilização com os aspetos patrimoniais a caracterizar, nos termos do artigo 15º e seguintes, do referido diploma.

Tendo em vista uma melhor compreensão dos elementos que devem constar no Relatório Prévio, recomenda-se a leitura do documento: Relatório Prévio - Um mecanismo de controlo prévio e de responsabilização dos técnicos em relação às obras ou intervenções no património arquitectónico, da autoria do Doutor Flávio Lopes | Arquiteto, técnico superior da extinta Direção Geral do Património Cultural, professor universitário, disponível em [PC63_8.pdf \(gecorpa.pt\)](#)

É igualmente exigível a apresentação de Relatório Final da Obra, previsto no mesmo diploma, e conforme dispõe o artigo 45º da Lei n.º 107/2001 de 8 de setembro: *“concluída a intervenção, deverá ser elaborado e remetido à administração do património cultural competente um relatório de onde conste a natureza da obra, as técnicas, as metodologias, os materiais e os tratamentos aplicados, bem como documentação gráfica, fotográfica, digitalizada ou outra sobre o processo seguido.”* A documentação fotográfica deverá abranger todos os aspetos sujeitos a intervenção, com registo da situação anterior, durante e após os trabalhos.

INTERVENÇÕES LOCALIZADAS EM CONTEXTO URBANO

Todas as intervenções em edifícios, espaço público, ou mesmo paisagísticas, devem ser efetuadas com respeito pelas pré-existências e ter como objetivo geral a valorização do conjunto urbano e a identidade do lugar.

Devem ser preservadas as características arquitetónicas e históricas do edificado que contribuem para a homogeneidade da leitura do espaço urbano, de forma a permitir a manutenção da sua identidade e assegurar a sua permanência futura, respeitando, sempre que possível, a linguagem arquitetónica original, volumetria, morfologia, alinhamentos, cérebas, características físicas, natureza e cor dos materiais do revestimento exterior, ou outros elementos que concorram para a matriz identitária do conjunto.

Excetuam-se os casos das edificações que pela sua volumetria, forma, materiais e/ou cores estejam em conflito estético e arquitetónico com a envolvente, devendo estes ser intervencionados de forma a serem reintegrados no ambiente onde se inserem, promovendo-se a desconstrução e a correção dos elementos dissonantes ou perturbadores da leitura do conjunto.

Quando se tratam de intervenções localizadas em zonas especiais de proteção de imóveis classificados, deve-se sempre verificar se existem restrições específicas, estabelecidas no âmbito da aplicação do Decreto-Lei nº 309/2009, de 23 de outubro, publicadas no Diário da República em diploma próprio (disponível para consulta através do Atlas do Património Classificado e em vias de Classificação).

As zonas especiais poderão contemplar:

- a) Zonas *non aedificandi*;
- b) Áreas de sensibilidade arqueológicas com graduação de restrições, nomeadamente quanto ao tipo de medidas de salvaguarda preventivas a aplicar;
- c) Bens imóveis ou grupos de imóveis que
 - (i) devem ser preservados
 - (ii) apenas em circunstâncias excepcionais podem ser demolidos

- (iii) podem suscitar o exercício de preferência em caso de venda ou dação em Pagamento
 - (iv) regras genéricas de publicidade
- e podem estabelecer zonamentos específicos e graduados.

A. Orientações para intervenções no edificado existente

Em reabilitação de edificado não classificado, sobretudo em intervenções em edifícios em zonas de proteção de imóveis, que constituem, maioritariamente, operações urbanísticas em imóveis de qualidade e de acompanhamento, destinados a uso habitacional, cuja importância da sua salvaguarda é determinante para a valorização dos bens imóveis classificados, por princípio, recomenda-se a adoção, de forma lata (extensiva), dos princípios gerais de intervenção enunciados no presente capítulo, conjugados com o estabelecido na Resolução do Conselho de Ministros n.º 170/2017, publicada em 9 de novembro de 2017, que estabeleceu o Projeto Reabilitar como Regra, operacionalizando a atualização do quadro legal e regulamentar da construção, adaptando-o às especificidades da reabilitação de edifícios, com o objetivo de melhorar a qualidade de vida das populações, revitalizar as cidades e promover a coesão social e territorial.

