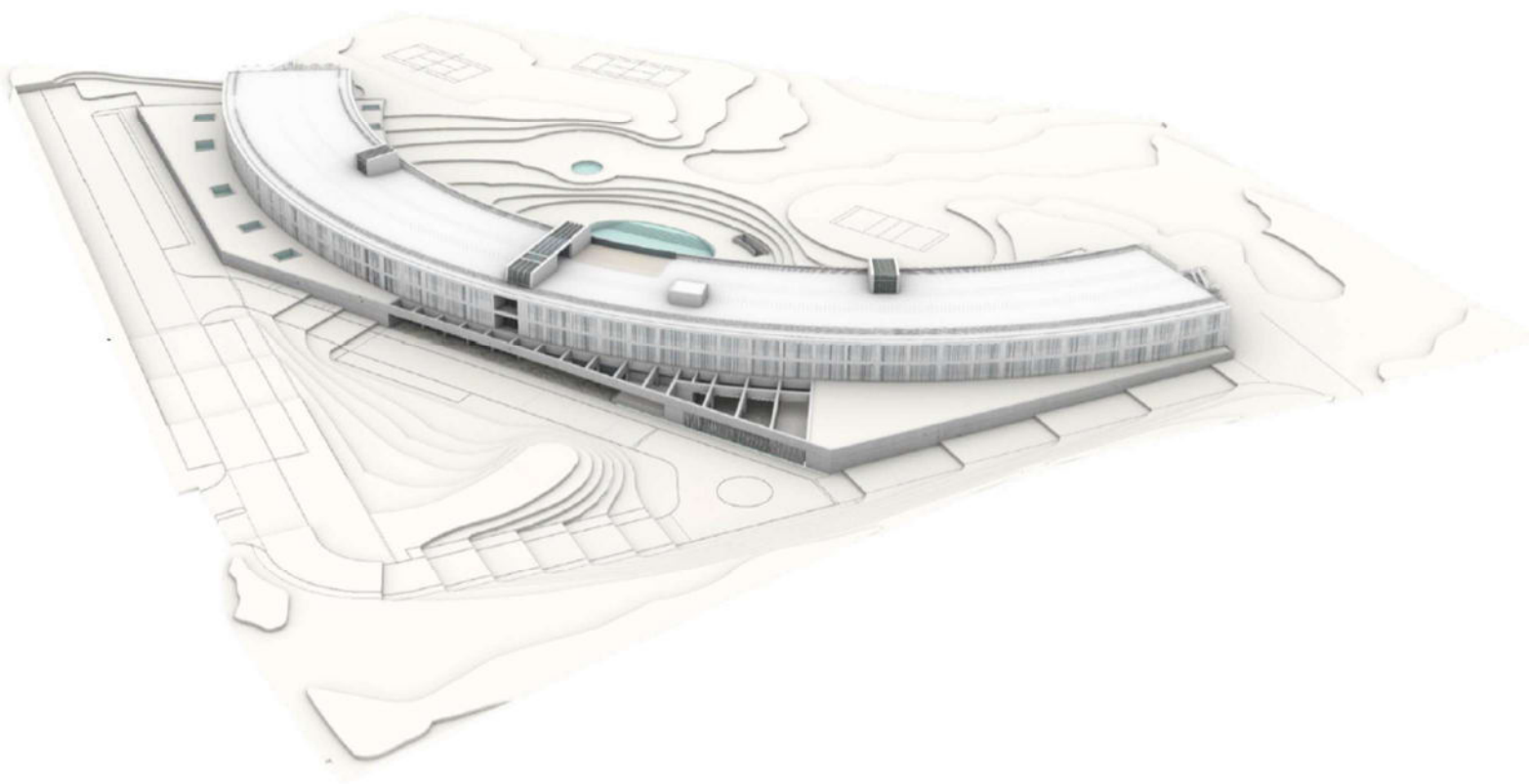


UNIDADE DE EXECUÇÃO | ALCABIDECHE 2.4 – REQUALIFICAÇÃO DE EMPREENDIMENTO TURÍSTICO

TERMOS DE REFERÊNCIA



CASCAIS Câmara Municipal

Direção Municipal de Habitação, Planeamento e Urbanismo | Departamento de Processos Especiais | Dezembro 2025

ÍNDICE

1 – INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL

2 – CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

3 – OPORTUNIDADE E FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

4 – IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO ABRANGIDO PELA UNIDADE DE EXECUÇÃO

5 – CONFORMIDADE COM OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL E NORMAS LEGAIS E REGULAMENTARES

6 – PROPOSTA DE INTERVENÇÃO

7 – SISTEMA DE EXECUÇÃO

8 - PRAZOS

9 – ANEXOS

1 – INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL

O presente documento constitui a fundamentação técnica e de enquadramento da proposta de delimitação da Unidade de Execução Alcabideche 2.4 – Requalificação de Empreendimento Turístico, a desenvolver na freguesia de Alcabideche, para efeitos do procedimento de abertura do período de discussão pública, nos termos do n.º 1 e do n.º 2 do artigo 148.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação vigente.

As unidades de execução constituem mecanismos privilegiados para a execução dos planos municipais de ordenamento do território, podendo ser delimitadas oficiosamente ou a requerimento dos interessados, mediante a fixação, em planta cadastral, dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, com identificação de todos os prédios abrangidos, podendo atualmente nos termos das alterações introduzidas pelo D.L. n.º 10/2024 (Simplex Urbanístico) ter associada à sua delimitação, um conjunto de parâmetros urbanísticos detalhados, como os previstos nas alíneas a) a k) do n.º 5 do art.º 148.º do RJGT, designadamente o desenho urbano, os alinhamentos, o polígono de base para implantação das edificações, a altura total das edificações e das fachadas, a divisão em lotes, o número máximo de fogos, a área de construção e o respetivo uso, assim como a programação das obras de urbanização e/ou a contratualização para a sua implementação, conforme definido no n.º 9 do art.º 4.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE).

O Plano Diretor Municipal de Cascais, alterado para adequação ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, publicado através do Aviso n.º 20120/2023, no Diário da República, 2.ª série – n.º 204, de 20 de outubro de 2023, prevê esta forma de execução, determinando no n.º 3 do art.º 125.º do Regulamento que a sua execução se opera através de planos de urbanização, de planos de pormenor ou de unidades de execução mediante os sistemas de execução previstos no RJGT ou através de operações urbanísticas avulsas no âmbito do RJUE. Deste modo, como forma de execução, define para as áreas delimitadas como Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão (SUB-UOPG), que as mesmas se devem processar no âmbito de unidades de execução, entre as quais figura a SUB-UOPG 2.4, cujo contexto territorial, objetivos e conteúdo programático se encontra definido na alínea iv) do artigo 126.º-B, do Regulamento do PDM-Cascais.

A presente unidade de execução decorre da iniciativa dos particulares interessados, no caso a proprietária Positif Years Lda. no quadro da execução e da programação definida no PDM-Cascais, incidindo sobre a área onde se encontra erigido o Hotel Atlantis Sintra-Estoril, na qual se pretende realizar de um conjunto de operações urbanísticas de reabilitação do empreendimento hoteleiro, visando a sua recuperação, requalificação e reconversão para hotel-apartamentos de 4 estrelas, associada à reformulação da área exterior envolvente, com foco na otimização do espaço e na sua valorização paisagística, na articulação física e funcional entre o edificado, as vias de circulação e os acessos viários.

A falta de plano de urbanização ou de plano de pormenor aplicável à área determina, nos termos do n.º 4 do artigo 148.º do RJGT, a obrigação da Câmara Municipal, previamente à aprovação da delimitação da

unidade de execução, promover um período de discussão pública em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor.

É pois, neste contexto, que é apresentada a presente proposta de delimitação da unidade de execução, que se designou por Unidade de Execução Alcabideche 2.4 – Requalificação de Empreendimento Turístico.

2 – CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção integra a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) 2 e parte da SUB-UOPG 2.4 do PDM de Cascais, localizada na freguesia de Alcabideche e corresponde ao terreno do Hotel Atlantis Sintra-Estoril com uma área de 41.633,00 m², cuja requerente é a única proprietária, encontrando-se representada nas plantas de delimitação que constituem os Anexos III, IV e V ao presente documento, e apresenta as seguintes confrontações:

- Autódromo de Estoril a Noroeste;
- Avenida Alfredo César Torres a Sudeste;
- Rua da Terceira Idade a Sudoeste.

A envolvente próxima, localizada no limite nordeste do concelho, confina com a principal ligação rodoviária ao Município de Sintra, apresenta uma forte influência da paisagem natural e cultural da Serra de Sintra e é profundamente marcada pelo Autódromo do Estoril, equipamento estruturante de grande relevância local.

A nascente da área de intervenção, a envolvente é caracterizada pela estrutura viária existente (A16) e respetivos acessos, a qual cria uma barreira física e uma desconexão com o núcleo urbano mais próximo, o Bairro da Cruz Vermelha, do outro lado da via rápida.

O Autódromo contrasta com a paisagem naturalizada do Parque Natural Sintra-Cascais e com o Aglomerado Urbano da Ribeira da Penha Longa a norte, caracterizado por uma malha urbana irregular nas proximidades do vale e Ribeira da Penha Longa, construções dispersas e uma deficitária rede viária local.

3 – OPORTUNIDADE E FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

Na área a delimitar encontra-se licenciado um Hotel de 4 Estrelas, denominado Hotel Atlantis Sintra-Estoril, para o qual foi emitido o Alvará da Licença de Utilização n.º 1279, à data válido e eficaz (Anexo IX ao presente documento). Presentemente, o empreendimento inaugurado em 1974, encontra-se encerrado, apresentando sinais evidentes de degradação, tanto no edifício como no terreno envolvente, marcado

pelo aparecimento de patologias construtivas, vegetação descuidada e um programa desatualizado, incapaz de responder às normas e padrões atuais de conforto, de mobilidade, de salubridade, de segurança sísmica ou de proteção contra incêndios.

O Hotel Atlantis Sintra-Estoril, embora possua uma localização privilegiada, atenta a proximidade do Autódromo do Estoril, com vistas exclusivas para a Serra de Sintra e localizado dentro do Parque Natural Sintra-Cascais, tem vindo a perder a sua atratividade enquanto empreendimento turístico, paradigma que se pretende alterar.

Com a atual proposta de delimitação de Unidade de Execução pretende-se implementar a recuperação, requalificação e reconversão do edificado existente e do espaço exterior envolvente, de forma a recuperar a sua atratividade e valor, permitindo proporcionar ao Hotel uma nova identidade, assente em princípios de modernidade, funcionalidade e sustentabilidade, através de uma nova abordagem conceptual que visa transformar as valências existentes, de forma a melhorar as condições de fruição do empreendimento turístico.

Constituindo o automobilismo um dos produtos turísticos desportivos estratégicos da região, o Hotel Atlantis Sintra-Estoril, pela proximidade com o Autódromo, poderá apresentar-se como um empreendimento turístico vital no apoio a eventos do Autódromo do Estoril e contribuir, enquanto polo turístico, para potenciar do desenvolvimento turístico do Concelho.

A proposta apresentada vai ao encontro dos eixos estratégicos e do conteúdo programático definido para a SUB-UOPG 2.4 - Autódromo e Aglomerado Urbano da Ribeira da Penha Longa - no âmbito do disposto na alínea iv) do artigo 126.º-B do RPDM-Cascais, no âmbito da qual se visa colmatar as fragilidades do território e implementar as orientações específicas decorrentes do Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT-AML), designadamente:

- a) Procura de soluções de qualidade através de propostas de valorização paisagista;
- b) Tirar partido do sistema de vistas;
- c) Criação de espaços turísticos/comerciais próprios para fomentar a vivência do espaço em complemento da atividade desportiva implantada em áreas edificadas.

A proposta de delimitação da Unidade de Execução Alcabideche 2.4 – Requalificação de Empreendimento Turístico, pelas suas características e pela sua localização, apresenta-se como uma área suscetível de atrair e fixar nova oferta turística de qualidade, permitindo dinamizar os usos de turismo e as atividades económicas conexas existentes no concelho.

4 – IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO ABRANGIDO PELA UNIDADE DE EXECUÇÃO

A proposta de delimitação da Unidade de Execução Alcabideche 2.4 – Requalificação de empreendimento Turístico, incide sobre uma parcela de terreno localizada na Avenida Alfredo César Torres, freguesia de Alcabideche, correspondente ao prédio urbano denominado Hotel Atlantis Sintra-Estoril, descrito na 2.ª Conservatória da Registo Predial de Cascais com o n.º 714 e inscrito sob o artigo matricial urbano n.º 6057, com a área de 41.633,00 m², devidamente representada na planta de cadastro que constitui o Anexo III e cuja certidão de teor respetiva consta do Anexo VIII.

5 – CONFORMIDADE COM OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL E NORMAS LEGAIS E REGULAMENTARES

5.1 – PDM de Cascais

5.1.1 – Ordenamento – UOPG 2 e SUB-UOPG 2.4

A área de intervenção está inserida na UOPG 2 SUB-UOPG 2.4.

A UOPG 2 é uma unidade operativa de planeamento e gestão que, nos termos do artigo 126º-B do RPDM, constitui uma área territorial localizada na zona norte do concelho, junto à fronteira com o Município de Sintra, desempenhando um papel estratégico na ligação rodoviária entre os dois territórios e integrando equipamentos e unidades de comércio e serviços de grande relevância estratégica e de interesse supramunicipal, designadamente o Hospital de Cascais, o Hospital Escola de Alcoitão e o Autódromo do Estoril, entre outros. Apresenta-se como uma área urbana consolidada, dotada de infraestruturas e edificações, de elevada acessibilidade rodoviária, assegurada principalmente pelas ligações às autoestradas A5 e A16.

A SUB-UOPG 2.4 incide sobre cerca de 91,60 ha, situa-se na freguesia de Alcabideche e insere-se no PNSC, integra os terrenos do Autódromo do Estoril e adjacentes, sendo delimitada a norte pela Rua Dom Diniz Bordalo Pinheiro, a oeste pelo vale e Ribeira da Penha Longa e pelo Aglomerado Urbano da Ribeira da Penha Longa, a nascente pela Avenida Alfredo César Torres e pela A16 e a sul por terrenos rústicos, conforme a Planta de Ordenamento do PDM.

Esta área é dominada pela presença do Autódromo do Estoril, cuja atividade tem um impacto significativo ao nível visual e sonoro, sendo condicionada por fatores biofísicos relevantes, como a Ribeira da Penha Longa e os terrenos classificados como solo rústico integrados no Parque Natural de Sintra-Cascais (PNSC). A zona inclui ainda o Núcleo Urbano da Ribeira da Penha Longa, caracterizado por uma malha urbana irregular, edificações dispersas e maioritariamente desqualificadas, infraestruturas degradadas e uma rede viária local insuficiente.

Em termos programáticos, entre os objetivos definidos para a SUB-UOPG 2.4, salienta-se a promoção dos objetivos ambientais, através da implementação de soluções qualificadas de valorização paisagística, tirando partido do sistema de vistas existente, contribuindo para a qualificação da paisagem e para a valorização dos elementos naturais e construídos que caracterizam a envolvente. Paralelamente, são também visados objetivos de natureza económica, nomeadamente pela criação de espaços turísticos e comerciais vocacionados para potenciar a fruição do território, em articulação com a atividade desportiva existente nas áreas edificadas.

Os eixos estratégicos e o conteúdo programático definido para a SUB-UOPG 2.4 no âmbito do artigo 126.º-B do RPDM visam colmatar as fragilidades do território e implementar as orientações específicas decorrentes do Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT-AML), por conseguinte, nas áreas que integram o PNSC delimitadas como SUB-UOPG o PDM vigente determina que as operações urbanísticas a realizar devem ser enquadradas em unidade de execução, tendo subjacente os regimes de proteção representados na Planta de Ordenamento/Regimes de Proteção do PNSC, o que pressupõe a aprovação desse procedimento prévio para execução do Plano.

5.1.2 – Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

A área de intervenção da unidade de execução integra áreas classificadas como *Solo Rústico* e *Solo Urbano* e qualificadas sobre várias categorias de espaço, designadamente:

- Solo Rústico - Categoria de Espaço de Equipamentos e Infraestruturas

A categoria de *Espaço de Equipamento e Infraestruturas em solo rústico*, corresponde a áreas ocupadas ou a ocupar por equipamentos e/ou infraestruturas.

Nestes espaços podem ser implementadas estruturas e ocupações compatíveis com a utilização dominante de equipamento e/ou de infraestruturas, de acordo com o regime de uso do solo e de edificabilidade aplicável.

A área qualificada como *Espaço de Equipamento e Infraestruturas em solo rústico* corresponde praticamente à totalidade da parcela, na qual se prevê a implementação do projeto de recuperação, requalificação e reconversão do edificado existente e das zonas exteriores envolventes.

- Solo Urbano - Categoria de Espaço Verde, subcategoria de Espaço Verde de Proteção a Infraestruturas

Estes espaços têm por objetivo assegurar a existência de uma faixa *non aedificandi*, a revestir por uma cortina de vegetação adequada, de modo a enquadrar e reforçar a proteção da via de interferências marginais, atenuando o impacto da infraestrutura no território e no tecido urbano mais próximo, em particular na preservação da qualidade do ar e ruído, minimizando os possíveis impactes decorrentes das emissões poluentes e dos níveis sonoros produzidos pela exploração das infraestruturas.

A área qualificada na subcategoria de *Espaço Verde de Proteção a Infraestruturas*, corresponde a uma pequena faixa de terreno destinada à proteção da A16, que acompanha a via rápida a nascente.

5.1.3 – Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais (POPNSC)

A área de intervenção a delimitar como Unidade de Execução integra o perímetro do Parque Natural de Sintra-Cascais (POPNSC) abrangido pelo respetivo Plano de Ordenamento, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 1-A/2004, cujas normas foram transpostas para o PDM de Cascais através da Alteração por Adaptação (Aviso n.º 3234/2017, DR n.º 62, 2.ª série, de 28 de março de 2017) e insere-se em “Área de Proteção Parcial do Tipo II” (artigos 16.º e 17.º do Regulamento do POPNSC), beneficiando do regime excecional previsto nos artigos 40.º -F n.º 2 b); 40.º-P e 40.º O do RPDM-Cascais, transposto do Regulamento do POPNSC.

5.1.4 – Ordenamento – Zonamento Acústico

Consultados os mapas de ruído do município e a Carta de Ordenamento do PDM Cascais, constata-se que parte da parcela se encontra sobreposta ao Zonamento Acústico - Zona de Conflito. O edifício existente, que será convertido em hotel-apartamentos de quatro estrelas, apresenta uma ligeira sobreposição com essa zona, limitada a cerca de 15% da sua área norte.

Tratando-se de um edifício pré-existente, implantado em Solo Rústico, não constitui o mesmo um novo recetor sensível, não sendo aplicável o regime previsto no artigo 19.º do RPDM.

5.1.5 – Ordenamento – Estrutura Ecológica Urbana

A estrutura ecológica urbana integra as áreas que constituem o suporte dos sistemas ecológicos fundamentais e complementares, cuja proteção é indispensável ao funcionamento sustentável do *solo urbano*, bem como todos os espaços verdes de utilização coletiva essenciais ao lazer dos cidadãos e à amenização ambiental e valorização paisagística.

A área integrada na estrutura ecológica urbana, corresponde à faixa de terreno destinada à proteção da A16, que acompanha a infraestrutura a nascente, classificada como *Solo Urbano* e qualificada como *Espaço Verde de Proteção a Infraestruturas*.

5.1.6 – Ordenamento – Suscetibilidades

Nos termos do artigo 20.º do RPDM, a ocupação, o uso e a transformação do solo devem observar as suscetibilidades identificadas nas Cartas de Suscetibilidades para efeitos da sua prevenção e mitigação, sendo identificados na área de intervenção os seguintes perigos:

- *Cheias e inundações – Suscetibilidade moderada;*

A área de intervenção da unidade de execução encontra-se delimitada, numa pequena área, como áreas sujeitas a cheias de grau moderado, devendo as operações urbanísticas a executar cumprir o disposto no artigo 24.º do RPDM.

5.1.7 – Ordenamento - Rede de Infraestruturas Aeronáuticas

A área de intervenção insere-se na Zona 4 – “Proteção das atividades com aves e de controlo de avifauna”, Zona 5 - “Proteção Sistemas de Telecomunicações, radioelétrico”, Zona 8 – “Proteção da Superfície Horizontal Interior”, Zona 9 – “Proteção da Superfície Cónica” e Zona 10 – “Proteção de luzes passíveis de interferir com a segurança de voo da aeronave” estando sujeita ao regime previsto nos artigos 7.º, 117.º e 118.º do RPDM.

5.1.8 Parâmetros Urbanísticos e Regime de Edificabilidade

Nos termos previstos no artigo 127.º do RPDM as operações urbanísticas a desenvolver em unidades de execução subordinam-se aos parâmetros fixados no n.º 3 - Quadro 2.

Tratando-se, contudo, de uma área parcialmente inserida no PNSC e não configurando uma SUB-UOPG excepcionada, não está a mesma subordinada aos parâmetros estabelecidos no n.º 3 do artigo 127.º do RPDM, atento o disposto nas alíneas b) e d) do n.º 4 do referido artigo 127.º, devendo ficar assim sujeita aos parâmetros vinculativos aplicáveis decorrentes das respetivas categorias de espaço (artigos 56.º; 57.º; 87.º; 92.º e 93.º do RPDM), conjugados por remissão, com o regime de proteção do POPNSC - *Áreas de Proteção Parcial Tipo II*, suas especificidades e exceções (40.º -F n.º 2 b); 40.º-P e 40.º O) do RPDM).

