



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMAS INSTITUTO DE PLANEJAMENTO URBANO DE
PALMAS – IPUP
AGÊNCIA MUNICIPAL DE TURISMO - AGTUR
SECRETARIA MUNICIPAL EXTRAORDINÁRIA DE ASSUNTOS ESTRATÉGICOS,
CAPTAÇÃO DE RECURSOS E ENERGIAS RENOVÁVEIS - SECRES**

TERMO DE REFERÊNCIA

**Objeto: ELABORAÇÃO DE ESTUDOS E PLANEJAMENTO PARA DESENVOLVER E
ESTRUTURAR O DISTRITO TURÍSTICO DE PALMAS- *MASTERPLAN***

VERSÃO 1.5 – atualizada em 22/10/2018

MINISTÉRIO DO TURISMO - MTUR PREFEITURA

MUNICIPAL DE PALMAS - PMP

INSTITUTO DE PLANEJAMENTO URBANO DE PALMAS - IPUP

AGÊNCIA MUNICIPAL DE TURISMO DE PALMAS

**SECRETARIA EXTRAORDINÁRIA DE PROJETOS, CAPTAÇÃO DE RECURSOS E
ENERGIAS SUSTENTÁVEIS**

OUTUBRO/2018

I – IDENTIFICAÇÃO

1. Identificação do Projeto

- Nome do Projeto: **DISTRITO TURÍSTICO DE PALMAS**

2. Identificação da Entidade Proponente

- Nome: Prefeitura Municipal de Palmas
- CNPJ: 24.851.511/0001-85
- Endereço completo: 104 Norte, Avenida JK, Edifício Via Nobre, Lote 28-A.
- Bairro: Plano Diretor Norte
- Município: Palmas
- CEP: 77.020-900
- UF: TO
- Número de Telefone e Fax com DDD: (63) 2111- 2501
- Página na WEB (site): www.palmas.to.gov.br

3. Identificação do Representante Legal da Entidade Proponente

- Nome: Cinthia Alves Caetano Ribeiro
- CPF: 805.538.931-49
- RG: 979.830
- Órgão expedidor/UF: SSP/TO
- Profissão: Fonoaudióloga
- Cargo: Prefeita
- Estado Civil: Viúva

4. Identificação do órgão responsável pela Captação do Recurso

- Órgão: Secretaria Extraordinária de Projetos, Captação de Recursos e Energia Sustentável
- Representante Legal: Fabio Frantz Borges
- Cargo: Secretário
- Telefone: 63 2111-2515
- E-mail: fabiofrantzborges@gmail.com

5. Identificação do órgão responsável pela Execução do Convênio

- Órgão: Instituto Municipal de Planejamento Urbano de Palmas - IPUP
- Representante Legal: Ephim Shluger
- Cargo: Presidente do Instituto Municipal de Planejamento Urbano
- Telefone: 63 2111-0904
- E-mail: eshluger@gmail.com

6. Identificação da Equipe Técnica responsável pela Captação dos Recursos:

- Nome: Jean Ávila Miranda
- Formação: Gestor Ambiental
- Função no Projeto: operacionalizar e autorizar as tramitações via OBTV, aprovar relatórios e acompanhar os processos de execução do convênio SICONV.
- Cargo: Superintendente de Convênios
- Número de Telefone: 63 2111-2510
- E-mail: jeanmiranda57@gmail.com

- Nome: Marizângela Souza Reis
- Formação: Mestranda em Gestão de Políticas Públicas
- Cargo: Diretora de Projetos e Captação de Recursos
- Função no Projeto: elaboração da proposta SICONV, apoiar na elaboração do Termo de Referência, atender diligências SICONV
- Número de Telefone: 63 2111-2510
- E-mail: medeia23@hotmail.com

- Nome: Jeieli Lane Ramos Gonçalves Salvador
- Formação: Direito
- Cargo: Gerente de projetos e Captação de Recursos
- Função no Projeto: apoiar na elaboração dos documentos e atendimento das diligências
- Número de Telefone: 63 2111-2509
- E-mail: jeieli.ramos@gmail.com

- Nome: Valdenice Boaventura Marques Almeida
- Formação: Administração
- Cargo: Assessora Técnica
- Função no Projeto: realizar o acompanhamento e monitoramento do convênio junto ao SICONV
- Número de Telefone: 63 2111-2509
- E-mail: valdenice.marques@gmail.com

- Nome: Júlio Cesar Alexandre
- Formação: Administração
- Cargo: Gerente de Prestação de Contas
- Função no Projeto: proceder com pagamentos OBTV, alimentação do SICONV durante a execução e prestar contas do convênio
- Número de Telefone: 63 2111-2509
- E-mail: valdenice.marques@gmail.com

7. Identificação da Equipe Técnica responsável pela Execução do Convênio :

- Nome: **Ephim Shluger**
- Formação: Arquiteto e Urbanista
- Cargo: Presidente do Instituto de Planejamento Urbano de Palmas - IPUP
- Função no Projeto: Coordenação Geral do Convenio
- Número de Telefone: 63 2111-0904
- E-mail: eshluger@gmail.com

- Nome: **Iapurê Olsen**
- Formação: Engenheiro Mecânico
- Cargo: Secretário Executivo do IPUP
- Função no Projeto: Analista Técnico
- Número de Telefone: 63 2111-0904
- E-mail: iapureolsen@gmail.com

- Nome: **Robson Freitas Correia**
- Formação: Arquiteto e Urbanista
- Cargo: Diretor de Planejamento urbano - IPUP
- Função no Projeto: Analista Técnico
- Número de Telefone: 63 2111-0904
- E-mail: robsonfreitasarq@gmail.com

- Nome: **Paulo Sérgio Carvalho Junior**
- Formação: Administrador
- Cargo: Diretor de Implantação - IPUP
- Função no Projeto: Analista Técnico dos Produtos
- Número de Telefone: 63-981073081
- E-mail: paulosrgioadm@gmail.com

- Nome: **Denise de Moraes Rech**
- Formação: Arquiteta e Urbanista
- Cargo: Diretora de Projetos - IPUP
- Função no Projeto: Analista Técnico

- Nome: **Ana Rubia Macedo**
- Formação: Turismóloga
- Cargo: Diretora de Estruturação Turística - AGETUR
- Função no Projeto: Analista Técnica
- Número de Telefone: 63 3234-1001/1002 / 98405-6004
- E-mail: anarubia.agtur@gmail.com

1.- APRESENTAÇÃO

O presente documento constitui o Termo de Referência para Elaboração de estudos e planejamento para desenvolver e estruturar o Distrito Turístico de Palmas – Masterplan, o qual prevê a realização do diagnóstico da área, estudo mercadológico, avaliação financeira e de impacto, definição final do empreendimento, resultando no Masterplan na Região de Planejamento Norte - RPNorte.

Os serviços a serem contratados ensejam debates de alto nível focado nas intervenções urbanas e qualificação dos espaços para o desenvolvimento econômico e sustentável da cidade de Palmas e seu entorno.

Neste TdR serão expostos os requisitos básicos a serem considerados na concepção do *MasterPlan* e dos estudos complementares, tendo como instrumentos legais o Plano Diretor de Palmas, o Plano de Ação Palmas Sustentável, o Plano Plurianual e o Plano de Governo da Gestão 2017-2020.

A realização do *Masterplan* pautar-se-a em política de salvaguardas ambientais, inerentes à condição de área de preservação permanente do Distrito de Palmas, respeitando os atributos singulares da paisagem urbana heterogênea, buscando ressaltar o seu potencial de retorno comercial, turística e de lazer.

Por meio dos estudos realizados serão determinados os aspectos ambientais, sociais, financeiros e estruturais necessários ao pleno desenvolvimento da atividade de Turismo em Palmas, sendo atrelada a estética da paisagem com o foco no meio ambiente. Considerando este como recurso essencial para as atividades de lazer previstas, serão adotadas metas de sustentabilidade a longo prazo.

2. – MASTERPLAN – CONCEITUAÇÃO

A promoção do turismo integrado constitui-se em importante estratégia para atingir melhores patamares de melhoria e otimização holística para o desenvolvimento do turismo e integração orgânica dos recursos regionais em nosso país.

A multidisciplinariedade do setor, os impactos econômicos, sociais, ambientais e culturais gerados pelo turismo exigem um processo de planejamento e gestão que oriente, discipline e se constitua em um importante instrumento para o desenvolvimento da atividade nos níveis local, regional e nacional.

Neste prisma, o Masterplan surge como importante instrumento de planejamento para o desenvolvimento do turismo no âmbito do Distrito Turístico de Palmas, dentro da Região de Planejamento Norte – RPNorte.

O *Masterplan* deverá propor a forma de ocupação da área selecionada, uso e a configuração da paisagem do Distrito, além de apontar possibilidades e meios de implementação dos parques temáticos e outros empreendimentos complementares que promovam a referida área transformada em um destino turístico sustentável.

O referido plano tem por objetivo elaborar estudos e planejamento para desenvolver e estruturar a referida região, tornando-a mais atraente aos investimentos relacionados a produtos e serviços com alto potencial tecnológico, com poder de geração de empregos qualificados.

A importância da atividade turística como indutora do desenvolvimento depende não somente da existência dos recursos naturais e culturais, mas de uma ação de planejamento e gestão eficaz e integrada entre o poder público e a iniciativa privada. Dessa forma, é preciso incorporar um conjunto de ações estruturadoras que elevem o nível de atratividade e competitividade desses recursos, de modo a transformá-los, efetivamente, em produtos turísticos.

Essa iniciativa está em sintonia com o esforço empreendidos pelo Governo Federal na busca de soluções que possibilitem o fortalecimento do desenvolvimento do turismo brasileiro, a partir as diretrizes do Plano Nacional de Turismo e do Programa de Regionalização do Turismo.

3. OBJETIVOS

3.1. Geral: Desenvolver estudos mercadológicos, financeiros e ambientais para o desenvolvimento do Distrito Turístico de Palmas, na Região de Planejamento Norte - RPNorte.

3.2. Específicos

- ✓ Definir, com foco no Distrito Turístico, o mix dos produtos e mercados para concentração de esforços, identificando-se os pontos fracos e fortes, as oportunidades e as ameaças;
- ✓ Determinar as medidas necessárias para a busca por maior competitividade, de modo que os investimentos estejam integrados ao mercado turístico;
- ✓ Promover a competitividade de Palmas, dinamizando e diversificando a base econômica, tendo como suporte a estruturação e o reordenamento do território, com vistas à inserção e incremento

no mercado turístico local, nacional e internacional;

- ✓ Elaborar o Plano de Uso e Ocupação do Solo detalhado do Distrito Turístico de Palmas, denominado *MasterPlan*.

4. – PRINCÍPIOS METODOLÓGICOS

A metodologia a ser desenvolvida para a elaboração de estudos e planejamento para desenvolver e estruturar o Distrito Turístico de Palmas - Masterplan, aqui entendida como o conjunto dos fundamentos teóricos, das técnicas e dos métodos empregados no desenvolvimento das atividades listadas nos próximos itens, deve considerar os seguintes princípios:

- Planejamento estratégico voltado ao mercado turístico: Definição de produtos e mercados para concentração de esforços, identificando-se os pontos fracos e fortes, as oportunidades e as ameaças e analisando-se as medidas necessárias para a correção de rumo e a busca por maior competitividade.
- Desenvolvimento sustentável: atendimento aos turistas e melhoria da qualidade de vida da população local, mediante a geração de emprego e renda e a proteção dos recursos naturais e culturais; provisão de infraestrutura e melhoria dos espaços urbanos disponíveis e utilizáveis; prevenção e controle dos impactos estratégicos (oportunidades e riscos ambientais) decorrentes do desenvolvimento turístico.
- Planejamento participativo: com representantes dos setores públicos e privados, que intervenham ou possam ser afetados pelo turismo, incluindo as organizações sociais;
- Planejamento integrado: definição das ações necessárias para melhorar a competitividade da área como destino turístico em um único plano, independentemente dos responsáveis pela execução dessas ações e das fontes de financiamento.

5. CONTEXTUALIZAÇÃO

5.1. Caracterização de Palmas

Palmas, capital do Tocantins, ocupa uma área territorial de aproximadamente 2.752 km², em 2017 sua população estimada era de 286.787 habitantes (IBGE 2010).

De acordo com os dados publicados pelo Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil (2013), a cidade obteve um crescimento populacional de 79,5%, no período compreendido de 2007 a 2017, ocupando a 10ª posição no ranking das capitais brasileiras e sendo classificado com Índice de Desenvolvimento Humano – IDH de 0,799.

