

LEI COMPLEMENTAR Nº 470, DE 09 DE JANEIRO DE 2017.

(Consolidada com as alterações promovidas pelas Leis Complementares nº [476/2017](#), nº [482/2017](#), nº [490/2017](#), nº [491/2017](#), nº [498/2018](#), [500/2018](#), nº [503/2018](#), nº [506/2018](#), nº [512/2018](#), nº [515/2018](#), nº [520/2018](#), nº [521/2019](#), nº [522/2019](#), nº [523/2019](#), nº [527/2019](#), nº [538/2019](#), nº [544/2019](#), nº [545/2019](#), nº [546/2019](#), nº [553/2019](#), nº [555/2020](#) nº [559/2020](#), nº [560/2020](#), nº [564/2020](#), nº [568/2021](#), nº [570/2021](#), nº [574/2021](#), nº [581/2021](#), nº [583/2021](#), nº [594/2022](#), nº [602/2022](#), nº [605/2022](#), nº [607/2022](#), nº [610/2022](#), nº [622/2022](#), nº [625/2022](#), nº [628/2022](#), nº [630/2022](#), nº [631/2022](#), nº [632/2022](#), nº [646/2023](#), nº [647/2023](#), nº [649/2023](#), nº [654/2023](#), nº [656/2023](#), nº [659/2023](#), nº [660/2023](#), nº [662/2023](#), nº [663/2023](#), nº [666/2023](#), nº [673/2023](#), nº [674/2024](#), nº [677/2024](#), nº [680/2024](#), nº [684/2024](#), nº [688/2024](#), nº [690/2024](#), nº [695/2025](#), nº [699/2025](#), nº [703/2025](#), nº [708/2025](#), nº [715/2025](#), nº [725/2025](#), nº [726/2025](#), nº [732/2025](#), nº [734/2025](#), nº [739/2025](#), nº [741/2025](#), nº [746/2025](#) e nº [752/2025](#). Para consultar as disposições revogadas, acesse o portal "[Leis Municipais](#)".)

Redefine e institui, respectivamente, os Instrumentos de Controle Urbanístico - Estruturação e Ordenamento Territorial do Município de Joinville, partes integrantes do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Joinville e dá outras providências.

O Prefeito de Joinville, no exercício de suas atribuições, faz saber que a Câmara de Vereadores de Joinville aprovou e ele sanciona a presente Lei Complementar:

Art. 1º Esta Lei Complementar redefine o Instrumento de Controle Urbanístico - Estruturação Territorial, que tem por objetivo estabelecer macrozoneamento do Município como referencial ao zoneamento urbano e rural; e institui o Instrumento de Controle Urbanístico - Ordenamento Territorial, que visa promover a qualificação físico-territorial do Município, ambos em consonância com as diretrizes estratégicas estabelecidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Joinville.

Parágrafo único. A estruturação e o ordenamento territorial são realizados mediante a regulação:

I - da divisão territorial;

II - do parcelamento do solo e condomínio;

III - do uso do solo; e,

IV - da ocupação do solo.

Art. 2º Para fins do disposto nesta Lei Complementar consideram-se:

I - altura da edificação: distância vertical, medida em metros, entre a referência de nível da edificação (RN) e o nível correspondente à laje de cobertura ou similar do último pavimento habitável, desconsideradas as alturas do coroamento e da acomodação de telhado, definida conforme anexo VIII - Referência de Nível, parte integrante desta Lei;

II - altura de topo: altura da edificação acrescida do desnível do terreno em relação ao nível da pista do aeroporto de Joinville;

III - área alagadiça: área que fica temporariamente encharcada, independentemente de estar localizada nas faixas de inundação dos cursos d'água, devido às características de má drenagem dos solos e/ou baixa declividade dos terrenos;

IV - área contaminada por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública: área definida pelo órgão ambiental municipal, onde há comprovadamente poluição ou contaminação causada pela introdução de quaisquer substâncias ou resíduos que nela tenham sido depositados, acumulados, armazenados, enterrados ou infiltrados de forma planejada, acidental ou até mesmo natural;

V - área de expansão urbana: área rural cuja transformação para área urbana está condicionada a apresentação de projeto urbanístico específico, nos termos da Lei Federal nº **12.608/12**, com diretriz de zoneamento e índices urbanísticos estabelecidos em Lei de iniciativa do Poder Público;

VI - área de fruição pública: área particular, localizada no pavimento térreo, livre de edificações, que tem por objetivo estimular e melhorar a oferta de áreas qualificadas para o uso público, que privilegiem o pedestre e promovam o desenvolvimento de atividades com valor social, cultural e econômico;

VII - área destinada a uso comum dos condôminos: área referente ao sistema de circulação interna e às demais áreas integrantes de condomínios não definidas como unidades autônomas;

VIII - área destinada a uso público: área referente ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos públicos, à manutenção de áreas de lazer e recreação e espaços livres para uso público e à implantação dos demais tipos de logradouros públicos;

IX - área sujeita a inundação: área atingida pelo extravasamento do leito dos cursos d'água em épocas de cheias;

X - área total edificada (ATE): somatório de todas as áreas construídas, exceto as áreas relacionadas no § 2º do art. 65, desta Lei Complementar; (Redação dada pela Lei Complementar nº **498/2018**)

XI - área urbana de adensamento controlado (AUAC): regiões que apresentam eventuais fragilidades ambientais, possuam mínimas condições de infraestrutura, inviabilidade ou restrições para a melhoria do sistema viário, deficiência de acesso ao transporte coletivo, aos equipamentos

públicos e serviços essenciais, limitando desta forma as condições de absorver uma quantidade maior de moradores ou de atividades econômicas;

XII - área urbana de adensamento especial (AUAE): regiões que não apresentam predominantemente fragilidade ambiental, possuem boas condições de infraestrutura, sistema viário estruturado, transporte coletivo, equipamentos públicos comprovadamente capazes de absorver a quantidade de moradores desejada, mas que apresentam predominância de características paisagísticas, históricas, e/ou de residências unifamiliares, não sendo recomendáveis para o adensamento populacional pleno;

XIII - área urbana de adensamento prioritário (AUAP): regiões que predominantemente não apresentam fragilidade ambiental, possuem boas condições de infraestrutura, sistema viário estruturado, transporte coletivo, equipamentos públicos comprovadamente capazes de absorver a quantidade de moradores desejada, maior volume de atividades voltadas preponderantemente ao setor terciário de baixo impacto ambiental e existência de expressivos vazios urbanos;

XIV - área urbana de adensamento secundário (AUAS): regiões que predominantemente não apresentam fragilidade ambiental, possuem boas condições de infraestrutura, sistema viário estruturado, transporte coletivo, equipamentos públicos comprovadamente capazes de absorver a quantidade de moradores desejada, maior volume de atividades voltadas preponderantemente ao setor terciário, com possibilidade de absorver atividades ligadas ao setor secundário de baixo impacto ambiental, e existência de vazios urbanos;

XV - área urbana de proteção ambiental (AUPA): regiões que apresentam grandes fragilidades ambientais, caracterizando-se por áreas acima da isoipsa 40, consideradas reservas paisagísticas que necessitam de grandes restrições de ocupação para efetiva proteção, recuperação e manutenção;

XVI - área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano conforme art. 9º, desta Lei;

XVII - área verde: área caracterizada pela continuidade e predominância de cobertura vegetal natural ou artificial, excluídas as Áreas de Preservação Permanente (APP) e as de Reserva Legal definidas em lei, vocacionadas ou não para o lazer e a recreação;

XVIII - áreas de lazer e recreação e espaços livres: são áreas destinadas às atividades prazerosas, sejam elas de natureza física ou mental, podendo ser: públicas, destinadas à implantação de praças de esportes, parques ou similares; ou de uso comum condominial, destinadas à implantação de salão de festas, playground, quadras de esportes ou similares;

XIX - Arruamento: abertura e/ou regularização de via realizada por interesse do Poder Público Municipal ou proveniente de servidão de passagem de uso particular ou de domínio público, implantada anteriormente à data desta Lei, cuja comprovação deverá ser feita mediante registro na matrícula do imóvel ou por imagens aéreas com data anterior a publicação desta Lei; (Redação dada pela Lei Complementar nº [654/2023](#))

XX - atividade com potencial poluidor/degradador geral médio: atividade econômica que tem potencial de causar incômodo e impacto significativo ao ambiente, à estrutura e à infraestrutura urbana, definida através de Resolução do CONSEMA vigente;

XXI - atividade com potencial poluidor/degradador geral pequeno: atividade econômica que não causa incômodo nem impacto significativo ao ambiente, à estrutura e à infraestrutura urbana, definida através de Resolução do CONSEMA vigente;

XXII - atividade comercial e/ou de prestação de serviços de grande interferência urbanística (grande porte): atividades comerciais/prestação de serviços com Área Total Edificada (ATE) igual ou superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados); (Redação dada pela Lei Complementar nº [630/2022](#))

XXIII - atividade comercial e/ou de prestação de serviços de média interferência urbanística (médio porte): atividades comerciais/prestação de serviços com área total edificada igual ou superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) e inferior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados); (Redação dada pela Lei Complementar nº [630/2022](#))

XXIV - atividade comercial e/ou de prestação de serviços de pequena interferência urbanística (pequeno porte): atividades comerciais/prestação de serviços com Área Total Edificada (ATE) inferior a 500m² (quinhentos metros quadrados); (Redação dada pela Lei Complementar nº [630/2022](#))

XXV - atividade econômica: atividades urbanas e rurais denominadas e divididas em agrosilvopastoril, comercial, prestação de serviço e industrial, podendo ainda estar subdivididos quanto às suas características peculiares, considerando a Classificação Nacional de Atividades Econômicas e Fiscal - CNAE, da Comissão Nacional de Classificação - CONCLA;

XXVI - atividade industrial de grande interferência urbanística (grande porte): atividade industrial com Área Total Edificada (ATE) igual ou superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados); (Redação dada pela Lei Complementar nº [630/2022](#))

XXVII - base do morro ou montanha: plano horizontal definido por planície ou superfície de lençol d' água adjacente ou, nos relevos ondulados, pela cota da depressão mais baixa ao seu redor;

XXVIII - circulação de acesso coberto à edificação: área coberta, vazada nas laterais, que interliga o acesso do lote/terreno à edificação;

XXIX - Comissão de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo: comissão técnica nomeada por Decreto, cuja função principal é dirimir dúvidas e definir diretrizes referentes ao parcelamento, uso e ocupação do solo;

XXX - condomínio horizontal de pequeno porte: condomínio com no máximo 30 (trinta) unidades autônomas, cuja área, após a exclusão das áreas de preservação permanente e reserva legal, é inferior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados);

XXXI - condomínio horizontal: divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias internas de domínio privado;

XXXII - condomínio integrado à edificação: condomínio em que a construção das edificações nas unidades autônomas é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;

XXXIII - condomínio vertical de pequeno porte: condomínio com no máximo 100 (cem) unidades autônomas, caracterizado como conjunto de edificações coletivas verticais cuja área, após a exclusão das áreas de preservação permanente e reserva legal, é inferior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados);

XXXIV - conjunto de edificações coletivas horizontais: aquele que comporta 02 (duas) ou mais edificações, com unidades autônomas agrupadas horizontalmente (geminadas), com acesso às unidades autônomas através de via de circulação interna ou de logradouro público;

XXXV - conjunto de edificações coletivas verticais: aquele que comporta 02 (duas) ou mais edificações com unidades autônomas, com acesso às unidades autônomas através de via de circulação interna ou de logradouro público;

XXXVI - conjunto de edificações isoladas: aquele que comporta 02 (duas) ou mais unidades autônomas, com acesso às unidades autônomas feito através de via de circulação interna ou de logradouro público;

XXXVII - consulta prévia: documento pelo qual o Poder Executivo Municipal informa ao interessado quais são requisitos e diretrizes ambientais e urbanísticas que deverão ser atendidas para a apresentação de um projeto de parcelamento do solo, de implantação de condomínio, ou de implantação, ampliação ou reforma de uma edificação;

XXXVIII - Coroamento: volume variável, acima do forro do último pavimento da torre, destinado a abrigar áreas e equipamentos vinculados às instalações elétricas, de prevenção contra incêndios, hidrossanitárias e de transporte vertical, não sendo permitida a instalação de áreas de convívio, depósitos e unidades habitacionais. (Redação dada pela Lei Complementar nº [521/2019](#))

XXXIX - cota de inundações: referência histórica de áreas sujeitas a inundações;