Neste contexto é publicado o [Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho](#) e um conjunto de Portarias que o regulamentam, atendendo particularmente, às disposições constantes dos artigos 4º e 6º:

“Artigo 4.º- Princípios fundamentais da reabilitação de edifícios e frações autónomas

A atuação sobre o edificado existente deve sempre integrar a preocupação de uma adequada preservação e valorização da preexistência, bem como a sua conjugação com a melhoria do desempenho, que deve sempre orientar qualquer intervenção de reabilitação.

A proteção e valorização das construções existentes assenta no reconhecimento dos seus valores:

a) Artísticos ou estéticos;

b) Científicos ou tecnológicos; e

c) Socioculturais.

Os valores a que se refere o presente artigo assumem particular expressão no edificado corrente através das características arquitetónicas, construtivas e espaciais, que se refletem na sua singularidade e expressão de conjunto, na coerência construtiva e funcional, na adequação aos modos de vida, bem como no seu reconhecimento pela comunidade.”

“Artigo 6.º - Princípio da melhoria proporcional e progressiva

A melhoria da qualidade de vida e da habitabilidade deve estar subjacente a todas as intervenções no edificado existente, sendo alcançada de forma gradual e proporcional à natureza da intervenção a realizar, devendo adotar-se as medidas mais adequadas que são tanto mais profundas quanto maior for a intervenção.

As intervenções sobre o edificado existente devem ter em consideração uma relação custo-benefício, entendida em sentido lato, segundo diferentes perspetivas:

- a) Curto e longo prazo;*
- b) Financeira, social e cultural;*
- c). Individual e coletiva;*
- d) Comunidade local e de uma visão global, considerando a região, país e o planeta.”*

Considerando este diploma e os princípios e boas práticas internacionais, em matéria de salvaguarda de património, recomenda-se a adoção dos seguintes critérios de atuação sobre o edificado existente:

1. A atuação sobre o edificado existente deve sempre integrar a preocupação de uma adequada preservação e valorização da preexistência, assumindo particular expressão, no edificado corrente, as características arquitetónicas, construtivas e espaciais, refletidas na singularidade morfológica e na coerência tipológica e funcional, bem como na adequação aos modos de habitar e reconhecimento social por parte da comunidade.
2. Nas intervenções sobre edificado existente, nomeadamente em obras de reabilitação, recuperação, reconstrução, alteração, ampliação, reforço estrutural, reprogramação, alteração de usos, deve ter-se em conta:

