

GOVERNO DO ESTADO DO CEARÁ
SECRETARIA DA INFRA-ESTRUTURA – SEINFRA
PROJETO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO ESTADO DO CEARÁ – PROURB-CE
PREFEITURA MUNICIPAL DE HORIZONTE

**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DO MUNICÍPIO DE HORIZONTE**

**TERMOS DE REFERÊNCIA PARA ELABORAÇÃO DE
PROJETO EXECUTIVO**

**PROJETO 01: CENTRO CÍVICO – RENOVAÇÃO URBANA DA
ZONA CENTRAL / PARQUE CENTRAL**

CONSÓRCIO ESPAÇO PLANO / ENGESOFT

2000

GOVERNADOR DO ESTADO DO CEARÁ

TASSO RIBEIRO JEREISSATI

SECRETÁRIO DE INFRA-ESTRUTURA

FRANCISCO DE QUEIROZ MAIA JÚNIOR

PREFEITO MUNICIPAL DE HORIZONTE

JOSÉ ROCHA NETO

ELABORAÇÃO

CONSÓRCIO ESPAÇO PLANO / ENGESOFT

COORDENAÇÃO GERAL

EDUARDO ARAUJO SOARES - Arquiteto
FAUSTO NILO COSTA JÚNIOR - Arquiteto
AIRTON IBIAPINA MONTENEGRO JR. - Arquiteto

EQUIPE TÉCNICA DO CONSÓRCIO

RAQUEL VERAS LIEBMANN - Arquiteta
LAURO CHAVES NETO - Economista
JOÃO BARROS GURGEL JÚNIOR - Geólogo
MARCELO PINHEIRO DE CASTRO REBELLO - Geólogo
NAYMAR GONÇALVES BARROSO SEVERIANO - Economista
HUGO ALEXANDRE BRASIL - Engenheiro Civil
MANOEL DA SILVA ALVES - Engenheiro Civil
IRACEMA GONÇALVES DE MELO - Pedagoga
CARLOS AUGUSTO FERNANDES EUFRÁSIO - Advogado
JOSÉ DE ANCHIETA MOTA DE MELO - Advogado
MARIA MARGARETE GIRÃO NOGUEIRA - Advogada
DUMITRU PURCARU - Economista

COLABORAÇÃO TÉCNICA

ÂNGELA MARIA CARVALHO MOTA - Arquiteta
ANA CRISTINA GIRÃO BRAGA - Arquiteta
JEANINE LIMA CAMINHA - Arquiteta
REGINA MARIA ROCHA NOVAIS - Estagiária em Arquitetura
GEORGIANA MARIA A. MONT'ALVERNE - Estagiária em Arquitetura
MARIA ÂGUEDA PONTES CAMINHA MUNIZ - Estagiária em Arquitetura

EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL

MANOEL PEREIRA DA SILVA - Coordenador do PROURB
REGINA LÚCIA NEPOMUCENO COSTA E SILVA - Arquiteta / Coordenadora do PDDU
GERALDO EGRIMAR DA SILVA - Engenheiro Civil
SORAIA COLAÇO - Socióloga
VANDA ANSELMO BRAGA DOS SANTOS - Assistente Social
EDILBERTO LIMA DE SOUSA - Coordenador do Cadastro Técnico
RAIMUNDO EXPEDITO DA SILVA - Diretor do Setor de Obras
JOSÉ ALMEIDA LIMA - Técnico Agrícola

EQUIPE DE APOIO

FRANCISCO DE OLIVEIRA BRASIL
HENRIQUE SOARES DE COIMBRA
ALEXANDRE ELIAS FERNANDES
ROBERTO CESAR OLIVEIRA CHAVES
DANIELLE ALVES LOPES
AILA MARIA ALMEIDA OLIVEIRA
MARIA AURENIR DA SILVA LIMA
FERNANDA ELIAS FERNANDES
CÍCERO VIEIRA NOBRE

1.0 APRESENTAÇÃO	07
2.0 O PROJETO NO CONTEXTO DO PLANO DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	10
3.0 OBJETIVOS	15
4.0 JUSTIFICATIVA	18
5.0 CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS	21
6.0 PRODUTOS	23
7.0 ESTIMATIVA DE CUSTO	29
8.0 ANEXO	32

RELAÇÃO DOS QUADROS E MAPAS

• QUADROS

01 - Discriminação dos Custos Estimados do Projeto	30
02 - Discriminação dos Custos Estimados da Obra	31

• MAPAS

01 - Renovação Urbana da Zona Central	33
---	----

1.0 - APRESENTAÇÃO

A política urbana não pode ser concebida de forma isolada, pois são as transformações econômicas, sociais e políticas que determinam a organização das pessoas e atividades em um dado momento no tempo em um certo espaço físico.

