

Exmos. Senhores
Ormsby Enterprises LLC

V/Comunicação: 02.06.2025

N/ Ref^a.: SAI/2025/6372/DRO/DEOT/SS

Proc^o.: 14.01.12/120

Data: 03.06.2025

ASSUNTO: Pedido de licenciamento de alteração de operação de loteamento, titulado pelo Alvará de loteamento n.º 2/2008 – Urbanização Dunas de Lagos, sito na Meia Praia, freguesia de São Gonçalo de Lagos, concelho de Lagos

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia cópia da Informação de Serviço deste Instituto, com o n.º PROP/2025/3258 [DRO/DEOT/AQ], bem como dos despachos que sobre a mesma recaíram.

Com os melhores cumprimentos,



Fernanda Praça
Diretora do Departamento de
Ordenamento Turístico

Em anexo: O mencionado

O Turismo de Portugal dá preferência a produtos e serviços com menor impacto ambiental. Agradecemos contacto através dos canais digitais.
Turismo de Portugal prefers products and services with low environmental footprint. Please use digital channels.

Turismo de Portugal, IP

Rua Ivone Silva, Lote 6 1050-124 Lisboa - Portugal T. +351 211 140 200 F. +351 211 140 830 NIF: 508 666 236 info@turismodeportugal.pt www.turismodeportugal.pt
www.visitportugal.com

Informação de serviço n.º PROP/2025/3258 [DRO/DEOT/AQ]

Assunto: Pedido de licenciamento de alteração de operação de loteamento, titulado pelo Alvará de loteamento n.º 2/2008 – Urbanização Dunas de Lagos, sito na Meia Praia, freguesia de São Gonçalo de Lagos, concelho de Lagos /(DEOT_14.01.12/120).

Promotor: Ormsby Enterprises LLC

Processo: 14.01.12/120 (antigo 17.1/120)

Concordando com a análise e apreciação efetuadas na Informação de serviço que antecede, e ao abrigo do disposto na alínea b) do n.º 2 do art.º 21 do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na sua redação atual (Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos - RJET), emite-se parecer favorável ao *Pedido de licenciamento de alteração de operação de loteamento, titulado pelo Alvará de loteamento n.º 2/2008 – Urbanização Dunas de Lagos*.

Comunique-se ao requerente.

A Diretora do Departamento de
Ordenamento Turístico



Fernanda Praça
(Por subdelegação de competências)
03.06.2025

Informação de serviço n.º PROP/2025/3258 [DRO/DEOT/AQ]

3.06.2025

Assunto: Pedido de licenciamento de alteração de operação de loteamento, titulado pelo Alvará de loteamento n.º 2/2008 – Urbanização Dunas de Lagos, sita na Meia Praia, freguesia de São Gonçalo de Lagos, concelho de Lagos /(DEOT_14.01.12/120).

Promotor: Ormsby Enterprises LLC

Processo: 14.01.12/120 (antigo 17.1/120)

I – ENQUADRAMENTO

O presente parecer analisa o pedido de licenciamento referenciado em epígrafe, no âmbito das competências atribuídas ao Turismo de Portugal, I.P., na alínea b) do n.º 2 do art.º 21.º do DL n.º 39/2008, de 7 de março, na sua redação atual, que estabelece o Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos (RJET), tendo como suporte os elementos aditados e remetidos a este Instituto pela firma Renato Cintra Arquitectos, Lda, em 2.06.2025 (N/Ref.ª ENT/2025/11215), que substituem os elementos entregues em 16.05.2025 (N/Ref.ª ENT/2025/9853) e em 28.05.2025 (N/Ref.ª ENT/2025/11007), em resposta às solicitações do TdP remetidas através do portal SIRJUE n.º LGS2025/00010, em 1.04.2025.

O pedido de alteração encontra-se instruído com Memória Descritiva e Regulamento do loteamento devidamente datados, planta síntese atualizada, extratos das plantas de ordenamento e condicionantes do PDML, extrato da planta de zonamento do Plano de Urbanização da Meia Praia (PUMP), extrato da planta da REN, fotografias aéreas da área objeto de alteração, bem como a certidão da conservatória do registo predial e documentos comprovativos da legitimidade do promotor e dos técnicos responsáveis.