XL - Desdobro ou fracionamento: subdivisão do lote para formação de dois ou mais lotes, com frente para via oficial de circulação já existente, sem abertura de novas vias e nem prolongamento das vias já existentes, desde que essa subdivisão ocorra dentro de loteamento previamente aprovado; (Redação dada pela Lei Complementar nº [741/2025](#))

XL I - desmembramento: subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento da via de circulação oficial existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos; (Redação dada pela Lei Complementar nº **741/2025**)

XLII - edificação coletiva horizontal: aquela que comporta 02 (duas) ou mais unidades autônomas, em uma única edificação, agrupadas horizontalmente (geminadas), com acesso através de via de circulação interna ou de logradouro público;

XLIII - edificação coletiva vertical: aquela que comporta 02 (duas) ou mais unidades autônomas, agrupadas verticalmente, com área de circulação interna comum à edificação e acesso ao logradouro público;

XLIV - edificação isolada: aquela que comporta uma única unidade autônoma, com uma ou mais edificações, com acesso através de logradouro público;

XLV - embasamento: volume permitido em determinados Setores e Faixas Viárias, vinculado ou não à torre, contado a partir da Referência de Nível (RN) do terreno, cuja taxa de ocupação permitida é superior à taxa da torre, podendo ser construído sobre parte das divisas laterais e/ou de fundos, respeitado o recuo frontal;

XLVI - empreendedor: é o proprietário, possuidor ou representante legal do imóvel que responderá pela implantação, alteração, ampliação ou manutenção do parcelamento do solo, ou em caso de edificação, pela sua construção, reforma ou ampliação;

XLVII - equipamentos comunitários: equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

XLVIII - equipamentos urbanos: equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede de comunicação e telefonia e abastecimento de gás canalizado;

XLIX - fachada ativa: fachada edificada do pavimento térreo, em imóveis com uso comercial, prestação de serviço e/ou de uso misto, cujo objetivo é promover a interação das atividades instaladas nos pavimentos térreos das edificações com os espaços públicos, permitindo a integração visual, inclusive para pessoas com deficiência; (Redação dada pela Lei Complementar nº **684/2024**)

L - faixa não edificável: faixa de terreno onde, por disposição legal, é proibido edificar;

LI - faixas rodoviárias (FR): estradas intermunicipais em área urbana ou de expansão urbana, bem como vias estaduais e federais, destinadas à contenção da intensiva ocupação de caráter residencial e à localização preferencial de usos compatíveis com a atividade rodoviária, de forma a atenuar seu impacto sobre a malha urbana; (Redação dada pela Lei Complementar nº **684/2024**)

LII - faixas viárias (FV): área destinada ao adensamento habitacional e populacional delimitada por duas linhas imaginárias paralelas a partir das vias que deram origem às Faixas Viárias, conforme o artigo 13 desta Lei Complementar; (Redação dada pela Lei Complementar nº **498/2018**)

LIII - fração ideal: índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso no projeto em forma decimal, ordinária ou percentual;

LIV - gleba: imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

LV - infraestrutura básica: conjunto das redes de abastecimento de água potável, de disposição de esgoto sanitário, de distribuição de energia elétrica, de iluminação pública e manejo de águas pluviais, somados à pavimentação dos passeios e faixas de rolamento dos logradouros públicos;

LVI - infraestrutura complementar: rede de telefonia, rede de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado, mobiliário urbano, sinalização viária, e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica;

LVII - isoípsa: linha que, em um mapa topográfico, une os pontos que apresentam a mesma altitude;

LVIII - licença: ato vinculado, unilateral, pelo qual a administração Municipal autoriza o empreendedor a implantar, alterar ou ampliar parcelamento do solo ou condomínio, e/ou implantar, ampliar ou reformar edificação pública ou privada, uma vez demonstrado, pelo interessado, o preenchimento dos requisitos legais exigidos;

LIX - logradouro público: espaço livre destinado pela municipalidade à circulação, parada ou estacionamento de veículos, ou à circulação de pedestres, tais como calçadas, parques, áreas de lazer, calçadões;

LX - lote: terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe;

LXI - loteamento: subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes e áreas destinadas a uso público;

LXII - macrozona rural: caracteriza-se por área não ocupada ou não prioritária para ocupação por funções urbanas, sendo destinadas à preservação, às atividades agrosilvopastoris, à mineração, e ao turismo e lazer que dependem de localização específica;

LXIII - macrozona urbana: caracteriza-se pela oferta de infraestrutura básica, maior densidade de ocupação e existência de condições físico-naturais que favoreçam a urbanização;

LXIV - morro: elevação de terreno com cota mínima de 100m (cem metros) em relação à base, e inclinação média maior que 25° (vinte e cinco graus);

LXV - núcleo urbano: área urbanizada isolada; setor urbano situado em áreas definidas por lei municipal e separadas da sede municipal ou distrital por área rural ou por um outro limite legal;

LXVI - órgão licenciador: órgão do Poder Público responsável pelas concessões das licenças;

LXVII - parcelamento de pequeno porte: parcelamento de imóvel, na forma de loteamento ou desmembramento, cuja área total parcelada é inferior a 2.400m² (dois mil e quatrocentos metros quadrados);

LXVIII - Plano de Infraestrutura e Equipamentos Públicos Urbano e Rural: plano setorial previsto no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Joinville, que contempla os programas de implantação de infraestrutura básica, de equipamentos públicos e de mobiliário urbano e rural;

LXIX - referência de nível (RN): nível adotado em projeto para determinação da altura máxima do edifício, ou trecho deste, definido conforme anexo VIII - Referência de Nível, parte integrante desta Lei;

LXX - regiões de fragilidade ambiental: regiões que, por suas características, são particularmente sensíveis aos impactos ambientais adversos, de baixa resiliência e pouca capacidade de recuperação;

LXXI - remembramento do solo: unificação de dois ou mais lotes ou incorporação de partes de lotes a lote existente;

LXXII - reparcelamento: reconfiguração dos lotes criados em uma determinada gleba, podendo haver alteração do tamanho e quantidade de lotes;

LXXIII - setores especiais (SE): setores que, em função de programas e/ou projetos de interesse público, de usos específicos, da existência de características ambientais ou da sua posição na estrutura urbana, requeiram um tratamento de uso e ocupação diferenciado; (Redação dada pela Lei Complementar nº [476/2017](#))

LXXIV - Setor Especial de Interesse Cultural (SE-01): constituído por áreas ou imóveis de interesse do patrimônio cultural da cidade, inclusive as áreas do seu entorno paisagístico, respeitado os índices máximos descritos no anexo VII; (Redação dada pela Lei Complementar nº [498/2018](#))

LXXV - setor especial de interesse público (SE-02): constituído por áreas destinadas aos equipamentos públicos urbanos de educação, desenvolvimento tecnológico e inovador, lazer, cultura, saúde, terminais de transporte coletivo, assistência social, administração e serviço público; (Redação dada pela Lei Complementar nº [476/2017](#))

LXXVI - setor especial de interesse educacional (SE-03): áreas contidas dentro das Macrozonas Urbanas, constituídas por áreas destinadas aos equipamentos de educação superior e desenvolvimento tecnológico; (Redação dada pela Lei Complementar nº [476/2017](#))

LXXVII - setor especial de interesse de conservação de morros (SE-04): áreas situadas a partir da isoípsa de 40m (quarenta metros) que, pela sua situação e atributos naturais, devem ser protegidas e/ou requeiram um regime de ocupação especialmente adaptado a cada caso, podendo constituir Unidades de Conservação; (Redação dada pela Lei Complementar nº [476/2017](#))

LXXVIII - setor especial de interesse de conservação de várzeas (SE-05): áreas que, pela sua situação e atributos naturais, devem ser protegidas e/ou requeiram um regime de ocupação especialmente adaptado a cada caso, podendo constituir Unidades de Conservação; (Redação dada pela Lei Complementar nº [476/2017](#))

LXXIX - setor especial de interesse industrial (SE-06): áreas contidas dentro da Macrozonas Urbana, constituídas por áreas destinadas à instalação de atividades vinculadas aos setores terciário e secundário; (Redação dada pela Lei Complementar nº [476/2017](#))

LXXX - setor especial de interesse industrial misto (SE-06A): áreas contidas dentro da Macrozonas Urbana, constituídas por áreas destinadas à instalação de atividades vinculadas aos setores terciário, secundário e uso residencial; (Redação dada pela Lei Complementar nº [476/2017](#))

LXXXI - Setor Especial de Interesse Social (SE-07): as áreas de terras urbanas e rurais destinadas à implantação de Regularização Fundiária Urbana, bem como as áreas urbanas que possam ser utilizadas para produção de habitação de interesse social; (Redação dada pela Lei Complementar nº [680/2024](#))

LXXXII - setor especial de centralidade urbana (SE-08): áreas contidas dentro de um raio definido a partir das estações de cidadania do transporte coletivo de Joinville; (Redação dada pela Lei Complementar nº [476/2017](#))

LXXXIII - Setor Especial de Interesse da Segurança Pública (SE-09): áreas contidas dentro das Macrozonas Urbanas, constituídas por áreas destinadas aos equipamentos de segurança pública e demais serviços públicos ou privados necessários ao cumprimento da Lei de Execuções Penais (Lei nº 7.210, de 11 de julho de 1984); (Redação dada pela Lei Complementar nº [476/2017](#))

LXXXIII-A - Setor Especial de Interesse de Turismo Náutico (SE-10): áreas contidas dentro da Macrozona Urbana constituída por áreas destinadas ao desenvolvimento de turismo náutico. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [625/2022](#))

LXXXIV - setores de adensamento (SA): setores destinados à função residencial, industrial, comercial, e de prestação de serviços, facultados outros usos complementares; (Redação dada pela Lei Complementar nº [476/2017](#))

LXXXV - sinalização de denominação de logradouro público: placas ou outra forma de indicação de prolongamentos de logradouros públicos já definidos por lei; (Redação dada pela Lei Complementar nº [476/2017](#))

LXXXVI - sinalização horizontal e vertical: sinalização das vias conforme as diretrizes estabelecidas pelo Poder Executivo Municipal e as especificações do Código de Trânsito Brasileiro; (Redação dada pela Lei Complementar nº [476/2017](#))

LXXXVII - subsolo: volume de altura e projeção variáveis, situados no máximo de até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) acima da Referência de Nível (RN) do terreno; (Redação dada pela Lei Complementar nº [476/2017](#))

LXXXVIII - termo de compromisso: documento que estabelece garantias, cauções e condições para registro da incorporação, aprovação e início da execução das obras do parcelamento do solo; (Redação dada pela Lei Complementar nº [476/2017](#))

LXXXIX - termo de conclusão de obra: ato administrativo vinculado pelo qual a autoridade competente declara que o empreendimento foi fisicamente implantado; (Redação dada pela Lei Complementar nº [476/2017](#))

XC - terras de marinha: áreas situadas na faixa litorânea de 33m (trinta e três metros), medida a partir da linha das áreas inundadas pela maré alta do ano de 1831, portanto, terrenos situados no continente, na costa marítima e nas margens dos rios e lagoas, até onde se faça sentir a influência das marés bem como terrenos que contornam as ilhas situadas em zona onde se possa sentir a influência das marés, conforme definido em legislação federal vigente; (Redação dada pela Lei Complementar nº [476/2017](#))

XCI - torre: volume contado a partir da Referência de Nível (RN) do terreno até o forro do último pavimento habitável, destinado a abrigar, principalmente, as unidades autônomas; (Redação dada pela Lei Complementar nº [476/2017](#))

XCII - unidade autônoma: parte da edificação vinculada a uma fração ideal de terreno e coisas comuns, constituída de dependências e instalações de uso privativo e de parte das dependências e instalações de uso comum da edificação, destinada a fins residenciais ou não, assinalada por designação especial numérica ou alfabética para efeitos de identificação e discriminação; (Redação dada pela Lei Complementar nº [476/2017](#))

XCIII - unidade de conservação ambiental: espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público, com objetivo de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção; (Redação dada pela Lei Complementar nº [476/2017](#))

XCIV - uso do solo: classificação que as edificações assumem em atendimento às funções básicas urbanas e rurais, que são moradia, trabalho, abastecimento, recreação, lazer e assistência, estando aqui denominados e divididos em: residencial, agrosilvopastoril, comercial, prestação de serviço e industrial, podendo ainda estarem subdivididos quanto às suas características peculiares; (Redação dada pela Lei Complementar nº [476/2017](#))

XCV - usos condicionados: usos licenciados para lotes ou glebas, classificados como atividades com baixo ou médio impacto para o setor onde se encontram, permitidos desde que atendam requisitos especiais previstos em regulamentação específica, podendo inserir novos usos e/ou atividades, desde que classificadas com impacto igual ou menor ao inicialmente licenciado; (Redação dada pela Lei Complementar nº [500/2018](#))

