

ÁREA
DE
REABILITAÇÃO
URBANA
DE **P**ENELA



PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PENELA

PRIMEIRA ALTERAÇÃO

MARÇO 2016

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA.....	3
2.1. ENQUADRAMENTO E CARACTERIZAÇÃO	3
2.2. CRITÉRIOS SUBJACENTES À PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU	7
2.3. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	8
3. PLANTA COM A DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PENELA.....	12
4. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS	13
4.1 OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS	15
5. ACESSO AOS APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO	17

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Penela	4
Figura 2 - Castelo de Penela	4
Figura 3 - Aglomerado urbano	5
Figura 4 - Praça da República e arruamento	5
Figura 5 - Igreja de São Miguel e Convento de Santo António	6
Figura 6 - Edifícios degradados	7
Figura 7 – Proposta de delimitação inicial da ARU de Penela e respetiva expansão	7

1. INTRODUÇÃO

A presente memória descritiva refere-se à primeira alteração à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Penela, aprovada pela Assembleia Municipal de Penela, em sessão ordinária de 14 de dezembro de 2015, sob proposta da Câmara Municipal de 30 de novembro de 2015. Esta alteração consiste fundamentalmente na retificação dos limites da ARU, propondo-se um acréscimo à área de intervenção base inicialmente considerada.

A delimitação proposta no presente documento, com uma área de 21,20 ha, abrange não só a área urbana mais antiga, associada à génese da vila, coincidente com o seu Centro Histórico, mas também núcleos de edifícios que, apesar de mais recentes, foram construídos, na maior parte dos casos, há mais de três décadas, constituindo, conseqüentemente, potenciais edifícios alvo de reabilitação. Esta alteração, à delimitação aprovada inicialmente, integra igualmente o convento de Santo António e respetiva área envolvente, constituindo-se desta forma uma oportunidade de reabilitar um edifício que é uma referência em termos de arquitetura Religiosa.

De acordo com o disposto no n.º 6 do artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, após a delimitação de uma ARU, é possível proceder a alterações dessa delimitação, seguindo os procedimentos aplicáveis para a sua aprovação, constantes no artigo 13º.

2. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

2.1. Enquadramento e Caracterização

O concelho de Penela localiza-se a Sul do Distrito de Coimbra, possui uma área de 134,80 Km² e uma população residente de 5980 habitantes, que tem vindo progressivamente a decrescer (a variação da população residente entre 2001 e 2011 foi de -9,3%, segundo dados dos CENSOS de 2011). O município é composto por quatro Freguesias – Podentes, Espinhal, Cumieira e União de Freguesias de São Miguel, Santa Eufémia e Rabaçal, e é limitado a norte pelo município de Miranda do Corvo, a leste por Figueiró dos Vinhos, a sudoeste por Ansião, a oeste por Soure e a noroeste por Condeixa-a-Nova.

As principais ligações rodoviárias fazem-se sobretudo a partir da EN110, que atravessa todo o concelho, e da EN347 (denominada IC3), que estabelece a ligação entre Condeixa-a-Nova e Tomar, e constitui um rápido acesso à EN 1 e à A1 (Porto/Lisboa). A recente construção da A13, veio permitir uma ligação rápida entre Penela e Coimbra, bem como aos principais eixos rodoviários do país.



Figura 1 - Penela

A origem da Vila de Penela perde-se no tempo. O seu castelo existia já durante o domínio sarraceno e foram encontrados vestígios que comprovam uma ocupação romano do território, no entanto, foi em sequência da conquista definitiva de Coimbra, por Fernando Magno, em 1064, que se desencadeou o processo de povoamento que se regista até aos nossos dias. A queda da cidade de Coimbra arrastou com ela a queda de todo o sistema defensivo (linha de castelos - incluindo Penela), o que originou que aí ficasse sediada a administração de um vasto território cristão – Dom Sesnando foi o primeiro governador de Coimbra a ser nomeado e foi ele que deu início, em 1087, ao povoamento do castelo de Penela. o município de Penela foi criado em julho de 1137 pelo foral de D. Afonso Henriques, sendo um dos municípios mais antigos do país.

O castelo de Penela localiza-se no centro histórico da vila de Penela, ocupando um cabeço no alto de um penhasco, facto que se deve à origem do nome de penela: peña, pena ou penha - que significava na baixa latinidade, o cabeço, monte ou rochedo.