De acordo com a informação disponibilizada no SIGTUR, e a título informativo, refere-se que o concelho de Lagos possui atualmente a capacidade total de alojamento turístico de 42.657 camas/utentes, distribuídas por 65 Empreendimentos Turísticos (ET) (11.543 camas/utentes) e 5859 estabelecimentos de Alojamento Local (AL) (31.114 utentes).

A Figura 1¹ indica a localização da operação de loteamento, bem como a oferta de alojamento turístico situado na sua proximidade, havendo a assinalar, numa envolvente próxima (1000 m) ao loteamento, de acordo com informação do SIGTUR², a existência de 11 ET (1.893 camas/ utentes), de categoria variável entre 2* e 4* embora predomine a oferta desta última categoria, e de 1.482 estabelecimentos de alojamento local (AL) (7.353 utentes).

¹ Fonte: SIGTUR - Sistema de Informação Geográfica do Turismo (<https://sigtur.turismodeportugal.pt>). Alerta-se que a georreferenciação do AL foi obtida de forma automática a partir do endereço, sendo a respetiva localização indicativa

² Sistema de Informação Geográfica do Turismo (<https://sigtur.turismodeportugal.pt>) – dados obtidos a 27.02.2024. Alerta-se que a georreferenciação do AL foi obtida de forma automática a partir do endereço, sendo a respetiva localização meramente indicativa.

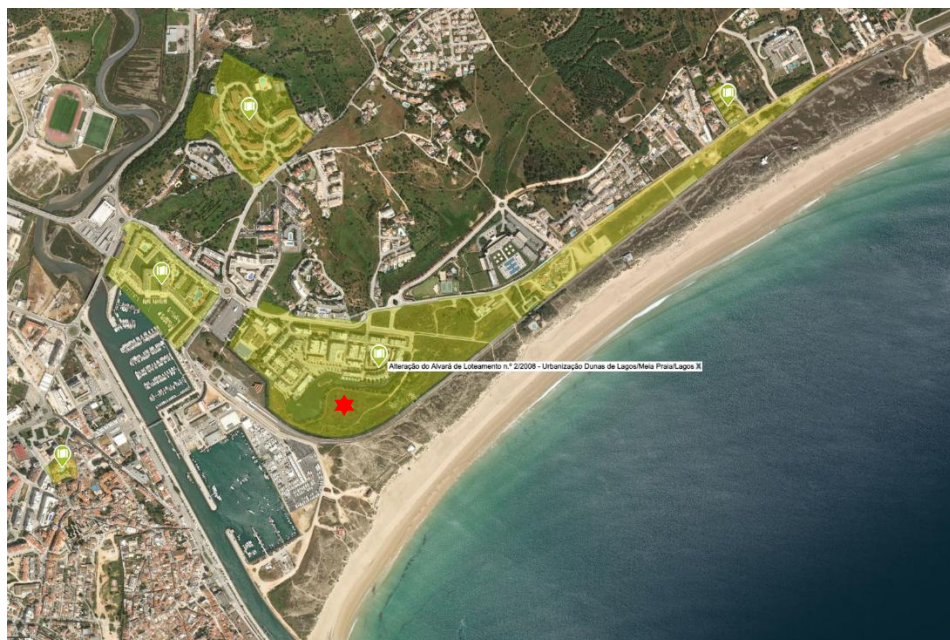
Figura 1 Localização da operação de loteamento e da oferta de alojamento turístico situado na sua envolvente



Legenda:

-  Operação de loteamento
-  ET existente
-  Estabelecimentos de Alojamento Local
-  CT existente
-  Projeto PIN

Figura 2 Localização da operação de loteamento



Legenda:

-  Loteamentos c/ parecer favorável do TdP
-  Loteamento em apreciação

II - ANTECEDENTES

O loteamento titulado pelo alvará n.º 19/88, de 31 de agosto, composto originalmente por 65 lotes, tem antecedentes no TdP que remontam a outubro de 1994, tendo sido objeto de dois aditamentos, em 28.04.2003 e 28.06.2005, sobre os quais estes serviços não se pronunciaram.

