

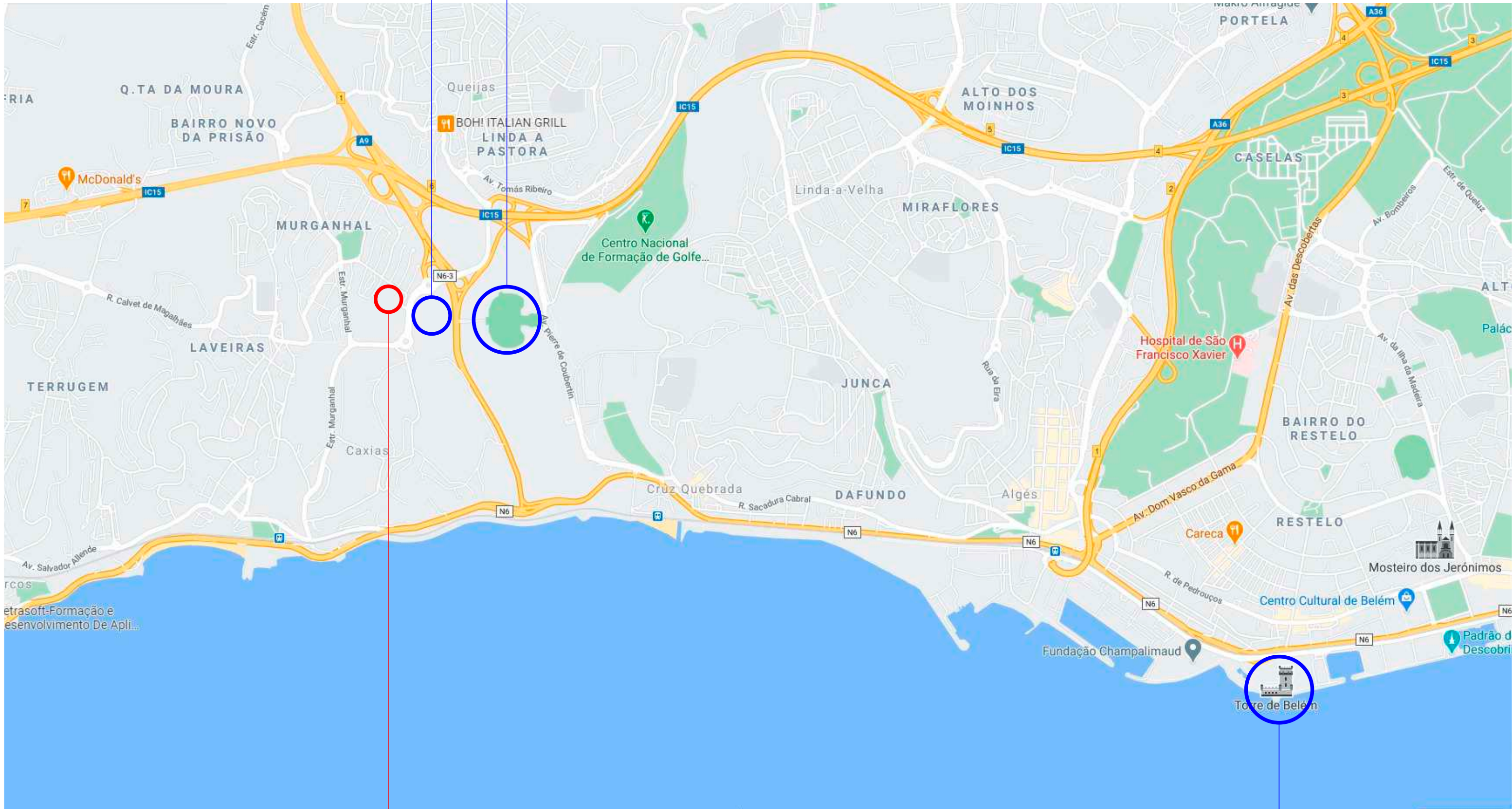
HOTEL ABC OEIRAS

Rua das Tílias, Murganhal, Oeiras

96 quartos + roof-top bar

Cidade do
Futebol

Estádio Nacional
do Jamor



Hotel ABC
Oeiras

Torre de
Belém

- Hotel ABC
- nearby attractions

Torre de
Belém

Estádio Nacional
do Jamor

Cidade do
Futebol



 Hotel ABC
 nearby attractions

Hotel ABC
Oeiras

Mx-Anuncios
Loja de Anúncios













ÍNDICE DE DESENHOS

NÚMERO	DESCRIÇÃO	ESCALA
LEV.01	Levantamento Topográfico	1/200
ARQ.01	Implantação e Arranjos Exteriores	1/200
ARQ.02	Implantação sobre levantamento topográfico	1/200
ARQ.03	Planta de áreas de cedência ao domínio público	1/200
ARQ.04	Planta Piso -1	1/100
ARQ.05	Planta Piso 0	1/100
ARQ.06	Planta Piso 1	1/100
ARQ.07	Planta Piso 2	1/100
ARQ.08	Planta Piso 3	1/100
ARQ.09	Planta Piso 4	1/100
ARQ.10	Planta de aproveitamento da cobertura	1/100
ARQ.11	Planta de coberturas	1/100
ARQ.12	Cortes	1/100
ARQ.13	Alçados	1/100
ARQ.14	Alçados (continuação)	1/100
ARQ.15	Pormenor construtivo	1/20
3D.01	Axonometria / Maquete 3D	-

requerente

projeto

WP Architectura - Arq. Pedro Monteiro

título

ESTABELECIMENTO HOTELEIRO (Hotel de 4 Estrelas)
Murganhal, Oeiras

ÍNDICE DE ARQUITECTURA

processo
interno

WP024

fase

P.L.

esp

ARQ

escala

-

desenho

ÍNDICE

data

Fevereiro
2021

revisão

R04

DATA:

10.02.2021

PROJECTO:

Hotel ABC Oeiras

PROCESSO V/REF.:

Processo de Licenciamento de Obra de Construção, destinada a Hotel 4 estrelas

MORADA da OBRA:

Rua das Tílias, Murgalhal, concelho de Oeiras

ASSUNTO:

Apreciação arquitetónica e urbanística

Memória Descritiva e Justificativa – Arquitetura

1. Introdução / Objeto do Procedimento

A presente memória descritiva diz respeito ao pedido de licenciamento referente às obras de construção a levar a efeito no terreno situado na Rua das Tílias, Murgalhal, na freguesia de Caxias, concelho de Oeiras, com a finalidade de aí construir um Empreendimento Turístico com a denominação de “Hotel ABC Oeiras” e a classificação de 4 estrelas.

