MAÇÃO
VERDE
HORIZONTE

VILA DE MAÇÃO

ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE MAÇÃO

E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE MAÇÃO

Página

NOTA INTRODUTÓRIA 4

ABORDAGEM METODOLÓGICA 6

ENQUADRAMENTO TERRITORIAL 7

ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU DE MAÇÃO 10

CARATERIZAÇÃO DA ARU 11

CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO 14

PLANTA DE DELIMITAÇÃO 16

QUADRO ESTRATÉGICO DA ARU DE MAÇÃO 18

CONTEXTO ESTRATÉGICO 20

ORU DE MAÇÃO 21

PRAZO DE EXECUÇÃO 22

MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO 23

PROGRAMA DE INVESTIMENTO 25

INSTRUMENTOS DE FINANCIAMENTO 29

QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS 32

GUIA DE APOIO A PRIVADOS 35

Título

Alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Mação
e Operação de Reabilitação Urbana de Mação

Promotor

Câmara Municipal de Mação

Elaborado por

Com o apoio técnico da Câmara Municipal de Mação

NOTA INTRODUTÓRIA

O presente documento materializa o projeto de alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Mação e a adequação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) que lhe é subjacente, nos termos da Lei nº 32 /2012 de agosto de 2012, que estabelece o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU).

A atualização da delimitação ARU de Mação reitera o compromisso do Município de Mação para com revitalização dos seus principais núcleos urbanos, aproveitando as oportunidades criadas pelo Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU). Além da promoção da reabilitação do edificado (público e privado), o RJRU estabelece também os fundamentos para a melhoria da qualidade ambiental e paisagística do espaço urbano, incluindo espaços públicos, verdes e culturais.

As disposições do RJRU vêm valorizar a intervenção das autoridades locais, disponibilizando aos municípios um conjunto de mecanismos fundamentais para a tomada de decisão em matéria de reabilitação urbana. Incluem-se neste regime a agilização dos processos urbanísticos, um novo regulamento e a criação de um enquadramento fiscal mais favorável ao investimento privado na reabilitação urbana.

O Município de Mação pretende, assim, dar continuidade à aposta na criação de condições para promover a revitalização dos centros urbanos, na sequência das delimitações das ARU de Ortiga, Aboboreira, Amêndoa, Penhascos, Evendos e Cardigos.

Adicionalmente, a possibilidade de cofinanciamento por meio de programas nacionais e comunitários tem sido um incentivo crucial para a regeneração do tecido urbano do concelho nos últimos anos.

Pretende-se promover um aproveitamento das fontes de financiamento comunitárias para o período de programação 2021-2027, ou de outras que possam ter enquadramento noutros instrumentos de financiamento, como o Programa Regional do Centro 2021-2027 – Centro 2030 ou o Programa de Recuperação e Resiliência.

A mobilização de financiamento comunitário, considerando os requisitos de elegibilidade de algumas tipologias de intervenção do Centro 2030, designadamente a "Refuncionalização de equipamentos coletivos e qualificação do espaços públicos (IT)", exige como condição específica a existência de uma ARU, tornando premente a atualização da ARU de Mação e a elaboração do Programa de Estratégico de Reabilitação Urbana.

Assim, o Município de Mação promove a alteração da delimitação da ARU de Mação, procedendo, ato contínuo, à adequação da ORU, enquadrada pelo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Mação.

O Município de Mação reforça, assim, a capacidade de acesso a financiamento comunitário para a execução de intervenções públicas consideradas cruciais para o desenvolvimento do território, criando, também, um quadro de incentivos e benefícios fiscais para que a iniciativa privada possa complementar a dinâmica de investimento público, melhorando a atratividade global de Mação.

Pretende-se que as intervenções públicas preconizadas no programa de investimentos tenham um efeito demonstrador na mobilização da esfera privada, num quadro de uma articulação coerente e integrada entre os investimentos públicos e privados que promovam a melhoria da qualidade de vida de Mação, valorizem a identidade local e contribuam para a sustentabilidade do território.

Com as intervenções de melhoria do espaço público e a requalificação de equipamentos existentes ou criação de novos equipamentos, o Município de Mação pretende desenvolver uma renovada dinâmica local, capaz de convocar a esfera privada para a realização de investimentos na reabilitação urbana, em particular no que diz respeito a intervenções dirigidas ao aumento ou qualificação da oferta de habitação ou ao desenvolvimento de novas atividades e negócios, capazes de gerar emprego no território e contribuir para fixar ou atrair população.

1 ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE MAÇÃO

- Memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes e objetivos estratégicos a prosseguir;
- Planta com delimitação da área abrangida.

2 OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (SISTEMÁTICA)

- Opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da ARU, compatíveis com as opções de desenvolvimento urbano do município;
- Prazo de execução da ORU;
- Apoios e incentivos fiscais;
- Programa de Investimento;
- Programa de Financiamento.

3 PROPOSTA DE PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

4 APROVAÇÃO NO EXECUTIVO

COMUNICAÇÃO AO IHRU

5 DISCUSSÃO PÚBLICA NOS TERMOS DO RJIGT (PERÍODO NÃO INFERIOR A 20 DIAS)

6 APROVAÇÃO DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL

7 PUBLICAÇÃO EM DIÁRIO DA REPÚBLICA

DIVULGAÇÃO NO SITE DO MUNICÍPIO

ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

O concelho de Mação insere-se na região NUTSIII Médio Tejo, e encontra-se no limite noroeste da recém criada NUTII Oeste e Vale do Tejo, assumindo, por isso, potencial para se afirmar como espaço privilegiado de intermediação entre subsistemas territoriais diferenciados, e um ponto de ancoragem das relações entre o Médio Tejo, a Beira Baixa e o Alto Alentejo.

Situado na margem direita do rio Tejo, o concelho de Mação é composto por seis freguesias (Amêndoa, Cardigos, Carvoeiro, Envendos, Ortiga e União das freguesias de Mação, Penhascoso e Aboboreira), sendo limitado a Norte pelos concelhos de Vila de Rei, Sertã e Proença-a-Nova, a nascente pelos concelhos de Vila Velha de Ródão e Nisa, a Poente pelos concelhos de Sardoal e Vila de Rei e a Sul pelos concelhos de Abrantes e Gavião.

Com 400 km2 e apenas 6 402 habitantes (em 2021) a população maçaense distribui-se por cerca de uma centena de lugares, a grande maioria de muito pequena dimensão; em 2021, cerca de metade dos aglomerados populacionais tinham menos de 20 habitantes e apenas a vila de Mação apresentava uma dimensão populacional superior a meio milhar, alojando 1 459 pessoas.