O 1.º aditamento refere-se à junção dos lotes 18, 24 e 25, passando a constituir o lote 18, com a área de 1.900 m², área de implantação 720 m², área de construção 720 m², com 1 piso, para equipamento, comércio e serviços e casa das máquinas em cave.

O 2.º aditamento enquadrou a eliminação do lote 2.

O alvará n.º 19/88, de 31 de agosto, foi alterado oficiosamente dando origem ao alvará n.º 2/2008, de 16.04.2008, para efeitos de execução do Projeto de Intervenção em Espaço Público na área correspondente ao Passeio Marítimo da UOPG 2 do Plano de Urbanização da Meia Praia (PUMP), conforme se encontra previsto no Art.º 48.º do DL n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a redação dada pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro.

O 1.º Aditamento efetuado ao Alvará n.º 2/2008 foi declarado nulo por despacho do presidente da C. M. de Lagos, de 02.04.2009, por não ter sido efetuada consulta ao Turismo de Portugal I.P. (TdP), nos termos do Art.º 21.º do RJET ³.

Assim, constituem-se como antecedentes da operação de loteamento neste Instituto:

- A informação n.º DQO/DOT/2008.I.7872, de 09.07.2008 - de apreciação do projeto de alterações entregue pela C. M. de Lagos através do ofício n.º 18788, de 09.06.2008, que veio comunicar também a alteração oficiosa do alvará n.º 19/88, de 31 de agosto para efeitos da execução da UOPG 2 do PUMP dando origem ao alvará n.º 2/2008, de 16.04.2008 -, cujo teor foi transmitido informalmente à CML.
- A informação n.º DQO/DOT/2009.I.4385, de 30.04.2009 - em resposta ao ofício da C.M. de Lagos n.º 11799, de 07.04.2009, que pretendia corrigir o procedimento de alteração do alvará tendo por base os elementos do projeto de alterações entregues pela autarquia com o ofício n.º 18788, de 09.06.2008 -, com parecer de teor favorável condicionado à ponderação dos aspetos relacionados com as áreas de construção propostas para os lotes 4, 52 e 53, a afetar ao uso turístico, e as correspondentes categorias pretendidas e admissíveis para os empreendimentos turísticos tendo em vista o cumprimento do disposto na Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril, bem como dos requisitos do aldeamento turístico (lote 4).
- A informação de serviço n.º DQO/DOT/2010.INT.681, de 25.01.2010 - em resposta à proposta de alteração entregue neste Instituto pelo promotor STDL – Sociedade de Desenvolvimento Turístico Imobiliário de Lagos, em 08.10.2010 (ref.ª n.º 2010.E.868) - que incidia sobre os lotes 4, 52 e 53, e consistia no aumento das áreas de implantação de modo a privilegiar a horizontalidade da construção, na transferência de 450 m² de área de construção do lote 53 para o lote 52 e na uniformização das cotas de soleira melhorando a relação com o nível freático – com parecer de teor favorável à pretensão (com despacho superior de 27.01.2010), passando a componente turística do loteamento a compreender:
 - O lote 4, destinado a Aldeamento Turístico de 4*, com 36.482 m², mantendo os 12.000 m² de área máxima de construção, passando a ter 5.470 m² de área máxima de implantação (antes 4.200 m²) e mantendo a volumetria de 3 pisos + cave, e a capacidade de 70 T₀ e 82 T₁;
 - O lote 52, destinado a Hotel e SPA de 4*, com 59.659 m²; passou a admitir a área máxima de construção 11.650 m² e passou a ter uma área máxima de implantação de 6.800 m² (antes 5.120 m²), mantendo-se a volumetria de 3 pisos + cave e a capacidade de 149 quartos (298 camas);
 - O lote 53, destinado a Hotel e Centro de Congressos de 5*, com 34.348 m², passou a admitir a área máxima de construção de 12.950 m² e a ter uma área máxima de implantação de 6.850 m² (antes 6.750 m²), mantendo-se a volumetria de 3 pisos + cave e a capacidade de 178 quartos (356 camas).

³ Regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro.