XCVI - usos permitidos: usos adequados e que se enquadram nas categorias estabelecidas para as Áreas, Setores e Faixas, respeitadas as suas particularidades; (Redação dada pela Lei Complementar nº [476/2017](#))

XCVII - usos proibidos: aqueles usos incompatíveis com a destinação das Áreas, Setores e Faixas; (Redação dada pela Lei Complementar nº [476/2017](#))

XCVIII - usos tolerados: usos licenciados e efetivamente exercidos nos lotes ou glebas, classificados como de alto impacto ambiental e/ou urbanístico para o setor onde se encontram, tornados proibidos em decorrência da superveniência desta Lei Complementar, mas que em razão do direito adquirido, serão mantidos; (Redação dada pela Lei Complementar nº [500/2018](#))

XCIX - Moradia Digna: direito à garantia de padrões mínimos de habitabilidade como forma de inclusão social; (Redação dada pela Lei Complementar nº [476/2017](#))

C - Assentamentos precários: espaços urbanos ocupados ilegalmente como as favelas, loteamentos clandestinos ou irregulares e as sub habitações, assim considerada a unidade residencial subdividida para habitação coletiva multifamiliar; (Redação dada pela Lei Complementar nº [476/2017](#))

CI - Espaços vazios: as áreas não edificadas possíveis de se produzirem lotes ou habitações populares; (Redação dada pela Lei Complementar nº [476/2017](#))

CII - Áreas ociosas: espaços onde o Poder Público Municipal determine o parcelamento, a edificação e a utilização de forma compulsória; (Redação dada pela Lei Complementar nº [476/2017](#))

CIII - Regularização Fundiária Urbana – REURB: conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais com o objetivo de incorporar núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano. (Redação dada pela Lei Complementar nº [680/2024](#))

CIV - Grupo Familiar: conjunto de pessoas que convivem na mesma moradia, unidos ou não por laços consanguíneos, cuidando um dos outros e encontrando-se, dialeticamente articulados com a estrutura social na qual está inserido; (Redação dada pela Lei Complementar nº **476/2017**)

CVI - Plano Urbanístico Específico: documento que estabelece o regime urbanístico a ser adotado em cada SEIS, por meio da definição de usos admitidos e índices urbanísticos específicos. (Redação dada pela Lei Complementar nº **680/2024**)

CV - (Revogado pela Lei Complementar nº **680/2024**)

CVII - vias que deram origem à Faixa Viária - Vias que concentram prioritariamente os usos comerciais e de serviços, caracterizando-se como eixos comerciais ao longo das principais vias públicas, conforme Anexo IX, item 1.15 desta Lei Complementar; (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **498/2018**)

CVIII - Altura da Pista do Aeroporto de Joinville: para fins de projetos com base nesta Lei Complementar, considerar a altura da pista do aeroporto como sendo: 3 (três) metros acima do nível do mar, de acordo com informações obtidas no SIMGEO. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **498/2018**)

CIX - Impacto: a significativa repercussão ou interferência no sistema viário e na infraestrutura urbana ou rural, de natureza ambiental, social e/ou econômica, causadas por um empreendimento, em decorrência de seu uso ou porte, que provoque modificações negativas às condições de qualidade de vida da população vizinha e/ou ambiente urbano ou rural, definido conforme regulamentação específica; (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **500/2018**)

CX - Termo de Compromisso: Termo que elenca as condicionantes impostas a um determinado empreendimento para sua aprovação e manutenção como uso condicionado; (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **500/2018**)

CXI - Cronograma das ações de mitigação: Definição dos prazos para execução das atividades necessárias para mitigação dos impactos mapeados; (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **500/2018**)

CXII - Lotes ou glebas adjacentes: Lotes ou glebas vizinhos ou que a distância de suas testadas sejam de até 50 (cinquenta) metros. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **500/2018**)

CXIII - Máquinas e equipamentos pesados destinados a construção civil: São equipamentos e/ou veículos de médio e grande porte, tais como: acabadoras, autobetoneiras, bate-estacas, caminhões agitadores, caminhões basculantes, caminhões betoneiras, caminhões caçambas, caminhões fora-de-estrada, caminhões munck, caminhões tanques, caminhões transportadores, caminhões pipa, compactador à percussão, dragas, guias, guias ascensionais, guindastes, hidrofresas, minicarregadeiras, motoniveladoras, pá carregadeiras, retroescavadeiras, Rolo compactador, Rolo compactadores pé de carneiro, rolos compactadores pneumáticos, rolos

compactadores tandem, tratores de esteira ou similares. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [521/2019](#))

CXIV - Estudo de Viabilidade de Uso e/ou Atividade: estudo contendo informações técnicas e relativas à identificação, avaliação e prevenção dos impactos relacionados ao uso e/ou atividade de significativa repercussão ou interferência na vizinhança, necessárias quando da manifestação do interesse em inserir usos e/ou atividades em lotes ou glebas, inclusive de Uso Condicionado, a ser avaliado pela Comissão de Análise dos Estudos de Viabilidade de Usos e/ou Atividades. (Redação dada pela Lei Complementar nº [659/2023](#))

CXV - Servidão de passagem: área proveniente de um direito real sobre imóvel de terceiros, nascido geralmente por via contratual, por conveniência e comodidade do proprietário de imóvel não encravado, cuja largura seja inferior a doze metros. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [654/2023](#))

CXVI - Domínio público: é o exercício do direito de propriedade pelo poder público, em imóveis particulares destinados ao uso direto da coletividade através da fruição geral. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [654/2023](#))

CXVII - uso equiparado a atividades administrativas: empreendimentos com registro de CNAEs diversos, em que as atividades desenvolvidas se assemelham às atividades comerciais, administrativas e de serviços, e as atividades operacionais, de produção e fabris são desenvolvidas em local distinto, fora do estabelecimento, conforme comprovação documental;

CXVIII - atividade industrial de mínima interferência urbanística (micro porte): atividades industriais com Área Total Edificada (ATE) inferior a 500m² (quinhentos metros quadrados) e/ou com risco e incomodidade de vizinhança e de tráfego compatíveis com áreas predominantemente residenciais;

CXIX - atividade industrial de pequena interferência urbanística (pequeno porte): atividades industriais com Área Total Edificada (ATE) igual ou superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) e inferior a 1.500m² (mil e quinhentos metros quadrados) e/ou com risco e incomodidade de vizinhança e de tráfego compatíveis com áreas predominantemente residenciais;

CXX - atividade industrial de média interferência urbanística (médio porte): atividades industriais com área total edificada igual ou superior a 1.500m² (mil e quinhentos metros quadrados) e inferior a 5.000m² e/ou com risco e incomodidade de vizinhança e de tráfego compatíveis com áreas de usos mistos;

CXXI - atividade industrial grande interferência urbanística (grande porte): atividades industriais com Área Total Edificada (ATE) igual e/ou superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) e/ou com risco e incomodidade de vizinhança e de tráfego considerável, que se enquadram na legislação de Estudo prévio de Impacto de Vizinhança. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [659/2023](#))

CXXII - Setor Especial de Interesse Industrial Incentivado (SE-06B): áreas contidas dentro das macrozonas urbanas, destinadas à instalação de atividades vinculadas aos setores secundário e terciário, as quais poderão receber incentivos tributários, fiscais e urbanísticos para o desenvolvimento socioeconômico. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **673/2023**)

CXXIII - sacada integrada: projeção da área da edificação em balanço, podendo ser aberta com guarda-corpo ou fechada com vidro, caracterizando extensão do cômodo adjacente;

CXXIV - sacada técnica: área destinada a acomodar instalações e equipamentos, sem circulação e/ou permanência de pessoas;

CXXV - ornamentos arquitetônicos: elementos em concreto, madeira ou outro material sólido, projetados em balanço, com função exclusivamente estética e sem circulação e/ou permanência de pessoas. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **684/2024**)

CXXVI - área urbana de paisagem campestre (AUPC): regiões de baixo adensamento populacional e construtivo, cujo ambiente é estratégico para formas de ocupação que valorizem o meio ambiente, as características da paisagem campestre, o uso residencial, a manutenção dos usos preexistentes e as atividades náuticas, turísticas e de lazer, fomentando a promoção ambiental e cultural, aliada à ocupação sustentável.

CXXVII - setor campestre de interesse paisagístico (SC-01): áreas destinadas, predominantemente, ao uso residencial, às atividades agrossilvopastoris, turísticas e de eventos terrestres e náuticos, com parâmetros de ocupação de caráter sustentável, que visam proteger a paisagem campestre e propiciar o acesso aos rios.

CXXVIII - setor campestre de adensamento controlado (SC-02): áreas destinadas, predominantemente, ao uso residencial, à manutenção e regularização dos usos preexistentes, às atividades turísticas e de eventos, com parâmetros de ocupação de caráter sustentável, que visam proteger a paisagem campestre.

CXXIX - setor campestre de atividade náutica (SC-03): áreas destinadas, predominantemente, às atividades turísticas e náuticas, com parâmetros de ocupação de caráter sustentável, que visam proteger a paisagem campestre e propiciar o acesso aos rios e à Baía da Babitonga. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **688/2024**)

CXXX - área urbana de desenvolvimento econômico (AUDE): regiões de baixo adensamento urbano, cujo ambiente é estratégico para a implantação de parques de inovação tecnológica, formação profissional, atividades culturais e de lazer, fomentando a promoção social e o desenvolvimento econômico, aliados à ocupação sustentável.

CXXXI - setor de desenvolvimento econômico (SD-01): áreas destinadas à implantação de atividades industriais, científicas, tecnológicas, educacionais, culturais, de lazer, comércio e serviço, aliadas a uma ocupação sustentável.

CXXXII - setor de desenvolvimento misto (SD-02): áreas destinadas à implantação de atividades industriais, científicas, tecnológicas, educacionais, culturais, de lazer, comércio, serviço e residência, aliadas a uma ocupação sustentável.

CXXXIII - setor de desenvolvimento sustentável (SD-03): áreas destinadas à implantação de atividades industriais, científicas, tecnológicas, educacionais, culturais, de lazer, comércio, serviço e residência, aliadas à conservação do ambiente natural. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **708**/2025)

CXXXIV - remanescente: porção territorial da gleba, em que se dá o parcelamento do solo ou condomínio horizontal, que não integra e nem é afetada pelo projeto.

CXXXV - testada: é a maior extensão útil possível do alinhamento, único ou fragmentado, de um imóvel para uma mesma via.

CXXXVI - divisa lateral: é o alinhamento que delimita um imóvel em relação a outro, e compartilha um vértice em comum com a sua testada.

CXXXVII - divisa de fundos: é o alinhamento que delimita um imóvel em relação a outro, e não compartilha um vértice em comum com a sua testada. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **741**/2025)

CXXXVIII - Setor Especial de Interesse Educacional Incentivado (SE-03A): área contida dentro da macrozona urbana e destinada ao incentivo e provisão de equipamentos de educação; (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **752**/2025)

TÍTULO II DA DIVISÃO TERRITORIAL

Art. 3º O território do Município de Joinville divide-se em:

I - macrozona rural; e,

II - macrozona urbana.

Art. 4º Os limites das Macrozonas Rurais e Urbanas estão definidos conforme o Anexo II - Mapa do Macrozoneamento Rural e Urbano do Município de Joinville, parte integrante desta Lei.

CAPÍTULO I DA MACROZONA RURAL

Art. 5º A macrozona rural está dividida em:

I - Área Rural de Proteção Ambiental (ARPA); (Redação dada pela Lei Complementar nº **538/2019**)

II - Área Rural de Utilização Controlada (ARUC).

Parágrafo único. Os lotes contidos na Área Rural registrados no Cartório de Registro de Imóveis com áreas inferiores a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), são enquadrados, para efeito de ocupação do lote, como Área Urbana de Adensamento Controlado (AUAC), devendo respeitar uma taxa máxima de ocupação de 10% da área do lote, acrescida de 180m² (cento e oitenta metros quadrados).

Art. 6º Os limites da subdivisão das Áreas Rurais estão definidos conforme o Anexo II - Mapa do Macrozoneamento Rural e Urbano do Município de Joinville, parte integrante desta Lei Complementar.