O desafio da requalificação da cidade num contexto geral está em compreender, de forma sistêmica, como ocorrem os novos fluxos e conexões das atividades urbanas.

Envolta nesta conscientização, a Prefeitura de Horizonte firmou convênio com o governo do Estado para elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, PDDU, de Horizonte, a fim de garantir que as diretrizes para ordenação do crescimento e desenvolvimento da cidade contemplem ações compartilhadas.

O presente documento constitui-se nos Termos de Referência para elaboração do projeto executivo **“Centro Cívico – Renovação Urbana da Zona Central / Parque Central”** que, em conjunto com uma série de outras ações públicas e privadas, promoverá a requalificação do ambiente local, organizará sua centralidade de forma legível com melhoria do desenho urbano, introduzirá novos usos condizentes com a contemporaneidade e criará novos espaços públicos, garantindo a acessibilidade a todos os cidadãos e ajudando a estabelecer uma imagem positiva para o centro da Cidade de Horizonte.

Esse projeto foi estabelecido no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, PDDU, de Horizonte como projeto estruturante e considerado prioritário para viabilizar a implementação das propostas do PDDU, o qual trará benefícios à cidade, com fundamental importância para a melhoria da qualidade de vida da população.

O mesmo deverá compreender a realidade do desenho urbano da Zona Central, que apresenta difícil leitura e uma relação conflituosa com a Rodovia BR-116 e com o seu entorno.

O local onde será implantado o programa de novos usos é definido pela atual área da Granja São José e deverá ser incorporado à Zona Central da Cidade de Horizonte, agregando valor e identidade urbana.

Esse novo programa, que deverá apresentar um pluralismo de usos contemporâneos, configurará uma boa legibilidade arquitetônica de forma que a cidade possa exibir uma qualidade contemporânea compatível com o desenvolvimento desejado.

Os estudos deste plano apresentam propostas de implantação das Unidades de Vizinhança, com uma descentralização dos serviços e reformulação do atual sistema viário básico e o

suprimento de toda a área urbana com serviços de infra-estrutura básica. Baseado nesse conceito, foi determinado um conjunto de projetos estruturantes para transformar Horizonte em uma cidade interessante e saudável, dentre os quais foi priorizado o projeto “**Centro Cívico – Renovação Urbana da Zona Central / Parque Central**”.

O programa de usos para essa área inclui a definição de um novo Paço Municipal, um Parque Central, locação de habitações com alta densidade, extensão dos usos do centro atual, delimitação de novos espaços públicos de convergência, além de equipamentos para o exercício de atividades esportivas e culturais ao ar livre, preparando o cenário para que novos investimentos privados sejam atraídos e justificados e venham a somar na obtenção da requalificação da área central da Cidade de Horizonte.

Os Termos de Referência ora propostos servirão de base para que as consultoras que desejem participar do processo licitatório para elaboração do citado projeto executivo apresentem suas propostas, observando a relevância da qualidade técnica da proposta, a adequação à realidade local, o menor custo e o menor prazo.

Recomenda-se, ainda, a essas empresas a consulta a todos os documentos integrantes do PDDU, quais sejam: **Relatório de Questões / Módulo Conceito, Plano Estratégico, Plano de Estruturação Urbana, Legislação Básica e Estratégia de Implementação**. Citados documentos são elementos essenciais à compreensão adequada do contexto no qual se insere este projeto estruturante.