A FREGUESIA DE MAÇÃO

DINÂMICA DEMOGRÁFICA

O núcleo urbano de Mação pertence à União de freguesias de Mação, Penhascoso e Aboboreira. Em 2021, a União de freguesias (U.F.) de Mação, Penhascoso e Aboboreira registava 3 193 habitantes, correspondendo a cerca de 33% da população total do concelho de Mação.

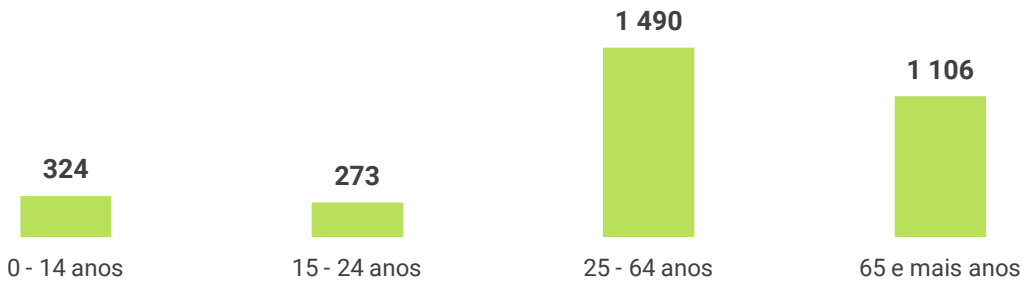
No que se refere à densidade populacional, Mação registava 23,8 habitantes por km², um valor superior à média do concelho de Mação, que era de 16,01 habitantes por km².

A freguesia perdeu 350 habitantes entre 2011 e 2021, o que representou uma redução de 10% na sua população. Causa e consequência das dinâmicas demográficas, Mação é também uma freguesia com elevado envelhecimento populacional: 35% dos residentes têm 65 ou mais anos.

População residente na U.F. de Mação Penhascoso e Aboboreira, por sexo em 2011 e 2021
Fonte: INE, Censos 2011 e 2021

	2011	2021	Variação
Total	**3 543**	**3 193**	**-9,9%**
Homens	1 688	1 503	-10,9%
Mulheres	1 855	1 690	-8,9%

População residente em U.F. de Mação Penhascoso e Aboboreira, por faixa etária, 2021
Fonte: INE, Censos 2021



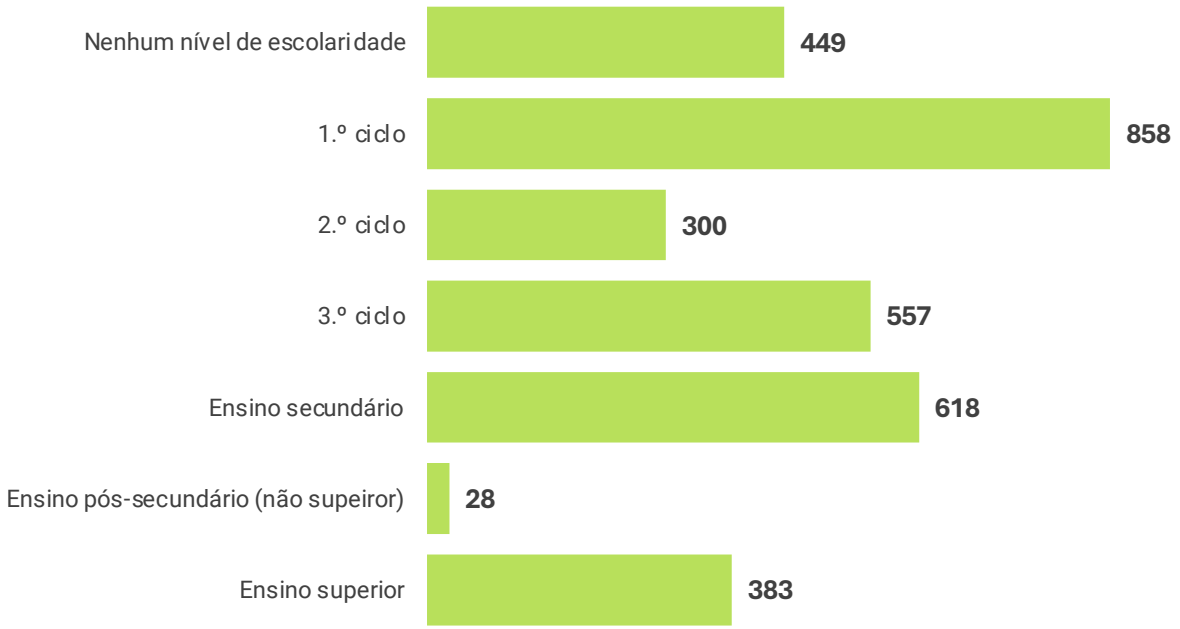
QUALIFICAÇÕES

Para além dos desafios relacionados com as perdas demográficas que se colocam a todo o território de Mação, identificam-se também desafios associados à qualificação da população residente, que resultam de um processo de envelhecimento populacional, conjugado com a perda de população jovem.

Em 2021, mais de 67% da população residente na U.F. de Mação Penhascoso e Aboboreira não possuía mais do que o 3.º ciclo do ensino básico, num cenário em que mais de 40% não detinham mais que o 1.º ciclo do ensino básico.

No contexto municipal, a U.F. de Mação Penhascoso e Aboboreira apresentava a maior proporção de população residente com ensino superior (12%).

Nível de escolaridade dos residentes em U.F. de Mação Penhascoso e Aboboreira, 2021
Fonte: INE, Censos 2021



ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU DE MAÇÃO

CARATERIZAÇÃO DA ARU

CONTEXTO HISTÓRICO

A ARU de Mação ocupa uma área de 277,38 ha, correspondendo a 2,1% do território total da freguesia. Está localizada na sede de freguesia, agregando a malha urbana consolidada, de interesse histórico, cultural, identitário e preservável.

Mação não é das povoações mais antigas do concelho, mas admite-se que a sua origem anteceda a da nacionalidade. Começou como um pequeno lugar dependente de Belver, ganhando importância no reinado de D. Dinis, quando se tornou alvo de disputas entre os reis e a Ordem de Malta, numa altura de centralização do poder régio.