Por conseguinte, as intervenções e ocupações a desenvolver na área a delimitar com UdE devem cumprir os eixos estratégicos e o conteúdo programático definidos para a SUB-UOPG 2.4, nos termos previstos nos artigos 126.º; 126.º-B e 127.º n.º 4, bem como o regime decorrente dos artigos 40.º-C; 40.º-D; 40.º-F n.º 2 b); 40.º-L; 40.º-O n.º 3, 5 e 6 e 40.º-P, n.º 1, 2 a); n.º 3; 4 e 7 do RPDM, nos quais se prevê ou se admite nomeadamente que:

- i. As ações a desenvolver nesta área estão sujeitas a parecer vinculativo do ICNF, I.P. (artigos 40.º-C e 40.º-L), sendo exigida a autoria dos projetos por técnicos habilitados -arquitetos e arquitetos paisagistas (cfr. artigo 40.º-D);
- ii. Os muros e vedações estão sujeitos a integração paisagística, limitação de altura e preservação de muros de pedra seca (cfr. artigo 40.º-O);
- iii. O desenvolvimento de atividades turísticas está sujeito a critérios de sustentabilidade ambiental e económica (artigo 40.º-P), sendo permitidas apenas determinadas tipologias: estabelecimentos

hoteleiros, turismo de habitação e em espaço rural (reconhecidos como turismo de natureza), e parques de campismo públicos;

- iv. Todos os projetos devem nas suas fases de conceção e desenvolvimento introduzir medidas de gestão ecológica nos domínios do controlo da qualidade e desperdício de água, racionalização do uso de energia e gestão de resíduos e de ruído;
- v. O projeto de arquitetura e os respetivos projetos de especialidade devem considerar na sua conceção soluções tipológicas, construtivas e de materiais que garantam a eficiência das medidas referidas no número anterior;
- vi. Os projetos de alterações que impliquem ampliações sobre unidades de exploração turística existentes nas áreas do PNSC sujeitas a regimes de proteção devem assegurar a respetiva qualificação, modernização e adaptação aos compromissos ambientais e não podem exceder 25 % da superfície de pavimento das preexistências afetadas à respetiva unidade (artigo 40.º-P n.º 7).

5.1.9 – Condicionantes

Na área de intervenção da unidade de execução incidem várias condicionantes identificadas nas Plantas de Condicionantes do PDM estando as mesmas sujeitas ao regime estatuído no artigo 7.º do Regulamento, designadamente:

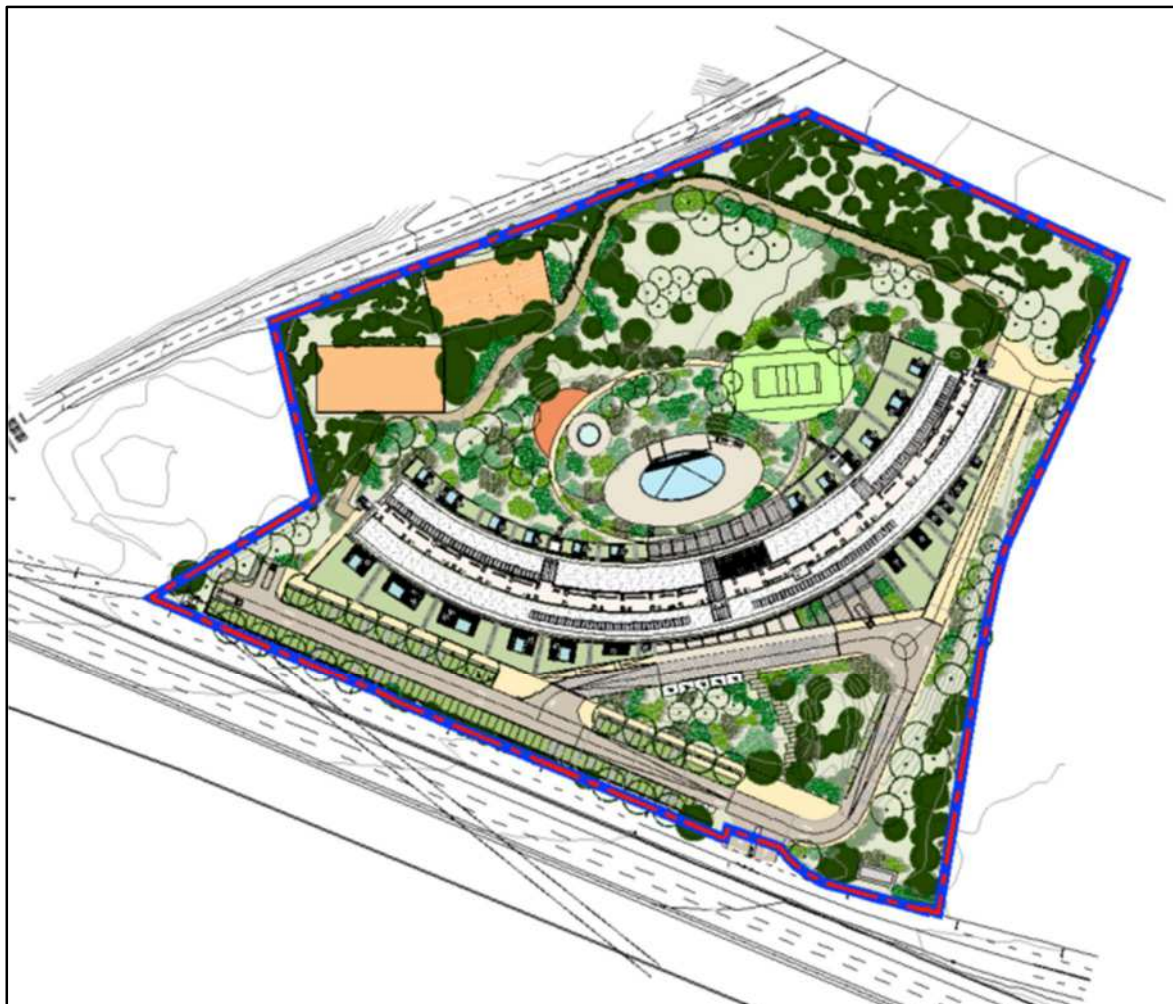
- Recursos Naturais – Curso de Água Subterrâneo;
- Recursos Naturais – Zona de Proteção Alargada à Captação de Águas Subterrâneas;
- REN – Reserva Ecológica Nacional: Área de Exclusão da REN – C88;
- REN – Reserva Ecológica Nacional: Áreas Estratégicas de Proteção e Recarga de Aquíferos;
- Infraestruturas – Rede Elétrica Nacional – Poste de Alta Tensão e Respetiva Área de Servidão;
- Infraestruturas – Rede Rodoviária (PRN) – Servidão Rodoviária Existente;
- Recursos Geológicos e Hídricos – Zona de Proteção Alargada à Captação de Águas Subterrâneas.

Com a apresentação do pedido de delimitação, a requerente juntou os pareceres e autorizações das entidades, externas e internas que se devem pronunciar em face das servidões e restrições de utilidade pública em presença ou da especificidade da proposta.

Foram assim apresentados pareceres emitidos pelo ICNF; Infraestruturas de Portugal S.A. (IP); APA; E-REDES e ANAC) ao nível das entidades externas, assim como os pareceres resultantes das consultas promovidas a nível municipal (DESI; DESE; SMPC e Cascais Ambiente), sendo os mesmos favoráveis ou favoráveis condicionados, não obstante à presente proposta de delimitação. De entre os mesmos, refere-se em particular:

- ✓ O parecer favorável condicionado emitido pelo ICNF, IP quanto ao Projeto de Arquitetura Paisagista (PAP), que no âmbito das suas competências considerou a proposta compatível com os objetivos de prevenção, salvaguarda e proteção ecológica e ambiental da Área de Proteção Parcial do Tipo II do PNSC.
- ✓ O parecer favorável condicionado emitido pelas Infraestruturas de Portugal S.A. (IP) quanto à obtenção da licença de acesso à EN9, não se opondo à execução do Posto de Transformação (PT) na área *non edificandi*. Na fase subsequente do procedimento de controlo prévio da operação urbanística de obras de alteração deve a requerente instruir o pedido no portal de licenciamentos da IP, com as peças escritas e desenhadas que permitam avaliar as condições de inserção na estrada, contemplando a drenagem, pavimentação, a sinalização e equipamentos de segurança.
- ✓ O parecer favorável condicionado emitido pela APA quanto à confirmação do traçado do curso de água canalizado apresentado no Projeto de Arquitetura Paisagista, não existindo oposição quanto à pretensão se situar em Zona de Proteção Alargada do Pólo de Captação da Atrozela, uma vez que as obras preconizadas não constam da lista de atividades ou instalações interditas ou condicionadas.

6 – PROPOSTA DE INTERVENÇÃO



Planta Síntese da proposta

6.1 – Caracterização do projeto

De acordo com a Memória Descritiva e Justificativa apresentada, o pedido de delimitação da unidade de execução possibilitará a realização de um conjunto de operações urbanísticas de reabilitação do empreendimento hoteleiro, com alterações a nível interior e exterior do edificado e requalificação paisagística da envolvente, compreendendo, entre outras:

- ✓ A adaptação do edificado e da infraestrutura viária existente às normativas atuais de segurança contra incêndios;
- ✓ A requalificação das zonas lúdicas exteriores existentes, nomeadamente piscinas, zonas de apoio e outras infraestruturas como os campos de jogos e a relação com o edificado, a par da preservação e valorização da riqueza paisagística do terreno;

- ✓ A remodelação interior e exterior das zonas públicas e privadas e a retificação das deficiências e patologias encontradas;
- ✓ A alteração da tipologia, mantendo o uso de estabelecimento hoteleiro.

O terreno a delimitar como unidade de execução, com uma área de 41.633 m² e acesso pela Avenida Alfredo César Torres, apresenta um declive de cerca de 3 metros no sentido poente-nascente, e encontra-se atualmente delimitado por vedação em rede metálica com 1,70 m de altura, na qual se encontram edificadas para além do edificado devoluto já descrito, uma infraestrutura viária em pavimento betuminoso, composta por uma via circular de acesso ao edifício principal, uma via de serviço com ligação ao cais de cargas e descargas e um parque de estacionamento de geometria irregular. O espaço inclui ainda três campos de ténis em pavimento betuminoso, piscinas e uma expressiva cobertura vegetal, com presença significativa de espécies arbóreas e herbáceas que conformam as áreas verdes da propriedade.

O edifício pré-existente encontra-se implantado sensivelmente ao centro da parcela e desenvolve-se em estrutura de betão armado, com uma implantação aproximada de 220 m de comprimento, por 27 m de largura, sendo composto por um piso térreo semienterrado e dois pisos elevados, acima da cota de soleira, conformando-se com os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Área de implantação acima da cota de soleira: 7.724,00 m²
- b) Superfície de pavimento: 12.909,94 m²
- c) Índice de ocupação do solo: 0,19
- d) Índice de edificabilidade: 0,31
- e) Índice de impermeabilização: 0,36
- f) Número de Pisos (acima da cota de soleira): 3
- g) Afastamentos: Via Pública \geq 10m; Laterais \geq 10m; Tardoz \geq 10m
- h) Uso: Turismo

A proposta de intervenção urbanística visa a preservação das linhas formais e da volumetria existente do edifício, com o objetivo de assegurar a sua integração visual e morfológica com a envolvente. A organização funcional do edifício destina o piso térreo às áreas comuns e de serviços do hotel, enquanto os dois pisos superiores acolhem as unidades de alojamento.

Paralelamente, contempla a recuperação, requalificação e reconversão do edifício existente e da área exterior envolvente, com foco na otimização do espaço, na articulação física e funcional entre o edificado, as vias de circulação e os acessos, bem como na valorização paisagística. Esta intervenção assenta nos seguintes objetivos estruturantes:

- i. **Adequação às normas atuais de segurança contra incêndios**, através da adaptação do edifício e das infraestruturas viárias existentes;

- ii. **Requalificação das zonas lúdicas exteriores**, incluindo piscinas, áreas de apoio e outras infraestruturas como campos de jogos, promovendo uma melhor integração com o edifício principal;
- iii. **Atualização da tipologia de uso**, convertendo o atual Hotel de 4 Estrelas em Hotel-Apartamentos de 4 Estrelas, mantendo a classificação turística;
- iv. **Remodelação integral das áreas públicas e privadas**, tanto interiores como exteriores, com correção de deficiências e patologias identificadas;
- v. **Melhoria das zonas de transição** entre as unidades de alojamento do Piso 1, áreas privadas, vias de circulação, estacionamento e zonas verdes de uso comum, assegurando padrões adequados de conforto e segurança;
- vi. **Intervenções no terreno**, incluindo alterações ao relevo natural e às camadas de solo arável, para viabilizar a construção de novas piscinas e a requalificação dos espaços lúdicos, com introdução de áreas ajardinadas adicionais.

As obras previstas de alteração, remodelação e reconversão em Hotel-Apartamentos de quatro estrelas, permitirão modernizar a imagem do empreendimento, melhorar as condições de fruição e funcionalidade do espaço e adequar o edifício a padrões mais exigentes de segurança, privacidade, sustentabilidade, conforto térmico e acústico.

6.2 – Intervenção paisagística

Do ponto de vista paisagístico é proposta a reconfiguração da relação entre o edificado e o terreno, através da introdução de espaços exteriores de transição. Estes espaços funcionam como limites virtuais entre o jardim de uso público e o espaço privado correspondente ao primeiro piso das unidades de alojamento, materializando-se em jardins de uso exclusivo para cada unidade.

Adicionalmente, prevê-se a requalificação dos espaços lúdicos exteriores dentro dos limites da unidade de execução, com a remoção das estruturas degradadas das piscinas existentes. O terreno atualmente desocupado será modelado para acolher novas piscinas e para integrar uma maior área ajardinada, promovendo a valorização ambiental e funcional do espaço.

A proposta de intervenção fundamenta-se na análise da orientação solar do edificado existente, na incidência dos ventos dominantes e na morfologia do terreno, parâmetros que orientam a implantação das piscinas e a configuração dos espaços ajardinados exteriores. Prevê-se a integração de estratégias passivas para otimização energética, incluindo sistemas fotovoltaicos e térmicos. As soluções

arquitetónicas irão incorporar sistemas de ensombramento nas fachadas, iluminação eficiente, bem como estratégias de gestão sustentável da água, que abrangem a poupança hídrica e a rega otimizada.

A solução paisagista, integrada no Parque Natural de Sintra-Cascais com vistas panorâmicas de eleição para a serra de Sintra propõe sobretudo otimizar a área envolvente, manter a estrutura verde existente e valorizar os elementos de valor biofísico presentes no local, reforçando o *continuum naturale* do território.

A intervenção prevê a consolidação de uma estrutura verde composta maioritariamente por vegetação mediterrânica autóctone, adaptada às condições edafo-climáticas locais, com reduzidas exigências de manutenção, rega e fertilização, promovendo a sustentabilidade ecológica do território. A intervenção inclui ainda a preservação da mata paraclimática existente a poente, cujo coberto arbóreo contribui significativamente para o equilíbrio do microclima local, através da infiltração das águas pluviais, proteção dos solos e mitigação dos ventos predominantes de noroeste. Os abates pontuais serão compensados com a plantação de novos exemplares, garantindo a continuidade da função ecológica e paisagística da área.

A proposta técnica para os pavimentos privilegia soluções permeáveis, como o betão poroso nas vias de acesso automóvel e grelhas de enrelvamento nas zonas de estacionamento exterior, com o objetivo de promover a infiltração das águas pluviais e reduzir os caudais de escoamento. Nos percursos pedonais, prevê-se a aplicação de pavimentos do tipo *pavidren*, reforçando a sustentabilidade e a gestão eficiente das águas pluviais.

6.3 – Estacionamento e Mobilidade

A intervenção proposta visa requalificar a estrutura viária existente, facilitar os percursos pedonais e a correta acessibilidade a pessoas de mobilidade condicionada, bem como garantir o acesso a veículos de emergência, por forma a cumprir com os padrões regulamentares atuais das acessibilidades e da segurança contra incêndios em vigor.

O acesso ao terreno é feito pela Avenida Alfredo Cesar Torres, a entrada principal do empreendimento turístico é servida por uma via de acesso condicionado, definida como zona de coexistência, entre circulação automóvel limitada a serviço de táxis, pessoas com mobilidade condicionada e veículos de emergência. A restante estrutura viária no interior da propriedade, organiza-se através da via com estacionamento à superfície para os utentes e visitantes ao longo do limite nascente da parcela e de uma via de serviço, a norte com acesso ao cais de cargas e descargas, juntamente com acesso à passagem pedonal condicionada a viaturas de bombeiros de acesso às traseiras do edifício.

Atento à atividade turística prevista para o edificado a reabilitar estima-se a criação de cerca de 111 lugares de estacionamento automóvel, 20 lugares para velocípedes, 5 lugares para motociclos e 1 lugar para pesados de passageiros, garantindo ainda 7 lugares de estacionamento reservados para mobilidade condicionada. A solução apresentada, oferece assim, uma capacidade superior à exigida em cumprimento

do disposto nos artigos 122.º e 124.º do Regulamento do PDM, conjugado com o Ponto 2.8.1 do D.L. n.º 163/2006, de 8 de agosto, na redação vigente.

6.4 - Síntese conclusiva

Com a atual proposta de delimitação de Unidade de Execução pretende-se implementar a recuperação, requalificação e reconversão do edificado existente e do espaço exterior envolvente, de forma a recuperar a sua atratividade e valor, permitindo proporcionar ao Hotel Atlantis Sintra-Estoril uma nova identidade, assente em princípios de modernidade, funcionalidade e sustentabilidade, através de uma nova abordagem conceptual que visa transformar as valências existentes, de forma a melhorar as condições de fruição do empreendimento turístico.

A proposta apresentada vai ao encontro dos eixos estratégicos e do conteúdo programático definido para a SUB-UOPG 2.4 - Autódromo e Aglomerado Urbano da Ribeira da Penha Longa - no âmbito do disposto na alínea iv) do Artigo 126.º-B do RPDM-Cascais, que visam colmatar as fragilidades do território e implementar as orientações específicas decorrentes do Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT-AML), designadamente:

- a) Procura de soluções de qualidade através da proposta de valorização paisagista;
- b) Tirar partido do sistema de vistas;
- c) Criação de espaços turísticos/comerciais próprios para fomentar a vivência do espaço em complemento da atividade desportiva implantada em áreas edificadas.

A solução apresentada, enquadrada na delimitação da Unidade de Execução Alcabideches 2.4 – Requalificação de Empreendimento Turístico, pelas suas características e pela sua localização, apresenta-se como uma área suscetível de atrair e fixar nova oferta turística de qualidade, permitindo dinamizar o turismo do município, bem como atividades económicas conexas.

7 – SISTEMA DE EXECUÇÃO

A execução do Plano Diretor Municipal no âmbito da Unidade de Execução Alcabideches 2.4 – Requalificação de Empreendimento Turístico decorre do sistema de iniciativa dos interessados, cabendo a estes a iniciativa de execução e os encargos respetivos, nos termos do artigo 149.º do RJIGT, sendo totalmente assumidos pela Requerente ou por quem a venha a suceder na sua posição.

8 – PRAZOS

O procedimento de controlo prévio das operações urbanísticas destinado a implementar a Unidade de Execução Alcabideche 2.4 – Requalificação de Empreendimento Turístico deve ser apresentado no prazo máximo de 2 anos, contados a partir da data da publicitação no *Diário da República*, do Aviso de aprovação delimitação da Unidade de Execução, sob pena de caducidade da deliberação de aprovação.

A execução das operações urbanísticas no âmbito da Unidade de Execução deverá concretizar-se no prazo de 2 anos a contar da emissão da licença de obras, sem prejuízo da aplicabilidade das normas legais relativas a prorrogação de prazos.