Seu acesso rodoviário se dá pelas TO 020 a leste, TO 080 a oeste, conectando-se com a BR 153 a 55 km, TO 050 no sentido norte sul conectando-se com a BR 010.

O crescimento de Palmas impulsionou grandes investimentos em infraestrutura urbana e comerciais, tais como o Capim Dourado Shopping; o pátio multimodal da Ferrovia Norte – Sul (localizada no distrito de Luzimangues, município de Porto Nacional, às margens da TO- 080); as lojas das redes varejistas: Casas Bahia e Lojas Americanas; as filiais das redes de hipermercados: Atacadão, Makro, Extra, dentro outros.

Palmas apresenta uma estrutura de atividade econômica fortemente impulsionada pela presença de atividades do setor público, prestação de serviços, indústria de pequeno porte e da construção civil. O Produto Interno Bruto - PIB da capital teve um crescimento médio anual no período (2002-2012) de 5,80%, com destaque para o setor de serviços e comércio.

Em se tratando de empregabilidade, os dados do CAGED/MTE apontam que no período de 2013 à 2016 foram gerados 64.020, conforme Tabela 1 onde, em 2016:

- ✓ 13,41% foram ocupadas pelo setor de comércio;
- ✓ 33,92% em serviços;
- ✓ 13,91% pela construção civil;
- ✓ 0,41% pelo setor agropecuário,
- ✓ 38,35% demais áreas.

Tabela I – Evolução do Emprego por Atividade Econômica em Palmas - TO – 2013-2016

Ocupação	2013	2014	2015	2016
Comércio	4.146	3.337	2.605	1.503
Construção Civil	4.607	3.710	2.672	1.559
Serviços	4.914	4.290	5.456	3.798
Agropecuária	79	73	48	46
Outros	5.627	5.052	6.219	4.289
TOTAL	19.373	16.452	17.000	11.195

Fonte: M.T.E/CAGED, disponível em www.mte.gov.br/caged em 02 de maio de 2017

A **Ferrovia Norte Sul e a Plataforma Multimodal**, dentre as principais obras do Governo Federal no momento, representam um salto no desenvolvimento da região, pois permitirá atração de inúmeras empresas, potencializando ainda mais o desenvolvimento da economia local, gerando renda e novos empregos a milhares de pessoas.



O percurso Anápolis - Palmas, com 855 quilômetros, é o primeiro do País a operar sob as novas regras que promovem a quebra do monopólio das atuais concessionárias e permite que todas as empresas que cumpram requisitos técnicos e operacionais, estabelecidos em lei, tenham acesso à infraestrutura ferroviária em condições objetivas, transparentes e não discriminatórias.

O eixo Anápolis - Palmas, que se ancora no eixo Araguaia-Tocantins. Por meio do qual, com diversas regiões do país contribuirá com o crescimento gradativo dos projetos agropecuários e agroindustriais, beneficiando diretamente Palmas e grande parte dos municípios que se encontrarem no eixo de implantação.

Importante ressaltar que Palmas possui uma posição privilegiada em relação as demais capitais brasileiras, funcionando como um elo entre a Região Norte e o restante do país, servida por significativo conjunto de Rodovias que proporcionam acesso às principais cidades do Tocantins e demais regiões brasileiras, especialmente o Centro-Sul e estados do Meio-Norte.

O município tem efetuado investimentos voltados a qualidade de vida da população, tendo recebido pela revista Exame o 6º lugar no ranking das melhores cidades do país para se viver, contemplando os indicadores voltados para: saúde, educação e cultura, segurança e saneamento e sustentabilidade.

Conta, ainda, com um aeroporto de abrangência nacional apresentando também potencialidade para o desenvolvimento e integração do transporte hidroviário e ferroviário. A atração de novas atividades econômicas, com o incentivo à inovação, o incremento de empregos e oportunidades de geração de renda em áreas como o turismo, certamente irão dinamizar a economia sendo necessário, a gestão municipal criar meios que possibilitem o controle e diversificação no uso e ocupação do solo urbano de forma responsável e ambientalmente correta.

5.2. Instrumentos de Planejamento da Cidade

Por intermédio de projetos integrados e estruturantes a prefeitura tem aplicado expressivos investimentos, consolidando novas tendências centradas na qualidade de vida e bem-estar da população, conforme abaixo descrito:

5.2.1. Plano de Governo da Gestão 2017/2020:

A Proposta de Implantação do Distrito Turístico de Palmas encontra-se alinhada com o Plano de Governo da Gestão 2017/2020 nos seguintes objetivos centrais:

- Garantir maior igualdade de oportunidades promovendo integração do ponto de vista urbanístico, econômico, social e cultural com melhoria na qualidade de vida.
- Promover o desenvolvimento econômico, com foco na ampliação de investimentos e geração -de emprego e renda, que sejam ambientalmente sustentável e socialmente inclusivos.

A partir da Diretriz Central denominada Desenvolvimento Econômico – **Palmas Empreendedora, Econômica e Socialmente Equilibrada**, focada em processos de planejamento e gestão estratégica que busquem o desenvolvimento econômico, a inovação tecnológica, no aprimoramento de instrumentos que possibilitem a qualificação profissional e a sustentação do empreendedorismo, acredita-se que Palmas encontra-se no seu caminho para o desenvolvimento em todos os setores. Para tanto, propõe investimentos em atividades que possam obter retorno de maior valor agregado e possibilite maior autonomia financeira ao município, impulsionando o desenvolvimento, favorecendo assim a valorização dos serviços e produtos regionais.

Dentre as ações que estão em consonância e justificam a Implantação do Distrito Turístico de Palmas - RPNorte, destacam-se:

- Potencial locacional ainda a ser explorado para as atividades de Turismo;
- Excelência no Turismo – a partir da geração de novos negócios e renda;
- Qualificação Turística – ampliando os níveis de qualificação da mão de obra para o setor e fomento a novas políticas de incentivo;
- Fomento ao Turismo – a partir da realização, apoio e fomento a eventos turísticos que fortaleçam os destinos e fortaleçam o desenvolvimento econômico e social, bem como a captação de grandes eventos inclusos na rota nacional e internacional do turismo.

- Oportunidade de lançamento do Plano de Desenvolvimento Economico de Palmas – PDE, mediante participação do conselho de inovação e desenvolvimento econômico de palmas – CIDEP, com definição de matriz estratégica, assegurando longevidade aos projetos e empreendimentos estruturantes.

5.2.2.Plano de Ação Palmas Sustentável

O Plano de Ação Palmas Sustentável é produto de um processo de planejamento integrado, tendo como principais protagonistas a Prefeitura de Palmas, o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), CAIXA e Instituto Pólis, com foco na promoção do desenvolvimento sustentável da capital.

Importante esclarecer que o referido documento é fruto da inserção do município de Palmas como cidade emergente escolhida pelo BID para integrar o Programa Iniciativa Cidades Sustentáveis – ICES, contemplando assistência técnica e financeira voltada aos governos locais em prol do desenvolvimento sustentável. Tal escolha deu-se em virtude da cidade atender plenamente aos requisitos prioritários do programa sendo estes: crescimento populacional positivo considerando os últimos períodos intercensitários, evolução no Índice de Desenvolvimento Humano – IDH/PNUD, crescimento do Produto Interno Bruto – PIB per capta, índices de qualidade institucional e governabilidade a partir da avaliação feita por especialistas do referido banco.

O Instituto Municipal de Planejamento Urbano de Palmas – IPUP coordenou a ação junto às demais secretarias municipais durante o processo de elaboração do plano, aplicando a metodologia ICES na definição de metas e ações necessárias ao futuro sustentável da cidade.

O documento sintetiza os resultados de forma intersetorial, que culminou na priorização das áreas de atuação, nas ações e soluções propostas para seu crescimento sustentável, por meio de um planejamento integrado das políticas públicas, a fim de promover o desenvolvimento equilibrado e a melhoria da qualidade de vida da população, em harmonia com o meio ambiente, respeitando as especificidades territoriais.

O Plano de Ação Palmas Sustentavel contempla 3 linhas estratégicas que se desdobram em 10 diretrizes. Abaixo as linhas e diretrizes que se referem ao Distrito Turístico de Palmas, a saber:

- a) Tornar a economia de Palmas mais competitiva;
- b) Usar o território de forma mais equilibrada;
- c) Avançar com uma gestão pública mais eficiente.

Diretrizes:

- a) Aproveitamento da potencialidade logística de Palmas;
- b) Incentivo a inovação;
- c) Implantação do Polo de Comércio e de Turismo;
- d) Desenvolvimento dos setores estratégicos;
- e) Eficiência estratégica e energia renovável para cidade sustentável;
- f) Promover a eficiência energética e uso de energias renováveis nos espaços públicos;
- g) Implantação de um sistema de transporte público de alta eficiência, com integração multi-modal;
- h) Requalificação das centralidades urbanas, como forma de adensamento e reversão ao processo de espraiamento da malha urbana;
- i) Requalificação das macro-quadras residenciais, dotando as mesmas de equipamentos sociais e esportivos, ciclovias, arborização e tratamento paisagístico, com o objetivo de lograr melhoria na qualidade de vida destes bairros.

5.2.3.Plano Diretor Participativo de Palmas

Em consonância com a Lei 10.257/2001 – Estatuto das Cidades, o Município de Palmas revisou seu Plano Diretor Participativo que resultou no sancionamento da Lei Complementar 400/2018, cujo primeiro princípio visa a função social da cidade, que corresponde ao “direito à terra, à moradia, ao saneamento ambiental, a uma cidade humanizada, à infraestrutura urbana, a mobilidade e aos serviços públicos, ao trabalho, a cultura, ao lazer e ao meio ambiente sustentável, para as presentes e futuras gerações”.

No seu artigo 47 Inciso V e Parágrafos 1º, 2º e 3º foi criada a Região de Planejamento Norte – RPNorte, onde se determina a implementação de área específica para a promoção do turismo, denominada Área do Distrito Turístico, área essa que é objeto de estudo deste projeto, indicada no Anexo III dessa Lei Complementar (Figuras 1 e 2), onde se determina a possibilidade de aplicação de incentivos diferenciados e dispostos em lei específica, bem como determina a possibilidade de alguns usos e ocupações, como hotéis, resorts, pousadas, clubes, parques temáticos, campos de golfe, condomínios de veraneio, estrutura de apoio náutico e todos os serviços urbanos que atendam às necessidades da indústria do turismo.

5.2.4. Plano Plurianual para o período de 2018 - 2021

O Planejamento Estratégico inclui o conceito de destino turístico sustentável e está previsto no Plano Plurianual para o período de 2018- 2021, conforme abaixo:

- I – Implantar a política municipal de desenvolvimento do turismo;
- II – Criar mecanismos que possibilitem a promoção e divulgação do turismo municipal, no Estado, no País e no Exterior;
- III – Estimular e fomentar as iniciativas públicas e privadas de incentivo às atividades turísticas;
- IV – Planejar, implantar, coordenar, monitorar e avaliar os planos e programas de incentivo ao turismo;
- V – Gerir os recursos financeiros públicos destinados ao turismo;
- VI – Proceder ao mapeamento das atividades, empreendimentos e equipamentos dos prestadores de serviços turísticos;
- VII – Incentivar a participação da comunidade no processo de desenvolvimento, valorização e conservação do patrimônio natural, cultural e científico da região;
- VIII – Pesquisar e captar fontes de recursos junto ao governo federal e demais organismos internacionais, públicos ou privados, para fomentar as atividades turísticas no Município;
- IX – Garantir padrões internacionais de qualidade na prestação de serviços turísticos; X – Contribuir para o aprimoramento da qualidade dos serviços ofertados no Município, tornando-os compatíveis com as características do mercado e os investimentos em turismo;
- XI – Conferir prioridade ao atendimento de projetos voltados para o desenvolvimento turístico, social e econômico de Palmas.

Ainda dentro do eixo “Planejamento Urbano”, área temática “Planejamento e Desenvolvimento Urbano”, programa “Planejamento Urbano” estão previstas as seguintes ações:

5.2.4.1. **Gestão do Palmas Sustentável** – Voltados a gestão da implantação do Programa Palmas Sustentável no que tange aos estudos, projetos, articulações e coordenação;

5.2.4.2. **Assessoramento para o planejamento governamental** – apoio ao planejamento governamental na definição de cooperação entre os municípios, entidades públicas e privadas por meio da celebração de convênios, criação de consórcios, participação de grupos de trabalhos, conselhos, comitês e comissões; com protocolo de intenções de gestores, elaboração de estatutos, regimento interno, estruturação, coordenação e organização, inclusive para o monitoramento dos projetos antes, durante e depois de sua implantação, com informações georeferenciadas.