Quanto à origem do nome, há quem o relacione com o termo latino *mansionem*, embora essa hipótese não se coadune com a fonética. O toponimista Dr. Joaquim da Silveira defende uma ligação ao antigo português "maçom", do latim vulgar *macione*, com origem germânica, referindo-se a pedreiros e mestres de obras medievais.

A freguesia de Mação guarda um rico património arqueológico. Em 1943, foi descoberto nos Paços do Concelho um depósito com objetos que poderão ter servido de esconderijo ou para fins religiosos. Entre o espólio encontraram-se armas, adornos e ferramentas datadas entre 1200 e 900 a.C., segundo o arqueólogo Eugénio Jalhay. Existem ainda vestígios de outros povos por todo o concelho.

No reinado de D. Dinis, Mação reforçou a sua importância. Por aqui passaram templários e cavaleiros Hospitalários com sede em Belver. Recebeu foral da Rainha Santa Isabel, renovado em 1355 por D. Pedro I, já como concelho. Posteriormente, passou para o concelho de Proença-a-Nova, readquirindo a sua autonomia no final do século XIX.

Na arquitetura religiosa, destacam-se a Capela da Misericórdia, com uma imagem de S. Maria de Mação em pedra de Ançã do século XV, e a Igreja Matriz, construída em 1597. Esta última contém belos azulejos policromados do século XVII e talha dourada do século XVIII, com cenas bíblicas como a Visitação e a Árvore de Jessé.

DINÂMICAS DEMOGRÁFICAS

Em 2021, a população residente na área delimitada pela ARU era de 1 449 indivíduos, refletindo uma diminuição de 13% face a 2011. Entre os residentes, pouco mais de um quinto tinha menos de 25 anos, evidenciando uma baixa representação da população jovem. O índice de envelhecimento – que traduz a relação entre a população com 65 ou mais anos e a população com idades compreendidas entre 0 e 14 anos – atingia um valor de 221,74, demonstrando um envelhecimento significativo da comunidade.

Em 2021, existiam 573 agregados familiares na área da ARU, com 40% constituídos por três ou mais indivíduos, demonstrando ainda alguma presença de famílias de maior dimensão. Os agregados unipessoais representavam 60% do total de agregados, o que reforça a tendência para o aumento da população a viver sozinha, um fenómeno comum em territórios marcados pelo envelhecimento demográfico, sendo particularmente relevante a necessidade de estruturar respostas sociais dirigidas às pessoas idosas, tendencialmente mais vulneráveis.

DINÂMICAS URBANÍSTICAS

Na ARU de Mação, contabilizam-se um total de 724 edifícios, representando aproximadamente 47% do conjunto edificado da freguesia. Entre 2011 e 2021, registou-se uma diminuição de 9% no número de edifícios.

A maioria das construções (83%) data do período até aos anos 2000, observando-se uma predominância de edifícios de meados do século XX e finais do milénio passado, o que reflete a quebra na construção registada no país a partir do início do século XXI, bem como das perdas populacionais que afetaram, em particular, os territórios do interior.

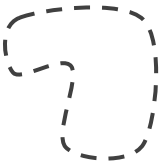
Dos 724 edifícios existentes na ARU, apenas 49 edifícios apresentavam dois ou mais alojamentos, observando-se um claro predomínio da habitação unifamiliar.

No que diz respeito aos alojamentos, registavam-se 980 alojamentos familiares clássicos distribuídos da seguinte forma: 58% correspondem a residências habituais e 42% a residências secundárias ou vagos.

Dentro do universo dos alojamentos familiares de residência habitual, 73% eram ocupados pelos respetivos proprietários, enquanto 20% estavam arrendados ou subarrendados, demonstrando um nível significativo de habitação própria em relação ao arrendamento.

Adicionalmente, em 2021, foram identificados 384 edifícios que apresentavam necessidades de reparação, mais de metade do edificado presente, um indicador relevante para futuras intervenções de reabilitação urbana e melhoria das condições habitacionais na freguesia.

GRANDES NÚMEROS DA ARU



2,77 km²

Ocupa 0,7% da área da U.f. de Mação, Penhascoso e Aboboreira

1 149 residentes

-13% face a 2011

724 edifícios

27% do total de edifícios da freguesia

573 agregados domésticos

40% com 3 ou mais pessoas

980 alojamentos

58% ocupados como residência habitual

+ 28% da população

tem 65 ou mais anos

53% dos edifícios

foram construídos até 1980

13% da população

tem menos de 15 anos

CRITÉRIOS SUBJACENTES À ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DO TERRITÓRIO DA ARU

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), na sua versão atual, define no artigo 2.º, alínea j, o conceito de Reabilitação Urbana como uma intervenção integrada no tecido urbano existente. Isso implica a manutenção, total ou parcial, do património urbanístico e imobiliário, modernizando-o através da remodelação das infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços públicos, bem como da realização de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição de edifícios.

A alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) foi baseada no Plano Diretor Municipal (PDM) de Mação, considerando o seu perímetro urbano, a Carta de Uso e Ocupação do Solo e as propostas para novos perímetros urbanos previstas na revisão do PDM (em curso). Dado o contexto e os objetivos da ARU, optou-se por fazê-la coincidir, na generalidade, com o perímetro urbano.

O PDM de Mação, aprovado em 1994 e alterado em 2012, define no artigo 36.º do seu regulamento que os espaços urbanos e urbanizáveis correspondem às áreas delimitadas na planta de ordenamento (escala 1:25 000), incluindo os perímetros urbanos e áreas sociais. Após uma análise detalhada do tecido urbano de Mação e das estratégias urbanas associadas à ARU, optou-se por incluir na sua nova delimitação a totalidade dos espaços urbanos contidos no perímetro urbano da sede de freguesia, assegurando a integração da área consolidada de maior interesse histórico, cultural e identitário.

Essa abordagem permite:

- Aumentar a adesão de proprietários e moradores, garantindo um maior usufruto dos benefícios e incentivos da ARU;
- Agilizar os processos de reabilitação urbana, garantindo impactos visíveis no tempo de vigência da ARU;
- Favorecer uma estratégia integrada, promovendo a articulação entre os diversos agentes e melhorando a qualidade do tecido urbano.