O projecto agora apresentado reflete na arquitectura as condições do terreno existente, a sua envolvente, orientação solar, a utilização final de cada espaço previsto, assim como, as influências / referências históricas do existente e sua utilização, nomeadamente:

- A implantação da construção segue os mesmos princípios e orientações da malha urbana envolvente, com a edificação orientada perpendicularmente à Rua das Tílias, criando assim com o edificado existente uma imagem final de conjunto integrada e coerente com o restante espaço público;

- O volume proposto servirá de remate à cota superior da malha urbana de todo o conjunto, e a Rua das Tílias ficará perfeitamente definida e integrada entre 2 pontos fortes no território, o Parque da Quinta do Jardim a poente e o Hotel a nascente.

- Pretende-se valorizar os espaços verdes envolventes, pelo que, a implantação da construção localiza-se do centro do terreno, deixando livres os espaços envolventes destinados a jardins e acessos ao hotel. Desta forma será reduzida ao mínimo a área de impermeabilização do solo;

- A proposta da arquitectura tem como princípios gerais apresentar uma imagem exterior com volumes alternados por piso, de forma a criar um ritmo e movimento nas fachadas, num corpo levantado do R/C deixando o piso térreo o mais aberto possível para o exterior e estabelecer uma relação directa entre os espaços interior e exterior;

- O volume do Hotel agora proposto integra-se na paisagem, com menor impacto nos movimentos de terras, e relacionando-se visualmente com a envolvente. É premissa do projecto que o espaço exterior, nomeadamente os espaços verdes, ajardinados, sejam tratados como espaços principais do Hotel, contribuindo para a volumetria proposta fazendo parte do conjunto e do "skyline" das formas do Hotel. Por isso, justifica-se a proposta com a integração da construção através dos muros que entram pelo declive

acentuado do terreno fazendo com que tudo seja o mesmo espaço: a construção e os espaços ajardinados envolventes, que serão devidamente cuidados.

