**Informação de Serviço nº PROP/2026/4151 [DRO/DEOT/SM]**
29.06.2026
**Assunto:** Pedido de licenciamento de alteração ao Alvará de Loteamento n.º 10/94 (Lote 40), freguesia de Santa Maria e concelho de Lagos, distrito de Faro
**Promotor:** Solidrise Lda.
**Processo:** 14.01.12/458

(Portal SI-RJUE n.º LGS2026/01592)

**Despacho:**

O pedido de licenciamento de alteração ao Alvará de Loteamento supra referenciado visa a alteração do Lote 40 com vista à instalação de um Conjunto Turístico que engloba um Hotel com a categoria mínima de 4* e a capacidade de 420 camas distribuídas por 210 unidades de alojamento, um empreendimento de Apartamentos Turísticos com a categoria mínima de 4* e a capacidade de 198 camas distribuídas por 90 unidades de alojamento (com a capacidade global de 618 camas distribuídas por 300 unidades de alojamento), integrando, ainda, piscina exterior e interior, SPA, ginásio, restaurante, kid's club e sala de reuniões.

Concordando com a análise e apreciação efetuadas na Informação, 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), proponho a emissão de parecer favorável ao *Pedido de licenciamento de alteração ao Alvará de Loteamento n.º 10/94 (Lote 40)*.

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

A Diretora Coordenadora



Leonor Picão
(Por subdelegação de competências)

03.07.2026

**Parecer:**

O pedido de licenciamento de alteração ao Alvará de Loteamento supra referenciado visa a alteração do Lote 40 com vista à instalação de um Conjunto Turístico que engloba um Hotel com a categoria mínima de 4* e a capacidade de 420 camas distribuídas por 210 unidades de alojamento, um empreendimento de Apartamentos Turísticos com a categoria mínima de 4* e a capacidade de 198 camas distribuídas por 90 unidades de alojamento (com a capacidade global de 618 camas distribuídas por 300 unidades de alojamento), integrando, ainda, piscina exterior e interior, SPA, ginásio, restaurante, kid's club e sala de reuniões.

Concordando com a análise e apreciação efetuadas na Informação, 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), proponho a emissão de parecer favorável ao *Pedido de licenciamento de alteração ao Alvará de Loteamento n.º 10/94 (Lote 40)*.

Alerta-se para os Guias identificados no ponto III.3, que visam potenciar a adoção de práticas sustentáveis no setor do turismo.

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

A Diretora do Departamento de Ordenamento Turístico



Fernanda Praça
(29.06.2026)

**Informação Técnica:**

## I – ENQUADRAMENTO E ANTECEDENTES

O presente parecer analisa o pedido de licenciamento de alteração ao alvará de loteamento referenciado em epígrafe, no âmbito das competências atribuídas ao Turismo de Portugal, IP (TdP), na alínea b) do n.º 2 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na sua redação atual, tendo o pedido sido solicitado pela Câmara Municipal de Lagos (CML) mediante a submissão dos elementos instrutórios no Portal SI-RJUE n.º LGS2026/01592, de 03.06.2026, correspondente à N/Ref.ª ENT/2026/11608, com a mesma data.

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

O loteamento, titulado pelo Alvará nº 10/94 (emitido, em 18.05.1994, pela CML que alterou o contrato de urbanização n.º 7-1965 celebrado, em 18.12. 1965) é constituído por um total de 41 lotes (designados de bloco 1 e 2 e lotes 1 a 39) com um total de 37.828,00 m$^2$ e não estabelece qualquer parâmetro ou índice urbanístico para além da área dos lotes. Posteriormente foi efetuado o 1º aditamento ao Alvará, emitido em 25.03.2019, que se refere à unificação dos lotes n.º 1 a 10, passando a constituir um único lote designado por lote n.º 40, destinado a Empreendimento turístico – Aparthotel (com 106 unidades de alojamento e uma capacidade de 404 camas/comércio/serviços/restauração, com os seguintes parâmetros gerais urbanísticos:

- Área do lote: 12.015,01 m$^2$;
- Área de construção: 19.078,50 m$^2$;
- Área de implantação: 7.387,80 m$^2$;
- Número de pisos: 10 (acima da cota de soleira) + 1 (abaixo da cota de soleira);
- Estacionamento: 160 lugares.