A alteração da delimitação da ARU seguiu os princípios do RJRU, com os seguintes objetivos principais:

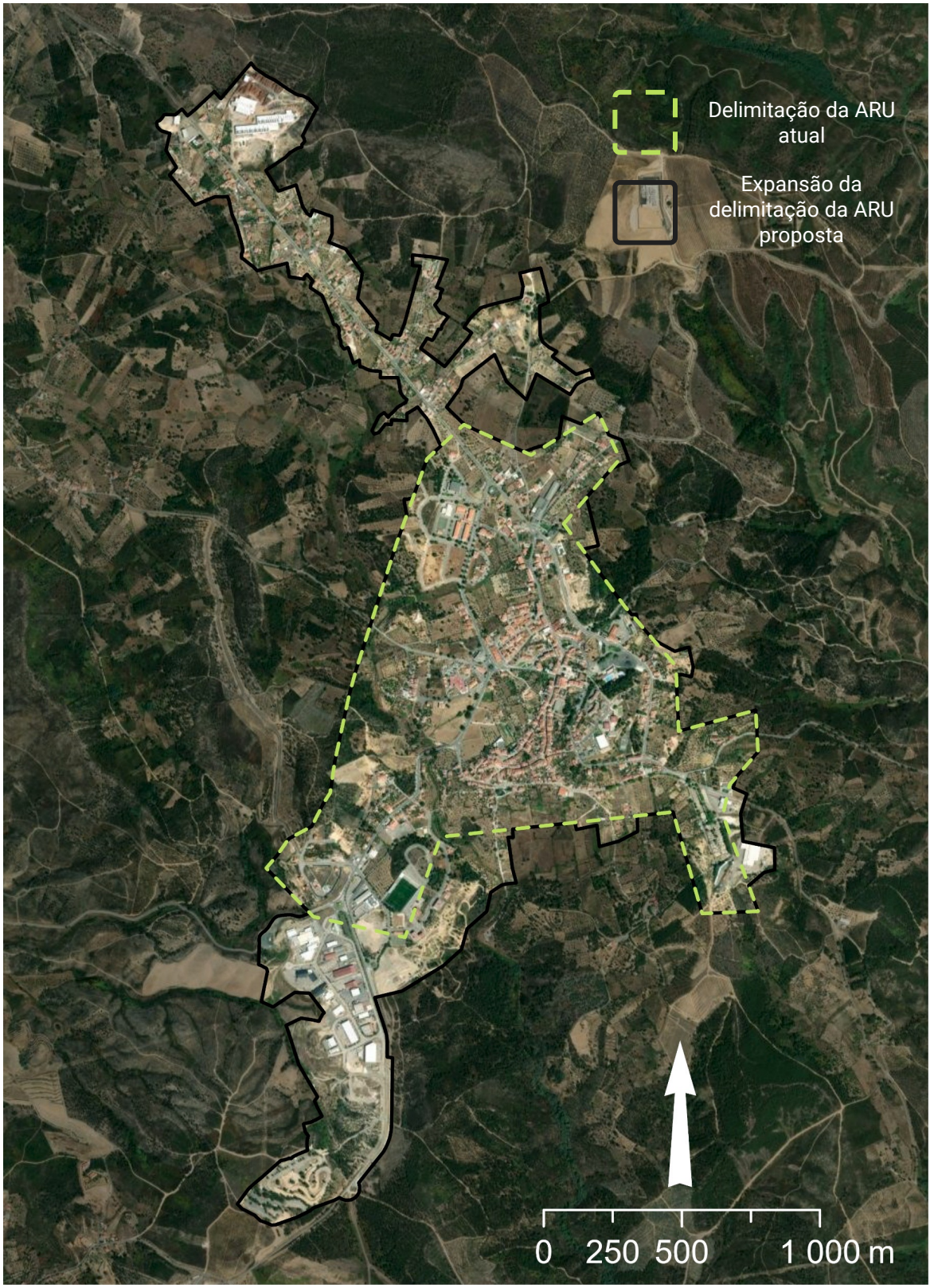
- Preservar a identidade da vila e garantir a coerência arquitetónica do edificado, assegurando a reabilitação dos edifícios degradados ou obsoletos;
- Dinamizar e revitalizar a área urbana, melhorando a funcionalidade dos espaços e infraestruturas;
- Conciliar a preservação do património com a requalificação do edificado corrente;
- Melhorar a relação entre diferentes usos do espaço urbano, como habitação, comércio, cultura e lazer;
- Fomentar o desenvolvimento económico, tornando a vila mais atrativa para novos investimentos;

- Proteger e valorizar o património cultural, promovendo sua sustentabilidade ambiental, social e económica;
- Incluir áreas vulneráveis, incentivando a inclusão social e a coesão territorial;
- Criar condições favoráveis à instalação de novas atividades;
- Priorizar a melhoria de equipamentos, espaços públicos e serviços essenciais.

A implementação da alteração da delimitação da ARU seguiu três princípios fundamentais:

- Solidariedade intergeracional - garantindo que as futuras gerações herdem espaços urbanos bem ordenados e conservados;
- Sustentabilidade – assegurando que as intervenções sejam viáveis financeiramente, ambientalmente e socioculturalmente;
- Proteção do património existente – evitando que as obras agravem desconformidades nos edifícios.

Desta forma, a alteração da delimitação da ARU de Mação procura não apenas revitalizar a freguesia, mas também garantir que seu desenvolvimento seja sustentável, inclusivo e orientado para o futuro.



Planta de delimitação da ARU de Mação sobre ortofotomapa
Fonte: CMM e ESRI

Planta da proposta da expansão da delimitação da ARU de Mação sobre o cadastro predial
Fonte: SIG Mação

QUADRO ESTRATÉGICO DA ARU DE MAÇÃO

CONTEXTO ESTRATÉGICO

ENQUADRAMENTO E OBJETIVOS

A definição das diretrizes para a reabilitação urbana deve ser compreendida no contexto dos instrumentos de ordenamento planeamento estratégico em vigor. Destacam-se, entre eles, o Plano Diretor Municipal de Mação (PDM), à escala local, e a Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial para o 2021-2027 – Médio Tejo 2030 e o respetivo Investimento Territorial Integrado (ITI), que identifica um conjunto de operações alvo de contratualização de financiamento comunitário.

Dessa forma, o PERU estabelece para o centro urbano de Mação uma matriz estratégica que, respeitando as especificidades locais, se articula com os princípios orientadores da regeneração urbana definidos para contextos territoriais mais amplos (NUTS II, NUTS III e escala concelhia), bem como com diretrizes legais e programáticas aplicáveis. O PERU dá continuidade à reflexão estratégica iniciada em 2021 com o processo de delimitação da ARU, cuja área se mantém, com a necessária incorporação de elementos de reflexão estratégica decorrentes das alterações e transformações que desde então ocorreram. Este instrumento reflete o reconhecimento, por parte da CMM, da necessidade de um programa estratégico capaz de impulsionar a reabilitação e requalificação de Mação.