- a) Por princípio, as intervenções devem conservar os elementos notáveis que conferem identidade aos edifícios, tais como caixilharias, serralharias, cantarias, elementos azulejares, cornijas, platibandas, beirados, chaminés, varandas, carpintarias de madeira e/ou pormenores decorativos de interesse, cuja recuperação/restauro deverá ser efetuada em respeito pelo desenho e processos construtivos originais e/ou que com eles sejam compatíveis.
- b) Por princípio, devem ser retirados os elementos dissonantes, tais como revestimentos, cores, caixilharias elementos decorativos e/ou outros que se apresentem desadequados, podendo eventualmente ser substituídos por outras soluções formal e materialmente mais ajustadas.
- c) As alterações de uso, apenas devem ocorrer quando se apresentam compatíveis com as características dos edifícios e não provoquem rutura com as tipologias arquitetónicas;
- d) A introdução de materiais ou técnicas construtivas distintas das e/ou a alteração cromática do existente/original, ao nível da pré-existência, apenas deve ocorrer mediante adequada justificação técnica e deverá ser realizada de forma compatível e articulada com a pré-existência e não constituir fator de surgimento de patologias/anomalias e/ou constituir-se como elementos dissonantes.
- e) A alteração de vãos existentes só deverá ser efetuada em casos comprovados de dissonância, insalubridade ou manifesta necessidade face à reorganização funcional preconizada;
- f) A execução de ampliações deve ser devidamente fundamentada face aos valores patrimoniais em presença, apenas sendo admissível quando a solução respeite a identidade da pré-existência, se enquadre na envolvente próxima, não prejudique as condições de salubridade do tecido urbano e não afete negativamente a leitura do bem imóvel classificado;
- g) Justificando-se a necessidade de proceder à ampliação do imóvel, ou à incorporação de novos elementos espaciais e/ou funcionais decorrentes do adequado uso da edificação, por princípio, estes devem assumir uma linguagem própria da arquitetura atual, de forma discreta, coerente com a imagem do existente, que não perturbe a leitura do conjunto onde os mesmos se inserem e simultaneamente exprimam a linguagem da arquitetura atual.
- h) Deverão evitar-se situações de linguagens que tendem a imitar a construção original, de forma deliberada e sem uma preocupação com a autenticidade construtiva e/ou coerência histórica, subvertendo a “verdade” da construção.

- i) A colocação de aparelhos/equipamentos complementares nas edificações tais como alarmes, sistemas de ventilação/exaustão, ar condicionado, sistemas passivos de captação de energia, etc., deve revestir-se de cuidados especiais no que diz respeito à sua localização, inserção, forma, dimensão, cor e material, de forma a não constituírem elementos dissonantes do edifício ou do espaço urbano onde este se insere. Sempre que possível estes equipamentos devem ser instalados em locais não visíveis dos pontos de acesso público, procurando sempre soluções que minimizem o seu impacte.
- j) Considerando o nível de risco de destruição a que se encontram sujeitas as caixilharias originais, antigas e/ou tradicionais, consideradas elementos notáveis da construção, deverá, sempre que possível, optar-se pela sua recuperação/restauro, respeitando o desenho e processos construtivos. Nas situações em que seja inviável a sua recuperação/restauro, deverá optar-se pela replicação do original, ou por solução em material adequado, com perfil simplificado, consentânea com as características da preexistência e com o tempo presente da arquitetura contemporânea.
- k) A demolição integral de edifícios, apenas deverá ser equacionada quando:
 - Se tratem de imóveis dissonantes, devendo existir projeto que acautele a substituição da pré-existência por nova construção e/ou fique acautelada a minimização de danos para os imóveis confinantes e para a legibilidade do espaço urbano.
 - Se tratem de imóveis em manifesto estado de ruína, colocando em causa a segurança de pessoas e bens, devendo existir projeto que acautele a substituição da pré-existência por nova construção e/ou fique acautelada a minimização de danos para os imóveis confinantes e para a legibilidade do espaço urbano.
- l) Demolições parciais - nas situações em que fundamentadamente se justifique a realização de obras de demolição parcial, deverá garantir-se a manutenção de paredes resistentes, interiores ou exteriores, ou outros elementos estruturais - tais como arcos, abóbadas, escadas de alvenaria, etc., com exceção dos elementos que comprovadamente ameacem ruína.
- m) Todas as intervenções devem ser devidamente fundamentadas e proceder à ponderação do benefício face ao prejuízo.

B. Orientações para construção de novas edificações

1. As novas edificações devem assumir uma linguagem própria da arquitetura atual, sem descurar uma expressão discreta face à imprescindível inserção no conjunto edificado.
2. A volumetria, morfologia, alinhamentos e cérebas a adotar, deverão ter em conta as características do contexto e respeitar, ao nível da implantação, as características da geometria do cadastro predial.
3. As características físicas e construtivas a adotar, bem como a natureza e cromatismo dos materiais de revestimento e acabamento exteriores, devem ser fundamentadas com base nas características do espaço urbano e/ou da envolvente onde se inserem.

