



CONECTAR QUEIMADOS

SUMÁRIO EXECUTIVO

Outubro 2021

Plano de Reestruturação Urbana do entorno da estação de Queimados

Secretaria de
Transportes



GOVERNO DO ESTADO
RIO DE JANEIRO
SEM TEMPO A PERDER



THE WORLD BANK
IBRD • IDA | WORLD BANK GROUP



PREFEITURA
Queimados

Ficha Técnica

Governo do Estado do Rio de Janeiro

Cláudio Castro – Governador

Secretaria de Estado de Transportes

Rogério Teixeira Junior – Secretário

Subsecretaria de Mobilidade e Integração Modal

Paula Lemos Azem – Subsecretária

Companhia Estadual de Engenharia de Transportes e Logística – CENTRAL

Pedro Castilho – Presidente da CENTRAL

Comissão de Fiscalização

Márcio Vieira Muniz – Gestor do Contrato

Sérgio Marcolini – SETRANS-RJ

Bernardo Cople – SETRANS-RJ

Equipe de Apoio – SETRANS-RJ

Alvaro Gonzalez Rodriguez

André Paiva

Frank Queiroz

CONSÓRCIO CONECTAR CONSULTORIA

Coordenação Geral

José Theodozio Netto – Coordenador Geral

Especialistas Principais

Arnaldo Umbelino de Santana Júnior – Especialista em Arquitetura e Urbanismo Sênior

Luiz de Albuquerque Maranhão – Especialista em Engenharia Civil (Infraestrutura) Sênior

Mônica Coimbra Loy – Especialista em Transporte Sênior

Vilbert dos Anjos Vasconcelos – Especialista em Engenharia Civil (Orçamentista) Pleno

Sérgio José Priori Jovino Marques – Especialista em Engenharia Civil (Cálculo Estrutural) Sênior

