simbiente açores
Engenharia e Gestão Ambiental



ESTUDO DE IMPACTE AMBIENTAL
SEARA ECOLODGE & SPA

Proponente: Ilha de Circe, Ecolodge & SpA, Lda

Ponderaçao | Conformidade do EIA

Janeiro 2026

Responsável pelo Estudo de Impacte Ambiental: simbiente açores
Engenharia e Gestão Ambiental

1. ENQUADRAMENTO

O presente documento tem por objetivo apresentar a ponderação ao parecer emitido pela Comissão de Avaliação (CA) para efeitos de conformidade do EIA (comunicação com a referência SAI-SRAAC/2025/11385, datada de 21/11/2025), no âmbito do procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) do Empreendimento Turístico Seara Ecolodge & SPA, freguesia de Sete Cidades, concelho de Ponta Delgada – Proc. 118.02.01/106.

O presente procedimento de AIA está enquadrado no Decreto Legislativo Regional n.º 20/2025/A, de 29 de julho (Diploma AILA) e teve o seu início a 28 de outubro de 2025, após a verificação pela Autoridade Ambiental, a Direção Regional do Ambiente e Ação Climática (DRAAC), que no conjunto dos documentos enviados pela Entidade Licenciadora da obra para parecer, no âmbito do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, se encontrava toda a documentação necessária à abertura do procedimento nomeadamente: o Estudo de Impacte Ambiental (EIA) e a Memória Descritiva do Estudo Prévio (EP) e também peças desenhadas deste. O empreendimento alvo do presente procedimento de AIA situa-se na freguesia das Sete Cidades, do concelho de Ponta Delgada, da ilha de São Miguel. A necessidade de procedimento de AIA do empreendimento decorre do facto da tipologia do projeto se enquadrar na alínea b) do setor 20 do Anexo II do Diploma AILA: "Estabelecimentos hoteleiros, Apartamentos Turísticos e Aldeamentos Turísticos quando localizados fora de zonas urbanas e urbanizáveis delimitadas em plano municipal de ordenamento do território ou plano especial de ordenamento do território", localizados em áreas sensíveis e com capacidade igual ou superior a 20 camas.

2. PONDERAÇÃO

Apresenta-se de seguida a ponderação ao parecer da CA, procurando esclarecer e disponibilizar todos os elementos necessários para responder-lhes de forma clara e objetiva aos diversos pontos elencados no mesmo, e permitir mais facilmente à CA identificar os elementos agora disponibilizados.

. Ponderação – Comunicação da Conformidade do EIA - CA

Quadro 1.1_Ponderação da Comunicação de Conformidade do EIA pela Comissão de Avaliação ao Relatório do EIA

Ponto	Pedido/Observação	Ponderação/Resposta
A – APRECIAÇÃO GENÉRICA DO EIA		
--	O EIA, além de fazer o enquadramento legal do procedimento de AIA, ao abrigo na legislação em vigor quando da sua execução, e identificar as entidades envolvidas, descreve, de uma forma extensa, as características gerais do empreendimento e dos imóveis do Projeto. Apresenta, de uma forma não muito extensa exceto para a socioeconomia, o estado atual do ambiente para os fatores ambientais que os seus Autores consideraram pertinentes ao nível da zona de implantação do Projeto, envolvente próxima e, por vezes, estendendo-se ao nível de ilha ou do Arquipélago, procurando deste modo fazer a caracterização da situação de referência.	São apresentadas cerca de 100 páginas da caracterização da situação atual no total dos descritores, sendo que não se considera que seja pouco extensa para os restantes descritores. O descritor da socioeconomia, apesar de por vezes ser dos menos impactados, tem também descrições extensas, a par dos restantes, por vezes com menos foco na área especifica do projeto, mas também por os seus impactes terem uma maior abrangência, muitas vezes, do que os impactes mais associados a descritores do domínio biofísico, por exemplo.
	A CA verificou que nem sempre é clara no RT a distinção entre área de intervenção respeitante à zona da implantação do Empreendimento e a da envolvente que está sujeita ou não aos efeitos do Projeto, havendo situações em que é designada por área do projeto ou área de estudo e ocorre mesmo casos em que se subentende que área de intervenção é o próprio Empreendimento a implementar.	Foi uniformizada a terminologia de forma a evitar equívocos. Para isso foi apresentada no RT a definição de "Área de intervenção" e de "Área de implantação", sendo que: - "Área de intervenção": corresponde à área total da propriedade na qual se insere o projeto em análise; - "Área de implantação": corresponde às áreas que serão efetivamente intervencionadas e onde serão reconstruídos e/ou implantados edifícios, equipamentos e estruturas.
	A evolução de alguns dos fatores ambientais antes caracterizados para o cenário de não implementação do Empreendimento, faltando, contudo, vários descritores, enquanto para os recursos hídricos expõe no capítulo para este cenário no RT os próprios impactes da implementação do Empreendimento.	Houve um lapso na compilação dos elementos e capítulos do RT na última versão, tendo parte do capítulo 5 sido substituído por parte do capítulo 6. Já foi retificada essa situação.
	O RNT apresenta de uma forma resumida e menos técnica o Projeto, as entidades envolvidas e explica de forma clara os objetivos do procedimento de AIA, embora quase não apresente a situação de referência expõe de forma não simplificada os impactes e as medidas de mitigação, emitindo conclusões favoráveis à aprovação do Empreendimento.	O RNT foi reformulado de forma a tentar cumprir as páginas solicitadas, sendo de referir que por vezes esse limite de páginas é bastante limitante para a informação que se considera pertinente que conste do RNT e informação ao público em geral.
B – APRECIAÇÃO ESPECÍFICA DO EIA - Estudo de Impacte Ambiental – Relatório Técnico (RT) ´		
1 – INTRODUÇÃO	Neste capítulo, o RT começa por identificar a empresa proponente do projeto, o nome dado ao empreendimento e informa a fase de projeto em relação à qual o EIA foi elaborado, que corresponde à mesma em que o procedimento de AIA decorre: fase de Estudo Prévio. Igualmente neste capítulo, identifica-se a entidade licenciadora da obra, a Autoridade Ambiental e o enquadramento legal do procedimento de AIA, os objetivos	A DRT foi adicionada às entidades licenciadoras.