Neste cenário é fundamental que a estratégia de reabilitação urbana, num quadro de governança multinível, crie condições favoráveis à superação dos desafios que se colocam ao desenvolvimento de Mação. A reabilitação urbana assumirá um papel central nas políticas urbanas, cabendo ao Município perseguir os objetivos e enfrentar os desafios estabelecidos no RJRU, nomeadamente:

- Conciliar o dever de reabilitação dos edifícios, atribuído aos proprietários privados, com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço urbano, os equipamentos e as infraestruturas da ARU;
- Assegurar a coordenação e complementaridade entre os diferentes intervenientes, concentrando esforços em operações integradas de reabilitação na ARU;
- Diversificar os modelos de gestão das intervenções, incentivando a participação dos proprietários e de outros parceiros privados;
- Criar mecanismos que agilizem os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;
- Desenvolver novos instrumentos que garantam um equilíbrio entre os direitos dos proprietários e a necessidade de remover entraves à reabilitação decorrentes da estrutura fundiária dessas áreas.

OPERACIONALIZAÇÃO DO PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

A ORU de Mação constitui um instrumento essencial para alinhar a estratégia e a atuação do Município de Mação na reabilitação urbana com a participação ativa dos atores privados na sua concretização. Para o sucesso deste processo é fundamental que todos os intervenientes estejam alinhados com uma visão e um propósito comum, que incluem:

- Reforçar os valores identitários de Mação;
- Estimular a regeneração urbana por meio de intervenções de reabilitação promovidas tanto pelo setor público quanto pelo privado;
- Implementar e divulgar políticas de atração e fixação de novos residentes e atividades económicas;
- Dinamizar o setor turístico, hoteleiro e de alojamento local, promovendo simultaneamente as marcas endógenas e os conteúdos locais;
- Facilitar o acesso à informação sobre incentivos financeiros e fiscais disponíveis, impulsionando a competitividade e a atratividade da região;
- Ampliar e diversificar o tecido produtivo local;
- Revitalizar e repovoar o centro urbano de Mação.

ORU DE MAÇÃO

PRAZO DE EXECUÇÃO

O âmbito temporal da operação de reabilitação urbana de Mação é de 15 anos, de acordo com o definido no artigo 20.º do RJRU, contados a partir do dia da publicação em Diário da República.

Não obstante, findo o prazo estabelecido, pode ser aprovada nova operação de reabilitação que abranja a mesma área de intervenção.

Referir ainda que, após a aprovação da ORU, a entidade gestora, neste caso a Câmara Municipal de Mação, passa a efetuar o acompanhamento e a avaliação da ORU, nos termos do Artigo 20.º-A (acompanhamento e avaliação) do RJRU, em que:

- Elabora anualmente um relatório de monitorização (RM) de operação de reabilitação em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da assembleia municipal;
- A cada cinco anos de vigência da operação de reabilitação urbana, a câmara municipal deve submeter à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação (RA) da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.

Os relatórios referidos, assim como os termos da sua apreciação pela assembleia municipal, serão obrigatoriamente objeto de divulgação na página eletrónica do município.

MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO

O Município de Mação, no quadro da sua proximidade e acompanhamento das dinâmicas locais, assume um papel central na regulação e articulação dos processos de reabilitação urbana. Dada a sua posição privilegiada, é natural que seja o próprio município a liderar e coordenar esses processos.

Neste contexto, o Município de Mação constitui-se como entidade gestora da ORU (nos termos do ponto n.º 1 do Artigo 10.º do RJRU), sendo o modelo de gestão e execução da sua iniciativa, podendo assim utilizar as competências estabelecidas nos artigos 44.º, 54.º e 65.º.

A entidade gestora desempenha um papel fundamental na operacionalização, acompanhamento e gestão de todo o processo da ORU, bem como na identificação de lacunas, desfasamentos ou desajustes. Caso necessário, pode adotar correções e ajustamentos (ao abrigo do artigo 20.º-B do RJRU).

Em conformidade com o artigo 17.º do RJRU, a ORU de Mação, por ser uma ORU sistemática, é composta pelo PERU, que deve ser aprovado pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal de Mação.

O PERU é submetido eletronicamente ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) para emissão de um parecer não vinculativo. Simultaneamente, entra em discussão pública, nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na sua atual redação), seguindo as regras aplicáveis aos planos de pormenor.

Após aprovação, a ORU é publicada na 2.ª série do Diário da República e divulgada no site do Município.

Após a sua aprovação, a Câmara Municipal de Mação, enquanto entidade gestora, passa a ser responsável pelo acompanhamento e avaliação da ORU, nos termos do artigo 20.º - A do RJRU, o que inclui os elementos identificados no capítulo anterior.

Todos estes documentos serão tornados públicos e divulgados pelos meios apropriados, conforme a legislação vigente.

Segundo o artigo 44.º do RJRU, a entidade gestora detém os seguintes poderes para o controlo das operações urbanísticas:

- Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização;
- Realização de inspeções e vistorias;
- Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística;
- Cobrança de taxas e receção de cedências ou compensações devidas.

Além disso, conforme o artigo 54.º do RJRU, pode recorrer aos seguintes instrumentos de execução:

- Obrigação de reabilitar e obras coercivas (artigo 55.º);
- Empreitada única (artigo 56.º);
- Demolição de edifícios (artigo 57.º);
- Direito de preferência (artigo 58.º);
- Arrendamento forçado (artigo 59.º);
- Servidões (artigo 60.º);
- Expropriação (artigo 61.º);
- Venda forçada (artigo 62.º);
- Reestruturação da propriedade (artigo 64.º).

Adicionalmente, a entidade pode complementarmente recorrer a instrumentos de política urbanística, conforme os artigos 65.º a 68.º do RJRU:

- Determinação do nível de conservação (artigo 65.º), conforme o Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro;
- Identificação de prédios ou frações devolutas (artigo 66.º), nos termos do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto;
- Taxas municipais e compensações (artigo 67.º), conforme os números 4.º e 5.º do artigo 44.º do RJUE (Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro);
- Fundo de compensação (artigo 68.º).

PROGRAMA DE INVESTIMENTO

Considerando a esfera de atuação projetada a partir dos objetivos definidos para a ORU de Mação, propõe-se um programa de investimento municipal, a realizar oportunamente, no quadro da disponibilidade e mobilização das fontes de financiamento.