Figura 2 - Castelo de Penela

Penela desempenha um papel importante ao nível administrativo, funcional e de equipamentos de nível supramunicipal, sendo polarizadora de todo o concelho. Ao nível funcional este centro oferece comércio e serviços (privados e públicos) de aquisição e prestação ocasional, sendo-lhe imputada, por isso, uma importância principal na rede urbana concelhia.

A organização do território na vila de Penela estrutura-se a partir de uma posição claramente defensiva, com o castelo no alto do monte e é a partir deste ponto que todo o aglomerado se estende pela encosta que possui menos pendente, mais extensão e melhor exposição solar, voltada a poente.



Figura 3 - Aglomerado urbano

A malha urbana é apertada e conserva ainda muitas das suas características originais, constituindo por isso uma importante referência histórica acerca do *modus vivendi* das populações. Os arruamentos assumem-se enquanto forma, são estreitos e desenvolvem-se na sua maioria agarrados às curvas de nível, sendo pontualmente atravessados por percursos de pendentes acentuadas ou escadas e interrompidos por largos, ou praças, que são verticalmente resultado de frentes de construção contínua geradas por edifícios de 1, 2 ou 3 pisos e/ou pelos muros de suporte que sustentam os terrenos de logradouros.



Figura 4 - Praça da República e arruamento

A riqueza do património natural e construído existente é complementado por diversos pontos de interesse paisagístico e por diferentes equipamentos de recreio, lazer e cultura.

As praças são espaços perfeitamente regulares e delimitados, e são o resultado da estrutura viária, do desenho dos edifícios (implantação e volumetria) e do próprio relevo, como exemplo temos a praça da república, que constitui um espaço central de confluência e encontros, onde o peão tem o primado.

Os largos resultam do cruzamento entre ruas e, em algumas situações, são o resultado de demolições de conjuntos de edifícios.

Todo o conjunto urbano é pontuado por edifícios que contribuem para a organização do tecido urbano e que constituem pontos de referências na sua organização (e.g. o castelo, a igreja de Santa Eufémia e o pelourinho).

Os quarteirões são compostos por construções, maioritariamente de dois pisos, com áreas reduzidas, muitas vezes sem logradouro - atendendo à morfologia do terreno, muitos edifícios fazem frente para mais do que um arruamento ou então encostam as traseiras.



Figura 5 - Igreja de São Miguel e Convento de Santo António

O património edificado é diversificado, havendo, para além das construções que conferem homogeneidade à vila, alguns elementos do património edificado que se destacam, nomeadamente o castelo, a igreja de Santa Eufémia, a capela e o convento de Santo António, o pelourinho, a igreja de São Miguel, a igreja da misericórdia, a capela de nossa senhora da conceição e a capela de São Lourenço. Fundado em 1578, o Convento de Santo António é constituído por um conjunto de construções, destacando-se a capela, a área residencial e anexos, que datam do século XVIII.

A paisagem edificada de Penela reflete as características de um território sem grandes mutações socioeconómicas, apresentando um padrão construtivo que, na génese se identifica com a predominância da habitação unifamiliar rural, disposta num sistema de povoamento relativamente difuso e pouco denso.

A proximidade à capital de distrito, o aumento da mobilidade social e profissional, a diminuição do tamanho dos agregados familiares, as transformações dos modos de vida contemporâneos, entre outros, contribuíram para a atual estrutura territorial de Penela.

A análise das diferentes épocas de construção dos edifícios permite perceber os períodos de maior dinamismo, em contraponto às fases de abrandamento na construção, fator que em penela é revelador da sua realidade socioeconómica.

No que diz respeito à qualidade dos alojamentos, esta tem correspondência direta com o grau de conservação de conforto e de modernização dos mesmos. Assim torna-se necessário conhecer, em pormenor, o estado de conservação do parque habitacional, para poder avaliar as potencialidades de rentabilização económica, social e cultural com vista à orientação de aproveitamento racional. O estado de conservação é um fator importante a diagnosticar, como contributo para o futuro estabelecimento de ações e medidas de política social e habitacional.

Na área do centro histórico tem-se verificado uma perda gradual da população residente, o que, além de se traduzir na perda de vitalidade do tecido urbano, conduz também à desocupação de imóveis e à conseqüente inexistência de manutenção, que gera processos acelerados de degradação nos edifícios.



Figura 6 - Edifícios degradados

A degradação das habitações na vila, para além de ser causada pelo envelhecimento da população, leva também à diminuição da população no seu centro histórico, com a saída dos jovens e a não fixação e captação de população.