Ponto	Pedido/Observação	Ponderação/Resposta
	deste, a "Parecer de conformidade do EIA ao EP do "Seara Ecolodge & SPA" 5 tipologia de projeto no quadro do Diploma AILA, descrevendo-se por fim a estrutura geral do EIA e a metodologia utilizada para a sua elaboração. A CA tem a referir que, efetivamente, ao longo do período de elaboração do EIA, o quadro legal de referência do procedimento de AIA era o Decreto Legislativo Regional n.º 30/2010/A, de 15 de novembro, contudo, a partir de 1 de agosto de 2025, entrou em vigor o Diploma AILA que revogou e substituiu o referenciado no EIA. Apesar desta desatualização legal, a mesma não tem reflexos na definição da tipologia do projeto em avaliação, nas razões que que conduzem à realização deste procedimento de AIA e na metodologia geral do desenrolar deste. A CA tem ainda a informar que apesar de a Câmara Municipal ser a entidade licenciadora da obra, dada a tipologia do empreendimento, a DRT é a entidade competente no âmbito do licenciamento das operações urbanísticas relativas ao empreendimento e na sua classificação turística e por isso integra a CA como uma das entidades licenciadoras.	
	Apesar do referido nas considerações anteriores, esta desatualização e omissão no EIA não comprometem a informação importante para a AIA do projeto, devendo o RT apenas ser atualizado nestes aspetos se, entretanto, houver necessidade de introduzir outros aperfeiçoamentos neste volume antes da declaração de conformidade do EIA.	Introduzida a atualização para a referência ao novo diploma AIA entretanto publicado e em vigor após entrega do presente EIA à entidade licenciadora.
2 - OBJETIVOS E JUSTIFICAÇÃO DO PROJETO **2.1 - Objetivos e Área do Projeto**	Neste ponto o RT apresenta o enquadramento, incluindo figura, da área de intervenção no âmbito Decreto Legislativo Regional n.º 19/2008/A, de 8 de julho que cria o Parque Natural da Ilha de São Miguel e do Decreto Regulamentar Regional n.º 17/2020/A, de 5 de agosto, que aprova e publica o Plano de Gestão das Áreas Terrestres do Parque Natural de Ilha. Este enquadramento é considerado no quadro com os Instrumentos de Gestão Territorial (IGT). Não obstante, informa-se que o Decreto Legislativo Regional n.º 19/2008/A, de 8 de julho foi alterado e republicado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 7/2025/A, de 31 de janeiro. Esta informação deve ser considerada para todo o documento.	Retificação feita.
2 - OBJETIVOS E JUSTIFICAÇÃO DO PROJETO **2.3 - Localização de Áreas Sensíveis**	Segundo o RT, a análise pormenorizada do Plano de Ordenamento da Bacia Hidrográfica da Lagoa das Sete Cidades (POBHLSC), está apresentada quer no capítulo 2.4, quer nos capítulos 4.4, 4.5, 5.4 e 5.5. No entanto, relativamente à construção da ETAR, salienta-se que a mesma está condicionada ao cumprimento dos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT's). Para além disso, e conforme é referido no próprio RT, o regulamento do POBHLSC indica no seu artigo 36.º que nas edificações ou a construir em locais onde não exista, ou não seja técnica e economicamente viável a ligação à rede pública de drenagem de águas residuais, devidamente comprovadas pela entidade gestora, devem dispor de sistemas individuais de recolha e tratamento de águas residuais constituídos por fossas séticas herméticas seguidas do respetivo órgão de infiltração no subsolo, designadamente um poço absorvente, pelo que a construção da ETAR poderá não estar em consonância com o regime acima indicado.	Considerando que uma ETAR tem um nível de tratamento superior a uma fossa sética, considera-se que as questões que o referido diploma pretende assegurar (de salvaguarda do meio recetor) estão ainda mais resguardadas do que apenas com uma fossa sética.