Carlos Antônio Barroso Aguiar – Especialista em Direito Urbanístico Sênior

José Maron Maia – Especialista em Economia Sênior

George Lavor Teixeira – Especialista em Mobilidade Urbana/Economia Sênior

Clarisse Cunha Linke – Especialista em Desenvolvimento Urbano

Especialistas de Apoio

Mauro Osorio – Especialista em Economia

William de Aquino – Especialista em Engenharia de Transportes

André Bianche – Especialista em Arquitetura e Urbanismo

Alex Ferreira Magalhães – Especialista em Direito Urbanístico

Iuri Barroso de Moura – Especialista em Desenvolvimento Urbano

Paulo Gustavo Bastos – Especialista em Arquitetura e Urbanismo

Beatriz Gomes Rodrigues – Especialista em Transporte Público

Gerval de Almeida – Especialista em Arquitetura e Urbanismo

Damiana Bastos de Almeida – Especialista em Arquitetura e Urbanismo

Maria Celeste Fortes – Especialista em Arquitetura e Urbanismo

Henrique Rabelo – Especialista em Economia

Israel Sanches Marcellino – Especialista em Economia

Leonardo Amaral da Veiga – Especialista em Economia

Marcos Filgueiras de Sousa – Especialista em Economia

Paulo Somlanyi Romeiro – Especialista em Direito urbanístico

Nina Aureliano Apparicio da Silva – Especialista em Direito urbanístico

Equipe de Administrativa

Bernardo Niskier – Representante legal do Consórcio

Helena Rosa – Secretária

Equipe de Apoio – Projetos Urbanos

Pedro Cabral – Arquiteto e Urbanista

Sergio Ubirajara Calil – Arquiteto e Urbanista

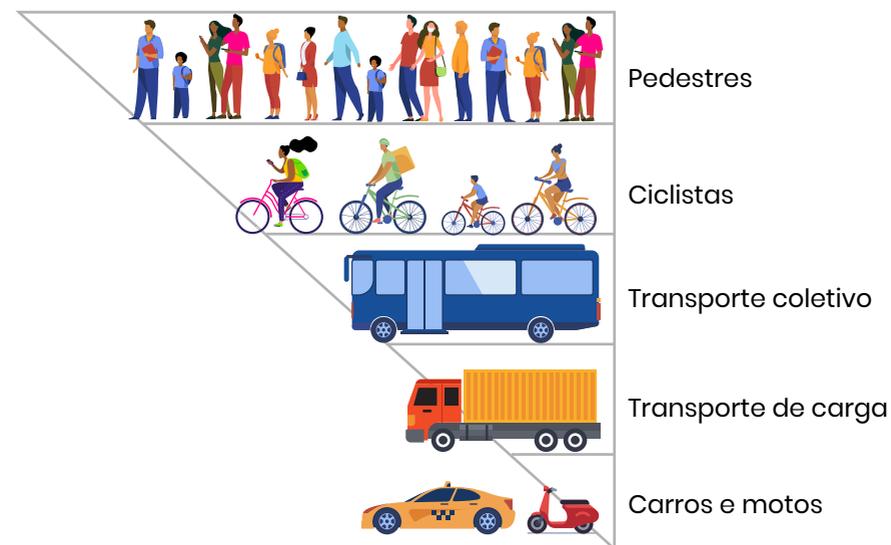
Andressa Dias – Arquiteta e Urbanista

Ana Flávia Brandão – Estagiária de Arquitetura

1. Apresentação

Promovido pelo Governo do Estado do Rio de Janeiro, por meio da Secretaria de Estado de Transportes e da Central Logística, com a participação da Prefeitura Municipal de Queimados-RJ, da SuperVia e financiamento do Banco Mundial, o **Conectar Queimados** tem como objetivo apresentar um plano para a reestruturação urbana do entorno da estação ferroviária localizada na região central da cidade. A partir das medidas do plano, pretende-se que o município alcance um desenvolvimento territorial mais compacto, integrado e inclusivo baseado nos princípios de Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável (DOTS).

O conceito de DOTS visa tornar as oportunidades mais acessíveis e estimular o transporte sustentável (ativo e coletivo). Neste sentido, a implementação de estratégias e intervenções alinhadas ao conceito pode tornar as áreas urbanas mais conectadas, potencializando a proximidade entre as oportunidades de transporte, trabalho e moradia, além de outras essenciais à vida cotidiana (educação, saúde, comércio, serviços e lazer, por exemplo). Além de contribuir para a superação da crise em termos de mobilidade que vivenciamos atualmente, o DOTS pode criar condições favoráveis para estimular a economia, a sustentabilidade ambiental e a inclusão social.



Para alcançar o objetivo proposto, o **Conectar Queimados** contou com o suporte de uma equipe multidisciplinar de especialistas em mobilidade urbana, engenharia de transportes, arquitetura e urbanismo, economia, direito urbanístico, comunicação e outras áreas afins. Além disso, foram utilizadas referências internacionalmente reconhecidas sobre o tema para o desenho da metodologia empregada, dentre elas a publicação “*Transforming Cities with Transit: the 3v approach*” do Banco Mundial.

O desenvolvimento do plano considerou as sete fases descritas a seguir:



Por que a cidade de Queimados foi escolhida?

Queimados está localizada na região metropolitana do Rio de Janeiro e possui, aproximadamente, 150 mil habitantes. A **cidade é uma importante centralidade no contexto da Baixada Fluminense**, abrigando um significativo comércio varejista, estabelecimentos de ensino superior e um distrito industrial com potencial para atrair empresas e gerar empregos. Por outro lado, Queimados enfrenta graves problemas socioeconômicos e urbanos ocasionados por diferentes fatores históricos, apresenta baixos índices de desenvolvimento humano e foi reconhecida até pouco tempo como uma das cidades mais violentas do Brasil.



Estação ferroviária de Queimados. Foto: Consórcio Conectar.

No coração da cidade está localizada a estação ferroviária de Queimados, que integra o ramal de Japeri do sistema metropolitano de trens do Rio de Janeiro, operado por meio de concessão pela SuperVia. A inauguração da estação ferroviária no século XIX teve forte influência no desenvolvimento de Queimados, se estabelecendo como um símbolo importante da identidade local. Com o passar dos anos, a inauguração da Rodovia Presidente Dutra somada ao acelerado crescimento populacional, à precariedade da urbanização e ao aumento da taxa de motorização mudaram a dinâmica do município. A importância da estação ferroviária passou a ser cada vez mais reduzida, tendo como consequência o espraiamento da cidade, com reflexos negativos para a prestação de serviços públicos e, particularmente, para a mobilidade urbana.

Neste sentido, os seguintes fatores influenciaram a decisão sobre a promoção do plano de reestruturação urbana na cidade:



Promoção do transporte sustentável, com o aprimoramento da acessibilidade e das condições de integração da estação de Queimados com outros modos de transporte (uso da bicicleta, mobilidade a pé e ônibus). Intervenções associadas ao tema podem ser decisivas para atrair mais passageiros para utilizar os trens como modo de transporte. A provisão de infraestrutura voltada ao transporte ativo (a pé e por bicicleta) pode estimular padrões de mobilidade mais seguros, inclusivos e ambientalmente sustentáveis.



