

## 5 - Quadros Prospectivos

Este capítulo é desenvolvido a partir do estudo de demanda (atual e potencial) apresentado no capítulo 3 e das estratégias de desenvolvimento, apresentadas no capítulo anterior.

### 5.1 – QUADROS PROSPECTIVOS DO TURISMO RECEPTIVO DO PÓLO

#### 5.1.1 – Previsões do comportamento futuro da demanda

##### a) Previsão da demanda turística do mercado nacional

No estudo da demanda potencial derivada do mercado doméstico foram projetados três cenários para o turismo receptivo da Costa das Piscinas:

- No primeiro cenário, a demanda foi projetada a partir do seu comportamento no passado recente. Em princípio este cenário não deveria ser considerado pessimista, porque a taxa de crescimento adotada, de 4,4% a.a., reflete o comportamento dinâmico do turismo do Pólo observado no passado recente. No entanto, o resultado da projeção – 920 mil, em 2010; 1.142 mil, em 2015 e 1.416 mil, em 2020 – acaba subestimando a demanda futura, porque o ponto de partida utilizado para o ano de 2001 é o número de turistas registrado pela PBTUR, naquele ano e que, por tanto, não consegue captar a dimensão completa de todo o fluxo turístico recebido na área do Pólo, conforme evidenciado no estudo da demanda potencial.

- No segundo cenário, a taxa de crescimento adotada, de 4,55% a.a., corresponde à taxa de crescimento esperada do mercado turístico doméstico e é bastante similar à adotada no primeiro cenário. A diferença, determinante, reside no fato de, neste cenário, ser usada uma base de projeção maior que é o fluxo turístico receptivo identificado na pesquisa da FIPE. A hipótese básica que preside a construção deste cenário é que o Pólo Costa das Piscinas deverá manter, até 2020, a mesma participação que detinha em 2001, de 1,4325%, sobre o total do mercado doméstico. Parece pouco, mas não é, porque pressupõe alcançar uma taxa média de crescimento razoavelmente elevada, durante um período bastante longo.

Foi este o cenário escolhido, como mais provável, para projetar a demanda do mercado doméstico pelo Pólo e que se traduzirá num fluxo turístico de 1.238 mil, em 2010, 1.547 mil, em 2015; e 1.934 mil, em 2020.

- No terceiro cenário, foram adotadas hipóteses mais otimistas, mas perfeitamente plausíveis. Até 2020, o estado da Paraíba aumentaria a sua participação no mercado interno em 25%, passando de 1,91%, em 2001, para 2,385%, em 2020. E, neste mesmo período, o Pólo aumentaria a sua participação no fluxo receptivo do estado, de 75%, em 2001, para 80%, em 2020. Por tanto, a participação do Pólo sobre o total do mercado doméstico aumentaria de 1,4325%, em 2001, para 1,91%, em 2020. Neste cenário, a demanda nacional pelo Pólo seria de 1.420 mil turistas, em 2010; de 1.914 mil, em 2015; e de 2580 mil, em 2020.

É importante salientar que, mesmo não fazendo parte das metas formais do Programa, as hipóteses e os resultados trabalhados neste cenário, não devem ser desprezados ou postos definitivamente de lado. Pela simples razão de que, se as mais relevantes estratégias de desenvolvimento, de correção, de diferenciação e de reestruturação adotadas no Programa vierem a ter uma implementação exitosa, será plausível alcançá-las, ultrapassando as metas formais definidas.

#### b) Previsão da demanda turística do mercado internacional

No estudo da demanda potencial, as projeções de demanda do mercado internacional, para o Pólo Costa das Piscinas, são bastantes conservadoras. Ele deverá alcançar uma participação de 4%, 4,5% e 5% do fluxo turístico internacional previsto para o Nordeste, ou seja, 22 mil, 32 mil e 43 mil turistas, nos referidos anos.

O conservadorismo presente nestas projeções se prende a dois fatores importantes: o primeiro é que o Pólo não possui vantagens competitivas “vis-a-vis” dos seus destinos concorrentes do Nordeste, em relação à dotação dos recursos naturais que convencionalmente caracterizam os destinos tropicais, na percepção dos principais mercados emissores internacionais para este tipo de destino. O segundo é que, até o presente, não se tem conseguido posicionar o Pólo como destino turístico de sol e mar para o mercado turístico internacional, seja pela incapacidade dos empresários locais em ofertar produtos apropriados para ele - fundamentalmente, na área de hotelaria - seja pelas dificuldades encontradas pelos poderes públicos em articular e promover a atração de cadeias hoteleiras com vinculação e penetração nos principais espaços emissores do mercado internacional.

Mas, o conservadorismo das projeções não deve constituir um entrave ou desestímulo para o trabalho de reconversão e de promoção do destino em espaços emissores mais plausíveis do mercado internacional, como Portugal e os países do cone sul. Pelo contrário, se as estratégias definidas de apoio institucional e de promoção de oportunidades forem implementadas de maneira exitosa, os seus resultados concretos, em termos de oferta de produtos turísticos - notadamente de hotelaria - poderão compensar a carência assinalada de vantagens competitivas na dotação de alguns recursos naturais específicos.

Portanto, assim como para o mercado nacional, as projeções para o mercado internacional não devem ser entendidas como teto máximo da capacidade de atração do destino, mas como metas de trabalho plausíveis de alcançar e, ademais, passíveis de ultrapassar, através da implementação sustentada e exitosa das estratégias de desenvolvimento definidas para o destino.

#### c) Metas Projetadas

Conforme já assinalado no estudo da demanda potencial e considerando as ressalvas formuladas no item anterior, as metas de demanda turística estabelecidas para o Pólo Costa das Piscinas são:

- Para o ano 2010, 1.260 mil turísticas, dos quais 1.238 mil, do mercado nacional, e 22 mil, do mercado internacional.
- Para o ano 2015, 1.579 mil turísticas, dos quais 1.547 mil, do mercado nacional, e 32 mil, do mercado internacional.
- Para o ano 2020, 1.977 mil turistas, dos quais 1.934 mil, do mercado nacional, e 43 mil, do mercado internacional.

### 5.1.2 – Crescimento do Turismo

O crescimento real do turismo do Pólo medido em número de pernoites foi projetado com base nas seguintes hipóteses de permanência média no destino:

- Os turistas hospedados em hotéis aumentarão a sua permanência média de 5,5 dias, em 2001, para 6, 6,5 e 7 dias, em 2010, 2015 e 2020, respectivamente.
- Os turistas hospedados em outros meios de hospedagem manterão a sua atual permanência no destino – na media, em torno de 11 dias.

No quadro 5.1 a seguir, é apresentada a previsão do crescimento turístico do Pólo, medido em número de pernoites gerado pelo fluxo turístico.