2.0 - O PROJETO NO CONTEXTO DO PLANO DE ESTRUTURAÇÃO URBANA

O Plano de Estruturação Urbana, parte integrante do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Horizonte, nos seus aspectos físicos e urbanísticos, caracteriza-se como uma política de afirmação de diretrizes espaciais para o planejamento e o futuro da cidade, estabelecendo metas de longo prazo e visando o desenvolvimento da comunidade dentro dos espaços físicos adequados, com boa acessibilidade das pessoas aos bens e aos serviços. Introduz um conjunto de formulações propositivas para a estruturação do espaço urbano da Cidade de Horizonte e demais distritos municipais, sendo finalizado pela indicação de um elenco de intervenções estruturantes que, somadas e implantadas numa hierarquia temporal e de complementaridade, deverão, ao final da sua implementação, configurar o perfil desejado para a Cidade e o Município de Horizonte.

Ele configura as futuras relações entre a população e as escolas, os parques, as ruas, os equipamentos comerciais, as indústrias, o saneamento, o transporte, a moradia, o trabalho e outras necessidades. Ele é também uma expressão do município, adotando metas e objetivos para dirigir seu futuro crescimento e seu desenvolvimento.

As soluções físicas por si só não resolvem os problemas sócio-econômicos, porém a vitalidade, a estabilidade e a sanidade das comunidades não podem ser sustentadas sem uma estrutura física coerente.

Todos os princípios que norteiam o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Horizonte são consistentes com o conceito de sustentabilidade, que visa garantir a manutenção do meio ambiente, assegurando o atendimento das necessidades das populações, tanto a atual quanto a futura. Assim, a condição estratégica para o desenvolvimento e a melhoria da qualidade de vida urbana decorrerão do ajustamento entre o cenário natural devidamente preservado e o ambiente cultural. Esse ajustamento é definido por:

- Disponibilidade adequada de uma rede de infra-estruturas;
- Disponibilidade de fatores de produção aliados a ofertas de oportunidade de formação de mão-de-obra qualificada e diversificada;
- Serviços de acesso e recepção;
- Preservação da identidade urbana e memória do cidadão;
- Oferta cultural e de lazer com qualidade;

- Disponibilidade de habitação combinada com alto nível de acessibilidade e transporte diversificado;
- Gestão do crescimento urbano, apoiada na urbanização compacta com eliminação dos vazios urbanos, para obtenção da boa escala da cidade, tendo como medida o cidadão pedestre e reduzindo o privilégio do automóvel;
- Distribuição dos lugares de trabalho de forma dispersa e acessível às moradias, ao invés das grandes concentrações em situações remotas;
- Preservação do ambiente natural.

O conceito básico adotado pelo Plano de Estruturação Urbana, para estruturar as futuras relações das atividades urbanas dentro do espaço da Cidade de Horizonte, consiste na distribuição balanceada de um conjunto de Unidades de Vizinhanças, contendo uso misto composto de moradia, comércio, trabalho, natureza e equipamentos sociais, de lazer e de serviços. Serão caracterizadas como unidades comunitárias, cujo porte se baseia nas dimensões preconizadas na literatura técnica e cujos limites de eficácia se situam entre 7.000 e 12.000 habitantes, para obtenção do nível de controle, vida gregária e conforto adequados. Além disso, serão articuladas entre si por um circuito de transporte coletivo que as ligará, também, à Zona Central, aos parques, ao terminal rodoviário e às áreas de trabalho industrial, que serão ordenadas, linearmente, segundo as diretrizes de crescimento, proporcionando um equilíbrio das atividades urbanas e fácil acessibilidade das indústrias ao transporte rodoviário de carga, mas com novo relacionamento entre a cidade e a Rodovia BR-116.

Para tanto, o Plano de Estruturação Urbana estabelece políticas básicas, a fim de assegurar a implementação desse conceito pelos agentes públicos e privados, as quais podem ser sintetizadas em:

- Reestruturar o zoneamento do solo urbano, através de uma estrutura policêntrica, com uso misto e incremento de densidade;
- Criar atratividades de desenvolvimento na zona urbana para conter a “fuga” de atividades urbanas para as margens do futuro contorno rodoviário, organizando os novos usos nas margens do trecho urbano da BR-116, de acordo com a nova função social e urbana que a mesma adquirirá, com finalidade de privilegiar a qualidade espacial através de uma nova linguagem, incentivando o desempenho do tráfego calmo e favorecendo o deslocamento de pedestres e bicicletas em seu trajeto;

- Garantir a coexistência de atividades de moradia, trabalho, comércio, lazer e a acessibilidade aos serviços públicos, além dos equipamentos de segurança, saúde e educação.