Dinamização econômica e geração de empregos, com a implementação de medidas que possam incentivar o setor imobiliário e atrair novos negócios para o centro de Queimados, preservando aqueles existentes e de base comunitária.



Inclusão social, com a melhoria dos serviços e da infraestrutura de transporte sustentável, fundamental para grupos mais vulneráveis no ambiente urbano, como pessoas de baixa renda, com deficiência, negros, mulheres, idosos e crianças. Uma parte significativa dessas pessoas depende do trem para trabalhar todos os dias em outros municípios, especialmente no Rio de Janeiro.

O **Conectar Queimados** é parte de um esforço de planejamento metropolitano integrado do Rio de Janeiro, que visa distribuir melhor os investimentos e oportunidades na região, que ainda são muito concentrados na capital fluminense. Desejamos que o plano seja utilizado como referência para implementar iniciativas similares em outros municípios, podendo gerar oportunidades em diferentes partes da metrópole. Além disso, a expectativa é que as intervenções representem um fator catalisador de desenvolvimento para a cidade, sendo o gatilho para o início de um ciclo virtuoso de prosperidade para Queimados.

Qual é a área de abrangência do plano?

O critério estabelecido para a abrangência do plano de reestruturação urbana está associado à área de cobertura da estação de Queimados, diretamente relacionada com o tempo e a distância que os passageiros em geral percorrem a pé para acessá-la.

De acordo com este critério, foi definido o entorno imediato como área prioritária de intervenções numa distância de caminhada de 425 metros, cerca de 5 minutos a pé da estação ferroviária. Nesta área, todas as principais vias serão objeto de intervenções que tem como objetivo melhorar as condições e o acesso para as pessoas que utilizam o transporte sustentável. Neste local também estão localizadas as principais intervenções previstas pelo plano, incluindo aquelas direcionadas à requalificação da estação, à integração entre os modos de transporte, ao desenvolvimento de espaços públicos e do patrimônio histórico e cultural da cidade.

A área situada a uma distância de 425 a 850 metros, que equivale a cerca de 5 a 10 minutos de caminhada da estação, também receberá atenção especial do plano. As vias estruturantes presentes neste local serão objeto de intervenções voltadas ao aprimoramento da infraestrutura de transporte sustentável (ativo e coletivo). Além disso, são propostas algumas melhorias estratégicas com foco em promover a acessibilidade de equipamentos públicos e a conexão com bairros mais afastados do centro.

Algumas intervenções estratégicas estão situadas além das áreas prioritárias definidas até 850 metros. O mapa a seguir ilustra a localização e área de abrangência do plano.



2.

Comunicação e participação social

O processo de comunicação e participação social é fundamental para o sucesso de planos voltados à reestruturação urbana de áreas centrais nas cidades. O diálogo com a comunidade local permite conhecer as necessidades das pessoas e dá legitimidade às propostas desenvolvidas pela equipe técnica, pois as questões sugeridas ficam mais fiéis às demandas e expectativas dos principais beneficiários do plano, que são os moradores.



Durante o desenvolvimento do Conectar Queimados, uma série de ações foram implementadas para a divulgação dos resultados parciais do trabalho e para obter contribuições de todas as partes interessadas no plano: o poder público, a iniciativa privada e a sociedade civil, conforme descrito a seguir:



*Pesquisa de percepção com usuários de trem na estação de Queimados.
Foto: Consórcio Conectar.*

- **Pesquisa de percepção com usuários de transporte público:** em fevereiro de 2019, a equipe técnica do projeto realizou uma pesquisa de percepção com usuários de transporte público para compor o diagnóstico sobre o tema. Foram entrevistados 465 usuários - 385 de trem e 80 de ônibus - que forneceram informações sobre as características de suas viagens e a percepção sobre a qualidade do serviço. As conversas foram essenciais para auxiliar a equipe a identificar as questões mais críticas em relação ao uso do transporte.
- **Fórum participativo do Plano Diretor de Queimados:** em março de 2019, o Consórcio Conectar foi convidado para participar do fórum que teve como objetivo discutir a revisão do Plano Diretor Municipal de Queimados. A diretora do consórcio, Clarisse Linke, realizou a primeira apresentação pública sobre o projeto. O evento contou com a participação de aproximadamente 160 pessoas e permitiu incorporar o projeto à discussão sobre política urbana em nível municipal na cidade.

