DIRETRIZES DA PROPOSTA

PLANO DE AÇÃO

O Plano de ação busca ferramentas para o planejamento da área. Ele deve promover o diálogo entre os diversos aspectos da cidade e tem como objetivo distribuir os benefícios da urbanização, induzindo um desenvolvimento mais inclusivo e sustentável da área.

Problemática / Potencialidade	Por que?	O que fazer?	Como fazer?
Baixa concentração de uso misto na área e baixa densidade habitacional	Falta de incentivo da legislação urbanística; Pouca dinâmica imobiliária na área. Quando há, está associada a um uso exclusivo;	Incentivos urbanísticos no zoneamento para novos empreendimentos, priorizando o usos mistos e fachadas ativas	Zoneamento, incentivos fiscais (IPTU, ITBI, ISS) e Outorga onerosa do direito de construir
Índices urbanísticos propostos pelo atual plano diretor	Índices construtivos propostos no plano diretor estão muito longe de serem alcançados. Falta de um mapeamento detalhado das áreas que comportam maior ocupação/densificação na cidade	Criar incentivos urbanísticos para proporcionar novos empreendimentos com maior aproveitamento e densidade habitacional	Zoneamento e Parcelamento do solo
Imóveis ou lotes desocupados e/ou subutilizados	Infraestrutura pública sem uso. Degradação do entorno e diminuição do interesse imobiliário. Risco de ocupações irregulares e precárias	Induzir a ocupação dos imóveis ou lotes subutilizados. Qualificação da área para incentivar o uso	PEUC, IPTU progressivo no tempo e Operação urbana consorciada
Preservação e uso do patrimônio histórico e cultural	Imóveis abandonados e invadidos. Possibilidade de atrair e diversificar atividades e pessoas na área. Parte da história da ferrovia e marcante no desenvolvimento do município	Restauro e preservação dos bens. Aumento de atividades compatíveis com o patrimônio e para diversos de públicos. Levantamento do número de famílias ocupando os prédios e realocação destas	Tombamento municipal, ZEIS e Zona Especial de Interesse Ambiental
Mobilidade urbana	Pontos do passeio sem pavimentação e padronização. Infraestrutura atual não incentiva ou facilita a diversidade de modais	Implantação do plano de mobilidade. Fiscalização e melhoramento do passeio público, prolongamento da ciclovia, novas paradas de ônibus. Priorizar o transporte não motorizado	Plano de mobilidade e diretrizes de padronização e conservação do passeio
Infraestrutura urbana	Iluminação insuficiente, especialmente próximo a estação. Mobiliário insuficiente e depredado. Baixa pavimentação em algumas áreas	Levantamento por parte do poder público dos pontos deficitários e a realização de projetos e melhorias necessárias para uso e trafegabilidade	Revitalização urbana, licitação de bens e plano de mobilidade
Residências irregulares	Edificações provenientes de autoconstruções de madeira ou alvenaria, sem planejamento urbano e infraestruturas básicas. Maioria apresenta grande precariedade.	Reassentamento dos moradores das áreas mais críticas e a implantação em edifícios. Regularização das demais casas e assistência técnica para melhorias.	REURB, ZEIS, Minha casa minha vida e ATHIS

ESTAÇÃO FÉRREA

Os usos atuais da estação não favorecem a vitalidade e a diversidade da área, transformaram o local em apenas uma área de passagem.

Propõe-se a mudança dos setores que estão alocados no prédio (farmácia popular do município e centro de fisioterapia do município para onde funciona hoje o mercado público - que seria realocado para o armazém).

Acredita-se que neste local, estes usos fazem mais sentido, visto que já existe um núcleo de saúde consolidado ao lado. Além de tornar mais fácil o acesso da população, por estar mais no centro e ao lado do terminal de ônibus, onde todas as linhas convergem.

Propõe-se novos usos que atuem na apropriação do espaço, como o uso gastronômico, de exposições itinerantes e espaços de oficinas. O uso gastronômico pretende-se que seja uma parceria público-privada, para um investimento menor do município e um serviço de melhor qualidade para a população. Fazendo uma conexão com o Parque da estação, estendendo a sua área e tornando o espaço mais convidativo.