A partir das políticas básicas para o desenvolvimento de Horizonte, o Plano de Estruturação Urbana identifica intervenções consideradas estruturantes do cenário urbano, concretizando essas políticas no âmbito espacial.

A Cidade de Horizonte, tendo na formação de seu núcleo histórico uma relação direta com a zona de transição entre o litoral e o sertão, estabeleceu-se como local de parada e descanso da população que fazia a interligação da capital com a chamada zona dos tabuleiros do Ceará, na rota de passagem (atual BR-116), assumindo uma morfologia urbana linear que se configura até os dias de hoje. A cidade apresenta um lento crescimento, expandindo sua área sempre a partir do eixo estruturador da rodovia. Com a introdução de novas atividades econômicas na região a cidade expande seus limites, acarretando surtos de ocupação desordenada e espontânea num quadro de desorganização espacial. A avicultura, num primeiro momento, seguida de um processo de industrialização, vem a impulsionar esse crescimento.

A instalação da Granja São José nas adjacências do núcleo central, numa área onde antes não existia concentração populacional, hoje, já envolvida pela área urbanizada, traz conseqüências desagradáveis e situação de desconforto para a população pela incompatibilidade desta função com a dinâmica da cidade, principalmente em seu espaço central.

Com esse quadro, verifica-se uma centralidade confusa com uma série de adversidades a uma boa urbanidade, com problemas de conexão de seus espaços, falta de imagem iconográfica representativa de sua população, carência de espaços públicos, acessibilidade dificultada à maioria das atividades e má distribuição espacial das funções urbanas.

Faz-se necessária uma série de intervenções estruturantes que em conjunto possibilitariam uma melhoria da sanidade dos espaços centrais. Dentre essas intervenções, a renovação urbana do espaço da granja representa uma oportunidade para uma recontextualização da Zona Central em concordância com a condição estratégica que se deseja para a Cidade de Horizonte, pois apresenta potencialidade para extensão de novos usos condizentes com a contemporaneidade, devendo ser alvo de renovação urbana através de projeto específico que o conecte ao núcleo central e que possa estabelecer uma nova morfologia para essa zona tão descaracterizada.

Nesse contexto, a Zona Central deverá ser compreendida como espaço destinado a abrigar as atividades de “todos” e identificar-se como “core” da comunidade, espaço de maior convergência social, em que a sinergia das atividades urbanas alcança seu ápice. Além disso, a Zona Central é parte da imagem simbólica e memorável de seus cidadãos. É de grande valor para a sanidade da comunidade que essa área seja bem definida e que possa comportar essas atividades, contemplando propostas para uma centralidade densamente organizada e enfatizando um programa de necessidades que possa estimular e identificar o papel da Zona Central dentro dessa estrutura.

3.0 - OBJETIVOS

Os vetores de crescimento da Cidade de Horizonte denunciam um espraiamento da Cidade no sentido norte e sul, com predomínio de baixa densidade habitacional e carência de serviços básicos para a população residente, já que a Cidade é formada, em verdade, por um conjunto de loteamentos espalhados ao longo desse eixo, deixando grandes vazios urbanos, não configurando uma estrutura de bairros consistente.

Na Zona Central, o uso residencial aparece imerso na malha de atividades comerciais e de serviços, criando uma zona de uso misto, mas já com tendência ao esvaziamento dessa função, levando o centro a sofrer um processo de desgaste. Além disso, o Centro da Cidade de Horizonte está despreparado para abrigar novas atividades urbanas geradoras de desenvolvimento para o Município e apresenta um esgotamento do estoque de terrenos centrais para abrigar essas novas atividades.