2. A LOCALIZAÇÃO E A ÁREA DO PRÉDIO

O terreno onde se pretende realizar a operação urbanística tem a área total de 4024 m², com uma forma irregular trapezoidal e declive acentuado. Tem acesso directo pela Rua das Tílias.

Está inserido em área urbana, e classificado no Plano Director Municipal como "Solo Urbano – Urbanizado, Espaços Residenciais, Áreas Consolidadas" pela Planta de Ordenamento do Solo.

3. ESTADO E USO ACTUAL DO TERRENO E DA ENVOLVENTE PRÓXIMA

A área de intervenção caracteriza-se pela proximidade ao Estádio Nacional do Jamor e todo o complexo envolvente destinado ao desporto, lazer, cultura e recreio, da Área de Desenvolvimento Estratégico do Vale do Jamor.

Fica próximo do cruzamento de duas vias estruturantes, as auto-estradas A5 e A9.

Tem vários pontos turísticos de relevo na envolvente, nomeadamente na frente para foz do Rio Tejo, como o farol da Gibalta, o Forte de São Bruno e a Praia de Caxias, entre vários outros.

Por todos os motivos supracitados, e a mais-valia da localização, justifica-se plenamente a construção de um hotel de 4 estrelas neste local.

4. PROGRAMA / FUNCIONAMENTO

A construção proposta toma como condicionantes fundamentais a localização do empreendimento, assim como, a caracterização física do lote de intervenção, a sua relação com a envolvente e edificações contíguas e respectiva malha urbana, e os condicionalismos próprios para a instalação do programa da Unidade Hoteleira.

O programa prevê a construção de um edifício novo, com uma volumetria que pressupõe a instalação de um Hotel de 4 estrelas, com 1 cave + R/C + 4 andares e aproveitamento do terraço da cobertura, com a capacidade para 96 (noventa e seis) quartos, servido por sala para pequenos-almoços, bar, foyers e espaços comuns, assim como uma sala de eventos polivalente e o aproveitamento da cobertura para a instalação de um roof-top bar. A cozinha e a sala de pequenos-almoços terão todas as condições de funcionamento para restauração, quer para os clientes hospedados, como para os utentes não hospedados no hotel, como por exemplo, os utilizadores da sala de eventos.

A par dos espaços de uso público, considera-se também na construção proposta todos os espaços técnicos e de serviço, nomeadamente cozinha, copas de apoio, despensas, vestiários e instalações sanitárias (do pessoal), copas de piso, arrumos, etc.

A distribuição do programa no edifício é feita da seguinte forma:

a) No piso térreo encontram-se a recepção e sala de estar do Hotel, o bar, a sala de refeições / pequenos almoços e respectiva copa e cozinha (com zona de preparação, confecção e empratamento),

instalações sanitárias gerais para os utentes, acesso para os pisos superiores de quartos, assim como o acesso para a cave / estacionamento. O projecto prevê também neste piso áreas de serviço, nomeadamente, a porta de entrada independente para funcionários, e o acesso ao piso inferior por elevador de uso restrito dos funcionários;

b) O piso -1 (cave) é destinado na sua maior parte para estacionamento coberto. Neste piso localizam-se também as áreas de serviços constituídas pelo elevador de serviço, corredores de serviço, arrecadação, depósito de roupa suja, arrumos para produtos de limpeza, assim como, a sala do pessoal e os vestiários e instalações sanitárias com duche para o pessoal. Preve-se ainda uma área técnica na cave, para equipamentos mecânicos e hidráulicos (cisternas e AQS).

c) Nos 4 pisos superiores, imediatamente acima do piso de entrada, localizam-se os quartos do Hotel, com 2 elevadores para os utentes, caixa de escadas e coluna de serviço (1 elevador de serviço e a “copa” de piso). Cada piso terá 24 quartos duplos, totalizando assim os 96 quartos do Hotel. 8 destes 96 quartos, que ficarão voltados para a fachada principal da entrada do Hotel (a nordeste), terão áreas maiores e serão classificados como suites, com áreas superiores a 30 m² incluindo uma área de estar.

