

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

2ª REVISÃO DO PDM DE PENEDONO



**RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL -
PROPOSTAS DE EXCLUSÃO**

JULHO DE 2025

Ficha Técnica do Documento

Título:	Proposta de exclusão da Reserva Agrícola Nacional
Descrição:	Apresentação da proposta de exclusão da RAN para o concelho de Penedono. Neste documento são identificadas todas as áreas propostas para exclusão da RAN e apresentada a respetiva justificação.
Data de produção:	24 de março de 2025
Data da última atualização:	25 de março de 2026
Versão:	Versão 04
Desenvolvimento e produção:	Planum, Assessorias e Projetos Lda.
Equipa:	Ricardo Almendra (Geógrafo) – Coordenador do projeto Célia Mendes (Geógrafa) – Geógrafa
Código de documento:	224
Estado do documento	Versão para discussão pública
Código do Projeto:	011181201
Nome do ficheiro digital:	1812_ran_exclusoes_v04

ÍNDICE

1.	Introdução	4
2.	Enquadramento Processual	5
3.	Elementos Gerais.....	6
4.	Quadros Síntese: Proposta de Exclusão da RAN	7
5.	Conclusão	9

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 Número de propostas de exclusão, por carta	7
Quadro 2 Área (ha) das propostas de exclusão, por carta	8
Quadro 3 Área das inclusões e exclusões, por tipo (ha)	9
Quadro 4 Folha 139-2.....	11
Quadro 5 Folha 139-4.....	12
Quadro 6 Folha 149-2.....	14
Quadro 7 Folha 149-4.....	17
Quadro 8 Folha 150-1.....	18
Quadro 9 Folha 150-3.....	19

1. INTRODUÇÃO

Nos termos do n.º 1 artigo 13.º do Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional (RJAN), com redação dada pelo Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 199/2015, de 16 de janeiro, a delimitação da Reserva Agrícola Nacional (RAN) *“ocorre no âmbito da elaboração, alteração ou revisão dos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal”*.

A delimitação da RAN em vigor do concelho de Penedono foi aprovada com o Plano Diretor Municipal (PDM) através do Regulamento n.º 286/2011, de 06 de junho.

Iniciados os trabalhos do processo da 2.ª revisão do PDM de Penedono, cuja deliberação foi publicada Aviso n.º 16186/2021, no Diário da República, 2.ª série, n.º 166, em 26 de agosto, o município, nos termos do n.º 2 do artigo 13.º do RJAN, solicitou à Direção Regional de Agricultura e Pescas do Norte, atual CCDR-N Agricultura, a orientação e colaboração técnica necessária para o processo da delimitação da RAN do concelho.

O presente documento traduz os trabalhos realizados no âmbito da revisão da delimitação da RAN de Penedono até ao momento, correspondendo a presente fase à apresentação das propostas de exclusão da RAN por razões de ordenamento (carta n.º 4), de acordo com a metodologia da tutela.

2. ENQUADRAMENTO PROCESSUAL

Segundo o RJRAN, a RAN corresponde ao *“conjunto das áreas que em termos agroclimáticos, geomorfológicos e pedológicos apresentam maior aptidão para a atividade agrícola”* (Artigo 2.º), pelo que *“devem ser afetadas à atividade agrícola e são áreas non aedificandi, numa ótica de uso sustentado e de gestão eficaz do espaço rural”* (Artigo 20.º).

Desta forma, as áreas inseridas em solo urbano, áreas de edificação dispersa e aglomerados rurais identificados no PDM não integram a RAN. O mesmo regime jurídico refere que *“na elaboração da proposta de delimitação da RAN deve ser ponderada a necessidade de exclusão de áreas com edificações legalmente licenciadas ou autorizadas, bem como as destinadas à satisfação das carências existentes em termos de habitação, atividades económicas, equipamentos e infraestruturas”* (Artigo 12.º).