Ponto	Pedido/Observação	Ponderação/Resposta
	Neste capítulo é apresentada uma listagem dos IGT's com vigência ou incidência na área de incidência do projeto, por âmbito e tipo de IGT, bem como a respetiva conformidade. Conforme o artigo 3.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial dos Açores (RJIGT.A), publicado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 35/2012/A, de 16 de agosto, o Plano Regional de Ordenamento do Território dos Açores (PROTA), os planos sectoriais com incidência territorial e os planos intermunicipais de ordenamento do território vinculam as entidades públicas. Neste sentido, o PROTA, bem como os restantes planos setoriais referidos no RT, abrangerem a área de projeto, no entanto, uma vez que se trata de uma entidade privada, os mesmos não se aplicam.	Compreendemos a observação da entidade, mas o que se pretende identificar nesse ponto são os IGT com incidência sobre a área do projeto – a análise do que é ou não aplicável e se o projeto contribui ou não para os objetivos e estratégicas definidas é apresentada em sede da análise da "Conformidade".
	Sugere-se, ainda, que a tabela seja alterada, de "IGT" para "IGT e SARUP", uma vez que o Parque Natural de Ilha de São Miguel, bem como o Plano de Gestão das Áreas Terrestres do Parque Natural da Ilha de São Miguel tratam de Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública (SARUP) e não são IGT. Para além disso, no seu enquadramento legal, importa informar que o mesmo foi alterado e republicado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 7/2025/A, de 31 de janeiro.	Alterado em conformidade.
2 - OBJETIVOS E JUSTIFICAÇÃO DO PROJETO **2.4 - Conformidade com os Instrumentos de Gestão Territorial em Vigor e Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública incidentes/ aplicáveis**	Informa-se, que o PROTA, encontra-se em fase de revisão e alteração, conforme a Resolução n.º 67/2025, de 17 de abril, bem como o Plano de Ordenamento Turístico da Região Autónoma dos Açores (POTRAA), conforme a Resolução do Conselho do Governo n.º 141/2024, de 23 de setembro, assim como o Programa Regional para as Alterações Climáticas (PRAC), conforme a Resolução do Conselho de Governo n.º 167/2024, de 4 de novembro	Introduzida a referência atualizada à fase de revisão.
	Para além disso, o PDM de Ponta Delgada, também já se deu início aos procedimentos da sua 2.ª revisão, conforme o Aviso n.º 63/2020 de 5 de novembro de 2020.	O PDM que está em vigor é o utilizado neste caso, mas foi introduzida a referência atualizada à fase de revisão.
	No que diz respeito à sobreposição com a RE, verifica-se que ainda existem construções afetas a esta condicionante, nas tipologias de Áreas de Instabilidade de Vertentes, Áreas de Elevado Risco de Erosão Hídrica do Solo, Cursos de Água e Respetivos Leitos e Margens, e Áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos	Importa referir que a área que será intervencionada ao nível de edificação corresponde apenas à "área de implantação" do projeto. A Área de intervenção ou "área de estudo" corresponde a toda a propriedade do Lugar da Seara onde se irá localizar o empreendimento, e não a áreas que serão efetivamente edificadas. Como tal, a observação apresentada incide sobre áreas que não são abrangidas pelas intervenções do projeto. Adicionalmente, verificou-se a existência de ligeiras sobreposições (ex: no limite de dois edifícios) que resultavam de diferenças de escala das cartografias cruzadas, neste caso da RE e da escala de projeto. Não obstante, e de forma a não subsistirem dúvidas sobre a inexistência de sobreposição, foram ajustados ligeiros limites de área de implantação para ajustar à escala da cartografia da RE.
	Neste sentido, e uma vez que o projeto não cumpre com os IGT's e SARUP aplicáveis, e caso seja entendimento superior, o seu reconhecimento como relevante interesse público, estará condicionado à Resolução do Conselho do Governo Regional, conforme o artigo 10.º do POBHLSC.	Considera-se que não é adequada a afirmação de que o projeto não cumpre com os IGT's e SARUP, pois à data do parecer da CA apenas estava a aguardar a emissão da Resolução do Conselho do Governo Regional, conforme o artigo 10.º do POBHLSC (pedido submetida em 2024), para assegurar o cumprimento com o previsto pelo POBHLSC e com o regime da RAR, sendo que já cumpria com todos

Ponto	Pedido/Observação	Ponderação/Resposta
		os restantes IGT e SARUP. Atualmente já foi emitida a referida RCG n.º 52/2026 de 22 de abril, verificando-se assim a conformidade com todos os IGT e SARUP aplicáveis.
2 - OBJETIVOS E JUSTIFICAÇÃO DO PROJETO **2.5 - Antecedentes do Projeto**	O RT refere que o Projeto a implementar com ações de reabilitação/reconstrução de préexistências ou construção de novos edifícios distribuem-se por três categorias de espaços: Espaços florestais – Floresta de Produção; Espaços agrícolas – Áreas de agropecuária com restrições específicas; e de Agropecuária sem restrições específicas. O edificado existente conta com 2 edifícios principais: a habitação e a antiga Fábrica de Chá), bem como diversos edifícios de apoio que no conjunto, as áreas brutas de construção na propriedade atingem os 1.007 m², embora haja evidências de edificações não contabilizadas. O RT assume que a pretensão já foi alvo de pareceres da DRAAC, nomeadamente na sequência de uma solicitação de reconhecimento de relevante interesse público do Projeto, tendo esta assumido um parecer favorável, mas com condicionantes em matéria de conservação da natureza e dos recursos hídricos e águas residuais. Parecer da DRRFOT, contudo para uma versão de estudo prévio anterior à do EIA. Existindo ainda um pedido de Reconhecimento de Interesse para o Turismo e inclusive justificações para efeitos de obtenção de incentivos. A correspondência entre o proponente e a DRAAC e a DRRFOT fazem parte dos anexos do EIA A CA apenas tem a referir que as entidades competentes nestes antecedentes se encontram integradas no presente procedimento de AIA, pelo que a decisão no âmbito deste e os aspetos a considerar por cada uma serão tidos em conta em caso de emissão de uma DIA condicionalmente favorável, sendo que esta equivale a uma Declaração de Relevante Interesse Público do Projeto para efeitos de Reserva Ecológica.	De referir que o projeto apresentado não apresenta qualquer sobreposição ou potencial inconformidade com a reserva ecológica, tal como já fundamentado anteriormente. Relativamente ao reconhecimento de relevante interesse público, o mesmo enquadra-se e justifica-se pelo disposto no n.º 6 do art. 10. do Decreto Regulamentar Regional n.º 4/2019/A, de 4 de abril (diploma que publica do POBHL SC)
3- CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO **3.1 - Descrição do Projeto**	No que respeita às características da situação existente o RT refere que se trata de uma propriedade com uma área total de 520 860 m2 , composta por duas construções centenárias – a fábrica de chá e a casa senhorial –, sendo apresentadas fotografias e efetuada uma breve caracterização das mesmas. Relativamente à intervenção arquitetónica da proposta, é referido no RT que o projeto procurou respeitar ao máximo as volumetrias e materiais das construções existentes, sendo pretendido proceder à sua ampliação e à construção de novos edifícios, formalizando três unidades edificadas principais: • Zona 1: integra o edifício da fábrica de chá existente, recuperado e reabilitado, e novos edifícios, cuja organização das implantações segue a disposição e métrica das plantações de chá que o projeto propõe criar nesta zona, interligados por um passadiço sobreelevado. A fábrica de chá desempenhará a função para a qual foi construída originalmente – processamento e embalagem de chá –, dispondo de um pequeno núcleo interpretativo do cultivo do chá, bem como uma área para degustação de chá e loja para venda de produtos locais. Esta zona abrange o edifício de apoio, o qual alberga áreas de serviço, de funcionários e técnicas (incluindo uma ETAR), bem um total de 31 unidades de alojamento, uma piscina exterior e um parque de estacionamento (57 lugares).	O piso -1 no edifício novo da Zona 2 referido no parecer da CA corresponde ao designado “piso vazado” apresentado na Figura 3.1.18, que é parcialmente enterrado. Nessa Figura, são apresentados 2 cortes,, um do piso vazado (equivale o que a CA identificou como piso “-1”) e o do Piso 0, e na Figura 3.1.20 (anterior Figura 3.1.19) é apresentado o Piso 1 do novo edifício da Zona 2. Como tal, não existem diferenças entre as figuras do RT e os ficheiros dwf do projeto. No que respeita à planta do piso superior da fábrica de chá, esta não constitui propriamente um piso, mas sim uma zona de mezanine suspensa no meio do edifício. Não obstante, foram introduzidos esquemas mais claros sobre o edifício (Figura 3.1.17 e 3.1.18).