No TdP o loteamento compreende os seguintes antecedentes:

- Em 21.03.2013, por despacho sobre a INT/2013/2990/DVO/DEOT, foi emitido parecer favorável condicionado, sobre o 1º aditamento ao Alvará de Loteamento, que consistia na unificação dos lotes 1 a 10, configurando um único lote a designar **Lote 40**, tal como acima já referido. Nesta versão, este novo lote compreendia uma área total de 10.554 m$^2$ e visava a constituição de um hotel-apartamento, com categoria mínima de 4*, e de comércio/serviços/restauração, através do aproveitamento das duas estruturas existentes denominadas "Torres Crotália", com os seguintes parâmetros urbanísticos:

| Descrição | Lote 40 |
|---|---|
| Área total do lote (m²) | 10 554,0 |
| Área máxima de implantação (m²) | 9 597,0 |
| Área total de construção (m$^2$) | 24 414,4 |
| Área bruta de construção acima da cota de soleira (m²) | 19 078,5 |
| Área bruta de construção abaixo da cota de soleira (m²) | 5 335,9 |
| Área de construção afeta ao Hotel-Apartamento (m²) | 18 176,0 |
| Área de construção afeta a comércio/serviços/restauração (m²) | 902,5 |
| N.º de pisos máximos acima da cota de soleira | 10 |
| N.º de pisos máximos abaixo da cota de soleira | 1 |
| N.º máximo de unidades de alojamento<br>T1<br>T2<br>T3<br>T4 | 106<br>35<br>49 – (1 duplex)<br>19 – (1 duplex)<br>3 – (1 duplex) |
| N.º máximo de camas | 404 |
| N.º de lugares de estacionamento<br>Aparthotel<br>Área de Comércio/Serviços | 160<br>115<br>45 |

Este parecer foi condicionado à clarificação do diferencial da área do novo **Lote 40**, face à soma dos lotes unificados, bem como ao complemento do quadro sinóptico da planta de síntese, com a área máxima de implantação e a referência de que as áreas e índices indicados correspondem a valores máximos. Neste parecer foi sugerida a introdução de uma atividade âncora no projeto do aparthotel de modo a diversificar a oferta e minimizar a sazonalidade da procura.

- Em 04.08.2019, por despacho exarado sobre a INT/2019/8803/DVO/DEOT/VC, foi emitido parecer desfavorável à alteração do **Lote 40** do Alvará de Loteamento n.º 10/94, por insuficiência de elementos instrutórios imprescindíveis para análise do TdP, tendo-se alertado que a instalação de dois empreendimentos turísticos no mesmo lote só será possível, por via do regime de propriedade horizontal autonomizando cada empreendimento.

- Em 15.10.2019, por despacho exarado sobre a INT/2019/11627/DVO/DEOT/VC, foi emitido parecer favorável à alteração do **Lote 40** do Alvará de Loteamento n.º 10/94, no qual se autorizava a instalação de um empreendimento de Apartamentos Turísticos, com a categoria mínima de 4* e uma capacidade máxima de 198 camas/utentes, distribuídas por 90 apartamentos, e a instalação de um Hotel, com a categoria mínima de 4* e uma capacidade de 420 camas/utentes, distribuídas por 210 unidades de alojamento, em substituição da instalação de um Hotel-apartamento com comércio e serviços, previsto no 1.º aditamento. Foram, ainda, redefinidos os polígonos de implantação dos dois edifícios e o arruamento de acesso ao lote. Esta alteração implicou um acréscimo de 214 camas, face à capacidade máxima aprovada no 1.º aditamento, passando a compreender um total de 618 camas, bem como um ligeiro aumento da área total de implantação (92,2 m$^2$) devido à redefinição dos polígonos de implantação. Refere-se ainda à ligeira redução da área de construção acima do solo e do número de lugares de estacionamento, menos 28 lugares, mantendo-se os restantes índices e parâmetros aprovados, conforme identificado no quadro abaixo:

| Descrição | Lote 40 |
|---|---|
| Área total do lote (m²) | 12 015,01 |
| Área máxima de implantação (m²) | 7 480,00 |
| Área total de construção (m$^2$) | 24 500,00 |
| Área bruta de construção acima da cota de soleira (m²) | 19 000,00 |
| Área bruta de construção abaixo da cota de soleira (m²) | 5 500,00 |
| Área bruta de construção afeta aos Apartamentos Turísticos - 4* - (m²) | 11 050,00<br>7 850,00 |
| Acima da cota de soleira | 3 200,00 |
| Abaixo da cota de soleira | |
| Área bruta de construção afeta ao Hotel - 4* - (m²) | 13 450,00 |
| Acima da cota de soleira | 11 150,00 |
| Abaixo da cota de soleira | 2 300,00 |
| Índice de impermeabilização | 0,70 |
| N.º de pisos máximos acima da cota de soleira | 10 |
| N.º de pisos máximos abaixo da cota de soleira | 1 |
| N.º máximo de unidades de alojamento | 300 |
| Apartamentos turísticos | 90 |
| Hotel | 210 |

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

| | |
|---|---|
| N.º máximo de camas | 618 |
| Apartamentos turísticos | 198 |
| Hotel | 420 |
| N.º de lugares de estacionamento | 132 |
| Apartamentos turísticos | 90 |
| Hotel | 4 |

- Em 08.04.2026, por despacho exarado sobre a Informação de Serviço n.º PROP/2026/2198 [DRO/DEOT/SM], foi emitido parecer desfavorável à alteração do **Lote 40** do Alvará de Loteamento n.º 10/94, especificamente a alteração da tipologia de ET, de estabelecimento hoteleiro e apartamentos turísticos para conjunto turístico, devido à insuficiente instrução processual.

O pedido atual está instruído com a certidão da Conservatória do Registo Predial de Lagos n.º 4548/20190401, informação técnica da Divisão de Planeamento Territorial da CML (Inf. n.º 34976/2026 - JC) plantas emitidas pela CML, memória descritiva e justificativa (MDJ), quadro sinóptico em folha de cálculo, planta de acessibilidades, planta de síntese com quadro sinóptico, termos de responsabilidade e declaração de seguro de responsabilidade civil profissional.

De acordo com informação do SIGTUR[1], demonstra-se a localização do loteamento e da oferta de alojamento turístico existente na envolvente (500 m).




LEGENDA:

Operação de loteamento em apreciação pelo TdP

Empreendimento turístico existente

Estabelecimento de alojamento local

Figura 1 – Localização do loteamento e da oferta de alojamento turístico situado na envolvente. Fonte: SIGTUR[1]

[1] Sistema de Informação Geográfica do Turismo (https://sigtur.turismodeportugal.pt) – dados obtidos a 22.06.2026.

Na área de intervenção da operação de loteamento (**Lote 40**) existem atualmente dois empreendimentos turísticos em exploração: um Hotel de 5*, com a capacidade de 412 camas/utentes distribuídas por 206 unidades de alojamento (UA), e um empreendimento de Apartamentos Turísticos de 4* com a capacidade de 206 camas/utentes distribuídas por 72 UA.

Na envolvente, e considerando um buffer de 500 m, verifica-se ainda a existência de mais 5 ET com uma capacidade de 1 009 camas/utentes, distribuídas por 467 UA e 237 estabelecimentos de alojamento local para 1 509 utentes.

