

**Informação de Serviço n.º INT/2021/2779[DVO/DEOT/SG]**

**Assunto:** Pedido de licenciamento da alteração ao Alvará de Reparcelamento n.º 1/2008, *Conjunto Turístico Onyria Palmares Beach & Golf Resort* sito na Meia Praia –concelho de Lagos (14.01.12/266)

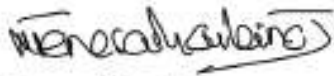
**Promotor:** Palmares – Companhia de Empreendimentos Turísticos de Lagos, SA

---

**(Portal SIRJUE n.º LGS2021/00012)**

Concordo. Nos termos e pelos fundamentos constantes do despacho da Diretora Coordenadora e da informação que o antecede, emite-se parecer favorável ao Pedido de licenciamento da alteração ao Alvará de Reparcelamento n.º 1/2008, referente ao Conjunto Turístico Onyria Palmares Beach & Golf Resort, nos termos referidos.

Comunique-se à Câmara Municipal de Lagos.



Teresa Monteiro  
Vice-Presidente do Conselho Diretivo

Lisboa, 06.04.2021

**Informação de serviço n.º 2021.I.2779 [DVO/DEOT/SG]**

Assunto: Pedido de licenciamento da alteração ao Alvará de Reparcelamento n.º 1/2008, Conjunto Turístico Onyria Palmares Beach & Golf Resort sito na Meia Praia – concelho de Lagos (14.01.12/266)

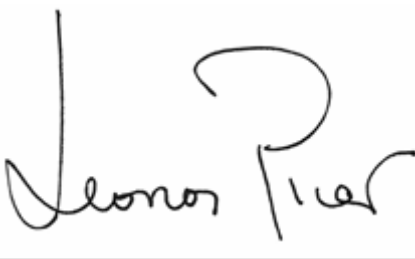
Promotor: Palmares – Companhia de Empreendimentos Turísticos de Lagos, SA  
(Portal SIRJUE n.º LGS2021/00012)

---

O presente pedido de licenciamento da alteração ao Alvará de Reparcelamento n.º 1/2008 visa proceder à junção dos atuais Lotes 115 e 116 num só lote (Lote 115/116). Assim, propõe-se a emissão de parecer favorável ao Pedido de licenciamento da alteração ao Alvará de Reparcelamento n.º 1/2008, referente ao Conjunto Turístico Onyria Palmares Beach & Golf Resort, passando o lote em causa a destinar-se à instalação de um estabelecimento hoteleiro de 5\*, com um máximo de 344 camas, distribuídas por 172 unidades de alojamento, e integrando restaurante, sala de eventos, SPA, piscina exterior e a portaria do Conjunto Turístico.

À consideração superior com proposta de comunicação à Câmara Municipal de Lagos, via SIRJUE.

Leonor Picão  
Diretora Coordenadora



28.03.2021

**Informação de serviço n.º INT/2021/2779 [DVO/DEOT/SG]**

**Assunto:** Pedido de licenciamento da alteração ao Alvará de Reparcelamento n.º 1/2008, *Conjunto Turístico Onyria Palmares Beach & Golf Resort* sito na Meia Praia –concelho de Lagos (14.01.12/266)

**Promotor:** Palmares – Companhia de Empreendimentos Turísticos de Lagos, SA

---

**(Portal SIRJUE n.º LGS2021/00012)**

O pedido de licenciamento da alteração ao Alvará de Reparcelamento n.º 1/2008 visa proceder à junção dos atuais Lotes 115 e 116, ambos destinados nos termos do alvará em vigor a estabelecimentos hoteleiros de 5\*, passando a constituir um só lote (Lote 115/116), mantendo a capacidade de alojamento, passando o lote assim constituído a destinar-se à instalação de um estabelecimento hoteleiro de 5\*, com um máximo de 344 camas, distribuídas por 172 unidades de alojamento, e integrando restaurante, sala de eventos, SPA, piscina exterior e a portaria do Conjunto Turístico. Mantem-se assim, a capacidade global de alojamento do *Conjunto Turístico Onyria Palmares Beach & Golf Resort*.

