

## ANEXO I

### **PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE VISEU – CENTRO HISTÓRICO, RIBEIRA, CAVA DE VIRIATO E BAIRRO MUNICIPAL**

### **QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO**

**AGOSTO 2015**

## QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO

Nos termos da alínea c) do nº 2 do Artigo 13º do Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de outubro, na sua atual redação conferida pela Lei nº 32/2012 de 14 de agosto, é determinada a definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT).

Desse modo, a aprovação da delimitação da **Área de Reabilitação Urbana de Viseu – Centro Histórico, Ribeira, Cava de Viriato e Bairro Municipal**, agora ligeiramente reajustada, constituirá, por essa via, uma assumida discriminação positiva relativamente aos proprietários de prédios (ou frações de prédios) urbanos no que aos impostos sobre o património diz respeito.

O Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) vinha já consagrando essa discriminação positiva, desde a sua aprovação pelo Decreto-Lei nº 215/89 de 1 de Julho, concretamente pela sua última redação conferida pelo Decreto-Lei nº 198/2012 e, sobretudo, pela consagração de um regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana, aprovado pela Lei nº 67-A/2007.

Os apoios e incentivos a atribuir aos promotores das intervenções realizadas na ARU revestem-se de natureza fiscal e financeira, bem como apoios relativos a procedimentos administrativos e técnicos na área da arquitetura e da engenharia, no âmbito da formalização e licenciamento de cada operação programada a realizar.

Nesse sentido, os proprietários dos prédios urbanos objeto de reabilitação, inseridos na ARU, dispõem dos seguintes benefícios:

### IMI

- Isenção do 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 de estar concluídas até 31 de Dezembro de 2020;
- Minoração de 5% da taxa de IMI para os prédios urbanos localizados na ARU (não abrange os edifícios devolutos ou muito degradados);
- Redução até 20% da taxa de IMI aplicável aos prédios urbanos ou suas frações arrendadas localizados na ARU;
- Majoração de 30% da taxa de IMI aplicável a prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens.

[Para efeitos de aplicação da taxa majorada de IMI, a identificação dos prédios ou frações autónomas em ruínas é da competência da entidade gestora.]

## IMT

- Isenção de IMT para as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado. As ações de reabilitação têm de estar concluídas até 31 de dezembro de 2020;
- Isenção de IMT nas aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística desde que, no prazo de três anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras (Redação dada pela Lei n.º 82-D/2014 de 31 de dezembro).

*Para o efeito do disposto anteriormente, entende-se por reabilitação urbanística o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização, que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, sendo tal reabilitação certificada pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., ou pela câmara municipal, consoante o caso, e desde que, em qualquer caso, seja atribuída a esse prédio, quando exigível, uma classificação energética igual ou superior a A ou quando, na sequência dessa reabilitação, lhe seja atribuída classe energética superior à anteriormente certificada, em pelo menos dois níveis, nos termos do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, com exceção dos casos em que tais prédios se encontrem dispensados de um ou mais requisitos de eficiência energética, nomeadamente nos termos do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril. (Redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro)*

Decorrente da delimitação da Área de Reabilitação Urbana, fica também ao dispor dos proprietários a possibilidade de acesso a um conjunto de apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, salientando os seguintes:

## IRC

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 constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis a recuperar na área de reabilitação urbana. (Redação da Lei n.º 66-B/2012 de 31 de dezembro)

## IRS

Os proprietários podem deduzir à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados com a reabilitação de imóveis localizados na área de reabilitação urbana e recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação, ou de imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas no âmbito do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), que sejam objeto de ações de reabilitação.

Além disso, as mais-valias auferidas decorrentes da alienação de imóveis, situados na área de reabilitação urbana e recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação, são tributados à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados na ARU.

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território nacional também são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção de englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis arrendados ao abrigo do NRAU ou quando estejam situados na ARU, recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação.

