

ANEXO XX

JUSTIFICATIVA TÉCNICA E URBANÍSTICA DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS E DO LIMITE GLOBAL DE ARRECADAÇÃO

Considerando que o controle do adensamento populacional no Município de Balneário Camboriú é disciplinado prioritariamente pelo Plano Diretor Municipal, instituído pela Lei Complementar nº 130, de 19 de dezembro de 2025, o qual estabelece diretrizes urbanísticas, macrozoneamento;

Considerando que a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir deve observar, de forma obrigatória, os limites e condicionantes fixados pelo Plano Diretor Municipal e pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, não constituindo direito adquirido à ampliação irrestrita do potencial construtivo;

Considerando que a concessão e a comercialização da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderão ser suspensas, total ou parcialmente, por ato do Poder Executivo Municipal, sempre que constatada a necessidade de contenção do adensamento populacional, insuficiência de infraestrutura urbana ou comprometimento da capacidade de suporte do território, nos termos do art. 147 da Lei Complementar nº 130, de 2025;

Considerando que a Outorga Onerosa do Direito de Construir vinculada a Operações Urbanas Consorciadas depende da prévia instituição da respectiva operação por lei específica, observado o perímetro definido, os objetivos urbanísticos, os limites de adensamento e as contrapartidas previstas na legislação própria;

Sem prejuízo dos mecanismos de controle previstos no Plano Diretor Municipal, fica estabelecido que o montante global de arrecadação decorrente da Outorga Onerosa do Direito de Construir ficará limitado ao valor de R\$ 200.000.000,00 (duzentos

milhões) e/ou 2.500 (duas mil e quinhentas) unidades, como instrumento adicional de controle do adensamento urbano e de planejamento da execução da infraestrutura pública necessária ao suporte da densidade populacional autorizada.

Atingido o limite global de arrecadação acima estabelecido, a concessão de novas outorgas ficará suspensa, até que haja deliberação legislativa específica que autorize eventual ampliação desse montante.

Os recursos arrecadados com a Outorga Onerosa do Direito de Construir deverão ser prioritariamente aplicados em obras e intervenções de infraestrutura urbana, especialmente aquelas destinadas a suportar o adensamento populacional autorizado, compreendendo, entre outras:

- a) a implantação e ampliação de novos eixos viários;
- b) a abertura, prolongamento e requalificação de vias urbanas;
- c) a implantação de corredores e rotas específicas de transporte coletivo;
- d) obras de mobilidade urbana destinadas à melhoria da fluidez do tráfego;
- e) intervenções viárias vinculadas a novos corredores de adensamento.

A execução dessas obras e intervenções de infraestrutura urbana será vinculada à previsão orçamentária específica, conforme detalhado na tabela abaixo, que estabelece os montantes destinados a cada eixo viário, corredor de circulação e demais intervenções necessárias para garantir a fluidez do trânsito e o suporte adequado à densidade populacional autorizada.

PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA – OBRAS VIÁRIAS	
Obras Viárias	Valor Previsto
Paralela Palestina	120.000.000,00
Paralela 4ª Avenida	180.000.000,00
8 Elevados nas Marginais BR-101	90.000.000,00
Total	390.000.000,00

A aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir deverá observar, de forma prioritária, as diretrizes de adensamento vinculadas aos corredores urbanos, eixos estruturantes e às áreas objeto de alteração de parâmetros urbanísticos previstas no Plano Diretor Municipal e no microzoneamento, reconhecendo-se que a proposta de microzoneamento promove a redistribuição do adensamento de forma mais equilibrada em todo o território municipal.

A ampliação do adensamento em novos corredores e eixos urbanos ficará condicionada à existência ou à execução programada de obras públicas capazes de garantir a fluidez do trânsito, a eficiência do transporte coletivo e a adequada circulação urbana, sendo vedada a concentração excessiva de densidade em áreas desprovidas de infraestrutura compatível.

O adensamento urbano decorrente da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir deverá ser compatível com a capacidade de suporte da infraestrutura urbana existente ou planejada, sendo obrigatória a vinculação entre a autorização do potencial construtivo adicional e a execução de obras públicas de mobilidade, sistema viário e transporte coletivo.


As disposições deste Anexo estabelecem condicionantes adicionais ao controle do adensamento urbano, especialmente no que se refere à vinculação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, à disponibilidade e à capacidade da infraestrutura urbana.

Não obstante o Plano Diretor Municipal já discipline o adensamento populacional por meio de diretrizes e parâmetros próprios, a concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir permanecerá sujeita às limitações e condicionantes previstas neste Anexo, as quais se aplicam de forma cumulativa às disposições do Plano Diretor e da legislação urbanística vigente.


Sendo assim, deveser disponibilizada 2.500 unidades privativas a serem distribuídas em toda a cidade, sendo apenas excluídas a ZACC I, que continuarão a serem disponibilizadas conforme OUCs abertas atualmente.

Após esgotadas as quantidades de unidades privativas acima previstas, poderá ser disponibilizadas através de novas OUCs quantidades adicionais.


Documento assinado digitalmente

 **JOAO OLINDINO KOEDDERMANN FILHO**
Data: 23/01/2026 18:44:03-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>


Documento assinado digitalmente

 **CLELIA WITT SALDANHA OLSEN**
Data: 23/01/2026 18:45:26-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Documento assinado digitalmente

 **LEANDRO ARTHUR RODRIGUES DA SILVA**
Data: 23/01/2026 18:37:19-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Documento assinado digitalmente

 **JAILDO DA SILVA**
Data: 23/01/2026 18:47:48-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>