Concordando com a análise e apreciação efetuadas, proponho a emissão de parecer favorável ao *Pedido de licenciamento da alteração ao Alvará de Reparcelamento n.º 1/2008, Conjunto Turístico Onyria Palmares Beach & Golf Resort*, 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 redação dada pelo Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho (Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos).

Alerta-se para o lapso identificado no ponto IV.3 da Informação de serviço.

À consideração superior com proposta de comunicação à Câmara Municipal de Lagos, via SIRJUE.

A Diretora do Departamento de  
Ordenamento Turístico



Fernanda Praça  
(23.03.2021)

**Informação de serviço n.º INT/2021/2779 [DVO/DEOT/SG]**

23/03/2021

**Assunto:** Pedido de licenciamento da alteração ao Alvará de Licença de Reparcelamento n.º 1/2008, Conjunto Turístico Onyria Palmares Beach & Golf Resort sito na Meia Praia –concelho de Lagos (14.01.12/266)

**Promotor:** Palmares – Companhia de Empreendimentos Turísticos de Lagos, SA

(Portal SIRJUE n.º LGS2021/00012)

**I – ENQUADRAMENTO**

O presente parecer analisa, no âmbito das competências atribuídas ao Turismo de Portugal, I.P., na alínea b) do n.º 2 do art.º 21º do DL n.º 39/2008, de 7 de março, com a redação dada pelo DL n.º 80/2017, de 30 de junho, os elementos relativos ao licenciamento da alteração da operação de reparcelamento, em epígrafe, remetidos a este Instituto através do portal do SIRJUE, correspondentes ao requerimento n.º LGS2021/00012, aos quais foi dado o registo de entrada n.º ENT/2021/10404, de 10.03.2021.

O alvará de reparcelamento n.º 1/2008 vem concretizar a UOPG12 do Plano de Urbanização da Meia Praia (PUMP), aprovado pela RCM n.º 125/2007, de 28 de Agosto, englobando a “Zona Turística de Palmares” da zona cuja urbanização é possível programar, áreas verdes privadas de recreio e lazer e áreas verdes privadas de proteção e enquadramento. Engloba, ainda, área sensível costeira a sul e nascente da linha férrea do ramal de Lagos, que não é abrangida pelo PUMP, correspondendo a Espaços Naturais dunares, de arribas, e de enquadramento da UOPG 3 do POOC Burgau-Vilamoura (RCM n.º 33/99, de 27 de abril) e ainda a área em REN e abrangida pelo Aproveitamento Hidroagrícola de Alvor.

**II - ANTECEDENTES**

Sobre o alvará de reparcelamento n.º 1/2008, de 17 de novembro, referente ao Palmares Resort, o qual foi já objeto de três alterações, para as quais foram emitidos os respetivos aditamentos, encontrando-se em vigor a versão resultante da última alteração efetuada e aprovada por despacho da Câmara Municipal de Lagos de 29/11/2016, existem os seguintes antecedentes nestes serviços:

- O PIP de loteamento, incidindo numa área de cerca de 184 ha, foi apresentado a 14 agosto de 2006, tendo a ex-DGT emitido a Informação de Serviço n.º DSOED/DOT/2006/136, de 1 de setembro, condicionada ao enquadramento no futuro PUMP (então ainda em fase de conclusão da elaboração);
- O TP emitiu o parecer desfavorável n.º DSOED/DOT/2007/159, de 13 de Dezembro, sobre o licenciamento do loteamento de terreno, com cerca de 187 ha, contemplando a concretização de 118 lotes, tendo posteriormente sido apresentada uma versão retificada do projeto de loteamento que foi objeto do parecer favorável condicionado n.º DSOED/DOT/2008/12, de 1 de fevereiro, do TP, contemplando um hotel de 5\*, moradias turísticas de 1ª e apartamentos turísticos de 5\* num total de 627 unidades de alojamento (UA) e 1806 camas, a inclusão de edificações pré-existentes nos empreendimentos e a ampliação do campo de golfe existente, de 18 buracos, para 27 buracos;
- Com o objetivo de vir a requerer a classificação de conjunto turístico (CT) para a totalidade do empreendimento e o enquadramento como edifícios autónomos de carácter unifamiliar das moradias turísticas previstas no alvará de reparcelamento n.º 1/2008, por se tratar de uma tipologia turística eliminada com a publicação do DL n.º 39/2008, de 7 de Março, é entregue, em maio de 2010, uma alteração ao referido alvará de reparcelamento que foi apreciada favoravelmente com condicionamentos, pelo TP, através da Informação de Serviço n.º 2010.I.6533/DQO/DOT, de 21 de Junho;
- A 2 de julho 2010 é entregue uma versão retificada do projeto de reparcelamento, dando satisfação aos condicionamentos do parecer anterior do TP, correspondendo ao 1.º aditamento ao alvará de reparcelamento n.º 1/2008, apreciada favoravelmente nos termos do parecer n.º 2010.I.7672/DQO/DOT, de 21 de julho, destes serviços. O referido aditamento ao alvará de reparcelamento n.º 1/2008 previa um CT (tendo sido aceite, pelo TP, a título excecional, a existência de um enclave com serventia através do CT de uma moradia privada existente, com uso habitacional) com um total de 645 UA e 1860 camas, constituído por 120 lotes e as parcelas C e D;