- **Site e redes sociais:** desde abril de 2019, o site e a página do projeto no Facebook estão sendo utilizados para divulgar atividades e documentos produzidos (como relatórios, eventos, mapas, apresentações e atas de reuniões). Além de disponibilizar conteúdos, o site é um canal direto de comunicação entre a população e a equipe do projeto. Por meio da seção de “Fale Conosco” qualquer pessoa pode fazer uma sugestão, reclamação ou solicitar informações do Conectar Queimados. Até o momento recebemos 24 sugestões. A página do Facebook conta com 1.847 seguidores, que tem interagido com a equipe de comunicação do projeto por meio de comentários nas postagens e mensagens privadas. As contribuições de ambos canais foram registradas e direcionadas à equipe técnica responsável pelo trabalho, que utilizou as informações para construir o plano.
- **Oficina participativa de DOTS:** em maio de 2019, foi realizada uma oficina para obter contribuições da sociedade civil queimadense que pudessem inspirar o detalhamento do projeto. Foram convidados representantes de 26 entidades da sociedade civil e da iniciativa privada, além de representantes do Governo do ERJ, da Prefeitura Municipal de Queimados e do Consórcio Conectar. Por meio de grupos de trabalho, os participantes desenvolveram 29 propostas sobre os temas “Espaço Público e Mobilidade”, “Serviços Públicos”, “Habitação e Desenvolvimento Econômico”, “Transporte Público” e “Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental”.



Participantes da oficina de DOTS consultando cartazes com informações de diagnóstico da área de abrangência do plano. Foto: Consórcio Conectar.



Participantes da oficina de DOTS discutindo potenciais propostas para o plano de reestruturação urbana do entorno da estação de Queimados. Foto: Consórcio Conectar.

- **Apresentações nas reuniões mensais do COMCIQ:** em junho e novembro de 2019 foram realizadas apresentações sobre o projeto na reunião mensal do Conselho Municipal da Cidade de Queimados (COMCIQ). As apresentações abordaram o escopo e o andamento do projeto, os resultados do diagnóstico, as contribuições obtidas durante a Oficina Participativa de DOTS e as propostas voltadas à adequação da regulação urbana do município. Durante as apresentações os conselheiros contribuíram com informações que auxiliaram no detalhamento posterior das propostas.
- **Reuniões com grupos associados à informalidade:** em julho de 2019, foram realizadas reuniões com representantes do comércio informal e dos mototaxistas que atuam no entorno da estação ferroviária. As reuniões foram mediadas pela Prefeitura Municipal de Queimados e tiveram como objetivo obter a percepção destes grupos sobre as questões mais críticas do projeto em relação às suas respectivas atividades.
- **Reuniões com investidores:** em julho de 2019, foi realizada apresentação para cerca de 80 empresários e investidores de Queimados sobre o projeto no hotel Premier Flat. A reunião foi mobilizada pela Prefeitura Municipal de Queimados com apoio do Rotary Club local, tendo como objetivo colher contribuições de representantes destes grupos sobre o projeto e possíveis oportunidades para investimento.
- **Oficinas “Mobilidade nas Escolas”:** em agosto de 2019, foram realizadas oficinas em escolas municipais de Queimados para divulgar o projeto e coletar contribuições dos estudantes. As escolas contempladas foram a E.M. Primeira Igreja Batista e E.M. Washington Manoel, ambas localizadas próximas à estação ferroviária. Além disso, o projeto social “Golfinhos da Baixada”, que oferece aulas de natação para jovens e crianças da região, também foi contemplado pela atividade. Ao todo 66 crianças e adolescentes participaram das oficinas. Os resultados dos encontros foram apresentados ao público queimadense por meio de exposição na praça de Nossa Senhora da Conceição.



Estudantes desenvolvendo maquetes com sugestões de propostas nas oficinas “Mobilidade nas Escolas”. Foto: Consórcio Conectar.



Equipe da organização Pedala Queimados ministrando uma das atividades das oficinas “Mobilidade nas Escolas”. Foto: Consórcio Conectar.