#### QUADRO 5.1

#### PÓLO COSTA DAS PISCINAS

Previsão do número de pernoites gerado pelo fluxo turístico 2010/2015/2020 (em 1000)

Tipo de turista	2010		2015		2020	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Hospedagem em hotel	1.245	9,6	2.042	12,8	3.311	16,7
● Nacional	1.113	8,6	1.834	11,5	3.010	15,2
● Internacional	132	1,0	208	1,3	301	1,5
Hospedado fora de hotel	11.687	90,4	13.913	87,2	16.544	83,3
<b>Total</b>	<b>12.932</b>	<b>100,0</b>	<b>15.955</b>	<b>100,0</b>	<b>19.855</b>	<b>100,0</b>

Esta previsão evidencia, entre outros aspectos:

- O número total de pernoites no destino, gerado pelo seu fluxo turístico receptivo, terá um incremento de 132%, passando de 8.550 mil, em 2001, para 19.855 mil, em 2020.
- O crescimento relativo dos turistas hospedados em hotel, no referido período, será expressivamente maior (590%) do que o dos turistas hospedados em outros meios de hospedagem (105%)
- Portanto os turistas hospedados em hotel terão uma participação crescente no número de pernoites gerado pelo fluxo turístico receptivo passando de 5,6%, em 2001, para 9,6% em 2010, 12,8%, em 2015 e 16,7%, em 2020.
- Mesmo com a significativa mudança prevista, a grande maioria das pernoites no destino, geradas pelo seu fluxo turístico receptivo (83,3%), continuará sendo formada por turistas hospedados fora dos hotéis.

### 5.1.3 – Perfil projetado do turista

O perfil projetado do turista não coincide, totalmente, com o perfil desejado, na medida em que não será fácil modificar radicalmente o perfil do atual fluxo turístico, mesmo com as estratégias que serão adotadas na implementação do PRODETUR II. De todo modo, espera-se um processo de mudanças significativas na sua composição e características:

#### a) Em relação à procedência do turista

- A origem do turista continuará sendo, basicamente, nacional. Mas, se a estratégia de articulação/promoção das oportunidades de investimentos do Pólo, no mercado europeu, vier a alcançar pleno êxito, o turismo internacional poderá aumentar, significativamente, a sua atual participação no fluxo receptivo do Pólo.

- Dentro do mercado nacional, se deseja e se espera uma mudança relevante em relação à origem dos turistas. A participação do mercado emissor do Nordeste, hoje majoritário na formação do fluxo receptivo do Pólo, deverá decrescer, cedendo espaço para o aumento da participação dos outros mercados regionais - notadamente do Sudeste - tomando-os majoritários na formação do futuro fluxo receptivo do Pólo.

#### b) Em relação à motivação do turista

- Decrescerá significativamente a importância relativa dos turistas motivados por visitação a parentes e amigos (de 49,5%, em 2001, para 25,6%, em 2020).

- Aumentará sensivelmente, pelo contrário, a importância relativa dos turistas motivados por descanso, atrativos turísticos e veranismo (de 32,9%, em 2001, para 48%, em 2020).

- Também aumentará, numa escala menor o turista motivado por participação em congresso/feira (de 2,3%, em 2001, para 3,4%, em 2020).

#### c) em relação ao Meio de Transporte Utilizado

Os turistas que utilizarão o avião como meio de transporte para chegar ao Pólo aumentará a sua participação no fluxo turístico receptivo total de 14,7%, em 2001, para 23,6%, em 2020. Este crescimento refletirá, entre outros fatores determinantes, a maior importância dos mercados emissores regionais mais distantes do Pólo, o maior crescimento do segmento de turistas que se hospedarão em hotel e, de modo mais geral, a progressiva elevação da renda média dos turistas que visitarão o destino.

#### d) Em relação ao tipo de hospedagem utilizado

- Decrescerá, significativamente, o percentual de turistas que se hospedarão em casa de parentes/amigos (de 72,7%, em 2001, para 45%, em 2020)

- Se elevarão, em contrapartida, os percentuais de turistas que se hospedarão em hotéis (de 10,5%, em 2001, para 22,2%, em 2020) e pousadas (de 5%, em 2001, para 8%, em 2020).

No quadro 5.2 a seguir, pode ser observado o processo de mudança do perfil projetado do turista.

QUADRO 5.2  
PÓLO COSTA DAS PISCINAS  
Perfil Projetado do Turista  
2010/2015/2020

Tipologia	PARTICIPAÇÃO RELATIVA (%)			
	2001	2010	2015	2020
MOTIVAÇÃO DA VIAGEM				
● Visitação parente/amigos	49,5	36,3	30,5	25,6
● Descanso/veranismo	32,9	39,3	43,5	48,1
● Congresso/feira	2,3	2,8	3,1	3,5
● Negócios	10,8	10,8	10,7	10,7
● Outros	4,5	10,8	12,2	12,1
TRANSPORTE UTILIZADO				
● Avião	14,7	18,5	20,9	23,6
● Outros	85,3	81,5	79,1	76,4
HOSPEDAGEM UTILIZADA				
● Casa de parente/amigo	72,7	58,2	51,5	45,0
● Hotel	10,5	15,0	18,2	22,2
● Pousada	5,0	6,3	7,1	8,0
● Outros	11,8	20,5	23,2	24,8
<b>TOTAL</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

#### 5.1.4 – Comportamento futuro do turista em relação ao gasto e à permanência média

a) em relação à permanência média no destino

- Conforme salientado na projeção do número de pernoites dos turistas no Pólo Costa das Piscinas, espera-se que a permanência média dos turistas hospedados em hotéis tenha um suave crescimento de 5,5 dias em 2001, para 6, 6,5 e 7 dias, em 2010, 2015 e 2020.

- Os turistas hospedados em pousadas deverão aumentar, também de maneira leve, a sua permanência média no destino: de 5 dias em 2001, para 5,5, 6 e 6,5 dias, em 2010, 2015 e 2020, respectivamente.

- Os turistas hospedados em casa de amigos/parentes deverão estabilizar a sua permanência média ao destino, em torno de 11 dias.

- Os turistas hospedados em outros meios de hospedagem, também deverão estabilizar a sua permanência média no destino, em torno de 13 dias.
- A permanência média do total de turistas deverá manter-se estável

#### b) Em relação ao Gasto Turístico

● Espera-se que os turistas hospedados em hotéis aumentem progressivamente os seus gastos turísticos no destino. A hipótese adotada é a de que o GMDI aumente em 15% entre 2001 e 2010 (passando de R\$ 73,12 para R\$ 84,00), e que se mantenha este mesmo percentual de crescimento entre 2010 e 2015 e entre 2015 e 2020.

Para este aumento deverão contribuir, pelo lado da demanda, o maior nível de renda do fluxo incremental de turistas e pelo lado da oferta, a melhoria dos novos meios de hospedagem e a melhor qualidade dos serviços ofertados no Pólo.

● Espera-se que os turistas hospedados em pousada tenham um aumento de 10% no seu GMDI, até o ano de 2010 (passando de R\$ 42,77 para 47,00) e mantenham este mesmo aumento para os dois períodos seguintes.

● Espera-se que entre 2001 e 2010 o GMDI do turista hospedado em casa de amigos e parentes, assim como dos turistas hospedados em outros meios de hospedagem tenha um aumento de 5%. O GMDI dos primeiros deverá passar, portanto, de R\$ 18,35, em 2001, para R\$ 19,00, em 2010. e o GMDI dos turistas hospedados em outros meios de hospedagem deverá passar de R\$ 32,60, em 2001, para R\$ 34,00, em 2010. Para os outros dois períodos (2010/2015 e 2015/2020) espera-se um incremento igual nos seus respectivos GMDI's.

● Na média geral de todo o fluxo turístico receptivo, o GMDI deverá aumentar de R\$ 27,00, em 2001, para R\$ 30,00, em 2010, R\$ 36,00, em 2015 e R\$ 43,00, em 2020.