- A 30 de maio de 2014, nos termos da Inf. de Serviço n.º INT/2014/5100, foi emitido parecer favorável a pedido de licenciamento de Alteração da Licença de Reparcimento n.º 1/2008 - Conjunto Turístico Onyria Palmares Beach & Golf Resort sito na Meia Praia, nos termos da qual o Palmares Resort mantém a área total de construção de 108 083 m2 acrescido de 1 602,5 m2 das construções pré-existentes bem como o número de lotes (120) e o total de 1 860 camas distribuídas por um máximo de 645 UA, com a seguinte distribuição:
  - i. Hotel de 5\* (Lote 116) ET.1 com 152 UA (304 camas) integrando restaurante, centro de conferências, SPA, Clube/Academia de Golfe, portaria do CT (abc 14040m2). Com piscinas exteriores e campos de jogos. Tem um total 218 lugares de estacionamento privados (102 lugares de estacionamento privado acrescido de 100 lugares destinados aos utentes do centro de conferências e 16 destinados aos utentes do Clube/Academia de Golfe) e 59 "lugares públicos" de estacionamento (incluindo no total 7 lugares para utentes com mobilidade condicionada);
  - ii. Apartamentos Turísticos 5\* (lotes 104 a 108, 110 a 113, 118 e 119) ET.2 a ET.12 com total de 357 UA (894 camas) têm 459 lugares de estacionamento "privado" e 76,5 lugares de estacionamento públicos;
  - iii. Aldeamento Turístico 5\* (lote 117) ET.13 com 13 UA (30 camas) (incluindo duas UA pré-existentes) tem 17 lugares de estacionamento "privado" (dos quais 5 das UA preexistentes) e 3 lugares de estacionamento "público";
  - iv. Hotel de 5\* (lote 115) ET.14 com 20 UA (40 camas) desenvolvido em 2 pisos e cave (abc 1500m2). Tem piscina exterior e 14 lugares de estacionamento privados e 7 lugares de estacionamento "públicos" (incluindo no total 3 lugares para utentes com mobilidade condicionada);
  - v. Edifícios Autónomos de Caráter Unifamiliar (lotes 1 a 103) EU.1 a EU.103 com 103 UA (38 T2, 40 T3 e 25 T4) 592 camas. Tem 309 lugares de estacionamento "privado" e 51,5 lugares de estacionamento "público";
  - vi. Campo de Golfe de 27 buracos (Parcelas C e D);
  - vii. Estabelecimentos de restauração, comércio e prestação de serviços (lote 109);
  - viii. Manutenção do Golfe (lote 114);
  - ix. Piscina de utilização comum, equipamento de desporto e lazer e áreas verdes de utilização comum (lote 120).