O processo de revisão da RAN teve início com a apresentação da carta da **RAN em vigor (carta n.º 1)**, que consistiu na transposição literal da RAN em vigor para a nova cartografia de base. De seguida, esta foi transposta sobre a cartografia de base da revisão do PDM, à escala 1/10 000, realizando-se pequenos ajustes aos elementos da base cartográfica, no sentido de incorporar ligeiros acertos nos seus limites e a fazê-los coincidir com a implantação dos elementos físicos que serviram de referência à delimitação em vigor. Este processo deu origem à carta da **RAN em vigor, digitalizada e ajustada (carta n.º 2)** em formato vetorial.

Após a validação da RAN em vigor, digitalizada e ajustada, pela DRAPN (atual CCDR-N Agricultura), seguiu-se a terceira etapa, correspondente à elaboração da proposta da **RAN Bruta (carta n.º 3.1)**. Assim, nessa fase apresentaram-se as propostas de retificação da RAN em vigor através de inclusões e exclusões resultantes da avaliação técnica e aferição, realizada pela DRAPN (atual CCDR-N Agricultura) e pelo município de Penedono, através da realização de trabalho de campo. Esta carta foi validada por parte da DRAPN (atual CCDR-N Agricultura) e, na sequência, foi apresentada a **carta n.º 3**, com o resultado final das inclusões e exclusões anteriormente propostas, estabilizando-se, assim, a delimitação da RAN Bruta.

Na sequência, o presente documento apresenta a carta n.º 4, que exhibe as incompatibilidades entre a proposta de delimitação da RAN bruta e as áreas edificáveis constantes do ordenamento da 2.ª revisão do PDM de Penedono e, por conseguinte, propõe um conjunto de áreas para exclusão da RAN, representadas nas peças cartográficas denominadas por Propostas de Exclusão da Reserva Agrícola Nacional, anexas à presente memória descritiva e justificativa.

3. ELEMENTOS GERAIS

Data de início da 2.ª revisão do PDM	26/08/2021 Aviso n.º 16186/2021
Data de envio da cartografia de transposição para validação	26/10/2022
Data da validação da cartografia de transposição pela DRAPN (atual CCDR-N Agricultura)	02/11/2022
Data de envio da cartografia com propostas de alteração à RAN para trabalho de campo	19/04/2023
Data dos trabalhos de campo de redelimitação da RAN	24/05/2023
Data de validação da proposta da RAN Bruta e RAN Bruta Final pela DRAPN (atual CCDR-N Agricultura) - Cartas n.º 3.1 e n.º 3	02/10/2023
Data da reunião para validação das propostas de exclusão da RAN	01/07/2025

4. QUADROS SÍNTESE: PROPOSTA DE EXCLUSÃO DA RAN

Quadro 1 | Número de propostas de exclusão, por carta

Carta n.º	Para classificação/reclassificação em solo rústico				Para classificação/reclassificação em solo urbano						Subtotais
	Agrícola Complementar (Ac.)	Aglomerado rural (Ar.)	Área de edificação dispersa (Ed.)	Espaços Ocupação Turística (T.)	Para acerto urbano (Ua.)	Para colmatação (Uc.)	Para expansão urbana (Ue.)	Para inserção em espaços verdes (Ev.)	Para ajuste cartográfico (Aje.)	Não cartografáveis (< 250m²)	
139-2	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	2
139-4	1	0	3	3	0	1	1	1	0	3	13
140-3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149-2	2	1	0	0	3	4	3	5	0	0	18
149-4	0	1	0	0	1	1	2	2	1	1	9
150-1	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	3
150-3	0	1	0	0	0	2	1	1	0	0	5
159-2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
160-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	3	3	3	3	7	8	9	9	1	4	50