5.2.4.3. **Elaboração de projetos urbanísticos** – elaboração, monitoramento e planejamento de projetos urbanísticos, de requalificação urbana e de edificação de equipamentos públicos e de interesse social, com diagnóstico, análise, elaboração da implantação dos projetos e confecção de projetos complementares.

5.2.4.4. **Implementação da legislação urbanística** – a criação, revisão e atualização de planos e das legislações de interesse urbanísticas, com realização de audiências públicas quando necessárias e também para elaboração de projetos de lei a serem encaminhados ao poder legislativo municipal.

5.3. Desenvolvimento do Turismo

O município de Palmas ainda não possui seu Plano Municipal de Desenvolvimento Integrado do Turismo Sustentável - PDITS, no entanto, encontra-se inserido no PDITS Estadual, fazendo parte da região turística Serras e Lagos e do Polo Turístico de Palmas, que leva o nome da capital do Estado do Tocantins, em virtude desta fazer parte dos 65 destinos indutores do turismo brasileiro, por indicação do Ministério do Turismo, compreendendo os municípios de Lajeado, Paraíso do Tocantins, Porto Nacional e Palmas.

Os quatro municípios que integram o Polo Palmas, concentram uma estimativa populacional de aproximadamente 393.067 habitantes (Censo/2010), com densidade demográfica de 39,17 habitantes/km².

Em se tratando de área territorial o Polo de Palmas conta com 8.288,32 km², onde encontram-se disponíveis os principais atrativos turísticos da região central do Estado do Tocantins, com grau de urbanização médio de 56,10%.

De acordo com o Plano Estadual de Marketing para o Turismo, o Produto Interno Bruto – PIB dos municípios citados a preços constantes é tido como o de maior relevância para o Estado do Tocantins, devido a cidade de Palmas ser o centro administrativo, financeiro e de serviços, acrescidas as potencialidades dos demais municípios. Na distribuição da participação dos municípios nas atividades econômicas observa-se que Palmas destaca-se pelo setor de serviços torna-se dominante em Palmas e expressivo em Porto Nacional enquanto o setor industrial possui destaque em Paraíso do Tocantins e a Administração Pública domina o município de Lajeado.

O referido Plano aponta ainda que em relação aos aspectos geoambientais o Polo de Palmas está situado em parte da bacia hidrográfica do Rio Tocantins, contemplando diversos afluentes: Ribeirão Taquaruçu Grande, Ribeirão São João, Ribeirão Água Fria, Ribeirão Lajeado, Rio Areias, Rio das Balsas e Corrego da Prata.

O Polo Turístico de Palmas possui unidades de conservação de proteção integral e de uso sustentável que são gerenciadas tanto pelo poder público quanto pela iniciativa privada conforme abaixo especificadas:

APA Serra do Lajeado: criada pela Lei N° 906, de 20 de maio de 1997, compreende uma área de 121.417,7659 hectares localizada nos municípios: Palmas (59%), Lajeado (23%), Aparecida do Rio Negro (8%) e Tocantínia (10%). Encontra-se localizada em um ambiente sob influências dos domínios de cerrado e floresta tropical úmida, o que promove uma grande diversidade de ecossistemas com excelentes condições para a observação de flora e da fauna.

Área de Proteção Ambiental do Lago de Palmas: criada pela Lei N° 1.098 de 20 de outubro de 1999, compreendendo uma área de 50.370 hectares no município de Porto Nacional, visa disciplinar a implantação de empreendimentos potencialmente poluidores e a urbanização de seu território, objetivando proteger a fauna, a flora, o solo, a qualidade das águas, de forma a garantir o aproveitamento equilibrado sustentável e compatível com a conservação dos ecossistemas locais.

APA Serra do Estrondo: criada pelo Decreto Municipal nº 267/2002, de 02/12/2002, do município de Paraíso do Tocantins. Apresenta uma área de 6.310,3500 ha.

RPPN Sítio Ecológico Monte Santo: criada em 30 de outubro de 1998 pela portaria 146/Ibama. Apresenta uma área de 52,7366 hectares e fica no município de Palmas.

RPPN Bela Vista: criada em 21 de maio de 2001, por meio da Portaria 68 do Ibama, contém uma área de 113,6159 hectares. Situa - se no município de Palmas.

Parque Estadual do Lajeado: criado pela Lei nº 1.244, em maio de 2001, fica a cerca de 32 km da Capital, conta com uma superfície de 9.931 ha, é todo circundado pela APA Serra do Lajeado e tem por objetivo principal proteger amostras dos ecossistemas da referida serra, assegurando a preservação de suas características geológicas, geomorfológicas, flora, fauna e demais recursos e belezas naturais. (Plano Estadual de Marketing Turístico do Tocantins)

5.4. Atrativos Turísticos de Palmas

Além de ser a capital, Palmas está geograficamente situada na região “Serras e Lago”, região essa constituída por um imenso lago, com aproximadamente oito quilômetros entre suas margens, somando ao cenário urbano a opção de praias de água doce e lazer náutico.

Palmas é a mais nova capital planejada do Brasil unindo a arquitetura à vegetação exuberante da Serra do Lajeado e à tranquilidade das águas do lago da hidrelétrica Luis Eduardo Magalhães. Cidade multicultural e com singular paisagem de belezas naturais, tem opções diversas para a prática de esportes de aventura na serra, ecoturismo, sol e praia, pesca esportiva e esportes náuticos.

Apreciar o pôr-do-sol nas praias, nos mirantes, de onde saltam os praticantes de parapente, e andar pelas trilhas que levam às inúmeras cachoeiras são algumas alternativas de lazer em Palmas. Dentre as principais opções de lazer em Palmas, encontra-se em Taquaruçu (Distrito de Palmas, a 32 km do centro da cidade), a Feira Semanal de artesanato e comidas típicas e diversas cachoeiras: Lago da Usina de Palmas, Praça dos Girassóis, Parque Cesamar, Praia da Graciosa, Prata, Arnos, Caju, Ilha do Canela, Taquaruçu, do Evilson, do Roncador, Escorrega Macaco, Pedra do Pedro Paulo e Vale do Vai Quem Quer.

No entanto, o principal segmento turístico de Palmas é o de Negócios e Eventos, facilitado pela oferta de meios de hospedagem e restaurantes com perfil executivo e localização urbana, e também infraestrutura própria para a realização de reuniões, congressos, seminários, feiras e exposições.

Para dinamizar o segmento turístico na cidade, o poder público municipal tem realizado e apoiado diversos eventos, voltados as atividades comerciais, culturais, políticas, religiosas e turísticas, conforme descrito a seguir:

1º Jogos Mundiais dos Povos Indígenas – 2015 - A primeira edição dos Jogos Mundiais dos Povos Indígenas (JMPI), realizado sob a responsabilidade da Secretaria Extraordinária dos Jogos Indígenas e Comitê Intertribal Memória e Ciência Indígena com o apoio financeiro do Ministério do Esporte – ME e PNUD, recepcionando 24 etnias brasileiras e 22 delegações internacionais e participação direta de 2.400 atletas indígenas nacionais e internacionais, participação direta de aproximadamente 100 mil pessoas e legados materiais e imateriais tais como: o fortalecimento do esporte na cidade, convênios de obras firmados com o Ministério do Esporte, ampliação das experiências e expertise e o fomento do esporte indígena no Brasil e no mundo.

Ironman Brasil (2016-2017) – realizado duas edições sob responsabilidade da Fundação Municipal de Esporte em parceria com a empresa Unlimited Sportscom, responsável e detentora da chancela do evento no Brasil foram realizadas, sendo a última em

abril de 2017, contando com a participação de cerca de 800 atletas inscritos, de 22 nações para enfrentar os 1,9 km de natação, 90,1 km de ciclismo e 21,1 km de corrida. Das 35 vagas para o Mundial Ironman, 70.3, programada para Sunshine Coast, em Queensland, na Austrália, 27 ficaram com representantes nacionais, que estarão defendendo o país na competição. A premiação foi de 15 mil dólares e pontos no ranking para os profissionais. Serão ofertadas também 35 vagas para os atletas amadores no Campeonato Mundial Ironman 70.3 2017 em Chattanooga, Tennessee.

Circuito de Corridas Virgílio Coelho - promovido pela Fundação Municipal de Esportes, em parceria com diversas entidades esportivas. Possui 12 etapas de Corridas de Rua e encontra-se na sua 6ª edição, contando a cada ano com maior participação de atletas iniciantes e veteranos. Atualmente é considerado o mais importante Circuito de Corridas do Estado do Tocantins, contribuindo para o preparo e incentivo de atletas tocantinenses para competirem em âmbito local e nacional. Desde a sua primeira edição o evento tem obtido grande aceitação da comunidade e profissionais da área bem como fomentando a profissionalização das academias esportivas locais.

Capital da Fé – o evento reúne todos os anos artistas do cenário regional e nacional da música gospel e reúne famílias palmenses e de cidades vizinhas interessadas em participar no feriado de Carnaval de um evento diferenciado. Além de shows e atrações artísticas, conta com praça de alimentação, parque de diversão e venda de artigos cristãos e artesanatos. Ocorre anualmente na cidade de Palmas, na época do carnaval, e já conta com a sua 4ª edição, realizada em 2018 e contando com a participação de 230 mil pessoas.

Arraiá da Capital – Consolidado como principal evento do calendário cultural de Palmas, de modo transversal e centrada na identificação e fortalecimento como importante produto cultural. Encontra-se na sua 26ª edição, tornando-se o maior evento junino da Região Norte. Conta com uma programação diversificada com apresentações folclóricas, concurso de rainha, o tradicional concurso das quadrilhas juninas, shows com artistas regionais e nacionais, possuindo uma estimativa de média 40 mil pessoas nas últimas edições.

Páscoa dos Sonhos: acontece anualmente na cidade de Palmas, na época de festividades da páscoa, é uma programação para crianças e adultos e conta com decoração totalmente voltada para os símbolos da páscoa: ovos coloridos, coelhos, cenouras, além de conter símbolos próprios da festa cristã. Conta também com apresentações artísticas de música e dança dos estudantes das escolas municipais. Em 2018 absorveu um contingente de 50 mil visitantes durante o período.

Festival Gastronômico: ocorre todos os anos no Distrito de Taquaruçu na cidade de Palmas, tem como foco na valorização dos ingredientes culinários locais, levando em conta a criatividade na elaboração dos pratos. Além dos sabores da culinária tocantinense, o evento traz atrações musicais e venda de artesanatos. O evento atrai pessoas de todas as regiões do país e vem se consolidando como um dos principais eventos gastronômicos da região norte. O tradicional evento conta com 11 edições já realizadas e público presente em 2017 de 100 mil pessoas.

Temporada de Praia – Programação de férias nas praias artificiais com shows, competições esportivas, atividades culturais, dentre outras aos finais de semana do mês de julho, obtendo visitantes de todas as localidades do estado e de outras regiões brasileiras, com uma estimativa anual de 60 mil pessoas ao final de cada temporada.

Natal dos Sonhos: durante o mês de dezembro o Parque Cesamar recebe uma decoração natalina com programação especial direcionada a crianças, jovens, adultos e idosos. Acontece anualmente na cidade de Palmas, na época de festividades do natal, é uma programação para crianças e adultos e conta com decoração totalmente voltada para os símbolos do natal: papai noel, trenós, renas, além de conter símbolos próprios da festa cristã. O evento conta com iluminação por toda a cidade, formando o maior túnel de LED da região, na Avenida Teotônio Segurado. Conta também com apresentações artísticas de música e dança dos estudantes das escolas municipais. Em 2018 ocorrerá a 4ª edição do evento.

Por meio de parcerias firmadas com diversas entidades privadas e governo do Estado são apoiados e incentivados os seguintes eventos:

Agrotins - Considerada a maior feira de tecnologia agropecuária da Região Amazônica e 8ª do Brasil com exposição de máquinas, equipamentos, implementos, veículos, agentes financeiros, produtos e serviços agropecuários, vitrine geral de campo, animais, empresas de pesquisa, ONGs, órgãos públicos e outros. A Feira tonou-se um grande espaço para o encontro de produtores, técnicos, pesquisadores, estudantes, empresários e, principalmente, instituições de apoio e fomento para o Estado. Em 2017 a feira obteve 120 mil visitantes.

Feira Internacional de Artesanato e Decoração (INTERART): o evento mobiliza artesãos e representantes nativos de vários países, oferecendo o intercâmbio de cultura e a possibilidade dos visitantes adquirirem mais de 5 mil produtos de diferentes regiões do mundo. O evento já contou com 3 edições na cidade

de Palmas. Além dos artesanatos, a feira conta com praça de alimentação, apresentações de danças folclóricas e de cantores regionais.