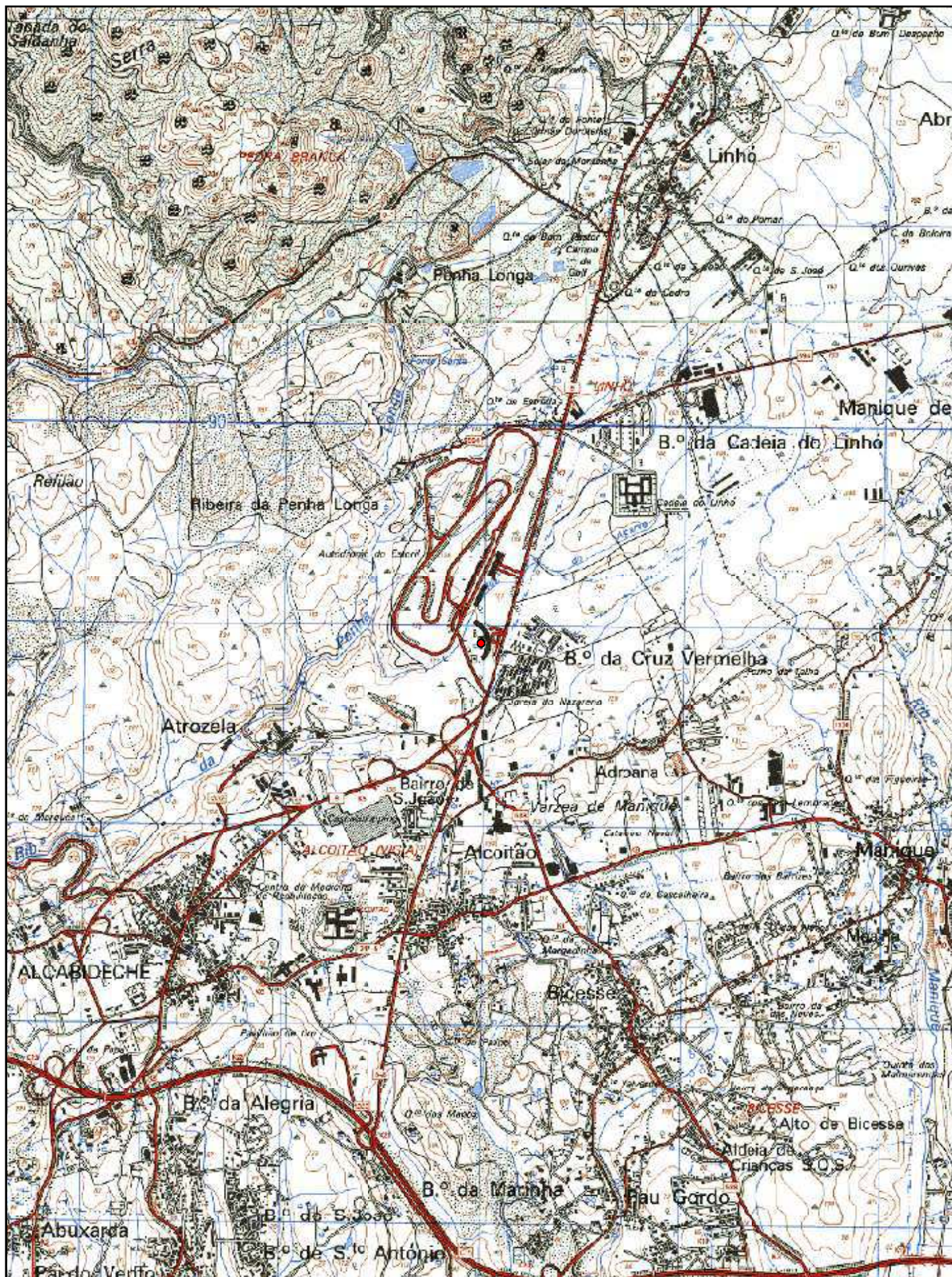
9 – ANEXOS

Constituem Anexos aos Termos de Referência da Unidade de Execução Alcabideche 2.4 – Requalificação de Empreendimento Turístico, os seguintes elementos:

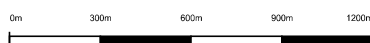
- **Anexo I** – Planta de Localização
- **Anexo II** – Extrato do PDM-Cascais
- **Anexo III** – Planta da Proposta de Delimitação da Unidade de Execução sobre o Cadastro
- **Anexo IV** – Planta da Proposta de Delimitação da Unidade de Execução sobre Levantamento Topográfico | Situação Existente
- **Anexo V** – Planta da Proposta de Delimitação da Unidade de Execução sobre Levantamento Topográfico | Situação Proposta
- **Anexo VI** – Arranjos Exteriores Propostos
- **Anexo VII** – Modelo Urbano Proposto
- **Anexo VIII** – Certidão do teor da descrição e inscrição em vigor
- **Anexo IX** – Alvará de Licença de Utilização Válida
- **Anexo X** – Pareceres Emitidos



ANEXO I – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

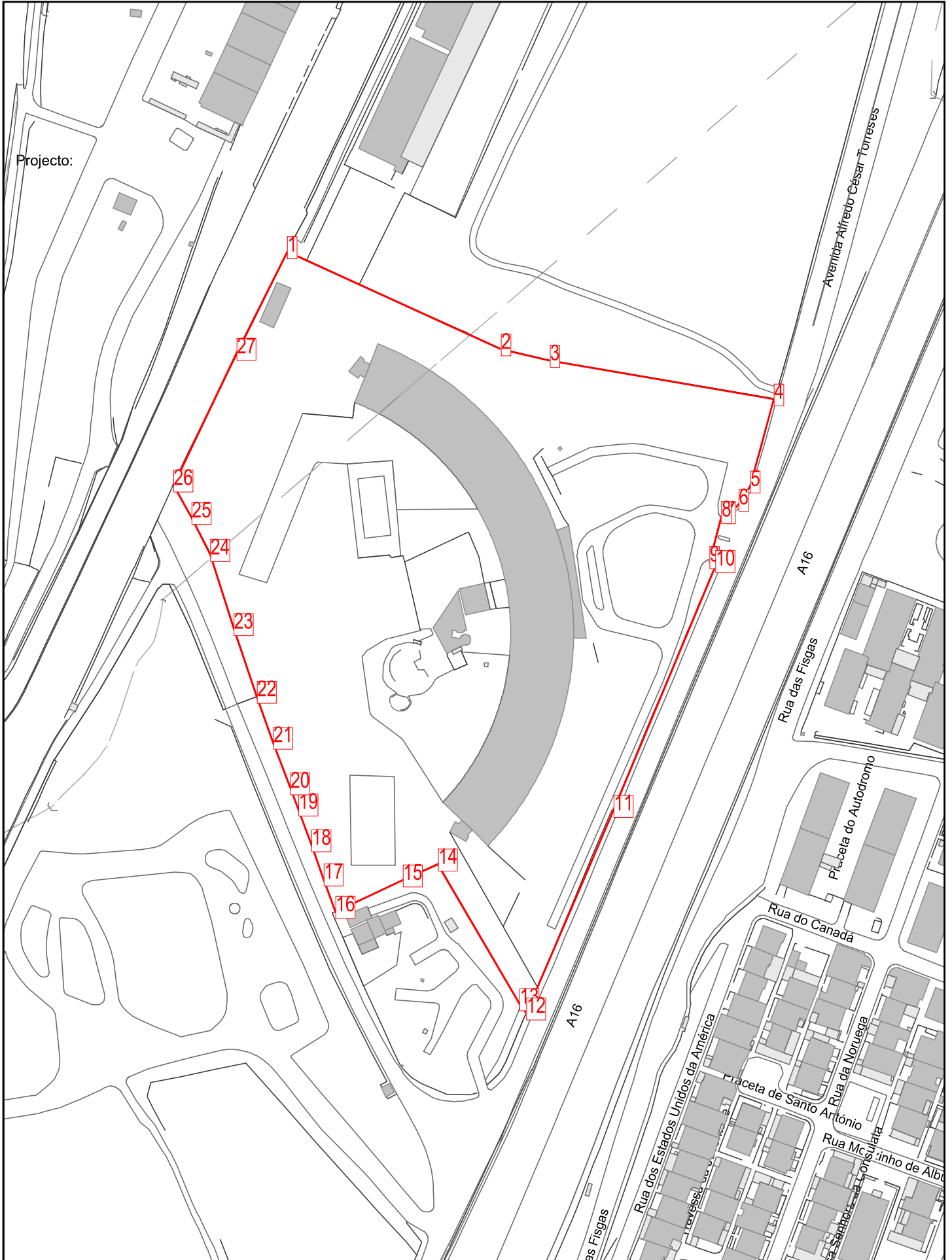


NORTE



Escala 1:25000

Projecto:



Projecto:

1 - X:□ -109592.9 - Y:□ -101453.1
2 - X:□ -109506.6 - Y:□ -101492.4
3 - X:□ -109486.8 - Y:□ -101497.0
4 - X:□ -109396.3 - Y:□ -101512.6
5 - X:□ -109405.9 - Y:□ -101547.8
6 - X:□ -109410.6 - Y:□ -101555.2
7 - X:□ -109415.9 - Y:□ -101560.2
8 - X:□ -109417.6 - Y:□ -101560.1
9 - X:□ -109422.4 - Y:□ -101578.3
10 - X:□ -109419.9 - Y:□ -101579.9
11 - X:□ -109461.1 - Y:□ -101678.8
12 - X:□ -109496.4 - Y:□ -101760.6
13 - X:□ -109499.1 - Y:□ -101757.0
14 - X:□ -109532.0 - Y:□ -101700.5
15 - X:□ -109546.2 - Y:□ -101706.9
16 - X:□ -109573.4 - Y:□ -101719.6
17 - X:□ -109578.2 - Y:□ -101706.5
18 - X:□ -109583.1 - Y:□ -101692.7
19 - X:□ -109588.4 - Y:□ -101678.2
20 - X:□ -109591.7 - Y:□ -101669.7
21 - X:□ -109598.6 - Y:□ -101651.3
22 - X:□ -109605.2 - Y:□ -101632.7
23 - X:□ -109614.6 - Y:□ -101605.4
24 - X:□ -109624.0 - Y:□ -101575.5
25 - X:□ -109631.6 - Y:□ -101560.5
26 - X:□ -109638.9 - Y:□ -101547.4
27 - X:□ -109613.4 - Y:□ -101494.3

Área (m²): 41585.1
Perímetro (m): 884.2

NOTA: Coordenadas em metros referentes ao sistema de referência PT-TM06/ETRS89



ANEXO II – EXTRATO DO PDM-CASCAIS



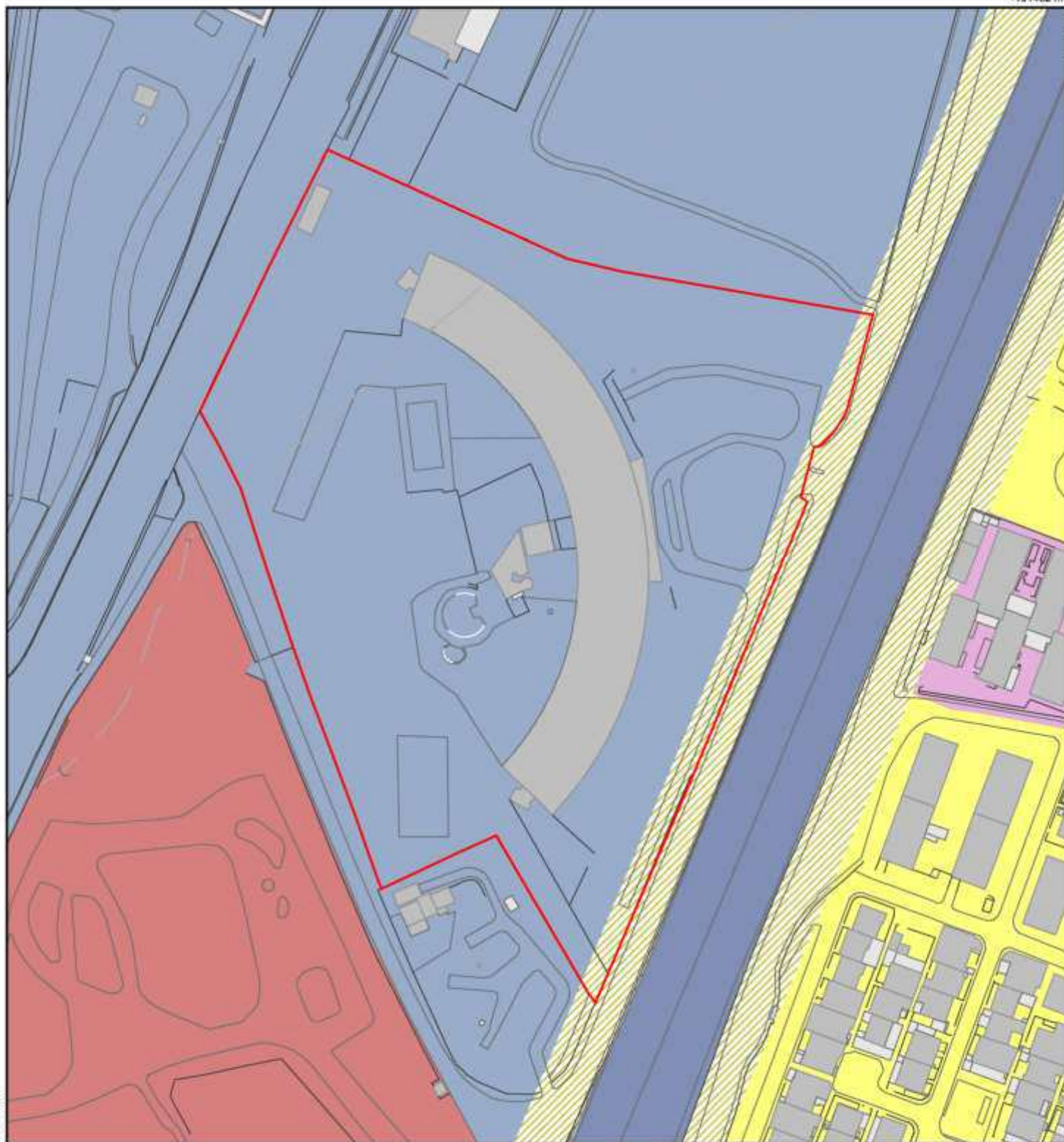
-109709 m

-101812 m

Classificação do Solo

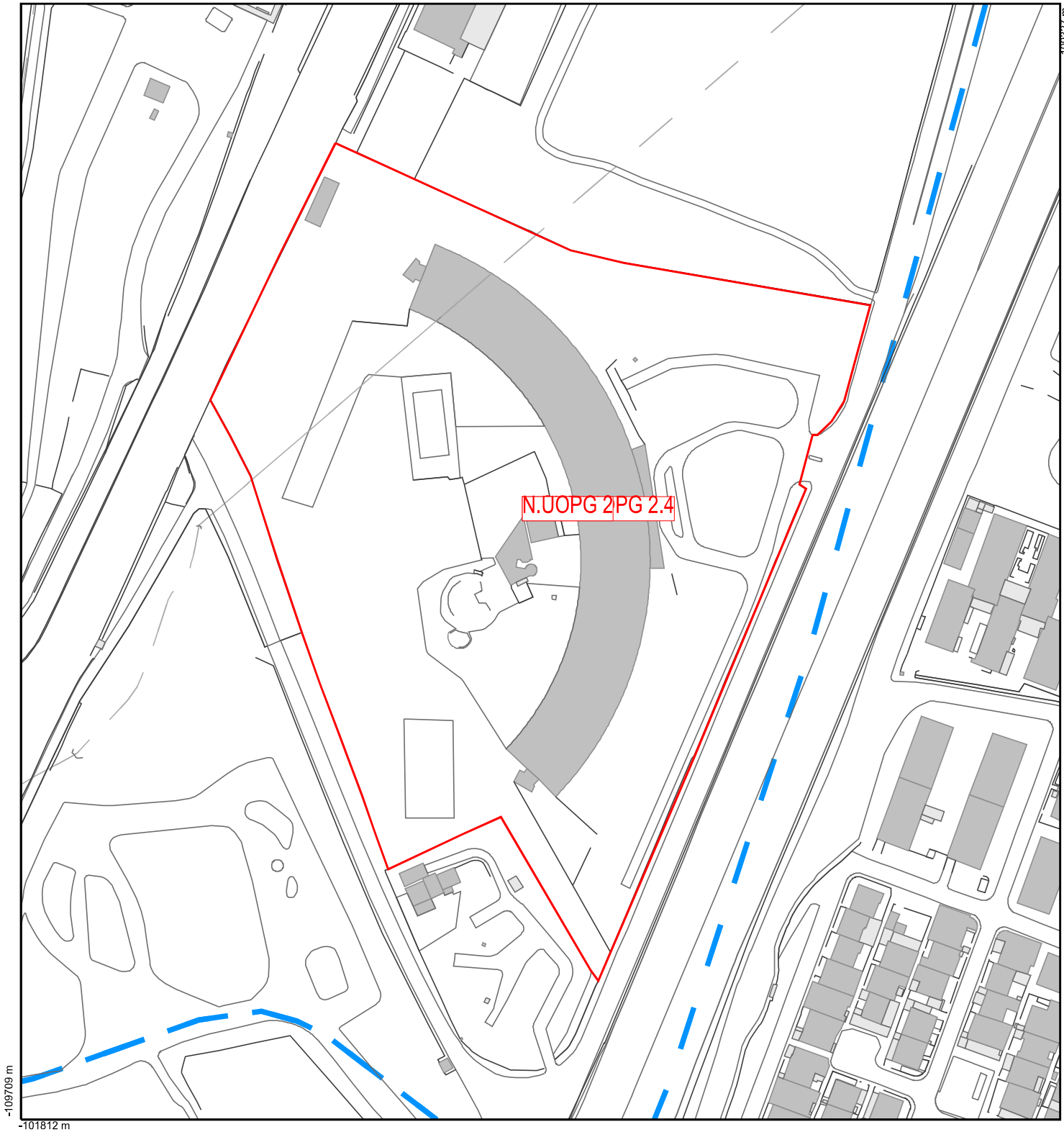
-  Classificação do Solo 2022 - Solo Rústico
-  Classificação do Solo 2022 - Solo Urbano





Qualificação do Solo

-  Qualificação do Solo 2022 - Espaço de Equipamento e Infraestruturas
-  Qualificação do Solo 2022 - Espaço Habitacional
-  Qualificação do Solo 2022 - Espaço de Infraestruturas Estruturantes
-  Qualificação do Solo 2022 - Espaço Verde de Proteção a Infraestruturas
-  Qualificação do Solo 2022 - Espaço de Aglomerados Rurais
-  Qualificação do Solo 2022 - Espaço de Equipamento



UOPG e Sub-UOPG

 UOPG e Sub-UOPG 2022 - Sub-UOPG  UOPG e Sub-UOPG 2022 - UOPG



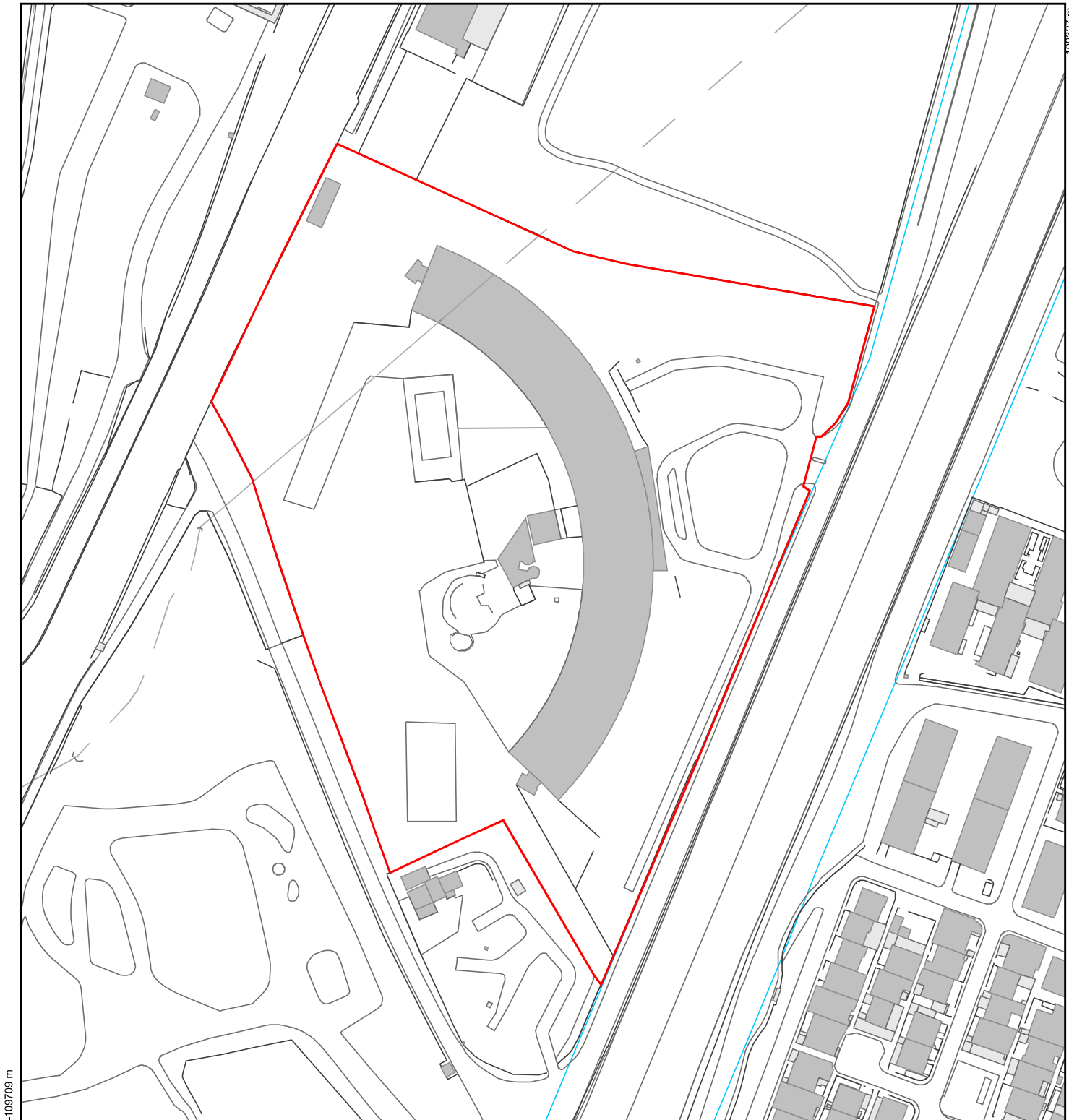
Versão Informática - Não substitui consulta aos diplomas publicados. Cartografia no sistema de referência PT-TM06/ETRS89