Quadro 2 | Área (ha) das propostas de exclusão, por carta

Carta n.º	Para classificação/reclassificação em solo rústico				Para classificação/reclassificação em solo urbano						Subtotais
	Agrícola Complementar (Ac.)	Aglomerado rural (Ar.)	Área de edificação dispersa (Ed.)	Espaços Ocupação Turística (T.)	Para acerto urbano (Ua.)	Para colmatação (Uc.)	Para expansão urbana (Ue.)	Para inserção em espaços verdes (Ev.)	Para ajuste cartográfico (Aje.)	Não cartografáveis (< 250m²)	
139-2	0	0	0	0	0	0	0,87	0	0	0	0,87
139-4	1,24	0	1,26	3,78	0	0,25	0,45	0,52	0	0,02	7,52
140-3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149-2	2,53	1,06	0	0	0,23	1,27	1,77	5,85	0	0	12,71
149-4	0	1,63	0	0	0,09	0,49	1,45	4,65	0,23	0	8,54
150-1	0	0	0	0	0,47	0	0	0	0	0	0,47
150-3	0	0,45	0	0	0	0,33	0,67	2,34	0	0	3,79
159-2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
160-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	3,77	3,14	1,26	3,78	0,79	2,34	5,21	13,36	0,23	0,02	33,9

5. CONCLUSÃO

No final do presente procedimento a RAN Bruta Final do concelho de Penedono, como se pode verificar no quadro seguinte, apresenta um ligeiro decréscimo de 1,48%, decorrente das 50 propostas de exclusão por razão de ordenamento, num total de 33,9 hectares. Posto isto, sendo as exclusões aceites na sua totalidade, a RAN Final do concelho de Penedono corresponderá a 2 249,10 hectares.

Quadro 3 | Área das inclusões e exclusões, por tipo (ha)

RAN Bruta Final (após validação da DRAPN, atual CCDD-N Agricultura)	ha	%
	2 283,00	100,00
EXCLUSÕES		
1. Por classificação/reclassificação em solo rústico:		
Agrícola Complementar (Ac.)	3,77	0,17%
Aglomerado rural (Ar.)	3,14	0,14%
Área de edificação dispersa (Ed.)	1,26	0,06%
Espaços Ocupação Turística (T.)	3,78	0,17%
Subtotal (-)	11,95	0,52%
2. Por classificação/reclassificação em solo urbano:		
Para acerto urbano (Ua.)	2,34	0,10%
Para colmatção (Uc.)	5,21	0,23%
Para expansão urbana (Ue.)	13,36	0,60%
Para inserção em espaços verdes (Ev.)	0,23	0,01%
Por ajustamento cartográfico (Aje.)	0,79	0,03%
Não cartografáveis (< 250m ²)	0,02	0,00%
Subtotal (-)	21,95	0,96%
Total (-)	33,9	1,48%
RAN Final	2 249,10	98,52%

As propostas de exclusão estão traduzidas graficamente nas cartas em anexo (Carta n.º 4) enquanto nos quadros seguintes se procede à identificação e caracterização de cada caso de exclusão da RAN proposto, em termos de dimensão (área), uso atual, uso proposto e as razões que as fundamentam.

Quadro 4 | Folha 139-2

Número de Referência	Área (m²)	Freguesia (lugar)	Uso atual	Justificação da proposta	Uso proposto
Uc.1	4158,43	Póvoa de Penela (Valongo dos Azeites)	Espaços Agrícolas Complementares	Área de colmatação do aglomerado, apoiada em via habilitante totalmente infraestruturada, onde se pretende rentabilizar o investimento municipal.	Espaços urbanos de baixa densidade
Uc.2	4568,83	Póvoa de Penela (Valongo dos Azeites)	Espaços Agrícolas Complementares	Área de colmatação do aglomerado, apoiada em via habilitante parcialmente infraestruturada.	Espaços urbanos de baixa densidade