2.2. Critérios subjacentes à proposta de alteração da delimitação da ARU

Estando empenhada na implementação de políticas de promoção da reabilitação urbana, nomeadamente na criação de incentivos à regeneração e conservação de edifícios, na valorização e qualificação do espaço público, e na revitalização do centro histórico, a Câmara Municipal de Penela definiu como área de intervenção base para a Área de Reabilitação Urbana de Penela a área correspondente ao Centro Histórico da Vila de Penela, que coincide com a área classificada como Espaço Central, no âmbito da 1ª revisão do Plano Diretor Municipal de Penela, aprovada pelo Aviso (extrato) n.º 10340/2013, publicado no Diário da República, 2.ª série - N.º 157 - 16 de agosto de 2013.

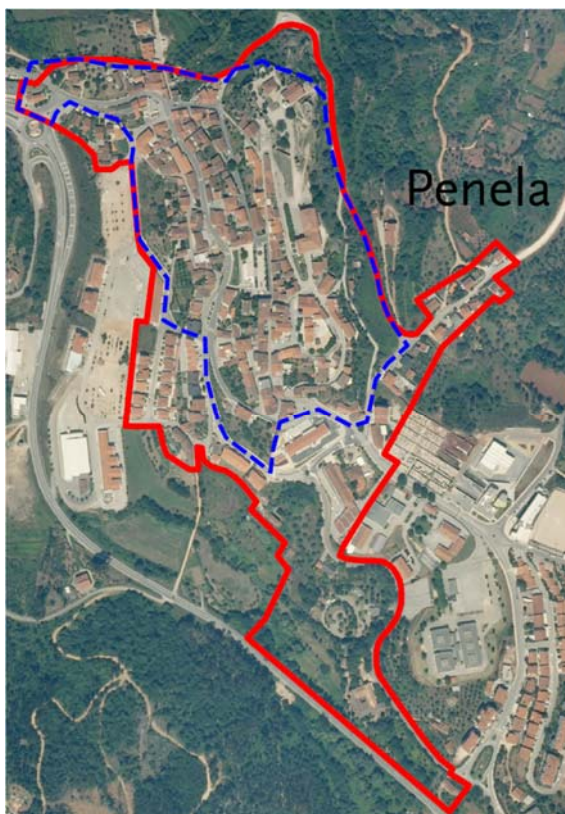


Figura 7 – Proposta de delimitação inicial da ARU de Penela e respetiva expansão

- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos e serviços, promovendo a atração de funções inovadoras e competitivas;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Proteger o património cultural e promover a sua valorização;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos.

Para dar resposta a estes objetivos gerais, a ARU de Penela prevê a aposta na valorização do espaço público e na reabilitação do edificado, de forma a potenciar novas funcionalidades no tecido urbano, nomeadamente através da aposta no alojamento local, no reforço da aposta no mercado de arrendamento de habitação direcionado para as famílias e/ou pessoas, singulares que se queiram fixar no concelho, no reforço ao comércio de produtos locais, articulando-o com os pequenos produtores e com as associações de produtores.

Nesta perspetiva prevê-se para a ARU um conjunto de projetos ancora, no âmbito do investimento público, perspetivando também o seu contributo como incentivo à reabilitação de edifícios privados:

- A reabilitação do edifício da antiga residência de estudantes.



- A reabilitação da “Casa da Legião”.



- A revitalização do mercado municipal de Penela, dotando-o de condições para a implementação do “Mercado Local de Produtores”.



- Requalificação urbanística do espaço público, em particular no centro histórico da Vila.



- Reabilitação do espaço atualmente ocupado pelo parque de campismo de Penela, através da criação de um parque verde, tirando proveito das infraestruturas existentes.



- Investimentos públicos complementares:
 - Criação de um circuito de manutenção na encosta do Castelo e Iluminação da muralha nascente.



- Requalificação da Quelha das Mentiras.