CAPÍTULO II DA MACROZONA URBANA

Art. 7º A divisão territorial da área urbana está subdividida em:

I - área urbana de adensamento prioritário (AUAP);

II - área urbana de adensamento secundário (AUAS);

III - área urbana de adensamento especial (AUAE);

IV - área urbana de adensamento controlado (AUAC);

V - área urbana de proteção ambiental (AUPA); e,

VI - área urbana de desenvolvimento econômico (AUDE). (Redação dada pela Lei Complementar nº **708/2025**)

VII - área urbana de paisagem campestre (AUPC). (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **688/2024**)

§ 1º Os lotes contidos na Área Urbana de Proteção Ambiental (AUPA), registrados nos termos da lei, antes de 27 de março de 1996, cujas áreas sejam inferiores a 3.600,00 m² (três mil e seiscentos metros quadrados), serão passíveis de edificação, desde que: (Parágrafo Único transformado em § 1º pela Lei Complementar nº **520/2018**)

I - respeitem a taxa máxima de ocupação do lote de 60% (sessenta por cento) para lotes com até 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados); 45% (quarenta e cinco por cento), para lotes com área maior que 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e menor que 1.500 m² (mil e quinhentos metros quadrados), 30% (trinta por cento), para lotes com área maior que 1.500 m²

(mil e quinhentos metros quadrados) e menor que 3.600 m² (três mil e seiscentos metros quadrados) e acima desta medida, conforme o disposto no Anexo VII - Requisitos Urbanísticos para Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei Complementar; (Redação dada pela Lei Complementar nº [684/2024](#))

II - respeitem o gabarito máximo de 9,00m (nove metros); (Redação dada pela Lei Complementar nº [521/2019](#))

III - respeitem o recuo frontal mínimo de 5,00m (cinco metros) e afastamentos laterais e de fundos conforme § 1º do art. 73. (Redação dada pela Lei Complementar nº [521/2019](#))

IV - coeficiente máximo de aproveitamento do lote 1,0;

V - taxa de permeabilidade mínima de 20% (vinte por cento). (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [684/2024](#))

§ 2º As áreas dos imóveis situadas acima da isoípsa de 40,00m (quarenta metros), enquadradas como Área Urbana de Proteção Ambiental (AUPA), nas quais tenham sido executadas obras de terraplanagem, mineração e/ou supressão da cobertura vegetal, sem autorização, ou autorizadas e executadas em desconformidade com a autorização dos órgãos competentes, além das penalidades estipuladas pela legislação pertinente e da recuperação ambiental da área, ficam ainda obrigadas ao atendimento do regime de uso e ocupação do solo definido para a Área Urbana de Proteção Ambiental (AUPA). (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [520/2018](#))

§ 3º No caso de áreas anteriormente situadas acima da isoípsa de 40,00m (quarenta metros), nas quais tenham sido executadas obras de terraplanagem e/ou mineração até a data de 9 de janeiro de 2017, devidamente aprovadas e licenciadas pelos órgãos competentes, que tenham resultado em áreas com cotas inferiores a isoípsa de 40,00 m (quarenta metros), quando forem utilizadas para fins de parcelamento, uso e/ou ocupação, poderão adotar o regime urbanístico estabelecido para o zoneamento adjacente a esta área, mediante Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU), conforme Lei Complementar nº 539, de 13 de Setembro de 2019, ou outra que vier a substituí-la. (Redação dada pela Lei Complementar nº [659/2023](#))

§ 4º Na situação prevista no parágrafo anterior, quando os imóveis adjacentes possuírem zoneamentos diversos, deverá ser adotado o regime urbanístico mais adequado com a infraestrutura urbana existente, sendo que no caso da área adjacente localizada em Faixa Rodoviária, Faixa Viária e/ou Setor de Centralidade Urbana (SE-08), deverá ser respeitada a delimitação física estabelecida nos Artigos 12,13 e 14 da Lei Complementar nº 470, de 09 de janeiro de 2017. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [520/2018](#))

§ 5º Após a conclusão das obras de terraplanagem e/ou mineração, devidamente aprovadas e licenciadas pelos órgãos competentes, deverá ser encaminhado ao órgão da Prefeitura responsável pelo Sistema de Informações Municipais Georreferenciadas - SIMGeo, o Levantamento Planialtimétrico da área resultante, a fim de que seja realizada a atualização deste Sistema. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [520/2018](#))

§ 6º Para a Área Urbana de Paisagem Campestre (AUPC), aplicar-se-á o regime urbanístico constante no Anexo XII - Requisitos Urbanísticos para Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo da Área Urbana de Paisagem Campestre (AUPC). (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **688/2024**)

§ 7º Para a Área Urbana de Desenvolvimento Econômico (AUDE), aplicar-se-á o regime urbanístico constante no Anexo XIII - Requisitos Urbanísticos para Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo da Área Urbana de Desenvolvimento Econômico (AUDE). (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **708/2025**)

Art. 8º As Áreas Urbanas de Adensamento subdividem-se, ainda, em Setores e Faixas, conforme a seguinte classificação:

I - Setores de Adensamento (SA), subdivididos em: (Redação dada pela Lei Complementar nº **476/2017**)

- a) setor de adensamento prioritário 01 (SA-01);
- b) setor de adensamento prioritário 02 (SA-02);
- c) setor de adensamento secundário (SA-03);
- d) setor de adensamento controlado (SA-04);
- e) setor de adensamento especial (SA-05); (Redação dada pela Lei Complementar nº **622/2022**)
- f) setor de adensamento diversificado (SA-06). (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **622/2022**)

II - Setores Especiais (SE), subdivididos em: (Redação dada pela Lei Complementar nº **476/2017**)

- a) setor especial de interesse cultural (SE-01);
- b) setor especial de interesse público (SE-02);
- c) setor especial de interesse educacional (SE-03);
- d) setor especial de interesse de conservação de Morros (SE-04);
- e) setor especial de interesse de conservação de Várzeas (SE-05);
- f) setor especial de interesse industrial (SE-06);
- g) setor especial de interesse industrial misto (SE-06A);
- h) setor especial de interesse social (SE-07); e,
- i) setor especial de centralidade urbana (SE-08);
- j) setor especial de interesse da segurança pública (SE-09).
(Redação acrescida pela Lei Complementar nº **476/2017**)
- k) setor especial de interesse de turismo náutico (SE-10).
(Redação acrescida pela Lei Complementar nº **625/2022**)
- l) setor especial de interesse industrial incentivado (SE-06B).
(Redação acrescida pela Lei Complementar nº **673/2023**)
- m) Setor Especial de Interesse Educacional Incentivado (SE-03A).
(Redação acrescida pela Lei Complementar nº **752/2025**)

III - Faixas Viárias (FV); e,

IV - Faixas Rodoviárias (FR).

V - Setores Campestres (SC), subdivididos em:

- a) Setor Campestre de Interesse Paisagístico (SC-01);
 - b) Setor Campestre de Adensamento Controlado (SC-02);
 - c) Setor Campestre de Atividade Náutica (SC-03).
- (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **688/2024**)

VI - Setores de Desenvolvimento (SD), subdivididos em:

- a) Setor de Desenvolvimento Econômico (SD-01);
 - b) Setor de Desenvolvimento Misto (SD-02);
 - c) Setor de Desenvolvimento Sustentável (SD-03).
- (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **708/2025**)

§ 1º Os lotes contidos no Setor Especial de Interesse de Conservação de Morros (SE-04), registrados nos termos da lei, antes de 27 de março de 1996, cujas áreas sejam inferiores a 3.600,00 m² (três mil e seiscentos metros quadrados), serão passíveis de edificação, desde que: (Parágrafo Único transformado em § 1º pela Lei Complementar nº **498/2018**)

I - respeitem a taxa máxima de ocupação do lote de 60% (sessenta por cento) para lotes com até 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados); 45% (quarenta e cinco por cento), para lotes com área maior que 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e menor que 1.500 m² (mil e quinhentos metros quadrados), 30% (trinta por cento), para lotes com área maior que 1.500 m² (mil e quinhentos metros quadrados) e menor que 3.600 m² (três mil e seiscentos metros quadrados) e acima desta medida, conforme o disposto no Anexo VII - Requisitos Urbanísticos para Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei Complementar; (Redação dada pela Lei Complementar nº **684/2024**)

II - respeitem o gabarito máximo de 9,00m (nove metros); (Redação dada pela Lei Complementar nº **521/2019**)

III - respeitem o recuo frontal mínimo de 5,00m (cinco metros), e afastamentos laterais e de fundos conforme § 1º do art. 73. (Redação dada pela Lei Complementar nº **521/2019**)

IV - coeficiente máximo de aproveitamento do lote 1,0;

V - taxa de permeabilidade mínima de 20% (vinte por cento). (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **684/2024**)

§ 2º No Setor Especial Industrial Misto (SE-06A) o uso e ocupação industrial será realizado nas mesmas condições do Setor Especial Industrial (SE-06) e o uso e ocupação residencial, comercial e de serviço, ocorrerá de conformidade com o definido para o Setor de Adensamento Controlado (SA-04). (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **498/2018**)

§ 3º No Setor Especial de Interesse Industrial Incentivado (SE-06B), o uso e a ocupação serão realizados nas mesmas condições do Setor Especial de Interesse Industrial (SE-06). (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **673/2023**)

Art. 9º Os Perímetros da Área Urbana e dos Núcleos Urbanos estão representados conforme o Anexo X - Mapa do Perímetro Urbano do Município de Joinville e descritos conforme Anexo XI, parte integrante desta Lei.

Art. 10 Os limites da subdivisão da Área Urbana e dos Núcleos Urbanos estão representados conforme o Anexo III - Mapa de Uso e Ocupação da Área Urbana, e descritos conforme o Anexo IX, parte integrante desta Lei.

CAPÍTULO III

DA DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS, DOS SETORES E DAS FAIXAS

Art. 11 A delimitação física das Áreas e dos Setores é determinada pelo perímetro definido por linha imaginária que percorre vias de circulação, poligonais topográficas, formas geométricas circulares ou elementos naturais, assim caracterizada:

I - nas vias de circulação a delimitação será definida por uma linha que coincide com o eixo da via;

II - nas poligonais topográficas, a linha perimetral coincidirá com as isoípsas do Sistema Cartográfico do Município de Joinville;

III - nos elementos naturais, a linha perimetral coincidirá com uma linha imaginária equidistante às margens dos rios, lagoas e canais, ou com divisores de água; e,

IV - nas formas geométricas circulares, a linha perimetral coincidirá com o perímetro formado pelo raio de 500m (quinhentos metros) de circunferência a partir de seu centro geométrico.

§ 1º Todos os pontos de inflexão das poligonais das Áreas e Setores serão representados ao longo das descrições pela sigla "P.I." e serão identificados por um par de coordenadas georreferenciadas (x,y) com as seguintes especificações:

- a) projeção Universal Transversa de Mercator (UTM), Meridiano Central W 51º;
- b) sistema de Referência Geocêntrico para as Américas (SIRGAS2000);
- c) elipsóide de referência GRS80; e,
- d) datum Vertical: Marégrafo de Imbituba-SC.

§ 2º Todos os mapas e elementos cartográficos representados nesta Lei seguirão as disposições do Decreto nº **16.171**, de 25 de novembro de 2009, que criou o Sistema de Informações Municipais Georreferenciadas, SIMGEO, e define o Gerenciamento do Sistema Cartográfico Municipal.

Art. 12 A abrangência do zoneamento das Faixas Rodoviárias é determinada pelo perímetro dos imóveis registrados no Cartório de Registro de Imóveis e que possuem suas testadas para a rodovia em questão. (Redação dada pela Lei Complementar nº 605/2022)

§ 1º Os lotes atingidos pelas FRs (Faixas Rodoviárias) somente poderão utilizar o acesso por outros logradouros mediante aprovação de EVA (Estudo de Viabilidade de Uso e/ou Atividade) ou, no caso de movimentação de veículos de grande porte, de carga e/ou de tráfego pesado em quantidade equivalente ao critério de grande interferência urbanística para atividades industriais, mediante EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança). (Redação dada pela Lei Complementar nº 739/2025)

§ 2º A delimitação física das Faixas Rodoviárias, objeto do caput deste artigo, considerará os perímetros descritos no registro dos imóveis.