Ponto	Pedido/Observação	Ponderação/Resposta
	• Zona 2: contempla a casa senhorial, que se prevê ser integralmente recuperada e ampliada, bem como um novo edifício, que se articula com a casa através de um passadiço suspenso. O novo edifício possui 2 pisos, nivelados com a casa, que aparentam estar suspensos entre as árvores existentes, 1 piso parcialmente vazado imediatamente abaixo com cerca de 8 metros de altura e , ainda, 1 piso parcialmente enterrado, nivelado com a fábrica de chá. Em termos programáticos a casa albergará quartos e áreas sociais e o novo edifício integrará quartos, um restaurante e a entrada principal, perfazendo um total de 19 unidades de alojamento nesta zona. • Zona 3: integra um novo edifício, parcialmente enterrado, composto por salas de tratamento, um ginásio e piscinas interior e exterior. Também nesta zona o projeto propõe a plantação de chá, em sebes baixas. No RT é também caracterizado o restante terreno, para além da área de implantação dos edifícios, abrangendo zonas de floresta de produção, áreas em que a arborização e a florestação são propostas utilizando espécies endémicas e autóctones do arquipélago, a recuperação de jardins e espaços exteriores com valor patrimonial e, ainda, a criação de espaços de enquadramento, sendo indicadas um conjunto de ações de mitigação de risco e erosão e deslizamento de solos, bem como ações globais de reabilitação e recuperação natural desta propriedade. A CA considera que o projeto é, na sua globalidade descrito de forma clara, sendo de destacar, positivamente, o facto do RT incluir fotografias dos edifícios existentes e imagens tridimensionais da proposta, o que se considera ser de grande utilidade para a antevisão da alteração do atual contexto paisagístico e da caracterização de alguns espaços interiores, pese embora as mesmas constituam meras simulações virtuais e poderão não corresponder integralmente à realidade que se irá materializar. A CA identificou, ainda, inconsistências entre as peças desenhadas que integram o RT e as peças desenhadas, em formato dwf, que compõem os restantes elementos do projeto, que devem ser compatibilizadas, nomeadamente no que respeita à proposta de criação de um piso -1 no novo edifício da zona 2, o qual apenas está contemplado nos desenhos separados do RT. Para além do referido, no RT está em falta a planta do piso do novo edifício da zona 2 e em todas as peças desenhadas apresentadas está em falta a planta do piso superior da fábrica de chá, a qual é essencial para a apreciação do projeto.	
4- CARACTERIZAÇÃO DO ESTADO ATUAL DO AMBIENTE **4.2 – Recursos Hídricos**	A CA verifica que existem diversas discrepâncias ao nível dos traçados das linhas de água identificados entre diferentes edições de cartas topográficas e também com o modelo digital de terreno, contudo a implantação dos imóveis existentes e a construir situa-se fora do domínio público hídrico.	Foi utilizada a cartografia disponibilizada pela DRAAC. Contudo, ao representar diferentes cartas de outros IGT, esses normalmente têm diferenças no traçado das linhas de água que são alheios à equipa do EIA e são apenas representações. Não obstante, e tal como referido pelo parecer da CA, nenhuma das áreas abrangidas por implantação ou trabalhos incide sobre zonas de domínio público hídrico.
	A CA tem ainda a referir que na sequência da observação de várias fotografias contidas no RT, desenvolveram-se impermeabilizações superficiais nas zonas 1 e 3 que levam ao alagamento destas áreas, que embora não constituam reservatórios naturais de água implica que o Projeto tenha em atenção esta situação. Contudo, considera-se existir	Essas características dessas zonas estão a ser acauteladas em sede de projeto, e serão asseguradas na fase do projeto de execução.