#### c) Quadro consolidado

No quadro 5.3 a seguir, pode ser observado o conjunto das mudanças esperadas no turismo receptivo do Pólo no que diz respeito à permanência média do turista no destino e ao seu GMDI.

#### QUADRO 5.3

#### PÓLO COSTA DAS PISCINAS

Projeção da permanência média e do GMDI do turista

2010/2015/2020

Segmentos turísticos segundo meios de hospedagem utilizados	2010		2015		2020	
	GMDI (R\$)	Permanência (dias)	GMDI (R\$)	Permanência (dias)	GMDI (R\$)	Permanência (dias)
Em Hotel	84	6,0	96	6,5	110	7,0
Em pousada	47	5,5	52	6,0	57	6,5
Em cada de amigo	19	11,0	20	11,0	21	11,0

Em outros meios	34	13,0	36	13,0	38	13,0
Média Geral	30	10,2	36	10,2	43	10,1

### 5.1.5 – Previsão do incremento de UHs e investimentos derivados.

#### a) Incremento de UHs

O dimensionamento das necessidades de oferta incremental de hospedagem, no Pólo Costa das Piscinas, foi realizado a partir da identificação da demanda incremental por hotéis e pousadas projetada até o ano 2020, conforme pode ser observado no quadro 5.4, a seguir.

#### QUADRO 5.4

#### PÓLO COSTA DAS PISCINAS

Previsão da demanda incremental por hotéis e pousadas

2010/2015/2020

Pernoites (em 1000)

ANO	Demanda atual/projetada		Demanda incremental entre os períodos	
	Hotéis	Pousadas	Hotéis	Pousadas
2001	479	207		
2010	1.245	426	766	219
2015	2.042	654	797	228
2020	3.311	1.007	1.269	353
<b>Total acumulado</b>	-	-	<b>2.832</b>	<b>800</b>

Estes dados evidenciam:

- até o ano 2020, haverá um incremento de demanda da ordem de 2.832 mil pernoites, em hotéis, e de 800 mil, em pousadas, totalizando um total de 3.632 mil pernoites.

- A demanda incremental, tanto em relação a hotéis como em relação a pousadas, se distribuirá de maneira relativamente similar nos dois primeiros períodos em uma proporção maior no terceiro período.

Para atender esta demanda incremental, foram adotadas as seguintes hipóteses:

i – Mesmo existindo atualmente uma significativa capacidade ociosa na rede hoteleira instalada no Pólo, se considera necessário que a demanda incremental prevista venha a ser atendida pela oferta incremental de novas unidades de hotelaria e de pousadas.

A adoção desta hipótese se prende, entre outras razões, ao fato de que boa parte da oferta atual de meios de hospedagem do pólo é antiga e defasada em relação às exigências de qualidade e de estilo dos turistas que, no futuro, visitarão o destino, e, também à necessidade de modernizar a rede hoteleira e de pousadas do Pólo, de modo a poder competir com os outros destinos concorrentes do Nordeste.

ii – Em relação aos novos hotéis e pousadas que serão construídos, foram adotados os seguintes parâmetros:

- Cada UH terá 2 camas, portanto, capacidade receptiva diária de duas pessoas.
- A taxa média de ocupação hoteleira, para estes novos hotéis, será de 60%
- Portanto, uma UH absorverá, em média, 438 pernoites/ano.

Com base nestas hipóteses, foi projetada a oferta incremental necessária de meios de hospedagem (de hotéis e pousadas), conforme pode se observar no quadro 5.5 a seguir:

QUADRO 5.5  
PÓLO COSTA DAS PISCINAS  
Projeção das necessidades de oferta incremental de UHs  
2010/2020

Período	Hotéis		Pousadas		Total	
	Demanda de pernoites	Necessidade de novas UHs	Demanda de pernoites	Necessidade de novas UHs	Demanda de pernoites	Necessidade de novas UHs
Até 2010	766.000	1.750	219.000	500	985.000	2.250
2010/2015	797.000	1.850	228.000	500	1.025.000	2.350
2015/2020	1.269.00	2.900	353.000	800	1.622.000	3.700
<b>Total</b>	<b>2.832.00</b>	<b>6.500</b>	<b>800.000</b>	<b>1.800</b>	<b>3.632.000</b>	<b>8.300</b>

Portanto, para atender o fluxo turístico receptivo projetado para o Pólo Costa das Piscinas, será necessário implementar, até o ano 2020:

- Uma oferta incremental de 6.500 UH de hotelaria
- Uma oferta incremental de 1.800 UH de pousadas

b) investimentos derivados

Os parâmetros utilizados para dimensionar os recursos envolvidos na oferta incremental de UHs foram os seguintes:

- Valor médio para a construção de uma UH de hotelaria (considerando hotéis de 3, 4 e 5 estrelas): R\$ 75.000,00
- Valor médio para a construção de uma UH de pousada (considerando pousadas modernas e de qualidade): R\$ 45.000,00

Portanto, o valor dos investimentos envolvidos na oferta incremental das 8.300 Uhs, será da ordem de R\$ 568.500 mil, assim discriminado:

QUADRO 5.6 (R\$ 1.000)

Discriminação	Até 2010	2011/2015	2016/2020	Total
Hotéis	131.250	138.750	217.500	487.500
Pousadas	22.500	22.500	36.000	81.000

<b>Total</b>	<b>153.750</b>	<b>161.250</b>	<b>253.500</b>	<b>568.500</b>
--------------	----------------	----------------	----------------	----------------

No contexto internacional, o valor dos investimentos envolvidos na oferta incremental de 8.300 UH é sensivelmente baixo. Mas isto não significa que os novos meios de hospedagem terão um padrão de qualidade baixo ou médio. Pelo contrário, o novo padrão dos meios de hospedagem do Pólo deverá estar sintonizado com as tendências do mercado internacional, de modo a poder concorrer competitivamente, com outros destinos receptivos. A razão do valor relativamente reduzido dos investimentos previstos prende-se à atual sobrevalorização do dólar, em relação ao real, no que diz respeito aos preços dos bens de raiz.

### **5.1.6 – Incremento de investimentos esperado em outras atividades**

#### a) Investimentos Privados

Num destino turístico como o Pólo Costa das Piscinas, onde a população residente e os veranistas, em férias são e continuarão a ser responsáveis pela maior parte da demanda de bens e serviços vinculados ao lazer ao entretenimento, é quase impossível prever e quantificar investimentos alocados em atividades voltadas especificamente para os turistas.

Nas estratégias de desenvolvimento do Pólo está incluída a estratégia de apoio à implantação de equipamentos turísticos de grande porte, geradores de demanda. São citados, especificamente, três equipamentos: um campo de golf, uma marina de porte nacional e um parque temático. Na hipótese de que esta estratégia venha ser implementada de modo exitoso, o investimento derivado dependerá, naturalmente, do porte dos referidos equipamentos. Dada a natureza e porte do destino, em média, estes equipamentos envolverão um investimento em torno de R\$ 60 milhões, assim discriminado:

- Campo de golf e clube de campo: R\$ 12 milhões
- Marina de porte nacional completa: R\$ 18 milhões
- Parque temático de porte médio: R\$ 30 milhões

#### b) investimentos públicos

Cabe salientar dois tipos de investimentos públicos na Costa das Piscinas, derivados do presente Programa:

- Os próprios investimentos incluídos no PRODETUR PB-II, no valor de R\$ 114 milhões, assim como outros investimentos necessários à implantação de ações de apoio ao desenvolvimento turístico do Pólo, não elegidos, ainda, nesta segunda etapa do Programa. Cabe salientar, entre os investimentos incluídos nesta etapa, aqueles relativos à implantação de um moderno e eficiente Centro de Convenções, no Centro Turístico Cabo Branco, no valor de R\$ 21 milhões, considerado como uma infra-estrutura estratégica para a diversificação dos produtos turísticos do destino e para a sua inserção competitiva num segmento do mercado caracterizado pelo seu dinamismo e pela sua capacidade de gerar gastos turísticos.