§ 3º Nos casos de intersecção de FR (Faixa Rodoviária) com Setores Especiais, Área Urbana de Proteção Ambiental ou Macrozona Rural, prevalecerão os requisitos urbanísticos do SE, da AUPA ou rurais, ressalvadas as exceções previstas nesta Lei Complementar. (Redação dada pela Lei Complementar nº 739/2025)

§ 4º Nos casos de remembramento, essa modalidade de parcelamento do solo será permitida desde que o acesso esteja voltado para as vias estaduais ou federais classificadas como Faixas Rodoviárias (FR). (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 605/2022)

§ 5º Os lotes atingidos pelas FRs (Faixas Rodoviárias) em estradas intermunicipais e rodovias estaduais em Área de Expansão Urbana, determinadas no Anexo IX, somente poderão aplicar o respectivo regime urbanístico, de FR inserida em AUAC (Área Urbana de Adensamento Controlado), em uma faixa de até 400 metros a contar do eixo da via. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 684/2024)

§ 6º Os imóveis situados na ARUC (Área Rural de Utilização Controlada) com testada para a rodovia federal Governador Mário Covas, BR-101, e suas marginais, poderão requerer a conversão para urbano, em uma faixa de até 800 m (oitocentos metros) a partir do eixo da faixa de domínio da rodovia, por meio da OOA (Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo), passando a estar inseridos no perímetro urbano do Município e a fazer uso dos requisitos urbanísticos de FR (Faixa Rodoviária) em AUAC (Área Urbana de Adensamento Controlado). (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 739/2025)

Art. 12-A A reserva de faixa não edificável ao longo das rodovias que cruzam o município é de 15 (quinze) metros, de cada lado, a partir da faixa de domínio, excetuando-se:

I - a Rodovia Governador Mário Covas (BR-101), no trecho entre a projeção do entroncamento da Estrada Palmeira e Rua Quinze de Outubro até o entroncamento com a Avenida Hans Dieter Schmidt, onde a faixa não edificável será de 5 (cinco) metros, de cada lado, a partir da faixa de domínio;

II - a Rodovia Rodolfo Jahn (SC-108), no trecho entre a Rua dos Portugueses e a Rua São Firmino, onde a faixa não edificável será de 5 (cinco) metros, de cada lado, a partir da faixa de domínio;

Parágrafo único. Nos demais locais, fica permitida a regularização das edificações situadas entre 5 (cinco) e 15 (quinze) metros, de cada lado, a partir da faixa de domínio, se comprovadamente construídas antes de 09 de janeiro de 2017. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **699/2025**)

Art. 13 A delimitação física das Faixas Viárias é determinada pelo perímetro definido por duas linhas imaginárias paralelas equidistantes 100m (cem metros) ao eixo da via.

§ 1º Os lotes atingidos pela Faixa Viária somente poderão aplicar o regime urbanístico definido para esta faixa se tiverem sua testada inserida parcial ou totalmente na respectiva faixa.

§ 2º Os lotes atingidos parcialmente pela Faixa Viária poderão aplicar em toda a sua área o regime urbanístico definido para esta faixa, em uma profundidade de até 2,5 (duas vírgula cinco) vezes a sua testada, limitando-se, neste caso a 250m (duzentos e cinquenta metros) de profundidade. (Redação dada pela Lei Complementar nº **570/2021**)

§ 3º Nos casos de intersecção de Faixa Viária com Setores Especiais ou Área Urbana de Proteção Ambiental prevalecerá o regime urbanístico do SE ou da AUPA, com exceção do SE-01 e do SE-10. (Redação dada pela Lei Complementar nº **659/2023**)

§ 4º Quando uma Faixa Viária interceptar a Área Urbana de Adensamento Especial a delimitação física da Faixa Viária é determinada pelo perímetro dos imóveis registrados no Cartório de Registro de Imóveis e que possuem suas testadas para via em questão, vedado o aproveitamento de áreas originadas de remembramentos realizados após a data de publicação desta Lei Complementar, exceto quando for remembramento cuja área tenha sido adquirida do Município de Joinville. (Redação dada pela Lei Complementar nº **521/2019**)

§ 5º Quando uma Faixa Viária dividir dois Setores de Adensamento (SA) de potenciais construtivos diferentes, os lotes de frente para a rua que deu origem à Faixa Viária, localizados no setor de menor potencial construtivo, poderão adotar o mesmo potencial construtivo do setor com o qual faz divisa, excluindo as Faixas Viárias que limitam os Setores de Adensamento Controlado (SA-04) que contornam as unidades de conservação do Morro do Boa Vista e do Morro do Iririu. (Redação dada pela Lei Complementar nº **739/2025**)

§ 6º Quando a distância entre os limites de duas ou mais Faixas Viárias for menor que 100m (cem metros), aplicar-se-á aos imóveis situados nestas áreas, o zoneamento das Faixas Viárias lindeiras, exceto na Área Urbana de Adensamento Especial. (Redação dada pela Lei Complementar nº **498/2018**)

Art. 14 A delimitação física dos Setores Especiais de Centralidade Urbana (SE-08) é determinada pelo perímetro definido por um raio de 500m (quinhentos metros) a partir do centro geométrico do terreno das estações de cidadania do transporte coletivo de Joinville.

§ 1º Os lotes atingidos pelos Setores Especiais de Centralidade Urbana (SE-08) poderão aplicar em sua área o regime urbanístico definido para as Faixas Viárias, desde que a parte atingida corresponda a no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área do lote.

§ 2º Quando um Setor Especial de Centralidade Urbana (SE-08) se sobrepor a outro Setor Especial prevalecerá o regime urbanístico desse último setor.

Art. 15 Quando uma Área, Setor ou Faixa se sobrepor ou interceptar área pertencente a uma Unidade de Conservação ou sua zona de amortecimento, prevalecerão os zoneamentos e índices urbanísticos estabelecidos em seu respectivo Plano de Manejo ou, na sua ausência, pelo que definir seu Conselho Gestor, dentro dos objetivos da Unidade de Conservação.

Art. 15-A No caso de lotes situados em duas ou mais áreas, setores ou faixas distintas, fica facultada ao proprietário a escolha do regime urbanístico, desde que o regime optado corresponda a, no mínimo, 30% (trinta por cento) da área total do lote, e respeitada:

I - a prevalência de Faixa Rodoviária sobre os Setores de Adensamento (SA) e sobre as Faixas Viárias, quando o lote tiver testada para a rodovia e/ou marginal que deu origem à respectiva faixa, aplicadas as delimitações de Faixa Rodoviária estabelecidas nesta Lei Complementar;

II - a prevalência de Faixa Viária sobre os Setores de Adensamento (SA) e sobre os Setores Especiais (SE) em que ela incide, quando o lote tiver testada para a via que deu origem à respectiva faixa, aplicadas as delimitações de Faixa Viária estabelecidas nesta Lei Complementar;

Parágrafo único. O caso previsto no caput deste artigo não se aplica à fração do terreno grafada como Macrozona Rural, Área de Expansão Urbana regulamentada, Área Urbana de Proteção Ambiental (AUPA) e Setores Especiais de Interesse de Conservação de Morros (SE-04) e de Várzeas (SE-05). (Redação dada pela Lei Complementar nº **739**/2025)

Art. 15-B As áreas demarcadas como Operação Urbana Consorciada, no Anexo III, terão regimento urbanístico próprio, conforme lei complementar específica. (Redação dada pela Lei Complementar nº **690**/2024)

Art. 15-C Os Setores Especiais de Interesse Educacional Incentivados (SE-03A) poderão ser instituídos por decreto específico do Poder Executivo Municipal, permitindo o estabelecimento de um padrão urbanístico próprio para prover equipamentos de educação e desenvolver a política educacional, mediante o atendimento de critérios qualificadores.

§ 1º Os proprietários de lotes ou glebas, empreendedores e as entidades representativas de organizações voltadas à educação poderão apresentar propostas de implantação de SE-03A e

seus respectivos planos urbanísticos específicos ao Poder Executivo Municipal, submetendo-as à aprovação dos órgãos responsáveis pelas políticas educacional e urbanística.

§ 2º A aprovação da proposta de implantação de SE-03A não exime o empreendedor dos devidos licenciamentos ambientais, urbanísticos e edífícios junto aos órgãos competentes.

§ 3º A implantação de SE-03A em áreas e/ou empreendimentos privados fica condicionada à provisão de vagas à rede municipal de ensino.

§ 4º Os requisitos urbanísticos de ocupação do solo no SE-03A poderão ter incremento de até 50% (cinquenta por cento) no Coeficiente de Aproveitamento do Lote e 100% (cem por cento) no Gabarito, em relação ao setor vigente no local.

§ 5º O Poder Executivo regulamentará este artigo, no que couber. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **752/2025**)

CAPÍTULO IV DOS SETORES ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - SEIS

Art. 16 As áreas destinadas à procedimentos de delimitação dos Setores Especiais de Interesse Social - SEIS visam incluir, no zoneamento da cidade, uma categoria que permita o estabelecimento de um padrão urbanístico próprio, para propiciar às famílias com menor poder aquisitivo acesso à terra urbanizada e à moradia digna.

Parágrafo único. Os Setores Especiais de Interesse Social - SEIS poderão ser instituídos em áreas de regularização de núcleos urbanos informais nos termos do Parágrafo único do art. 35 da Lei nº **13.465** de 11 de julho de 2017 e/ou para implantação de loteamentos e empreendimentos de interesse social. (Redação dada pela Lei Complementar nº **680/2024**)

Seção I Do Programa de Regularização Fundiária

Art. 17 A Regularização Fundiária Urbana – REURB está submetida aos critérios previstos na Lei **13.465/2017**, no Plano Diretor do Município e no Decreto Municipal 53.991/2023, ou os que vierem a substituí-los. (Redação dada pela Lei Complementar nº **680/2024**)

(Incisos revogados pela Lei Complementar nº **680/2024**)

§ 1º A delimitação dos Setores Especiais de Interesse Social - SEIS para regularização fundiária de núcleos urbanos informais só será admitida àqueles instaurados nos termos do art. 32 da Lei nº **13.465** de 11 de julho de 2017.

§ 2º As áreas de regularização fundiária de Núcleos Urbanos Informais, instauradas nos termos do art. 32 da Lei nº **13.465** de 11 de julho de 2017, passam a compor o perímetro urbano do município. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **680/2024**)

Seção II

Da delimitação dos Setores Especiais de Interesse Social

Art. 18 Os Setores Especiais de Interesse Social - SEIS serão delimitados por decretos específicos do Poder Executivo Municipal. (Redação dada pela Lei Complementar nº **680/2024**)

(Incisos revogados pela Lei Complementar nº **680/2024**)

Parágrafo único. Os SEIS poderão ser delimitados em áreas públicas ou privadas, de todo o perímetro urbano do município.

Art. 19 Os proprietários de lotes ou glebas, empreendedores e as entidades representativas dos moradores poderão apresentar ao Poder Executivo Municipal, propostas de implantação de Setores Especiais de Interesse Social - SEIS e seus respectivos Planos Urbanísticos Específicos, condicionados a parecer favorável do órgão responsável pela política habitacional. (Redação dada pela Lei Complementar nº **680/2024**)

§ 1º As propostas aprovadas de implantação de SEIS não eximem o empreendedor das aprovações ambientais, urbanísticas e edificações junto aos respectivos órgãos competentes.

§ 2º A implantação de SEIS em áreas e/ou empreendimentos privados fica condicionado à oferta e destinação de unidades habitacionais de interesse social ao Município de Joinville." (NR)

§ 3º O Poder Executivo regulamentará este artigo, no que couber. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **680/2024**)

Art. 20 (Revogado pela Lei Complementar nº **680/2024**)

Art. 21 (Revogado pela Lei Complementar nº **680/2024**)

Art. 22 Após o cumprimento das exigências legais o Chefe do Poder Executivo, por Decreto, delimitará os SEIS e fixará o prazo para a apresentação à comunidade do Plano Urbanístico Específico para implementação do Programa de Regularização Fundiária. (Redação dada pela Lei Complementar nº **680/2024**)

(Parágrafo revogado pela Lei Complementar nº **680/2024**)

Art. 23 (Revogado pela Lei Complementar nº **680/2024**)

Art. 24 (Revogado pela Lei Complementar nº **680/2024**)

Art. 25 (Revogado pela Lei Complementar nº **680/2024**)

Art. 26 (Revogado pela Lei Complementar nº **680/2024**)

Art. 27 (Revogado pela Lei Complementar nº **680**/2024)

Art. 28 (Revogado pela Lei Complementar nº **680**/2024)

TÍTULO III
DAS FORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO E DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS
HORIZONTAIS

CAPÍTULO I
DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 29 O parcelamento do solo poderá ocorrer na forma de:

- I - arruamento;
- II - loteamento;
- III - desmembramento;
- IV - desdobro ou Fracionamento;
- V - remembramento; e,
- VI - reparcelamento.

§ 1º O parcelamento do solo na forma deste artigo, é a divisão ou união de terras em unidades juridicamente independentes, dotadas de individualidade própria, com acesso a logradouro público, destinadas ao uso e ocupação de funções urbanas ou rurais, assegurados os interesses públicos e as funções sociais da propriedade e da cidade. (Redação dada pela Lei Complementar nº **741**/2025)

§ 2º Admite-se o parcelamento do solo de forma simultânea ou consecutiva, no mesmo imóvel ou em parte dele, desde que atendida a legislação em vigor, em especial os requisitos desta Lei Complementar.