Quadro 5 | Folha 139-4

Número de Referência	Área (m²)	Freguesia (lugar)	Uso atual	Justificação da proposta	Uso proposto
Ac.1	12417,22	Póvoa de Penela (Quinta da Retorta)	Espaços Naturais de Tipo 1; Espaços Uso Múltiplo	Generalizações - Agrícola Complementar	Espaços Agrícolas
Ed.1	3963,73	Póvoa de Penela (Ponte da Veiga)	Espaços Agrícolas Produção; Espaços Agrícolas Complementares	Área que se encontra parcialmente ocupada por edificações preexistentes e acesso a via habilitante. A proposta pretende incluir estas edificações na área de edificação dispersa proposta.	Áreas de edificação dispersa
Ed.2	7168,62	Póvoa de Penela (Ponte da Veiga)	Espaços Agrícolas Produção; Espaços Agrícolas Complementares	Área que se encontra parcialmente ocupada por edificações preexistentes e acesso a via habilitante. A proposta pretende incluir estas edificações na área de edificação dispersa proposta.	Áreas de edificação dispersa
Ed.3	1433,53	Póvoa de Penela (Ponte da Veiga)	Espaços Agrícolas Produção; Espaços Agrícolas Complementares; Espaços Naturais de Tipo 1	Área com acesso a via habilitante. A proposta pretende incluir estas edificações na área de edificação dispersa proposta.	Áreas de edificação dispersa
T.1	33573,63	Póvoa de Penela (Quinta da Retorta)	Espaços de Ocupação Turística	Área afeta ao PP Quinta da Retorta, e cuja RPDM pretende promover através da definição da UOPG a sua execução e programação.	Espaços de Ocupação Turística
T.2	1311,90	Póvoa de Penela (Quinta da Retorta)	Espaços de Ocupação Turística	Área afeta ao PP Quinta da Retorta, e cuja RPDM pretende promover através da definição da UOPG a sua execução e programação.	Espaços de Ocupação Turística
T.3	533,08	Póvoa de Penela (Quinta da Retorta)	Espaços de Ocupação Turística	Área afeta ao PP Quinta da Retorta, e cuja RPDM pretende promover através da definição da UOPG a sua execução e programação.	Espaços de Ocupação Turística
Ua.1	2490,48	Penela da Beira (Penela da Beira)	Espaços Agrícolas Produção; Espaços Agrícolas Complementares	Acerto urbano para permitir introduzir a profundidade necessária para a construção.	Espaços habitacionais

Número de Referência	Área (m²)	Freguesia (lugar)	Uso atual	Justificação da proposta	Uso proposto
Uc.1	4532,03	Penela da Beira (Penela da Beira)	Espaços Agrícolas Produção; Espaços Agrícolas Complementares	Área de colmatção do aglomerado, apoiada em via habilitante parcialmente infraestruturada, e parcialmente ocupada por edificações e logradouros.	Espaços habitacionais
Ue.1	5169,12	Penela da Beira (Penela da Beira)	Espaços Agrícolas Produção; Espaços Agrícolas Complementares	Área de expansão do aglomerado, confinante com malha urbana consolidada.	Espaços habitacionais

Quadro 6 | Folha 149-2

Número de Referência	Área (m²)	Freguesia (lugar)	Uso atual	Justificação da proposta	Uso proposto
Ac.1	2345,09	União das freguesias de Penedono e Granja (Granja)	Espaços Agrícolas Produção	Generalizações - Agrícola Complementar.	Espaços Agrícolas
Ac.2	22969,68	Castainço (Castainço)	Espaços Agrícolas Produção	Generalizações - Agrícola Complementar.	Espaços Agrícolas
Aje.1	1611,57	União das freguesias de Penedono e Granja (Penedono)	Espaços Agrícolas Produção; Espaços Agrícolas Complementares	Área de ajuste cartográfico ao cadastro e edificado.	Espaços habitacionais
Aje.2	278,66	Castainço (Castainço)	Espaços Agrícolas Produção; Espaços Agrícolas Complementares	Área de ajuste cartográfico ao cadastro e edificado.	Espaços urbanos de baixa densidade
Aje.3	388,65	Souto (Arcas)	Espaços Agrícolas Produção; Espaços Naturais de Tipo 1	Área de ajuste cartográfico ao cadastro e edificado.	Espaços urbanos de baixa densidade
Ar.1	10603,64	Souto (Quinta da Arca)	Espaços Agrícolas Produção	Área que se encontra parcialmente ocupada por edificações preexistentes. A proposta pretende incluir estas edificações no aglomerado rural proposto.	Aglomerados rurais
Ua.1	2772,71	União das freguesias de Penedono e Granja (Granja)	Espaços Agrícolas Produção	Acerto urbano para permitir introduzir a profundidade necessária para a construção.	Espaços urbanos de baixa densidade
Ua.2	1837,83	União das freguesias de Penedono e Granja (Granja)	Espaços Naturais de Tipo 1	Acerto urbano para permitir introduzir a profundidade necessária para a construção.	Espaços urbanos de baixa densidade
Ua.3	3859,83	União das freguesias de Penedono e Granja (Ferronha)	Espaços Agrícolas Produção	Acerto urbano para permitir introduzir a profundidade necessária para a construção.	Espaços urbanos de baixa densidade