- **Reuniões com stakeholders:** ao longo do processo, foram realizadas diversas reuniões com pessoas ou organizações diretamente interessadas no projeto, como proprietários de imóveis, possíveis investidores, corretores de imóveis, organizações da sociedade civil, como o Pedala Queimados, e possíveis financiadores, como o BNDES, Caixa Econômica Federal e AgeRio.
- **Audiência pública:** a atividade foi realizada em setembro de 2019 e contou com 52 participantes da sociedade civil e do poder público queimadense, além de representantes do Governo do ERJ e do Consórcio Conectar. A atividade teve como intuito obter contribuições sobre as propostas de intervenção e as diretrizes em termos de regulação propostas para o projeto. Após a apresentação realizada pela equipe técnica do Consórcio Conectar, foram encaminhadas pelos menos 10 fichas com questionamentos do público durante a plenária.



Audiência pública do Conectar Queimados. Foto: Consórcio Conectar.



Participantes da audiência pública do Conectar Queimados. Foto: Consórcio Conectar.



Apresentação em reunião do COMCIQ para atualização sobre o andamento e os resultados do Conectar Queimados. Foto: Consórcio Conectar.

3.

Principais propostas e recomendações do Plano

As propostas desenvolvidas por meio da elaboração do plano tiveram como base as fases prévias de diagnóstico e análise de viabilidade, além dos resultados das diferentes atividades voltadas à participação social que tiveram como objetivo adequar as sugestões à realidade local. Considerando a estrutura conceitual sugerida pelo Banco Mundial para a orientação de iniciativas voltadas à promoção do DOTS, as propostas do plano estão associadas ao fortalecimento de três valores na reestruturação urbana do entorno da estação ferroviária de Queimados.



Centro Comercial de Queimados ao lado da estação ferroviária. Foto: Consórcio Conectar.



Valor de nó: aprimoramento do transporte coletivo

A oferta de transporte coletivo na área de abrangência do plano é razoavelmente boa, com a presença do sistema de trens metropolitanos de alta capacidade e numerosas linhas de ônibus municipais e intermunicipais alimentadoras. A estação de Queimados é a 2ª mais movimentada do ramal de Japeri, com cerca de 30.000 passageiros embarcando e desembarcando por dia em condições normais de operação.

Porém, a acessibilidade externa e interna da estação ferroviária, assim como as vias de circulação e os pontos para embarque e desembarque das linhas de ônibus, encontram-se em condições muito precárias. Esta situação afeta diretamente a qualidade do serviço oferecido à população queimadense e desestimula as pessoas a utilizarem o trem. Para superar os desafios relatados, o plano prevê as seguintes medidas:

Antes



Depois



Binário na Avenida Vereador Marinho Hemetério Oliveira. Fonte: Consórcio Conectar.

- **Reformulação da estação ferroviária de Queimados:** a estação será objeto de intervenções para melhorar a sua acessibilidade (interna e externa), além de promover segurança e conforto para os usuários. O espaço interno da estação será modernizado, sendo implementados elevadores para possibilitar o deslocamento de pessoas com deficiência entre as diferentes plataformas de embarque. O novo layout proposto busca minimizar os conflitos entre os fluxos de pedestres, com a criação de novo espaço para a localização das bilheterias.
- **Intervenções para aprimorar a integração física do transporte coletivo:** em um primeiro momento, os pontos de embarque e desembarque das linhas municipais e intermunicipais alimentadoras do sistema de trens serão reordenados, considerando aprimoramentos da infraestrutura em termos de conforto e segurança para os usuários. Em longo prazo, o plano propõe que sejam criados dois terminais de integração entre as linhas de ônibus e a estação ferroviária para melhorar a integração física, operacional e tarifária entre os sistemas. As vias paralelas à linha férrea (Irmãos Guinle e Eloy Teixeira) serão remodeladas visando criar um transit mall, com prioridade de circulação para o transporte coletivo, ampliação da infraestrutura para o transporte ativo e ordenamento do comércio de rua.