## **IVA**

Aplica-se a taxa de 6% de IVA às empreitadas de reabilitação urbana tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados na área de reabilitação urbana (Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA), ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

## **PROGRAMA DE INCENTIVOS À RECUPERAÇÃO DE EDIFÍCIOS NA ARU DE VISEU**

Tendo em vista incentivar e estimular a salvaguarda e revitalização da ARU de Viseu, nomeadamente através da realização de operações urbanísticas que promovam a salvaguarda e a reabilitação do edificado foi criado um Programa de Incentivos à Recuperação de Edifícios na ARU de Viseu através do qual se instituiu um regime transitório e excecional de isenção e redução de taxas urbanísticas e outras conexas nos termos e condições a seguir enunciados:

*a) A Câmara Municipal de Viseu poderá conceder a isenção de taxas municipais, relacionadas com obras de reabilitação, que não impliquem um aumento de área, designadamente: taxas referentes ao licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas; taxas referentes à emissão de alvarás que titulam as operações referidas; taxas devidas por ocupação de domínio público, motivada por aquelas intervenções e/ou pela execução de obras de recuperação de fachadas; taxas pela realização de vistorias.*

*b) A Câmara Municipal de Viseu poderá conceder a redução de taxas municipais até 50%, relacionadas com obras de reabilitação, que impliquem um aumento de área, designadamente: taxas referentes ao licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas; taxa municipal de urbanização; taxas referentes à emissão de alvarás que titulam as operações referidas; taxas devidas por ocupação de domínio público, motivada por aquelas intervenções; taxas pela realização de vistorias.*

*c) A concessão de isenção ou redução das taxas municipais só poderá ser concedida uma vez cumpridas todas as formalidades legais e regulamentares indispensáveis à aprovação da correspondente operação urbanística.*

*d) Este regime excecional e transitório extinguir-se-á com a entrada em vigor da nova versão do Regulamento Municipal de Urbanização Edificação e Taxas (RMUET) e o Regulamento e Tabela de Taxas, Licenças e Outras Receitas do Município de Viseu (RTTLORMV).*

### **OUTRAS TAXAS MUNICIPAIS:**

Será objeto de estudo e análise a possível definição de um regime especial de taxas municipais, a constar em regulamento próprio, para incentivo à realização de operações urbanísticas no âmbito da estratégia de reabilitação urbana, que poderá, designadamente, incidir sobre o seguinte:

- Taxas referentes ao licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas;
- Taxas referentes à emissão de alvarás que titulam as operações referidas;
- Taxas devidas por ocupação de domínio público, motivada por aquelas intervenções;
- Taxas devidas pela realização de vistorias.

O Município pode também definir um regime especial de taxas municipais de forma a incentivar a instalação, dinamização e modernização de atividades económicas, na ARU.

### **OUTROS INCENTIVOS E APOIOS:**

O Município de Viseu concederá os seguintes apoios à recuperação de imóveis (sem prejuízo da eventual alteração dos valores referenciados):

#### **PROGRAMA 1 - APOIO À RECUPERAÇÃO DE FACHADAS**

Atenta a necessidade de incentivar os proprietários de prédios urbanos existentes na área do município, de procederem à recuperação e requalificação das fachadas;

Atendendo que a requalificação referida contribui, de forma decisiva, para um melhor enquadramento ambiental, urbanístico e estético, que tem sido orgulho do município;

- 1) O Município de Viseu concederá incentivos financeiros para o restauro, limpeza e recuperação dos alçados principais que confinem com vias ou largos públicos, aos proprietários de prédios que possuam condições de recuperação e/ ou exista interesse na requalificação;
- 2) O incentivo financeiro será de seis euros por metro quadrado da área a beneficiar, sendo que esta será determinada pela altura e comprimento do alçado principal, incluindo vãos de portas e janelas;
- 3) Os interessados deverão solicitar à CMV a atribuição do incentivo em impresso próprio a fornecer pelos Serviços Municipais, sendo o pagamento do incentivo efetuado após conclusão dos trabalhos.

**PROGRAMA 2 – ISENÇÃO DE TAXAS E DE PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS**

O património imobiliário, especialmente o privado, nas áreas e núcleos mais antigos da cidade e das restantes freguesias, apresenta exteriormente aspetos de degradação.

Boa parte das fachadas dos edifícios carece de limpeza, reboco e pintura como igualmente carecem de reparação, substituição e/ ou pintura das janelas, caleiras e tubos de queda de águas pluviais.

A cidade e o município na generalidade, são visitados na época de verão por milhares de turistas nacionais e estrangeiros.