- Os investimentos em promoção do Pólo Costa das Piscinas, tanto na promoção das oportunidades de investimento, para atrair novos investidores para o Pólo, como na promoção turística do Pólo junto aos principais mercados emissores para o destino. Cabe salientar que, na promoção do destino turístico, o poder público agirá em parceria com os empresários do setor privado que deverão assumir a maior parte dos investimentos em divulgação. Os investimentos públicos nos dois tipos de promoção, até o ano 2020, são estimados em R\$ 60 milhões.

### 5.1.7 – incremento esperado na Receita Turística do Pólo

É importante salientar que as projeções de receitas realizadas neste item, assim como todo este capítulo de Quadros Prospectivos, tem por base os estudos do mercado doméstico realizados pela FIPE, em 1998 e 2001 (complementados por informações específicas das pesquisas da CTI). Portanto, o incremento esperado de receita turística do Pólo, para os anos 2010, 2011 e 2020, deve ser referenciado à receita turística do Pólo, no ano 2001, dimensionada com base no estudo da FIPE de 2001, que foi de R\$ 255 milhões, bastante inferior ao valor dimensionado pela Conta Satélite de Turismo (R\$ 866 milhões) e ao valor estimado pela PBTUR (R\$ 645,6 milhões) que inclui não só as receitas turísticas diretas, mas, também, as receitas turísticas indiretas.

De resto, os parâmetros utilizados na projeção da receita turística são aqueles definidos anteriormente (permanência média e GDI médio por tipo de turistas). Os resultados podem ser observados no quadro 5.7, a seguir:

QUADRO 5.7  
PÓLO COSTA DAS PISCINAS  
Projeção da Receita Turística  
2010/2015/2020

Tipo de Turistas segundo meios de hospedagem utilizados	2010			2015			2020		
	Pernoites (1.000)	GMDI (R\$)	Receita (R\$ 1.000,00)	Pernoites (1.000)	GMDI (R\$)	Receita (R\$ 1.000,00)	Pernoites (1.000)	GMDI (R\$)	Receita (R\$ 1.000,00)
Em hotel	1.245	84	104.580	2.042	96	196.032	3.311	110	364.210
Em pousada	426	47	20.022	654	52	34.008	1.008	57	57.456
Em casa de amigo/parente	7.933	19	150.727	8.759	20	175.180	9.570	21	200.970
Em outros meios	3.328	34	113.152	4.500	36	162.000	5.966	38	226.708
<b>Total</b>	<b>12.932</b>	<b>30</b>	<b>388.481</b>	<b>15.955</b>	<b>36</b>	<b>567.220</b>	<b>19.855</b>	<b>43</b>	<b>849.344</b>

As informações relacionadas neste quadro permitem inferir duas conclusões principais:

- Haverá um significativo incremento na receita turística do Pólo, entre 2001 (R\$ 265 milhões) e 2020 (R\$ 849 milhões). Ele será de R\$ 584 milhões, representando, portanto, um aumento de 220%.
- Se produzirá uma significativa mudança na composição da origem da receita turística: os turistas hospedados em casas de amigos/parentes que, em 2010, gerarão 39% da receita turística total, diminuirão a sua participação para

apenas 24%, em 2020. Em contrapartida, os turistas hospedados em hotel aumentarão a sua participação na formação da receita turística total, de 27% em 2010, para 43% em 2020.

### **5.1.8 – Impacto Fiscal**

#### **i - Receita Incremental do Imposto Territorial**

O incremento da receita gerada pelo imposto territorial, nos municípios do Pólo, tem dois pressupostos básicos:

- O primeiro é que, em função do Programa, todo o litoral do Pólo será beneficiado e, como consequência, se elevará o preço da sua terra. Assim, se elevará a base de incidência do Imposto Territorial e, por tanto, o valor da arrecadação.
- O segundo é que, para as áreas do litoral ainda não loteadas - sobre as quais incide o Imposto Rural, com arrecadação marginal - poderá ser cobrado Imposto Territorial Urbano, por estarem localizadas em zonas turísticas, através de mudanças na legislação atual. Estas áreas, portanto, permitirão um duplo aumento de arrecadação: um, derivado da elevação do preço da terra e outro, derivado da mudança do imposto, de territorial, para urbano.

No quadro 5.8 são apresentadas, de modo sintético, as estimativas das áreas disponíveis no litoral do Pólo e o seu atual valor de mercado. A análise das suas informações revela:

- excluindo as praias urbanas da Região Metropolitana de João Pessoa e considerando como áreas de praia aquelas situadas até 1.000 m de profundidade em relação ao mar, o litoral do Pólo que será impactado pelo Programa tem uma superfície aproximada de 4.500 ha. Destas, metade (2.000 ha) são constituídas por áreas urbanizadas e semiurbanizadas, ou seja, onde já existem, em maior ou menor grau, núcleos de assentamentos residenciais; as áreas em processo de loteamento e urbanização são 1.000 ha; e as áreas livres de ocupação e ainda não loteadas, 1.000 ha.
- os preços da terra são baixos. Nas praias urbanizadas e semiurbanizadas, o preço médio dos lotes, em média, é de R\$ 12/m<sup>2</sup>; nas áreas em processo de urbanização, R\$ 4,50/m<sup>2</sup> e nas áreas ainda não loteadas, R\$ 1,50/m<sup>2</sup>.
- As áreas do litoral do Pólo (excluídas as praias conurbadas da região metropolitana de João Pessoa), tem um valor aproximado de mercado de R\$ 300 milhões.

Na projeção do valor da terra, no litoral, foi considerado:

- que o seu aumento no horizonte do Programa, será diferenciado: 100%, para as áreas urbanizadas e semiurbanizadas e para as que estão em processo de urbanização e de 200%, para as áreas livres ainda não loteadas.
- que o seu aumento será gradual e similar nos três períodos considerados.

No quadro 5.9 são projetados os valores totais das áreas. No horizonte final do Programa, o valor de toda a área do litoral chegará a R\$ 615 milhões, com um incremento de 105% sobre o valor atual.

No quadro 5.10 são discriminados os valores incrementais da terra gerados, na hipótese adotada, pelas ações do PRODETUR/PB-II. Convém salientar que, no caso específico das áreas livres e não loteadas, foi considerado como valor incremental o seu valor cheio a partir de 2010 - e não apenas a diferença entre o valor projetado e o valor presente - pelo fato de que, como já foi assinalado, estas áreas hoje não estão sujeitas à tributação de imposto territorial urbano e, por tanto, para efeito de incremento da base tributária, deve ser considerado todo o valor projetado para estas áreas.

Finalmente, no quadro 5.11 é apresentado o valor projetado do imposto territorial gerado pelo Programa, aplicando a alíquota de 2% sobre o valor incremental de toda a área do litoral. No horizonte do Programa, a receita adicional gerada para os governos municipais, através do imposto territorial, será de R\$ 6,6 milhões/ano.