A título informativo, refere-se ainda que o concelho de Lagos possui, atualmente, a capacidade total de alojamento turístico de 35 498 camas/utentes, distribuídas por 68 empreendimentos turísticos (11 607 camas/utentes) e 4 605 estabelecimentos de alojamento local (24 795 utentes).

## II – DESCRIÇÃO

Conforme anteriormente descrito na informação de serviço n.º PROP/2026/2198 [DRO/DEOT/SM], a pretensão visa a alteração ao Alvará de Loteamento n.º 10/94, especificamente a alteração da tipologia de ET, de estabelecimento hoteleiro e apartamentos turísticos para conjunto turístico, sem qualquer alteração dos parâmetros urbanísticos.

No **Lote 40**, no qual se encontram atualmente em exploração os dois ET, compostos por um hotel de 5* com 206 UA e 412 camas/utentes e um empreendimento de apartamentos turísticos de 4* com 72 UA com 206 camas/utentes, num total de 618 camas fixas, verifica-se que os valores retirados do RNET[2] estão em consonância com os parâmetros definidos no alvará de loteamento, conforme se pode confirmar no quadro em baixo. Partilham, ainda, áreas comuns para estacionamento, piscina exterior e interior, spa, ginásio, restaurante, *kids club* e sala de reuniões (dados obtidos nas informações de serviço n.º PROP/2025/4989 [DVO/DEEO/RC] e PROP/2025/4965 [DVO/DEEO/RC], do Departamento de Estruturação da Oferta).

No quadro seguinte sintetizam-se os parâmetros urbanísticos relativos ao uso turístico:

| Uso do lote | **CONJUNTO TURÍSTICO** | |
|---|---|---|
| Tipologia do ET | Hotel | Apartamentos Turísticos |
| Categoria mínima do ET | 4* | 4* |
| Área do lote (m²) | 12 015,01 | |
| N.º máximo de camas/utentes | 420 | 198 |
| N.º máximo de unidades de alojamento (UA) | 210 | 90 |
| Área máxima de implantação (m²) | 7 480 | |
| Área máxima de construção acima da cota de soleira afeta ao ET (m²) | 11 150 | 7 850 |
| Área de construção acima da cota de soleira /UA (m²) | 53,10 | 87,22 |
| Área máxima de construção abaixo da cota de soleira afeta ao ET | 2 300 | 3 200 |
| N.º de pisos | 11 | 11 |
| N.º de pisos acima do solo | 10 | 10 |

[2] Registo Nacional dos Empreendimentos Turísticos.

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

| | | |
|---|---|---|
| N.º de pisos abaixo cota soleira | 1 | 1 |
| N.º mínimo de lugares de estacionamento privado afetos ao ET | 42 | 90 |

Na informação de serviço n.º PROP/2026/2198 [DRO/DEOT/SM] foram solicitados elementos que substanciassem a possibilidade de alteração para conjunto turístico, cumprindo os artigos 15.º e 16.º do RJET[3] e restante legislação aplicável. Condição indispensável, também, para a obtenção da classificação dos ET, conforme explanado nas informações de serviço n.º PROP/2025/4965 e n.º PROP/2025/4989, ambas da DVO/DEEO/RC.

Dos requisitos em falta para a constituição do conjunto turístico, o promotor adicionou a seguinte informação:

- Largura mínima das vias de circulação de um sentido – 3,3 m;
- Inexistência de uma portaria comum - tendo em consideração a proximidade entre a entrada no lote e a entrada nos edifícios, a função de portaria é desempenhada pela Portaria/Receção interior existente no piso 0;
- Inexistência de equipamento de desporto e lazer comum – No interior do piso 0, de utilização comum aos dois ET, existe um SPA, uma piscina interior e um ginásio.

Na planta de síntese agora fornecida, verificou-se também a existência e a localização de um parque infantil.




Figura 2 – Nova Planta de Síntese do Loteamento constante nos elementos adicionais.

[3] Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos - Decreto-Lei n.º 39/2008, na sua redação atual.