C. Orientações para intervenção em espaço público

1. De uma forma geral, todas as intervenções devem harmonizar-se com as características do espaço envolvente e contribuir para a valorização dos bens patrimoniais, tanto no que diz respeito ao programa de utilização, como ao desenho urbano, características plásticas e construtivas, mobiliário e equipamentos.
2. Nas intervenções sobre espaços públicos existentes, nomeadamente em obras de reabilitação:
 - a) As alterações de uso, ou a introdução de usos complementares, apenas devem ocorrer quando se apresentem compatíveis com o carácter do lugar e não provoquem rutura com as tipologias urbanas e arquitetónicas.
 - b) Só mediante adequada justificação técnica deverão ser introduzidos materiais ou técnicas construtivas distintas e/ou a alteração cromática do existente.
 - c) Justificando-se a incorporação de novos elementos espaciais e/ou funcionais pela necessidade do uso adequado do espaço, por princípio, estes devem assumir uma linguagem discreta, coerente com a imagem do existente, que não perturbe a leitura do conjunto onde os mesmos se inserem e simultaneamente exprimam a linguagem da arquitetura atual.
3. Relativamente a novos espaços públicos a edificar:

- a) O programa de utilização deve ser compatível com o carácter do lugar e não provocar rutura com o contexto onde se insere.
- b) As soluções a adotar devem assumir uma expressão neutra que reflete uma linguagem própria da arquitetura atual.
- c) As características físicas e construtivas a adotar, bem como a natureza e cromatismo dos materiais de revestimento e acabamento, devem ser fundamentadas com base nas características do espaço urbano e/ou da envolvente onde se inserem.
- d) A proposta deve contribuir para a valorização da leitura do bem imóvel classificado e nunca prejudicar a sua fruição e/ou contemplação.

D. Orientações para instalação de publicidade, sinalética, toldos, esplanadas e mobiliário urbano

- 1. A instalação de publicidade, sinalética, toldos, esplanadas e mobiliário urbano em espaço público deve harmonizar-se com as características do conjunto sem interferir com a qualidade e legibilidade do espaço urbano, adotando soluções que valorizem e promovam a leitura e o usufruto do bem imóvel classificado.
- 2. Os elementos que manifestamente se afigurem dissonantes no contexto urbano e/ou se apresentem em mau estado de conservação, mesmo que legalmente constituídos, devem ser objetos de gradual substituição.
- 3. Os elementos de publicidade, sinalética, toldos, esplanadas e mobiliário urbano devem apresentar-se permanentemente em bom estado de conservação, limpeza e segurança.
- 4. Acresce ainda os seguintes requisitos, a considerar em função do tipo de instalação:

PUBLICIDADE

- a) Os elementos publicitários originais/tradicionalis existentes, que constituam elementos identitários do imóvel ou do espaço urbano e contribuam para a valorização do local onde se inserem, devem ser restaurados, com respeito pelas suas características plásticas e construtivas.

- b) A instalação de nova publicidade deve ser efetuada em estrita sobriedade e integrar-se harmoniosamente no contexto edificado, de tal modo que não se tornem elementos destorcedores, nem obstrutivos da arquitetura e da paisagem urbana, considerando-se como aspectos essenciais as suas composição, escala, forma, geometria e cores do suporte e da mensagem.
- c) Os suportes publicitários devem ser executados em materiais duradouros, resistentes e de boa qualidade estética e as dimensões devem ser ajustadas aos condicionamentos do local, de forma a não possuírem dimensões e geometrias dissonantes, em função da leitura da composição das fachadas e/ou da envolvente.
- d) Não se considera adequada a instalação de publicidade em empenas, telhados, coberturas ou terraços e locais em que se sobreponha a cunhais, pilastras, cornijas, desenhos, pinturas, painéis de azulejos, esculturas, emolduramentos de vãos de portas e janelas, varandas, gradeamentos e outros elementos com interesse arquitetónico ou decorativo.
- e) Não se considera adequado o recurso a suportes publicitários construídos em caixa.
- f) Os suportes publicitários podem ser iluminados. Para o efeito, preferencialmente, deve recorrer-se à utilização de pontos de luz exterior de dimensões reduzidas ou através de retroiluminação, quando salientes das fachadas, evitando sempre o uso de luz própria.
- g) Não se apresenta adequada a publicidade com recurso a película opaca ou transparente em material vinílico com face adesiva, justaposta sobre vidros aplicados em vãos.

