



PLANO DE PORMENOR DA SALMOURA

CADASTRO

MEMÓRIA DESCRITIVA

Novembro 2015

MEMÓRIA DESCRITIVA

INDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. COMPONENTE CADASTRAL.....	3
2.1. <i>INTRODUÇÃO</i>	3
2.2. <i>DEFINIÇÃO DAS ESTREMAS</i>	3
2.3. <i>NUMERAÇÃO DOS ARTIGOS E/OU LOTES</i>	4
2.4. <i>SITUAÇÕES OMISSAS NO CADASTRO</i>	4
2.5. <i>ANEXAÇÃO OU FUNCIONAMENTO CONJUNTO DE ARTIGOS EXISTENTES NO CADASTRO</i>	8
3. ORGANIZAÇÃO DOS FICHEIROS.....	11

1. INTRODUÇÃO

Esta Memória Descritiva visa apresentar a metodologia utilizada no desenvolvimento da planta cadastral do Plano de Pormenor da Salmoura, sito na Freguesia de Azeitão (agregação das antigas freguesias de S. Lourenço e S. Simão), concelho de Setúbal.

O texto, em comparação com o que foi apresentado em Setembro de 2015, sofreu as correções que permitiram enquadrar os comentários da CMS (Câmara Municipal de Setúbal), conforme email rececionado nesse sentido, através da Arquisoma.

2. COMPONENTE CADASTRAL

2.1. INTRODUÇÃO

A fase cadastral foi precedida de voo (fotografia aérea) e de levantamento aerofotogramétrico, vulgo cartografia à escala 1/2000, realizados pela empresa Municípiã.

O cadastro geométrico da propriedade rústica na escala 1/5000, existente no concelho de Setúbal, foi fundamental para a identificação do pormenor cartográfico (muros, vedações, arruamentos, valas, etc) que definem as estremas dos prédios , que foi utilizado nos processos de expropriação inicial e aditamentos.

2.2. DEFINIÇÃO DAS ESTREMAS

As estremas foram definidas tendo por base a cartografia, definida em 2.1, e o cadastro geométrico da propriedade rústica, disponibilizado pela Direção Geral do Território (ex-Instituto Geográfico e Cadastral).

Nas situações em que existem lotes de terreno com construções mas que não se encontram definidas no Cadastro, procedeu-se à sua definição através de reconhecimento e levantamento direto no terreno.

Nalgumas situações, quer por dificuldades de contato com os proprietários quer por dificuldades de acesso aos locais das estremas, recorreu-se aos levantamentos topográficos existentes nos processos de licenciamento da Câmara Municipal de Setúbal (CMS).

A definição do lugar geométrico das estremas foi obtido através de cópia do pormenor topo-cartográfico (muros, vedações, arruamentos, valas, etc) existentes no levantamento cartográfico. Após execução da fotografia aérea, no artigo B-280, situado no gaveto da Rua da Vinha com a Rua dos Cravos, o muro do lado sul recuou 1,60m (deixando a Rua dos Cravos mais larga) tendo, por esse motivo, a estrema do prédio sido corrigida relativamente à cartografia, conforme figura 1.



Figura 1- Indicação da estrema e muro atual e muro antigo

2.3. NUMERAÇÃO DOS ARTIGOS E/OU LOTES

Nos casos em que há coincidência entre prédios e/ou lotes e os artigos matriciais constantes da planta cadastral, a sua identificação na planta de "Cadastro do Plano de Pormenor da Salmoura" é feita da forma expressa no exemplo seguinte (**A-122**): **A-**: Secção Cadastral; **122**: Número do artigo matricial rústico.

Nos outros casos, a identificação na planta de "Cadastro do Plano de Pormenor da Salmoura" é efetuada através dos números de policia e/ou lotes, quando existentes.

2.4. SITUAÇÕES OMISSAS NO CADASTRO

Existem situações omissas no Cadastro, porque os prédios passaram a urbanos, deixando neste caso de figurar na planta cadastral, ou porque sobre determinados artigos houve operações urbanísticas mas que ainda não produziram efeitos na atualização cadastral.

Nos itens seguintes apresentam-se as situações detetadas.

2.4.1. Antigo artigo rústico n.º 122 - Secção A

O artigo rústico n.º 122 - Secção A, embora existente na Secção Cadastral, de acordo com informação da CMS, deu origem a um parcelamento em m², anterior a 1961, materializado em descrições autónomas de prédios, como se ilustra na figura 2.

Para melhor localização, identifica-se a zona através da sua delimitação por arruamentos, conforme descrição seguinte:

Norte: Rua Barqueiros de Coina

Sul: Rua de São Gonçalo. *Estrada principal que atravessa o Plano de Pormenor no sentido Nascente/Poente.*

Nascente: Rua Padre António Pires Brioso

Poente: Rua Brejos de Camarate

Na situação 2 da figura encontram-se representados lotes onde existe algum tipo de construções: casas, anexos, piscinas, muros e vedações.