- A PROP/2024/4965[DRO/DEOT/SV], de 12.03.2024, submetida na mesma data no portal SIRJUE - em resposta ao pedido de alteração do alvará de loteamento n.º 2/2008 visando o lote 18, entregue via portal SIRJUE em 14.01.2025 (ref.ª n.º LGS2024/00008) -, com parecer de teor favorável condicionado à devida instrução do processo indicando a dotação de estacionamento do lote 18 e o enquadramento nos planos territoriais aplicáveis, nomeadamente no PUMP, alertando-se para a necessidade de retificação de nomenclatura no quadro sinótico. Esta proposta previa a instalação de 60 camas, distribuídas por 20 UA, com uma densidade de 3 camas/UA;
- A PROP/2025/327[DRO/DEOT/AQ], de 28.01.2025, submetida na mesma data no portal SIRJUE - em resposta ao pedido de alteração do alvará de loteamento n.º 2/2008 visando o lote 18, entregue via portal SIRJUE em 14.01.2025 (ref.ª n.º LGS2025/00003) -, com parecer de teor favorável condicionado à entrega de memória descritiva e justificativa atualizada, em conformidade com elementos constantes das peças desenhadas e complementada com o quadro sinótico e quadro de áreas da planta síntese então disponibilizados e o regulamento do loteamento caso tenha havido alterações.
- A PROP/2025/1864[DRO/DEOT/AQ], de 1.04.2025, submetida na mesma data no portal SIRJUE - em resposta ao pedido de alteração do alvará de loteamento n.º 2/2008 visando o lote 18, entregue via portal SIRJUE em 13.03.2025 (ref.ª n.º LGS2025/00010) -, com parecer de teor favorável condicionado à entrega de memória descritiva, relatório e planta síntese corrigidos.

Os empreendimentos turísticos que o aditamento ao Alvará n.º 2/2008 prevê instalar nos lotes 4, 52 e 53, constituem um projeto reconhecido como de Potencial Interesse Nacional (PIN), pela CAA-PIN (Comissão de Avaliação e Acompanhamento dos Projetos PIN), a 11 de setembro de 2006.

Constituem-se ainda como antecedentes os pareceres favoráveis emitidos pelo TdP sobre projetos de obras de edificação de empreendimentos turísticos inseridos na área de intervenção do Alvará n.º 2/2008:

- Para o lote 4, foi apresentado pedido de parecer sobre comunicação prévia para obras de edificação de um Aldeamento Turístico 4 *, com 152 Unidade de Alojamento (UA), correspondentes a 70 estúdios, um deles para pessoas com mobilidade condicionada e 82 T1, dois deles igualmente adaptados, com capacidade total de 304 camas fixas/utentes - Processo TdP n.º 20.2.1/13815, informação de serviço n.º INT/2010/4891, com despacho superior de 17.05.2010;
- Para os lotes 52 e 53, foi apresentado o pedido de parecer sobre comunicação prévia para obras de edificação de um Conjunto Turístico, constituído por dois estabelecimentos hoteleiros, o "Conference Hotel" de 5* (lote 53), com 165 UA (um apartamento tipologia T2, 17 suites e 147 quartos duplos, sendo uma das suites e um dos quartos duplos para pessoas de mobilidade condicionada) e com capacidade máxima de 332 camas fixas/utentes; o "Suite Hotel & SPA" de 4* (lote 52), com 124 UA (52 quartos duplos e 72 suites, 13 das quais com dois quartos duplos, e uma unidade de cada tipo adaptada a pessoas com mobilidade condicionada, totalizando 274 camas fixas/utentes); um equipamento de animação autónomo (SPA), três estabelecimentos de restauração e um equipamento de desporto e lazer (circuito de manutenção) - Processo TdP n.º 20.2.1/13815, informação de serviço n.º INT/2010/5051, com despacho superior de 24.05.2010.

III - DESCRIÇÃO

O loteamento titulado pelo Alvará n.º 2/2008 abrange uma área com cerca de 34,7 ha, situando-se entre a EM 534 e a linha do caminho de ferro, que, com o 1.º aditamento, totaliza 55 lotes, dos quais 19 são destinados a habitação multifamiliar, 26 a habitação unifamiliar e 10 afetos a "equipamentos/comércio/serviços", destinando-se 3 destes a empreendimentos turísticos (lotes 4, 52 e 53).