d) Todos os quartos terão áreas superiores a 19,5 m², e são providos de instalação sanitária própria que inclui: duche, sanita e lavatório. Os quartos do Hotel comportam duas camas ou uma cama dupla, conforme a preferência dos utentes. No piso 1 localiza-se um quarto preparado para pessoas com mobilidade condicionada.

e) Existe uma coluna de serviço constituída por elevador monta-cargas e armário de piso para provisão de lençóis e outros elementos necessários ao serviço de quartos, que atravessa todos os pisos superiores do Hotel, ligando os pisos dos quartos às diferentes áreas de serviço dos pisos 0, e -1. Pretende-se, deste modo, diferenciar os acessos de serviços dos acessos dos utentes;

f) Prevê-se as necessárias áreas técnicas para o funcionamento do empreendimento previsto, nomeadamente na cave para a localização das cisternas e outros equipamentos, assim como na cobertura, em área descoberta / ventilada, para a localização de equipamentos de AVAC e painéis solares, em local a ser tratado acusticamente e com especial atenção à sua presença visual que se pretende dissimular através de grelhas e floreiras.

5. ASPECTOS CONSTRUTIVOS E MATERIAIS

A construção do Hotel proposto tem em consideração o nível dos acabamentos / decoração com especial cuidado, face à classificação pretendida.

O processo construtivo consiste na realização de uma estrutura com recurso a pilares e lajes fungiformes de betão armado. As caixas de elevadores e caixa de escadas serão realizadas em paredes estruturais de betão armado.

Dada a forte concentração de instalações sanitárias nas zonas dos quartos, prevê-se a realização de courettes que permitam a extracção mecânica do ar. O projecto prevê ainda o alinhamento vertical das prumadas de saneamento e abastecimento de águas, e sua ligação às redes públicas existentes.

Identicamente todas as instalações existentes no piso do R/C e piso -1, descritas como áreas de serviço (cozinhas, copas, instalações sanitárias e vestiários), serão munidas de meios mecânicos de extração e as condutas formarão prumadas integradas nas courettes, atingindo as coberturas.

As fachadas serão genericamente compostas por grandes vãos envidraçados e os pisos superiores terão varandas em toda a envolvente do edifício.

As paredes das fachadas exteriores serão revestidas a painéis de alumínio do tipo “alucobond”, de cor antracite, em sistema de fachada ventilada, nos pisos superiores. No caso do piso térreo as fachadas exteriores são compostas por muros revestidos a pedra de granito preto ou similar.

As caixilharias exteriores serão em perfis de alumínio com vidro duplo ou triplo, conforme a sua localização.

As guardas das varandas serão em vidro, de forma a não impedir as vistas desde o interior dos quartos.

Todas as paredes exteriores possuem caixa-de-ar, com isolamento térmico.

As lajes entre pisos possuem uma tela resiliente, com propriedades de isolamento acústico. As lajes de cobertura e terraço estão providas também de isolamento térmico e acústico.

Genericamente, todas as divisórias no interior serão executadas em paredes duplas e acústicas em gesso cartonado ou em alvenaria simples de tijolo vazado no caso de compartimentos técnicos, realizando o pavimento em mosaico cerâmico rectificado na cozinha, vestiário, armazém e zona de apoio ao balcão. Nas instalações sanitárias os acabamentos deverão ser em pedra natural. As paredes da sala de refeição serão acabadas com reboco estanhado pintado. Os tectos são realizados com placas de gesso cartonado ou grelhas.

Na generalidade, todas as paredes e tectos, quando pintadas, terão tintas laváveis e anti-fungicas. Procura-se que haja uniformidade no uso dos materiais consoante os espaços, sendo preferencialmente laváveis, duráveis e de fácil manutenção / conservação:

- Os pavimentos dos espaços de uso público (piso R/C) serão revestidos a mármore, com rodapés no mesmo material. As paredes serão em reboco estanhado e os tectos em gesso pintado ou gesso cartonado, nos casos em que formem tectos falsos;

- Os quartos terão pavimentos em madeira e/ou alcatifa, as zonas de circulação serão em alcatifa, os tectos em gesso cartonado e as paredes em reboco estanhado. As paredes e pavimentos das instalações sanitárias serão revestidas a mármore, os tectos serão realizados com gessos cartonados hidrófugos para pintar;