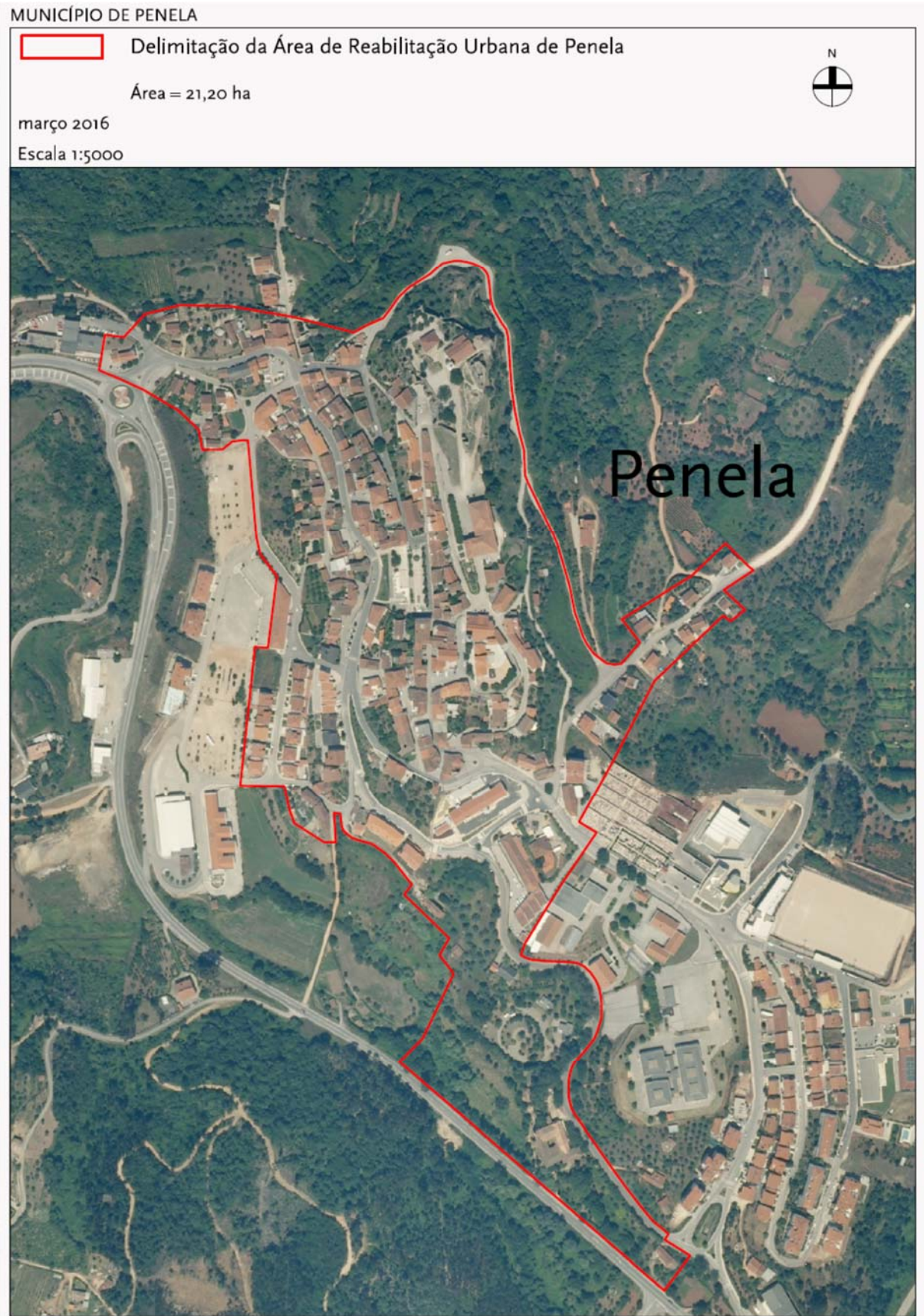


- Requalificação de caminho pedonal entre a Fopa e o Parque de Campismo (proposta de reabilitação para parque verde), dotando-o de boas condições de acessibilidade e iluminação pública eficiente.



- Instalação dos serviços de ação social da câmara municipal no Edifício Paços do Concelho.

3. PLANTA COM A DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PENELA



4. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS

A delimitação de uma ARU obriga à definição pelo município de um quadro de benefícios fiscais, financeiros e administrativos.

Uma estratégia de reabilitação urbana terá sempre que integrar múltiplas linhas de intervenção e assentar em dinâmicas dos diversos agentes, sejam públicos, promotores imobiliários e empresas de construção, proprietários de imóveis, residentes na área de reabilitação urbana e ainda outros ocupantes e utentes, em especial os empresários dos setores do comércio, restauração e cafetaria, os prestadores de serviços de proximidade e todo o tecido institucional e associativo que ocupa ou utiliza os edifícios.

Consideram-se os proprietários, atores incontornáveis do processo de reabilitação, assentando na sua disponibilidade e dinâmica para a possibilidade em lançar um processo sustentado e não apenas pontual e apoiado no investimento público.