A recente requalificação de infraestruturas na Zona Histórica da cidade, a existência de equipamentos de lazer e desporto, vão fazer com que a cidade, especialmente, seja demandada por maior número de visitantes.

Tendo em conta o disposto no artigo 6º do DL 555/99 na sua atual redação, e o artigo 2º do RGEU e da alínea b) do artigo 2º do RMEU, as obras de “pintura, caiação, reboco, quando se não verifiquem alterações na fachada e na cor estão dispensadas de licença”.

Como estas disposições são desconhecidas de muitos proprietários, sugere-se, como medida incentivadora de conservação do património que ajuda a tornar a cidade e as restantes localidades mais atrativas, asseadas, acolhedoras e salubres, que seja divulgado por todo o município que:

A pintura das fachadas dos prédios urbanos, desde que não se verifique alteração na fachada e nas cores, e a reparação e substituição de caleiras ou algeroz, janelas e portas, pode ser feita com isenção de taxas e de quaisquer formalidades administrativas. Apenas dependerá de autorização municipal prévia à ocupação da via pública com andaimes ou materiais de construção, ficando igualmente esta ocupação isenta do pagamento de taxas.

**VISEU HABITA (Programa Municipal de Apoio à Reabilitação de Habitações)**

*Destinatários:* Senhorios e inquilinos, desde que os primeiros não aumentem o valor da renda, por um período de 5 anos, e os segundos desde que autorizados pelos senhorios. O programa aplica-se a edifícios construídos antes de 1970, localizados no Município de Viseu, incluindo a zona inserida na ARU, sendo habitação própria e única e/ou de arrendamento (com contrato em vigor há pelo menos 5 anos).

*Trabalhos participáveis e Valor máximo de participação:*

| Designação dos trabalhos (construções executadas antes de 1970)  | Valor máximo de participação |
|--|------------------------------|
| 1 – Construção de casa de banho com equipamento mínimo de lavatório, sanita e base de duche, e respetivas ligações às redes de água e esgotos. | 1500 Euros                   |
| 2 – Colocação de armário de cozinha e respetivo lava-loiça e respetivas ligações às redes de água e esgotos.                                   | 300 Euros                    |
| 3 – Substituição da rede elétrica e quadro.  | 500 Euros                    |

|   |            |
|---|------------|
| 4 – Reparação e/ou substituição de pavimentos por iguais materiais devidamente tratados (incluindo elementos resistentes para o caso de soalhos de madeira).          | 800 Euros  |
| 5 – Pintura interior da habitação.  | 800 Euros  |
| 6 – Reabilitação das fachadas do edifício, nomeadamente a colocação de pedra à vista, limpeza de cantarias, reboco e pintura exterior.                                | 800 Euros  |
| 7 – Substituição de caixilharias exteriores (portas e janelas).   | 800 Euros  |
| 8 – Reparação e/ou substituição da cobertura por materiais da mesma natureza, colocação de tubos de queda e caleiras, sendo estes ligados à rede pública de drenagem. | 2000 Euros |

*Datas:* Os candidatos ficam obrigados a efetuar os trabalhos (conforme a candidatura), no prazo de 1 ano, após a comunicação.

A um mesmo edifício ou fogo, não pode ser aprovada mais do que uma candidatura, no âmbito do Programa PROHABIT, por um período de 10 anos.

As participações são processadas da seguinte forma: 30% após a aprovação da candidatura e 70 % após a conclusão dos trabalhos, mediante apresentação de faturas, realização de vistoria e aprovação do relatório.

#### REGIME ESPECIAL DE REABILITAÇÃO URBANA

Às operações urbanísticas de reabilitação abaixo especificadas aplica-se o procedimento simplificado de controlo prévio, sem prejuízo do disposto em instrumento urbanístico em vigor, podendo ser localizados ou não em áreas de reabilitação urbana:

- a) Cujas construções, legalmente existentes, tenham sido concluídas há pelo menos 30 anos; e
- b) Nos quais, em virtude da sua insuficiência, degradação ou obsolescência, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva.