SINALÉTICA

- a) A sinalética original/tradicional existente, que constitua elemento identitário do espaço urbano e contribua para a valorização do local onde se insere, deve ser restaurada, com respeito pelas suas características plásticas e construtivas.
- b) A instalação de nova sinalética deve ser efetuada em estrita sobriedade e integrar-se harmoniosamente no contexto edificado, de tal modo que não se torne elemento dissonante da arquitetura e da paisagem urbana.
- c) Os suportes a adotar devem ser executados em materiais duradouros, resistentes e de boa qualidade estética e as dimensões devem ser ajustadas aos condicionamentos do local, de forma a não possuírem dimensões e geometrias dissonantes, em função da leitura da composição das fachadas e/ou da envolvente.

TOLDOS

- a) A colocação de toldos deve ser efetuada de forma criteriosa, de forma a não comprometer a identidade do imóvel e a leitura do local onde este se insere, preferencialmente não deve conter publicidade ou referências comerciais a produtos ou marcas e a denominação do estabelecimento deve ser apenas colocada na sanefa do toldo.
- b) Não se considera adequada a sua fixação em elementos arquitetónicos significativos da composição da fachada, como sejam cunhais, pilastras, cornijas, emolduramentos de vãos de portas e janelas e outros elementos com interesse arquitetónico ou decorativo.

ESPLANADAS

Quanto à instalação de esplanadas, considera-se adequada a colocação de esplanadas abertas, destinadas ao complemento da atividade económica do respetivo estabelecimento. A sua implementação deve salvaguardar o equilíbrio ambiental, urbanístico, arquitetónico e estético, sem descaracterizar o espaço público envolvente e/ou produzir impacte negativo na leitura dos bens patrimoniais em presença, devendo adotar os seguintes princípios e condições:

- a) Constitui uma esplanada aberta a instalação no espaço público de mesas, cadeiras, guarda-sóis, aquecedores verticais, sem qualquer tipo de fixação ao solo.
- b) Quando se revelem imprescindíveis para o bom funcionamento da esplanada, considera-se admissível o recurso a estruturas complementares, tipo estrado, desde que apresentem uma solução integrada, com materiais e acabamentos compatíveis, respeitem o equilíbrio urbano e arquitetónico do espaço envolvente e mantenham um caráter amovível, sem qualquer tipo de fixação permanente ao solo.
- c) As mesas e cadeiras devem ser em madeira e/ou metálicas, com desenho simplificado e depurado.
- d) Os guarda-sóis deverão possuir estrutura metálica e tecido tipo lona, de cor neutra, devidamente enquadrada.
- e) Não deve ser colocado qualquer elemento ou mobiliário na área da esplanada aberta, para além do estritamente necessário ao seu funcionamento.

MOBILIÁRIO URBANO

- a) Os elementos originais/tradicionais existentes, que constituam elementos identitários do espaço urbano e contribuam para a valorização do local onde se inserem, devem ser restaurados, com respeito pelas suas características plásticas e construtivas.
- b) A instalação de novos elementos deve ser efetuada em estrita sobriedade e integrar-se harmoniosamente no contexto edificado, de tal modo que não se tornem elementos destorcedores, nem obstrutivos da arquitetura e da paisagem urbana, considerando-se como aspectos essenciais a escala, forma, geometria, materiais e cores.
- c) Os novos elementos devem ser executados em materiais duradouros, resistentes e de boa qualidade estética e as dimensões devem ser ajustadas aos condicionamentos do local, de forma a não possuírem dimensões e geometrias dissonantes, em função da leitura da composição das fachadas e/ou da envolvente.