## III – APRECIAÇÃO

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

1. A planta de síntese do loteamento fornecida identifica os ET, espaços verdes, piscinas exteriores, parque infantil e estacionamento de utilização comum;
2. Relativamente às condições que permitem a constituição de um conjunto turístico verifica-se que:
    a) O conjunto turístico é composto por dois ET, organizados em núcleos de instalações funcionalmente interdependentes e situados num espaço com continuidade territorial;
    b) Um dos ET é um estabelecimento hoteleiro;
    c) As vias de circulação interna permitem o trânsito de veículos de emergência;
    d) A largura mínima das vias de circulação de um sentido é de 3,3 m (superior aos 3,0 m exigidos na alínea b) do art.º 16.º do RJET[2]);
    e) Existem áreas de estacionamento de uso comum;
    f) Os espaços e áreas verdes exteriores envolventes são de uso comum, e estão identificados na planta de síntese;
    g) Não se verifica a existência de uma portaria comum física, no sentido de posto de controlo de acessos à entrada dos ET, onde se verifique e regule a entrada e saída de pessoas e veículos, tendo o promotor indicado que essa função é efetuada pela receção do estabelecimento hoteleiro, uma vez que existe uma grande proximidade à entrada do lote. Contudo, caso se venha a verificar a necessidade de instalação de portaria, tal pretensão é exequível sem necessidade de representação na operação de loteamento;
    h) Existem piscinas de utilização comum, e estão identificadas na planta de síntese;
    i) Os equipamentos de desporto e lazer indicados pelo promotor são um SPA, um ginásio e uma piscina interior, localizados no piso 0 e na zona comum aos dois empreendimentos. Para além desses equipamentos, verificou-se também a existência de um parque infantil localizado nos espaços verdes comuns.
3. Adicionalmente, informa-se de que, sendo o TdP responsável pela promoção, valorização e sustentabilidade da atividade turística, disponibiliza ao público informação sobre esta matéria[4], designadamente guias e ferramentas que visam potenciar a adoção de práticas sustentáveis no setor do turismo, destacando-se os seguintes documentos:
    i. O *Guia de Boas Práticas para uma Economia Circular no Alojamento Turístico*: apresenta exemplos e princípios orientadores sobre a circularidade e exemplos de como implementar um modelo de negócio mais sustentável, aplicados ao Alojamento Turístico;
    ii. O *Guia Neutralidade Carbónica nos Empreendimentos Turísticos*: disponibiliza os princípios orientadores, conceitos e práticas que permitem aos empreendimentos turísticos reduzir as suas emissões de Gases com Efeito de Estufa. Também é disponibilizada a ferramenta GEET – Emissões de Gases com Efeito de Estufa de um Empreendimento Turístico;
    iii. *O Guia para a Construção Sustentável em Empreendimentos Turísticos*: ferramenta que visa a adoção de práticas sustentáveis ao nível da construção, tornando o negócio mais sustentável, com menor consumo de recursos e maior benefício económico e ambiental;

[4] Em http://business.turismodeportugal.pt/pt/crescer/sustentabilidade/Paginas/guias-ferramentas-projeto-turismo-sustentavel-um-melhor-futuro-para-com-todos.aspx

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

iv. O *Guia para o Alojamento Turístico "Vamos Reduzir os Plásticos de Uso Único"*: juntamente com o Guia de Comunicação e a *Checklist* de Autoavaliação que o acompanha, tem como objetivo ajudar os empresários e colaboradores a eliminar e reduzir a utilização de plástico de uso único.

## IV - CONCLUSÃO

Da análise dos elementos disponibilizados, e do ponto de vista do turismo, propõe-se a emissão de **parecer favorável** ao pedido de licenciamento de alteração da operação de loteamento em apreço, tendo sempre presente a adoção de práticas sustentáveis no setor do turismo constantes nos *Guias* do ponto **III.3**.

À consideração superior,



Saul Matos, urbanista

29.06.2026