O Programa de Investimento privilegia um conjunto de intervenções infraestruturais públicas, suscetíveis de capitalizar os investimentos públicos e privados recentes, gerando novas dinâmicas socioeconómicas que mobilizem, num racional de complementaridade e aderência aos objetivos da ORU, o investimento privado.

A proposta de intervenção municipal parte, assim, de uma leitura dos problemas e constrangimentos ao desenvolvimento de Mação, mas também das oportunidades que podem ser aproveitadas para que o território se torne mais sustentável, mais inclusivo e mais competitivo.

As intervenções preconizadas no programa de investimento configuram ações estruturantes, isto é, as que apresentam maior potencial para produzir efeitos alargados e de arrastamento em Mação e que, de forma direta, contribuem para a prossecução dos objetivos. As ações estruturantes, poderão ser alvo de adaptações aos múltiplos contextos, sobretudo num cenário de incerteza à escala internacional.

As ações apresentam um alinhamento estratégico e programático com os vários instrumentos de planeamento e ordenamento, quer à escala local (PDM, Estratégia Local de Habitação, Plano de Desenvolvimento Social, entre outros), quer à escala regional, sobretudo no que diz respeito ao Plano de Ação do Investimento Territorial Integrado (ITI) da Comunidade Intermunicipal do Médio Tejo.

As ações estruturantes visam, de forma transversal e abrangente, responder aos desafios que se colocam ao desenvolvimento de Mação, através de uma aposta pública vincada, mas coerente e articulada, de reabilitação de equipamentos públicos, da criação de habitação a custos acessíveis e da qualificação do espaço público, que promovam uma nova dinâmica de investimento privado na reabilitação do edificado.

O Município de Mação definiu um conjunto de ações estruturantes em diferentes tipologias, que visam a reabilitação e qualificação do espaço urbano da ARU de Mação, destacando-se as intervenções em infraestruturas de competitividade, equipamentos escolares, habitação, equipamentos desportivos, património natural e qualificação do espaço público.

QUADRO SÍNTESE DAS OPERAÇÕES

Tendo por base a abordagem estratégica preconizada na ORU de Mação, foram identificadas um conjunto de ações estruturantes, a executar pelo Município de Mação.

Estas ações, que incidem sobre a reabilitação do edificado e a qualificação do do espaço público, totalizam um investimento superior a 17 milhões de euros.

De seguida, apresenta-se o quadro resumo com a identificação das ações de iniciativa pública, a tipologia, a calendarização prevista, o investimento estimado e as fontes de financiamento potencialmente mobilizáveis.

Ação 1	Expansão da ZI das Lamas		
Tipologia	Investimento estimado	Calendarização	Fonte de financiamento
Infraestruturas económicas	2.400.000,00 €	2026 - 2027	Centro 2030, Orçamento Municipal

Ação 2	Reabilitação da antiga escola secundária de Mação		
Tipologia	Investimento estimado	Calendarização	Fonte de financiamento
Equipamentos escolares	1.138.540,00 €	2026	Centro 2030 (ITI Médio Tejo), Orçamento Municipal

Ação 3	Reabilitação e ampliação da Escola EB1 E JI de Mação		
Tipologia	Investimento estimado	Calendarização	Fonte de financiamento
Equipamentos escolares	800.000,00 €	2026	Centro 2030 (ITI Médio Tejo), Orçamento Municipal

Ação 4	Construção de 12 novos fogos - Urbanização Santo António (arrendamento a custos acessíveis)		
Tipologia	Investimento estimado	Calendarização	Fonte de financiamento
Habitação	1.491.236,00 €	2026	PRR

Ação 5	Construção de 12 novos fogos – Portela do Vale (arrendamento a custos acessíveis)		
Tipologia	Investimento estimado	Calendarização	Fonte de financiamento
Habitação	2.290.991,00 €	2027	PRR

QUADRO SÍNTESE DAS OPERAÇÕES

Ação 6	Reabilitação de 2 apartamentos - Bairro do Calvário (arrendamento a custos acessíveis)		
Tipologia	Investimento estimado	Calendarização	Fonte de financiamento
Habitação	152.424,00 €	2006	PRR

Ação 7	Construção de 8 novos fogos destinado a habitação a famílias carenciadas - Monte do Calvário		
Tipologia	Investimento estimado	Calendarização	Fonte de financiamento
Habitação	914.800,00 €	2026 - 2027	1.º Direito

Ação 8	Construção de infraestruturas de apoio e alargamento ao balneário do Estádio Municipal Mação		
Tipologia	Investimento estimado	Calendarização	Fonte de financiamento
Equipamentos desportivos	400.000,00 €	2026 - 2027	Centro 2030, Orçamento Municipal

Ação 9	Reabilitação do Polidesportivo do Cerejal		
Tipologia	Investimento estimado	Calendarização	Fonte de financiamento
Equipamentos desportivos	75.000,00 €	2026	Centro 2030, Orçamento Municipal

Ação 10	Reabilitação Campo Jogos EB 2, 3 + S de Mação		
Tipologia	Investimento estimado	Calendarização	Fonte de financiamento
Equipamentos escolares	150.000,00 €	2026	Centro 2030, Orçamento Municipal

Ação 11	Reabilitação e ampliação do estádio municipal de Mação		
Tipologia	Investimento estimado	Calendarização	Fonte de financiamento
Equipamentos desportivos	450.000,00 €	2026	Centro 2030, Orçamento Municipal

QUADRO SÍNTESE DAS OPERAÇÕES

Ação 12	Reabilitação da antiga Escola Primária de Mação - Centro de Estudos Europeu		
Tipologia	Investimento estimado	Calendarização	Fonte de financiamento
Equipamentos	750.000,00 €	2026	Centro 2030, Orçamento Municipal

Ação 13	Reabilitação das antigas instalações do Arquivo Municipal		
Tipologia	Investimento estimado	Calendarização	Fonte de financiamento
Edificado	1.250.000,00 €	2026 - 2027	Centro 2030, Orçamento Municipal

Ação 14	Reabilitação do Espelho de Água - Mação		
Tipologia	Investimento estimado	Calendarização	Fonte de financiamento
Património natural	360.000,00 €	2026	Centro 2030 (ITI Médio Tejo), Orçamento Municipal

Ação 15	Reabilitação urbana da Vila de Mação Requalificação da Avenida Dr. Francisco Sá Carneiro e artérias adjacentes do Município de Mação		
Tipologia	Investimento estimado	Calendarização	Fonte de financiamento
Espaço Público	739.791,31 €	2026	Centro 2030 (ITI Médio Tejo), Orçamento Municipal

Ação 16	Requalificação de arruamentos do Município de Mação		
Tipologia	Investimento estimado	Calendarização	Fonte de financiamento
Espaço Público	3.696.996,98 €	2027	Centro 2030 (ITI Médio Tejo), Orçamento Municipal

PROGRAMA DE FINANCIAMENTO

A REABILITAÇÃO URBANA NO CONTEXTO DO PORTUGAL 2030

Considerando o horizonte de implementação da ORU, identifica-se um conjunto de fontes de financiamento atualmente em vigor, sem prejuízo das mesmas poderem vir a sofrer alterações no período da sua vigência.