O TP analisou igualmente o projeto de arquitetura dos seguintes empreendimentos que integram o CT previsto no aditamento ao alvará de reparcelamento n.º 1/2008:

- Hotel 5\*, do lote 115 "Onyria Palmares Beach House Hotel de 5\*" - parecer favorável através da Informação de Serviço n.º 2015.I.2658/DVO/DEEO, de 24 de março para a instalação de um Hotel de 5\*, com uma capacidade máxima de 40 camas distribuídas por 20 UA.
- Hotel 5\*, do lote 116 (HT-HO-13892) "Onyria Palmares Hotel" - parecer favorável através da Informação de Serviço n.º 2010.I.13050/DQO/DEA, de 21 de dezembro. Projeto de alterações prevendo a redução da capacidade para 118 UA e 236 camas (a construir em 2 fases possuindo a 1ª fase 88 UA) apreciado favoravelmente através da Inf. Serviço n.º 2013.I.6240/DVO/DEEO, de 26 de junho;
- Apartamentos Turísticos 5\* do lote 108 (MCAT-AT-13891) "Onyria Palmares Beach Vilas" com 16 UA, em tipologia de moradia (T1), e 32 camas, apreciados favoravelmente através da Inf. Serviço n.º 2010.I.13221/DQO/DEA, de 7 de janeiro de 2011.
- CT (CT-14117) "Onyria Palmares Beach & Golf Resort" correspondendo à versão do CT objeto do Título Constitutivo, que obteve parecer favorável nos termos dos despachos exarados na Informação de Serviço n.º 2012.I.3979/DQO/DEA, de 14 de Maio, referente à área de 191,47ha, na qual se previam diversas alterações ao aditamento ao alvará de reparcelamento n.º 1/2008, nomeadamente a transferência da piscina do lote 109 para o lote 120, a transferência do clube de golfe do lote 115 para o lote 116 do hotel e a transferência da Portaria do CT do lote 114 para o lote 116 do hotel.
- Foram também apreciados, por estes serviços, os projetos de arquitetura de diversos Edifícios Autónomos de Caráter Unifamiliar.

De referir, ainda, que o empreendimento Palmares Resort foi reconhecido como PIN, tendo como tal sido objeto de acompanhamento, atualmente já concluído (processo n.º 17.4.1/29 destes serviços).

### **III – DESCRIÇÃO**

A alteração pretendida, objeto do presente pedido de licenciamento visa proceder à junção dos atuais Lotes 115 e 116, passando a constituir um só lote, denominado por Lote 115/116, mantendo os parâmetros e indicadores urbanísticos que decorrem da junção das áreas desses dois lotes.

A junção dos dois lotes, 115 e 116, ambos destinados, nos termos do alvará em vigor, a estabelecimentos hoteleiros 5\*, é justificada pela necessidade de obter uma melhor gestão hoteleira e, paralelamente, uma melhor integração paisagística de todas as funções num único estabelecimento hoteleiro, originando economia de áreas, infraestruturas e equipamentos.

Atualmente, no Lote 115, encontra-se já construído e em operação um hotel 5\*, conhecido por “Palmares Beach House Hotel”, com 40 camas distribuídas por 20 UA, enquanto no Lote 116, também destinado a hotel 5\*, com um máximo de 304 camas distribuídas por 152 UA, não existe qualquer construção.

Com a junção dos 2 lotes (115 e 116) pretende-se expandir o hotel atualmente existente, por via do respetivo projeto de alterações ao edifício preexistente, o que resultará na instalação de um novo estabelecimento hoteleiro 5\*, com maior dimensão, maior atratividade e maior capacidade de resposta à procura.

Assim, no Lote 115/116, a constituir, pretende-se instalar um Hotel de 5\* (ET.1), com uma área bruta de construção de 15 540 m<sup>2</sup>, com um máximo de 344 camas distribuídas por 172 UA, integrando restaurante, Sala de Eventos (com capacidade de 200 lugares sentados), SPA, piscina exterior e a portaria do CT. Ao mesmo corresponderá um total de 155 lugares de estacionamento privados (115 lugares de estacionamento privado acrescido de 40 lugares destinados aos utentes da sala de eventos) e 58 lugares de estacionamento público.