- As zonas de serviços serão, na sua maioria, realizados com recurso a pavimentos em autonivelante, com rodapés curvos no mesmo material. As paredes serão revestidas a azulejo (até à altura dos vãos) e reboco estanhado para pintar. Os tectos serão em gesso cartonado hidrófugo para pintar;

- As zonas técnicas terão pavimentos em betonilha afagada com endurecedor de superfície, com paredes e tectos em betão aparente;

- Os vãos interiores serão executados na generalidade com portas em MDF folheadas a madeira, com isolamento acústico no interior (no caso dos quartos). Os aros de portas e os rodapés serão em

madeira maciça. As portas corta-fogo serão homologadas e especificadas segundo o projecto de especialidade.

6. ARRANJOS EXTERIORES

O projecto de arranjos exteriores prevê tratamentos específicos para as diferentes áreas exteriores do Hotel, nomeadamente:

- Uma pequena área verde a nascente da sala de pequenos-almoços;
- Um espelho de água e áreas verdes a poente da sala de pequenos-almoços, sala polivalente e bar;
- Amplos espaços ajardinados nas extremidades do terreno;
- Em todo o logradouro prevê-se a plantação de espécies arbóreas: na generalidade, pretende-se os espaços exteriores como um “tapete verde”, com recurso a relva, arborização e vegetação autóctone.
- Será prevista ainda a pavimentação nos acessos para uso pedonal ou automóvel, assim como, a iluminação dos percursos exteriores.

A par desta intervenção pretende-se realizar o “revestimento” dos muros de vedação ou de limite do terreno com vegetação de folha permanente.

Será considerado um sistema de rega próprio, bem como, a correcta drenagem de águas pluviais nas áreas exteriores.

A execução dos pavimentos para os passeios serão em calçada em cubo de calcário, à semelhança dos passeios existentes na envolvente, e os pavimentos das áreas de circulação automóvel no interior do lote serão em betão arquitectónico colorido, do tipo Secil Unibetão Unicolorido, ou similar, de cor areia.

7. CLASSIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

É intenção do Dono de Obra proceder ao concurso para classificação no Turismo de Portugal, de Hotel de 4 estrelas. Considera-se que todos os requisitos para a classificação são cumpridos, nomeadamente uma coluna de serviço composta por elevador monta-cargas/elevador e copa de piso, instalações sanitárias simples em todos os quartos compostas por base de duche, sanita e lavatório, bem como, dotar das áreas mínimas exigíveis dos vários espaços, nomeadamente dos quartos duplos com uma área mínima de 19,50 m².

Na presente proposta os quartos ficam distribuídos nos 4 pisos superiores com 88 quartos duplos e 8 suites duplas, totalizando assim os 96 quartos, com 192 camas. Todos os quartos serão dotados de equipamentos / mobiliários adequados à classificação de 4 estrelas, com zona de estar e/ou zona de trabalho. A sala de pequenos almoços / refeições estará preparada para cerca de 100 lugares sentados.

Relativamente aos requisitos opcionais pretendidos e a respectiva pontuação, nos termos do Anexo I da Portaria nº 327/2008, de 28 de Abril, refere-se que se prevê já na fase de licenciamento o cumprimento da pontuação que comprova o cumprimento dos requisitos do Turismo de Portugal. Assim, em fase de projecto, poder-se-á já salvaguardar que os requisitos obrigatórios serão integralmente cumpridos para a classificação de estabelecimento hoteleiro de 4 estrelas.

8. ESTACIONAMENTO PRIVADO

Relativamente ao estacionamento previsto, a proposta cumpre o mínimo exigido pela portaria 327/2008, que define para hotéis de 4 ou 5 estrelas o estacionamento mínimo de 20% do número de quartos.

Quanto à sua distribuição e organização, de forma a minimizar o impacto visual do estacionamento no exterior, resolveu-se dividir o estacionamento em pequenas zonas distintas, sendo uma delas, a nascente, oculta por um muro que marca a entrada no Hotel, enquanto que, a zona de estacionamento a poente fica a uma cota inferior, também para ocultar este espaço a partir do interior do Hotel, assim como, reduzir o seu impacto na paisagem a partir do exterior.