No quadro macro, a União Europeia definiu, para o período 2021-2027, cinco grandes objetivos para a política de coesão, estabelecidos no artigo 5.º, n.º 1, do Regulamento (UE) 2021/1060, que orientam a ambição estratégica para todos os Estados-Membros e enquadram os objetivos específicos em matéria de investimento:

- **Uma Europa mais competitiva e mais inteligente**, mediante a promoção de uma transformação económica inovadora e inteligente e da conectividade das TIC a nível regional.
- **Uma Europa mais verde e hipocarbónica**, em transição para uma economia com zero emissões líquidas de carbono, e resiliente, mediante a promoção de uma transição energética limpa e equitativa, ...
- **Uma Europa mais conectada**, mediante o reforço da mobilidade.
- **Uma Europa mais social e inclusiva**, mediante a aplicação do Pilar Europeu dos Direitos Sociais.
- **Uma Europa mais próxima dos cidadãos**, mediante o fomento do desenvolvimento sustentável e integrado de todos os tipos de territórios e das iniciativas locais.

O Portugal 2030 corresponde à operacionalização da política de coesão para o período 2021-2027 no país, estando, necessariamente, articulado com os cinco objetivos formulados à escala europeia. Assume, ainda, como elemento enquadrador dos investimentos a apoiar, a Estratégia Portugal 2030, através das suas agendas temáticas que são a base de suporte para o desenho da estrutura operacional dos fundos da política de coesão, designadamente os Programas Temáticos e os Programas Regionais a implementar no ciclo de programação 2021-2027.

O Programa Regional do Centro 2021-2027 (Centro 2030) configura, sem prejuízo dos programas temáticos nacionais, o principal instrumento de aplicação dos fundos da política de coesão no território de Mação. No âmbito do Centro 2030, o Investimento Territorial Integrado da Comunidade Intermunicipal do Médio Tejo (ITI-CIM Médio Tejo) integra as operações a desenvolver pelo Município de Mação através do financiamento alocado a este instrumento.

Nesse sentido, foram contratualizadas as intervenções a implementar no centro urbano de Mação, incluídas no Plano de Ação dos Investimentos Territoriais Integrados. Estas intervenções foram identificadas no Programa de Investimento da ORU, com a respetiva identificação das fontes de financiamento.

Importa, ainda, referir o potencial de mobilização de financiamento no âmbito do Centro 2030 e dos programas temáticos do Portugal 2030, não só no que diz respeito às intervenções públicas, mas também no que concerne a investimentos privados, e em particular aqueles que, no âmbito de intervenções de reabilitação urbana, visem a dinamização da base económica local.

A Linha de Qualificação da Oferta, do Turismo de Portugal que, em parceria com o sistema bancário, disponibiliza um instrumento para o financiamento a médio e longo prazo de projetos turísticos que qualifiquem a oferta e que demonstrem o cumprimento de requisitos de sustentabilidade ambiental e social. No que diz respeito ao investimento público, a Linha + Interior Turismo apoia os projetos que contribuam para o desenvolvimento turístico sustentável dos territórios do interior, potenciando novas estratégias de valorização dos respetivos recursos, ativos e agentes, gerando maiores níveis de atratividade turística e promovendo a sua dinamização social e económica.

Adicionalmente, a Nova Estratégia para a Habitação – Construir Portugal, estabelece um conjunto de medidas, que ainda carecem de regulamentação, orientadas para o aumento da oferta de habitação, no mercado de aquisição e arrendamento, com o reforço da dotação do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – 1.º Direito, previsto na Resolução do Conselho de Ministros n.º 129/2024. O programa visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

O Fundo Ambiental, através do Programa Vale Eficiência, tem como objetivo contribuir para a mitigação de situações de pobreza energética e de vulnerabilidade, através da atribuição de um ou mais Vales Eficiência, até um máximo de três, no valor unitário de 1.300€, a famílias economicamente vulneráveis e que habitem edifícios em situação de potencial pobreza energética, para que estas possam melhorar o desempenho energético da sua habitação permanente e suas condições de habitabilidade.

O Programa de Recuperação e Resiliência (PRR), com prazo de execução até dezembro 2026, constitui-se como um importante instrumento para o financiamento, uma vez que apresenta uma grande abrangência temática, nas dimensões resiliência, transição climática e transição digital. O PRR é o principal instrumento financiador de alguns dos programas referidos anteriormente (como o 1.º Direito, ou o Vale Eficiência), podendo também apoiar intervenções de reabilitação urbana, como o Programa Acessibilidades 360, ou intervenções de requalificação de equipamentos na área da educação, saúde, social e cultural.

A multiplicidade de instrumentos e programas de financiamento serão cruciais para a prossecução dos objetivos da ORU de Mação. A implementação dos investimentos programados depende, em grande medida, da capacidade de mobilização destes instrumentos, quer no âmbito das intervenções públicas, que dependem do financiamento comunitário, quer no âmbito das intervenções privadas, que podem ser alavancadas pelos programas do Turismo de Portugal, do Sistema de Incentivos (Compete 2030) ou de instrumentos mais específicos, como o Programa Vale Eficiência.

PORTUGAL 2030

Programas temáticos

PESSOAS 2030 PROGRAMA DEMOGRAFIA, QUALIFICAÇÕES E INCLUSÃO

COMPETE 2030

SUSTENTÁVEL 2030 PROGRAMA AÇÃO CLIMÁTICA E SUSTENTABILIDADE

Programas Regional do Centro 2021-2027

CENTRO 2030 PROGRAMA REGIONAL DO CENTRO

ITI Médio Tejo

PRR Plano de Recuperação e Resiliência

Investimentos

Resiliência

Transição climática

Transição Digital

Construir Portugal

Outros programas e instrumentos a implementar durante a vigência da ORU

TURISMO DE PORTUGAL business

Linha de apoio à Qualificação da Oferta

Linha + Interior Turismo

FUNDO AMBIENTAL

VALE EFICIÊNCIA

BENEFÍCIOS FISCAIS, APOIOS E INCENTIVOS MUNICIPAIS

De acordo com o artigo 14º do RJRU, na sua atual redação, a aprovação de uma ARU:

- obriga o município à 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), nos termos da legislação aplicável";
- e "confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidas [na ARU] o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural" e previstos em legislação específica.