QUADRO 5.8  
ÁREA E VALOR DO LITORAL, SEGUNDO TIPO DE OCUPAÇÃO

TIPOS DE ÁREAS	ÁREA (HA)	PREÇO POR M <sup>2</sup>	R\$
			VALOR DA ÁREA
1. Urbanizada e Semiurbanizada	2.000	12,0	240.000.000
2. Em Urbanização	1.000	4,50	45.000.000
3. Não Loteada	1.000	1,50	15.000.000
<b>TOTAL</b>	<b>4.000</b>	-	<b>300.000.000</b>

QUADRO 5.9  
PROJEÇÃO DO VALOR DA TERRA, POR TIPO DE ÁREA

Tipos de Áreas	R\$					
	2006/2010		2011/2015		2016/2020	
	Preço(m <sup>2</sup> )	Valor das áreas	Preço(m <sup>2</sup> )	Valor das áreas	Preço(m <sup>2</sup> )	Valor das áreas
Urbanizada e Semiurbanizada	15,00	300.000.000	18,75	375.000.000	24,00	480.000.000
Em Urbanização	6,00	60.000.000	7,50	75.000.000	9,00	90.000.000
Não Loteada	2,25	22.500.000	3,30	33.000.000	4,50	45.000.000
<b>Total</b>	-	<b>382.500.000</b>	-	<b>483.000.000</b>	-	<b>615.000.000</b>

QUADRO 5.10  
PROJEÇÃO DO VALOR INCREMENTAL DO LITORAL, POR TIPO DE OCUPAÇÃO

Tipos de Áreas	R\$ 1.000		
	2006/2010	2011/2015	2016/2020
Urbanizada e semiurbanizadas	60.000	135.000	240.000

Em Urbanização	15.000	30.200	45.000
Não Loteada	7.500	33.000	45.000
<b>TOTAL</b>	<b>82.500</b>	<b>198.000</b>	<b>330.000</b>

QUADRO 5.11  
PROJEÇÃO DO IMPOSTO TERRITORIAL GERADO PELO PROGRAMA  
2006/2020

R\$ 1.000		
Anos	Valor Incremental da Terra	Valor do Imposto Territorial
2006	82.500	1.650
2007	82.500	1.650
2008	82.500	1.650
2009	82.500	1.650
2010	82.500	1.650
2011	198.000	3.960
2012	198.000	3.960
2013	198.000	3.960
2014	198.000	3.960
2015	198.000	3.960
2016	330.000	6.600
2017	330.000	6.600
2018	330.000	6.600
2019	330.000	6.600
2020	330.000	6.600
<b>TOTAL</b>	-	<b>61.050</b>

## ii - Receita Incremental do Imposto Predial

O incremento da receita gerada pelo imposto predial, nos municípios do Pólo, terá como base material a ampliação da oferta de hotéis, pousadas e residências secundárias para veranistas, ao longo de todo o litoral.

- a) A projeção dos investimentos na ampliação da oferta de residências secundárias para veranistas, em todo o litoral da Paraíba tomou por base os seguintes parâmetros:
- Construção, até o ano de 2.020, de 4.000 novas residências destinadas à clientela da RMJP, o que representa uma oferta correspondente a 2% do número atual de famílias residentes no seu espaço.
  - Construção, até aquele mesmo ano, de 1.000 novas residências destinadas à clientela do interior do Estado da Paraíba, e de 1.000 novas residências destinadas à clientela do estado de Pernambuco (principalmente dos municípios componentes da RMR localizados mais ao norte).
  - Uma área média de construção, por residência, de 125 m<sup>2</sup>, similar à média observada nas residências para veranistas construídas no litoral paraibano e nos estados vizinhos.
  - Um custo médio de construção de R\$ 600/m<sup>2</sup>, ou R\$ 75.000,00 por unidade residencial.

A projeção dos investimentos em unidades residenciais é apresentada no quadro 5.12. No conjunto do período, o investimento total chegará a R\$ 450 milhões.

QUADRO 5.12  
PROJEÇÃO DE INVESTIMENTOS EM UNIDADES RESIDENCIAIS DO LITORAL  
2006/2020

R\$ 1.000		
<b>Anos</b>	<b>Números de Residências Construídas</b>	<b>Valor dos Investimentos</b>
2006	100	7.500
2007	200	15.000
2008	300	22.500
2009	400	30.000
2010	400	30.000
2011	400	30.000
2012	400	30.000
2013	400	30.000
2014	400	30.000
2015	500	37.500
2016	500	37.500
2017	500	37.500
2018	500	37.500
2019	500	37.500
2020	500	37.500
<b>TOTAL</b>	<b>6.000</b>	<b>450.000</b>

b) Projeção dos investimentos na ampliação da Rede Hoteleira

Como valor dos investimentos em hotelaria sujeitos a taxaço do imposto predial, foi considerado 50% do valor dos investimentos em hotelaria projetados para o Pólo. Este percentual representa, em média, a participação dos investimentos relativos a edificações sobre o total dos investimentos hoteleiros, nos hotéis do tipo resort. Portanto, estes investimentos chegarão a R\$ 284.250 mil.

c) Projeção do Imposto Predial

A projeção do imposto predial foi calculada aplicando a alíquota conservadora de 1% sobre o valor acumulado dos novos investimentos em residências e hotéis. No quadro 5.13 podem ser observados os resultados. No último ano, 2.020, o imposto predial incremental será de R\$ 7,5 milhões. E, durante todo o período, o incremento do imposto predial arrecadado pelos municípios, como decorrência do PRODETUR/PB-II, chegará a mais de 51 milhões de reais.

## QUADRO 5.13

## Projeção da arrecadação de imposto predial

2006/2020

R\$ 1.000,00

Anos	Investimentos Privados em Edificações				Imposto Predial (E): 1% (D)
	Hotéis/Pousadas (A)	Residências (B)	Totais (c): A+B	Acumulados (D)	
2006	15.375	7.500	22.875	22.875	228
2007	15.375	15.000	30.375	53.250	531
2008	15.375	22.500	37.875	91.125	912
2009	15.375	30.000	45.375	136.500	1.365
2010	15.375	30.000	45.375	181.875	1.818
2011	16.125	30.000	46.125	228.000	2.280
2012	16.125	30.000	46.125	274.125	2.742
2013	16.125	30.000	46.125	320.250	3.201
2014	16.125	30.000	46.125	366.375	3.663
2015	16.125	37.500	62.850	420.000	4.200
2016	25.350	37.500	62.850	482.850	4.827
2017	25.350	37.500	62.850	545.700	5.457
2018	25.350	37.500	62.850	608.550	6.084
2019	25.350	37.500	62.850	671.400	6.714
2020	25.350	37.500	62.850	734.250	7.341
<b>Total</b>	<b>284.250</b>	<b>450.000</b>	<b>734.250</b>	<b>-</b>	<b>51.363</b>

## iii - Receita Incremental do Imposto Sobre Serviços

O setor turístico tem um elevado poder de indução sobre atividades de outros setores econômicos. Mas, para simplificar e facilitar uma hipótese de cálculo, só é incluída na receita incremental do ISS, aquela gerada pelas atividades de hospedagem (de hotéis e pousadas).

No quadro 5.14 pode ser observada a projeção do ISS gerado pela aplicação da alíquota de 5% sobre a receita incremental projetada para estas atividades.