Feira de Negócios de Palmas (Fenepalmas): o evento é promovido pela Acipa (Associação Comercial e Industrial de Palmas) e conta com parceria de diversas instituições e órgãos que estimulam o crescimento e o fortalecimento da indústria e comércio do Tocantins. A feira acontece a cada dois anos e já conta com 22 edições realizadas.

A cidade é também um destino onde podem ser feitas compras, sobretudo nos centros comerciais, que dispõem de modernas praças de alimentação: Palmas Shopping e Capim Dourado Shopping.

Mediante ao exposto é possível observar que a cidade possui uma variedade de ambientes e paisagens que contribuem para o pleno desenvolvimento da atividade turística, em produtos competitivos, com enfoque no meio ambiente e na sustentabilidade. Para tanto, é preciso que sejam consolidadas estratégias que permitam o uso correto e ordenado dos recursos existentes, de modo a desencadear o crescimento econômico integrado as potencialidades turísticas.

Além dos grandes eventos a cidade dispõe de importantes espaços voltados ao lazer e a cultura com destaque:

Parque Cesamar - O parque é a principal área verde de Palmas que serve como espaço de convívio, proporcionando melhor qualidade de vida aos palmenses. Com uma área de 96.770 m² de reserva biológica, contando a área do lago, a área verde do fundo, estacionamento e todo a área de lazer. Localizado no centro da cidade, o parque é um reduto para os amantes de esportes, principalmente praticantes de corrida e caminhada. Também é uma ótima opção para quem deseja fazer um piquenique em meio à natureza. O local conta com uma pista 2.820 metros de extensão em meio a mata típica do cerrado, pistas de *skatee bicicross*, academias ao ar livre, restaurante, amplo estacionamento, parquinho para crianças, espaço *baby*, redário, orquidário, pedalinho no lago formado pela bacia do Córrego Brejo Comprido.

Parque dos Povos Indígenas – obra tida como legado dos Jogos Mundiais Indígenas e está em fase de construção. A primeira etapa já entregue contempla a revitalização e ampliação da Praça da Árvore que integra o parque. O local possui pista profissional de skate com 600m²; duas quadras de areia para vôlei e futevôlei com arquibancada fixa para 528 pessoas; duas quadras de areia para prática de peteca e badminton; playground, duas academias ao ar livre, quadra de areia com suporte para a prática de slackline, banheiros, estacionamentos, 700 metros de pista de caminhada, cerca de 1.300 metros de ciclovias e banheiros públicos.

Praça dos Girassóis - com 571 mil metros quadrados, a Praça dos Girassóis é a maior da América latina e a segunda maior praça urbana do mundo, sendo superada apenas pela Praça Merdeka, que fica em Jacarta, na Indonésia. Começou a ser construída em 18 de outubro de 1999 e contou com 800 operários trabalhando para erguer o cartão postal da capital Palmas.

Praias (ARNOS, Graciosa, Prata, Buritis e Caju) – localizadas na área urbana e às margens no Lago UHE Lajeado, dotadas de infraestrutura e frequentadas diariamente por turistas locais, regionais e nacionais.

6. CARACTERIZAÇÃO E JUSTIFICATIVA DA ÁREA TURÍSTICA

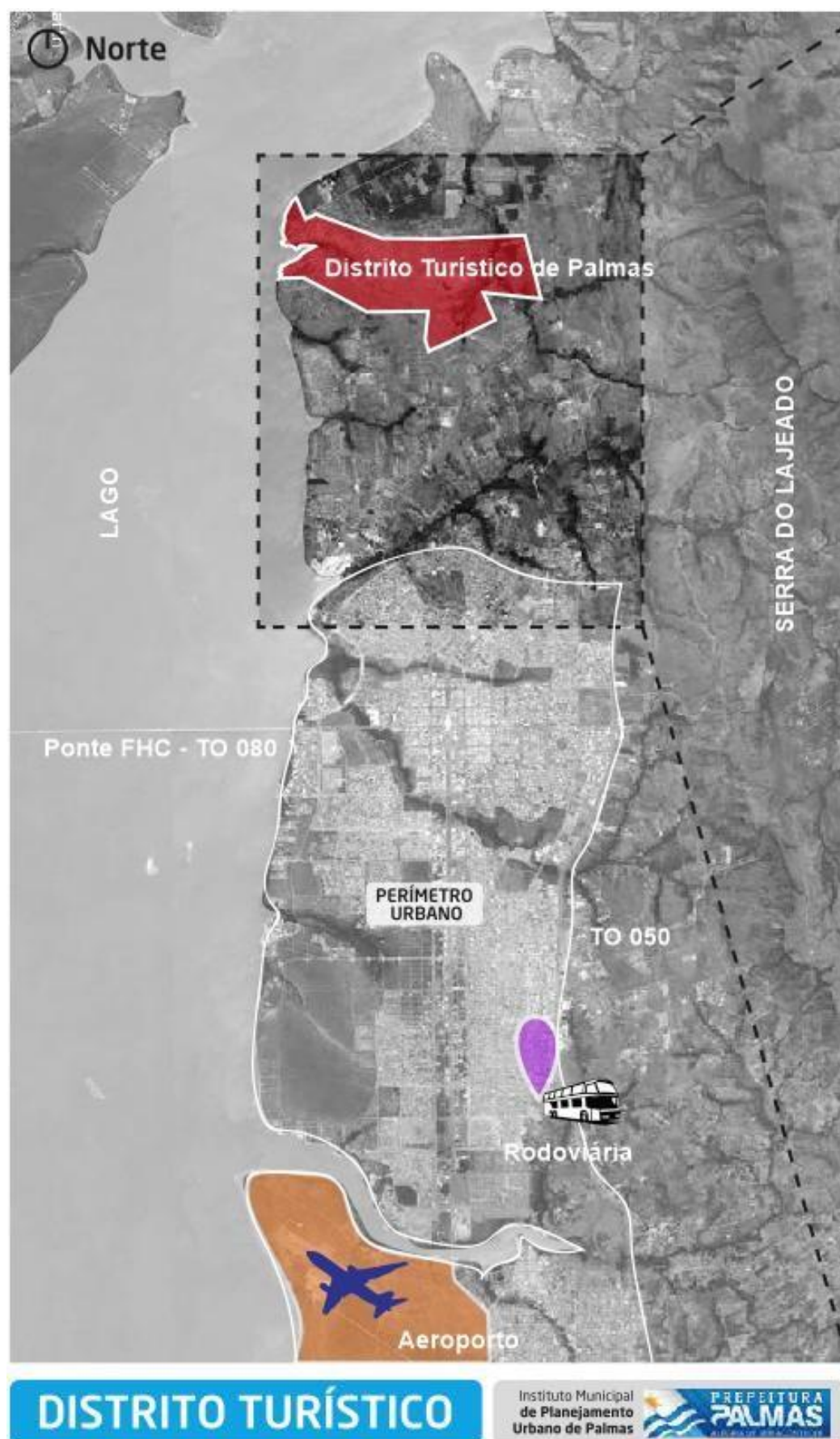
6.1. O Distrito Turístico de Palmas

A proposta de Implantação do Distrito Turístico de Palmas é uma iniciativa inovadora, prevista no Programa de Governo de Palmas e constante do Plano Diretor Participativo de Palmas (2017), objetiva o desenvolvimento regional por meio da implantação de empreendimentos turísticos integrados dinamizando toda a cadeia produtiva do setor.

A referida área será lembrada e loteada em glebas para negociação com empreendimentos interessados, a partir dos estudos de viabilidade técnica, econômica e sócio- ambiental (EVTEA) e projetos determinados pela vocação destas localidades, com ênfase na captação de investimentos. O Distrito Turístico tem por objetivo atrair turistas de todo o Brasil e do mundo onde serão implantados empreendimentos turísticos como parques de diversão, hotéis, bares, restaurantes e outros atrativos de lazer, entretenimento e cultura, conforme preconiza o inciso V, art. 47 da Lei Complementar 400/2018 que trata da Revisão do Plano Diretor Participativo de Palmas de modo a fomentar a atividade turística na região.

O Distrito Turístico de Palmas encontra-se localizado na Região de Planejamento Norte – RPNorte, a 10 quilômetros do centro da cidade – nomeadamente, a Praça dos Girassóis, com facilidade de acesso e será implantado em uma área aproximada de 1002 hectares, localizada entre o Lago de Palmas e a Serra do Lajeado, em torno de 6 km da área urbanizada de Palmas conforme mapa Anexo VII da Lei complementar 400/2018. Seu acesso se dará pela rodovia TO 050 a Oeste e pelas vias internas ao centro e a Leste, cujas as diretrizes estão previstas no Anexo X (Mapa do Sistema Viário) da Lei do Plano Diretor, ou ainda por navegação via lago. Ver figura 01 abaixo.

Figura 01: Localização do Distrito Turístico de Palmas



Fonte: Instituto de Planejamento Urbano de Palmas.

A área destinada possui baixíssima densidade demográfica, composta por chácaras e áreas de lazer, condições ambientais apropriadas para as novas instalações de empreendimentos turísticos, tais como já citados parques de diversões dentre outros.

O local é plano, margeado a oeste pelo Lago da Usina Hidroelétrica Luiz Eduardo Magalhães, com significativo volume hídrico e a leste pela Serra do Lajeado, ambos com grande potencial turístico a ser desenvolvido e explorado com maior facilidade de acessos, permitindo o fluxo de turistas e mão de obra da cidade para o local de trabalho no distrito Turístico.

Importante marco turístico da região é a Serra do Lajeado, localizada na direção do eixo Norte-Sul, emoldurando a cidade de Palmas se estende até o município de Lajeado. Com uma extensão de 50 km, a Serra possui vastas áreas de proteção natural com espécies de fauna e flora típica do cerrado e um importante sistema hídrico que abastece Palmas e outras localidades com a água potável. Encontram-se na Serra mirantes, cavernas com pintura rupestre, cachoeiras, trilhas naturais, vegetação típica contendo santuário que abriga espécies de fauna singular como araras, tucanos, macacos, lobos guará e outros animais protegidos. O outro marco importante, situado a margem oeste de Palmas, é o Reservatório da Usina Luiz Eduardo Magalhães, também conhecida como o Lago de Palmas, com uma largura de 8 km de uma margem a outra e extensão de 180 km de área alagada, onde foram estruturadas várias praias artificiais.

Ressaltamos que o Distrito Turístico de Palmas é predicado em riquezas naturais e cênicas existentes, elementos geográficos singulares essenciais para o desenvolvimento do potencial turístico da região. Esta iniciativa inovadora, deve contemplar em seu escopo o desenvolvimento regional por meio da implantação de empreendimentos turísticos de grande porte integrados com toda a cadeia produtiva do turismo, prevista no Plano Diretor e incluído no Plano Plurianual de Investimento (2018/2021), com destaque para os eixos de promoção e divulgação do trade de turismo, estímulo e fomento as iniciativas turísticas, gestão dos recursos, mapeamento das atividades, incentivo a participação social, mobilização de recursos para fomento das atividades, garantia dos padrões internacionais de qualidade, dentre outros.

O conjunto de estudos propostos tem por objetivo a elaboração do Plano de Desenvolvimento Turístico de Palmas, o qual demonstrará a viabilidade e sustentabilidade das atividades previstas para a implantação do DTP e seus empreendimentos, tendo como propósito a geração de emprego e renda para a região.

A premissa fundamental é de uma ocupação planejada e equilibrada do território, gerando riquezas com a plena utilização de potenciais existentes e, consequentemente, desenvolvimento de atividades econômicas expressas em renda, empregos e melhoria na

qualidade de vida para o cidadão palmense, tanto para quem vier empreender, como para os que forem em busca de postos de trabalho qualificado.

Nesse sentido, o conjunto de ações propostas visa ao fortalecimento à diversificação da base econômica municipal, utilizando-a como instrumento de dinamização da economia e redução das desigualdades sociais. Um dos principais eixos para essa dinamização se baseia no futuro aproveitamento da potencialidade logística de Palmas, que possibilita tornar a sua economia mais competitiva, mediante ocupação do território de forma mais equilibrada, e avançar para uma gestão pública mais eficiente.

6.2. Vias de Acesso rodoviário e navegação

O acesso ao Distrito Turístico pode se dar pela rodovia TO 050 (a Oeste), pelas duas vias internas (a Leste e central) como o prolongamento da Av. Teotônio Segurado e também por navegação lacustre em futuro breve. Na Lei 400 de 2018 Plano Diretor estão estabelecidas as diretrizes de novas vias conforme mapa esquemático abaixo (Figura 2):

Figura 02: Mapa esquemático do Distrito Turístico de Palmas



Fonte: Instituto de Planejamento Urbano de Palmas.