Ponto	Pedido/Observação	Ponderação/Resposta
	informação suficiente sobre este fator ambiental no RT para o EIA ser disponibilizado à Consulta Pública.	
4- CARACTERIZAÇÃO DO ESTADO ATUAL DO AMBIENTE **4.4 - Ordenamento do território**	Neste capítulo são identificados os IGT's que incidem sobre a área de intervenção. Da análise apresentada, informa-se que se concorda com a mesma, sugerindo-se as considerações abaixo: • Da tabela apresentada, alerta-se que em relação ao PGRIA 2022-2027, deverá ser corrigido o enquadramento legal, uma vez que o mesmo foi publicado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 1/2025/A, de 2 de janeiro e não pelo Decreto Legislativo Regional n.º 20/2016/A, de 10 de outubro;	Retificado em conformidade com o parecer da CA.
	É referido que o PDM de Ponta Delgada está em revisão, pelo que se sugere adicionar a mesma nota em todos os planos em revisão, nomeadamente, o PROTA, o POTRAA, e o PRAC;	Retificado em conformidade com o parecer da CA.
	Sugere-se, que a tabela seja alterada, de "IGT" para "IGT e SARUP", uma vez que o PNI, bem como o PGPNI tratam-se de SARUP e não um IGT. Para além disso, no seu enquadramento legal, importa alertar que o mesmo foi alterado e republicado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 7/2025/A, de 31 de janeiro;	Alterado em conformidade com o parecer da CA.
	Na parte que diz respeito ao PDM, sugere-se a correção da alínea "a) Instalação de equipamentos de interesse público.", para alínea "d) Instalação de equipamentos de interesse público.";	Retificado em conformidade com o parecer da CA.
	Relativamente ao PROTA, a área de intervenção localiza-se totalmente inserida em "Bacios hidrográficas de lagoas", "Áreas protegidas terrestres", "Linhas de água" e áreas de "Reconversão Prioritária para Sistemas Naturalizados", sugerindo-se a verificação da figura 4.4.1, uma vez que a mesma poderá não estar de acordo com a planta publicada;	Foi reformulada a redação e a respetiva representação gráfica, de modo a tornar a informação mais clara e consistente.
	No que concerne ao POBHLSC, apesar do mesmo ter sido aprovado pelo Decreto Regulamentar Regional n.º 3/2005/A, o mesmo foi alterado pelo Decreto Regulamentar Regional n.º 4/2019/A, de 4 de abril;	Retificado em conformidade com o parecer da CA.
	Em relação à Reserva Ecológica, para além das tipologias mencionadas, está em falta a tipologia de Áreas de instabilidade de vertentes, verificando-se que ainda existem construções afetas a esta condicionante;	Não existem quaisquer construções previstas afetas a RE, tal como já clarificado em pontos anteriores e no âmbito da reunião realizada com a DRRFOT.
	Quanto à RAR, salienta-se que anteriormente à publicação da segunda alteração ao Decreto Legislativo Regional n.º 32/2008/A, de 28 de julho, foi efetuada uma primeira alteração, que corresponde ao Decreto Legislativo Regional n.º 33/2012/A, de 16 de julho;	Alterado em conformidade com o parecer da CA.
	No que concerne ao PNI, alerta-se que o artigo 27.º que é referido pertence ao regulamento do PNI e não ao regulamento do PGPNI, para além disso, sugere-se a verificação das zonas abrangentes do PGPNI na área de intervenção, uma vez que poderá estar em falta a Área de proteção parcial.	Retificado em conformidade com o parecer da CA.

Ponto	Pedido/Observação	Ponderação/Resposta
	Deste modo, e no que concerne ao PGPNI, de facto, de acordo com algumas figuras verifica-se que a "área de intervenção" abrange Área de proteção parcial. Contudo, e tendo em conta a área efetivamente a intervencionar, confirma-se que abrange apenas as 2 áreas identificadas (Áreas de uso sustentável dos recursos e Áreas de proteção complementar). Assim na reformulação do EIA importa clarificar numa versão futura dos seus volumes a terminologia usada para definir as várias componentes deste projeto i.e. área de projeto, área de intervenção, área a intervir, etc.	Compreende-se a observação da entidade, e de forma a evitar uma interpretação desajustada das áreas que serão efetivamente intervencionadas, foi feita essa clarificação e homogeneização da terminologia.
Capítulo 5 – EVOLUÇÃO SEM PROJETO	(…) este capítulo encerra vícios de forma, pois não tem todos os descritores utilizados na caracterização de referência, nomeadamente: solos e uso do solo; ordenamento do território; e Sistemas Ecológicos Paisagem e Património. Por sua vez, o fator ambiental "Recursos Hídricos", no ponto 5.2, é exposta a avaliação com a implementação do Projeto e não a evolução da situação sem este. Estranhamente é denominado "área de intervenção" o que parecer ser referências a características do Empreendimento e é dito "uma vez que toda a área circundante às edificações é permeável" contrariando o que se observa das fotografias 3.1.1 e 3.1.2 anteriormente expostas que evidenciam impermeabilizações superficiais do solo. A CA considera que o RT deve corrigir esta incoerência de tratamento e de afirmações.	Tratou.se de um lapso na compilação do documento, em que foram repetidos capítulos no lugar dos da evolução sem projeto. Retificado em sede da presente versão do RT, bem como a terminologia relativa à área de intervenção vs. áreas de implantação.
Capítulo 6 – IDENTIFICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE IMPACTES **6.2 – Resultados da avaliação de Impacte Ambiental**	A CA aceita que não tenha sido efetuada uma avaliação da fase de desativação, uma vez que, por norma, esta é muito comumente associada a usos diferentes das estruturas construídas, que neste momento não são conhecidos e consequentemente a identificação dos respetivos impactes, ou à demolição, cujas características são muito similares à de construção e os condicionamentos então devem ser do mesmo tipo se fosse a muito curto prazo, mas podendo ser muito diferentes a longo prazo e num quadro legal. Contudo, sobre o conteúdo do quadro da Matriz, a CA, para já tem a referir o seguinte: - Ao nível dos recursos hídricos, a redução de carga orgânica proveniente da pecuária é, de facto, um efeito do Projeto sobre a qualidade da água, pois essa carga existiria sem o Empreendimento. Mas a reutilização de águas tratadas não se referencia com a situação de referência, esta é uma medida de mitigação do impacte das águas residuais produzidas pelo próprio funcionamento do Empreendimento, medida que foi incorporada no Projeto, uma vez que estas águas residuais não existiriam sem implementação deste. - Por sua vez, o aproveitamento da água nas coberturas a construir pode se uma medida de mitigação do impacte dos consumos de água incorporada no funcionamento do projeto, se aproveitada para este fim ou de mitigação do impacte das impermeabilizações das áreas ocupadas pelas novas construções, mas não é um impacte em si mesmo nos recursos hídricos, pois dela não resulta num aumento de água pluvial que atingiria diretamente o solo face à situação de referência sem as novas construções.	Revisão dos impactes realizada em conformidade com as observações apresentadas.
Capítulo 6 – IDENTIFICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE IMPACTES	A CA, tendo em conta a menção anterior no RT de utilização dos mesmos materiais dos imóveis existentes e a adoção de pedra arrumada para o acabamento dos novos imóveis e ampliações, não considera correta a identificação de inexistência de impactes sobre os recursos minerais, exceto se demonstrado que esses recursos são provenientes de outros	Considerando a atual fase de Estudo Prévio do projeto, não é ainda possível saber qual será a origem desses materiais. Contudo, apesar de parte desses materiais serem aproveitados a partir das pré-existências, considerando que pode haver probabilidade do restante material poder vir de áreas de extração mineral existentes