Escala 1:2000

Folha 4/16

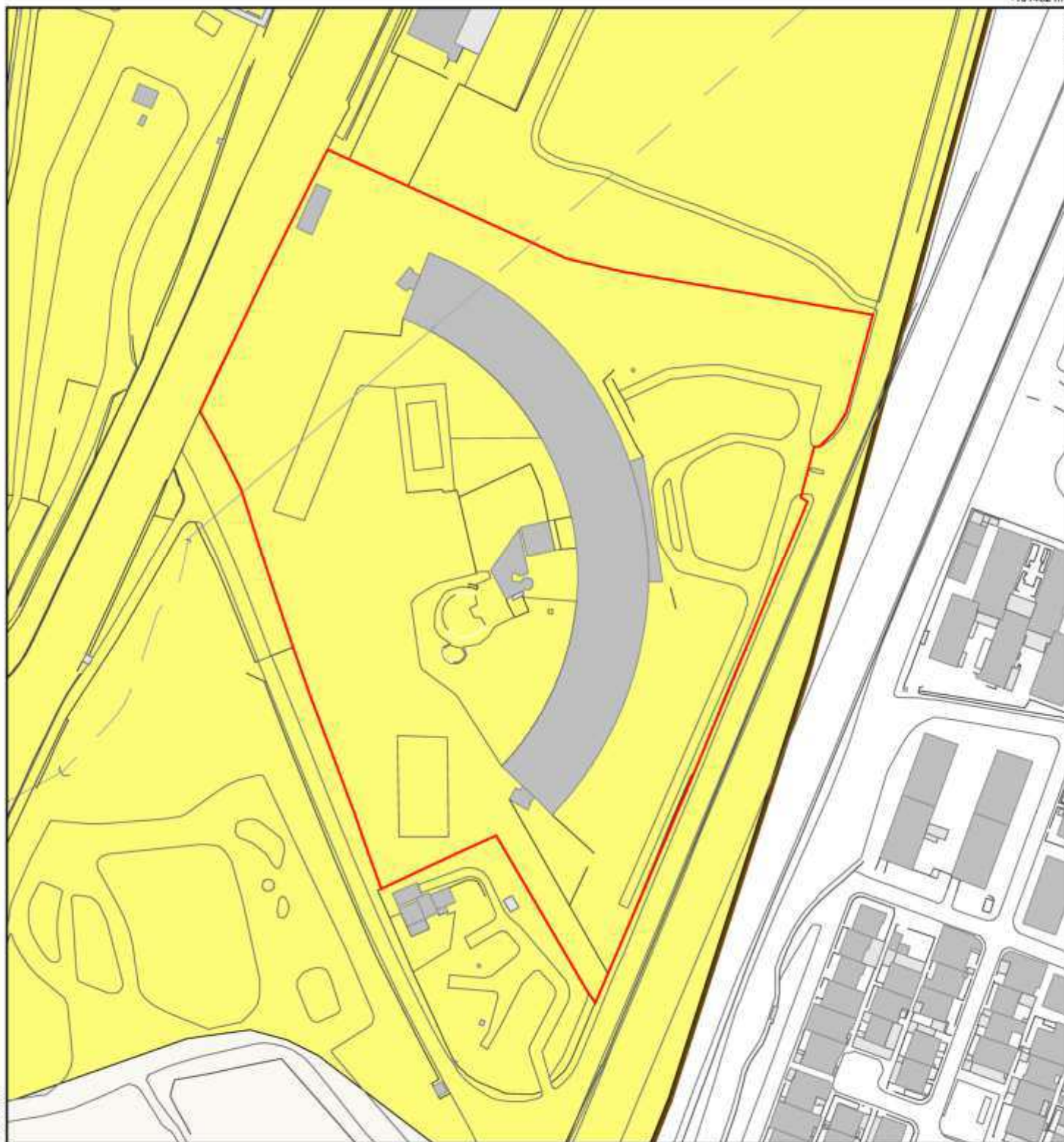
Data 15/07/2024




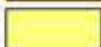
Rede viária

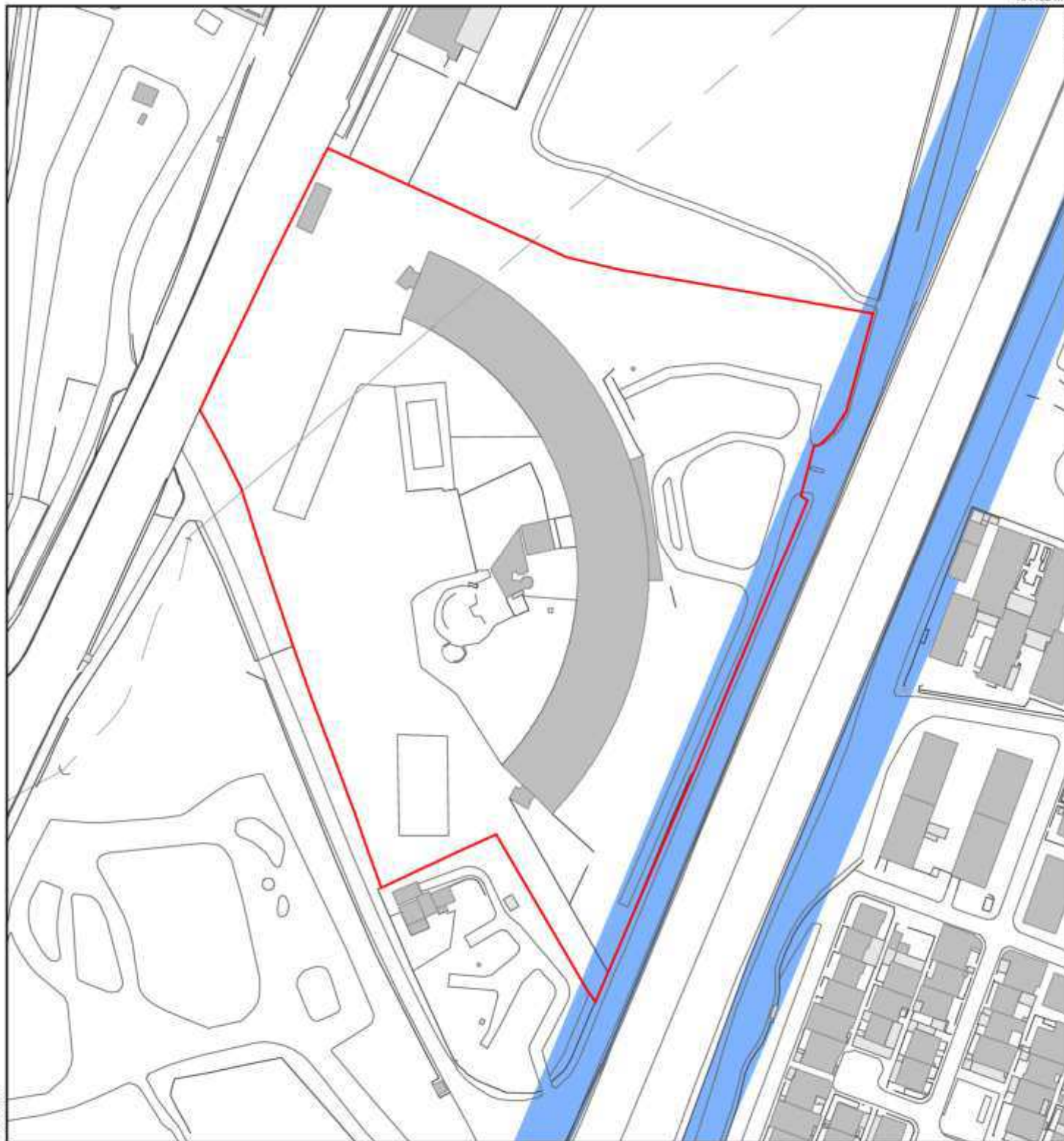
— Rede viária 2022 - Via Existente de nível 2






Regime de proteção PNSC

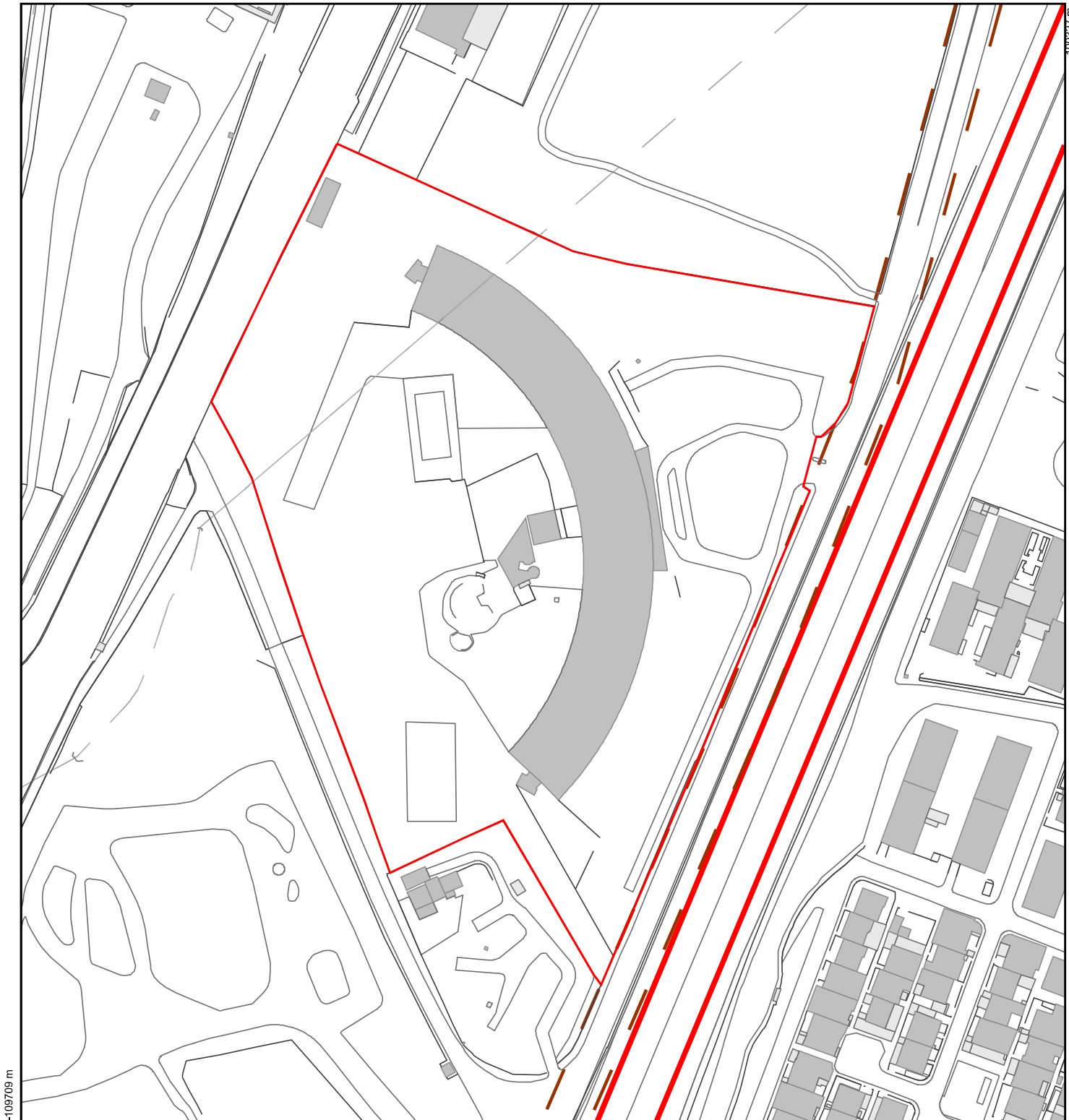
-  Limite Paisagem Cultural - Zona de Transição
-  Limite Regime de Proteção - Área de Proteção Parcial tipo II





Estrutura Ecológica

 Estrutura Ecológica 2022 - Estrutura Ecológica Urbana





Mobilidade e Acessibilidade

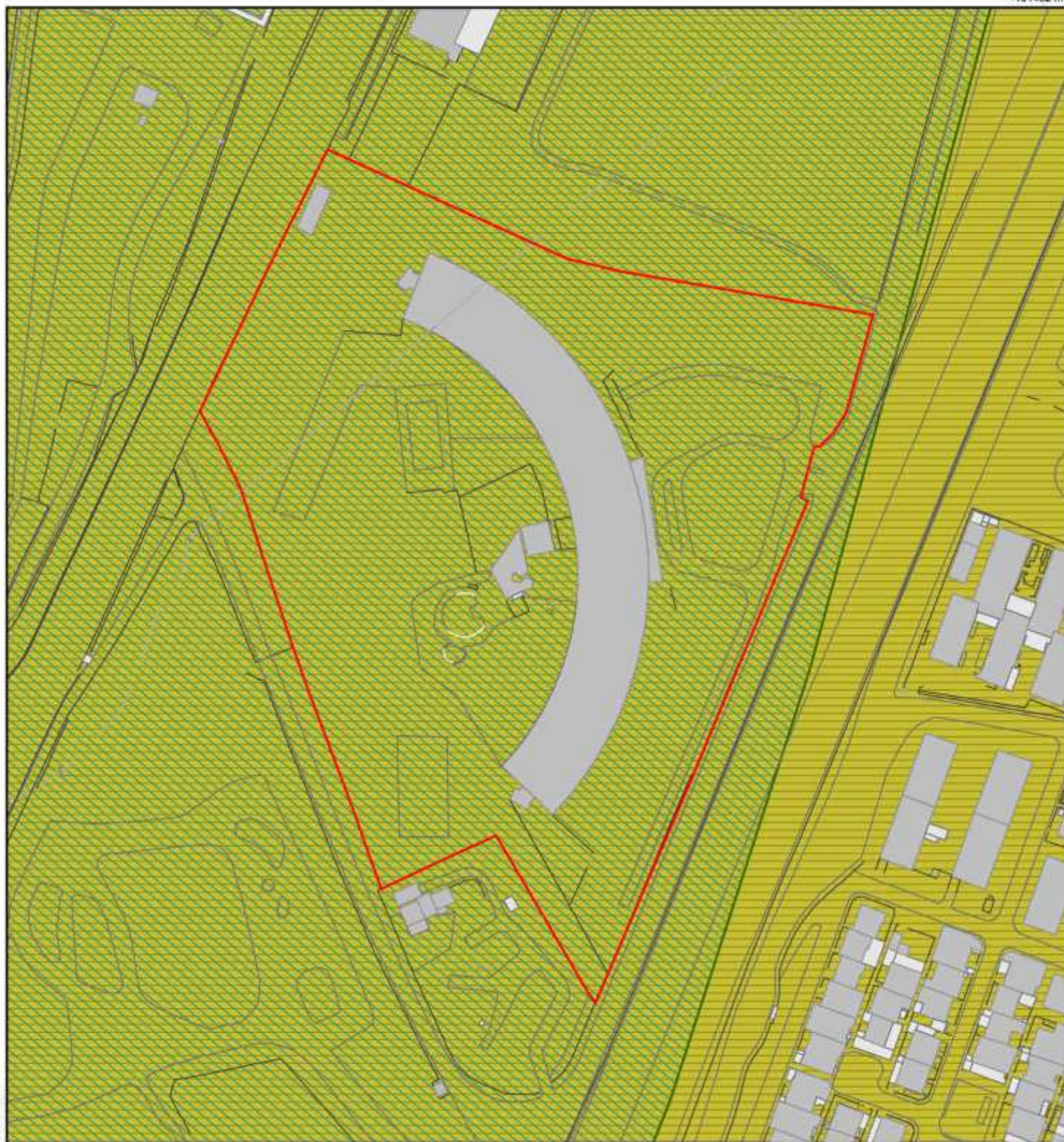
-  Posição PRN - E. N. Proposta - Desclassificada
-  Posição PRN - Itinerário Complementar



Versão Informática - Não substitui consulta aos diplomas publicados. Cartografia no sistema de referência PT-TM06/ETRS89

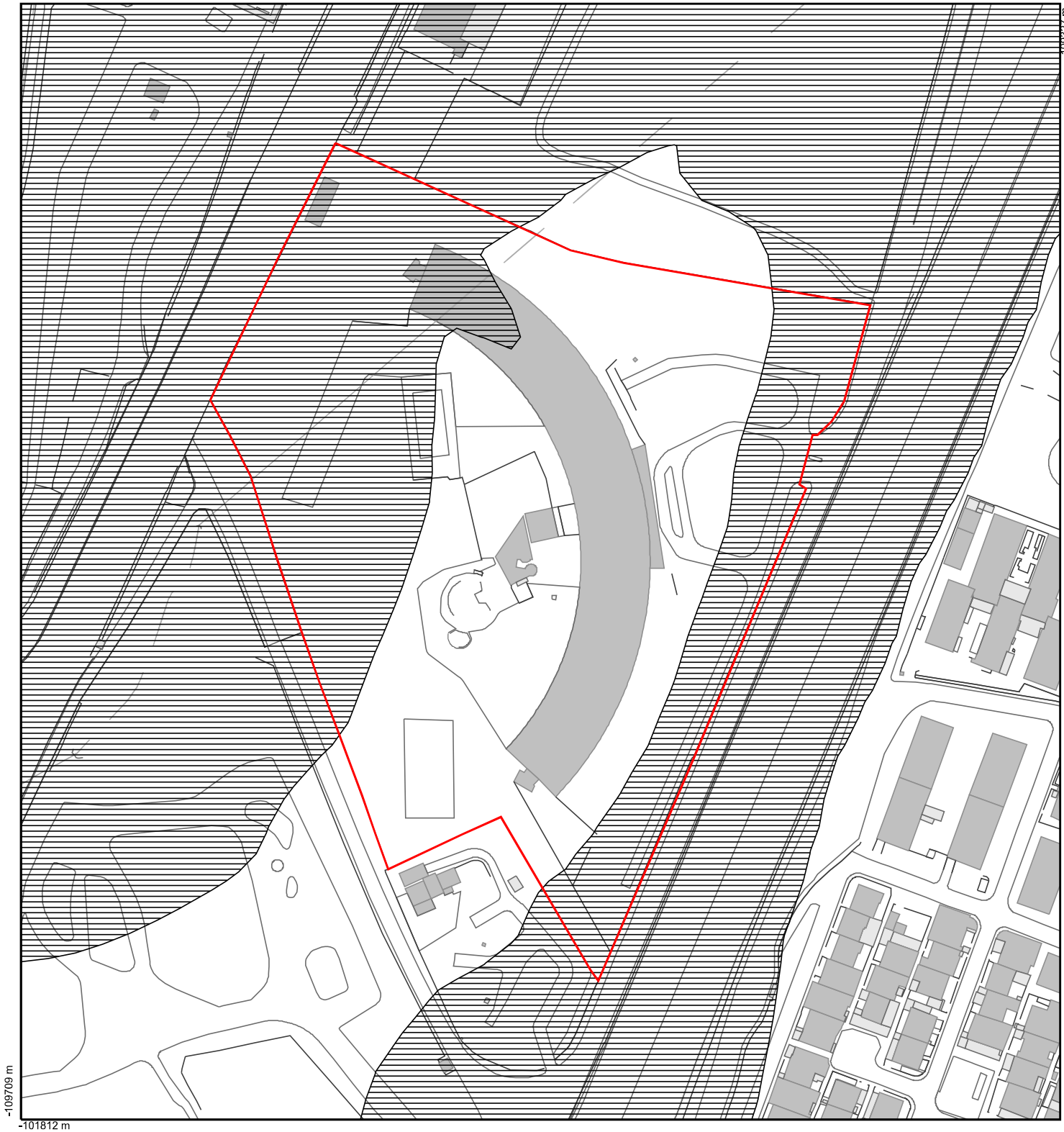


Escala 1:2000

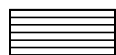


Planos

- | | | | |
|---|---------------------------------|---|--------------------------------|
|  | Planos 2022 - PBH-T |  | Limite PROF LVT - Desconhecido |
|  | Planos 2022 - POPNSC |  | Planos 2022 - PROTAML |
|  | Limite PROF LVT - Grande Lisboa | | |



Ordenamento Zonamento Acústico








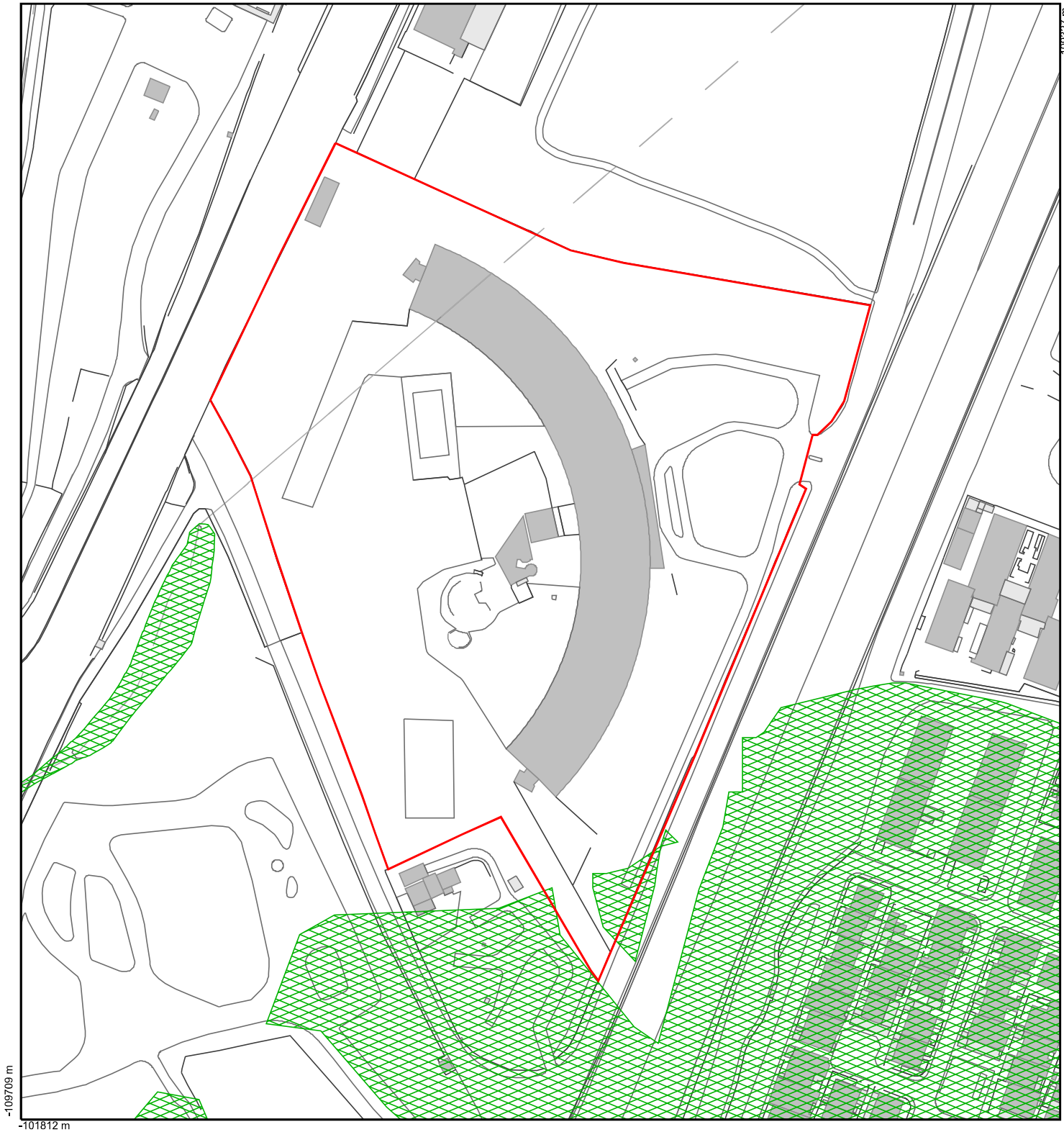
Ordenamento Zonamento Acústico - Zonas de Conflito





Ordenamento Aeronautico

-  Limite Aerodromo - Zona 4 - Proteção de Atividades com aves e controlo da avifauna
-  Limite Aerodromo - Zona 5 - Proteção Sistemas de Telecomunicações, radioeletrico
-  Limite Aerodromo - Zona 8 - Superfície Horizontal Interior
-  Limite Aerodromo - Zona 9 - Superfície conica
-  Limite Aerodromo - Zona 10 - Proteção luzes passíveis interferir com a segurança