6.3. Acesso Aéreo

O aeroporto de Palmas movimentou em 2017 aproximadamente 620 mil passageiros² o que equivale a um crescimento de 25% em relação ao ano anterior, representando uma das maiores médias de crescimento relativo do País. No momento o Aeroporto opera 15 voos diários em média, conectando as principais capitais brasileiras, podendo ser ampliado no futuro. Além deste aeroporto, existem no entorno de Palmas outros dois aeródromos, sendo que um deles é o Sítio Flyer, que fica localizado nas imediações do Distrito Turístico.

A movimentação de cargas também apresentou crescimento com mais de mil toneladas passando pelo terminal de Palmas, representando 8,1% a mais que no ano anterior.

A distância entre o Aeroporto de Palmas e o proposto Distrito Turístico de Palmas é de 32 km. É importante destacar que na região existem outros atrativos turísticos atendidos pelo Aeroporto de Palmas, tais como:

- 6.3.1. Parque Estadual do Lajeado;
- 6.3.2. Parque Estadual do Cantão;
- 6.3.3. Jalapão;
- 6.3.4. Ilha do Bananal;
- 6.3.5. Mais de 80 cachoeiras localizadas na Serra do Lajeado e no Distrito de Taquarussu;
- 6.3.6. Praias de Rio (Araguacema e Caseara no Rio Araguaia)

6.4. Premissas Básicas

A área do Distrito Turístico de Palmas, deverá ser estruturada de modo consciente e responsável contemplando implementação da infraestrutura física necessária ao pleno atendimento do trade turístico, mas também observar a capacidade de carga das vias e espaços públicos sem causar sobrecargas e congestão na mobilidade, conectividade e acessibilidade da região, para tanto, serão realizados estudos de viabilidade e sustentabilidade para a ocupação e uso adequado do solo e seus recursos cênicos e ambientais, dentro das premissas abaixo descritas:

Sustentabilidade - Preservação dos recursos naturais locais, em especial os mananciais e cursos d'água, e o reaproveitamento de águas pluviais, podendo adotar sistemas de drenagem sustentável, além de práticas de aplicações de técnicas e equipamentos para energia renovável (solar e eólica) e de acordo com o disposto na Lei Complementar nº 327, de 24 de novembro

² Fonte: Relatório Infraero 2018.

de 2015 – Lei do Palmas Solar e o respectivo Decreto nº 1.506, de 18 de dezembro de 2017 que o regulamenta, bem como no sentido de que os empreendimentos que se instalem no Distrito Turístico sejam de relativo baixo custo de operação e manutenção, estes custos recorrentes serão inteiramente absorvidos pelos empreendedores privados, não onerando os cofres públicos.

Modelo de Negócio - este aspecto se refere tanto ao desenvolvimento do território a ser adaptado a uma nova função – nomeadamente, transformar um conjunto significativo de chácaras de lazer para uma área específica orientada a atividades comerciais relativas ao turismo. O foco do estudo é apontar a alternativa institucional mais eficaz de outorga desta área para investidores privados. O processo de remembramento dos lotes, deve ser acompanhada de um cadastramento de propriedades e de um plano de aquisição, a serem definidos através deste estudo. Deverá ser apontado também as alternativas de desenvolvimento da área e a forma de seu repasse aos empreendedores interessados em investir neste polo de atividades turísticas e comerciais.

Desenvolvimento socioeconômico regional - como é sabido uma boa cidade deve sempre almejar atrair a produção e bons empregos, ser agradável para os seus habitantes e estimular a interação entre pessoas de diferentes classes sociais. Essas qualidades dependem de uma boa organização do espaço e as regras de zoneamento podem equilibrar o uso e ocupação do território urbano entre a produção e as distintas formas de vida na cidade. Nesta região urbana significa requalificar os usos do território para uma atividade econômica mais intensa, que irá gerar novas demandas e obrigatoriamente, absorver a força de trabalho local, capacitando-as e empregando-as na mão de obra, dar destino e solução fundiária e social no tocante às famílias impactadas pelas possíveis desapropriações. Em termos econômicos a regulação deve diminuir as externalidades negativas e promover as positivas.

Desenvolvimento de instrumentos de planejamento e desenho urbano, gestão e sistema de monitoramento da área do Distrito Turístico - em Palmas o principal marco regulatório territorial da cidade é constituído por duas leis: o Plano Diretor Participativo de Palmas (Lei Complementar 400/2018) e a Lei de Zoneamento (ou a Lei de Parcelamento e de Uso e Ocupação de Solo). Os dois instrumentos legais conformam um binômio: o plano de ordenamento territorial, uma carta com diretrizes gerais e o Zoneamento, como um documento que promove seu detalhamento e aplicação. A área do Distrito Turístico se localiza na Macrozona de Desenvolvimento Condicionado. Parâmetros urbanísticos específicos serão elaborados considerando que as atividades turísticas, via de regra, significam uso mais intenso de espaços, devido a fluxos de visitantes com elevada geração e

gestão de resíduos sólidos e poluentes, segurança pública, e manutenção e operação de espaço de uso público.

Identidade do Município de Palmas no cenário turístico nacional e internacional como garantia de fomento da economia regional e de forma sustentável e inovadora. Os atributos naturais desta região certamente irão assegurar a atratividade do projeto do Distrito Turístico. A marca Palmas – *brand* Palmas enquanto destino sustentável de turismo, deverá ser criada e fortalecida a partir desta iniciativa, predicada no seu ativo turístico singular, para o mercado regional, nacional e internacional.

Para tanto, serão utilizadas como estratégias que nortearão a execução do Projeto e desenvolvimento dos produtos:

- prever a articulação com as autoridades responsáveis pelo desenvolvimento turístico e representantes da gestão municipal, do setor empresarial turístico, de outras instituições cujas funções e decisões afetem direta ou indiretamente o desenvolvimento do turismo e das comunidades locais diretamente afetadas;
- mobilizar a participação de representantes de entidades e da sociedade civil nas diferentes fases de elaboração do plano;

A elaboração *Masterplan* do Distrito Turístico de Palmas pressupõe, ainda, uma visão integrada da realidade da área turística sob os aspectos relacionados à cadeia produtiva da atividade de turismo (produtos e serviços turísticos) e à gestão do turismo, além daqueles relacionados aos âmbitos social, econômico e ambiental. Nomeadamente, à provisão de infraestrutura e serviços básicos (saneamento básico, energia elétrica, comunicação, mobilidade e transporte). O *Masterplan* deverá ainda propor objetivos, metas e diretrizes para a implementação do Distrito Turístico, visando a modelagem da proposta fundiária e social para as populações residentes na área selecionada, que resultem em informações necessárias à caracterização da situação atual, identificando seus problemas e oportunidades, definindo estratégias e ações para soluções.

7. ATIVIDADES A DESENVOLVER

Os trabalhos de elaboração de estudos e planejamento para desenvolver e estruturar o Distrito Turístico de Palmas - Masterplan deverão contemplar, no mínimo, as etapas e respectivas atividades técnicas apresentadas a seguir:

7.1. META 01 - PLANO DE TRABALHO

Atividade 1 – Planejamento e Cronograma de Trabalho

Devendo constar todos os dados do contrato, as etapas e atividades programadas, os prazos de entrega dos produtos, o dimensionamento da equipe técnica, os recursos materiais necessários a identificação de atividades críticas e os pontos de controle necessários para acompanhamento dos serviços.

Atividade 2 - Formulação dos Objetivos do Plano

Essa atividade possui o intuito de construir os objetivos do plano de modo que estejam em consonância com o macro objetivo de tornar o Distrito Turístico de Palmas - Região de Planejamento Norte – RPNorte – mais atraente aos investimentos relacionados aos produtos e serviços com poder de geração de empregos qualificados, alto conteúdo tecnológico e promoção da atividade turística.

Para tanto a proposta de formulação deverá conter a definição dos objetivos gerais e específicos do Plano e sua relação com as políticas de desenvolvimento turístico do País e do estado em que se localiza a área objeto do plano. Para serem operacionais, os objetivos devem ser precisos, hierarquizados em função de sua importância, coerentes com as condições do mercado e com as disponibilidades de orçamento, controláveis e assumidos pelo conjunto dos agentes envolvidos.

Obviamente, os objetivos *específicos* não podem ser formulados com precisão até que se complete a fase de coleta de informação e diagnóstico, durante a qual serão enumerados os problemas prioritários a resolver, os instrumentos disponíveis etc. Se for necessário, entretanto, deve-se visualizar de algum modo a situação futura desejada, ou que se pretenda alcançar com o plano, com a finalidade de estabelecer limites e direcionar a coleta da informação requerida para o diagnóstico.

Atividade 3 – Relatório Técnico

O presente relatório deverá conter a especificação de todas as atividades descritas na etapa de Formulação dos Objetivos do Plano, contemplando os objetivos globais iniciais de modo a subsidiar a fase de análise e o resultado do diagnóstico.

7.2. META 02 – DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO

Nesta seção, propõe-se realizar uma coleta de informação, inclusive com pesquisa primária, caso necessário, que permita obter:

- (i) a avaliação da situação estrutural da atividade turística na Área; e
- (ii) a posição competitiva relativa da Área no mercado turístico, frente a consumidores e competidores.

Para isto, a coleta e a análise da informação deverão cobrir desde a oferta e a demanda turística da Região até a situação da infraestrutura e dos serviços básicos, o quadro institucional e os aspectos socioambientais relacionados com as atividades turísticas.

Atividade 1 : Diagnóstico da área

- a) Levantamento e Estratégia Fundiária
 - Identificar a situação fundiária dos lotes que configuram a área do Distrito Turístico de Palmas/TO em estudo, com ênfase nos aspectos:
 - Processo de desapropriação;
 - Parecer jurídico, incluindo propostas de solução objetiva com análise comparativa e parecer para cada uma alternativa, quanto aos procedimentos legais, inclusive com as peças necessárias a serem encaminhados pelo Município.
- b) Estudo georreferenciado e modelagem da estratégia fundiária, tendo como base:
 - Estudos Cartográfico e Fundiário;
 - Levantamento aerofotogramétrico em escala 1:2.000 e curvas com equidistância de 1m de todo o Distrito e entorno imediato;
 - Levantamento das titularidades dentro do perímetro da gleba, com identificação dos imóveis e seus detentores de domínio e posse através de levantamentos em cartório de registro público, ITERTINS - Instituto de Terras do Estado do Tocantins e *in loco*.

- Referenciar os trabalhos com os dados constantes do recente estudo: Zoneamento Ecológico-Econômico do Estado de Tocantins (ZEE), sobretudo no que tange as variáveis clima, geologia, pedologia, geomorfologia, bioma e a paisagem.
- Apresentar Diagrama de Fluxo utilizado no processamento dos dados em diversas unidades ecológicas e ambientais a serem definidas, indicando fontes de informações em uso.
- Análise estrutural da Área: Analisar a estrutura da área do DTP quanto às suas potencialidades paisagísticas, beleza cênica, topografia, e outros aspectos para implantação de equipamentos turísticos a serem propostos nesse estudo.

Atividade 2 – Estudos Preliminares

Para o desenvolvimento desta atividade deverá ser realizado um levantamento de dados secundários e primários, se necessário, com o objetivo de diagnosticar a situação a ser enfrentada, com ênfase no mercado de turismo do Estado do Tocantins.

Deverão ser obtidas também informações de “cases” de projetos similares nacionais e internacionais que permitam uma visão de potencialidades para o Distrito Turístico de Palmas.

A reunião de informações dessas fontes deverá permitir uma visão preliminar do conceito de ocupação do Distrito Turístico e de estimativas de uso dos equipamentos e área disponíveis.

Atividade 3 - .Análise da demanda e oferta da Área Turística :

Para efeito prático e de sistematização da informação, recomenda-se realizar a análise da demanda e oferta em função da vocação principal da Área Turística (atual ou potencial), traduzida nos tipos de turismo ou linhas de produto (de sol e praia, náutico, de aventura, cultural etc.) nos quais a Área queira apostar, para posteriormente ser melhor estruturado e realizado os estudos vinculados a análise do mercado turístico, conforme especificado na meta 2, atividade 3. Isso porque, faz-se necessária a obtenção preliminar de um diagnóstico estratégico da área turística para posteriormente o estudo de mercado se consolidar.