Conforme expresso na Memória Descritiva e no quadro sinótico, a alteração ao loteamento em apreciação consiste na alteração do uso do lote 18, destinado no alvará em vigor a equipamento, comércio e serviços, para estabelecimento hoteleiro de 3*, 24 camas/utentes, distribuídas por 12 UA, e "espaço reservado para 8 lugares estacionamento afetos ao lote 18, a contratualizar com a Câmara Municipal de Lagos, com a área de 105,00 m²". Mantêm-se os restantes parâmetros urbanísticos, não havendo lugar a alteração das obras de urbanização do loteamento, nem a alteração nas infraestruturas viárias.

Na planta síntese é delimitada uma área a vermelho, na Rua Estevão Afonso, fora do perímetro do lote 18, na zona de estacionamento existente contígua à via de circulação automóvel, legendada como "espaço

reservado para 8 lugares de estacionamento afetos ao lote 18, a contratualizar com a Câmara Municipal de Lagos, com a área de 105,00 m², alegadamente em cumprimento do disposto no art.º 60.º do regulamento do PUMP (1 lugar/3 camas).

Figura 3 Quadro sinótico.

Designação do lote	Uso	Área lote m ²	Área Constr. m ²	Volumetria m ³	Área impla. m ²	Pisos	Tipologias	Quartos (Unid.)	Densidade Número de quartos por U.A.	Camas (Unid.)	Estacionamento (PUMP (*) (Unid.)
Lote 52	Hotel SPA	59659	11650	54520	6800	3+cave(**)		149	2	298	99 16
Lote 53	Hotel Centro de Congressos	34348	12950	58640	6850	3+cave(**)		178	2	356	119 100
Lote 4	Aldeamento Turístico	36482	12000	55200	5470	3+cave(**)	70 82 T0 T1				175 205
Lote 18	Estabelecimento Hoteleiro de 3 estrelas	1900	720	2300	720	1		12 (***)	2	24	8
Totais		130489 132389	36600 37320	168360 170660	19120 19840		152	327 339		654 982 (****)	714 722

(*) - Adaptar o estacionamento às soluções urbanísticas

(**) - Caves sem frentes livres e a cêrcea máxima das construções de acordo com o disposto na alínea e) do artº.81.º do P.U.M.P.

(***) - Doze unidades de alojamento

(****) - Para o somatório da capacidade global, foram contabilizadas as camas dos Lotes 52, 53 e 18, bem como a capacidade máxima do Lote 4 (Aldeamento Turístico), que é de 304 camas, conforme indicação do Turismo de Portugal

Figura 4 Planta síntese do loteamento.