A Granja São José, localizada na Zona Central da Cidade de Horizonte, e o uso incompatível da atividade aí desenvolvida tornam imprescindível a renovação urbana dessa área através da preparação do cenário local, que deverá criar possibilidades de novas relações espaciais das atividades urbanas e seus fluxos, a fim de:

- Fortalecer o núcleo central, ampliando o estoque habitacional nas suas proximidades;
- Ordenar os usos institucionais, promovendo maior significância de seus espaços;
- Possibilitar a implementação de novos usos contemporâneos na Zona Central da Cidade;
- Habilitar a população para o uso habitual do Centro, animando a vida cultural;
- Aumentar a atratividade da Zona Central com a criação de novos espaços públicos;
- Promover a urbanização moderada das margens do Rio Catu, com a criação do Parque Central, dando-lhe a condição de parque urbano, para permitir maior entrelaçamento da Zona Central com o ambiente natural;
- Ordenar a ocupação lindeira à via troncal de forma concordante com o zoneamento específico;
- Criar atratividades de desenvolvimento na zona urbana para conter a “fuga” de atividades urbanas para as margens do futuro contorno rodoviário, entendendo suas conexões e possibilidades de ocupação;

- Aumentar as áreas de uso público com pluralismo de atividades em seu entorno.

Este projeto representa a oportunidade para auxiliar a configuração de uma boa qualidade arquitetônica dos espaços públicos, redistribuindo as atividades urbanas num cenário atual, de forma que a Cidade possa exibir em sua Zona Central uma boa qualidade arquitetônica e urbanística.

A forma de ocupação espontânea e aleatória da Cidade de Horizonte sugere um quadro de descontinuidade das áreas urbanas adensadas, entremeadas por grandes vazios urbanos, refletindo-se numa má utilização de recursos de infra-estrutura básica, além de dificultar a acessibilidade pelo aumento do raio de caminhabilidade.

O caráter de cidade de passagem ou cidade dormitório tem papel decisivo na falta de identidade que a tipologia urbana apresenta.

A precariedade completa no tocante aos espaços de uso comum, a concentração excessiva das funções comerciais e de serviços na Zona Central da área urbana, em contradição com as demais Vizinhanças estritamente residenciais e sem comércio local eficiente, e, principalmente, a má distribuição das atividades urbanas no espaço da cidade são, em conjunto, condições inadequadas a um desenvolvimento consistente e à qualidade de vida desejáveis.

O Centro da Cidade de Horizonte, nas condições em que se apresenta, torna-se incapaz de absorver por completo as novas funções urbanas inerentes à dinâmica de uma cidade moderna e com o processo de desenvolvimento já alavancado pelo incentivo à industrialização.

Assim, a fim de absorver de forma qualitativa esse fluxo e gerar outras atratividades, faz-se necessário implantar um processo de renovação urbana, que tome como base de referência física a Zona Central da Cidade de Horizonte, adequando o cenário local para obtenção de uma nova dinâmica das atividades urbanas, com novas opções para o lazer, o entretenimento e as manifestações culturais.

Essa intervenção possibilitaria uma requalificação da cidade, em seu desenho urbano, com oferta de serviços especializados, entretenimento e um convívio mais direto com o ambiente natural preservado, ensejando aí a criação de novas iniciativas imobiliárias. O programa edificatório básico para obtenção dessa volumetria consiste nos seguintes elementos estruturadores:

- Novo Paço Municipal;
- Centro Cultural;
- Parque Central;
- Habitações de alta densidade;
- Delimitação de novos espaços públicos de convergência;
- Extensão dos usos do Centro atual;

- Edifícios de escritórios;
- Edifícios ligados ao entretenimento (cinema, teatro, anfiteatro e outros);
- Equipamentos para o exercício de atividades esportivas e culturais ao ar livre.

O projeto, estimulando um estruturado trabalho de extensão dos espaços centrais da Cidade e ordenando seus espaços públicos e semipúblicos de acordo com as novas funções urbanas, deverá manter e preservar o seu caráter urbano específico.