As operações urbanísticas de reabilitação abrangidas devem, cumulativamente:

- a) Preservar as fachadas principais do edifício com todos os seus elementos não dissonantes, com possibilidade de novas aberturas de vãos ou modificação de vãos existentes ao nível do piso térreo, nos termos previstos nas normas legais e regulamentares e nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis;
- b) Manter os elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial do edifício, designadamente abóbadas, arcarias, estruturas metálicas ou de madeira;
- c) Manter o número de pisos acima do solo e no subsolo, bem como a configuração da cobertura, sendo admitido o aproveitamento do vão da cobertura como área útil, com possibilidade de abertura de vãos para comunicação com o exterior, nos termos previstos nas normas legais e regulamentares e nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis, e

d) Não reduzir a resistência estrutural do edifício, designadamente ao nível sísmico, e observar as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício.

Este regime não se aplica às operações urbanísticas realizadas em bens imóveis:

a) Individualmente classificados ou em vias de classificação; ou

b) Localizados em áreas urbanas de génese ilegal, salvo se estiverem em áreas de reabilitação urbana.

O regime aqui estabelecido aplica-se às operações urbanísticas realizadas em bens imóveis que se localizem em zonas de proteção e não estejam individualmente classificados nem em vias de classificação, salvo quando importem novas aberturas de vãos na fachada e na cobertura.

Por intermédio da Viseu Novo SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana SA será prestado apoio a procedimentos administrativos próprios da instrução de processos de licenciamentos de operações urbanísticas ou de candidaturas, assim como apoio técnico nas áreas de arquitetura e engenharia às obras de reabilitação consideradas de escassa relevância urbanística ou isentas de licenciamento municipal, nomeadamente pelo apoio com recurso a suportes gráficos, aconselhamento para técnicas e métodos de construção, seleção e escolha de materiais.

#### **PROGRAMA “REABILITAR PARA ARRENDAR”**

Nos termos do n.º 2 do artigo 3º do Decreto-Lei n.º 175/2012, de 2 de agosto, o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana IP, pode conceder um financiamento para intervenções de reabilitação urbana, no âmbito do empréstimo contraído junto do Banco Europeu de Investimento (BEI).

Este programa tem uma dotação inicial de 50 milhões de euros e destina-se prioritariamente aos seguintes tipos de intervenções:

- Reabilitação ou reconstrução de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada;
- Reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público desde que ocorram no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática, conforme o disposto no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto;
- Reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes;
- Construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo.

Podem candidatar-se a este programa os Municípios, as Empresas Municipais e as Sociedades de Reabilitação Urbana.

Cada candidatura pode incluir várias intervenções e pode ainda permitir a outras entidades públicas, nomeadamente os serviços da administração direta do estado, os institutos públicos, as regiões



autónomas, as associações de municípios e as entidades públicas empresariais de capitais exclusivamente públicos, a apresentação de intervenções próprias que respeitem as tipologias acima definidas.

As intervenções deverão localizar-se em áreas de reabilitação urbana aprovadas ou em processo de delimitação, podendo localizar-se fora destas áreas caso a candidatura seja apresentada ao abrigo do artº 77º-A do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto.

O financiamento previsto é realizado sobre a forma de empréstimos a 30 anos, com 10 anos de carência de capital e com uma taxa de juro indexada à Euribor que rondará neste momento os 3%.

Serão financiados 50% dos custos do investimento total de cada intervenção.

### **PROGRAMA “REABILITAR PARA ARRENDAR” – HABITAÇÃO ACESSÍVEL**

Nos termos do n.º 2 do artigo 3º do Decreto-Lei n.º 175/2012, de 2 de agosto, o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana IP, pode conceder um financiamento para operações de reabilitação urbana promovidas por pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, no âmbito do empréstimo contraído junto do Banco Europeu de Investimento (BEI).

**Descrição:** Empréstimo de longo prazo, destinado ao financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após a reabilitação se destinem predominantemente a fim habitacional, devendo as frações habitacionais e respetivas partes acessórias destinar-se a arrendamento em regime de renda apoiada ou condicionada ou em qualquer outro regime de arrendamento, desde que o valor da renda praticada não exceda o valor da renda condicionada do fogo, nos termos do presente regulamento.

Entende-se que um edifício se destina predominantemente a fim habitacional quando as frações não habitacionais que se destinem a comércio ou serviços se situem num piso térreo.

**Beneficiários:** Qualquer pessoa singular ou coletiva, de natureza pública ou privada, que seja proprietária do edifício ou de parte do edifício a reabilitar ou que demonstre ser titular de direitos e poderes sobre o mesmo que lhe permitam onerá-lo e agir como dono de obra no âmbito de contratos de empreitada e que promova a operação de reabilitação por si ou em conjunto com outros contitulares.