Ao setor público compete, na operacionalização de uma estratégia de reabilitação urbana, funções de regulação e monitorização da intervenção; assegurar a realização de um conjunto de ações de natureza material; e estimular outras entidades, designadamente as da esfera privada, empresarial ou individual, a aderir à dinâmica global de reabilitação.

Cabe assim ao município de Penela sistematizar e propor instrumentos e mecanismos de apoio e incentivo a mobilizar para a implementação da estratégia de reabilitação urbana, podendo estes ser de natureza diversificada: incentivos de natureza fiscal, incentivos de natureza administrativa e ainda instrumentos de apoio financeiro.

O Regime Jurídico de Reabilitação Urbana estabelece a necessidade do município, que pretenda levar a cabo uma operação de reabilitação urbana (independentemente do modelo de gestão a aplicar), definir o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património e garantir aos proprietários o acesso a apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.

O Estatuto dos Benefícios, mais concretamente através da criação de um regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana, estabelece um conjunto de incentivos específicos em matéria de reabilitação urbana para prédios urbanos objeto de ações de reabilitação localizados em ARU e cujas obras se tenham iniciado após janeiro de 2008 e se venham a concluir até dezembro de 2020.

Deste modo, com a aprovação da ARU de Penela, os proprietários cujos prédios urbanos sejam abrangidos por esta delimitação e cujas obras de reabilitação se realizam no horizonte temporal anteriormente referido, passam a usufruir dos benefícios fiscais apresentados na seguinte tabela.

Âmbito Fiscal	Benefícios
<p>Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Estão isentos de IMI os prédios classificados como Monumentos Nacionais e os prédios individualmente classificados como de interesse público, ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável. (Artigo 44.º do EBF); • Ficam isentos de IMI os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de três anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária. (Artigo 45.º do EBF); • Ficam isentos de IMI os prédios ou parte de prédios urbanos habitacionais construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, cujo rendimento coletável, para efeitos de IRS, no ano anterior, não seja superior a € 153 300, e que sejam efetivamente afetos a tal fim, no prazo de seis meses após a aquisição ou a conclusão da construção, da ampliação ou dos melhoramentos, salvo por motivo não imputável ao beneficiário, devendo o pedido de isenção ser apresentado pelos sujeitos passivos até ao termo dos 60 dias subsequentes àquele prazo. (Números 1,2,3,4 e 5 do artigo 46.º do EBF); • Ficam igualmente isentos de IMI os prédios ou parte de prédios construídos de novo, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, quando se trate da primeira transmissão, na parte destinada a arrendamento para habitação, desde que reunidas as condições legalmente exigidas, iniciando-se o período de isenção a partir da data da celebração do primeiro contrato de arrendamento. (números 1, 3, 4 e 5 do artigo 46.º do EBF); • Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de IMI por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de 5 anos. As ações de reabilitação têm que ter iniciado após 1 de janeiro de 2008 e estar concluídas até 31 de dezembro de 2020; • Os prédios urbanos têm que se localizar em Áreas de Reabilitação Urbana ou têm de ser prédios arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU. Esta isenção está dependente de deliberação da Assembleia Municipal do respetivo município onde se insere o prédio urbano. (Números 7, 19, 20, 21, 22 e 23 do artigo 71.º do EBF).
<p>Imposto Municipal sobre Transmissões onerosas de Imóveis (IMT)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios classificados como de Interesse Nacional, de Interesse Público ou de Interesse Municipal, nos termos da legislação aplicável (Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro). (álnea g) do artigo 6.º do Código do IMT); • Ficam isentas de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis as aquisições de prédios urbanos

	<p>destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de três anos a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras,</p> <ul style="list-style-type: none">• São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado em Área de Reabilitação Urbana. As ações de reabilitação têm que ter iniciado após 1 de janeiro de 2008 e estar concluídas até 31 de dezembro de 2020. Os prédios urbanos têm que se localizar em Áreas de Reabilitação Urbana ou têm de ser prédios arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27º e seguintes do NRAU. Esta isenção está dependente de deliberação da Assembleia Municipal do respetivo município onde se insere o prédio urbano. (Números 8, 19, 20, 21, 22 e 23 do artigo 71.º do EBF);
--	--

4.1 Outros Benefícios Fiscais

Para além dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, descrevem-se incentivos fiscais em sede de Imposto sobre Rendimentos de pessoas Coletivas (IRC), Imposto sobre Rendimentos de pessoas Singulares (IRS) e Imposto sobre Valor Acrescentado (IVA).