A motivação principal da viagem ajuda a delimitar os diferentes tipos de turismo quando se está realizando a análise da demanda. A análise do mercado turístico deverá integrar os seguintes elementos:

- a) **Pesquisa Primária ou Secundária para a análise da demanda turística atual** da AT, que permita aprofundar o conhecimento do comportamento da demanda, uma vez no destino. Recomenda-se que a análise inclua:
- Caracterização do perfil quantitativo dos visitantes atuais: volume registrado nos últimos anos, e projeções futuras (cinco anos);
 - Caracterização do perfil qualitativo dos segmentos atuais, incluindo: identificação da motivação da viagem, época de realização da viagem (alta e baixa temporada), permanência média, gasto médio, equipamento e serviços turísticos preferidos (hotel, apart-hotel etc.), meios de transporte escolhidos, modo de viajar (em família, com amigos etc.);
 - Identificação do portfólio estratégico de produtos turísticos (neste portfólio, deve-se discriminar os produtos turísticos preferidos atuais).
- b) **Pesquisa Primária ou Secundária para a Análise da demanda turística potencial** - AT, que permita identificar os turistas que ainda não tenham chegado, mas que poderiam chegar, apontando suas motivações e características principais:
- Identificação dos segmentos potenciais e de elementos críticos que influem no processo de tomada de decisões de compra da viagem: distância a percorrer, custos, nível de serviço, nível de segurança, atrativos existentes, divulgação do destino;
 - Grau de conhecimento e interesse da demanda potencial pela Área Turística;
 - Identificação dos destinos competidores, em função dos diferentes segmentos potenciais.
- c) Pesquisa Primária ou Secundária para a **análise da oferta turística da Área Turística**, identificando-se os principais gargalos existentes. A oferta turística refere-se tanto ao suporte natural ou patrimonial de uma área geográfica, como aos equipamentos e instalações turísticas necessárias para o aproveitamento do referido suporte, por meio do consumo turístico. No âmbito do Plano de Desenvolvimento Territorial do Turismo, deve-se analisar o estado da oferta, incluindo, especificamente:
- *Identificar e analisar os recursos ou atrativos turísticos, de base natural ou patrimonial, em função dos tipos de turismo e linhas de produto nos quais a Área Turística pretende apostar*, avaliando-se seus pontos fortes e suas deficiências. Isto implica que a entidade responsável pela elaboração do Plano analise as atuais condições de visita *versus* as condições potenciais, os sistemas necessários para a gestão dos fluxos turísticos, a sinalização informativa e interpretativa que será conveniente implementar ou melhorar, a necessária adequação dos recursos humanos, o nível de segurança e o tipo de gestão requerida, para cada tipo de recurso ou atrativo turístico, etc.
 - Junto com o estudo dos recursos ou atrativos turísticos, é preciso também proceder à avaliação dos equipamentos e serviços turísticos existentes, com o propósito de determinar se a oferta existente é capaz de satisfazer à demanda atual e potencial, tanto em termos quantitativos como qualitativos. A análise deve ser realizada segundo a ótica dos diferentes sub-setores de atividade (alojamento, alimentação, animação e lazer, congressos e convenções, operadores receptivos, informação turística, etc.). A entidade responsável pela elaboração do Plano deve analisar os seguintes elementos:
 - Número de estabelecimentos;
 - Capacidade, número de quartos - número de leitos;
 - Número de empregos gerados;
 - Taxa de ocupação.

Esta análise quantitativa dos equipamentos e serviços turísticos deve ser completada do ponto de vista qualitativo, detalhando-se os seguintes aspectos:

- a. Tipos e níveis de serviço prestado, principais falhas de serviços, diversificação dos serviços, possibilidade ou não de melhorá-los com novas instalações, níveis de qualidade;
- b. Análise da necessidade de capacitação de mão de obra para o turismo, em função dos subsetores de atividade turística (alojamento, alimentação etc.), por meio da verificação de oferta, nível de capacitação e demanda atual e futura. Indicar a necessidade da promoção de cursos de capacitação na área de turismo.

Atividade 4 - Análise da infraestrutura básica e dos serviços gerais encontrados na Área Turística – Distrito Turístico de Palmas - RPNorte:

A este componente corresponde um dos condicionantes mais evidentes do desenvolvimento turístico, estando diretamente vinculada com a meta 3, atividade 1. Nesta seção, pretende-se diagnosticar os aspectos relacionados com a atividade turística em **termos de capacidade atual dos serviços e suas principais carências, frente ao incremento futuro e à pressão do consumo**, em função dos objetivos propostos no Plano, considerando a infraestrutura **existente na RPNorte**:

- a) Rede viária de acesso à Área e principais atrativos, contendo informações sobre: condições de tráfego das rodovias e da sinalização; vinculação com os atrativos turísticos; condições adversas e problemas socioambientais associados (invasão de faixas de domínio, deficiências de drenagem, pontos de erosão); informações relevantes sobre portos, aeroportos e ferrovias e sua vinculação com o turismo na área. Sistema de transporte urbano, frequência e qualidade dos serviços; outras opções de locomoção nas zonas urbanas;
- b) Sistema de abastecimento de água: população atendida, indicando as áreas urbanas carentes de atendimento e sistemas de controle e qualidade da água distribuída;
- c) Nível de cobertura do sistema de esgotamento sanitário: população atendida, áreas urbanas não atendidas, grau de tratamento e pontos de lançamento dos efluentes;
- d) Nível de atendimento do sistema de limpeza urbana: população atendida, áreas urbanas não atendidas, frequência de coleta e de limpeza nos principais pontos turísticos e disposição final dos resíduos sólidos;
- e) Situação da rede de drenagem pluvial: áreas urbanas atendidas, eventual ocorrência de inundação, população atingida e danos decorrentes;
- f) Condições dos sistemas de comunicação: cobertura dos serviços de telefonia fixa e móvel e internet;
- g) Cobertura da iluminação pública: áreas urbanas atendidas, eventuais interrupções de fornecimento de energia;
- h) Atendimento dos serviços de saúde: distribuição de postos, serviços ambulatoriais ou clínicas especializadas e outros serviços correlatos;
- i) Situação de segurança referente ao aparato policial, salva-vidas, equipes de resgate e salvamento, nível de segurança oferecido à população e aos turistas, zonas de risco ou áreas com alta incidência de criminalidade.

Atividade 5 - Análise das condições ambientais da área Turística:

Análise das condições ambientais da Área Turística, orientada para identificar antecipadamente as características e fragilidades socioambientais mais relevantes, os principais riscos e salvaguardas a considerar nas etapas de planejamento e ordenamento da atividade turística, os requisitos especiais a considerar nos estudos ambientais e sociais especificamente referentes às obras; indicadores socioambientais cujo desempenho será necessário melhorar ou implementar.

- a) Identificação e avaliação dos impactos no meio ambiente que já tenham sido causados por atividades turísticas. Identificação e descrição de áreas degradadas, suscetíveis de ocupação ou em risco de deterioração, contemplando: fatores de degradação (desmatamento clandestino, incêndios, usos inadequados); situação de qualidade dos recursos físicos e bióticos; usos potenciais; necessidades de reabilitação;

- b)** Gestão ambiental pública: identificação de órgãos, instituições, políticas públicas e programas de gestão ambientais instalados ou desenvolvidos na área; metas de qualidade; medidas de proteção ambiental que afetam o desenvolvimento do turismo; capacidade institucional dos municípios e das entidades estaduais para a gestão ambiental, indicando os escritórios e equipes instalados na área; eficiência da fiscalização nas unidades de conservação;
- c)** Gestão ambiental nas empresas privadas: programas de certificação ambiental das empresas turísticas da AT (consolidados ou em implementação);
- d)** Instrumentos de planejamento e controle territorial: Zoneamento Econômico-Ecológico, planos diretores municipais; vigência de planos, programas e projetos de outros setores de interface com o turismo, notadamente os referentes à gestão ambiental e ao desenvolvimento social; avaliação dos projetos ambientais programados ou em implantação relacionados à conservação de Unidades de Conservação e outras áreas protegidas, estágio de implementação e respectivas fontes de recursos.

Atividade 6 - Análise do Quadro Institucional da Área Turística

- a. Órgãos e Instituições (Federais, Estaduais, da Região ou Municipais), públicas e privadas, que atuam na gestão do turismo, com indicação do nível de governança (quando aplicável), quadro de pessoal e qualificação dos profissionais;
- b. Impactos e limitações das políticas públicas e da capacidade de gestão pública sobre o desenvolvimento do turismo no nível local e no conjunto da área turística;
- c. Organização e coordenação do processo de planejamento turístico: indicando instrumentos específicos (planos, ações e projetos, entre outros);
- d. Legislação urbanística, ambiental e turística, indicando, caso aplicável, necessidades específicas e aspectos críticos para o desenvolvimento turístico.

Atividade 7 - Consolidação do Diagnóstico Estratégico

A compilação de dados indicados nas seções anteriores deve permitir a consolidação analítica do diagnóstico, em termos estratégicos, da área turística selecionada e de sua área de influência. Este diagnóstico deve cobrir, pelo menos, os seguintes elementos:

- Análise dos produtos atualmente consolidados na Área que são as mais rentáveis e as que ainda têm possibilidade de maior crescimento e que, portanto, é conveniente sustentar e reafirmar; (ii) as linhas de produtos ainda emergentes ou não exploradas que têm maior potencial ou possibilidade de crescimento na Área, nas quais se deve concentrar esforços;
- Análise da importância dos atrativos ou recursos turísticos: O real valor do potencial turístico de uma área não é medido somente pelo número de atrativos que contém, mas sim, principalmente, pela qualidade dos mesmos. Assim, a hierarquização da importância das zonas turísticas depende tanto da quantidade como da qualidade dos atrativos nela incluídos.
- Embora haja múltiplas possibilidades de classificação e hierarquização dos recursos turísticos, há certo consenso sobre os três critérios principais que determinam sua qualidade: (i) as *preferências dos usuários* ou o grau de interesse que o recurso desperta na demanda (local, nacional ou internacional); (ii) a *singularidade* do recurso (sua raridade ou originalidade); e (iii) sua *disponibilidade em tempo*, determinada, por exemplo, pelo grau de tempo favorável para o seu uso (no caso de uma praia, o número de dias por ano de condições meteorológicas adequadas).

A entidade responsável pela elaboração do Plano deve explicitar a metodologia usada para a classificação e a hierarquização dos atrativos na área selecionada, analisando os três critérios acima mencionados. As conclusões de tal análise devem ser claras e explícitas em relação ao grau de potencialidade turística da área, em função de tipos de turismo e mercados-meta.

- Identificação das áreas críticas de intervenção, em cada segmento, e dos atores locais que são necessários mobilizar;
- Estruturação da Matriz SWOT. *Deverá ser apresentada uma avaliação das oportunidades e riscos cruzados com os pontos fortes e fracos dos aspectos/ temas relevantes para o turismo. Neste sentido, recupera-se o diagnóstico realizado, para os aspectos/ temas relevantes para o turismo e caracterizados nas suas oportunidades, riscos, pontos fortes e fracos. É de fundamental importância incluir na matriz SWOT os aspectos ambientais e sócio-culturais. Isto permitirá incorporar a análise dos potenciais impactos e definir estratégias de desenvolvimento do turismo em base sustentável. A análise da matriz SWOT deverá ser feita em conformidade às suas características específicas, com ênfase no indicativo das tendências de desenvolvimento. O resultado dessa análise deverá nortear as Estratégias Turísticas, o Plano de Ação, e a priorização das ações, capitalizando as tendências desejáveis e garantindo as condições mínimas para tratamento de pontos críticos, quer seja de desenvolvimento, quer seja de sobrevivência.*

7.3. META 03 - ESTRATÉGIAS DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO

Atividade 1 – Estratégias

As estratégias determinam as grandes linhas de ação necessárias para a consecução dos objetivos propostos. Em função do diagnóstico realizado e das áreas críticas de intervenção identificadas, as estratégias devem determinar as prioridades de desenvolvimento da atividade turística na Área, levando em conta, pelo menos, os seguintes âmbitos de atuação:

- (i) O posicionamento turístico desejável para a Área e as estratégias de comercialização necessárias para sua consolidação;
- (ii) A valorização e a exploração dos atrativos turísticos principais; os produtos e os tipos/segmentos turísticos nos quais é necessário concentrar esforços e a seleção do *portfólio* estratégico de produtos-segmentos de demanda-meta,
- (iii) As infraestruturas e os serviços básicos requeridos;
- (iv) O quadro institucional requerido, com especial ênfase no apoio ao investimento turístico e ao fortalecimento da gestão pública de turismo e meio ambiente em nível local; e
- (v) As diretrizes socioambientais requeridas para preservar os ativos naturais e patrimoniais da Área Turística, durante o desenvolvimento da atividade turística.

META 04 – PLANO DE AÇÃO

Atividade 1 - Plano de Ação - Visão Geral e Ações Previstas

O Plano de Ação deve apresentar uma visão geral do conjunto de atividades e projetos de investimento a serem realizados para o alcance dos objetivos de desenvolvimento do turismo sustentável, independentemente da fonte de financiamento a ser mobilizada e das entidades por eles responsáveis.