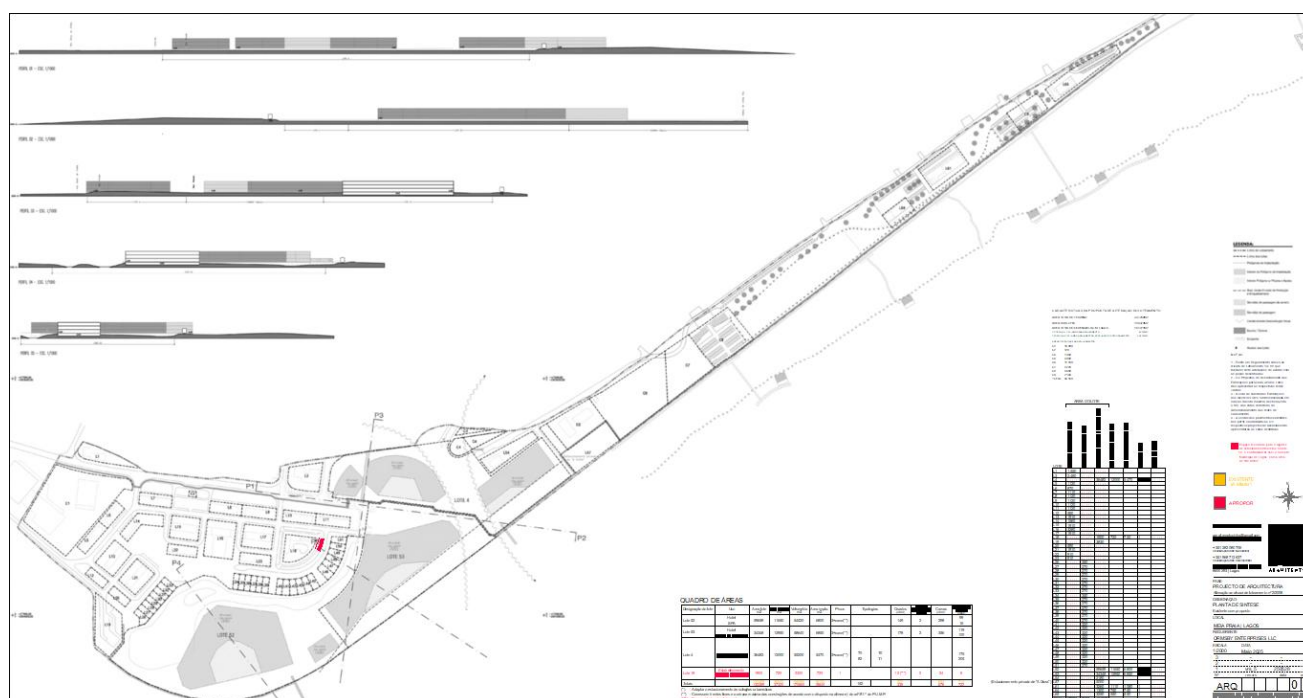


Figura 5 Pormenor da planta síntese.



A intervenção proposta, necessária à adaptação do uso para estabelecimento hoteleiro, prevê a demolição de paredes interiores e da piscina interior, a reconfiguração das áreas interiores, bem como o arranjo paisagístico do logradouro.

Conforme expresso na Memória Descritiva, “a alteração proposta visa melhorar a rentabilidade e sustentabilidade económica do lote em apreço, dotando a estrutura existente de unidades de alojamento, salvaguardando os alçados confinantes com o espaço público, áreas de construção, implantação e volumetria existentes e aprimorando os arranjos exteriores”.

Com a presente alteração, o loteamento titulado pelo Alvará n.º 2/2008 passa a compreender quatro empreendimentos turísticos com as características indicadas na Tabela 1.

Tabela 1 – Componente turística do alvará de loteamento com a presente alteração.

	Empreendimento turístico (ET) (Tipologia)	Categoria do ET	Capacidade (n.º de camas)	Unidades de alojamento (n.º UA)
Lote 4	Aldeamento turístico	4*	304	152
Lote 18	Estabelecimento Hoteleiro	3*	24	12
Lote 52	Hotel e SPA	4*	298	149
Lote 53	Hotel e Centro de Congressos	5*	356	178
Total			982	491

Nos quadros seguintes destacam-se as alterações propostas para o loteamento e para o lote 18, resultantes da alteração de uso deste lote para estabelecimento hoteleiro, conforme indicado nas Plantas ARQ 02 e ARQ 03.

Tabela 2 – Parâmetros globais do alvará de loteamento (propostos e existentes)

	Alteração ao Alvará de Loteamento	Alvará de Loteamento em vigor
Área de intervenção (m²)	347.250	347.250
Área total dos lotes (m²)	185.979	185.979
Área total de cedências (m²)	161.271	161.271
N.º total de lotes	55	55
N.º de lotes afetos a habitação multifamiliar	19	19
N.º de lotes afetos a habitação unifamiliar	26	26
N.º de lotes afetos a equipamento/comércio/serviços	6	7
N.º de lotes afetos a empreendimentos turísticos	4	3
N.º total de camas	982	958
N.º total de UA	491	479