Cabe assim ao Município de Mação, enquanto entidade gestora das operações de reabilitação urbana, estabelecer, nos termos previstos na lei, os benefícios fiscais e incentivos associados às intervenções de reabilitação urbana que ocorram na ARU de Mação. É ainda neste contexto que o município estabelece os mecanismos e procedimentos administrativos necessários para que os interessados possam aceder aos referidos benefícios e incentivos, em cumprimento da legislação aplicável.

A definição de um quadro de e benefícios e incentivos específicos a aplicar aos edifícios ou frações localizados na ARU tem como objetivo sistematizar e propor instrumentos e mecanismos que mobilizem a comunidade local e incentivem os particulares (munícipes, empresas ou instituições) a aderir ao processo de reabilitação urbana de Mação.

Assim com a entrada em vigor da ARU e ORU de Mação (após publicação em Diário da República), poderão ser conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações localizados na área delimitada os benefícios fiscais que decorrem do previsto no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho e de acordo com todas as alterações subsequentes.

Notar que para beneficiar dos incentivos previstos no EBF, os prédios urbanos ou frações autónomas terão de ser objeto de intervenções de reabilitação urbana, estabelecida no RJRU como "a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas".

Complementarmente, o Município de Mação tem ainda ao seu dispor, nos termos daquelas que são as suas competências, outros incentivos fiscais e financeiros (alternativos e facultativos) com vista à obtenção de resultados mais eficazes ao nível da reabilitação urbana e da dinamização dos centros urbanos, de entre as quais se destaca a possibilidade do município, mediante deliberação da assembleia municipal, majorar ou minorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto em áreas objeto de operações de reabilitação urbana (Código do Imposto Municipal sobre Imóveis).

CONDIÇÕES DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS E APOIO ADMINISTRATIVO

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) | EBF

Os prédios urbanos ou frações autónomas objeto de intervenções de reabilitação são passíveis de isenção de IMI por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente

Imposto Municipal sobre Transmissão onerosa de imóveis (IMT) | EBF

São isentas do IMT as aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição.
É isenta de IMT a primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente.

Imposto sobre Rendimento (IRS) | EBF

São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação, ou de imóveis arrendados (…), que sejam objeto de ações de reabilitação.

Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) | CIVA

A taxa do imposto é de 6% para as empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em ARU (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

Para acesso aos benefícios fiscais relativos à isenção de IMI e IMT, para além da necessidade de se promoverem intervenções de reabilitação urbana nos edifícios ou frações, tal como definido no RJRU, é ainda necessário que em consequência dessa intervenção:

- o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído;
- resulte, no mínimo, um nível de conservação "bom";
- sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

As condições enunciadas acima são de cumprimento cumulativo.

Os benefícios de dedução à coleta em sede de IRS, são aplicáveis em imóveis objeto de operação de reabilitação urbana, desde que cumpram umas das seguintes condições:

- da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
- um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.

O estado de conservação de um edifício ou fração é determinado nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, de acordo com os seguintes níveis de conservação:

- Nível 1 – péssimo;
- Nível 2 – mau;
- Nível 3 – médio;
- Nível 4 – bom;
- Nível 5 – excelente.

A determinação do nível de conservação de um prédio urbano ou de uma fração autónoma é ordenada pela câmara municipal, oficiosamente ou a requerimento de terceiros e a sua determinação tem de ser realizada por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respetiva ordem profissional.

Pela determinação do nível de conservação e pela definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior são devidas ao município taxas que constituem receita municipal. O EBF prevê ainda a redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação.

Uma última nota para referir que este processo administrativo apenas se aplica ao conjunto dos benefícios fiscais que decorrem dos artigos 45º e 71º do EBF; ou seja, no caso da aplicação da taxa reduzida de 6% de IVA, em empreitadas de reabilitação urbana, bastará ao interessado solicitar uma declaração, a emitir pela CMM, a confirmar que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações localizados na ARU de Mação.

Conforme previsto, no EBF, a comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.

GUIA DE APOIO A PRIVADOS

Os proprietários/investidores de imóveis privados, para usufruírem dos benefícios e incentivos fiscais disponíveis na ARU, devem efetuar os seguintes procedimentos:

1. Verificar se o imóvel em causa se localiza no interior do perímetro da ARU.
2. Requerer à Câmara Municipal uma vistoria prévia de aferição do estado de conservação, antes de quaisquer obras e melhoramentos.
3. Executar a obra de reabilitação por empreitada única, com as devidas autorizações, licenças e alvarás.
4. Após a conclusão da obra, requerer nova vistoria do imóvel para constatação da realização de obras de beneficiação do imóvel e aferição do estado de conservação após a intervenção.

Para obtenção da isenção de IMI/IMT, o proprietário terá de comprovar que o imóvel se destina a habitação própria e permanente, ou a arrendar para esse fim (quando aplicável) e requerer os documentos respetivos junto da Câmara Municipal, para submeter à Autoridade Tributária.

Para obtenção de redução de IRS, o proprietário terá de comprovar, no caso da redução da taxa sobre as mais valias, que estas resultam da primeira alienação do imóvel após intervenção; e requerer junto da Câmara Municipal os documentos respetivos, para submeter à Autoridade Tributária.

Para obtenção da redução de IVA, o proprietário terá de requerer a declaração devida, junto da Câmara Municipal, antes de iniciar a obra de reabilitação.

O Município após atestar a reabilitação do imóvel (e a aprovação da atribuição do benefício fiscal pela Assembleia Municipal, quando aplicável), informa a Autoridade Tributária da atribuição do direito ao benefício fiscal ou entrega outra documentação ao interessado.

Atestando que a obra de reabilitação cumpre os pressupostos da lei, a Autoridade Tributária aciona os benefícios fiscais devidos e procede ao reembolso dos impostos respetivos, caso os mesmos tenham já sido anteriormente cobrados.

ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE MAÇÃO
E
OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE MAÇÃO

MUNICÍPIO DE MAÇÃO
2025