5.0 - CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

Os estudos relacionados com a “**Centro Cívico – Renovação Urbana da Zona Central / Parque Central**” de Horizonte, que terá os seus projetos executivos elaborados com orientação destes Termos de Referência, serão compostos por um conjunto de intervenções na área referente à Granja São José, localizada na Zona Central da Cidade, com um novo microzoneamento que estabelecerá a locação e determinação de áreas para novos usos e atividades a partir de um plano de massa; diretrizes viárias de conexão com a malha circundante; novas edificações para o Paço Municipal, desenho de novos espaços de uso público e o Parque Central que deverá estar interconectado com o Parque do Rio Catu. A área a ser tratada corresponde a, aproximadamente, 34,00ha.

O estudo deverá levar em consideração as diretrizes urbanísticas para o novo sistema viário, em seu subsistema troncal, que margeará a área específica em dois lados, através da Rua Manoel Conrado e da Rodovia BR-116, adequando sua ocupação de forma compatível com um programa de usos específico e concordante com as características locais.

O projeto deverá, ainda, observar em campo, em função das normas legais vigentes, as faixas de primeira e segunda categorias necessárias aos recursos hídricos no trecho correspondente à área de intervenção.

No item Anexo é apresentado um mapa (MAPA N° 01) da Cidade com a delimitação da área do projeto.

Os estudos-objeto dessa licitação compreenderão: Estudo Global de Urbanização; Projetos Arquitetônicos e Projetos Complementares dos Equipamentos; Estudo de Drenagem; Estudo de Infra-estrutura; Estudo de Desapropriação; Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto de Vizinhança; e Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira.

1. ESTUDO GLOBAL DE URBANIZAÇÃO

- 1.1. Plano de massa.
- 1.2. Proposta geral de acessibilidade (ordenamento das vias existentes, abertura de novas vias e interconexões com as Unidades de Vizinhança existentes).
- 1.3. Estudo de volumetria da área do projeto.
- 1.4. Localização / dimensionamento dos equipamentos propostos para a área, que são: o Paço Municipal, o Centro Cultural e os equipamentos para atividades esportivas e culturais ao ar livre.
- 1.5. Projeto de Urbanismo do Parque Central, na área determinada pelo Plano de Estruturação Urbana, contendo: levantamento planialtimétrico, com curvas de nível de metro em metro e com indicações de todas as redes de infra-estrutura existentes.
- 1.6. Projeto de urbanização do parque; detalhamento de todo o mobiliário urbano que será utilizado no parque; projeto de paisagismo; projeto de terraplenagem, inclusive com quadros de cubação; projeto de iluminação; projeto de irrigação, contendo inclusive a captação e a reservação da água; projeto de sinalização; orçamento técnico detalhado; cronograma físico-financeiro e especificações gerais.
- 1.7. Estudo geral de arborização, sinalização e mobiliário urbano para a área do projeto.
- 1.8. Estudo de microzoneamento de uso e ocupação do solo, complementando o disposto na legislação básica proposta no PDDU.

2. PROJETOS ARQUITETÔNICOS E PROJETOS COMPLEMENTARES DOS EQUIPAMENTOS

Projeto de arquitetura, projeto paisagístico, projeto de instalações, projeto estrutural, projeto de comunicação visual, especificações, orçamentos e cronogramas dos equipamentos seguintes previstos para a área do projeto:

- Paço Municipal;
- Complexo Esportivo / Cultural; e
- Elementos arquitetônicos de pequeno porte dentro da concepção geral de urbanização a ser definida para a área.

3. ESTUDO DE DRENAGEM

- 3.1. Projeto do sistema de drenagem superficial. Este projeto deverá drenar as águas superficiais que se encaminharem para a área do projeto, bem como as águas precipitadas diretamente sobre esta área.
- 3.2. Projeto geométrico e de terraplanagem, inclusive das interseções com as ruas que chegam à rodovia e com projetos estruturais de contenção para proteção dos taludes.
- 3.3. Quadros de cubação, inclusive seções transversais de 20 em 20 metros.
- 3.4. Projeto de pavimentação, usando base em pedra tosca e revestimento asfáltico.
- 3.5. Projeto de drenagem, inclusive pontes e bueiros, se necessário.

4. ESTUDO DE INFRA-ESTRUTURA

Verificação, ajustes e compatibilizações das redes existentes e dos projetos de expansão das redes de infra-estrutura (abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e telefonia) na área do projeto, visando harmonizá-las com a concepção urbanística a ser definida para a área.