1948

Fonte: Centro cultural de Uruguaiana

2009

Fonte: Prefeitura municipal

2023

Fonte: Autor

CASA DOS DIRETORES

Na casa dos diretores, a proposta seria de criar a casa da memória ferroviária, com imagens e peças, para contar e perpetuar a história da ferrovia. O memorial pode contar com apoio do IPHAN, com a cessão de bens móveis, assim como apoio da empresa Rumo (concessionária ferroviária), que já apoiaram outros memoriais.

O segundo pavimento da casa, abrigaria a secretaria municipal de cultura, que hoje encontra-se em instalações provisórias no museu municipal.

1918

2023

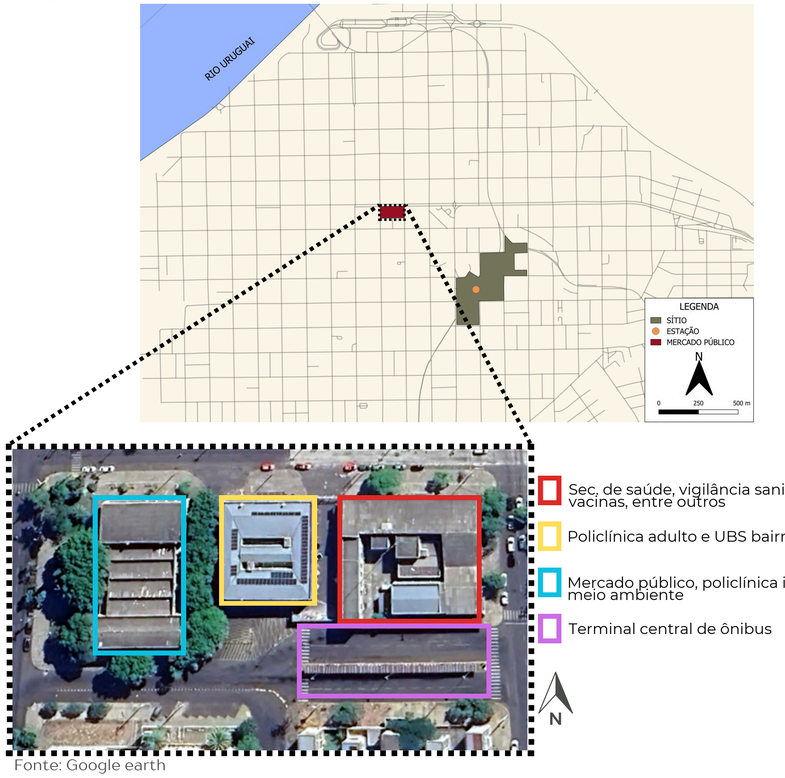
Fonte: Autor

ARMAZÉM

Para o antigo armazém foi proposto um novo uso como mercado público/feira do produtor, fazendo conexão com seu antigo uso. Por ter uma área maior que o atual mercado público, proporcionaria um maior número de bancas e um espaço mais dinâmico.

Hoje o mercado público localiza-se em uma quadra com vários setores de saúde e as bancas funcionam basicamente como lanchonetes ou na venda de artesanato. Produtos vindos do campo por vezes são vendidos na rua em bancas improvisadas.

Há poucos anos foram instalados no segundo pavimento do mercado, a policlínica infantil e a secretaria de Meio Ambiente.



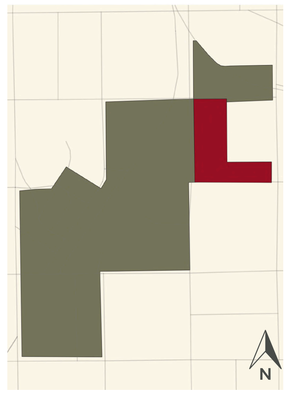
Fonte: Google earth

HABITAÇÕES

Optou-se por regularizar as edificações localizadas com testadas para as vias, condições regulares ou boas e fácil acesso. Aplicar ações do ATHIS onde for identificado situações a melhorar.

Para as famílias a serem realocadas, buscou-se um lote próximo para a construção de edifícios de 4 pavimentos de habitação de interesse social. A proposta é que os edifícios tenham o térreo ativo ou livre, para gerarem mais conexões e vitalidade ao local.