- Como a arrecadação de ISS é resultante direta da receita turística, o seu valor, nos primeiros anos, é relativamente baixo e, depois, cresce rápida e constantemente.
- No horizonte final do Programa a arrecadação incremental de ISS, em todos os municípios do Pólo, chegará a R\$ 19 milhões/ano.
- Nos anos do período considerado, a arrecadação incremental total do ISS será da ordem de R\$ 112 milhões.

QUADRO 5.14  
 PROJEÇÃO DO ISS SOBRE A RECEITA INCREMENTAL DOS HOTÉIS E  
 POUSADAS  
 2006/2020

R\$ 1.000

Anos	Receita de Hotéis e Pousadas (A)	Arrecadação de ISS (B) = 5% (A)
2006	12.000	600
2007	20.000	1.000
2008	32.000	1.600
2009	51.000	2.550
2010	81.000	4.050
2011	100.000	5.000
2012	116.000	5.800
2013	136.000	6.800
2014	160.000	8.000
2015	186.000	9.300
2016	216.000	10.800
2017	248.000	12.400
2018	285.000	14.250
2019	328.000	16.400
2020	378.000	18.900
<b>TOTAL</b>	-	<b>111.650</b>

**iv – Consolidação da Receita Incremental Gerada pelo PRODETUR/PB-II para os Municípios do Pólo.**

No quadro 5.15 estão consolidadas as informações referentes às projeções de receitas adicionais que o Programa propiciará para o conjunto dos municípios do Pólo Costa das Piscinas:

- O aumento da receita será gradual e derivada, naturalmente, do processo de desenvolvimento turístico do destino: de menos de R\$ 2,5 milhões, em 2.006, para quase R\$ 33 milhões, por ano, no horizonte final do Programa.
- Durante todo o período, a receita incremental dos municípios, gerada pelo Programa, alcançará o significativo valor de R\$ 224 milhões.
- Em termos comparativos, a maior contribuição para o aumento da receita dos municípios será dada pelo Imposto Sobre Serviços, com 50% do total. A menor contribuição corresponderá ao Imposto Predial, com participação de 23%.

- Cabe salientar que neste quadro consolidado não estão contempladas as receitas fiscais derivadas da cadeia produtiva do setor turístico (restaurantes e bares, agências de viagem, artesanato, táxis e outras), pela dificuldade da sua quantificação mas que, sem dúvida alguma, contribuição, de maneira significativa, para ampliar o impacto fiscal do programa sobre os municípios do Pólo.

QUADRO 5.15  
PROJEÇÃO DA RECEITA INCREMENTAL TOTAL DOS MUNICÍPIOS  
2006/2020

R\$ 1.000

Anos	ISS	Imposto Territorial	Imposto Predial	Total
2006	600	1.650	228	2.478
2007	1.000	1.650	531	3.181
2008	1.600	1.650	912	4.162
2009	2.550	1.650	1.365	5.565
2010	4.050	1.650	1.818	7.518
2011	5.000	3.960	2.280	11.240
2012	5.800	3.960	2.741	12.501
2013	6.800	3.960	3.201	13.961
2014	8.000	3.960	3.363	15.323
2015	9.300	3.960	4.200	17.460
2016	10.800	6.600	4.827	22.887
2017	12.400	6.600	5.457	24.457
2018	14.250	6.600	6.084	26.934
2019	16.400	6.600	6.784	29.714
2020	18.900	6.600	7.341	32.841
<b>TOTAL</b>	<b>111.650</b>	<b>61.050</b>	<b>51.361</b>	<b>224.061</b>

### 5.1.9 – Cobertura de Crédito através do Sistema Fiscal

Ademais do impacto fiscal sobre os municípios, o Programa gerará uma significativa receita tributária para o Governo Federal, que poderá servir de cobertura ao financiamento de Programa.

Para simplificar a projeção desta receita tributária, foi adotada a hipótese de que as empresas vinculadas ao setor turístico do Pólo realizarão o pagamento do imposto de renda sobre a pessoa jurídica, com base no lucro presumido. A incidência deste imposto tem duas alíquotas diferentes: até R\$ 240.000,00 da receita anual, ela é de 4,8% sobre a receita efetiva. Acima da receita anual de R\$ 240.000,00, passa a ser de 8%. Dada a diversidade de situações que se produzirão, na realidade, considerou-se que 1/3 da receita turística se regirá pela primeira alíquota e 2/3, pela segunda alíquota.

Acrescentando os outros impostos incidentes sobre a receita, a saber: contribuição social (2,88%), PIS (0,65%) e COFINS (3%), resultará numa alíquota conjunta de 13,50%.

Por uma questão de praticidade de cálculo, foram realizadas duas projeções distintas da receita tributária:

- Na primeira, a alíquota única de 13,50% foi aplicada sobre a receita turística incremental - induzida pelo Programa - dos novos hotéis e pousadas. A receita tributária assim projetada será facilmente identificada e arrecadada.

- Na segunda, a alíquota única de 13,50% foi aplicada sobre toda a receita turística incremental do Pólo. A receita tributária assim projetada dificilmente será identificada e arrecadada, porque ela se espalhará por toda a cadeia de atividades vinculadas ao setor turístico. Mesmo assim, serve como teto referencial da arrecadação tributária.

Na tabela a seguir são apresentados os resultados das duas projeções

- A receita tributária com base na receita turística incremental de hotéis e pousadas será de R\$ 321 milhões, durante todo o período. No horizonte de Programa, esta receita tributária alcançará um valor de R\$ 51 milhões/ano.

- A receita tributária com base no total da receita turística incremental do Pólo, será de R\$ 512 milhões, durante todo o período. No horizonte do Programa, esta receita tributária alcançará um valor de R\$ 80 milhões/ano.

QUADRO 5.16  
PÓLO COSTA DAS PISCINAS  
Projeção da receita tributária  
2006/2020

Anos	Receita Turística Incremental		Arrecadação Tributária	
	De hotéis e Pousadas	Receita turística do Pólo	Sobre a receita de hotéis e pousadas	Sobre a receita turística do Pólo
2006	12.000	20.000	1.620	2.700
2007	20.000	33.000	2.700	4.455
2008	32.000	52.000	4.320	7.020
2009	51.000	84.000	6.885	11.340
2010	81.000	133.000	10.935	17.955
2011	100.000	158.000	13.500	21.133
2012	116.000	189.000	15.660	25.515
2013	136.000	223.000	22.410	30.105
2014	160.000	264.000	21.600	35.640
2015	186.000	312.000	25.110	42.120
2016	216.000	355.000	29.160	47.925
2017	248.000	403.000	33.480	54.405
2018	285.000	456.000	38.475	61.506
2019	328.000	520.000	44.280	70.200
2020	378.000	594.000	51.030	80.190
<b>Total</b>	-	-	<b>321.165</b>	<b>512.209</b>

### 5.1.10 – Incremento Esperado de Novos Empregos

Não é tarefa fácil identificar, no presente, e ainda menos, projetar para o futuro, o número de empregos gerado num determinado espaço receptivo turístico, como consequência específica das atividades turísticas.