Figura 2- Planta cadastral do antigo artigo 122-A, antes (1) e depois (2) das construções e fotografia aérea (3)

Nas zonas que aparecem em branco, não existe qualquer tipo de construção nem de demarcação de lotes.

2.4.2. Antigo artigo rústico n.º 168 - Secção A

No antigo artigo rústico n.º 168 da Secção A, situado na Rua Padre António Pires Brioso, N.º 10, encontram-se seis moradias em banda, em lotes com logradouro independente nas traseiras, integradas em condomínio fechado. Os lotes têm a designação de 10A, 10B, ..., 10F. Para além da área independente de cada lote, existe uma zona comum de estacionamento e outra de lazer (campo de ténis e parque infantil).



Figura 3- Fotografia aérea do artigo rústico 168-A e desanexação cadastral do N.º 7 da Rua Padre António Pires Brioso

Deste antigo artigo matricial rústico (A-168) já tinha sido destacado um lote de terreno que passou a urbano correspondente ao N.º 7 da Rua Padre António Pires Brioso, conforme se verifica em (2) na figura 3.

2.4.3. Antigo artigo rústico n.º 294 - Secção B

O artigo rústico n.º 294 da Secção B, situa-se na Rua dos Pinheiros, e ainda consta na planta cadastral, contudo, a avaliar pelo aspeto dos muros e vedações exteriores, construções existentes e pelas caixas de correio, há indícios de que poderá ter havido fracionamento do mesmo. As tentativas de contato no local, para esclarecimento desta situação, foram infrutíferas.

No mapa de localização dos processos da CMS (extrato inserido no texto) é feita referência aos processos 63/81 e 66/03 que se localizam sobre a parte norte do artigo, os quais corresponderão a um dos lotes/parcelas. Na parte sul do artigo existem mais dois lotes com construções. Pelo que foi possível ver do exterior, no lote do meio uma ou mais construções são em madeira.



Figura 4- Planta cadastral do artigo rústico B-294 e ortofotomapa com cadastro e possíveis divisões do artigo

2.4.4. Antigo artigo rústico n.º 385 - Secção B

O artigo rústico n.º 385 - Secção B, embora existente na Secção Cadastral, de acordo com informação da CMS, parte da sua área encontra-se afeta à AUGI 27, como se ilustra na figura 5. Na situação 2 da figura 5 encontram-se representados lotes (cor laranja), a norte da Rua das Quintas, onde existe algum tipo de construções: casas, anexos, muros e vedações.



Figura 5- Planta cadastral do artigo rústico B-385 (1) e ortofotomapa com cadastro e possíveis divisões do artigo (2)

Na situação (1) da figura 5 aparece o artigo rústico n.º 385 tal como se encontra na planta cadastral. Na realidade, a urbanização que nele existe é extensa, mas, só as construções a norte da Rua das Quintas fazem parte do Plano de Pormenor em apreço.

No terreno apenas se encontram identificados os lotes 39 a 43, conforme ilustra a figura 6.