§ 3º Admite-se o remembramento de lotes contíguos, desde que atendida a legislação em vigor, em especial os requisitos desta Lei Complementar.

§ 4º (Revogado pela Lei Complementar nº **741**/2025)

§ 5º (Revogado pela Lei Complementar nº **741**/2025)

§ 6º Em caso de loteamento em gleba inserida parcialmente no perímetro urbano, a porção rural, quando não constituir um módulo rural e não for possível desmembrar, poderá ser considerada reserva legal, registrada na matrícula do imóvel.

§ 7º Em caso de loteamento, quando o remanescente não tiver acesso a logradouro público, deverá ser garantido o acesso por via pública do sistema viário a ser implantado.

§ 8º O parcelamento do solo de remanescente não poderá ser feito na modalidade de desmembramento. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 741/2025)

Art. 30 Todo e qualquer parcelamento do solo, dentro dos limites do Município, se fará com prévia aprovação do Poder Executivo Municipal, observadas as disposições legais.

Seção I Dos Requisitos Ambientais

Art. 31 Não será permitido o parcelamento do solo nas modalidades de loteamento e desmembramento quando: (Redação dada pela Lei Complementar nº 741/2025)

I - em área alagadiça ou sujeita a inundação, antes de tomadas as providências estabelecidas para assegurar o escoamento ou a contenção das águas;

II - em área que a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

III - em áreas com predomínio de inclinações superiores a 30% (trinta por cento), ou 16º 42' (dezesesseis graus e quarenta e dois minutos), salvo o disposto no § 1º deste artigo; (Redação dada pela Lei Complementar nº 741/2025)

IV - em área sujeita a deslizamento de encosta, abatimento do terreno, processo de erosão linear ou outra situação de risco, antes de tomadas as providências para garantir sua estabilidade;

V - em área que integre unidades de conservação da natureza, criadas na forma da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, salvo o disposto no § 2º deste artigo; ou,

VI - em área delimitada como área de manutenção de floresta ou de compensação ambiental devidamente averbada na matrícula do imóvel;

§ 1º Admite-se o parcelamento em áreas com inclinação natural superior a 30% (trinta por cento) e inferior a 100% (cem por cento), desde que seja apresentada solução técnica na implantação do empreendimento que garanta a segurança contra situações de risco.

§ 2º Admite-se o parcelamento do solo em unidades de conservação ambiental desde que o mesmo esteja regulamentado no Plano de Manejo dessas unidades.

Art. 32 (Revogado pela Lei Complementar nº 741/2025)

Seção II

Dos Requisitos Urbanísticos

Art. 33 Consideram-se requisitos urbanísticos para efeito de parcelamento do solo:

- I - destinação de áreas para equipamentos urbanos e/ou comunitários, áreas de lazer e recreação e espaços livres para uso público;
- II - destinação de áreas para as vias de circulação e de sua integração ao sistema viário do entorno, quando for o caso;
- III - dimensionamento dos lotes e quadras, fixados quanto aos seus limites mínimos e máximos; e,
- IV - infraestrutura básica.

§ 1º O parcelamento do solo na modalidade de arruamento:

I - motivado por interesse público, quando já implantado, fica dispensado do atendimento dos requisitos urbanísticos previstos neste artigo;

II - motivado por interesse público, quando não implantado, fica dispensado do atendimento dos requisitos urbanísticos previstos nos incisos I, II e III deste artigo, ficando a cargo do doador/proprietário a implantação da infraestrutura básica; (Redação dada pela Lei Complementar nº **654**/2023)

III - proveniente de servidão de passagem de uso particular, implantada anteriormente à data desta Lei Complementar, fica dispensado do atendimento dos requisitos urbanísticos previsto no inciso I do caput deste artigo, e da seção mínima de via prevista nos anexos de Requisitos Urbanísticos para Parcelamento do Solo desta Lei Complementar. Caso a servidão de passagem tenha frente para uma via que deu origem a uma Faixa Viária, a seção mínima deverá ser de, no mínimo, 5,00 m (cinco metros).

IV - proveniente de servidão de passagem de domínio público, implantada anteriormente à data desta Lei Complementar, fica dispensado do atendimento dos requisitos urbanísticos previsto no inciso I do caput deste artigo, e da seção mínima de via prevista nos anexos de Requisitos Urbanísticos para Parcelamento do Solo desta Lei Complementar. Caso o domínio público tenha frente para uma via que deu origem a uma Faixa Viária, a seção mínima deverá ser de, no mínimo, 5,00 m (cinco metros). (Redação dada pela Lei Complementar nº **741**/2025)

§ 2º O parcelamento do solo nas modalidades de desdobro e remembramento está dispensado do atendimento aos requisitos urbanísticos previstos nos incisos I, II e IV.

§ 3º O parcelamento do solo nas modalidades de reparcelamento está dispensado do atendimento aos requisitos urbanísticos previstos no inciso II. (Redação dada pela Lei Complementar nº **583/2021**)

§ 4º O parcelamento do solo na modalidade de desmembramento está dispensado do atendimento aos requisitos urbanísticos previstos nos incisos I e II. (Redação dada pela Lei Complementar nº **583/2021**)

§ 5º Os índices de parcelamento definidos para os setores das áreas de expansão urbana regulamentadas ficam condicionados à aquisição de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU), definida por lei específica, ficando os imóveis sujeitos, até a aquisição da referida outorga, aos usos e índices urbanísticos previstos para a ARUC.

§ 6º Para efeito de cálculo dos requisitos urbanísticos de parcelamento do solo, aplicados nos imóveis localizados em áreas de expansão urbana regulamentadas, que utilizem o regime urbano, será considerada somente a área convertida por meio da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU). (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **741/2025**)

Subseção I

Da Destinação de Áreas para Equipamentos Urbanos e/ou Comunitários, Áreas de Lazer e Recreação e Espaços Livres para Uso Público

Art. 34 O empreendedor deverá garantir, através de projeto de parcelamento do solo aprovado pelo Município, na modalidade de loteamento, a destinação de área para uso público, conforme percentual mínimo estabelecido nos anexos de Requisitos Urbanísticos para Parcelamento do Solo desta Lei Complementar. (Redação dada pela Lei Complementar nº **741/2025**)

§ 1º Os parcelamentos do solo de pequeno porte, na forma de loteamento, ficam dispensados da destinação de área para uso público. (Redação dada pela Lei Complementar nº **741/2025**)

§ 2º A abertura e/ou regularização de vias através de processos de arruamentos ficam isentas de doações obrigatórias no momento da sua implantação, estando sujeita a doações quando do seu parcelamento por interesse do empreendedor/proprietário.

§ 3º Nas Faixas Rodoviárias (FR) e nos Setores Especiais de Interesse Industrial (SE-06 e SE-06B), o percentual destinado de área mínima para uso público será de 10% (dez por cento). (Redação dada pela Lei Complementar nº **684/2024**)

§ 4º (Revogado pela Lei Complementar nº **583/2021**)

§ 5º Em áreas de expansão urbana regulamentadas, mediante parecer da Comissão de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, os parcelamentos do solo atingidos por diretriz de parque linear urbano poderão contabilizar as áreas de preservação permanente no percentual requerido para destinação ao uso público. (Redação dada pela Lei Complementar nº **741/2025**)

§ 6º No cálculo do percentual requerido para destinação ao uso público, deverá ser considerada a área total da gleba em que se dá o parcelamento do solo, excluídas as áreas de preservação permanente, reserva legal, manutenção florestal, compensação ambiental, corpos hídricos, faixas não edificáveis, faixas de domínio, remanescentes e outras áreas protegidas por lei.

§ 7º Em caso de loteamento de remanescente de parcelamento do solo ou condomínio horizontal anterior, o qual não foi considerado no cálculo de destinação, deverá incidir nova destinação ao uso público. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **741/2025**)

Art. 35 As áreas destinadas para uso público serão especificadas pelo Poder Executivo Municipal, com base no Plano de Infraestrutura e Equipamentos Públicos Urbano e Rural.

§ 1º Caso não seja necessária a reserva de área destinada para uso público na localidade do empreendimento, ou esta seja inferior à área que o equipamento previsto requer, a Comissão de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, com base no Plano de Infraestrutura e Equipamentos Públicos Urbano e Rural e em avaliação prévia do Município, poderá, alternativamente, recomendar a substituição da obrigação de doação de área, na gleba a ser parcelada, por:

I - indenização em pecúnia, destinada à aquisição de imóveis para equipamentos urbanos e/ou comunitários, áreas de lazer e recreação e espaços livres para uso público; e/ou,

II - doação de área(s) distinta(s), em outro(s) imóvel(is), visando a ampliação de imóveis públicos existentes ou a aquisição de novos imóveis, que deverão ser destinados à implantação de equipamentos públicos urbanos e/ou comunitários, áreas de lazer e recreação e espaços livres para uso público.

§ 2º Para efeito de avaliação monetária, deverão ser obedecidas as normativas vigentes.

§ 3º A conversão da destinação de área pública por indenização em pecúnia ou doação de área distinta em outro imóvel, fica condicionada à aquiescência do empreendedor e será regulamentada por Decreto do Poder Executivo. (Redação dada pela Lei Complementar nº **741/2025**)

Art. 36 (Revogado pela Lei Complementar nº **677/2024**)

Subseção II

Da Destinação de Áreas para o Sistema Viário

Art. 37 O empreendedor deverá garantir, no projeto de parcelamento do solo aprovado pelo Município, a destinação das áreas referentes ao sistema viário, considerando o traçado das vias que integram a Lei Complementar nº 694/2024, ou a que vier substituí-la, bem como as diretrizes estabelecidas pelo órgão de planejamento urbano. (Redação dada pela Lei Complementar nº **741/2025**)

Parágrafo único. As dimensões estabelecidas nas seções constantes nos anexos de Requisitos Urbanísticos para Parcelamento do Solo e de Sistema Viário desta Lei Complementar, deverão ser respeitadas como parâmetros mínimos, e a configuração dos perfis é sugestiva, podendo ser alterada de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo órgão de planejamento urbano. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **741/2025**)

Art. 38 Na aprovação de parcelamentos de solo será sempre considerada a urbanização da área contígua ou limítrofe, devendo as vias de circulação previstas articularem-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizarem-se com a topografia local.

Art. 39 As vias de circulação poderão terminar nas divisas da área a parcelar, quando seu prolongamento estiver previsto no Plano Viário de Joinville ou quando, a juízo do setor competente do Poder Executivo Municipal, interessar à estruturação urbana do Município.

Art. 40 As vias de circulação sem saída só serão permitidas se providas de praças de retorno, e cuja forma permita, no mínimo, a manobra de um veículo de coleta pública de resíduos sólidos (lixo).

Subseção III Do Dimensionamento das Quadras e Lotes

Art. 41 Os lotes e remanescentes resultantes de parcelamento do solo terão as áreas e testadas mínimas estabelecidas nos anexos de Requisitos Urbanísticos para Parcelamento do Solo desta Lei Complementar. (Redação dada pela Lei Complementar nº **741/2025**)

§ 1º Nas vias principais que configuram as Faixas Viárias (FV) as áreas mínimas dos lotes serão de 450m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), e as testadas mínimas dos lotes serão de 15m (quinze metros). (Redação dada pela Lei Complementar nº **715/2025**)

§ 2º Nas Faixas Rodoviárias (FR) e nos Setores Especiais de Interesse Industrial (SE-06, SE-06A e SE-06B), a área mínima de lote será de 1.500 m² (um mil e quinhentos metros quadrados) e a testada mínima será de 30 m (trinta metros). No Setor Especial de Interesse Industrial Misto (SE-06A), quando o uso não for industrial, a área mínima de lote será de 240 m² (duzentos e quarenta metros quadrados) e a testada mínima será de 10 m (dez metros). (Redação dada pela Lei Complementar nº **684/2024**)

§ 3º Os limites mínimos dos lotes poderão ser alterados mediante ato do Chefe do Poder Executivo, quando:

- a) tratar-se de Programas Habitacionais de Interesse Social; neste caso, a área e testada mínima de lote não poderão ser inferiores a 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 7,5m (sete metros e cinquenta centímetros), respectivamente; ou,
- b) for necessária para Regularização Fundiária dentro dos parâmetros definidos pela Lei nº **13.465/2017**; (Redação dada pela Lei Complementar nº **680/2024**)

§ 4º Em casos específicos, referentes à adequação à topografia natural do terreno, mediante aprovação da Comissão de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, serão permitidas testadas de até 5m (cinco metros).

§ 5º Na interseção das vias, os alinhamentos prediais deverão ser concordados por um arco de círculo de no mínimo 6m (seis metros) de raio.