Ponto	Pedido/Observação	Ponderação/Resposta
6.2.1 – Geomorfologia, Geologia e Recursos Minerais	imóveis a demolir para recolha da sua pedra semelhante para reutilização no Empreendimento, aspeto que não está devidamente explicado no EIA, desconhecendo-se, neste momento, a origem de tais materiais.	na ilha de São Miguel, foi adicionado esse impacte, mas dadas as dimensões e número dos edifícios e fachadas previstas, não se considera que seja muito significativo.
Capítulo 6 – IDENTIFICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE IMPACTES **6.2.3 – Solos e Uso do Solo**	Existem impactes sobre este descritor na fase de construção expostos na Matriz que não estão considerados neste ponto e o RT deveria ser consistente entre quadros e textos. A CA verifica ainda que em relação ao impacte ambiental da indisponibilidade do uso atual do solo nas áreas de implantação e impermeabilização do projeto, a área de impermeabilização é superior à área de implantação, e não inferior como é referida.	Alterado em conformidade com o parecer da CA.
Capítulo 6 – IDENTIFICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE IMPACTES **6.2.4 – Ordenamento do Território**	A CA alerta que, para além dos vários regimes de ordenamento do território e proteção que são referidos, a área de projeto é abrangida também por PNI e por RE.	Importa referir que a área de implantação do projeto não é abrangida por RE. Relativamente ao PNI, foi introduzida a referência.
Capítulo 6 – IDENTIFICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE IMPACTES **6.2.5 – Sistemas Ecológicos, Paisagem e Património**	O RT apresenta os impactes que o projeto terá sobre os Sistemas Ecológicos para a Fase de Construção ("C") e para a Fase de Funcionamento ("F"). Tal como para os outros descritores não é analisada a fase de desativação por ser considerado pela equipa do EIA que não é expetável essa fase, tendo em conta a natureza do presente projeto. Sobre este descritor a CA tem a referir que se verificou uma incoerência entre o "Quadro 6.2.1 | Matriz de impactes ambientais e avaliação da respetiva significância" e o Quadro 7.2.1 | Medidas de Mitigação para os impactes ambientais negativos e de Reforço para os impactes ambientais positivos" ao nível da identificação e duração de impactes ambientais, que deve ser clarificada.	Retificações introduzidas.
	O RT refere que relativamente às "Áreas de proteção complementar" se verifica que o Projeto apresenta inconformidades, pois parte das construções previstas se localizam ali, onde estão interditas atividades que possam perturbar o equilíbrio da envolvente e a implantação de novas infraestruturas de médio impacto, como edifícios de alojamento, restaurante ou piscina. Além disso, qualquer intervenção nesta zona — incluindo escavações, instalação de infraestruturas técnicas, cortes de vegetação ou alteração da paisagem — está sujeita a parecer vinculativo da autoridade ambiental regional. Refere ainda "Por outro lado, a restante área enquadra-se em Áreas de Uso Sustentável dos Recursos, destinadas preferencialmente à manutenção de atividades culturais tradicionais (agrícolas, florestais ou silvopastoris), sendo o uso turístico proposto não cumpre com esse enquadramento. Acresce que nesta zona se aplica o regime da Área de Paisagem Protegida das Sete Cidades, reforçando as restrições já existentes. Assim, o projeto, na sua forma atual, não respeita os objetivos e condicionantes definidos pelo PGPNI.". A CA tem a referir que em matéria de parecer vinculativo da autoridade ambiental para algumas das operações de execução do Projeto e atividades associadas ao funcionamento, este pode decorrer em plena sede de procedimento de AIA, pois a entidade competente coincide com a Autoridade Ambiental, todavia o RT terá de identificar se existem de facto inconformidades no Empreendimento ao nível do Estudo Prévio para que as mesmas possam ser sanadas.	A referência às áreas de proteção complementar foi um lapso, pois as áreas de implantação dos edifícios não se sobrepõem a esta área do PGPNI. Foi retirada a mesma e reformulado o texto.