**Intervenções Elegíveis:** Reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, situados em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), que careçam de obras de reabilitação integral e que, após a reabilitação se destinem predominantemente a fim habitacional.

Podem também ser concedidos empréstimos para a reabilitação de edifícios com mais de 30 anos situados fora de ARU, desde que careçam de obras de reabilitação integral e sejam constituídos exclusivamente por frações habitacionais e respetivas partes acessórias.

**Condições de acesso:** A operação de reabilitação deverá cumprir cumulativamente os seguintes critérios:

- Demonstrar a sustentabilidade económica da respetiva operação proposta;
- Pagar a taxa de análise no montante de 250 €, montante esse que será devolvido após a assinatura do contrato de empréstimo;

- Iniciar as intervenções no prazo de 90 dias após a assinatura do contrato de empréstimo, ou da obtenção do visto do Tribunal de Contas, quando aplicável;
- Concluir as obras no prazo de 12 meses após a assinatura do contrato de empréstimo, prazo esse eventualmente prorrogável por razões atendíveis pelo IHRU;

Os promotores não podem ter dívidas por regularizar ao Estado (Finanças, Segurança Social e IHRU).

**Destino das frações e edifícios:** As frações habitacionais dos edifícios reabilitados no âmbito do presente programa, ficam afetos ao regime de arrendamento durante a vigência do empréstimo até à sua amortização integral, não podendo o valor da renda aplicada a cada fração exceder o valor da renda condicionada que lhe corresponde.

Qualquer alteração no destino das frações implica a prévia amortização do empréstimo correspondente.

**Montantes financiáveis:** Empréstimo até 90% do investimento total da operação de reabilitação.

**Taxa de juro:** Taxa fixa durante todo o período do empréstimo.

**Período de carência de capital:** Até 6 meses após a conclusão do período de utilização, não podendo ultrapassar um período de 18 meses contabilizado a partir da data da assinatura do contrato.

**Garantia:** Hipoteca dos edifícios e frações, podendo o IHRU exigir outras garantias que considere idóneas e adequadas ao risco do empréstimo em função das suas regras de gestão e segurança ou da natureza do promotor.

Por último, refere-se o instrumento de apoio à reabilitação urbana, que corresponde à criação de fundos de desenvolvimento urbano (FDU), designadamente com apoio da Iniciativa JESSICA:

#### - JOINT EUROPEAN SUPPORT FOR SUSTAINABLE INVESTMENT IN CITY AREAS (JESSICA)

Instrumento de engenharia financeira criado pela Comissão Europeia e operacionalizado através do Banco Europeu de Investimento e com o apoio do Council of Europe Development Bank, mobilizando recursos financeiros do QREN. A intervenção assenta na disponibilização de empréstimos ou na participação no capital de entidades ou fundos para a reabilitação urbana, complementando os apoios dos fundos estruturais ou outro tipo de financiamento público ou privado.

Não há qualquer apoio a “fundo perdido” por parte deste instrumento financeiro, cuja aplicação em concreto se materializa na criação de FDU.

#### - FUNDOS DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Os FDU são instrumentos financeiros, com participação pública e/ ou privada (que podem ou não ter uma participação do holding fund JESSICA).

São os fundos de desenvolvimento urbano que apoiam os projetos concretos. Os apoios concedidos pelos FDU podem revestir a forma de participações no capital de estruturas empresariais (empresas, FII/ FIIRU) criadas para a realização de projetos de desenvolvimento urbano, de concessão de empréstimos ou de concessão de garantias. São veículos de financiamento reembolsável a projetos enquadrados num programa integrado de desenvolvimento urbano. A sua natureza pode ser muito diversificada, podendo ir desde uma linha de crédito específica criada junto de uma instituição bancária até um fundo de capital de risco ou um fundo de investimento imobiliário.

Importa referir que os FDU com participação JESSICA devem respeitar a regulamentação referente aos fundos estruturais e que o FDU ou a parte do FDU que for participada/ financiada pelo holding fund apenas pode apoiar projetos de natureza não especulativa. Também está excluída a possibilidade de uma mesma entidade ser gestora e beneficiária de um FDU.