Com exceção da dotação de estacionamento, a qual sofre alterações decorrentes da proposta de ocupação do Lote 115/116, designadamente, do facto de, face à proposta anterior, se ter optado pela eliminação do Centro de Congressos (prevendo-se agora um espaço polivalente mais reduzido para eventos) e por ter sido transferida a função Clube de Golfe para o Lote 109 (já em funcionamento), todos os demais parâmetros e indicadores se mantêm inalterados.

Com esta alteração o CT Palmares Resort mantém a área total de construção de 108 083 m<sup>2</sup> acrescido de 1 602,5 m<sup>2</sup> das construções pré-existentes bem como um máximo de 1 860 camas distribuídas por um máximo de 645 UA, com a seguinte distribuição:

- Hotel de 5\* (lote 115/116) ET.1 com 344 camas distribuídas por 172 UA, integrando restaurante, Sala de Eventos (com capacidade de 200 lugares sentados), SPA, piscina exterior e a portaria do CT (abc 15 540 m<sup>2</sup>). Tem um total de 155 lugares de estacionamento privados (115 lugares de estacionamento acrescidos de 40 lugares destinados aos utentes da sala de eventos) e 58 lugares de “estacionamento público”;
- Apartamentos Turísticos 5\* (lotes 104 a 108, 110 a 113, 118 e 119) ET.2 a ET.12 com um total de 894 camas distribuídas por 357 UA, com 459 lugares de estacionamento “privado” e 76,5 lugares de estacionamento públicos;
- Aldeamento Turístico 5\* (lote 117) ET.13 com 30 camas distribuídas por 13 UA, (incluindo duas UA pré-existentes) e 17 lugares de estacionamento “privado” (dos quais 5 das UA preexistentes) e 3 lugares de estacionamento “público”;
- Edifícios Autónomos de Caráter Unifamiliar (lotes 1 a 103) EU.1 a EU.4 com 592 camas distribuídas por 103 UA (38 T2, 40 T3 e 25 T4). Tem 309 lugares de estacionamento “privado” e 51,5 lugares de estacionamento “público”;
- Campo de Golfe de 27 buracos (Parcelas C e D);
- Estabelecimentos de comércio, Clube House de apoio ao Campo de Golfe, prestação de serviços, e restauração (lote 109);
- Manutenção do Golfe (lote 114);
- Requisitos do CT - piscina de utilização comum, equipamento de desporto e lazer e áreas verdes de utilização comum (lote 120).

#### **IV- APRECIÇÃO**

Analisada a pretensão, do ponto de vista do turismo, cumpre referir:

1. Nada se tem a opor à junção dos lotes 115 e 116 num único a designar de Lote 115/116, destinado à instalação de Hotel 5\* (ET.1) com um máximo de 344 camas distribuídas por 172 UA, integrando, restaurante, sala de eventos (com capacidade de 200 lugares sentados), SPA, piscina exterior e a portaria do CT
2. Relativamente à dotação de estacionamento considera-se nada haver a opor aos valores obtidos para a dotação mínima de estacionamento privativo do estabelecimento hoteleiro a instalar no Lote 115/116, a qual dá cumprimento à dotação estabelecida no requisito nº 32 do Anexo I da Portaria n.º 309/2015, de 25 de setembro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 49/2015, de 2 de novembro, bem como ao PUMP, considerando tanto a dotação por n.º de camas como a dotação a prever no caso de salas de espetáculos e conferências, em função do n.º de lugares sentados;
3. Na legenda da Planta Síntese, deve ser corrigida a indicação do Lote em que será integrada a Portaria do CT (PT.), o qual, resultado da presente alteração, deverá corresponder ao Lote 115/116 e não ao Lote 116 (que deixa de existir). Assim onde se lê "integ no LOTE 116" deve ler-se "integ no LOTE 115/116".

#### **V - CONCLUSÃO**

Face ao exposto, e exclusivamente no âmbito da competência destes serviços, propõe-se a emissão de parecer favorável à proposta de alteração do alvará de reparcelamento n.º 1/2008 em apreço.

Alerta-se para lapso identificado no ponto 3. da parte IV desta informação, situação que deve ser retificada.

À consideração superior,

23/03/2021

**X** Susana Grácio

---

Susana Grácio

Assinado por: SUSANA ISABEL MENDES DA SILVA GRÁCIO