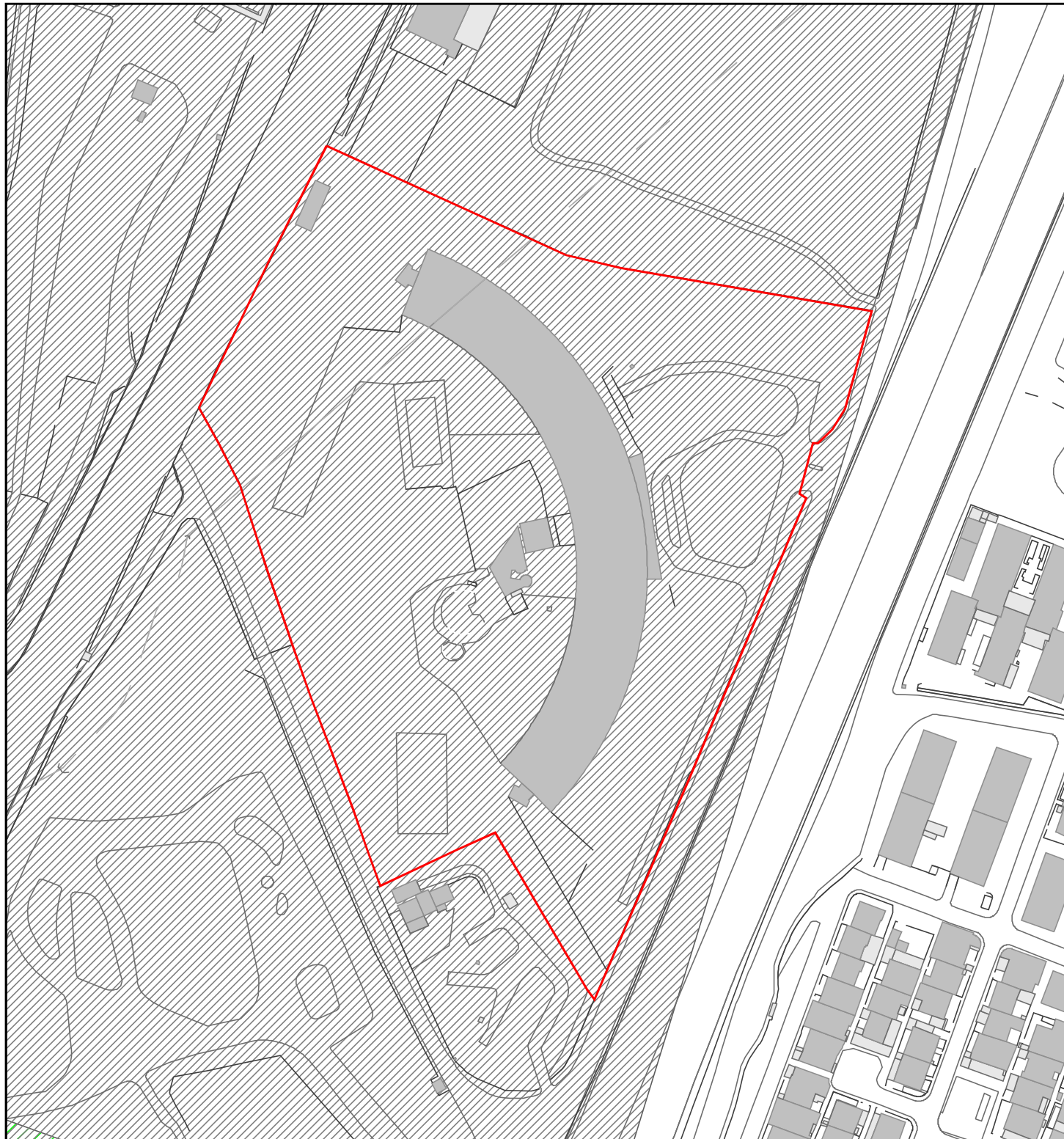


Ordenamento Suscetibilidade



Limite Cheia - Grau de Suscetibilidade: Suscetibilidade moderada

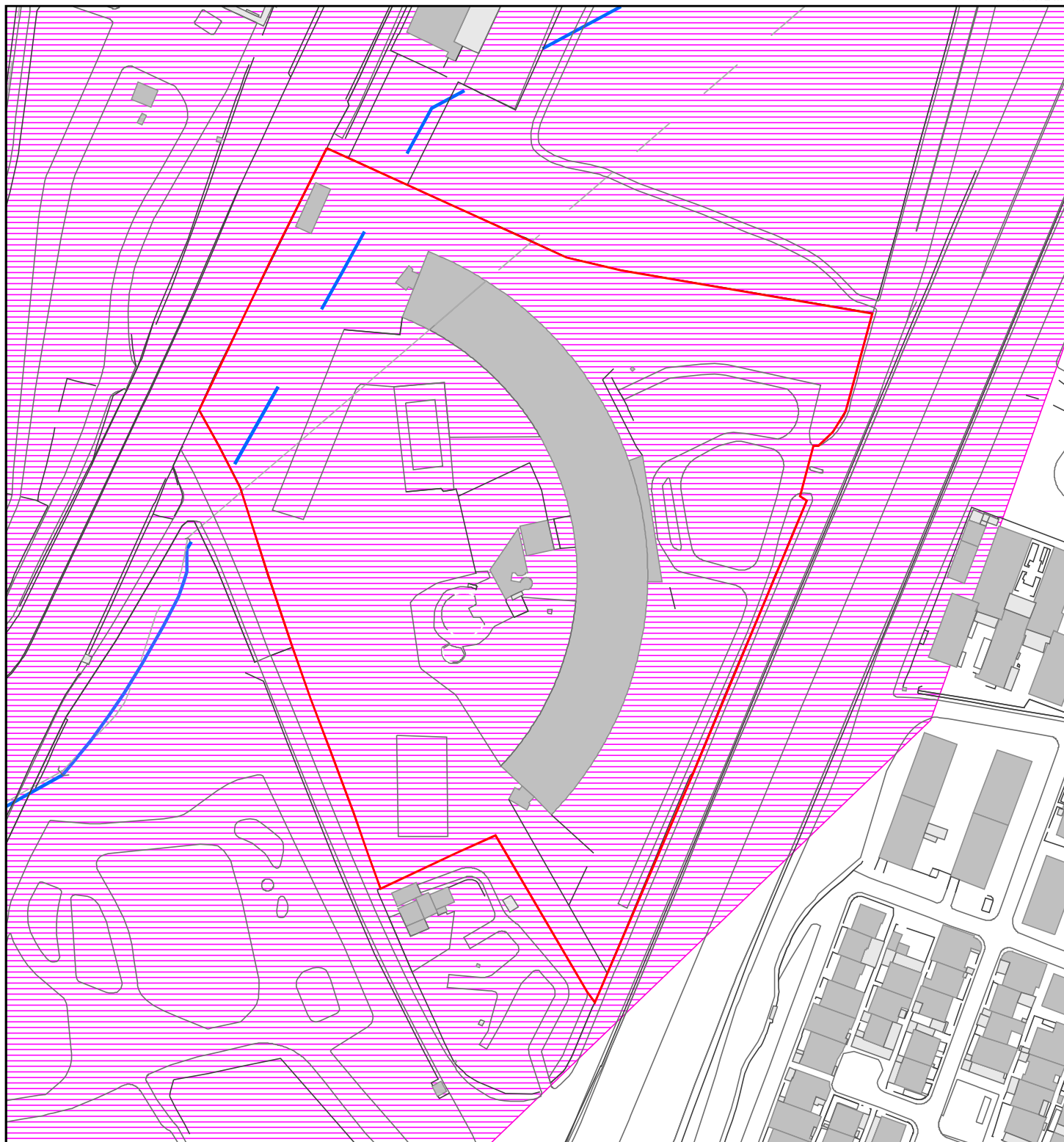







Áreas Protegidas

-  Limite - Parque Natural de Sintra Cascais
-  Limite - Sítio de Interesse Comunitário da Rede Natura 2000

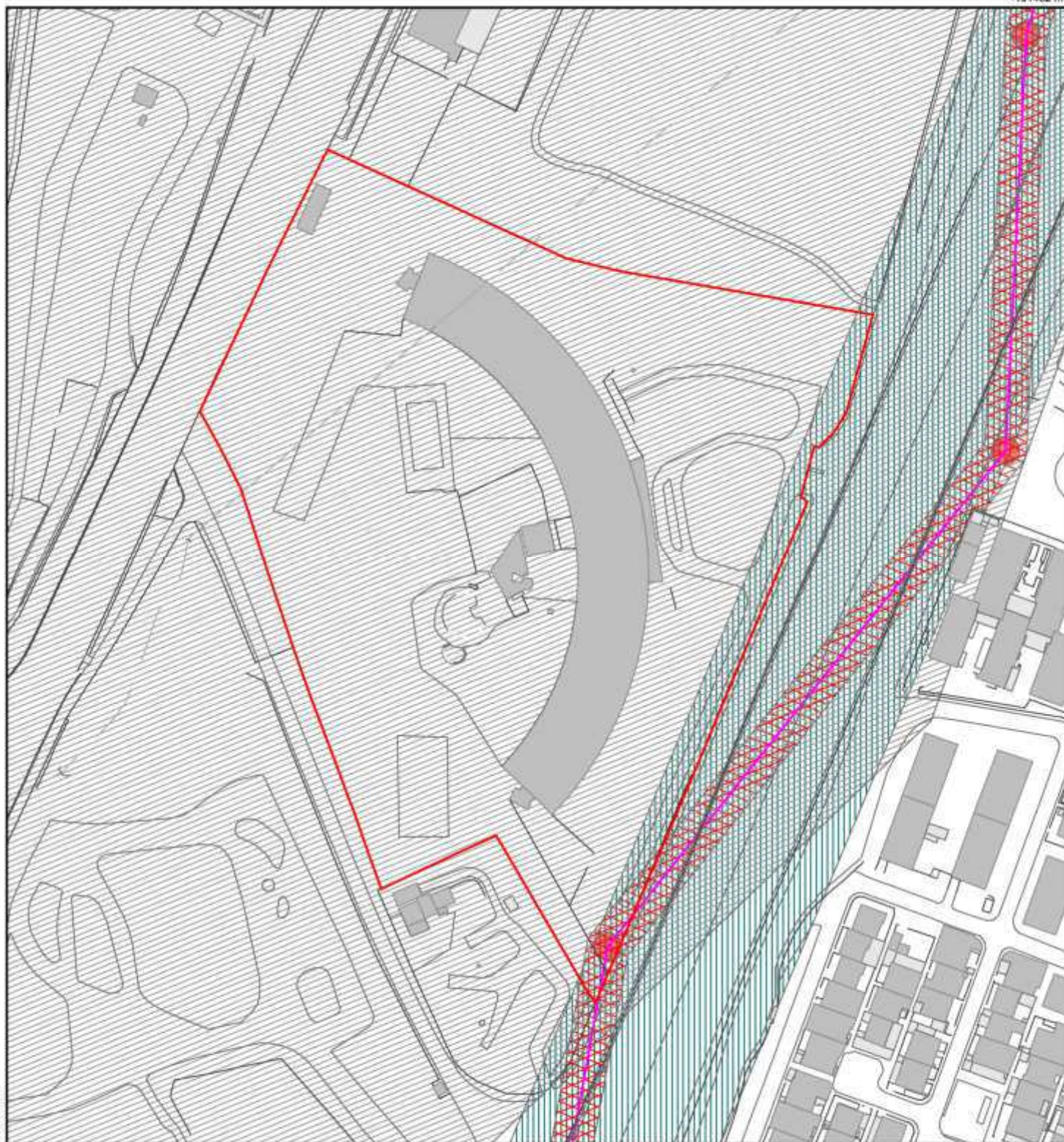








Recursos Naturais

-  Limite Rgh - Zona de proteção alargada à captação de águas subterrâneas
-  Posição - Curso de água
-  Posição - Curso de água subterraneo







Infraestruturas

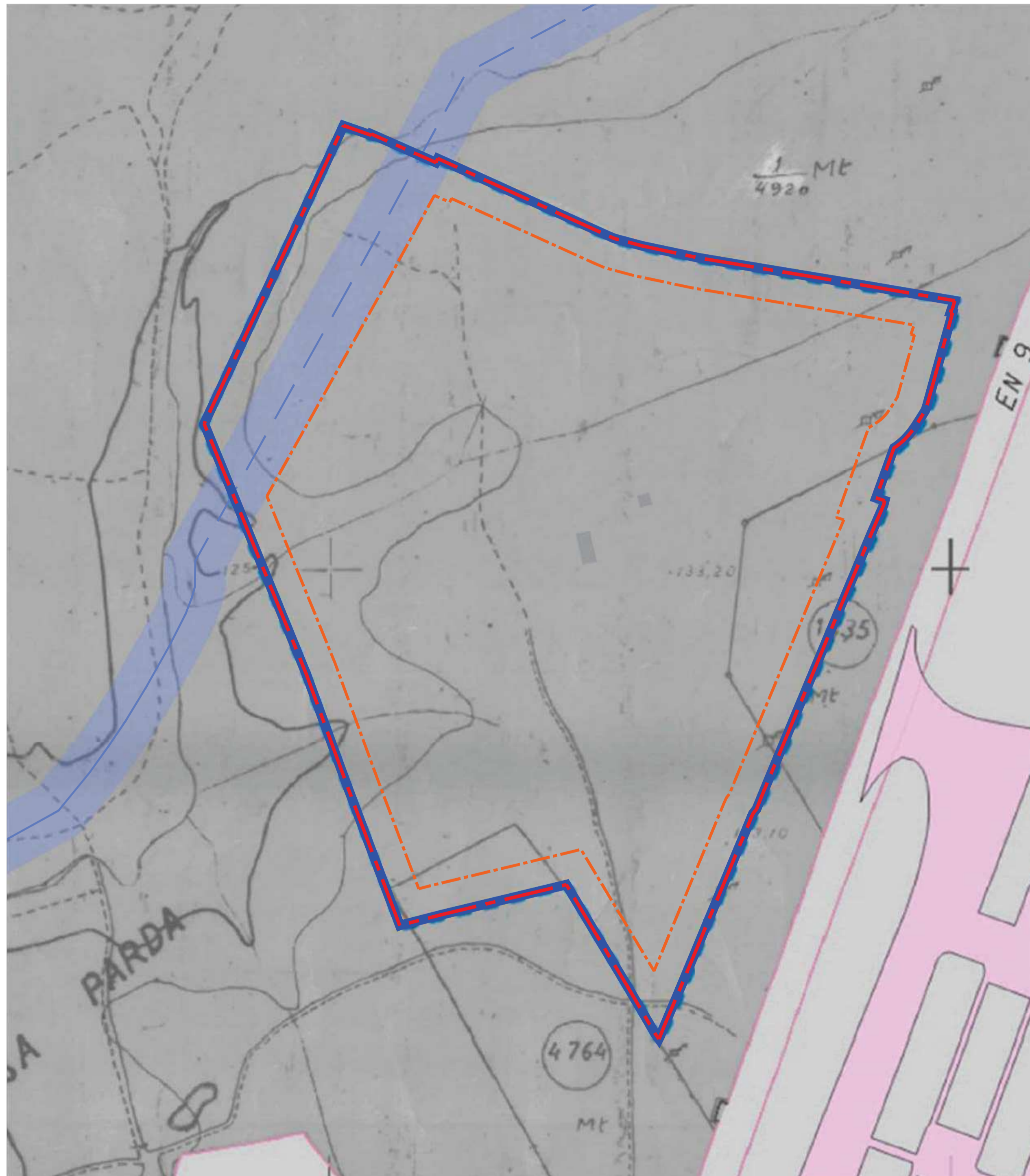
-  Limite Recursos Hídricos - Zona de Proteção Alargada
-  Limite Rede Elétrica Nacional - Poste alta tensão
-  Limite Rede Elétrica Nacional - Servidão alta tensão
-  Limite Rede Rodoviária (PRN) - Servidão rodoviária existente
-  Posição Rede Elétrica Nacional - Linha de Alta Tensão



REN - Reserva Ecológica Nacional

-  REN - Reserva Ecológica Nacional - Área de exclusão da REN
-  REN - Reserva Ecológica Nacional - Áreas estratégicas de proteção e recarga de aquíferos

**ANEXO III – PLANTA DA PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO
DA UNIDADE DE EXECUÇÃO SOBRE O CADASTRO**



Planta da proposta de delimitação da unidade de execução sobre cadastro com identificação dos prédios / parcelas | Escala 1:1000

LEGENDA

- Delimitação da Unidade de Execução Proposta (45.633,00 m²)
- Limite do lote original (Lote 1279/77)
- Limite de afastamento obrigatório
- Curso de água
- Curso de água subterrâneo

NOTAS GERAIS:
Este projeto deverá ser lido juntamente com os projetos das especialidades. Todas as dimensões serão lidas à cota e não à escala. As árvores são meramente indicativas, prevendo o proposto no respetivo Projeto de Paisagismo.

ARQUITECTURA - AUTOR



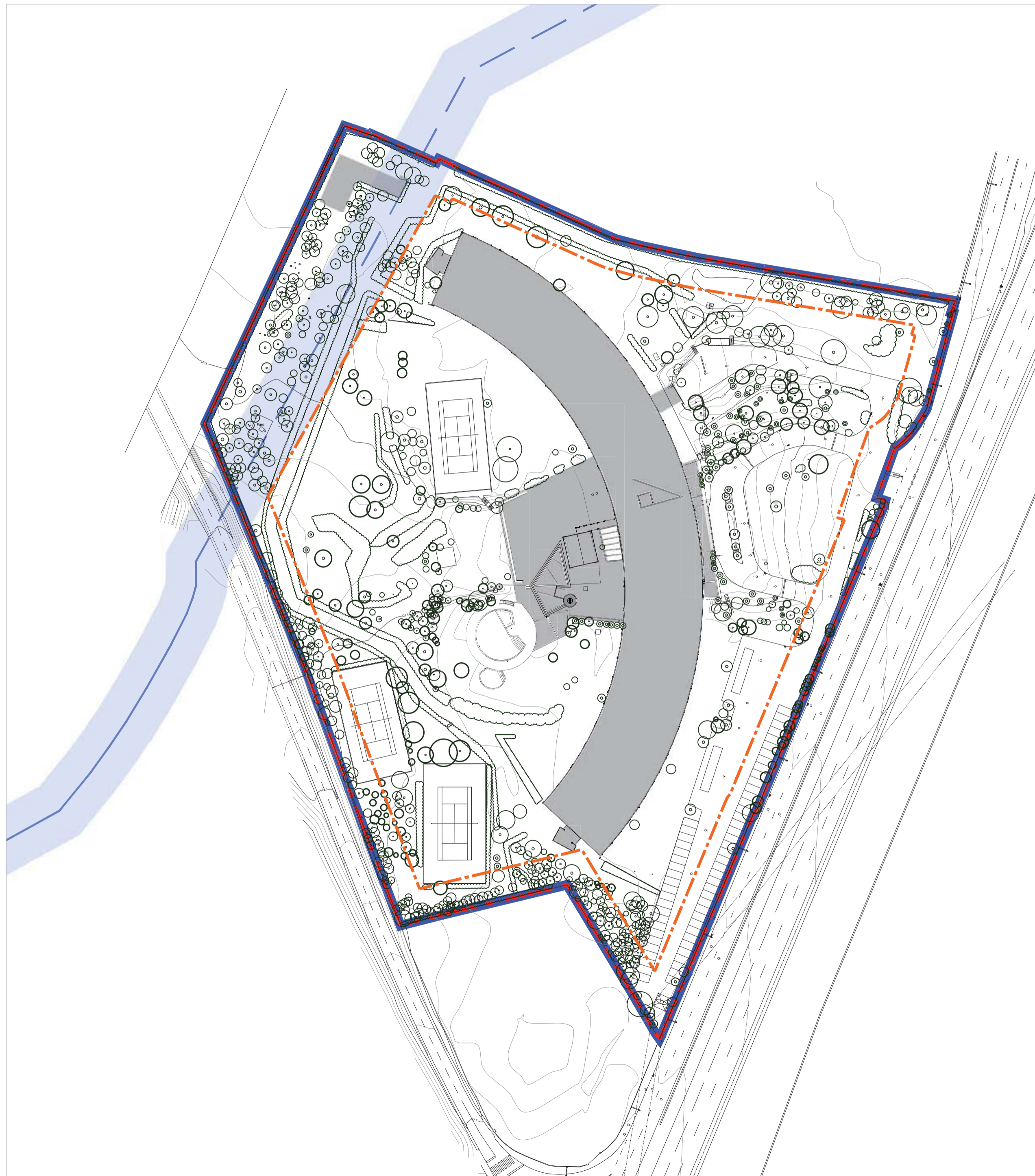
CPU ARCHITECTS INTERNATIONAL, LDA
RUA VIEIRA DA SILVA, 45 1350-342 LISBOA PORTUGAL
TEL. (+351) 213 939 000 . cpu@cpu.pt . www.cpu.pt

ESTE DESENHO É PROPRIEDADE INTELECTUAL DA CPU, TITULAR DOS DIREITOS MORAIS E PATRIMONIAIS DO PROJECTO DE QUE É PARTE, AO ABRIGO DO DISPOSTO NA ALÍNEA b) DO N.º DO ART. 1.º E DO N.º DO ART. 1.º DO "CÓDIGO DO DIREITO DE AUTOR E DOS DIREITOS CONEXOS", NÃO PODENDO SER REPRODUZIDO OU USADO PARA QUALQUER PROPÓSITO A NÃO SER O AQUI INDICADO, SEM PRÉVIA AUTORIZAÇÃO ESCRITA.