Antes

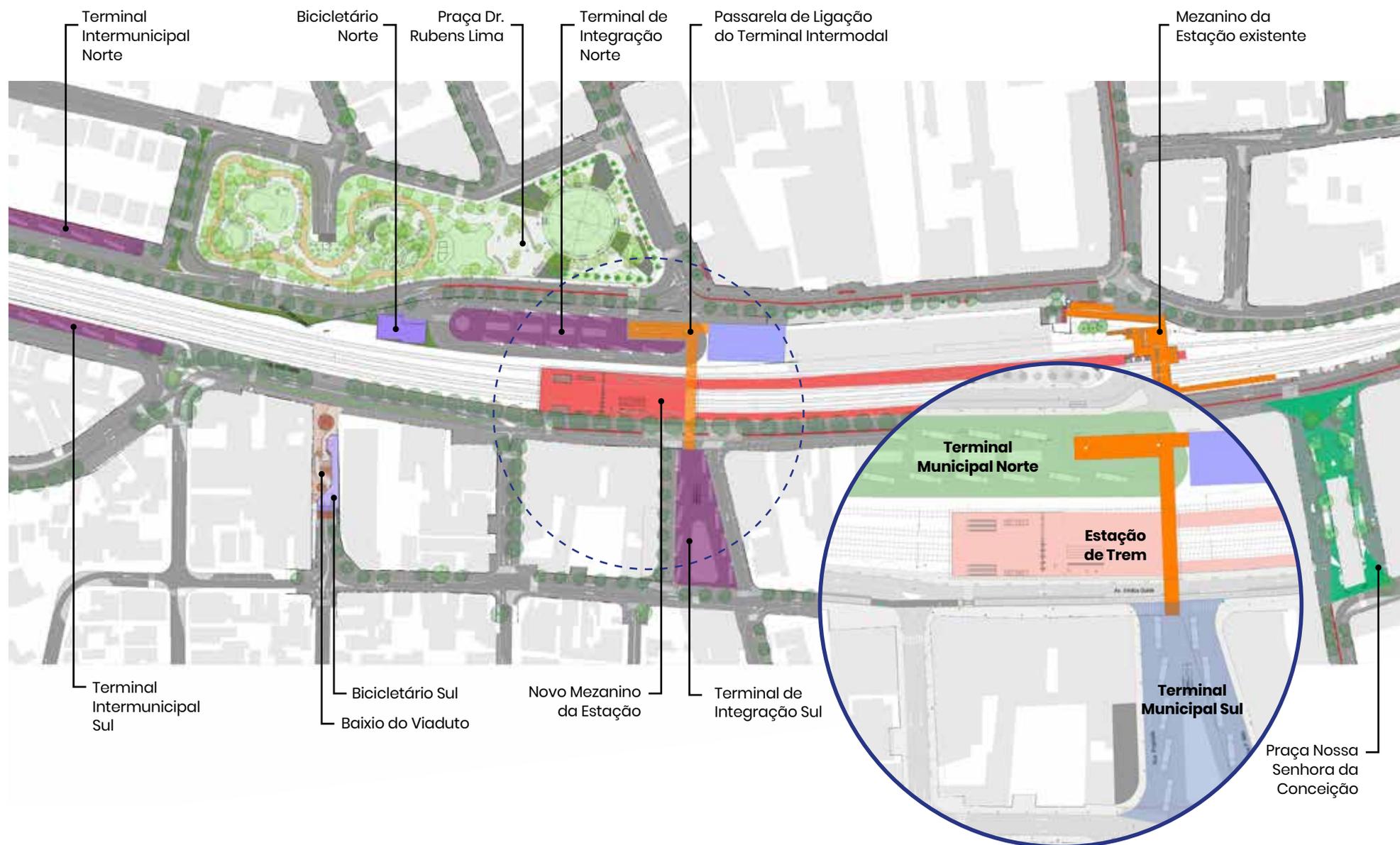


Depois



Faixa preferencial para transporte coletivo, infraestrutura ciclovária, pedestres e comércio de rua na Avenida Irmãos Guinle. Fonte: Consórcio Conectar.

Intervenções para aprimorar a integração física do transporte coletivo



Antes



Depois



Novos abrigos para os pontos de ônibus no entorno da estação ferroviária de Queimados.
Fonte: Consórcio Conectar.

- **Intervenções para a priorizar a circulação do transporte coletivo:** o plano propõe alterações no sistema viário de Queimados para a melhorar as condições de tráfego e da operação dos serviços de ônibus. As propostas incluem a criação de novos acessos e um binário para conectar a Rodovia Presidente Dutra e o centro de Queimados. Para o reordenamento do sistema viário, propõe-se a mudança de sentido de vias importantes para a operação das linhas de ônibus e aprimoramentos em termos de sinalização (vertical e horizontal). Nos principais corredores de transporte, serão implantadas faixas com prioridade de circulação para o transporte público, o que trará benefícios significativos para a operação e para a qualidade do serviço prestado.
- **Orientações para implementar a integração tarifária e operacional:** por meio do diagnóstico realizado, o plano fornece orientações para que o Governo do Estado do Rio de Janeiro, a Prefeitura Municipal de Queimados e os demais municípios da região metropolitana possam avançar no desenho de uma proposta de integração tarifária para o transporte coletivo (incluindo serviços de ônibus, trens e demais modos de transporte).
- **Subsídios para elaborar o Plano Municipal de Mobilidade Urbana:** por meio do diagnóstico e das propostas desenvolvidas, o plano fornece subsídios para que a Prefeitura Municipal de Queimados avance com a elaboração do Plano Municipal de Mobilidade Urbana, especialmente no que diz respeito ao planejamento voltado ao transporte sustentável (ativo e coletivo).