Ponto	Pedido/Observação	Ponderação/Resposta
Capítulo 6 – IDENTIFICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE IMPACTES **6.2.7 – Energia**	Genericamente o único aspeto a merecer comentário é a identificação de impacte positivo a implementação do sistema geotérmico na fase de funcionamento, este ao ser pretende satisfazer as necessidades de consumo do próprio Empreendimento, pelo que não corresponde a um impacte positivo, mas sim a uma medida de mitigação do consumo interno e integrada no próprio Projeto, uma vez que sem este, também não haveria esse autoconsumo nem necessidade de autoprodução.	Foi realizada a alteração em conformidade com o parecer.
Capítulo 7 – MEDIDAS DE MITIGAÇÃO E DE REFORÇO **7.2 – Medidas de Mitigação e de Reforço**	A CA não se pronuncia individualmente sobre as várias medidas propostas no RT nesta fase do procedimento de AIA para não influenciar a Consulta Pública, exceto se detetar incoerências ou erros significativos que possam afetar a avaliação do Projeto, nomeadamente o facto de por vezes ser referido o cumprimento de um requisito legal como uma medida de mitigação quando é uma condicionante legal independente do procedimento de AIA.	Nada a referir.
Capítulo 8 – PROGRAMA DE MONITORIZAÇÃO	O RT assume que a significância dos impactes nos diferentes fatores ambientais não é suficiente para requerer a implementação de programas de monitorização, todavia propõe a realização de um sistema de controlo das medidas a desenvolver nas fases do Projeto ou de verificação da existência de outros impactes não perspetivados, para depois propor diretrizes de programas. A CA considera que a contradição neste capítulo deve resultar da dificuldade de distinção entre um programa de monitorização, um procedimento que procura detetar eventuais alterações de parâmetros ambientais face à situação de referência ou desvios de magnitude perspetivada em sede de AIA, e um plano de controlo de gestão interno das operações relacionadas com a construção e exploração do projeto de consumos de bens e recursos e gastos. Em fase de estudo prévio o procedimento de AIA não necessita de apresentar planos de monitorização pormenorizados, apenas diretrizes a aprofundar em RECAPE, todavia o que se propõe neste capítulo é que se implemente um plano de controlo e gestão das operações internas de forma a minimizar consumos ambientais e económicos e não planos de monitorização de parâmetros ambientais.	Não se considera que exista contradição, uma vez que o que se refere no RT é que não é um programa de monitorização de AIA, mas sim, tal como referido pelo próprio parecer, uma check-list relativa a diversos parâmetros. Apesar de tudo, também se propõe que seja monitorizada a implementação / cumprimento das medidas de mitigação e de reforço propostas, o que vai além do mero controlo de consumos ambientais e económicos (que na realidade influem sobre os impactes ambientais identificados e respetivos recursos naturais associados e são, assim, uma forma de os monitorizar). Adicionalmente, a fundamentar esta abordagem de que a verificação proposta não é de meros consumos, mas sim também de parâmetros ambientais, destaca-se o caso da informação que se propõe monitorizar para o Descritor dos sistemas ecológicos e paisagem (como as Áreas abrangidas por intervenções de erradicação de espécies invasoras e replantação de floresta de proteção com espécies endémicas, ou o reforço de cortinas arbóreas ou outro tipo de barreiras visuais que permitam minimizar os impactes paisagísticos da realização da obra e fase de construção no geral), ou dos recursos hídricos (relativo a situações de derrames acidentais). Não obstante, e considerando a fase de estudo prévio, propõe-se então que a designação do quadro 8.1 passe de "Plano de monitorização" para "Orientações para monitorização de dados e parâmetros ambientais".
Capítulo12 – ANEXOS **12.1 – Projeto de Execução do Projeto "Seara Ecolodge & SPA"**	Apesar deste anexo mencionar "Projeto de Execução", todo o EIA faz referência que o empreendimento se encontra em fase de "Estudo Prévio", além de que os documentos que acompanham o EIA que descrevem o Projeto, não referem que este se encontra nesta fase avançada.	Foi um lapso na designação do anexo. Retificado.
Capítulo12 – ANEXOS **12.2 – Parecer Direção Regional do Ambiente e Ação Climática**	São referidas várias condicionantes ao Projeto emitidas previamente pela DRAAC na qualidade de entidade competente em matéria de Ambiente que o mesmo terá de respeitar na sequência do procedimento de AIA.	Considera-se que as referidas condicionantes são salvaguardadas pelo projeto, conforme exposto ao logo do RT.