Âmbito Fiscal	Benefícios
Imposto sobre o Rendimentos de pessoas Coletivos (IRC)	<ul style="list-style-type: none">• Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana. (Números 1 e 2 do artigo 71.º do EBF).
Imposto sobre o Rendimento Singular (IRS)	<ul style="list-style-type: none">• Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, excetuando as situações referidas no EBF. (n.º 2 do artigo 71.º do EBF);• O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 é tributado à taxa de 10 % quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em

	<p>território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento. (n.º 3 do artigo 71.º do EBF);</p> <ul style="list-style-type: none">• São dedutíveis à coleta, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em Área de Reabilitação Urbana e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU que sejam objeto de ações de reabilitação. (n.º 4 do artigo 71.º do EBF);• As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em Área de Reabilitação Urbana, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação. (n.º 5 do artigo 71.º do EBF);• Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, são tributadas à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em Área de Reabilitação Urbana, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação. (n.º 6 do artigo 71.º do EBF).
<p>Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)</p>	<p>Às seguintes verbas aplica-se a taxa reduzida de 6%:</p> <ul style="list-style-type: none">• Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional;• As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU. (Lista I anexa ao Código do IVA).

Importa ainda salientar que existem outros incentivos fiscais à reabilitação urbana, mas que são independentes da localização da ação de reabilitação, isto é, aplicam-se em qualquer ação de reabilitação em todo o território municipal, como é o caso das majorações e minorações ao nível do IMI, a implementação de uma “Via Verde” no controlo prévio das operações urbanísticas que digam respeito a reabilitação urbana, nomeadamente apoio no acompanhamento dos projetos, acompanhamento ao nível arqueológico, quando necessário, bem como isenção de taxas urbanísticas.

O município de Penela entende que o tempo que medeia entre esta primeira fase de aprovação da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Penela e a próxima etapa de apresentação, discussão e aprovação da Operação de Reabilitação Urbana propriamente dita, poderá ser vantajoso para promover uma discussão técnica e política alargada em torno do quadro de benefícios fiscais e incentivos municipais à reabilitação urbana, eventualmente com a apresentação de uma proposta mais ambiciosa, que deverá constar da Estratégia de Reabilitação Urbana ou Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

5. ACESSO AOS APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO

Os incentivos fiscais consagrados no presente documento são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de Janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020. [ponto 20, art.º 71 EBF]

São abrangidas pelo presente regime as ações de reabilitação que tenham por objeto imóveis que preencham, pelo menos, uma das seguintes condições:

- a) Sejam prédios urbanos arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime Jurídico do Arrendamento Urbano (NRAU);
- b) Sejam prédios urbanos localizados em 'áreas de reabilitação urbana'. [ponto 21, art.º 71 EBF].

Consideram-se:

- a) 'Ações de reabilitação' as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, **das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção;**
- b) 'Área de reabilitação urbana' a área territorialmente delimitada, compreendendo espaços urbanos caracterizados pela insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das

infraestruturas urbanísticas, dos equipamentos sociais, das áreas livres e espaços verdes, podendo abranger designadamente áreas e centros históricos, zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação, nos termos da Lei de Bases do Património Cultural, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas;

- c) 'Estado de conservação' o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no NRAU e no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro para efeito de atualização faseada das rendas ou, quando não seja o caso, **classificado pelos competentes serviços municipais, em vistoria realizada para o efeito**, com referência aos níveis de conservação constantes do quadro do artigo 33.º do NRAU.

Para que sejam concedidos os apoios e incentivos fiscais previstos no presente documento, é necessário:

1. Solicitar a determinação do nível de conservação do prédio urbano ou de fração autónoma, que é ordenada pela câmara municipal oficiosamente ou a requerimento do proprietário ou do arrendatário;
2. A determinação do nível de conservação é efetuada através de vistoria técnica, e antes da intervenção no edifício e segue o disposto 266-B/2012, de 31 de dezembro e no NRAU;
3. Quando da determinação resulte um nível de conservação mau ou péssimo, o proprietário ou arrendatário pode requerer à câmara municipal a descrição das obras a efetuar para se atingir o nível médio.
4. Quando for atribuído ao prédio o nível médio ou bom, o proprietário ou arrendatário pode ainda requerer a descrição das obras necessárias para se atingir nível superior.
5. Uma vez terminada a intervenção no edifício, é solicitada nova vistoria para atribuição do novo nível do estado de conservação.