Valor de lugar: aprimoramento do transporte ativo e valorização dos espaços públicos

A estação de trem de Queimados está localizada no coração da cidade. O entorno do local reúne uma série de espaços públicos, edificações e manifestações culturais que fazem parte da história e da identidade queimadense. A área também concentra um significativo comércio varejista, que atrai inclusive consumidores que moram em municípios vizinhos. A combinação destes elementos e atividades torna o centro de Queimados movimentado durante a maior parte do dia.

Porém, a infraestrutura destinada aos modos de transporte ativo e os espaços públicos destinados ao lazer e a convivência comunitária estão em condições longe das ideais. A existência de um espaço público seguro, atrativo e confortável é fundamental para promover padrões de mobilidade mais sustentáveis e menos dependentes do automóvel. Além disso, a qualidade do espaço público pode ser um fator importante para fortalecer o comércio local, tornando os estabelecimentos mais acessíveis para os clientes. Para superar este desafio, o plano prevê as seguintes intervenções:

Antes



Depois



Melhorias nos equipamentos de lazer da praça Dr. Rubens Lima. Fonte: Consórcio Conectar.

Reformar espaços públicos: praça Dr. Rubens Lima



Antes



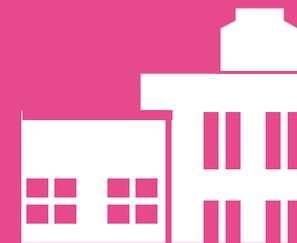
Depois



Melhoria das calçadas no entorno da estação de Queimados. Fonte: Consórcio Conectar.

- Reformar as vias para o aprimorar a infraestrutura de pedestres:** as vias do entorno da estação ferroviária serão inteiramente redesenhadas visando a ampliação e a adequação da infraestrutura de pedestres. As intervenções incluem melhorar as calçadas e travessias, implementar elementos de traffic calming para reduzir a velocidade de veículos motorizados e aumentar a arborização das ruas. Combinado a isso, adequações na regulação urbana do município estão sendo propostas para estimular a criação de fachadas ativas nas edificações para tornar o espaço público mais atrativo e melhorar a percepção de segurança das pessoas. Estas medidas visam tornar o espaço mais acessível e confortável para os pedestres, especialmente aqueles em situação de maior vulnerabilidade no ambiente urbano.
- Criar uma rede cicloviária e de estacionamentos para bicicletas:** o plano prevê a expansão da rede cicloviária de Queimados, conectando o entorno da estação ferroviária com outras partes do território municipal. Além disso, serão implementados estacionamentos e paraciclos para bicicletas no espaço público, visando estimular a integração do sistema de transporte por meio da oferta de infraestrutura segura e confortável próxima aos pontos de embarque dos ônibus e trens. Ajustes propostos na regulação urbana do município também indicarão a exigência de provisão de paraciclos e vestiários em novas edificações na área de abrangência do plano. A oferta de infraestrutura para circulação e a guarda segura de bicicletas é fundamental para aumentar o número de ciclistas e promover padrões de mobilidade mais sustentáveis na cidade.

- **Reformar espaços públicos:** praças e demais espaços públicos destinados ao lazer, ao esporte e a convivência comunitária localizados na área de abrangência do plano serão objeto de intervenções para melhorar a infraestrutura e criar amenidades que possam tornar o espaço urbano mais atraente e confortável para a população. Importante ressaltar que estas intervenções também contribuirão para a valorização do patrimônio histórico e cultural de Queimados. As praças da Igreja Nossa Senhora da Conceição e Dr. Rubens Lima serão totalmente reformuladas, incluindo intervenções para a integração física com a estação ferroviária.
- **Criar e reformar travessias da linha férrea para pedestres e ciclistas:** um dos principais desafios vivenciados pela população queimadense em sua circulação pela cidade está associado à travessia da linha férrea, que atualmente conta com poucas e precárias alternativas. Além da ampliação e do aprimoramento do mezanino existente para acesso à estação, o plano propõe a criação de uma passarela com um novo mezanino, com acesso à estação e para integração dos novos terminais de transporte coletivo que também poderá ser utilizado para este fim.