Deve estabelecer a relação de cada ação com as estratégias, vinculando-as aos objetivos, tais como, o aumento do emprego e da renda proveniente dos turistas, o aumento dos benefícios para a população envolvida etc.

As ações propostas devem ser agrupadas por eixo de atuação do Programa de Regionalização do Turismo, preparando-se uma descrição do seu conjunto, com as seguintes indicações:

- a). Ação proposta;
- b). Descrição da ação;
- c). Objetivo;
- d). Justificativa;
- e). Benefícios e beneficiários;
- f). Normas de licenciamento ambiental exigidas por lei;
- g). Custo Estimado;
- h). Produtos e Resultados.

Atividade 2 – Definição Preliminar do Programa de Necessidades do Empreendimento -

Considerando as informações dos estudos preliminares, essa etapa visa estabelecer a composição e dimensionamento preliminar do conjunto de equipamentos, materiais e infraestrutura adequada para a implantação do Distrito Turístico de Palmas.

Aqui serão determinados os Produtos a serem implantados, de modo a configurar o empreendimento tais como: equipamentos âncoras e complementares de apoio comercial, comunitário, serviços urbanos, lazer dentre outro.

Após estabelecida a composição dos equipamentos para a área, deverá ser definida a sua quantificação e estimativas de custos de implantação de modo a permitir a visualização do Lay-out e do Masterplan, objetos da atividade subsequente.

Atividade 3 - Dimensionamento do Investimento Total

Após a identificação das ações por eixo de atuação e por município, e o correspondente dimensionamento dos investimentos, deverá ser estruturado um quadro que indique os investimentos totais a serem realizados.

Atividade 4 - Avaliação dos Impactos Potenciais da implementação das ações.

- a) Para cada ação deverá ser apresentada uma classificação preliminar dos impactos esperados, positivos e negativos (somente os impactos significativos), conforme modelo exemplificativo abaixo;
- b) Seleção de alguns parâmetros a serem usados como indicadores dos impactos e efeitos avaliados nos itens anteriores e, a partir deles, definição das ações de acompanhamento e monitoramento dos impactos na implementação das ações.

META 05: VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO – MASTERPLAN

Atividade 1 – Avaliação Econômico Financeira do Empreendimento

Para elaboração do Masterplan preliminar deverá ser feito um estudo de lay-out de modo a permitir a visualização da espacialização proposta para a área onde será implantado o empreendimento. Consistirá em um registro gráfico de todos os elementos de planejamento estabelecidos, incluindo o sistema viário interno, as áreas de circulação, as áreas comuns, as áreas verdes, estacionamentos, áreas de proteção ambiental e as áreas de desenvolvimento urbanístico.

Esse registro deverá apresentar a descrição desses elementos, acompanhado de um quadro de áreas de ocupação, configurando o memorial descritivo. O estudo do lay-out da ocupação dos equipamentos que irão configurar o empreendimento deverá ser integrado pelos seguintes itens:

- a) **Definição das taxas de ocupação** – a partir da identificação das áreas de utilização mínimas necessárias a cada equipamento e com o objetivo de garantir a eficiente permeabilidade na área serão definidas as taxas de ocupação mais adequadas à área do empreendimento.
- b) **Definição do Zoneamento** – definidos os percentuais de ocupação necessários e visando garantir a visualização das áreas de atratividade, será definido o zoneamento da área de interesse, que corresponde à definição da localização das áreas destinadas a cada atividade e/ou equipamento.
- c) **Mapeamento das zonas pré-selecionadas** – o mapeamento permitirá uma análise detalhada das condições de acessibilidade, atratividade, infra-estrutura geral e turística, considerando a delimitação e distribuição das áreas para cada atividade ou equipamento.
- d) **Elaboração do Plano de Ocupação** – A partir do “lay-out” estabelecido, o Plano de Ocupação deverá corresponder à definição dos índices de utilização construtiva respectivos a cada equipamento previsto. Serão estabelecidos padrões de utilização, observando-se os elementos peculiares de planejamento como usos do solo dominantes no entorno, manutenção de visuais, respeito ao “sky-line” dominante, à legislação ambiental vigente, entre outros aspectos considerados relevantes.

Deverão ser observados algumas premissas que se constituem em requisitos necessários ao adequado estudo de sua viabilidade, tais com o dimensionamento dos investimentos:

- Os investimentos a serem alocados na infra-estrutura básica, da maneira mais eficiente possível e necessária para

a implementação do projeto.

- Os investimentos a serem realizados na implantação dos equipamentos âncora, com base em empreendimentos similares realizados em outras áreas.
- Os investimentos serem realizados em termos de equipamentos complementares e operacionais.

Ou seja, pretende-se entender desta forma, qual seria a previsão de sustentabilidade financeira de ao menos 3 equipamentos âncoras, através da elaboração de DREs completas, estimadas pelo período de implantação até seus primeiros 10 anos de operação.

Adicionalmente, deverão ser analisados e estimados os investimentos a serem aportados para implantação da infraestrutura mínima da primeira fase do DTP, e suas possíveis formas de financiamento e retorno, além dos custos e formatos sugeridos de gestão da operação e manutenção das áreas e serviços comuns do Distrito Turístico.

Uma vez determinado o volume global de investimento necessário à implantação total do Projeto, deverá ser iniciado o estudo de viabilidade financeira propriamente dito.

A elaboração da avaliação econômico financeira dos equipamentos que farão parte do empreendimento implicará na definição do ambiente futuro de suas operações, definindo-se o(s) cenário(s) relativo(s) ao comportamento esperado para a economia na área do projeto, envolvendo os seguintes aspectos:

- Receitas operacionais;
- Custo de operação;
- Despesas desembolsáveis, tais como despesas operacionais e despesas administrativas;
- Quotas de reintegração do ativo em serviço e do diferido (depreciação e amortização);
- Investimentos realizados e a relizar (com cronograma de desembolso);
- Capital de giro;
- Estudo de Viabilidade Econômica apresentando modelagem com variáveis pré- estabelecidas, ilustrada com pelo menos 2 exemplos de empreendimentos de porte e conjuntura semelhantes;
- Estudo do meio socioeconômico, por um lado fomentar centralidade econômica local e regional e, por outro, gerar oportunidades de emprego e renda, além de propiciar a valorização do município como destino turístico, com estudo de impacto social e plano de realocação dos eventuais desapropriados;
- Avaliação das fontes de receitas, considerando a projeção de demanda e de porte;
- Estimativa de custos de investimento (CAPEX) e operação (OPEX);
- Proposição de 2 (dois) modelos econômico-financeiros e análises comparativas;
- Matriz de Riscos, quantificação e alocação de riscos, impactos, custos e mitigação dos riscos, alocação de riscos, análise das implicações jurídicas associadas à repartição de riscos.

Atividade 2 – Formatação da Proposta Jurídica

- Proposta para promover a segurança jurídica, incluindo suas peças técnicas, para que não haja transtornos jurídicos quanto a sua implantação para as partes, ao longo do tempo.
- Estudo de Viabilidade Jurídica Institucional.
- Mapeamento das opções que o poder público tem para viabilizar o arranjo jurídico necessário, em cada caso, para a implementação do projeto turístico.
- Desenho e estruturação dos possíveis arranjos institucionais jurídicos, comparando as vantagens e desvantagens de cada caso, claramente detalhado e justificado.
- Análise jurídica das competências dos parceiros público e privados para a implantação do modelo, em cada caso.
- Indicação das ferramentas jurídicas necessárias aos arranjos jurídicos explorados.

Atividade 3 – Avaliação Ambiental Final

Com a finalidade de:

- Determinar a qualidade do desempenho das funções da gestão ambiental, dos sistemas e dos equipamentos a serem utilizados pelo Distrito.
- Verificar o cumprimento das normas locais, estaduais e federais no que tange ao meio ambiente.
- Promover estudos de viabilidade ambiental para identificar e avaliar os impactos ambientais.

Atividade 4 - Definição Final do Empreendimento

A definição da estrutura final do empreendimento deverá ser sustentada na reavaliação de sua concepção preliminar, inclusive com a revisão da definição Preliminar do Programa de Necessidades do Empreendimento, tomando-se como base para sua revisão os resultados e indicativos apontados pelo estudo de avaliação econômico-financeira. Deverá ser, portanto, conceituada e diagramada a proposta final do empreendimento, que deverá traduzir uma solução tecnicamente exequível e mercadologicamente viável.

O plano de etapas da implantação do empreendimento deverá ser construído sobre as considerações resultantes da análise do estudo de viabilidade econômico-financeira e da formatação final do empreendimento (composição de produtos, necessidades funcionais etc), considerando-se também sua formatação jurídica. A apresentação das etapas propostas, com suas respectivas composições de produtos e prazos deverá se dar através de quadros demonstrativos e de representações gráficas (mapas e/ou croquis).

Deverá ainda contemplar **Avaliação Final**, realizada por Comissão Técnica devidamente qualificada e instituída por documento formal pelo gestor municipal, com o objetivo de **validar e aprovar todos os documentos produzidos, considerando sua aplicabilidade e consonância ao objeto proposto neste Termo de Referência, sintonia e compatibilidade com os produtos, atividades e serviços planejados para a região turística determinada.**

Importante frizar que todos os trabalhos desenvolvidos pela referida comissão deverão ser, **obrigatoriamente**, formalizados, arquivados junto ao órgão executor, inseridos no SICONV e publicados no diário oficial do município de Palmas.

Atividade 5 – Acompanhamento, Monitoramento e Avaliação do Masterplan

Deverão ser indicados os atores e os mecanismos propostos necessários para promover o monitoramento da evolução da situação do Turismo na área, a avaliação dos resultados bem como da revisão do Plano.

A entidade responsável pela elaboração do Masterplan deve estabelecer a linha de base ou de partida dos indicadores propostos para o acompanhamento da atividade turística na área selecionada, sendo considerados como eixos prioritários para a elaboração dos instrumentos de avaliação aqueles relacionados a seguir:

- Fluxos turísticos;
- Monitorização da infraestrutura turística;
- Empregabilidade;
- Disponibilidade de pessoal qualificado;
- Evolução de investimentos no setor turístico;
- Evolução das receitas do turismo;
- Evolução de contribuição do setor turístico para o PIB MUNICIPAL;
- Indicadores de avaliação de competitividade.

META 6: VERSÃO FINAL DO PLANO – MASTERPLAN

Atividade 1 – Caderno Técnico do Masterplan

Trata-se da consolidação de todos os estudos feitos em um Caderno Técnico contendo os seguintes itens:

- Revisão do Programa de Necessidades, adequando-o conforme a necessidade após as avaliações e tomadas de decisão;
- Proposta final do Masterplan, com definição clara dos usos e ocupações, hierarquização do sistema viário, equipamentos âncoras, espaços livres, áreas verdes e de preservação, e demais elementos técnicos representados de forma ilustrativa, inclusive perspectivas, de modo a se ter um perfeito entendimento da proposta do Masterplan;
- Especificação básica dos serviços necessários para a consolidação do DTP;
- Resumo do diagnóstico com o programa de necessidades, situação fundiária e demais aspectos sócio ambientais e suas medidas mitigadoras;
- Tabelas de custos de implantação estimados;
- Arranjo administrativo e jurídico para implantação do DTP;
- Planejamento com faseamento da implantação do empreendimento.

8. . PRODUTOS E PRAZOS

A duração dos trabalhos de elaboração do Plano não deve exceder a 24 meses, contados a partir da data de assinatura do contrato de prestação de serviços de consultoria.

Os produtos intermediários, as formas e os percentuais de pagamento e os respectivos prazos de entrega estão discriminados no Quadro1: Cronograma Físico-financeiro.

O produto final corresponderá ao Plano de Desenvolvimento Territorial do Turismo da Área, sob a forma de relatório completo, conciso e tecnicamente embasado, em linguagem que permita leitura ágil e fácil identificação da linha argumentativa que foi seguida.

QUADRO 1: CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

Produtos	Descrição	Prazo	Desembolso
Produto 1	a. Plano de Trabalho: Planejamento e cronograma dos Trabalhos; b. Relatório contando os resultados das atividades descritas no item Parte I – Formulação dos Objetivos do Plano e item 9, Meta 1.	60 dias	10%
Produto 2	Relatório contendo os resultados das atividades descritas no item Parte II – Diagnóstico Estratégico da área e das Atividades Turísticas e item 9, Meta 2.	180 dias	20%
Produto 3	Relatório contendo os resultados das atividades descritas na Parte III – Estratégias de Desenvolvimento Turístico.	120 dias	10%
Produto 4	Relatório contendo os resultados das atividades descritas no item Parte IV – Plano de Ação.	120 dias	20%
Produto 5	Versão preliminar do Plano, contendo a consolidação dos relatórios anteriores e informações contidas no item 9, Meta - 5	120 dias	20%
Produto 6	Versão final do Plano, contendo o Resumo Executivo e o registro dos processos de participação pública e validação do Plano.	120 dias	20%

Todos os produtos deverão ser apresentados dentro dos prazos estipulados para aprovação e posterior pagamento por parte da contratante.