CLIENTE	POSITIF YEARS LDA.	
PROJECTO	HOTEL ATLANTIS SINTRA ESTORIL	
LOCAL	Avenida Alfredo Cesar Torres 2645-112 Alcabideche	
FASE	DELIMITAÇÃO UNIDADE DE EXECUÇÃO	
DESIGNAÇÃO	ANEXO III SOBREPOSIÇÃO SOBRE CADASTRO PLANTA	
DATA	REVISÃO Nº	Nº DESENHO
09-2025	R00	25-051-UR-01
VISTO	<input type="text"/>	<input type="text"/>
FICHEIRO	25-051_Pedido Delimitacao Ude.dwg	
		ESCALA
		1/1000



**ANEXO IV – PLANTA DE PROPOSTA DE
DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO
SOBRE LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO |
SITUAÇÃO EXISTENTE**



Planta da proposta de delimitação da unidade de execução sobre levantamento topográfico - Situação Existente | Escala 1:1000

LEGENDA

- Delimitação da Unidade de Execução Proposta
4.633,00 m
- Limite do lote original (Alameda 1279/77)
- Limite de afastamento obrigatório
- Curso de água
- Curso de água subterrâneo

NOTAS GERAIS:
Este projeto deverá ser lido juntamente com os projetos das especialidades. Todas as dimensões serão lidas à cota e não à escala. As árvores são meramente indicativas, prevendo o proposto no respetivo Projeto de Paisagismo.

ARQUITECTURA - AUTOR



CPU ARCHITECTS INTERNATIONAL, LDA
RUA VIEIRA DA SILVA, 45 1350-342 LISBOA PORTUGAL
TEL. (+351) 213 939 000 . cpu@cpu.pt . www.cpu.pt

ESTE DESENHO É PROPRIEDADE INTELECTUAL DA CPU, TITULAR DOS DIREITOS MORAIS E PATRIMONIAIS DO PROJECTO DE QUE É PARTE, AO ABRIGO DO DISPOSTO NA ALÍNEA b) DO N.º DO ART. 1.º E DO N.º DO ART. 1.º DO "CÓDIGO DO DIREITO DE AUTOR E DOS DIREITOS CONEXOS", NÃO PODENDO SER REPRODUZIDO OU USADO PARA QUALQUER PROPÓSITO A NÃO SER O AQUI INDICADO, SEM PRÉVIA AUTORIZAÇÃO ESCRITA.

CLIENTE **POSITIF YEARS LDA.**

PROJECTO **HOTEL ATLANTIS
SINTRA ESTORIL**

LOCAL **Avenida Alfredo Cesar Torres 2645-112 Alcabideche**

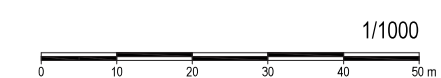
FASE **DELIMITAÇÃO UNIDADE DE EXECUÇÃO**

DESIGNAÇÃO **ANEXO IV
SOBREPOSIÇÃO SOBRE LEV. TOPOGRÁFICO
PLANTA SITUAÇÃO EXISTENTE**

DATA	REVISÃO Nº	Nº DESENHO
09-2025	R00	25-051-UR-02

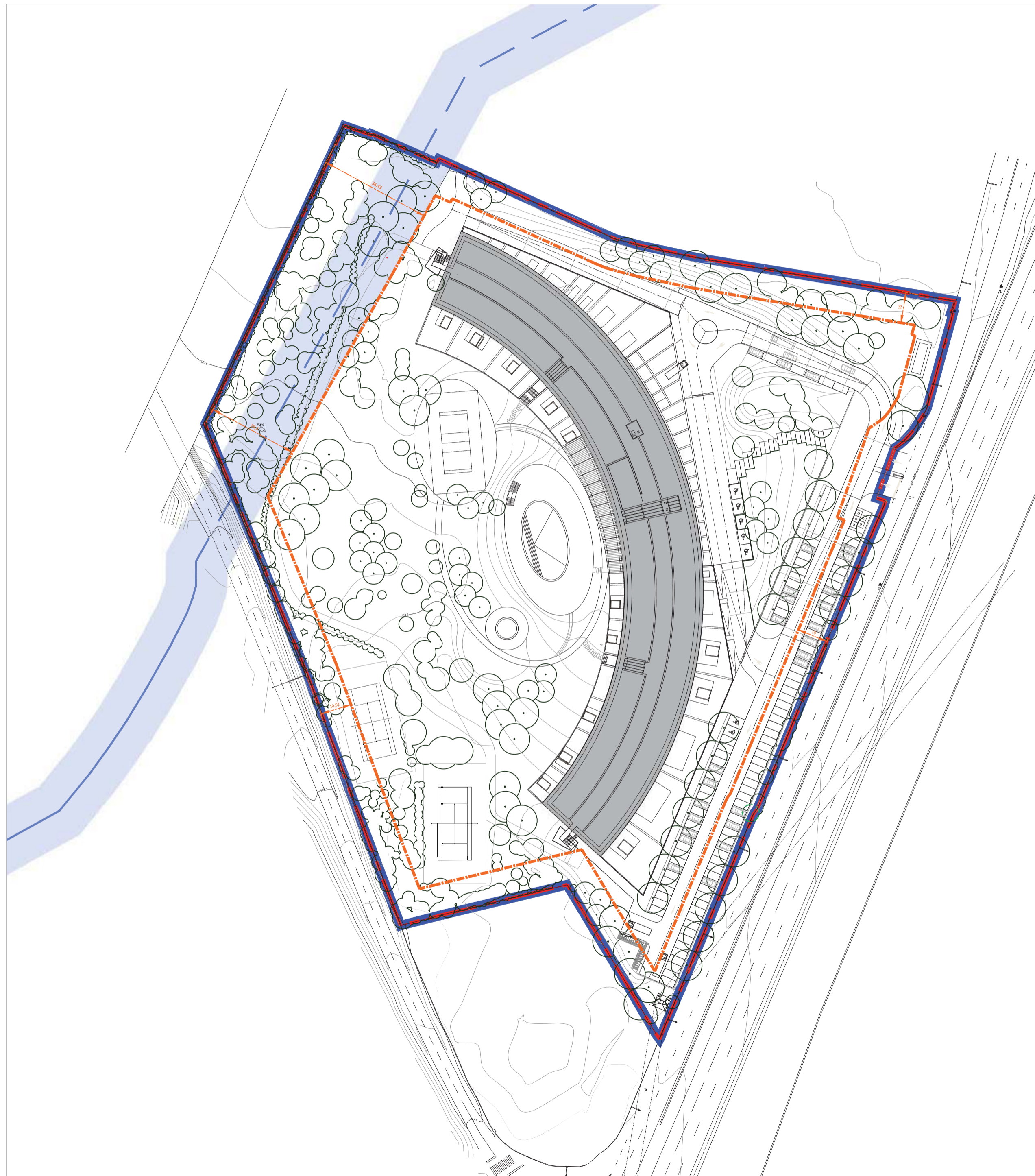
VISTO

FICHEIRO **25-051_Pedido Delimitacao Ude.dwg** ESCALA



1/1000

**ANEXO V – PLANTA DE PROPOSTA DE
DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO
SOBRE LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO |
SITUAÇÃO PROPOSTA**



Planta da proposta de delimitação da unidade de execução sobre levantamento topográfico - Situação Proposta | Escala 1:1000

LEGENDA

- Delimitação da Unidade de Execução Proposta
- Limite do lote original (Alcova 1276/77)
- Limite de afastamento obrigatório
- Curso de água
- Curso de água subterrâneo

NOTAS GERAIS:
 Este projeto deverá ser lido juntamente com os projetos das especialidades. Todas as dimensões serão lidas à cota e não à escala. As dimensões são meramente indicativas, prevalecendo o proposto no respetivo Projeto de Paisagem.

ARQUITECTURA - AUTOR



CPU ARCHITECTS INTERNATIONAL, LDA
 RUA VIEIRA DA SILVA, 45 1350-342 LISBOA PORTUGAL
 TEL. (+351) 213 939 000 . cpu@cpu.pt . www.cpu.pt

ESTE DESENHO É PROPRIEDADE INTELECTUAL DA CPU, TITULAR DOS DIREITOS MORAIS E PATRIMONIAIS DO PROJECTO DE QUE É PARTE, AO ABRIGO DO DISPOSTO NA ALÍNEA b) DO N.º 1 DO ART. 1.º E DO N.º 1 DO ART. 1.º DO "CÓDIGO DO DIREITO DE AUTOR E DOS DIREITOS CONEXOS", NÃO PODENDO SER REPRODUZIDO OU USADO PARA QUALQUER PROPÓSITO A NÃO SER O AQUI INDICADO, SEM PRÉVIA AUTORIZAÇÃO ESCRITA.

CLIENTE **POSITIF YEARS LDA.**

PROJECTO **HOTEL ATLANTIS SINTRA ESTORIL**

LOCAL **Avenida Alfredo Cesar Torres 2645-112 Alcabideche**

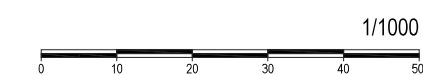
FASE **DELIMITAÇÃO UNIDADE DE EXECUÇÃO**

DESIGNAÇÃO **ANEXO V
 SOBREPOSIÇÃO SOBRE LEV. TOPOGRÁFICO
 PLANTA SITUAÇÃO PROPOSTA**

DATA	REVISÃO Nº	Nº DESENHO
09-2025	R00	25-051-UR-03

VISTO

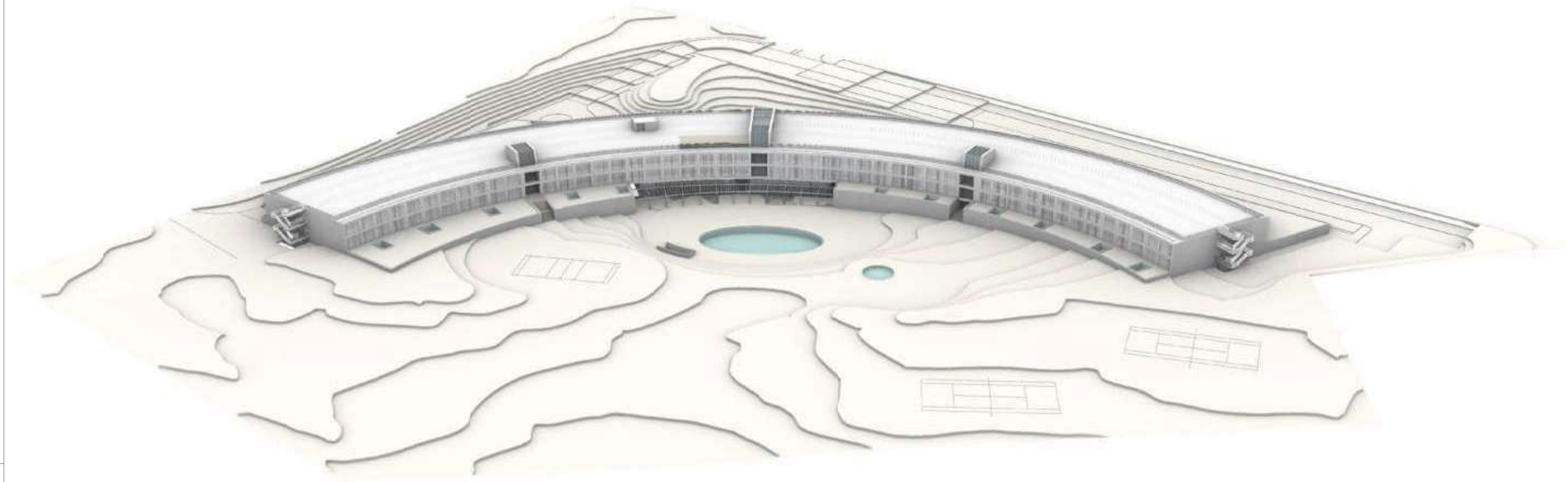
FICHEIRO **25-051_Pedido Delimitacao Ude.dwg** ESCALA



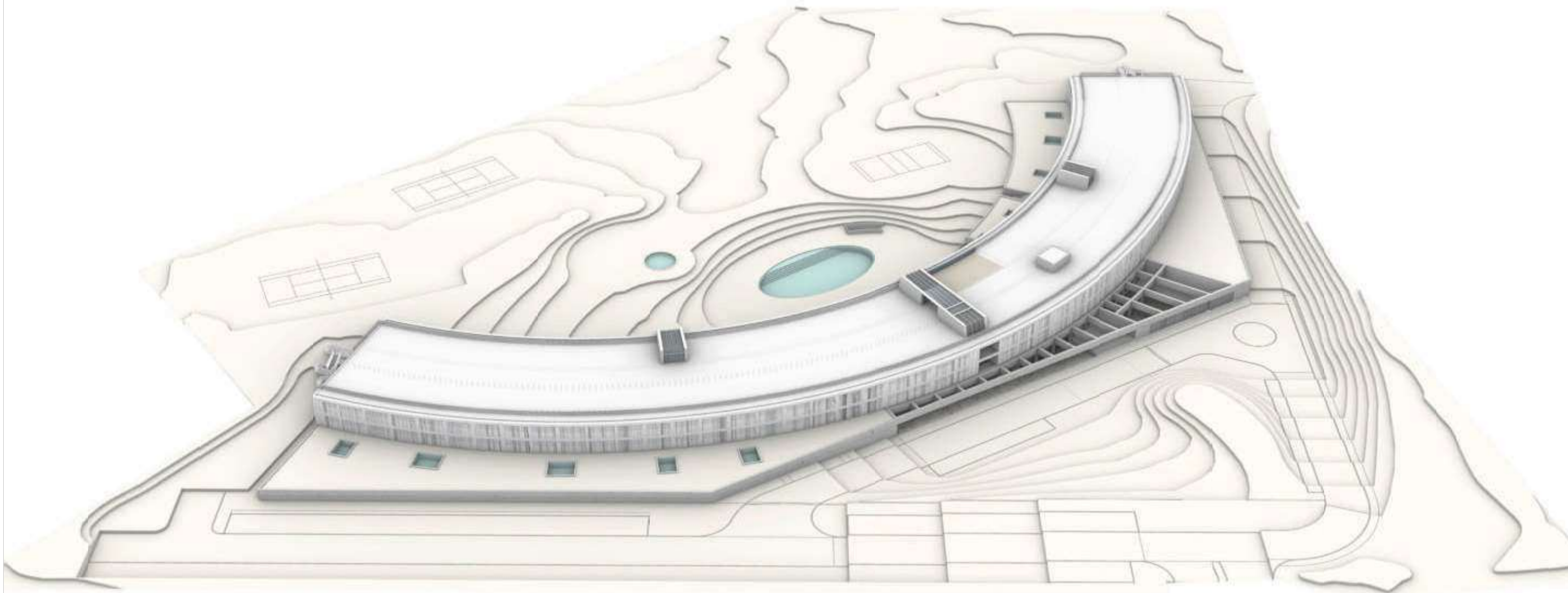
1/1000

ANEXO VI – ARRANJOS EXTERIORES PROPOSTOS

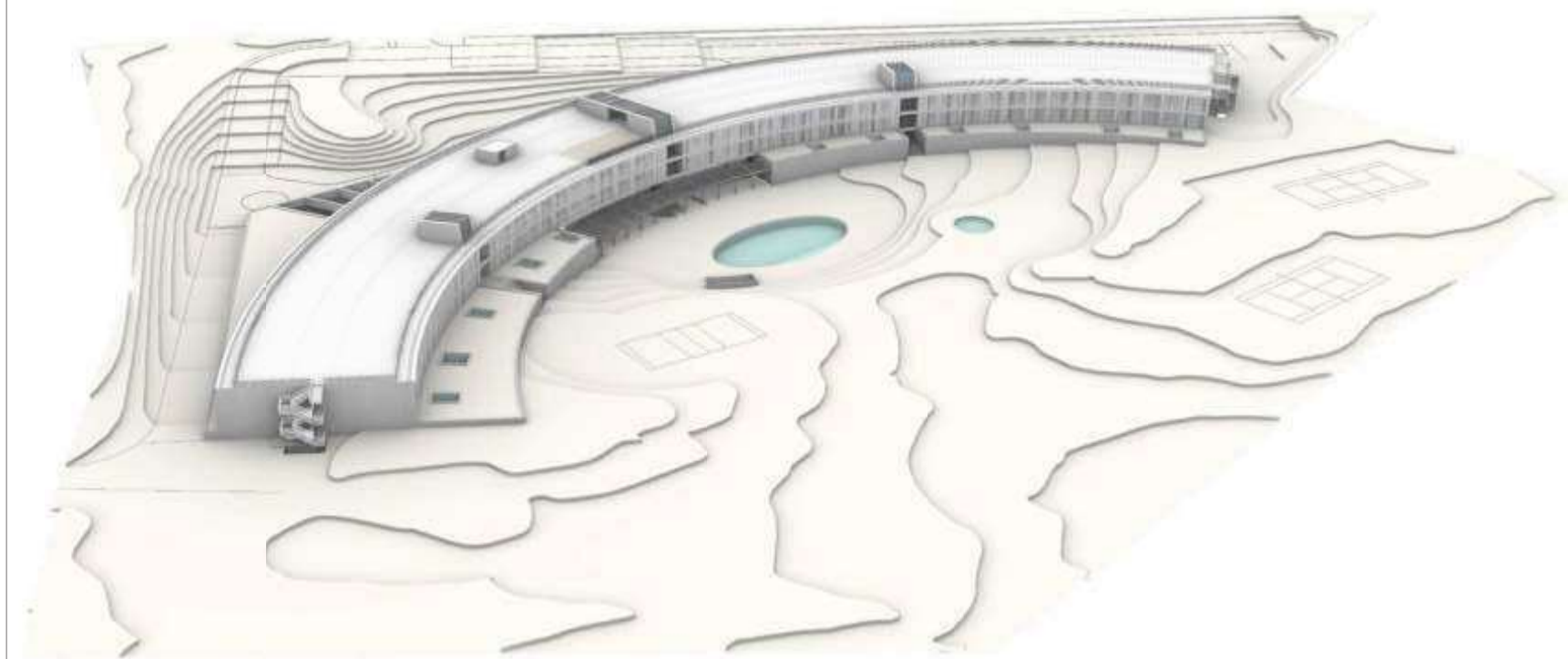
ANEXO VII – MODELO URBANO PROPOSTO



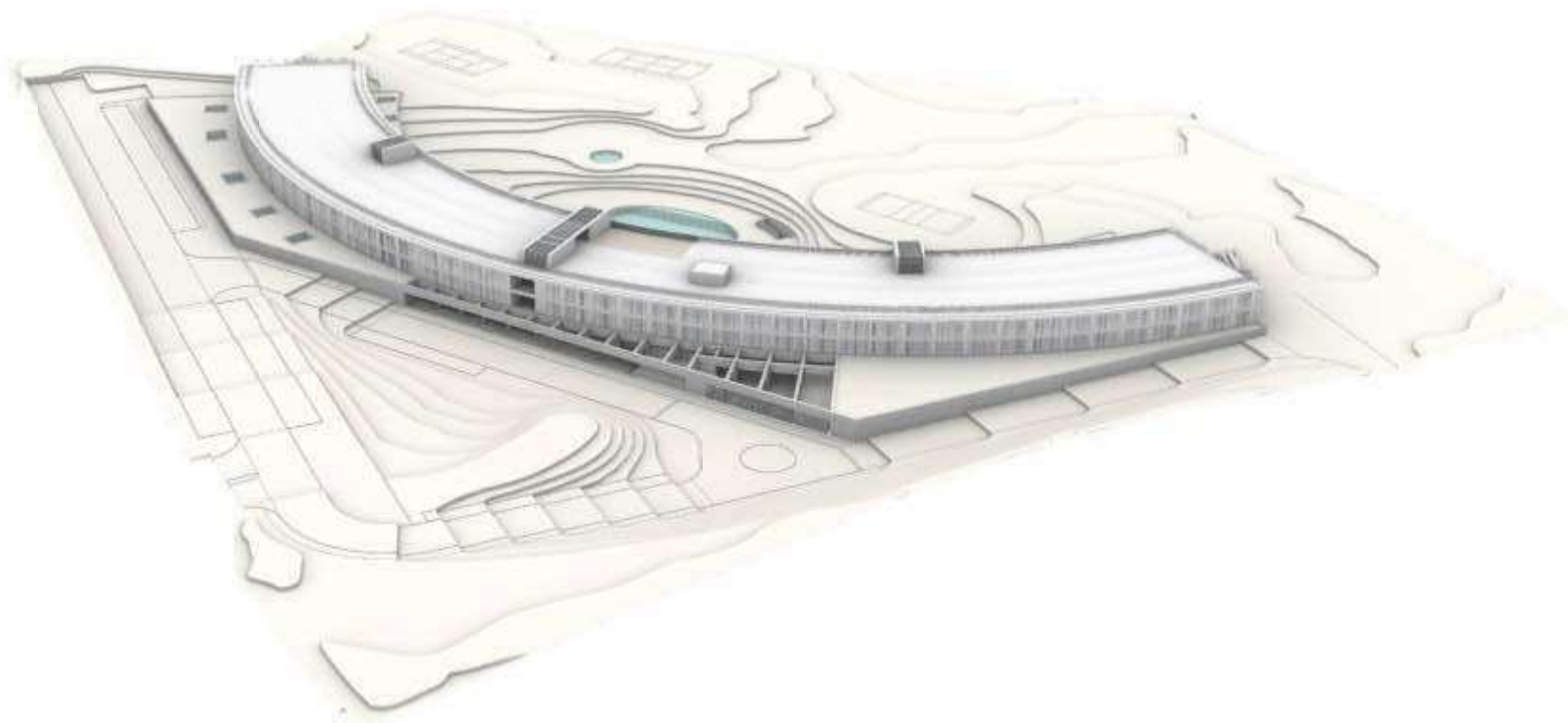
Vista aérea da Rua da Terceira Idade



Vista aérea da Avenida Alfredo César Torres



Vista aérea Noroeste



Vista aérea Nordeste

NOTAS GERAIS:
Este projeto deverá ser lido juntamente com os projetos das especialidades. Todas as dimensões serão lidas à cota e não à escala. As áreas são meramente indicativas, prevendo o proposto no respetivo Projeto de Paisagem.