5. ESTUDO DE DESAPROPRIAÇÃO

- 5.1 Levantamento cadastral do número de terrenos e edificações que deverão ser desapropriados e demolidas para desobstrução e implantação de todo o projeto, contendo os elementos necessários a sua avaliação.
- 5.2 Avaliação dos imóveis cadastrados no item anterior, com laudos individuais dos imóveis, em nível expedito, por pessoa e imóvel referido, especificando o trecho em que se localiza o imóvel.

- 5.3 Planta de situação dos imóveis levantados no item 5.2, na escala 1:200 (um para duzentos), com memórias descritivas dos terrenos, edificações e benfeitorias, contendo as informações básicas requeridas para registro em cartório.
 - 5.4 Cópias de escrituras, matrículas ou outros documentos existentes, acompanhadas de relação individual de pessoas e imóveis, para todos os imóveis listados no levantamento cadastral, em condições normais de adentrarem no processo jurídico final de desapropriação.
6. ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL, EIA E RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA, RIV
- 6.1 EIA / RIMA para implantação do conjunto de obras propostas na área específica, próximo à nascente do Rio Catu, conforme proposto pelo PDDU.
 - 6.2 RIV para avaliação e simulação dos futuros fluxos viários, mudanças no perfil socioeconômico dos novos moradores e usuários, melhoria na qualidade de vida e as conseqüências do projeto nas esfera social e comunitária.
 - 6.3 Elaboração de um diagnóstico dos componentes ambientais das áreas de influência física e funcional do empreendimento, visando a obtenção do seu conhecimento detalhado. Deverá apresentar um caráter voltado, principalmente, para o conhecimento dos prováveis impactos sobre os meios abiótico, biótico e antrópico associados à implementação do projeto proposto.
 - 6.4 Análise do projeto de engenharia proposto considerando todas as suas fases, bem como o detalhamento das técnicas e equipamentos utilizados, com a especificação daqueles cuja operação envolvem aspectos de proteção ambiental, e o ritmo de implantação das obras.
 - 6.5 Identificação, avaliação e descrição dos principais impactos ambientais que poderão ser gerados durante a implantação e operação das obras do empreendimento.
 - 6.6 Elaboração de planos de proteção ambiental, devendo ser recomendadas medidas visando a mitigação ou absorção dos impactos negativos e o aproveitamento das possibilidades que surgirão com a implementação do projeto.

7. ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

O projeto a ser elaborado com base nestes Termos de Referência integra o contexto de projetos estruturantes que deverão alavancar o desenvolvimento econômico e a reestruturação urbana do Município de Horizonte, guardando estreita relação de complementaridade no módulo Desenvolvimento Estratégico e módulo de Estruturação Urbana, todos conectados pela idéia comum de que, a médio prazo, Horizonte terá novas ofertas de destinos turísticos, consolidando o Município como centro de referência para o turismo de lazer, e como Município atrativo para negócios face ao padrão adequado de urbanização que apresenta.

Do ponto de vista estratégico e de viabilidade econômico-financeira é possível fazer uma pré-identificação dos benefícios econômicos que poderão ser gerados pelo projeto, que são:

7.1 Desenvolvimento do turismo cultural, com conseqüente impacto positivo na ativação dos negócios associados a essa atividade, tais como:

- expansão da atividade hoteleira;
- comércio varejista; e
- prestação de serviços do tipo restaurantes, aluguel de veículos, etc.

7.2 Aumento do número de visitantes com conseqüente impacto mais generalizado e disseminado nas atividades econômicas tradicionais;

7.3 A renovação no centro e a recuperação das edificações relevantes provocarão, também, uma natural valorização da área de influência direta do projeto, estimulando, em conseqüência, a expansão da atividade imobiliária, que trará imediato impacto na circulação de capitais no município, levando a uma maior dinamização da atividade econômica e oferta de novos empregos na cidade. Tal processo impactará positivamente, também, no que tange à valorização imobiliária da área de influência do projeto, trazendo conseqüente aumento na arrecadação do IPTU, pela Prefeitura, além do aumento do ISS, decorrente de atração de novos negócios e prestação de serviços.