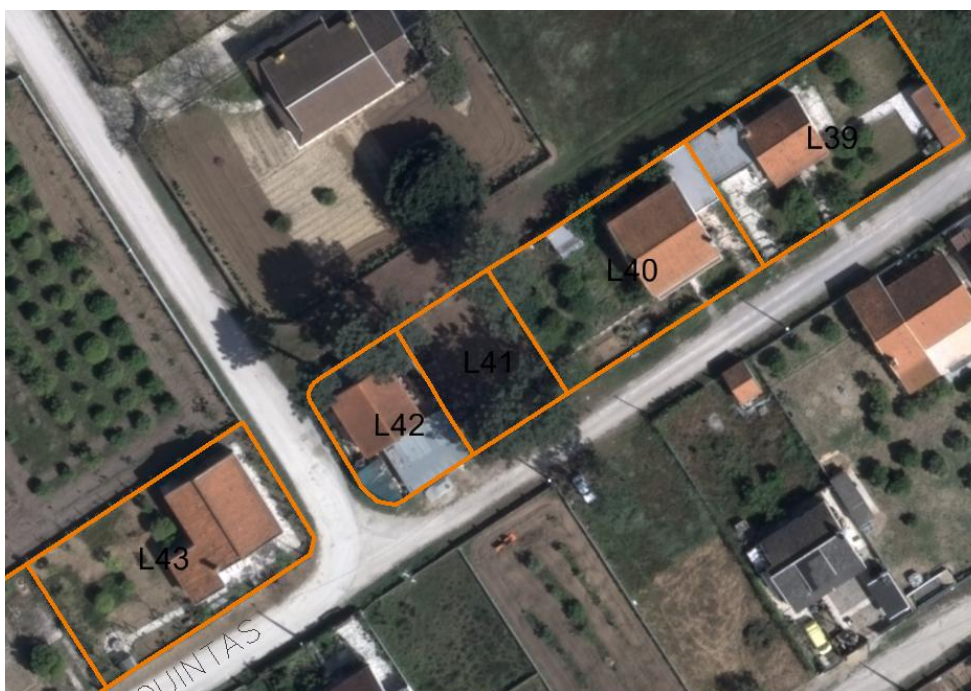


Figura 6 - Lotes inseridos no antigo artigo 385 Secção B, com identificação no terreno

2.4.5. Artigo rústico n.º 246 - Secção B (*)

Nota prévia: De acordo com informação da CMS, nas áreas de Para-urbano (classe de espaço prevista no PDM) é possível construir 2 fogos na mesma parcela, em propriedade horizontal, embora na sua maior parte excedam o índice de construção permitido, como é o caso representado nas figuras 7 (parcela B-246 (1 e 2)), 8 (parcelas B-213 (1 e 2) e B-214(1 e 2)).

O artigo 246 da secção B, entre a Rua de São Gonçalo, a norte e a Rua da Malhada, a sul, encontra-se dividido em 2 propriedades distintas, tendo-se-lhes atribuído a designação de B-246 (1/2). Significa que cada uma das designações corresponde a parte (\pm metade) do artigo 246.



Figura 7 - Planta cadastral do artigo 246 (1) e a sua divisão no terreno (2)

2.4.6. Artigos rústicos n.º 213 e 214 - Secção B

Os artigos 213 e 214 da secção B, na Rua da Salmoura, encontram-se divididos, cada um deles, em 2 propriedades distintas, tendo-se-lhes sido atribuído as designações de B-213 (1/2) e B-214 (1/2). Significa que cada uma das designações corresponde a parte (\pm metade) dos artigos rústicos respetivos, 213 e 214.



Figura 8 - Planta cadastral dos artigos 213 e 214 (1) e as suas divisões no terreno (2)

2.5. ANEXAÇÃO OU FUNCIONAMENTO CONJUNTO DE ARTIGOS EXISTENTES NO CADASTRO

2.5.1. Artigos rústicos n.º 171 e 172 - Secção B

No terreno, quer pelas vedações quer pela ocupação cultural (pousio), verifica-se que os artigos 171 e 172, situados na Rua da Salmoura, funcionam como uma unidade, embora do ponto de

vista cadastral sejam artigos independentes. De acordo com informação da CMS, os referidos artigos são do mesmo proprietário.



Figura 9 - Planta cadastral dos artigos 171 e 172 (1), fotografia terrestre (2) e ortofotomapa (3)

2.5.2. Artigos rústicos n.º 177 e 409 - Secção B

Nos artigos rústicos n.º 177 e 409, situados na Rua da Salmoura e na Rua da Vinha da Salmoura, respetivamente, constantes da planta cadastral, encontram-se as instalações do Externato "Rumo ao Sucesso", conforme apresentado na Figura 10.