ARQUITECTURA - AUTOR

CPU
Architects
International

CPU ARCHITECTS INTERNATIONAL, LDA
RUA VIEIRA DA SILVA, 45 1350-342 LISBOA PORTUGAL
TEL. (+351) 213 939 000 . cpu@cpu.pt . www.cpu.pt

ESTE DESENHO É PROPRIEDADE INTELECTUAL DA CPU, TITULAR DOS DIREITOS MORAIS E PATRIMONIAIS DO PROJECTO DE QUE É PARTE. AO ABRIGO DO DISPOSTO NA ALÍNEA b) DO N.º DO ART. 1.º E DO N.º DO ART. 1.º DO "CÓDIGO DO DIREITO DE AUTOR E DOS DIREITOS CONEXOS", NÃO PODENDO SER REPRODUZIDO OU USADO PARA QUALQUER PROPÓSITO A NÃO SER O AQUI INDICADO, SEM PRÉVIA AUTORIZAÇÃO ESCRITA.

CLIENTE	POSITIF YEARS LDA.	
PROJECTO	HOTEL ATLANTIS SINTRA ESTORIL	
LOCAL	Avenida Alfredo Cesar Torres 2645-112 Alcabideche	
FASE	DELIMITAÇÃO UNIDADE DE EXECUÇÃO	
DESIGNAÇÃO	ANEXO VII MODELO URBANO PROPOSTO VISTAS AÉREAS	
DATA	REVISÃO Nº	Nº DESENHO
09-2025	R00	25-051-UR-05
VISTO	<input type="text"/>	<input type="text"/>
FICHEIRO	25-051_Pedido Delimitacao Ude.dwg	
		ESCALA

**ANEXO VIII – CERTIDÃO PERMANENTE DO
TEOR DA DESCRIÇÃO E INSCRIÇÃO EM VIGOR**



Certidão Permanente

Código de acesso: PP-3187-73457-110501-000714

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

DENOMINAÇÃO: HOTEL ATLANTIS SINTRA - ESTORIL

SITUADO EM: Ribeira da Penha Longa na Quinta de Santo António da Ribeira da Penha Longa
Avenida Alfredo César Torres

ÁREA TOTAL: 41633 M2

ÁREA COBERTA: 7729 M2

ÁREA DESCOBERTA: 33904 M2

MATRIZ n°: 6057 NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Edifício de 3 pisos, piscina, anexos e logradouro - Norte, sul e nascente e poente:
"Autodril - Sociedade do autódromo do Estoril, S.A.R.L".

Recurso a faculdade de atualização da área prevista no artigo 28.º C

O(A) Conservador(a) de Registos
Carla Cristina Marques Santos Costa Gonçalves

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Arcos de Valdevez

AP. 562 de 2022/03/24 10:08:03 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2022/03/24 10:08:03 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

** POSITIF YEARS, LDA

NIPC 515767778

Sede: Espaço Amoreiras, Centro Empresarial, Rua D. João V, n° 24, Esc. 1.01

Localidade: Campo de Ourique, Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :

** FUNDO DE GESTÃO DE PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO - FUNGEPI NOVO BANCO II, ANTERIORMENTE

DENOMINADO FUNDO DE GESTÃO DE PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO - FUNGEPI BES II

NIPC 720010420

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

O(A) Oficial de Registos por Delegação
Maria Helena Araújo da Silva Cerqueira

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 29-05-2025 e válida até 29-11-2025



IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 05 - CASCAIS FREGUESIA: 01 - ALCABIDECHE

ARTIGO MATRICIAL: 6057 NIP:

Descrito na C.R.P. de : CASCAIS sob o registo nº: 0

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Hotel Atlantis Sintra - Estoril

Avenida Alfredo César Torres Lugar: ALCABIDECHE-ESTORIL Código Postal: 2645-112 ALCABIDECHE

CONFRONTAÇÕES

Norte: . Sul: . Nascente: . Poente: .

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente

Afectação: Serviços Nº de pisos: 3 Tipologia/Divisões: 189

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 41.633,0000 m² Área de implantação do edifício: 7.729,0000 m² Área bruta de construção: 15.462,0000 m² Área bruta dependente: 2.983,0000 m² Área bruta privativa: 12.479,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1985 Valor patrimonial actual (CIMI): €10.473.500,00 Determinado no ano: 2023

Tipo de coeficiente de localização: Serviços Coordenada X: 90.503,00 Coordenada Y: 198.407,00

V^*	=	V_0	x	A	x	C_0	x	CI	x	C_q	x	C_v
10.473.500,00	=	685,00	x	11.262,8000	x	1,10	x	1,50	x	1,130	x	0,75

V_0 = valor patrimonial tributário, V_c = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, C_0 = coeficiente de afectação, CI = coeficiente de localização, C_q = coeficiente de qualidade o conforto, C_v = coeficiente de ventosidade, sendo $A = (A_a + A_b) \times C_q + A_c + A_d$, em que A_a representa a área bruta privativa, A_b representa as áreas brutas dependentes, A_c representa a área do terreno (livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, A_d representa a área do terreno (livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, $(A_a + A_b) \times C_q = 100 \times 1,0 + 0,80 \times (600 - 100) + 0,85 \times (1000 - 500) + 0,80 \times (A_a + A_b - 1.000,0000)$.

Tratando-se de terreno para construção, A = área bruta de construção integrada de A_b .

* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 35º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 7892118 Entregue em : 2023/06/14 Ficha de avaliação nº: 11735276 Avaliada em : 2023/06/27

TITULARES

Identificação fiscal: 515767778 Nome: POSITIF YEARS, LDA

Morada: ESPAÇO AMOREIRAS CENTRO COMERCIAL RUA D JOÃO V N 24 ESCRITORIO 1 01, LISBOA, 1250-091 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: ESCRITURA PUBLICA Entidade: 190097744



Emitido via internet em 2024-12-20

O Chefe de Finanças

(Filipe António Conceição Alves)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 515767778

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

IKZBBMPEBYHA



Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

**ANEXO IX – TÍTULO DE ALVARÁ DE
LICENÇA DE UTILIZAÇÃO VÁLIDA**

ALVARÁ N.º : 1279

AVERBAMENTO N.º 1

N/ PROCESSO/DLAE: 59

TITULAR DO ALVARÁ: IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO-PARÁ, S.A.

ESTABELECIMENTO

TIPO: HOTEL

NOME : HOTEL ATLANTIS SINTRA ESTORIL

GRUPO : I

CATEGORIA : 4 ESTRELAS

MORADA: ESTRADA NACIONAL N.º 9 AO KM 6

LOCALIDADE: ALCABIDECHE

CÓDIGO POSTAL: 2645 - 545 ALCABIDECHE

FREGUESIA: ALCABIDECHE

FREDERICO KRUSS AFFLALO, Vereador com poderes delegados pelo Presidente da Câmara Municipal de Cascais hei por bem autorizar o AVERBAMENTO ao ALVARÁ acima identificado, e nos termos descritos, de acordo com o despacho de 31-07-2001

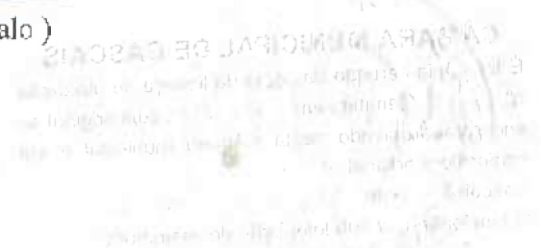
Paços do Concelho de Cascais, 31 de Julho de 2001

O Vereador



(Frederico Kruss Afflalo)

CMC/DLAE



CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS

É fotocópia-certidão da cópia da licença de utilização nº 1279-1 emitida em 3/07/2001, cujo original se encontra arquivado nesta Câmara municipal e vai conforme o original.

Cascais, 07 de maio de 2005

O funcionário, a subdelegação de assinatura

Sorad.



CAMARA MUNICIPAL
DE
CASCAIS

Serviço da República

9

ALVARÁ Nº 1249

--- ENGENHEIRO ANTÓNIO ALBERTO GONÇALVES FERREIRA, Presidente da Câmara Municipal de Cascais hei por bem conceder a INTERHOTEL-Sociedade Internacional de Hoteis, S.A.R.L. licença para exploração de um estabelecimento de HOTEL situado na Estrada Nacional nº 8 ao Km 6, freguesia de Alcabideche, concelho de Cascais, nos termos da Portaria nº 6065 e de harmonia com o despacho de 21 de Fevereiro do ano em curso, ficando o concessionário obrigado a atender na exploração a todas as condições higiénicas e de segurança legais que poderão de futuro ser alteradas ou acrescentadas,-----

--- Cascais, 28 de Abril de 1974

O Presidente da Câmara,

Importância depositada

Taxa	1500\$00	
Adicional de 30%	450\$00	
Honorários	40\$00	
Caminhos	24\$00	2 014\$00

--- Ficou registado nesta Secretaria sob o nº 1249 e foi pago pela guia de receita eventual nº 58 e registado no livro 8 sob o nº 12114

O Chefe da Secretaria,

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS

É fotocópia-certidão da cópia da licença de utilização nº 1279 emitida em 08/04/77, cujo original se encontra arquivado nesta Câmara Municipal e vai conforme o original.

Cascais, 07 de Maio de 2025

O funcionário, a subdelegação de assinatura

SARAO

ANEXO X – PARECERES EMITIDOS



condições edafoclimáticas no PNSC recomendam cuidados acrescidos com a mesma, pois pode comportar riscos ecológicos para os valores naturais da propriedade e sua envolvente.

9. Relativamente às formações arbustivas é proposto o elenco composto por *Arbutus unedo* (Medronheiro) *Crataegus monogyna* (Pirliteiro) *Ilex aquifolium* (Azevinho) *Juniperus turbinata* (Sabina das praias) *Laurus nobilis* (Loureiro) *Lavandula spica* (Alfazema) *Myrtus communis* (Murta) *Punica granatum* (Romãzeira) *Pistacia lentiscus* (Aroeira) *Quercus coccifera* (Carrasco) *Ruscus aculeatus* (Gilbardeira) *Rosmarinus officinalis* (Alecrim) *Teucrium fruticans*. No que concerne à composição herbácea são apresentadas as espécies *Festuca ovina var. glauca*, *Santolina chamaecyparissus*, neste ponto aconselha-se a substituição da espécie *Festuca ovina var. glauca*, por se tratar de uma espécie originária da Eurásia, por uma espécie autóctone, por exemplo *Festuca arundinacea*.
10. No que diz respeito ao relvado que integra as espécies *Festuca arundinacea*, *Lolium perenne* e *Poa pratensis* e o prado de sequeiro composto por *Lolium perenne*, *Lolium multiflorum*, *Festuca rubra rubra*, *Festuca arundinacea*, *Trifolium pratensis*, *Trifolium repens* e *Trifolium incarnatum*, nada a assinalar.
11. No que concerne aos exemplares arbóreos e arbustivos existentes, e a manter, o levantamento botânico apresenta um conjunto de espécies exóticas, que embora não constem na Lista Nacional de Espécies Invasoras são espécies desadequadas a uma área integrada no PNSC. Desta forma, no futuro, sempre que seja necessário a substituição de algumas destas espécies, deverá optar-se por espécies da flora autóctone, bem-adaptadas às condições edafoclimáticas locais, com reduzidas exigências hídricas, mais resistentes a pragas e doenças, e que por isso, necessitam de menores cuidados de manutenção.
12. Neste sentido, concorda-se com a substituição futura de parte dos eucaliptos, pelas espécies “40 *Quercus suber* (Sobreiro), 40 *Quercus faginea* (Carvalho cerquinho), 40 *Olea europaea var. sylvestris* (Zambujeiro) e 40 *Pinus pinea* (Pinheiro manso)”. Simultaneamente, no que se refere ao *Myoporum acuminatum*, espécie exótica, apesar não constar da lista de espécies invasoras, apresenta um caráter invasor na Área Protegida do Parque Natural Sintra-Cascais pelo que nada a opor à sua substituição progressiva, como assinalado.
13. Relativamente às espécies *Acacia melanoxylon*, *Agave americana*, *Arundo donax*, *Cortaderia selloana*, *Lantana camara* que integram a listagem de espécies invasoras ao abrigo do DL nº. 92/2019 de 10 de julho, concorda-se com o plano de erradicação apresentado, reforçando-se que esta ação terá de ser efetivamente realizada. No entanto, face a sensibilidade do local deverá evitar-se recorrer a qualquer controlo químico, optando-se por uma intervenção manual ou mecânica, sendo que no caso de existirem espécies autóctones na área de intervenção deve-se ter o cuidado de preservar as mesmas. Os prazos de monitorização



referidos devem ter um período de pelo menos cinco anos para evitar a sua reincidência, concordando-se que como referido em MDJ que o controlo deverá ser executado anualmente até que não existam evidências das espécies e posteriormente deverá ser realizado a cada 5 anos de forma a prevenir o surgimento de invasoras provenientes da zona envolvente.

14. No que concerne ao sistema de rega, nada a opor, mas uma vez que as espécies propostas são autóctones bem-adaptadas ao local, quando as mesmas estiveram estabelecidas não existe necessidade de rega. Contribuindo-se dessa forma, para hábitos de poupança de água e conservação de um recurso cada vez mais escasso.
15. Relativamente à iluminação concorda-se com a solução apresentada pois não apresenta perigo de encandeamento para a avifauna e morcegos.
16. Por fim, salvaguarda-se que qualquer intervenção futura, carece de parecer do ICNF, I.P., ao abrigo do art.º 9 do POPNSC.

Conclusão

Face ao exposto, e considerando que a alteração proposta pelo presente pedido de licenciamento visa a conversão dos 178 Quartos existentes em 81 Unidades de Alojamento de tipologias T0 a T3, entende-se que cabe à Câmara Municipal de Cascais a análise e verificação da proposta face ao cumprimento da legislação vigente, incluindo do PDM Cascais, nomeadamente no que diz respeito aos parâmetros urbanísticos, edificações propostas e tipologia de empreendimento turístico, assim como a verificação junto da autoridade de AIA – CCDR-LVT, sobre a necessidade de efetuar estudo de impacto ambiental.

No que diz respeito ao PAP, emite-se parecer favorável condicionado ao disposto nos pontos anteriormente elencados.

Com os melhores cumprimentos,

A Chefe de Divisão do Ordenamento do Território de Lisboa e Vale do Tejo

Assinado por: **DULCE DA NAZARÉ VALÉRIO DA
CONCEIÇÃO VALES**
Num. de Identificação: 10108251
Data: 2025.06.13 13:05:14+01'00'

Dulce Vales

Documento processado por computador, nº S-019114/2025



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento
Regional de Lisboa e Vale do Tejo, I.P.
Rua Alexandre Herculano 37
1250-009 - LISBOA

S/ referência	Data	N/ referência	Data
CSC2025/00107		S019519-202503-ARHTO.DRHI	
	Proc.	ARHTO.DRHI.00051.2025	

Assunto: Alteração e remodelação de unidade hoteleira "Hotel Atlantis", sita na Av. Alfredo César Torres, em Alcabideche, Cascais. Positif Years, Lda.

Em relação ao assunto em epígrafe e após análise das peças processuais e dos elementos/esclarecimentos adicionais fornecidos pelo requerente, considera-se estarem reunidas condições para a emissão de parecer favorável à pretensão, no que ao domínio hídrico diz respeito, condicionado porém à confirmação do traçado do curso de água assinalado na "Planta de Modelação do Terreno", Des. 02, à escala 1:500 de julho de 2024.

A pretensão situa-se, conforme referido na comunicação anterior, na zona de proteção alargada do Pólo de captação de Atrozela, aprovada pela Portaria n.º 208/2012, de 6 de julho, alterada pela Portaria n.º 358/2013, de 12 de dezembro, sendo que a realização de construções não consta da lista de atividades ou instalações interditas ou condicionadas enumeradas no n.º 2 e 3 do Artigo 4.º do referido diploma, pelo que nada temos a opor no que concerne a este aspeto.

Salienta-se todavia que nos termos do n.º 2 do citado artigo, é interdita a rejeição de efluentes no solo, pelo que deve ser assegurado o encaminhamento das águas residuais domésticas para a rede pública de saneamento ou, na sua impossibilidade, para fossa estanque.

Mais se informa que a emissão de parecer no âmbito dos recursos hídricos não dispensa a consulta às demais entidades que se devam pronunciar sobre a operação urbanística em apreço em razão da sua localização e/ou condicionantes em presença.

Com os melhores cumprimentos,

O Chefe de Divisão de Recursos Hídricos Interiores



Ricardo Santos

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS
PRAÇA 5 DE OUTUBRO, 1
2750-320 CASCAIS

Sua referência	Sua comunicação	Nossa referência	Data
		Carta/9063/2024/DSAS	23-12-2024

Assunto: REQUERIMENTO SIRJUE: CSC2024/00466

Exmos. Senhores,

Acusamos a receção do requerimento de V. Exas em referência, que mereceu a nossa melhor atenção.

Na sequência do Requerimento em epígrafe, informamos V. Ex^{as} que em conformidade com os elementos apresentados verifica-se que nos passeios das Ruas, contíguas ao terreno de implantação do edifício, existem cabos subterrâneos de Média Tensão a 15KV, em exploração, da responsabilidade da E-REDES - Distribuição de Eletricidade, S.A.

Assim, caso as obras impliquem a abertura de fundações ou alterações aos passeios atrás referidos, que se prevê que venha a acontecer (alteração da parcela de domínio publico) deverá o requerente contactar a E-REDES - Distribuição de Eletricidade, S.A. para que no local se possa verificar o traçado efetivo dessas mesmas infraestruturas elétricas. Nesta situação, e enquanto isso não for concretizado, a E-REDES - Distribuição de Eletricidade, S.A. declina toda e qualquer responsabilidade pelos danos físicos, morais ou materiais decorrentes dessas ações.

Nos novos acessos pedonais e viários deve ser considerada a proteção das infraestruturas elétricas existentes de acordo com os normativos da E-REDES.

Mais informamos, que de acordo com os elementos apresentados, se verifica que a pretensão irá colidir com a rede de Baixa Tensão existente, instalação da responsabilidade da E-REDES - Distribuição de Eletricidade, S.A.

O requerente deverá solicitar a abertura de um PMOD BT (Pedido de Modificação de Rede de Baixa Tensão) através de um dos seguintes endereços:

E-REDES | BALCÃO DIGITAL (<https://balcaodigital.eredes.pt/home>)

Formulário Contacte-nos | E-REDES (<https://www.e-redes.pt/pt-pt/ajuda/contacte-nos>).

De qualquer modo, deverá ser instruído o requerente para que seja garantido em qualquer fase de realização das obras, o cumprimento estrito das distâncias mínimas de segurança às referidas redes, quer de pessoas, quer de equipamentos auxiliares, sob pena de lhe ser imputada a responsabilidade por qualquer acidente e/ou respetivos prejuízos que daí possam advir, que resulte do incumprimento de tais normas regulamentares de segurança.

Com os melhores cumprimentos,

Área Serviços aos Ativos
Estudos e Projeto MT - Análises e Pareceres
O Responsável



Ana Pereira
(Gestor Operacional)

Departamento de Gestão de Serviços da Rede
Direção de Serviços da Rede e Parcerias

Praça da Portagem
2809-013 ALMADA
Portugal

T +351 212 279 000

gsl@infraestruturasdeportugal.pt

À

CCDR-LVT Comissão de Coordenação e
Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale
do Tejo

Plataforma SIRJUE

VI/ REF ^a	ANTECEDENTE	N/ REF ^a	SAÍDA/PROCESSO	DATA
CSC2024/00466	008-4551676	007-4574706	18855LSB241222	2025-01-22

Assunto: Pedido de licenciamento - Requalificação do Hotel Atlantis
A16/IC16 do km 3+250 ao km 3+553, Lado Esquerdo
EN9 ao km 6+153, Lado Esquerdo
Requerente: Positif Years, Lda

Relativamente ao pedido de parecer sobre o assunto referido em epígrafe, informa-se o seguinte:

1. A operação urbanística localiza-se em terreno limítrofe à A16/IC16 do km 3+250 ao km 3+553, lado esquerdo e à EN9 ao km 6+153, lado esquerdo, em área de jurisdição da administração rodoviária, nos termos do artigo 41.º do Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional, aprovado pela Lei n.º 34/2015 de 27 de abril (EERRN), estando assim sujeita a pronúncia da Infraestruturas de Portugal, S.A. (IP), conforme disposto no artigo 42.º, do referido estatuto;
2. A pretensão inclui o estabelecimento de acesso à EN9, estando sujeita a licenciamento desta entidade nos termos do n.º 1 do art.º 42.º do EERRN.
3. O edifício cumpre os afastamentos previstos nas alíneas a) e d) do n.º 8 do art.º 32.º do EERRN, que estipula como zona de servidão *non aedificandi* da A16, 50 m para cada lado do eixo da estrada e nunca a menos de 20 m da zona da estrada e da EN9, 20 m para cada lado do eixo da estrada e nunca a menos de 5 m da zona da estrada.



4. A pretensão prevê a construção de um Posto de Transformação (PT) em zona de servidão *non aedificandi*, estando sujeita a autorização da IP, conforme definido na sua alínea a) do n.º 2 do artigo 42.º do EERRN. O pedido de autorização à IP terá de ser submetido pela entidade gestora da referida infraestrutura.
5. Ponderado o impacto da pretensão na rede rodoviária nacional, considera-se que a influência da mesma na fluidez do tráfego é compatível com a integridade da infraestrutura rodoviária e com a segurança de circulação.

Face ao exposto emite-se parecer favorável condicionado à obtenção da licença de acesso à EN9, e apresentação do respetivos comprovativo na Câmara Municipal para efeitos de prosseguimento do processo de licenciamento camarário.

Para o efeito deverá o requerente instruir o pedido no Portal de Licenciamento da IP, disponível em <https://portaldelicenciamento.infraestruturasdeportugal.pt/>, com as peças escritas e desenhadas que permitam avaliar as condições de inserção na estrada, e contemplem a drenagem, a pavimentação, a sinalização e equipamentos de segurança.

Mais se informa que a IP e a entidade gestora da via não se responsabilizam pela implementação de quaisquer medidas de minimização de ruído que venham a ser exigidas por outras entidades à luz do Regulamento Geral do Ruído, nem pela adoção de medidas de isolamento sonoro reclamadas em resultado da circulação rodoviária e/ou de ações de manutenção/conservação das vias rodoviárias.