Número de Referência	Área (m²)	Freguesia (lugar)	Uso atual	Justificação da proposta	Uso proposto
Ua.4	4260,63	União das freguesias de Penedono e Granja (Ferronha)	Espaços Agrícolas Produção	Acerto urbano para permitir introduzir a profundidade necessária para a construção, comprometida por compromisso (Loteamento da Ferronha).	Espaços urbanos de baixa densidade
Uc.1	7585,06	Souto (Arcas)	Espaços Naturais de Tipo 1	Área de colmatção do aglomerado, apoiada em via habilitante parcialmente infraestruturada.	Espaços urbanos de baixa densidade
Uc.2	3964,60	Souto (Arcas)	Espaços Agrícolas Produção	Área de colmatção do aglomerado, apoiada em via habilitante parcialmente infraestruturada.	Espaços urbanos de baixa densidade
Uc.3	6182,41	União das freguesias de Penedono e Granja (Penedono)	Espaços Agrícolas Produção; Espaços Agrícolas Complementares	Área de colmatção do aglomerado, apoiada em via habilitante totalmente infraestruturada, onde se pretende rentabilizar o investimento municipal.	Espaços habitacionais
Ue.1	13635,90	Souto (Arcas)	Espaços Agrícolas Produção; Espaços Naturais de Tipo 1	Área de expansão do aglomerado, apoiada em via habilitante parcialmente infraestruturada.	Espaços urbanos de baixa densidade
Ue.2	14683,90	União das freguesias de Penedono e Granja (Penedono)	Espaços Agrícolas Produção; Espaços Agrícolas Complementares	Área de expansão do aglomerado, confinante com malha urbana consolidada.	Espaços habitacionais
Ue.3	2796,45	União das freguesias de Penedono e Granja (Penedono)	Espaços Agrícolas Produção; Espaços Agrícolas Complementares; Espaços Florestais Produção	Área de expansão do aglomerado, apoiada em via habilitante totalmente infraestruturada, e onde se pretende rentabilização do investimento na infraestruturção.	Espaços urbanos de baixa densidade
Ue.4	2253,91	União das freguesias de Penedono e Granja (Penedono)	Espaços Agrícolas Produção; Espaços Florestais Produção	Área de expansão do aglomerado, apoiada em via habilitante totalmente infraestruturada, e onde se pretende rentabilização do investimento na infraestruturção.	Espaços habitacionais

Número de Referência	Área (m²)	Freguesia (lugar)	Uso atual	Justificação da proposta	Uso proposto
Ue.5	25156,88	Castainço (Castainço)	Espaços Agrícolas Produção; Espaços Florestais Produção; Espaços Naturais de Tipo 1	Área de expansão do aglomerado, apoiada em via habilitante totalmente infraestruturada, permitindo a ligação entre duas malhas urbanas consolidadas.	Espaços urbanos de baixa densidade