§ 6º No setor de adensamento diversificado (SA-06), as áreas mínimas de lote serão de 1.000 m² (mil metros quadrados) e as testadas mínimas serão de 20,00m (vinte metros). (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **622/2022**)

§ 7º Para parcelamentos do solo na modalidade de desmembramento, desdobro e reparcelamento, em imóveis atingidos por mais de uma área e/ou setor, em que não é possível optar por um único regime, serão válidos os requisitos de área e de testada mínima do zoneamento onde cada uma das testadas propostas, ou a maior parte delas, está inserida.

§ 8º Para parcelamentos do solo na modalidade de desmembramento, desdobro e reparcelamento, fica dispensado o atendimento aos requisitos de área e de testada mínima, quando a área a desmembrar vir a ser incorporada ao imóvel lindeiro. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **741/2025**)

Art. 42 Os lotes de esquina terão sempre uma de suas testadas acrescidas em pelo menos 5m (cinco metros) ao valor mínimo estabelecido para a macrozona em que se situar.

Art. 43 As quadras resultantes de parcelamento do solo terão as dimensões máximas estabelecidas nos anexos de Requisitos Urbanísticos para Parcelamento do Solo desta Lei Complementar. (Redação dada pela Lei Complementar nº **741/2025**)

Parágrafo único. As dimensões máximas das quadras poderão ser alteradas pela Comissão de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, quando: (Redação dada pela Lei Complementar nº **741/2025**)

- a) localizadas em áreas onde a rede viária, existente ou projetada, torne inviável a restrição;
- b) localizadas em Faixas Viárias (FV) ou Rodoviárias (FR) onde se pretenda estimular a circulação de veículos, desde que fique garantida a circulação de pedestres;
- c) a necessidade de preservação do patrimônio ambiental desaconselhar a abertura de vias ou logradouros públicos, seu prolongamento, modificação ou ampliação; ou,
- d) se pretenda edificar equipamentos urbanos e/ou comunitários que exijam dimensões superiores, desde que fique garantida a circulação de pedestres.

Art. 44 A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 15% (quinze por cento).

Parágrafo único. Em áreas excessivamente inclinadas, serão permitidas rampas de até 20% (vinte por cento) de inclinação, desde que não ultrapassem a 1/3 (um terço) do comprimento da via.

Subseção IV Da Infraestrutura Básica

Art. 45 O parcelamento do solo, na forma de loteamento, somente será admitido com a execução da seguinte infraestrutura básica:

- I - numeração e demarcação dos lotes e quadras com marco de concreto ou similar;
- II - estrutura e pavimentação definitiva em todas as vias - faixa de rolamento e passeio, incluindo meio fio, de acordo com projeto aprovado pelo Poder Executivo Municipal;
- III - rede de drenagem pluvial, de acordo com projeto aprovado pelo Poder Executivo Municipal;
- IV - rede de distribuição de água potável, com ligações até o passeio e sua localização devidamente identificada, de acordo com o projeto aprovado junto à concessionária responsável pelo serviço;
- V - rede de energia elétrica domiciliar, de acordo com projeto aprovado junto à concessionária responsável pelo serviço;
- VI - rede de iluminação pública em todas as vias e logradouros, de acordo com projeto aprovado junto à concessionária responsável pelo serviço;
- VII - rede de esgotamento sanitário, de acordo com projeto aprovado junto à concessionária responsável pelo serviço;
- VIII - arborização dos passeios públicos e dos canteiros das vias, conforme plano de arborização e, na sua falta, mediante apresentação de projeto paisagístico de acordo com especificação e normas do Município;
- IX - marco de concreto com a indicação da cota de base da área loteada; e
- X - sinalização de logradouros, através de placas de indicação, conforme especificação do Poder Executivo Municipal, das vias já definidas por lei.
- XI - numeração das futuras edificações, conforme especificações já definidas em lei. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [515/2018](#))

Parágrafo único. Aplica-se o disposto neste artigo quando em processos de parcelamento do solo de outras modalidades previstas nesta Lei Complementar, ficar evidenciada a finalidade de implantação de urbanização, a critério da Comissão de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 46 Quando a execução total do projeto de loteamento não for imediata, o empreendedor do loteamento firmará compromisso com o Executivo Municipal para sua execução, no prazo máximo

de 4 (quatro) anos, mediante cronograma de obras aprovado pelo órgão competente, prestando, para tanto, a devida garantia. (Redação dada pela Lei Complementar nº **680/2024**)

§ 1º A garantia estabelecida no caput do presente artigo poderá ser prestada sob a forma de caução de lotes, seguro fiança, fiança bancária, ou depósito em garantia, em valor correspondente às obras e benfeitorias aprovadas pelo Executivo Municipal, mais 20% (vinte por cento), a título de administração da obra, que poderá ser executada pela Prefeitura ou por empresa particular, contratada mediante processo licitatório. (Redação dada pela Lei Complementar nº **741/2025**)

§ 2º A avaliação das obras e benfeitorias, a serem executadas pelo empreendedor, será procedida pelo Executivo Municipal que, de comum acordo com o proprietário, definirá a forma de garantia a ser prestada dentre aquelas previstas no § 1º do presente artigo. (Redação dada pela Lei Complementar nº **680/2024**)

§ 3º Após a publicação do decreto de aprovação do projeto de parcelamento do loteamento, o proprietário deverá fixar no local, uma placa indicativa constando o nome do empreendedor, do proprietário e do responsável técnico, com o número do seu registro no respectivo Conselho Profissional, o número do decreto de aprovação, informações sobre a garantia prestada pelo empreendedor para a execução da infraestrutura e a informação de que as construções só serão liberadas após a conclusão das obras de infraestrutura e vistoria do Executivo Municipal. (Redação dada pela Lei Complementar nº **680/2024**)

§ 4º Quando a garantia estabelecida no caput do presente artigo se der por meio de caução de lotes, os mesmos não poderão ser comercializados até a conclusão das obras de infraestrutura e vistoria do Executivo Municipal. (Redação dada pela Lei Complementar nº **741/2025**)

§ 5º Quando o loteamento for caracterizado como de interesse social, o prazo previsto no "caput" do artigo, poderá ser ampliado em mais quatro (4) anos. (Redação dada pela Lei Complementar nº **498/2018**)

§ 6º Fica dispensada da apresentação de garantia da execução de obras de infraestrutura, sob a responsabilidade do loteador, na forma prevista no presente artigo, para os casos de construção de empreendimentos habitacionais de interesse social, exclusivamente para famílias de baixa renda inscritas na Secretaria de Habitação do Município de Joinville, dentro da "Faixa I" do "Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV", instituído pela Lei **11.977/09**. (Redação dada pela Lei Complementar nº **680/2024**)

§ 7º Findo o prazo para a execução das obras e benfeitorias, e não tendo o empreendedor cumprido o disposto no art. 45 desta Lei Complementar, o Executivo executará a garantia e, com o valor levantado, realizará as benfeitorias referidas. (Redação dada pela Lei Complementar nº **680/2024**)

§ 8º Concluídos, pelo interessado, todos os serviços e obras exigidas, o Executivo Municipal liberará a garantia. (Redação dada pela Lei Complementar nº **680/2024**)

§ 9º À medida que os serviços e obras exigidas forem concluídos o Executivo Municipal poderá, mediante requerimento, liberar proporcionalmente a garantia prestada. (Redação dada pela Lei Complementar nº 680/2024)

Art. 47 Não será permitido o parcelamento onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos urbanos e ou equipamentos comunitários, manifestado previamente pelo Poder Executivo Municipal.

CAPÍTULO II DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL

Art. 48 A instalação de condomínios horizontais no Município de Joinville dar-se-á mediante prévia aprovação do Poder Executivo, observadas as disposições desta Lei, bem como a legislação Estadual e Federal pertinente.

§ 1º Os remanescentes resultantes de implantação de condomínio horizontal terão as áreas e testadas mínimas estabelecidas nos anexos de Requisitos Urbanísticos para Parcelamento do Solo desta Lei Complementar.

§ 2º Em caso de implantação de condomínio horizontal em gleba inserida parcialmente no perímetro urbano, a porção rural, quando não constituir um módulo rural e não for possível desmembrar, poderá ser considerada área comum não computável nos requisitos mínimos.

§ 3º Quando o remanescente de condomínio horizontal não tiver acesso a logradouro público, deverá ser garantido o acesso por servidão administrativa, gravada nos instrumentos condominiais. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 741/2025)

Seção I Dos Requisitos Ambientais

Art. 49 Não será permitido o condomínio horizontal:

I - em área alagadiça ou sujeita a inundação, antes de tomadas as providências estabelecidas para assegurar o escoamento ou a contenção das águas;

II - em área que a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

III - em áreas com predomínio de inclinações superiores a 30% (trinta por cento), ou 16º 42' (dezesseis graus e quarenta e dois minutos), salvo o disposto no § 1º deste artigo; (Redação dada pela Lei Complementar nº 741/2025)

IV - em área sujeita a deslizamento de encosta, abatimento do terreno, processo de erosão linear ou outra situação de risco, antes de tomadas as providências para garantir sua estabilidade;

V - em área que integre unidades de conservação da natureza, criadas na forma da Lei Federal nº **9.985**, de 18 de julho de 2000, salvo o disposto no § 2º deste artigo;

VI - em área delimitada como área de manutenção de floresta ou de compensação ambiental devidamente averbada na matrícula do imóvel; ou,

VII - onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo, equipamentos urbanos, ou equipamentos comunitários, manifestado previamente pelo Poder Executivo Municipal;

§ 1º Admite-se a implantação de condomínios horizontais em áreas com inclinação natural superior a 30% (trinta por cento), ou 13º 30' (treze graus e trinta minutos), e inferior a 100% (cem por cento), ou 45º (quarenta e cinco graus), apenas nos condomínios integrados à edificação, e cujo empreendedor apresentar solução técnica na implantação das edificações que garanta a segurança contra situações de risco.

§ 2º Admite-se a implantação de condomínios horizontais em unidades de conservação ambiental, desde que o mesmo esteja regulamentado no Plano de Manejo dessas unidades.

Seção II Dos Requisitos Urbanísticos

Art. 50 Consideram-se requisitos urbanísticos para efeito de implantação de condomínio horizontal:

I - a destinação de áreas públicas para equipamentos urbanos e/ou comunitários;

II - a destinação de áreas de uso comum dos condôminos para circulação viária interna e para áreas de lazer e recreação; (Redação dada pela Lei Complementar nº **663/2023**)

III - ao dimensionamento das suas unidades autônomas; e,

IV - a infraestrutura básica.

V - a quantidade de unidades autônomas admitidas. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **688/2024**)

Subseção I Da Destinação de Áreas para Equipamentos Urbanos e/ou Comunitários (Redação dada pela Lei Complementar nº **741/2025**)

Art. 51 O empreendedor deverá garantir, através de projeto de condomínio horizontal aprovado pelo Município, a destinação de área para uso público, conforme percentual mínimo estabelecido nos anexos de Requisitos Urbanísticos para Parcelamento do Solo desta Lei Complementar.

§ 1º O empreendedor deverá garantir, no projeto de condomínio horizontal aprovado pelo Município, a destinação das áreas referentes ao sistema viário, considerando o traçado das vias que integram a Lei Complementar nº 694/2024, ou a que vier substituí-la, bem como as diretrizes estabelecidas pelo órgão de planejamento urbano.

§ 2º Os condomínios horizontais de pequeno porte ficam dispensados da destinação de área para uso público. (Redação dada pela Lei Complementar nº **741/2025**)

§ 3º As áreas públicas em condomínio horizontal devem estar situadas externamente ao seu perímetro, com testada para a via pública, quando não aplicáveis uma das hipóteses previstas no parágrafo único do art. 52 desta Lei Complementar. (Redação dada pela Lei Complementar nº **498/2018**)

§ 4º Nos Setores Especiais de Interesse Industrial (SE-06 e SE-06B) e nas Faixas Rodoviárias (FR), o percentual mínimo destinado a equipamentos urbanos e/ou comunitários será de 5% (cinco por cento). (Redação dada pela Lei Complementar nº **673/2023**)

§ 5º Em áreas de expansão urbana regulamentadas, mediante parecer da Comissão de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, os condomínios horizontais atingidos por diretriz de parque linear urbano poderão contabilizar as áreas de preservação permanente no percentual requerido para destinação ao uso público, desde que nessa haja fruição pública com registro na matrícula do imóvel. (Redação dada pela Lei Complementar nº **741/2025**)

§ 6º No cálculo do percentual requerido para destinação ao uso público, deverá ser considerada a área total da gleba em que se dá o condomínio horizontal, excluídas as áreas de preservação permanente, reserva legal, manutenção florestal, compensação ambiental, corpos hídricos, faixas não edificáveis, faixas de domínio, remanescentes e outras áreas protegidas por lei.