A elaboração do estudo de viabilidade econômico-financeira deverá buscar, finalmente, a sustentabilidade do projeto, destacando a abordagem, dentre outros, dos seguintes aspectos:

- O projeto propiciará a introdução de procedimentos novos por parte do Município, no encaminhamento de novas ações e negócios no futuro?
- O projeto terá sustentabilidade financeira?
- A comunidade beneficiária terá a propriedade?
- O projeto contempla algum esforço de capacitação (treinamento) para os diversos agentes envolvidos com o mesmo?
- Quais os benefícios sociais que o projeto apresenta?
- Existe impacto identificável sobre a pobreza?
- Quais os riscos do projeto?

O estudo deverá, ainda, explicitar a política de recuperação de custos e estimativa de fluxo de caixa, por ano, para 10 (dez) anos, quando esse procedimento for aplicável.

Todos os estudos e projetos acima listados deverão apresentar as especificações técnicas, os orçamentos detalhados, os cronogramas físicos e financeiros de implantação (isolados por projeto/estudo), o cronograma físico-financeiro global integrado dos diferentes projetos/estudos e o roteiro dos procedimentos gerais de implementação (Plano de Implementação).

Para o Plano de Implementação deverão ser explicitados os seguintes aspectos:

- papel do setor público no projeto;
- papel do setor privado no projeto;
- proposta de aquisição de áreas (terrenos), quando justificar-se tal procedimento;
- esquema de financiamento / equacionamento dos recursos necessários para as obras; e
- plano de desembolso dos recursos associado ao Cronograma Físico-Financeiro Global.

7.0 - ESTIMATIVA DE CUSTO

Em função dos grandes itens de estudo, Estudo Global de Urbanização; Projetos Arquitetônicos e Projetos Complementares dos Equipamentos; Estudo de Drenagem; Estudo de Infra-estrutura; Estudo de Desapropriação; Estudo de Impacto Ambiental, EIA e Relatório de Impacto de Vizinhança, RIV; e Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira, a serem apresentados pela consultora, foram estimados os custos individualizados para cada item que, somados, totalizam R\$ 122.000,00 (cento e vinte e dois mil reais), estando os mesmos discriminados no QUADRO Nº 01 que se segue:

QUADRO Nº 01 – DISCRIMINAÇÃO DOS CUSTOS ESTIMADOS DO PROJETO

PRODUTO	VALOR
1. Estudo Global de Urbanização	R\$ 50.000,00
2. Projetos Arquitetônicos e Projetos Complementares dos Equipamentos	R\$ 40.000,00
3. Estudo de Drenagem	R\$ 10.000,00
4. Estudo de Infra-Estrutura	R\$ 8.000,00
5. Estudo de Desapropriação	R\$ 2.000,00
6. Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV)	R\$ 7.000,00
7. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira	R\$ 5.000,00
TOTAL GERAL	R\$ 122.000,00

Para fins de montagem de programações de investimento e negociações junto a entidades financiadoras, dentre outros objetivos, foi definida, no QUADRO Nº 02 apresentado a seguir, uma estimativa preliminar de custo para as obras decorrentes do projeto estruturante acima descrito, cujo valor total será de R\$ 4.973.400,00 (quatro milhões, novecentos e setenta e três mil e quatrocentos reais).

QUADRO Nº 02 – DISCRIMINAÇÃO DOS CUSTOS ESTIMADOS DA OBRA

PRODUTO	VALOR
1. Desapropriação	R\$ 520.650,00
2. Obras e Serviços de Urbanização	R\$ 1.200.000,00
3. Parque Central	R\$ 1.993.400,00
4. Obras de Edificações	R\$ 1.259.350,00
TOTAL GERAL	R\$ 4.973.400,00

Essa estimativa não poderá ser parâmetro para fins licitatórios das obras identificadas através da elaboração dos projetos previstos no QUADRO Nº 01, anteriormente citado. As licitações a serem posteriormente feitas deverão pautar-se nos projetos executivos, especificações e orçamentos detalhados, que constarão dos produtos técnicos a serem apresentados pela empresa vencedora do certame orientado por estes Termos de Referência.

Inserir Mapa N° 01 – Renovação Urbana da Zona Central