As metodologias adotadas com este propósito tem vinculado a capacidade de geração de emprego à oferta incremental de meios de hospedagem, ou seja, tem procurado identificar as unidades de emprego geradas por uma nova unidade habitacional. Mas, também esta relação, freqüentemente usada, não se mostra referencial seguro, na medida em que ele varia significativamente, segundo o tipo de meio de hospedagem (urbano, de lazer, etc...), segundo a localização (na Europa e nos Estados Unidos, ela é bem menor do que nos destinos receptivos localizados em países de menor grau de desenvolvimento) e segundo o momento histórico (o processo aponta para a sua diminuição, por conta da necessidade de aumentar a eficiência e de se reduzir os custos.

Para os objetivos do presente estudo os parâmetros adotados tem como referencial aqueles utilizados, no passado recente, pelos Centros Turísticos integralmente planejados do México, em função da sua semelhança com os destinos turísticos que estão sendo planejados no Nordeste do Brasil.

Basicamente, estes parâmetros são:

1 emprego direto por 1 nova UH

1,4 empregos indiretos por 1 nova UH

No caso do Pólo Costa das Piscinas, o uso destes parâmetros não permite incorporar os possíveis empregos indiretos gerados pelo numeroso segmento de turistas que se hospedam em casas de amigos/parentes e em outros meios de hospedagem.

No quadro 5.17, a seguir, são apresentados os dados prospectivos sobre o emprego a ser gerado no destino, por influencia do Programa.

QUADRO 5.17  
PÓLO COSTA DAS PISCINAS  
Previsão de novos empregos

<b>Emprego</b>	<b>Até 2010</b>	<b>2011/2015</b>	<b>2015/2020</b>	<b>Total</b>
Diretos	2.250	2.350	3.700	8.300
Indiretos	3.150	3.290	5.180	11.620
<b>Totais</b>	<b>5.400</b>	<b>5.640</b>	<b>8.880</b>	<b>19.920</b>

## 5.2 – QUADROS PROSPECTIVOS DOS IMPACTOS DO TURISMO SOBRE O MEIO AMBIENTE

Antes de iniciar a análise dos impactos no meio ambiente derivados das ações do PDTIS, por conta do desenvolvimento turístico, é importante assinalar algumas indicações que sinalizam para o caráter não degradador do Programa, a saber:

- o reduzido porte do atual fluxo turístico do Pólo, bem como a sua concentração no município de João Pessoa, fazem com que as atividades, no presente, não tenham quase influência sobre o consumo dos recursos turísticos localizados ao longo do litoral da Paraíba (excluídas as praias de João Pessoa);
- no litoral do Estado da Paraíba, da mesma maneira que no litoral dos outros estados do Nordeste, a poluição das praias e a degradação de alguns dos seus recursos não são provocadas, geralmente, pelo turismo receptivo, e sim, pelo fluxo de veranistas de final de semana, principalmente daqueles de visita rápida, sem pernoite nas praias de destino;
- o litoral do Estado da Paraíba não está submetido a uma pressão tão alta do fluxo sazonal de veranistas, como em estados como Bahia, Pernambuco e Ceará onde as populações das suas Regiões Metropolitanas invadem as praias do litoral durante todos os fins de semana, na maior parte do ano;
- o baixo porte do receptivo turístico do Pólo e a pressão ainda suportável dos veranistas de finais de semana explicam a boa conservação dos recursos turísticos que prevalece na maior parte do litoral do Estado. Na verdade, o problema dos recursos turísticos do litoral, hoje, não reside tanto no seu risco de degradação, quanto na manutenção do seu elevado grau de sub-utilização social;
- a oferta de produtos turísticos do Pólo, terá como base, precisamente, a rica dotação e o bom estado de conservação dos recursos naturais da Costa das Piscinas. E a sua característica essencial, vale dizer, a sua imagem como destino turístico, será a de um destino de oferta múltipla de produtos vinculados ao segmento turístico de sol e mar. Isto significa que, na própria concepção do PRODETUR/PB II, houve a preocupação com a diversificação e a desconcentração espacial dos produtos com objetivo, entre outros, de evitar a excessiva pressão e conseqüente degradação de determinados recursos e áreas;
- a demanda turística prevista para o Pólo, no horizonte do Programa, é significativa quando comparada com a demanda atual de turistas. Mas é de pequena monta quando comparada com a demanda verificada em destinos turísticos de natureza similar, internacionais e mesmo nacionais. E, sobretudo, a demanda prevista constitui um percentual reduzido de potencial turístico da Costa das Piscinas, medido sob o ângulo da capacidade de suporte da sua área de litoral;

- o fluxo turístico previsto e perseguido como meta para a Costa das Piscinas, será constituído, na sua maior parte, por turistas de veraneio e que, portanto, terão como característica a sua hospedagem em hotéis de praia construídos e operados em harmonia com a natureza;
- finalmente, deve ser salientado que várias das ações incluídas no Programa, como a ampliação da oferta de serviços de esgotamento sanitário, as propostas de ocupação do solo nas zonas turísticas e todos os projetos de desenvolvimento institucional, visam prevenir a degradação dos recursos turísticos da área.

De outra parte, no processo de ocupação do litoral da Costa das Piscinas, a curto, médio e longo prazos, é possível antever três potenciais conflitos:

- o primeiro a curto prazo, será entre o melhor uso social das áreas ainda livres e o uso de retorno financeiro mais imediato para os proprietários da terra. É indubitável que a destinação das áreas livres para uso turístico permitirá um melhor aproveitamento do potencial econômico de seus recursos e uma maior agregação de valor para a economia local. Mas, para os proprietários da terra, o loteamento das áreas poderá parecer uma alternativa de maior e mais rápido retorno financeiro;
- o segundo, a médio prazo, será entre as densidades de ocupação das áreas mais apropriadas para uso residencial e, sobretudo, turístico e as densidades de ocupação que os proprietários julgarão melhores para os seus interesses financeiros;
- o terceiro conflito, sempre presente em processos desta natureza, será entre os usos e densidades permitidos, por lei, e os usos e densidades adotados à margem da lei, por agentes especuladores.

### **5.2.1 – Elementos Preventivos**

A concepção e o planejamento do Pólo Costa das Piscinas tiveram como premissa básica a necessidade de preservar a qualidade atual dos seus recursos naturais, como meio e condição da sustentabilidade do seu desenvolvimento turístico. Em razão do qual, varias das ações implícitas no programa contém elementos preventivos para evitar a degradação dos recursos locais, das quais destacam-se :

#### **a) Densidade de ocupação proposta**

A densidade de ocupação proposta para a região da Costa das Piscinas é extremamente baixa e significativamente inferior à densidade de ocupação observada em destinos turísticos tradicionais de praia, no exterior, e em destinos turísticos de praia concebidos e planejados recentemente na própria Região Nordeste.

As áreas de praia ainda livres e não loteadas se propõe que sejam destinadas, exclusivamente, a uso turístico, com a adoção dos seguintes parâmetros:

- Faixa frontal de praia não edificante: 100 m.
- Taxa de ocupação: 10%
- CUT: 16%

Nas áreas já loteadas, em face das dificuldades legais que seriam enfrentadas para mudar os parâmetros urbanísticos vigentes quando da sua aprovação, se propõe que continuem destinadas aos seus usos originais, reduzindo o seu CUT para o teto de 30%.

Estes parâmetros diminuirão a pressão sobre os recursos do litoral e permitirão conservar um espaço com alta taxa de cobertura vegetal.