Ponto	Pedido/Observação	Ponderação/Resposta
Capítulo12 – ANEXOS **12.3 – Parecer Direção Regional dos Recursos Florestais e Ordenamento Territorial**	São referidas várias condicionantes ao Projeto emitidas pela DRFFOT na qualidade de entidade competente em matéria de Ordenamento do Território que o mesmo terá de respeitar na sequência do procedimento de AIA.	Considera-se que as referidas condicionantes são salvaguardadas pelo projeto, conforme exposto ao logo do RT.
Capítulo12 – ANEXOS **12.4 - Esclarecimentos do Promotor ao parecer da DRRFOT**	No esclarecimento efetuado pelo promotor, o mesmo solicita uma reavaliação do parecer da DRFFOT, uma vez que o mesmo insinua que à semelhança de outros projetos de empreendimentos turísticos que também obtiveram o reconhecimento como ação de relevante interesse público, nomeadamente o antigo hotel Monte Palace, o projeto do Empreendimento Turístico "Seara Ecolodge" também se enquadra como tal. Para além disso, é referido no esclarecimento que "[…] nenhuma das intervenções relativas à construção de edificações novas ou reconstrução de pré-existências se localiza em áreas de Reserva Ecológica", o que não é o caso, uma vez que, ainda se verificam várias construções em RE. No que diz respeito ao reconhecimento como relevante interesse público, o projeto não cumpre com os IGT e SARUP aplicáveis, pelo que, caso seja entendimento superior, o seu reconhecimento, estará condicionado à Resolução do Conselho do Governo Regional, conforme o artigo 10.º do POBHLSC.	Já esclarecido anteriormente e apresentado em anexo ao RT revisto a Resolução do Conselho de Governo n.º 52/2026 de 22 de abril que publica o Reconhecimento de Relevante Interesse Público.
3.2 – Estudo de Impacte Ambiental - Resumo Não Técnico – RNT	O RNT apreciado possui as fragilidades já constantes no Relatório Técnico. Assim é muito mais exaustivo em descrever o Empreendimento, complementado com um bom suporte de imagens, do que em caracterizar a Situação de Referência da área de implantação do projeto e sua envolvente, que neste volume é mesmo muito escassa. Neste apresenta-se uma síntese dos impactes do Projeto que mais parece um balanço global entre os inconvenientes relacionados com construção e as vantagens mais significativas do funcionamento do Empreendimento.	Foi reformulado o RNT para assegurar conformidade com as observações da CA relativamente ao equilíbrio entre a descrição do projeto e a da situação de referência. Relativamente aos impactes pretendeu-se efetivamente apresentar uma súmula da avaliação dos principais impactes, que de facto se cingem aos previstos para a fase de construção que são todos negativos e mais significativos, e os da fase de funcionamento mais significativos são de facto positivos. Nesse sentido, não é compreendida a observação da CA. Mas caso seja preferência da CA passou-se a incluir no RNT a matriz sintetizada da avaliação de impactes.
	Depois, o RNT expõe de uma forma pouco resumida e não numa linguagem simples, as medidas de mitigação ou potenciadoras dos impactes do projeto propostas no RT, comprometendo, parcialmente, o objetivo deste volume de não corresponder a um texto extenso, com linguagem técnica, além de remeter para legislação e outros documentos.	Reformulado e apresentado de forma articulada com os respetivos impactes a que estão associadas as medidas.
	Seguidamente o RNT identifica as ações que designa de monitorização, à semelhança do que já ocorria no RT e, novamente, num texto denso, extenso e numa linguagem não simplificada, aquilo que são, essencialmente, planos de gestão e controlo interno das operações e consumos do funcionamento do projeto e não monitorização de parâmetros ambientais relacionados com a situação de referência.	Reformulado em conformidade com as alterações introduzidas no RT.
	Por fim, este volume contraria um dos bons princípios dos RNT, que é de não ter conclusões, de forma a não influenciar o público-alvo e menos preparado a discussões mais técnicas e profundas. Assim, o RNT deve ser reformulado de modo a atender mais adequadamente aos objetivos para que se tornou num volume obrigatório e ter em conta os Critérios de Boa Prática para Resumo Não Técnico constantes no portal da Agência Portuguesa do Ambiente.	O documento referido pela CA (Critérios de Boa Prática para Resumo Não Técnico da APA) definem existência de um capítulo referente a conclusões, designadamente que: "As conclusões devem refletir o balanço de comparação de alternativas, quando existam, ou o balanço dos impactes significativos (positivos e negativos)".

Ponto	Pedido/Observação	Ponderação/Resposta
4 - CONSIDERAÇÕES FINAIS E DELIBERAÇÕES DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO	O Estudo de Impacte Ambiental foi elaborado num quadro legal diferente do que decorre no presente procedimento de AIA, todavia, da revogação do Decreto Legislativo Regional n.º 30/2010/A e entrada em vigor do Decreto Legislativo Regional n.º 20/2025/A, não resulta a necessidade de alterações ao conteúdo mínimo dos volumes que constituem o EIA, contudo, este possui diversas imperfeições mencionadas ao longo presente parecer que importam ser melhoradas de modo a ficarem reunidas as condições para este ser disponibilizado em consulta pública, reformulação que é pertinente para atualizar, também, as referências legais contidas no mesmo respeitantes ao Regime de AIA em vigor nos Açores. Face ao acima exposto, a Comissão do EIA na sequência da apreciação dos volumes do EIA considera o seguinte: - O proponente deve fazer acompanhar o EIA de uma Resolução do Conselho do Governo a reconhecer o Empreendimento Seara Ecolodge & SPA como de relevante interesse público nos termos do número 6 do artigo 10.º do Decreto Regulamentar Regional n.º 4/2019/A, de 4 de abril;	O RT e RNT foram reajustados e atualizados em conformidade com o solicitado e o referido reconhecimento de interesse público, publicado pela Resolução de Conselho de Governo n.º 52/2026 de abril foi anexa ao RT.
4 - CONSIDERAÇÕES FINAIS E DELIBERAÇÕES DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO	O proponente deve acompanhar o EIA de um parecer da IROA, S.A. referente à conformidade do Empreendimento com a Reserva Agrícola Regional tendo em conta a Resolução do Conselho do Governo;	O referido parecer foi já solicitado ao IROA, S.A. logo após a publicação da Resolução de Conselho de Governo n.º 52/2026 de 22 de abril, sendo que não foi possível ainda receber o mesmo. Não obstante, mediante a referida Resolução, fica assegurada a conformidade com a RAR, no âmbito da alínea g) do n.º 1 do artigo 5.º do regime de RAR.
4 - CONSIDERAÇÕES FINAIS E DELIBERAÇÕES DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO	O proponente deve reformular o EIA de modo a aperfeiçoar todas as inconsistências, lacunas e imperfeições referidas no presente parecer compatíveis com o grau de pormenor de Estudo Prévio nos volumes apreciados, atualizando no que se refere ao Regime de AIA nos Açores, bem como atender a eventuais condicionamentos e medidas de minimização de afetação na execução do Empreendimento que possam constar da Resolução do Conselho do Governo nos termos do número 6 do artigo 10.º do Decreto Regulamentar Regional n.º 4/2019/A, de 4 de abril.	Reformulado em conformidade

simbiente açores
Engenharia e Gestão Ambiental