9. FORMA DE APRESENTAÇÃO

Todos os produtos intermediários e o produto final devem ser escritos em língua portuguesa e apresentados em meio digital (CD-Rom), linguagem Word, e em forma de relatório em quatro vias originais, impressas em qualidade "Laserprint" ou similar, em papel formato A4, de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Os mapas, desenhos e gráficos deverão ser apresentados de modo adequado para sua perfeita compreensão, em CD-Rom, formatados para ARCINFO, ARCVIEW ou ERDAS (mapas) e CORELDRAW, AUTOCAD ou EXCELL (desenhos e gráficos).

A representação gráfica do Masterplan finalizado deverá ser apresentada na forma impressa e digital em formato PDF e também editável, com as locações georreferenciadas a fim de alimentar a base de dados do Município junto à Prefeitura Municipal de Palmas.

Todos os produtos auxiliares, mapas, tabelas, gráficos ou material necessário para melhor compreensão do plano poderão aparecer como Anexos, de forma a manter o corpo principal do plano mais coeso e sucinto.

A versão final do Plano deverá sofrer uma revisão profissional da gramática e da ortografia, a cargo do Contratado.

A apresentação do Caderno Técnico deverá ser impressa e digital, em formato condizente com a melhor resolução e qualidade gráfica.

10. QUALIFICAÇÃO DA EQUIPE TÉCNICA

A equipe que realizará os trabalhos de formulação do Plano deverá incluir, no mínimo, profissionais, conforme Quadro 2.

QUADRO 2 – EQUIPE TÉCNICA MÍNIMA PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO

ITEM	DISCRIMINAÇÃO DO PROFISSIONAL
1	<p>Coordenador Um profissional de nível superior “sênior”, arquiteto, engenheiro ou afins, com experiência comprovada de no mínimo 15 anos em gerenciamento de projetos urbanísticos em Regiões Metropolitanas e Pólos Turísticos. O coordenador deverá comprovar qualificação por meio de no mínimo 2 (dois) Atestados Técnicos, de coordenação em estudos e projetos de desenvolvimento turístico e mais 2 (dois) atestado técnico de plano de desenvolvimento ou revitalização urbana, com grau de complexidade e magnitude semelhante ao escopo.* - conforme item A, 1.1. da Planilha Orçamentária</p>
2	<p>Especialista em Arquitetura e Urbanismo Um profissional de nível superior em arquitetura e urbanismo, com especialização a nível de pós graduação, com no mínimo 10 anos de experiência na elaboração e supervisão de projetos de urbanização de grande porte. O profissional arquiteto deverá comprovar qualificação por meio de no mínimo um 1 (um) Atestado Técnico, de estudos, planos ou projetos de requalificação urbana e de desenvolvimento de complexo urbanístico compatíveis com o objeto da licitação, com grau de complexidade e magnitude semelhante ao escopo. * conforme item A, 1.2 e 1.3. da Planilha Orçamentária</p>
3	<p>Especialista em Meio Ambiente e Gestão Ambiental Um profissional de nível superior na área de Geografia, Engenharia Ambiental ou afins, com especialização e/ou mestrado na área ambiental e experiência de, no mínimo, 10 anos em gestão ambiental envolvendo a preparação e/ou implantação de planos ou projetos de infraestrutura ou de urbanismo e experiência comprovada na coordenação e/ou execução de estudos de avaliação ambientais e ou acompanhamento de processos de licenciamento. O profissional geógrafo ou engenheiro ambiental deverá comprovar qualificação por meio de no mínimo 2 (dois) Atestados Técnicos, de estudos, planos e ou projetos ambientais e/ou de desenvolvimento ecológico e Turístico de âmbito municipal ou regional. conforme item A, 1.4. da Planilha Orçamentária *</p>
4	<p>Especialista em Planejamento de Empreendimentos Turísticos Um profissional de nível superior, preferencialmente na área de Turismo, com especialização e com, no mínimo, 15 anos de experiência em planejamento turístico, coordenação ou execução de planos ou projetos de planejamento, gestão de empreendimentos turísticos, de âmbito municipal ou regional, que contemple planejamento estratégico e integrado e congregue vários componentes ou produtos turísticos em um mesmo território. O profissional arquiteto ou turismólogo deverá comprovar qualificação por meio de no mínimo 3 (três) Atestados Técnicos de planos ou projetos de desenvolvimento, planejamento e ou gestão de empreendimentos turísticos, de âmbito municipal ou regional. * conforme item A, 1.5. da Planilha Orçamentária</p>
5	<p>Especialista em Projetos de Infraestrutura Dois profissionais de nível superior em engenharia civil ou afins, com no mínimo 15 anos de experiência na elaboração e supervisão de projetos de infraestrutura em transportes, saneamento ou urbanismo de áreas, com conhecimento das tecnologias sustentáveis. Os profissionais engenheiros deverão comprovar qualificação por meio de no mínimo um 1 (um) Atestado Técnico de estudos e projetos que congregue no mesmo empreendimento projetos de sistema viário, mobilidade, pavimentação, drenagem sustentável, sistema de abastecimento de água, sistema de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica, iluminação pública e levantamento aerofotogramétrico, para projetos de complexos urbanísticos compatíveis com o objeto da licitação, com grau de complexidade e magnitude semelhante ao escopo. * conforme item A, 1.6. da Planilha Orçamentária</p>
6	<p>Especialista em Direito urbanístico Um profissional de nível superior em Direito, com especialização em direito urbanístico, com no mínimo 5 anos de experiência na elaboração e supervisão de projetos urbanísticos e relações de cooperação Público Privada. O profissional advogado deverá comprovar qualificação por meio de no mínimo 2 (dois) Atestados Técnicos, emitidos por pessoa jurídica de direito público ou privado de estudos e projetos compatíveis com o objeto da licitação, com grau de complexidade e magnitude semelhante ao escopo. conforme item A, 1.7. da Planilha Orçamentária</p>

7	<p>Especialista em Estudos e Análise de Viabilidade Um profissional de nível superior, com graduação em economia, administração ou engenharia com, no mínimo, 10 anos de experiência na elaboração em avaliação de projetos, estudos de viabilidade econômico financeira e estudos econômicos de mercados. O profissional economista deverá comprovar qualificação por meio de no mínimo 1 (um) Atestado Técnico, emitidos por pessoa jurídica de direito público ou privado de estudos e projetos compatíveis com o objeto da licitação, com grau de complexidade e magnitude semelhante ao escopo. conforme item A, 1.8. da Planilha Orçamentária</p>
8	<p>Especialista em Fortalecimento da Gestão Um profissional de nível superior em Administração, Economia, Direito ou Engenharia, com especialização em Planejamento Regional ou Municipal, com no mínimo 5 anos de experiência na elaboração e supervisão de estudos, planos e projetos de desenvolvimento institucional de órgãos públicos e privados. O profissional deverá comprovar qualificação por meio de no mínimo 2 (dois) Atestados Técnicos emitidos por pessoa jurídica de direito público ou privado de estudos e projetos compatíveis com o objeto da licitação, com grau de complexidade e magnitude semelhante ao escopo. conforme item A, 1.9. da Planilha Orçamentária</p>
9	<p>Especialista em Diagnóstico Socioeconômico Um profissional de nível superior, com graduação em Sociologia ou Economia, com especialização e com experiência de, no mínimo, 10 anos na elaboração e avaliação de projetos e diagnóstico de área. conforme item A, 1.10. da Planilha Orçamentária</p>
10	<p>Especialista em Planejamento Urbano e Desenvolvimento Regional Dois profissionais de nível superior em arquitetura e urbanismo, com especialização a nível de mestrado em áreas afins, com no mínimo 10 anos de experiência na elaboração e supervisão de projetos de urbanização de grande porte e desenvolvimento regional. Ambos profissionais arquitetos deverão comprovar qualificação por meio de no mínimo 2 (dois) Atestados Técnicos de estudos e projetos de urbanismo de grande porte envolvendo desenvolvimento urbano e complexo urbanístico, com grau de complexidade e magnitude semelhante ao escopo. * conforme item A, 1.11. da Planilha Orçamentária</p>
11	<p>Auxiliar Técnico Dois Profissionais de nível superior, com experiência em apoio administrativo e operacional de projetos, com domínio de softwares de desenhos, edição de texto e planilhas. conforme item A, 2.1. da Planilha Orçamentária</p>

11. – PARTICIPAÇÃO PÚBLICA E VALIDAÇÃO DO PLANO

Como parte dos serviços de consultoria, previsão no orçamento da organização e da realização de eventos de participação e validação do Plano (reuniões técnicas, oficinas, audiências públicas), com a participação de representantes da contratante, dos órgãos governamentais envolvidos, do *trade* turístico, do Conselho de Turismo, de outros setores econômicos interessados, das associações civis e das comunidades da Área Turística.

Deverá ser explicitado se o Conselho Municipal de Turismo já está instalado ou se está em vias de instalação indicando sua composição e funcionamento.

Deverão ser realizados e amplamente divulgados, no mínimo, dois eventos de participação pública, durante a execução dos trabalhos com o objetivo de divulgar os resultados, discutir as propostas e receber sugestões dos participantes, preferencialmente, nos seguintes momentos:

1. Após a aprovação do produto referente ao diagnóstico da Área Turística (Produto 2) deverá ser realizada uma Oficina Pública;
2. Após aprovação da versão preliminar deverá ser realizada uma **Audiência Pública** para validação final do Plano.

12. – DOCUMENTOS DISPONÍVEIS PARA CONSULTA

- Lei Complementar 400 - Plano Diretor Participativo do Município de Palmas-TO.
- Lei Complementar nº 327/2015, Lei do Palmas Solar.
- Lei de PPP de Palmas.
- <http://geo.palmas.to.gov.br>.
- <http://www.palmas.to.gov.br>.

13. - QUADRO 3 - PLANILHA ORÇAMENTÁRIA PREÇO DE REFERÊNCIA BASEADA NO MERCADO DE PALMAS

Item	Especificação/Discriminação	Planilha Apresentada pelo Proponente			
		UNID.	QNT.	PREÇO UNIT.	PREÇO TOTAL
A	EQUIPE TÉCNICA				
1	Pessoal de Nível Superior				
A.1.1	Coordenador	h/t	1450	160,00	232.000,00
A.1.2	Arquiteto e Urbanista Sênior	h/t	650	120,00	78.000,00
A.1.3	Arquiteto e Urbanista Pleno	h/t	650	120,00	78.000,00
A.1.4	Especialista em Meio Ambiente e Gestão Ambiental	h/t	300	120,00	36.000,00
A.1.5	Especialista em Planejamneto e Empreendimentos Turísticos	h/t	350	140,00	49.000,00
A.1.6	Especialista em Projetos de Infraestrutura	h/t	510	140,00	71.400,00
A.1.7	Especialista em Direito Urbanístico	h/t	380	140,00	53.200,00
A.1.8	Especialista em Estudos e Análise de Viabilidade	h/t	380	140,00	53.200,00
A.1.9	Especialista em Fortalecimento da Gestão	h/t	300	140,00	42.000,00
A.1.10	Especialista em Diagnóstico Sócio Econômico	h/t	380	140,00	53.200,00
A.1.11	Especialista em Planejamento Urbano e Desenvolvimento Regional	h/t	650	140,00	91.000,00
	Subtotal 1				837.000,00
2	Pessoal Auxiliar				
2.1.	Revisor de Texto	h/t	540	35,00	18.900,00
2.2.	Auxiliar Técnico	h/t	1800	35,00	63.000,00
	Subtotal 2				81.900,00
	Subtotal A (1+2)				918.900,00
B	OUTRAS DESPESAS				
B.1.	Impressões	Folha A4	5125	0,40	2.050,00
B.2	Passagens	unidade	30	2.100,00	63.000,00
B.3	Diárias	Unidade	65	450,00	29.250,00
B.4	Aluguel de veículo	diária	65	200,00	13.000,00
B.5	Motorista	diária	65	140,00	9.100,00
B.7	Gasolina	Litros	3000	4,90	14.700,00
	Subtotal B				131.100,00
	Total A+B				1.050.000,00