Tabela 3 – Parâmetros urbanísticos dos empreendimentos turísticos

	Componente turística do alvará de loteamento n.º 2/2008				Totais
N.º do lote	4	52	53	18	n.a.
Uso dos lotes (tipologia)	Aldeamento turístico 4*	Hotel e SPA 4*	Hotel e Centro de congressos 5*	Estabelecimento hoteleiro 3*	n.a.
Área do lote (m²)	36.482	59.659	34.348	1.900	132.389
Área máxima de implantação (m²)	5.470	6.800	6.850	720	19.840
Área máxima de construção (m²)	12.000	11.650	12.950	720	37.320
N.º máximo de pisos acima da cota de soleira	3	3	3	1	n.a.
N.º máx. de pisos abaixo da cota de soleira (1)	1	1	1	0	n.a.
N.º máx. de Unidades de Alojamento (UA)	152(70T ₀ +82T ₁)	149	178	12	491
N.º máximo de camas/utentes	304	298	356	24	982
Área total de construção / UA (m²/UA)	79	78	73	60	n.a.
N.º mínimo de lugares de estacionamento	380	115	219	8	722

(1) Caves sem frentes livres

Tabela 3 – Parâmetros urbanísticos do lote 18 (propostos e existentes)

	Alteração ao Alvará de Loteamento Lote 18	Alvará de Loteamento em vigor Lote 18
Uso do lote	Estabelecimento hoteleiro	Equipamento/comércio/serviços
Tipologia do empreendimento turístico (ET)	Estabelecimento hoteleiro	n.a.
Categoria mínima do ET	3*	n.a.
Área do lote (m²)	1.900	1.900
N.º máximo de camas/utentes	24	n.a.
N.º máximo de unidades de alojamento (UA)	12	n.a.
Área máxima de implantação (m²)	720	720
Área máxima de construção (m²)	720	720
Área de construção (m²) / UA	60	n.a.
N.º de pisos acima do solo	1	1
N.º de pisos abaixo cota soleira	0	0
Nº de lugares de estacionamento *	8	---

(*) A assegurar mediante contratualização com a Câmara Municipal.

IV - APRECIÇÃO

Analizada a pretensão, do ponto de vista do turismo, informa-se o seguinte:

1. No que se refere ao enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT):

Verifica-se que a alteração da operação de loteamento em apreciação para o lote 18 (Alvará n.º 2/2008), inserida em Zona Urbanizada - "Zona Turística Especial" e na UOPG2 do Plano de Urbanização da Meia Praia (PUMP), respeita o disposto no n.º 4, Art.º 38.º do regulamento do PUMP - "(...) na zona turística especial, localizada no extremo poente do PUMP, constituindo parte da área abrangida pela operação titulada pelo alvará n.º 19/88 [que deu origem ao Alvará n.º 2/2008] (...) apenas são licenciados ou autorizados empreendimentos turísticos e de animação turística".

Aquele plano estabelece, ainda, que na falta de plano de pormenor, a execução da UOPG 2 poderá ser efetuada com recurso à alteração do alvará n.º 19/88, sem prejuízo dos restantes aspetos a avaliar pela Câmara Municipal de Lagos (alíneas b) e c) do Art.º 77.º e Art.ºs seguintes do PUMP).

O Artigo 60.º (Estacionamento) do regulamento do PUMP, determina a dotação de estacionamento dos empreendimentos turísticos que deverá ser dimensionada na proporção de 1 lugar/3 camas. Estando previstas 24 camas para o estabelecimento hoteleiro proposto, a dotação mínima de lugares de estacionamento para uso exclusivo do mesmo é de 8 conforme é proposto; porém, localizando-se estes lugares fora da área do lote 18, com a nota de que tais lugares serão contratualizados com a Câmara Municipal, compete, assim, à autarquia aferir o cumprimento do disposto no referido artigo 60.º do PUMP.

2. No que se refere à análise do cumprimento do Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos - RJET (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na sua redação atual), verifica-se que os parâmetros estabelecidos para o uso agora previsto para o lote 18, e do que é possível aferir nesta operação urbanística, reúnem condições para a instalação de um Estabelecimento Hoteleiro de 3*, com a capacidade de 24 camas, distribuídas por 12 unidades de alojamento.

V – CONCLUSÃO

Face ao exposto, e do ponto de vista do turismo, propõe-se a emissão de parecer **favorável** ao presente pedido de licenciamento de alteração de operação de loteamento, titulado pelo Alvará de loteamento n.º 2/2008 – Urbanização Dunas de Lagos, sita na Meia Praia, freguesia de São Gonçalo de Lagos, concelho de Lagos.

À consideração superior,



Ana Luísa Quinta, arquiteta