E. Orientações para instalação de arte urbana

A arte urbana, mais do que uma intervenção estética, deve ser uma expressão consciente, integrada e partilhada, capaz de enriquecer o espaço público e fortalecer a relação entre as pessoas e o território. A sua instalação deve ser cuidadosamente planeada, garantindo que respeita e valoriza o contexto físico, histórico e cultural em que se insere.

Neste âmbito, consideram-se boas práticas os seguintes princípios de atuação:

- a) Valorização e respeito pelo património, pela história e pela paisagem do local, o que exige um conhecimento aprofundado do espaço, dos seus elementos arquitetónicos e da sua memória coletiva.
- b) Articulação/adequação ao contexto arquitetónico e urbano, assegurando uma integração harmoniosa na malha e no edificado existente.
- c) Sensibilidade na opção dos materiais, escalas, cores e formas, de modo a garantir coesão visual e funcional com os edifícios, ruas e praças envolventes.
- d) Envolvimento ativo dos residentes e utilizadores do espaço - projetos colaborativos, processos participativos e escuta ativa são ferramentas essenciais para que a arte urbana se torne verdadeiramente significativa e representativa da comunidade.

INTERVENÇÕES EM IMÓVEIS EM CONTEXTO DE PAISAGEM COM VALOR CULTURAL

As paisagens com valor cultural são áreas geográficas que pelas suas características físicas, naturais e construídas, com forte valor simbólico e identitário, são sinónimo da interação entre o homem e o ambiente ao longo do tempo, com elevado significado cultural e histórico.

A intervenção nestas paisagens requer um conjunto de princípios e boas práticas específicos para garantir que o seu valor cultural, estético e ecológico seja preservado e promovido, adotando como princípios de intervenção:

1. Respeito pela Identidade Cultural

As intervenções devem preservar a identidade cultural única da paisagem. Isto implica manter os elementos que contribuem para o seu carácter distintivo, como a disposição espacial, as estruturas arquitectónicas e as práticas tradicionais associadas ao uso do solo.

2. Autenticidade e Integridade

Tal como na intervenção em imóveis, a autenticidade e integridade da paisagem cultural devem ser salvaguardadas. As intervenções devem evitar alterações que comprometam a estrutura, o uso tradicional ou os valores simbólicos da paisagem.

3. Intervenção Mínima

Segundo o princípio da intervenção mínima, as intervenções devem ser as menos intrusivas possível, respeitando a evolução natural e histórica da paisagem. Alterações significativas só devem ser feitas quando absolutamente necessário para a preservação ou manutenção da paisagem.

4. Reconhecimento da Paisagem como Processo Vivo

As paisagens culturais são dinâmicas, com mudanças naturais e culturais contínuas. As intervenções devem reconhecer este dinamismo e adaptar-se às necessidades de mudança, sem comprometer os valores centrais da paisagem.

5. Conciliação entre Conservação e Uso Contemporâneo

Embora a conservação da paisagem seja uma prioridade, é importante encontrar um equilíbrio entre a preservação dos valores culturais e o uso contemporâneo da paisagem. Isso pode incluir

a promoção do turismo sustentável, a revitalização da agricultura tradicional, ou o desenvolvimento de novos usos que respeitem a integridade da paisagem.

A intervenção em paisagens com valor cultural requer um equilíbrio delicado entre a conservação dos valores históricos/culturais e a adaptação às necessidades contemporâneas. Os princípios e boas práticas aqui descritos, proporcionam um quadro orientador para garantir que as paisagens culturais sejam protegidas e valorizadas, continuando a ser testemunhos vivos da interação entre o homem e a natureza, ao longo do tempo.