Com os melhores cumprimentos,

Pel' A Diretora

Isabel Caspurro

(Ao abrigo da Decisão n.º 1/2024-DRP)

Em substituição

Assinado por: **ANA MARGARIDA DOS SANTOS DE ABREU**

Num. de Identificação: 10573207

Data: 2025.01.22 12:18:24+00'00'





PARECER

DESPACHO

Visto. Concordo. Emita-se parecer favorável.

Assinado por: **RUTE CASTRO LOPO RAMALHO**
Num. de Identificação: 10272778
Data: 2025.03.19 23:37:33+00'00'

Rute Ramalho
Diretora da Direção de Infraestruturas e Navegação Aérea

INFORMAÇÃO Nº: DIN/DIA - 2025/0246

19-03-2025

ASSUNTO: Servidões Aeronáuticas / Portal SIRJUE CSC2025/00107

SIRJUE	Câmara Municipal de Cascais	
	Data de Entrada:	27-02-2025
	Requerente:	Positif Years, Lda
	Procedimento:	Licença

O requerimento CSC2025/00107 efetuado por Positif Years, Lda, constante no Portal do Sistema de Informação do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (SIRJUE), refere-se a um pedido de licenciamento relativo à alteração e remodelação do Hotel Atlantis Sintra-Estoril, localizado na Avenida Alfredo César Torres 2645-112 Alcabideche, concelho da Cascais.

A área em causa encontra-se localizada na Zona 4 (superfície cónica (SC)) da servidão aeronáutica do Aeródromo Municipal de Cascais, publicada pelo Decreto Regulamentar n.º 24/90, de 09 de agosto.

Efetuada a análise, verificou-se que a cota absoluta máxima apresentada no projeto, de 138.86 m, é inferior à cota de referência da SC (~182 m) nesse local.

Assim, e face ao exposto, propõe-se um parecer favorável à pretensão.

O Técnico Superior

Luís Ferreira

DEPARTAMENTO DE PROCESSOS ESPECIAIS

DIVISÃO DE PROJETOS ESTRUTURANTES E LICENCIAMENTOS (DPEL)

ARQUITETURA

Fls. ____

Assunto: Licenciamento de obras de edificação - alteração
Requerente: Positif Years, Lda
Processo: SPO nº 2045/2024
Requerimento: SPO nº 12247/2024

INF. Nº 01.2045.2024/CDPEL/PM

DEPARTAMENTO DE ESPECIALIDADES DE INFRAESTRUTURAS E DE EDIFÍCIOS

DIVISÃO DE APECIAÇÃO DE ESPECIALIDADES EM INFRAESTRUTURAS (DESI)

Assunto: Licenciamento de obras de edificação - alteração
Requerente: Positif Years, Lda.
Local: Quinta de Santo António da Ribeira da Penha Longa

Processo: SPO nº 1557/2024

Requerimento: SPO nº 9273/2024

À DPEL

1 - Tratando-se de obra de remodelação com alteração das instalações existentes, considera-se que dada a natureza da proposta em questão, servida de infraestruturas e não alterando o acesso à propriedade, não sobrecarrega nem altera as infraestruturas existentes.

2 - Remete-se a análise quanto ao enquadramento paisagístico apresentado, também favorável.

DEPARTAMENTO DE ESPECIALIDADES DE INFRAESTRUTURAS E DE EDIFÍCIOS
DIVISÃO DE APECIAÇÃO DE ESPECIALIDADES EM EDIFÍCIOS (DESE) INTEGRAÇÃO PAISAGÍSTICA

Assunto: Licenciamento de obras de edificação - alteração | Licenciamento de obras de edificação - alteração

Requerente: Positif Years, Lda

Local: Avenida Alfredo César Torres | Ribeira da Penha Longa

Processo: SPO nº 1557/2024

Requerimento: SPO nº 9273/2024

Enquadramento

Foi promovida a consulta da DESE/Paisagismo em fase de aprovação de Arquitectura em virtude das alterações propostas no âmbito de matéria verde e integração paisagística.

Análise legal do projecto

Em matérias de vegetação, trata-se de uma área rica e completa, apresentando alguns sinais de falta de manutenção como plantas invasoras, necessidades de podas e desequilíbrio nos diferentes estratos de vegetação. O projecto exhibe um cuidado com a estruturação do património vegetal e limpeza de infestantes.

Está previsto o abate de 127 exemplares de espécies protegidas para além de outras árvores não protegidas como *Eucalyptus*. No projecto está reflectido o art.35º do RUEM, havendo a proposta de

DEPARTAMENTO DE PROCESSOS ESPECIAIS

DIVISÃO DE PROJETOS ESTRUTURANTES E LICENCIAMENTOS (DPEL)

ARQUITETURA

Fls. ____

Assunto:	Licenciamento de obras de edificação - alteração
Requerente:	Positif Years, Lda
Processo:	SPO nº 2045/2024
Requerimento:	SPO nº 12247/2024

INF. Nº 01.2045.2024/CDPEL/PM

plantação de compensação em dobro da soma dos PAP no caso de espécies protegidas, com a qual se concorda.

Ainda em matérias de património vegetal, importa destacar o faseamento proposto para substituição de matéria verde, demonstrando respeito pela salvaguarda do *continuum naturale* e protecção dos solos e respectiva capacidade de infiltração.

Notas finais

Considera-se que o projecto proposto se apresenta devidamente estruturado e completo, uma vez que contribui para o *continuum naturale* do concelho bem como para a valorização do património vegetal como resultado da plantação de uma estrutura completa com os três estratos de vegetação, resultando num parecer favorável.

Cascais, 21-08-2024

- M. Leonor G.F. Belo -
(Arq.ª Paisagista)™

3 – Quanto ao Relatório de Vulnerabilidade Sísmica apresentado, é entendimento do DES (o que se deverá considerar em qualquer processo de licenciamento em fase de aprovação do projeto de arquitetura, sem necessidade de ser remetido ao DES para o efeito):

“Relativamente à entrega de RVS (Relatórios de Vulnerabilidade Sísmica), Comportamento Técnico e Estado Acísico, bem como respetivos pedidos de isenção, estes não serão analisados sendo os mesmos à responsabilidade dos técnicos, sendo que os projetos das especialidades a entregar posteriormente, também à responsabilidade dos técnicos, terão de conformar-se às conclusões dos Relatórios/Estados ou respetivos pedidos de isenção entregues na fase de aprovação do projeto de arquitetura, devendo ainda atestar, nos Termos de Responsabilidade respetivos, que cumprem as referidas conclusões os critérios de isenção aferidas em sede de aprovação do projeto de arquitetura”.

DESI, 27-08-2024

A chefe da DESI

(em regime de substituição)

Isabel Matos

(Eng.ª Civil)

ISABEL MARIA
MONTEIRO DE
MATOS

Digitally signed by ISABEL
MÁRIA MONTEIRO DE MATOS
Date: 2024.08.27 17:04:42
+01:00

DEPARTAMENTO DE PROCESSOS ESPECIAIS

DIVISÃO DE PROJETOS ESTRUTURANTES E LICENCIAMENTOS (DPEL)

ARQUITETURA

Fls. ____

Assunto: Licenciamento de obras de edificação - alteração
Requerente: Positif Years, Lda
Processo: SPO nº 2045/2024
Requerimento: SPO nº 12247/2024

INF. Nº 01.2045.2024/CDPEL/PM

Departamento de Assuntos Patrimoniais

Divisão de Gestão Patrimonial Imóvel

ASSUNTO: Av. Alfredo César Torres – Hotel Atlantis Sintra
ORIGEM: DPEL/DPEL – Div. Proj. Estruturantes Licenciamentos
REGISTO: SPO.12247/2024 REQ.2045/2024
FREGUESIA: Alcabideche

INFORMAÇÃO

1. Documentação analisada:

Levantamento Topográfico (ETRS89/TM06 Portugal)

Planta Síntese

Planta de Cedências

Certidão da Conservatória do Registo Predial

Outro(s)

Quais:

Notas:

2. Análise dos limites do Projeto:

O Projeto apresenta irregularidades

Sim

Não

Se sim:

O Projeto sobrepõe-se com Terrenos municipais

Sim

Não

O Projeto sobrepõe-se com Domínio público

Sim

Não

Outro

Não confronta com domínio público

DEPARTAMENTO DE PROCESSOS ESPECIAIS

DIVISÃO DE PROJETOS ESTRUTURANTES E LICENCIAMENTOS (DPEL)

ARQUITETURA

Fls. ____

Assunto:	Licenciamento de obras de edificação - alteração
Requerente:	Positif Years, Lda
Processo:	SPO nº 2045/2024
Requerimento:	SPO nº 12247/2024

INF. Nº 01.2045.2024/CDPEL/PM

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

OBSERVAÇÕES

Analisado o documento ARQ.9 - Levantamento Topográfico, verifica-se que não existe sobreposição com áreas municipais nem do domínio público.

No entanto, não confronta com terrenos do domínio público; os acessos são particulares, aparentemente pertença do autódromo e/ou da Brisa.

Para uma análise mais rigorosa, solicitamos que seja disponibilizado, nas futuras interações, o levantamento topográfico em formato editável (.dwg)

Submeto à consideração superior,
Cascais, 18 de novembro de 2024



Filipe Fino
Geógrafo

DEPARTAMENTO DE PROCESSOS ESPECIAIS

DIVISÃO DE PROJETOS ESTRUTURANTES E LICENCIAMENTOS (DPEL)

ARQUITETURA

Fls. ____

Assunto:	Licenciamento de obras de edificação - alteração
Requerente:	Positif Years, Lda
Processo:	SPO nº 2045/2024
Requerimento:	SPO nº 12247/2024

INF. Nº 01.2045.2024/CDPEL/PM

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

PLANTAS

Figura 1 – Área assinalada



Figura – QGIS

■ Terreno municipal
--- Área do projeto

DEPARTAMENTO DE PROCESSOS ESPECIAIS

DIVISÃO DE PROJETOS ESTRUTURANTES E LICENCIAMENTOS (DPEL)

ARQUITETURA

Fls. ____

Assunto:	Licenciamento de obras de edificação - alteração
Requerente:	Positif Years, Lda
Processo:	SPO nº 2045/2024
Requerimento:	SPO nº 12247/2024

INF. Nº 01.2045.2024/CDPEL/PM

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Figura 3 – Área assinalada/Carta Cadastral



Figura – QGIS

Terreno municipal
Área do projeto

Assinado por: **PEDRO JORGE ABOIM MATOS**
Num. de Identificação: 10289035
Data: 2024.12.18 17:05:42+00'00'

DEPARTAMENTO DE ESPECIALIDADES DE INFRAESTRUTURAS E DE EDIFÍCIOS

DIVISÃO DE APRECIÇÃO DE ESPECIALIDADES DE INFRAESTRUTURAS (DESI)

ESPECIALIDADES

Fls. ____

Assunto: SW431434 - Cx 15136

Requerente: Positif Years, Lda

Processo: SPO nº 2045/2024

Requerimento: SPO nº 12247/2024

INF. N.º xxx DESI Teresa Moreira

DESI

O projeto de arquitetura paisagista apresentado através do requerimento 12247 de 2024 ,
corresponde ao anteriormente informado pela Arquiteta Leonor Belo a 21-08 -2024 , junto ao
processo 1557 de 2024 , encontrando - se assim em condições de prosseguir ,

2024 -11 - 20

Teresa Moreira , Arq Paisagista da DESI

Assinado por: TERESA MARIA GONÇALVES
MOREIRA

Num. de Identificação: 07633896

Data: 2024.11.20 17:07:11+00'00'

DEPARTAMENTO DE ESPECIALIDADES DE INFRAESTRUTURAS E DE EDIFÍCIOS

DIVISÃO DE APRECIACÃO DE ESPECIALIDADES EM EDIFÍCIOS (DESE)

INTEGRAÇÃO PAISAGÍSTICA

Assunto: Licenciamento de obras de edificação - alteração | Licenciamento de obras de edificação - alteração

Requerente: Positif Years, Lda

Local: Avenida Alfredo César Torres | Ribeira da Penha Longa

Processo: SPO nº 1557/2024

Requerimento: SPO nº 9273/2024

Enquadramento

Foi promovida a consulta da DESE/Paisagismo em fase de aprovação de Arquitectura em virtude das alterações propostas no âmbito de matéria verde e integração paisagística.

Análise legal do projecto

Em matérias de vegetação, trata-se de uma área rica e completa, apresentando alguns sinais de falta de manutenção como plantas invasoras, necessidades de podas e desequilíbrio nos diferentes estratos de vegetação. O projecto exhibe um cuidado com a estruturação do património vegetal e limpeza de infestantes.

Está previsto o abate de 127 exemplares de espécies protegidas para além de outras árvores não protegidas como *Eucalyptus*. No projecto está reflectido o art.35º do RUEM, havendo a proposta de plantação de compensação em dobro da soma dos PAP no caso de espécies protegidas, com a qual se concorda.

Ainda em matérias de património vegetal, importa destacar o faseamento proposto para substituição de matéria verde, demonstrando respeito pela salvaguarda do *continuum naturale* e protecção dos solos e respectiva capacidade de infiltração.

Notas finais

Considera-se que o projecto proposto se apresenta devidamente estruturado e completo, uma vez que contribui para o *continuum naturale* do concelho bem como para a valorização do património vegetal como resultado da plantação de uma estrutura completa com os três estratos de vegetação, resultando num parecer favorável.

Cascais, 21-08-2024

- M. Leonor G.F. Belo -
(Arq.ª Paisagista)

À: Câmara Municipal de Cascais

Assunto: Pedido de Parecer

Processo: SPO 2045/2024

Requerimento: SPO 13159/2024

Tipo de Pedido: Licenciamento de Obras de Alteração

Requerente: Positif Years, Lda.

Local: Ribeira da Penha Longa, Qta. Santo Antonio, Freguesia de Alcabideche

PARECER:

O pedido de parecer em apreço, respeita a Licenciamento de Obras de Alteração, na Ribeira da Penha Longa, Qta. Santo Antonio, Freguesia de Alcabideche, Concelho de Cascais.

É solicitado à EMAC, Empresa Municipal de Ambiente de Cascais, E.M, S.A., designada por Cascais Ambiente, a emissão de parecer ao abrigo do disposto do artigo 13ºA do RJUE.

Nesse sentido e depois de analisados os documentos apresentados, verifica-se que será cumprido o estabelecido no Anexo V do Regulamento da Urbanização e Edificação do Município de Cascais (RUEM).

Assim de acordo com os elementos apresentados pelo requerente, se emite este parecer favorável.

Cascais 28 de novembro de 2024

Paulo Leal

Diretor Técnico

Assinado por: **Paulo Jorge Pinto Leal**
Num. de Identificação: 06551556
Data: 2024.11.28 17:30:17+00'00'



SERVIÇO MUNICIPAL DE PROTEÇÃO CIVIL

Requerente: Positif Years, Lda.
Processo: SPO n.º 2045/2024
Assunto: Parecer solicitado no âmbito das áreas sujeitas a suscetibilidades e a riscos naturais, antrópicos e tecnológicos

Concordo com o parecer favorável resultante da informação técnica de 18/11/2024.

Cascais, 19 de novembro de 2024

O Chefe de Divisão,

António Veloso

SERVIÇO MUNICIPAL DE PROTEÇÃO CIVIL

Requerente:	Positif Years, Lda
Processo:	SPO nº 2045/2024
Assunto:	Parecer solicitado no âmbito das áreas sujeitas a suscetibilidades e a riscos naturais, antrópicos e tecnológicos

- 1- Conforme o disposto no nº 4, do art.º 20, do PDM-Cascais, as operações de loteamento e de urbanização, e as obras de construção e ampliação a realizar em áreas com classificação alta e muito alta ou de suscetibilidade moderada ou elevada, carecem, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições aplicáveis, de parecer prévio do Serviço Municipal de Proteção Civil.
- 2- Analisado o processo, constata-se que a área de implantação do projeto supra identificado, insere-se numa área de suscetibilidade moderada a cheias e inundações, expressa Planta de Ordenamento - Carta de Suscetibilidade I, art.º 24 do PDM-Cascais.
- 3- Trata-se de um procedimento de licenciamento, que visa obras de alteração com demolições do Hotel ATLANTIS Sintra – Estoril, com a conversão dos 178 quartos existentes em 82 Unidades de Alojamento de tipologias T0 a T3.
- 4- Face ao exposto, considera-se emitir parecer favorável ao processo SPO nº 2045/2024.

À consideração superior,

Cascais, 18 de novembro de 2024

A Técnica Superior,
Andreia Rocha

Departamento de Assuntos Patrimoniais

Divisão de Gestão Patrimonial Imóvel

ASSUNTO: Av. Alfredo César Torres – Hotel Atlantis Sintra
ORIGEM: DPR/DPEL – Div. Proj. Estruturantes Licenciamentos
REGISTO: SPO.12247/2024 REQ.2045/2024
FREGUESIA: Alcabideche

INFORMAÇÃO

1. Documentação analisada:

Levantamento Topográfico (ETRS89/TM06 Portugal)

Planta Síntese

Planta de Cedências

Certidão da Conservatória do Registo Predial

Outro(s)

Quais:

Notas:

2. Análise dos limites do Projeto:

O Projeto apresenta irregularidades

Sim

Não

Se sim:

O Projeto sobrepõe-se com Terrenos municipais

Sim

Não

O Projeto sobrepõe-se com Domínio público

Sim

Não

Outro

Não confronta com domínio público

OBSERVAÇÕES

Analisado o documento ARQ.9 – Levantamento Topográfico, verifica-se que não existe sobreposição com áreas municipais nem do domínio público.

No entanto, não confronta com terrenos do domínio público; os acessos são particulares, aparentemente pertença do autódromo e/ou da Brisa.

Para uma análise mais rigorosa, solicitamos que seja disponibilizado, nas futuras interações, o levantamento topográfico em formato editável (.dwg)

Submeto à consideração superior,

Cascais, 18 de novembro de 2024



Filipe Fino
Geógrafo

Figura 1 – Área assinalada

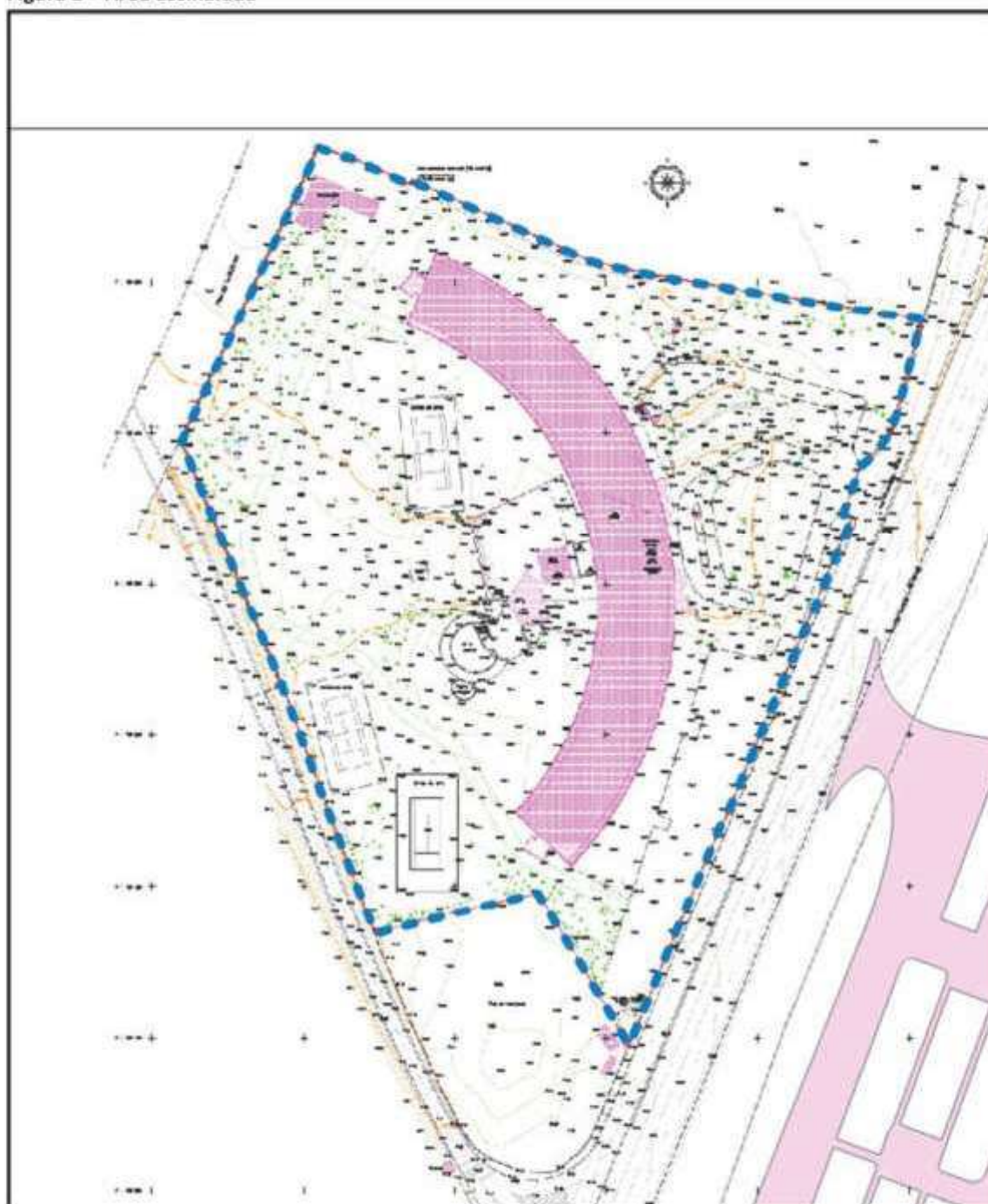


Figura – QGIS

- Terreno municipal
- Área do projeto

Figura 2 – Área assinalada/Ortofotomapa (2024)





Figura – QGIS

- Terreno municipal
- Área do projeto

Figura 3 – Área assinalada/Carta Cadastral



Figura – QGIS

-  Terreno municipal
-  Área do projeto

Assinado por: **GIL ALLEN SERRAS PEREIRA**
Num. de Identificação: 06041842
Data: 2025.06.17 12:44:42+01'00'