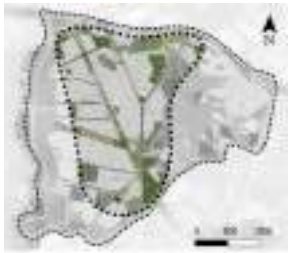
Propostas Detalhadas

O reconhecimento de diretrizes e ações da proposta que seriam detalhadas surgiu a partir do entendimento de quais eram as situações mais cruciais e estruturantes para a implantação da Paisagem Produtiva Contínua na "Área de Interesse de Experimetação". Além disso, considerou-se em quais conjunturas o potencial de contribuição do planejamento e do desenho urbano seria maior.

As propostas em Escala Macro são pontuais e espacialmente específicas, agindo principalmente sobre os Vazios Urbanos Não Edificados. As propostas em Escala Micro são generalistas no sentido do desenho urbano proposto, construídas a partir de tipologias espaciais, o que as torna replicáveis em outros trechos que apresentem as mesmas características, apesar de terem sido desenvolvidas com base em diagnósticos pontuais.



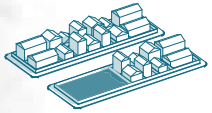
Detalhamento Diretrizes A5, B1 e B2
Propostas Escala Macro - Vazios Urbanos Não Edificados

1 Especificação do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC):

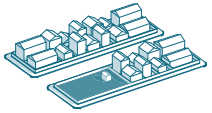
Tipologias de Imóveis Ociosos

Definidos no Plano Diretor (P.D.) de Curitiba

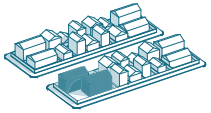
Imóvel Não Edificado
Lote ou gleba com área igual ou superior a 2000 m² definido como não edificado na legislação tributária municipal



Imóvel Subutilizado
Lote ou gleba com área igual ou superior a 2000 m² cuja área construída represente um coeficiente de aproveitamento igual ou inferior a 15 % (quinze por cento) do coeficiente de aproveitamento básico previsto na legislação



Imóvel Não Utilizado
Imóvel constituído por uma ou mais unidades autônomas para fins residenciais ou não, com área computável superior a 500 m², onde haja desocupação de 75%, pelo prazo de 3 anos ininterruptos



Propostos

Imóveis Não Edificados Aglomerados
Lotes ou glebas agrupados com área igual ou superior a 2000 m² cada um, definidos como não edificados na legislação tributária municipal

O que Fazer

Parcelar | Edificar | Utilizar

Edificar | Utilizar

Utilizar

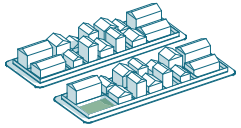
Parcelar | Edificar | Utilizar

2 Diretrizes para Utilização ou Edificação dos Imóveis Ociosos (P.D.)

Definição da Agricultura Urbana como um tipo de uso do solo, podendo se manifestar em duas categorias distintas que se apresentam como solução para a utilização e edificação compulsória:

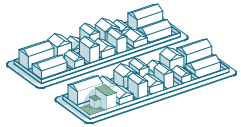
Tipo A

Uso do solo dedicado exclusivamente à Agricultura Urbana



Tipo B

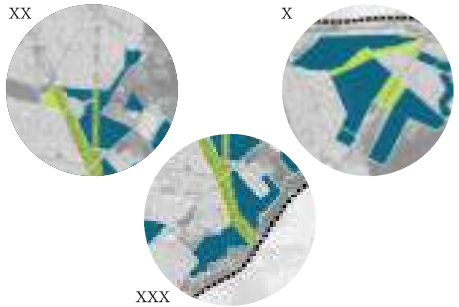
Uso misto do solo, sendo no mínimo 40% da área do lote dedicada à Agricultura Urbana, contando com jardins, lajes e terraços.



Fonte: PERINI, D; MACIEL, M. Modelo de Agricultura Urbana como Prática de Gestão Municipal para o Desenvolvimento Sistentável. Erechim: UFSS, sem data.

Diretrizes para Parcelamento dos Imóveis Não Edificados Aglomerados

Segundo a Lei Municipal 2942/66, sobre o Parcelamento do Solo, 10% da área total dos terrenos parcelados deve ser doada para domínio público e ser destinada à praças, bosques e jardins. O projeto prevê diretrizes para a localização dessas áreas, a fim de consolidar e garantir a continuidade da Paisagem Produtivo Contínuo:



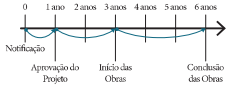
Diretrizes para localização das áreas de doação para domínio público

Diretrizes para faixas de domínio das linhas de alta tensão de energia

3 Prazos

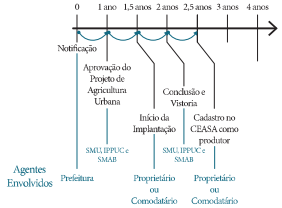
A Prefeitura notificará os proprietários de imóveis ociosos, que terão os seguintes prazos para parcelar, edificar ou utilizar:

Para Parcelar ou Edificar
Prazos Estipulados no Plano Diretor



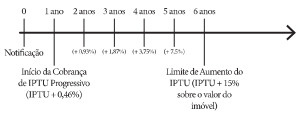
A conjugação dos instrumentos do PEUC e do Zoneamento SEHIS (Setor Especial de Habitação de Interesse Social) delimitado para a região do Tatuquara favorece também a produção de habitação de interesse social (CAPACIDADES, 2013).

Para Utilizar com Agricultura Urbana



4 IPTU Progressivo no Tempo

Enquanto o proprietário do imóvel ocioso não se adequar às obrigações para que seu imóvel cumpra a função social da propriedade, o seu IPTU irá aumetar anualmente



Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em 5 anos, o Município manterá a cobrança da taxa máxima de IPTU até que se cumpra a obrigação

5 Manutenção do Uso da Agricultura Urbana

Para garantir a manutenção do uso da agricultura urbana como forma de garantir o cumprimento da função social da propriedade, alguns incentivos e formas de gestão foram previstos:

Direito de Superfície

O proprietário de imóvel urbano ocioso poderá atender às exigências da PEUC firmando contrato com pessoa interessada em ter o domínio útil daquele terreno, mantendo, contudo, o terreno como sua propriedade. Os interesses de ambos são fixados mediante contrato, onde as partes estabelecem obrigações e deveres entre si, sendo uma delas a de utilizar o imóvel como horta urbana.

Gestão Urbana dos Terrenos à partir do Regime de Comodato

Não necessariamente o proprietário do imóvel deve gerir o plantio urbano. Ele pode dividir a responsabilidade com outros habitantes do bairro por meio de um Regime de Comodato, em que ocorre o empréstimo gratuito do terreno. A única obrigação de quem recebe o bem é devolver no prazo combinado e nas mesmas condições que recebeu.

Incentivos e Reduções Fiscais no IPTU em proporção ao tempo de plantio

Deduções fiscais podem incidir sobre os imóveis que se dedicam há mais tempo ao uso da agricultura urbana, incentivando assim a sua manutenção.