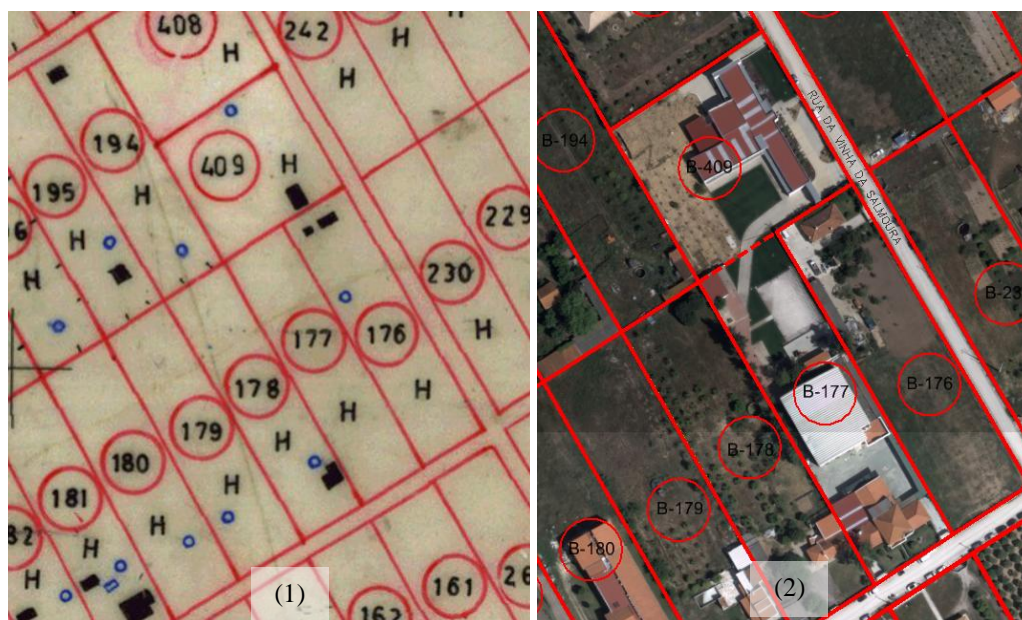


Figura 10 - Planta cadastral dos artigos 177 e 409 (1) e ortofotomapa (2)

2.5.3. Artigos rústicos n.º 211 e 212 - Secção B

Nos artigos rústicos n.º 211 e 212, situados na Rua da Salmoura, constantes da planta cadastral, encontram-se as instalações do Lar "O Conforto dos Avós", conforme apresentado na Figura 11. De acordo com informação da CMS, os referidos artigos são do mesmo proprietário.



Figura 11 - Planta cadastral dos artigos 177 e 409 (1) e ortofotomapa (2)

2.5.4. Artigos rústicos n.º 256 e 257 - Secção B

Nos artigos rústicos n.º 256 e 257, situados entre a Rua de São Gonçalo, a norte e a Rua da Malhada, a sul, constantes da planta cadastral, encontram-se várias construções (habitações, anexos, piscina campo de jogos, ...) identificadas através do ortofotomapa, porque foram infrutíferas todas as tentativas para verificação no interior dos artigos matriciais e do exterior não é possível devido à altura e opacidade dos muros e das vedações. De acordo com informação da CMS, os referidos artigos são do mesmo proprietário.





Figura 12 - Planta cadastral dos artigos 256 e 257 (1) e ortofotomapa (2)

3. ORGANIZAÇÃO DOS FICHEIROS

Os ficheiros referentes ao Cadastro do Plano de Pormenor da Salmoura estão organizados da seguinte forma:

Nota prévia: As estremas são definidas por linhas de cópia efetuada do pormenor cartográfico (muros, vedações, etc.), apresentando a extensão correspondente à do elemento de origem.

Ficheiros editáveis:

 454_MNTC.dwg	19/09/2015 20:01	Ficheiro DWG	3 689 KB
 Cadastro PP Salmoura.dwg	19/09/2015 20:03	Ficheiro DWG	2 874 KB







O ficheiro "Cadastro PP Salmoura.dwg" é o ficheiro onde se encontra o cadastro, tendo depois como referência o ficheiro 454_MNTC.dwg com a cartografia.

Ficheiros não editáveis (raster):

- **Secção A_GR.jpg e Secção B_GR.jpg**

Os ficheiros Secção A_GR.jpg e Secção B_GR.jpg contêm extratos da Secção Cadastral A e B, respetivamente, da freguesia de S. Simão (designação que ainda mantém no Cadastro, embora já tenha sido extinta).







Estes ficheiros de referência poderão ser

 454-1-4-4_GR.tif	✓	✓	Ortofotomapas
 454-1-5-4_GR.tif	✓	✓	Ortofotomapas
 Secção A_GR.jpg	✓	✓	Secção A
 454-1-5-3_GR.tif	✓	✓	Ortofotomapas
 454-1-4-3_GR.tif	✓	✓	Ortofotomapas
 Secção B_GR.jpg	✓	✓	Secção B

ligados e desligados para ajuda na localização aproximada das estremas. Os desfaseamentos que se verificam nalgumas zonas não tem qualquer influência no rigor geométrico da planta cadastral apresentada, porque esta baseou-se exclusivamente no levantamento cartográfico executado pela Municipia.

- **454-1-4-4_GR.tif, ..., 454-1-4-3_GR.tif**

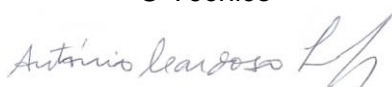
Estes ficheiros representam os extratos de ortofotomapa que cobrem a área cadastrada.

 454-1-4-4_GR.tif	✓	✓	Ortofotomapas
 454-1-5-4_GR.tif	✓	✓	Ortofotomapas
 Secção A_GR.jpg	✓	✓	Secção A
 454-1-5-3_GR.tif	✓	✓	Ortofotomapas
 454-1-4-3_GR.tif	✓	✓	Ortofotomapas
 Secção B_GR.jpg	✓	✓	Secção B

Podem ser ligados e desligados sobrepondo-se ao cadastro.

Novembro de 2015

O Técnico



António Cardoso Lopes
(Eng.º Civil)