O lote da antiga cooperativa CAUL (Cooperativa Agrícola Uruguaiana Ltda) foi escolhido por ser uma área pública, desapropriada no ano de 2011, e localizada ao lado do sítio da estação férrea. Uma parte do lote foi transformada em uma EMEI, restando cerca de 9200m² abandonados e em ruínas.

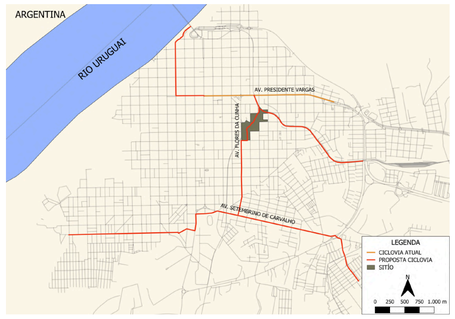


Fonte: Google earth

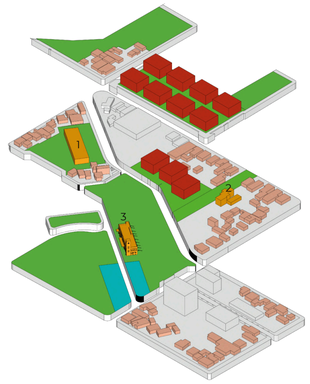
Fonte: Autor

CICLOVIA

Uruguaiana tem uma topografia suave, com pequenas variações de altitude e declividade, propiciando o uso de bicicletas. Considerando a existência de uma ciclovia no canteiro central da Av. Presidente Vargas, a proposta é prolonga-la passando pelo Parque Dom Pedro II e posteriormente pelo Parque da estação (no sítio), prolongando a ligação em direção aos bairros.



ZONEAMENTO



1 - Armazém
2 - Casa dos diretores
3 - Estação

- Espaço público | lazer, contemplação, atividades
- Atividades temporárias | feiras, eventos, atividades em grupo
- Novas habitações | reassentamento das famílias
- Preexistências | equipamentos públicos e culturais
- Regularizações | habitações regulariadas

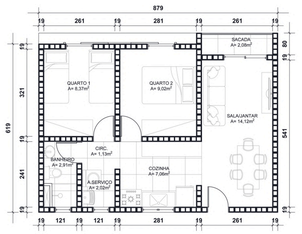
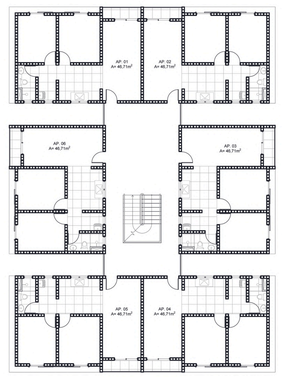
FLUXOS

Eixos
- Principais
- Secundários

Vias
- Vias compartilhadas
- Vias principais

EDIFICAÇÕES

Após as analises feitas no sítio, decidiu-se pelo reassentamento de algumas famílias, outras devem receber assistência técnica nas suas casa para melhorias pontuais, e as residências com maiores problemas serão substituídas por uma nova.

Para o reassentamento das 74 famílias, foi proposto a construção de 11 blocos com 18 apartamentos cada (totalizando 198 unidades) em área próxima das que as famílias habitam hoje, visto o vínculo com o lote e seu entorno. As 127 novas unidades restantes (124 apartamentos e 3 lotes novos na esquina da rua dos Ferroviários e rua B) serão destinados a famílias localizadas em áreas de risco de enchentes, que segundo a Defesa Civil do município são em torno de 1000 famílias, aumentando a densidade e a vitalidade do local.

Os prédios foram projetados em bloco de concreto estrutural, sendo no térreo em estrutura de concreto armado para possibilitar usos distintos, ora térreos ativos, ora térreos livres, constituindo uma transição entre o edifício e a cidade. A permeabilidade do térreo possibilita maior integração com a cidade através de passagens e o uso do miolo de quadra coletivo, fortalecendo a vida urbana, promovendo segurança, vitalidade e fortalecendo vínculos.