Quadro 7 | Folha 149-4

Número de Referência	Área (m²)	Freguesia (lugar)	Uso atual	Justificação da proposta	Uso proposto
Aje.1	915,54	Beselga (Beselga)	Espaços Agrícolas Produção	Área de ajuste cartográfico ao cadastro e edificado.	Espaços habitacionais
Ar.1	16261,51	Beselga (Quinta do Carrascal)	Espaços Agrícolas Produção; Espaços Naturais de Tipo 1	Área que se encontra parcialmente ocupada por edificações preexistentes. A proposta pretende incluir estas edificações no aglomerado rural proposto. (conflito com o Aproveitamento Hidroagrícola de Beselga)	Aglomerados rurais
Ev.1	2251,32	União das freguesias de Antas e Ourozinho (Antas)	Espaços Agrícolas Produção	Área destinada a espaços verdes urbanos.	Espaços verdes
Ua.1	4895,12	União das freguesias de Antas e Ourozinho (Antas)	Espaços Agrícolas Produção	Acerto urbano para permitir introduzir a profundidade necessária para a construção.	Espaços urbanos de baixa densidade
Uc.1	11870,24	União das freguesias de Antas e Ourozinho (Antas)	Espaços Agrícolas Produção	Área de colmatção do aglomerado, apoiada em via habilitante parcialmente infraestruturada, e parcialmente ocupada por edificações e logradouros.	Espaços urbanos de baixa densidade
Uc.2	2675,61	Beselga (Beselga)	Espaços Agrícolas Produção	Área de colmatção do aglomerado, confinante com malha urbana consolidada. (conflito com o Aproveitamento Hidroagrícola de Beselga)	Espaços habitacionais
Ue.1	28149,20	Beselga (Beselga)	Espaços Agrícolas Produção; Espaços Agrícolas Complementares; Espaços Naturais de Tipo 1	Área de expansão do aglomerado, apoiada em via habilitante parcialmente infraestruturada e ocupada por edificações e logradouros, confinante com malha urbana consolidada.	Espaços habitacionais
Ue.2	18301,16	Beselga (Beselga)	Espaços Agrícolas Complementares	Área de expansão do aglomerado, apoiada em via habilitante parcialmente infraestruturada e ocupada por edificações e logradouros, confinante com malha urbana consolidada. (conflito com o Aproveitamento Hidroagrícola de Beselga)	Espaços habitacionais

Quadro 8 | Folha 150-1

Número de Referência	Área (m²)	Freguesia (lugar)	Uso atual	Justificação da proposta	Uso proposto
Aje.1	3721,77	União das freguesias de Penedono e Granja (A-do-Bispo)	Espaços Agrícolas Produção; Espaços Naturais de Tipo 1	Área de ajuste cartográfico ao cadastro e edificado.	Espaços urbanos de baixa densidade
Aje.2	570,16	União das freguesias de Penedono e Granja (A-do-Bispo)	Espaços Agrícolas Produção	Área de ajuste cartográfico ao cadastro e edificado.	Espaços urbanos de baixa densidade
Aje.3	410,98	União das freguesias de Penedono e Granja (A-do-Bispo)	Espaços Agrícolas Produção	Área de ajuste cartográfico ao cadastro e edificado.	Espaços urbanos de baixa densidade

Quadro 9 | Folha 150-3

Número de Referência	Área (m²)	Freguesia (lugar)	Uso atual	Justificação da proposta	Uso proposto
Ar.1	4453,47	União das freguesias de Antas e Ourozinho (Telhal)	Espaços Agrícolas Produção; Espaços Agrícolas Complementares	Área que se encontra parcialmente ocupada por edificações preexistentes. A proposta pretende incluir estas edificações no aglomerado rural proposto.	Aglomerados rurais
Ua.1	367,72	União das freguesias de Antas e Ourozinho (Ourozinho)	Espaços Naturais de Tipo 1	Acerto urbano para permitir introduzir a profundidade necessária para a construção.	Espaços urbanos de baixa densidade
Ua.2	2963,16	União das freguesias de Antas e Ourozinho (Ourozinho)	Espaços Agrícolas Produção	Acerto urbano para permitir introduzir a profundidade necessária para a construção.	Espaços urbanos de baixa densidade
Uc.1	6668,58	União das freguesias de Antas e Ourozinho (Ourozinho)	Espaços Agrícolas Produção; Espaços Agrícolas Complementares; Espaços Naturais de Tipo 1	Área de colmatação do aglomerado, apoiada em via habilitante parcialmente infraestruturada, e parcialmente ocupada por edificações e logradouros.	Espaços urbanos de baixa densidade
Ue.1	23430,00	União das freguesias de Antas e Ourozinho (Telhal)	Espaços Agrícolas Produção; Espaços Agrícolas Complementares; Espaços Naturais de Tipo 1; Espaços Florestal Produção	Área de expansão do aglomerado, apoiada em via habilitante totalmente infraestruturada, e onde se pretende rentabilização do investimento na infraestruturização.	Espaços urbanos de baixa densidade