Neste caso, prevê-se dentro do lote os seguintes lugares de estacionamento privados:

- 15 lugares de estacionamento na área exterior a nascente do edifício;
- 20 lugares de estacionamento na área exterior a poente do edifício;
- 1 lugar de estacionamento reservado a pessoas com mobilidade reduzida, no exterior, junto da entrada principal;
- 1 lugar de estacionamento para autocarros / veículos pesados, no exterior, junto da entrada principal;;
- 15 lugares de estacionamento em cave;
- e mais 2 lugares de estacionamento reservado a pessoas com mobilidade reduzida, na cave.

Totalizando assim 53 lugares de estacionamento automóvel e 1 lugar de estacionamento para autocarros no interior do lote.

Para além do exposto, prevê-se criar mais 12 lugares de estacionamento automóvel na via pública, na Rua das Tílias, numa área de terreno do município, mas a ser tratada pelo Dono de Obra.

Assim, o total de estacionamento criado (público e privado) será de 65 lugares + 1 autocarro.

Salvaguarda-se que os 3 lugares de estacionamento reservados a pessoas com mobilidade reduzida terão as dimensões e as características necessárias para a sua perfeita utilização.

Apesar do número de lugares de estacionamento representar cerca de metade do número de quartos do hotel, entende-se que serão suficientes para apoiar este empreendimento, visto que, será um hotel também vocacionado para receber grupos / excursões (por isso se justifica o estacionamento para 1 autocarro turístico junto da entrada do Hotel), sendo que, cada autocarro tem a capacidade de transportar entre 50 a 59 pessoas e em média ocupam 32 quartos (1/3 da capacidade total do hotel), que, neste caso, não chegam de automóvel próprio e não precisam de estacionamento.

9. SEGURANÇA, HIGIENE E SAÚDE NO TRABALHO – ESPAÇOS DA COZINHA E ÁREAS DO PESSOAL

Apresenta-se de seguida, algumas considerações sobre o estabelecimento hoteleiro, no que diz respeito ao funcionamento da cozinha e todos os espaços de trabalho e de utilização do pessoal:

a) As instalações sanitárias e vestiário destinados ao pessoal trabalhador do restaurante / hotel estão separados por sexo;

b) No vestiário prevêem-se cacifos individuais normalizados para o número previsto de funcionários do estabelecimento;

c) A ventilação das instalações sanitárias assim como de todos os compartimentos interiores do Hotel serão forçados permanentemente, com contínua renovação do ar, de acordo com estipulado no R.G.E.U.;

d) As tubagens de extracção são encaminhadas para courettes que percorrem o edifício na vertical e serão elevadas acima da cobertura. Prevê-se, ainda, que as referidas condutas sejam dotadas de sistemas mecânicos com filtros adequados e devidamente homologados, de forma a não provocarem ruídos, fumos ou cheiros para terceiros;

e) Na cozinha e copa, está previsto a instalação de ventilação e iluminação artificiais adequadas à sua capacidade. O compartimento será provido de dispositivos eficientes para a evacuação de fumos e gases e eliminação de cheiros;

f) Na cozinha foi prevista a instalação de vários lavatórios com água quente e fria, para lavagem de mãos no pio, provido de comando por pedal pneumático;

g) A cozinha, copa, instalações sanitárias e vestiário de pessoal levarão lambril de azulejo até 2,0 m de altura ou mais. O pavimento, paredes e tectos de todas as zonas de serviço (nomeadamente cozinha, copa, armazém, despensa, instalações sanitárias, vestiário, zonas de circulação) são revestidos com materiais resistentes, impermeáveis, laváveis e de fácil manutenção;

h) Diferencia-se uma área de sujos e uma área de limpos na cozinha, garantindo-se “circuitos” independentes de sujos e limpos. Existe uma zona de copa suja destinada à lavagem de louças e de utensílios e uma zona de copa limpa destinada ao empratamento e distribuição do serviço. Na zona limpa está ainda definido zonas de confecção e preparação dos alimentos que não se cruzam com as zonas de sujos (copa suja);

i) Prevê-se lavatórios dotados de torneira de comando não manual (com água fria e quente) na zona de trabalho da cozinha (preparação, confecção), bem como, na zona da copa suja;