Valor de mercado: dinamização da economia e da produção imobiliária

O entorno da estação ferroviária de Queimados concentra um número significativo de equipamentos públicos, serviços e atividades comerciais, essenciais para os queimadenses e para a população residente em municípios vizinhos. Esta característica do território pode favorecer a atração de novos negócios (economia de aglomeração) e a produção imobiliária. Este processo pode contribuir significativamente para a geração de empregos, sendo este um dos principais desafios enfrentados pela cidade atualmente, já que grande parte da população local se desloca diariamente para outros municípios para trabalhar.

A despeito do potencial existente, a área no entorno da estação apresenta muitos lotes não edificadas ou subutilizadas (18,6% do total) e a produção imobiliária é tímida, apesar da regulação urbana vigente permitir um maior adensamento construtivo. Para superar os desafios relatados, o plano prevê as seguintes medidas:

- **Induzir o adensamento construtivo e a intensificação das atividades econômicas:** pretende-se que as alterações na legislação propostas pelo plano minimizem a ociosidade de lotes urbanos por meio da aplicação de instrumentos urbanísticos. Com as alterações propostas, também se espera promover a intensificação das atividades econômicas em toda a área do entorno da estação ferroviária, com exceção dos trechos destinados à redução da vulnerabilidade, que serão objeto de tratamento específico.
- **Incentivar a produção de edificações de uso misto:** o incentivo se dará por meio da redução da contrapartida urbanística a ser arcada pelos construtores na promoção de novos empreendimentos no entorno da estação ferroviária. A integração de atividades complementares (residenciais e não residenciais) no território, combinada à oferta de transporte sustentável, aumenta a acessibilidade das oportunidades urbanas.
- **Regular as exigências de vagas de garagem nas edificações:** as mudanças normativas propostas vão no sentido de desestimular o uso de automóvel particular na área central do município por meio da eliminação de obrigatoriedade de construção de vagas de estacionamento nas edificações. Além disso, o plano propõe restringir a instalação de novos estacionamentos (públicos ou privados) no entorno imediato (425 metros) e desestimular fiscalmente sua manutenção, incluindo este uso como hipótese de subutilização para fim de imposição de IPTU progressivo.

Antes



Depois



Estímulo a utilização de lotes não edificados ou subutilizados com a implementação de edificações de uso misto. Fonte: Consórcio Conectar.

Antes



Depois



Melhoria do ambiente para circulação de pedestres com o estímulo a construção de edificações com fachadas ativas. Fonte: Consórcio Conectar.

- **Incentivar práticas sustentáveis na construção civil:** propõe-se que o Plano Diretor incorpore disposições voltadas à adoção de práticas projetuais sustentáveis nas edificações, que contribuam para a utilização racional e proteção dos recursos naturais e do solo, ampliação de áreas verdes e de instalação de fachadas ativas nas edificações, de modo a induzir à comunicação entre espaços públicos e privados. Com isso a legislação municipal deve prever benefícios urbanísticos a serem concedidos de acordo com o tipo de solução projetual adotada.
- **Capturar a valorização imobiliária:** propõe-se excetuar a aplicação da outorga onerosa do direito de construir (OODC) no entorno da estação ferroviária, a fim de incentivar seu adensamento, bem como aperfeiçoar a fórmula de cálculo da contrapartida devida pelo construtor. Além disso, após implantadas as obras que tragam valorização efetiva na região, a aplicação de contribuição de melhoria poderá ajudar no financiamento da intervenção e na continuidade das obras, com justiça fiscal e sustentabilidade socioeconômica.



4. Estratégia de implementação

A implementação e o financiamento das medidas propostas pelo plano estarão sob responsabilidade do Governo do Estado do Rio de Janeiro e da Prefeitura Municipal de Queimados. A estratégia a ser adotada considerou o encadeamento temporal das intervenções, prevendo inicialmente intervenções de menor complexidade, que podem servir de gatilho para a adesão das partes interessadas no plano (especialmente da iniciativa privada e da sociedade civil) e o início de um ciclo virtuoso de desenvolvimento. No médio e no longo prazo, estão previstas intervenções de maior complexidade que dependem do cenário econômico circunstancial do município e da região metropolitana do Rio de Janeiro para se viabilizarem financeiramente.



Consórcio Conectar

atp
engenharia

***E**dutec*
Educação e tecnologia



ITDP
Instituto de Políticas de Transporte
& Desenvolvimento