#### b) Projetos de desenvolvimento institucional

Os projetos de DI para Prefeituras Municipais, PBTUR e outros Órgãos do Estado, terão uma importância fundamental na prevenção de possíveis impactos negativos gerados pelo desenvolvimento turístico do destino, entre outros, por três motivos principais:

- reforçarão a capacidade das instituições para implementar e manter serviços urbanos de melhor qualidade, como abastecimento d'água, esgotamento sanitário, limpeza urbana, etc.;
- reforçará, também, a capacidade das instituições para monitorar e controlar, com maior eficiência, o processo de desenvolvimento urbano e turístico da área: o uso do solo, a sua densidade de ocupação, as construções residenciais e turísticas, a poluição ambiental, trânsito urbano, etc.;
- elevará o nível de consciência das instituições em relação à importância que deve ser conferida à sustentabilidade dos programas de desenvolvimento local, e do mesmo modo ao seu desenvolvimento turístico; capacitará os seus quadros técnicos para a prevenção ou o enfrentamento dos problemas ambientais que possam vir a ameaçar o desenvolvimento turístico do Pólo; e sensibilizará as comunidades locais sobre a importância do seu engajamento na proteção e defesa dos seus ativos ambientais.

### 5.2.2 – Projeção do Impacto na Área de Planejamento

Para avaliar corretamente o impacto do Programa sobre o uso e a ocupação do solo, com rebatimento no meio ambiente em todo o litoral da Costa das Piscinas, é necessário não somente identificar e dimensionar o que ocorrerá a partir do Programa e em decorrência dele, sobre a área, mas também, o que ocorreria, sem o Programa, e comparar os dois cenários.

Sem o PRODETUR/PB II, o cenário mais provável da ocupação do litoral pode ser assim configurado:

- a maioria dos municípios continuaria sem dispor de um Plano Diretor e de uma legislação específica sobre o uso e ocupação do solo, nem código próprio de obras e outros instrumentos urbanísticos;
- o processo de ocupação do litoral continuaria a ocorrer de maneira espontânea e depredadora do ponto de vista econômico, destinando áreas e recursos com potencial turístico para uso residencial, com loteamentos desprovidos de serviços urbanos e de critérios mínimos de urbanização;
- o número de residências de praia construídas em todo o litoral talvez fosse similar àquele previsto com o Programa, mas a densidade de ocupação seria maior e o seu grau de organização, menor;
- o número de espaços receptivos turísticos construídos seria menor e, portanto, a área litorânea ocupada por estes assentamentos seria também menor. Haveria, assim, menor demanda por recursos, mas, em contrapartida, as áreas com potencial para a construção de assentamentos turísticos, poderiam ser desviadas para uso residencial, dando seqüência ao intenso processo de loteamento do litoral verificado em passado recente, no Estado e em toda a região nordestina.

Com o PRODETUR/PB-II, os impactos previstos sobre o uso e a ocupação do solo, em todo o litoral da Costa das Piscinas, são os seguintes:

- todos os municípios do Pólo serão dotados de Plano Diretor, de lei de Uso e Ocupação de Solo e de Código de Obras e Posturas;
- a densidade de ocupação nas áreas para hotelaria, ou seja, nas áreas hoje não loteadas, será reduzida substancialmente em comparação à densidade de ocupação hoje permitida;
- até o horizonte final do Programa, serão construídas 8.500 UH's numa área de 300 ha, o que representa 15% da área destinada ao uso turístico. Nesta área de hotelaria, a taxa de ocupação será de 10%. Nela, será mantida livre de ocupação uma faixa frontal com profundidade de 100 m;
- durante este período, serão construídas, nas áreas já loteadas, 6.000 unidades residenciais, dentro de padrões mais rigorosos de ocupação (CUT de 30%) do que aqueles que são adotados atualmente. As novas unidades residenciais ocuparão uma área em torno de 200 ha, o que representa, apenas, 12% do total da área não loteada ou ainda desocupada nos loteamentos do litoral.

Comparando os dois cenários, sem o Programa e com o Programa, ficam amplamente evidenciadas as vantagens do segundo para todo o litoral da Costa das Piscinas. Vantagens que não se limitam, apenas, ao melhor ordenamento do uso do solo e à menor densidade de sua ocupação mas que se estendem, também, ao melhor uso social da terra e dos recursos ambientais do litoral.

### 5.2.3 – Avaliação dos Fatores Impactantes sobre o Meio Ambiente

Espera-se para o ano de 2020 um aumento, em termos de equivalente em população fixa, de 31.110 habitantes. Assim ter-se-ia um aumento relativo à população projetada para este ano na Área de Planejamento de apenas 2,66 % distribuídos no seu municípios.

No entanto, com o aumento da densidade populacional prevista, dar-se-á também, evidentemente, um incremento na produção de lixo, na demanda de água para o abastecimento, na geração de esgotos, no tráfego de veículos e no consumo de energia. As condições da infra-estrutura já existente e as ampliações futuras certamente atenuarão os impactos negativos das atividades relacionadas ao turismo, na Área de Planejamento. Atualmente a Área de Planejamento conta com infra-estrutura ou potenciais bastante satisfatórios no que concerne ao abastecimento d`água, energia elétrica e sistema de coleta e disposição final dos resíduos sólidos. De maneira sintética tem-se:

- A quase totalidade dos bairros da orla marítima de João Pessoa conta com sistema de esgotamento sanitário já em operação, em fase de implantação ou a ser implantado a curto prazo. Em outras áreas com menor densidade de ocupação, sistemas individuais de coleta e tratamento de esgotos são possíveis sem representar danos significativos ao meio ambiente e transtornos para a população;
- Conforme se evidencia no Anexo do Estudo de Demanda Atual é reduzido o percentual de turistas usuários de carros locados. A incidência do fluxo de turismo de transporte é pouco significativo. Boa parte do fluxo turístico incremental esperado no destino se deslocará quase sempre através de transporte coletivo operado por agências receptivas.
- Todos os municípios da Área de Planejamento têm sistema de abastecimento com captação em mananciais que apresentam disponibilidade de água bastante acima da demanda. Além disso, em situação de emergência (períodos muitos longos de estiagem), a CAGEPA conta com diversos poços artesianos localizados em pontos estratégicos que permitem a interligação com a rede de abastecimento. A boa qualidade da água subterrânea possibilita, também, o seu aproveitamento através de poços particulares. Desta forma, é muito pouco provável que ocorra consumo acima da capacidade de suporte dos mananciais.
- Os municípios da Área de Planejamento contam ou têm planejado coleta regular de resíduos sólidos. Recentemente foi posto em funcionamento o aterro sanitário de João Pessoa com área e capacidade para receber o lixo das 7 cidades que fazem parte do Consórcio de Desenvolvimento Intermunicipal da Região Metropolitana de João Pessoa – Condiam. Assim, serão mínimos os efeitos negativos do lixo, decorrentes do fluxo turístico esperado, no que tange aos aspectos social, econômico e ambiental na Área de Planejamento;
- No que diz respeito à energia elétrica, todos os municípios da Área de planejamento contam com fornecimento regular de energia, feita pela concessionária estadual da ELETROBRAS, que é a Sociedade Anônima de

Eletrificação da Paraíba – SAELPA que opera com capacidade ociosa. Ainda assim, afora as ofertas externas, há em implantação na Zona Litorânea do Estado, com fontes alternativas sustentáveis, mais de 45MW de energia. Considerando um consumo de 200 W por habitante, essa produção terá capacidade para atender uma população extra em torno de 225.000 habitantes.