j) Nas zonas de águas (cozinha, copa, instalações sanitárias e vestiário de pessoal) os pavimentos terão ralos, estando previsto pendentes que encaminharão as águas para ramal adequado;

k) Para os resíduos orgânicos, produzidos na cozinha, será solicitado aos serviços municipalizados competentes a sua recolha. Considera-se suficiente o número de quatro contentores de lixo integrados na zona do balcão (zona de limpos e sujos), cada um com capacidade para 80 litros. Mais se acrescenta que o estabelecimento posteriormente poderá realizar contrato com uma empresa de recolha e separação de embalagens, com recolha subcontratada;

l) O aquecimento de águas será realizado através de caldeira localizada nas zonas técnicas;

m) Cumpre-se o pé-direito regulamentar nos espaços de trabalho, com um mínimo de 3,0 metros úteis, nomeadamente nas cozinhas, copa e recepção/atendimento. O mesmo pé-direito será cumprido em todas as zonas de permanência de utentes, nomeadamente na sala de refeições, sala de estar e recepção.

10. SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

Uma das características fundamentais deste projecto será a sua preocupação com a sustentabilidade ambiental, pelo que, ficam desde já definidas as seguintes orientações gerais:

- A construção do edifício prevê isolamentos térmicos eficientes, acima dos mínimos exigidos, de forma a minimizar a utilização dos equipamentos mecânicos para a climatização dos espaços interiores;
- Será promovida a utilização de energias renováveis e o recurso a painéis solares para AQS;
- A iluminação com recurso a lâmpadas eficientes de diodo emissor de luz (LED), no intuito de reduzir as emissões de CO₂ e consumos energéticos;
- Não serão utilizadas lâmpadas produzidas com mercúrio ou outras substâncias tóxicas;
- Prevê-se a instalação de sensores de presença para ativar luzes de zonas comuns menos frequentadas;
- Utilização de cartões ou dispositivos similares para ativar a iluminação do quarto apenas quando está a ser utilizado;
- Para a climatização e ventilação, serão previstos extratores para reutilização de ar quente e sistemas automáticos eficientes para o processo de arrefecimento, aquecimento ou renovação do ar ambiente, maximizando as potencialidades dos equipamentos, com diminuição de consumos energéticos.
- Selecção de torneiras, chuveiros e autoclismos de baixo caudal de água.
- Instalação de um sistema de aproveitamento das águas dos lavatórios, chuveiros e chuvas, posteriormente tratadas em Mini Etar, para serem reutilizadas na rega das áreas ajardinadas;
- O sistema de rega será regulável e eficiente com recurso a temporizadores de modo a ajustar o número de regas à estação do ano.
- Também a utilização de plantas autóctones, como se pretende implantar nas áreas ajardinadas, ajudará a contrariar o desperdício de água nestas áreas do hotel;
- Os materiais de limpeza utilizados e os sistemas dispensadores recorrerão a produtos eco-friendly certificados que garantem a qualidade da limpeza, com menor quantidade de água necessária.
- Será promovida a reciclagem e a separação dos resíduos produzidos no hotel, com a separação dos principais grupos de lixo em recipientes apropriados, como cartão, vidros, lâmpadas, óleo alimentar, embalagens e pilhas.
- As embalagens provenientes da separação dos resíduos do hotel serão enviadas para os distribuidores a fim de serem recicladas, como por exemplo o caso dos recipientes dos amenities e as garrafas de vidro.

11. QUADRO SINÓPTICO DE ÁREAS

	Proposta	Anterior projecto
Superfície total do terreno objeto da operação (m ²)	4 027 m ² (*)	4 027 m ²
Área de Cedência ao Domínio Público	561 m ²	561 m ²
Área Bruta de Construção acima da cota de soleira (m ²) (sem varandas, áreas técnicas, estacionamento e Posto de Transformação)	3 558 m ²	3 086 m ²
Área Bruta de Construção em cave abaixo da cota de soleira (m ²) (inclui áreas técnicas e estacionamento em cave)	661 m ²	1 281 m ²

Área Bruta Total de Construção acima da cota de soleira (incluindo varandas e terraços, áreas técnicas e Posto de Transformação)	4 417 m ²	---
Área Bruta Total de Construção acima e abaixo da cota de soleira (incluindo varandas e terraços, áreas técnicas, estacionamento em cave, e Posto de Transformação)	5 100 m ²	---
Área Bruta Total de Construção sem varandas , acima da cota de soleira (incluindo áreas técnicas e Posto de Transformação)	3580 m ²	---
Posto de Transformação (no exterior do edifício principal)	22 m ²	---
Área de varandas (m ²)	544 m ²	---
Área de terraços de cobertura (m ²)	315 m ²	
Área de implantação (m ²)	661 m ²	2 047 m ²
Área de impermeabilização (apenas do lote do requerente) (m ²)	2 404 m ²	3 134 m ²
Coeficiente de implantação acima do solo (661m ² :4027m ²)	0,16	0,51
Coeficiente de implantação acima e abaixo do solo (661m ² :4027m ²)	0,16	0,51
Índice de construção (3588m ² :4027m ²)	0,89	0,77
Índice de construção total (5100m ² :4027m ²)	1,27	---
Índice de permeabilidade do solo (apenas do lote do requerente) (1623m ² :4027m ²)	0,40	0,22
Índice de impermeabilização (apenas do lote do requerente) (2404m ² :4027m ²)	0,60	0,78
Índice de permeabilidade do solo (do conjunto do lote do requerente + área a intervir no lote da C.M. de Oeiras) (2103m ² :4835m ²)	0,43	---
Índice de impermeabilização (do conjunto do lote do requerente + área a intervir no lote da C.M. de Oeiras) (2732m ² :4835m ²)	0,57	---
N.º de pisos a edificar (acima e abaixo da cota soleira)	6	4
Volumetria acima da cota de soleira	12 336 m ³	10 492 m ³
Volumetria abaixo da cota de soleira	2 181 m ³	4 355 m ³
Volumetria total	14 517 m ³	14 847 m ³
Cércea (m)	17,4 m	10,20 m
Classificação e categoria do empreendimento	Hotel 4 estrelas	Motel
Lugares de Estacionamento Privado para Automóveis	53	35
Lugares de Estacionamento Privado para Autocarros	1	0
Lugares de Estacionamento Público para Automóveis	12	0
N.º total de quartos	96 quartos	28 quartos

Quadro de Áreas por Piso:

	Proposta	Anterior projecto
Piso 5 - Área Bruta de Construção (Acesso ao Roof-top Bar)	45 m ²	---
Piso 5 - Área de Terraço na Cobertura	315 m ²	---
Piso 4 - Área Bruta de Construção (Hotel - Quartos)	712 m ²	---
Piso 4 - Área de Varandas	137 m ²	---
Piso 3 - Área Bruta de Construção (Hotel - Quartos)	714 m ²	---
Piso 3 - Área de Varandas	135 m ²	---
Piso 2 - Área Bruta de Construção (Hotel - Quartos)	712 m ²	274 m ²
Piso 2 - Área de Varandas	137 m ²	---
Piso 1 - Área Bruta de Construção (Hotel - Quartos)	714 m ²	1 031 m ²
Piso 1 - Área de Varandas	135 m ²	---
Piso 0 - Área Bruta de Construção (Hotel - recepção, bar, sala de pequenos almoços, sala de eventos)	661 m ²	1 763 m ²
Piso 0 - Área Técnica para Posto de Transformação	22 m ²	---
Piso -1 - Área Bruta de Construção (Hotel - vestiários do pessoal, sala do pessoal, acessos)	119 m ²	1 281 m ²
Piso -1 - Estacionamento, Áreas Técnicas	542 m ²	

(*) Nota: A área indicada resulta do somatório das duas parcelas desta operação urbanística:

3880 m² (do artº 535 antes da cedência ao domínio público) + 147 m² (do artº 5723) = 4027 m²

Após a cedência ao domínio público dos 561 m², no âmbito do processo anterior n.º 105/2006, o artº 535 passou a ter a área de 3319 m².

As duas parcelas estão devidamente identificadas e georeferenciadas nas peças desenhadas do projecto, no levantamento topográfico e na planta de cedências ao domínio público, com a indicação das áreas actuais considerando já a cedência das áreas ao domínio público.

Oeiras, 10 de Fevereiro de 2021