§ 7º Em caso de implantação de condomínio horizontal em remanescente de parcelamento do solo ou condomínio horizontal anterior, o qual não foi considerado no cálculo de destinação, deverá incidir nova destinação ao uso público. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **741/2025**)

Art. 52 As áreas destinadas para uso público serão especificadas pelo Poder Executivo Municipal, com base no Plano de Infraestrutura e Equipamentos Públicos Urbano e Rural.

§ 1º Caso não seja necessária a reserva de área destinada para uso público na localidade do empreendimento, ou esta seja inferior à área que o equipamento previsto requer, a Comissão de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, com base no Plano de Infraestrutura e Equipamentos Públicos Urbano e Rural e em avaliação prévia do Município, poderá, alternativamente, recomendar a substituição da obrigação de doação de área, na gleba a ser implantado o condomínio horizontal, por:

I - indenização em pecúnia, destinada à aquisição de imóveis para equipamentos urbanos e/ou comunitários; e/ou,

II - doação de área(s) distinta(s), em outro(s) imóvel(is), visando a ampliação de imóveis públicos existentes ou a aquisição de novos imóveis, que deverão ser destinados à implantação de equipamentos urbanos e/ou comunitários.

§ 2º Para efeito de avaliação monetária, deverão ser obedecidas as normativas vigentes.

§ 3º A conversão da destinação de área pública por indenização em pecúnia, ou doação de área distinta em outro imóvel, fica condicionada à aquiescência do empreendedor e será regulamentada por Decreto do Poder Executivo. (Redação dada pela Lei Complementar nº **741/2025**)

Subseção II

Das Áreas de Uso Comum em Condomínios

Art. 53 O empreendedor deverá garantir, através de projeto de condomínio horizontal aprovado pelo Município, a destinação de área para uso comum, conforme percentual mínimo estabelecido nos anexos de Requisitos Urbanísticos para Parcelamento do Solo desta Lei Complementar.

§ 1º Os condomínios horizontais de pequeno porte ficam dispensados da destinação de área comum de lazer e recreação.

§ 2º Em áreas de expansão urbana regulamentadas, mediante parecer da Comissão de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, os condomínios horizontais atingidos por diretriz de parque linear urbano poderão contabilizar as áreas de preservação permanente no percentual requerido para destinação à área comum de lazer e recreação, desde que nessa haja fruição pública com registro na matrícula do imóvel.

§ 3º No cálculo do percentual requerido para destinação à área comum de lazer e recreação, deverá ser considerada a área total da gleba em que se dá o condomínio horizontal, excluídas as áreas de preservação permanente, reserva legal, manutenção florestal, compensação ambiental, corpos hídricos, faixas não edificáveis, faixas de domínio, remanescentes e outras áreas protegidas por lei.

§ 4º Em caso de implantação de condomínio horizontal em remanescente de parcelamento do solo ou condomínio horizontal anterior, o qual não foi considerado no cálculo de destinação, deverá incidir nova destinação à área comum de lazer e recreação.

§ 5º As dimensões estabelecidas nas seções constantes nos anexos de Requisitos Urbanísticos para Parcelamento do Solo e de Sistema Viário desta Lei Complementar, deverão ser respeitadas como parâmetros mínimos, e a configuração dos perfis é sugestiva, podendo ser alterada de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo órgão de planejamento urbano. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **741/2025**)

Subseção III

Do Dimensionamento das Unidades Autônomas

Art. 54 As unidades habitacionais de condomínio estão dispensadas do atendimento ao requisito de testada mínima, exceto quando forem classificadas como edificações coletivas horizontais ou como conjunto de edificações coletivas horizontais, conforme art. 62 II e V, desta Lei Complementar, e seu acesso veicular fizer frente para a via pública, que neste caso será de 3m (três metros).

§ 1º Nas vias principais que configuram as Faixas Viárias (FV) as testadas mínimas dos condomínios horizontais destinados para uso comercial e industrial serão de 30m (trinta metros), e nas Faixas Rodoviárias (FR), as testadas mínimas serão de 50m (cinquenta metros); (Redação dada pela Lei Complementar nº **715/2025**)

§ 2º (Revogado pela Lei Complementar nº **688/2024**)

§ 3º Nas vias que deram origem às faixas viárias ou faixas rodoviárias é vedado o uso multifamiliar quando classificado conforme incisos II e V do art. 62 desta Lei Complementar, exceto quando a construção possuir acesso através de via de circulação interna.

Subseção IV

Da Infraestrutura Básica

Art. 55 O condomínio somente obterá a liberação do Certificado de Conclusão de Obra após a execução da seguinte infraestrutura básica:

- I - numeração e demarcação das unidades autônomas com marco de concreto ou similar;
- II - sistema de circulação interna estruturada e pavimentada, inclusive com implantação de seus respectivos passeios, de acordo com projeto aprovado junto ao Poder Executivo Municipal;
- III - rede de drenagem pluvial, de acordo com projeto aprovado junto ao Poder Executivo Municipal;
- IV - rede de distribuição de água potável, de acordo com o projeto aprovado junto à concessionária responsável pelo serviço;
- V - rede de energia elétrica, de acordo com projeto aprovado junto à concessionária responsável pelo serviço;
- VI - rede e/ou sistema de tratamento de esgoto sanitário, de acordo com projeto aprovado junto à concessionária responsável pelo serviço; e,
- VII - espaço para coleta de resíduos sólidos, devidamente identificado, e com previsão de coleta seletiva.

§ 1º A emissão do certificado de conclusão de obras deverá obrigatoriamente seguir as normas de acessibilidade. (Parágrafo promulgado pelo Presidente da Câmara de Vereadores de Joinville)

§ 2º VETADO

Subseção V

Da Quantidade de Unidades Autônomas Admitidas

Art. 55-A A quantidade de unidades autônomas admitidas em condomínio horizontal corresponde ao resultado da divisão da área total da gleba pelo valor determinado no anexo de parcelamento do solo da respectiva macrozona, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 1º Para efeito de cálculo da quantidade de unidades autônomas admitidas, será considerada a área total da gleba urbana, sem descontar área de destinação para uso público, servidão administrativa, área de preservação permanente e manutenção florestal.

§ 2º Condomínios horizontais vinculados a programas habitacionais de interesse social, mediante parecer do órgão municipal de habitação, poderão dispensar a aplicação da quantidade de unidades autônomas admitidas, desde que atendam a área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) para cada unidade autônoma. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **688**/2024)

TÍTULO IV

DO USO DO SOLO

Art. 56 Os usos estão ordenados em categorias que se especificam segundo a sua natureza e características, classificados em:

- I - permitidos;
- II - condicionados;
- III - tolerados; e,
- IV - proibidos.

§ 1º Para o enquadramento dos usos será adotada a Classificação Nacional de Atividades Econômicas e Fiscal, CNAE, da Comissão Nacional de Classificação, CONCLA.

§ 2º O interessado, caso não considere a classificação CNAE adequada para a sua atividade, poderá solicitar à Comissão de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo o seu possível reenquadramento.

§ 3º Quando a empresa tiver mais de um CNAE, para fins de enquadramento dos usos, será utilizado o CNAE da atividade principal, declarada pelo interessado, sendo as demais consideradas complementares.

§ 4º O uso residencial, para efeito desta Lei Complementar, será classificado em unifamiliar ou multifamiliar.

I - É proibido o uso residencial multifamiliar nos imóveis com testada para a Rodovia Governador Mário Covas (BR - 101) localizados no Setor Especial de Interesse Industrial Misto (SE-06A) "Parati". (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [594/2022](#))

§ 5º Nas edificações em que o uso é enquadrado como tolerado somente serão admitidas obras de ampliação ou reforma essenciais à segurança, higiene e acessibilidade.

§ 6º VETADO

§ 7º Nas vias que dividem dois Setores de Adensamento (SA) com usos diferentes, os lotes de frente para a rua que divide tais setores poderão adotar os mesmos usos permitidos no setor com o qual faz divisa, desde que sejam atividades de pequeno e médio porte. (Redação dada pela Lei Complementar nº [739/2025](#))

§ 8º Os usos definidos para os setores das áreas de expansão urbana regulamentadas ficam condicionados à aquisição de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU), definida por lei específica, ficando os imóveis sujeitos, até a aquisição da referida outorga, aos usos e índices urbanísticos previstos para a ARUC. (Redação dada pela Lei Complementar nº [688/2024](#))

§ 9º Em logradouros públicos, provenientes de servidão de passagem de uso particular ou de domínio público, com largura inferior a 8 (oito) metros, os usos permitidos indicados no Anexo VI, estão restritos a uso residencial unifamiliar, residencial multifamiliar em edificação coletiva horizontal e em conjunto de edificações coletivas horizontais, atividades permitidas de pequeno porte e desde que não haja a guarda e/ou circulação de veículos e equipamentos "de grande porte", limitado ao gabarito de 12 (doze) metros. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [654/2023](#))

§ 10 A adoção do regime urbanístico de FR (Faixa Rodoviária) em AUAC (Área Urbana de Adensamento Controlado) em estradas intermunicipais e rodovias estaduais em Área de Expansão Urbana, determinadas no Anexo IX, fica condicionada à aquisição de OOAU (Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo), definida por lei específica, ficando sujeita, até a aquisição da referida outorga, aos usos e índices urbanísticos previstos para a ARUC. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [684/2024](#))

§ 11 Alterações nos requisitos urbanísticos de uso do solo vigentes, que impliquem na permissão de novas atividades em determinada área ou setor, estão condicionadas à apresentação de contrapartidas, na forma de planos e/ou instrumentos urbanísticos específicos. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [726/2025](#))

Art. 57 Os estabelecimentos enquadrados como de uso tolerado não poderão ser restabelecidos após a descontinuidade da atividade.

Art. 58 Serão permitidos usos mistos em todas as Áreas, Setores e Faixas, desde que os diferentes usos estejam em conformidade com os usos admitidos para a Área, Setor ou Faixa em que se situar.

§ 1º O uso misto caracteriza-se pela existência de dois ou mais usos diferentes numa mesma edificação.

§ 2º Não se considera uso misto o agrupamento, em uma mesma edificação, de usos considerados complementares ou acessórios ao uso principal da edificação, tais como:

- a) residência de zelador ou guarda, em edificações de outros usos;
- b) restaurantes e lanchonetes de uso restrito ou privativo em hospitais, instituições educacionais e indústrias;
- c) ambulatórios ou serviços de saúde em edificações para escola, esportes, oficinas e indústrias;
- d) depósitos de combustíveis em oficinas e indústrias;
- e) capela mortuária em cemitérios, hospitais, asilos ou entidades religiosas;
- f) oficinas e comércio de peças em concessionárias de veículos;
- g) atividades de lazer e recreação em bares, lanchonetes e restaurantes; ou,
- h) lojas de conveniência em postos de combustíveis.

Art. 58-A Será permitido o exercício das atividades com CNAE 45 (Comércio Atacadista) e CNAE 46 (Comércio por atacado, exceto Veículos Automotores e Motocicletas) de pequeno, médio e grande porte, em todos os setores, desde que esteja vinculado a atividade principal com CNAE 38 - Coleta, Tratamento e Disposição de Resíduos; Recuperação de Materiais. (Redação dada pela Lei Complementar nº **625/2022**)

§ 1º Não serão permitidas as atividades descritas no caput deste artigo nos Setores Especiais de Interesse de Conservação de Morros (SE-04), Setores Especiais de Interesse de Conservação de Várzeas (SE-05) e Setores Especiais de Interesse de Turismo Náutico (SE-10).

§ 2º As atividades descritas no caput, quando forem de pequeno porte, serão permitidas no Setor Especial de Interesse de Turismo Náutico (SE-10). (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **625/2022**)

Art. 58-B As atividades empresariais consideradas startups, nos termos do art. 4º da Lei Complementar Federal nº 182, de 1º de junho de 2021, ou em norma que vier a sucedê-la, e que, cumulativamente, forem consideradas de baixo ou médio potencial poluidor e de pequena interferência urbanística, serão permitidas, independentemente do código CNAE utilizado:

I - nas áreas urbanas de adensamento prioritário (AUAP), nas áreas urbanas de adensamento secundário (AUAS), nas áreas urbanas de adensamento controlado (AUAC), e nas áreas urbanas

de adensamento especial (AUAE), exceto nos Setores Especiais de Interesse de Conservação de Morros (SE-04) e de Conservação de Várzeas (SE-05); e

II - nas áreas rurais de proteção ambiental (ARPA) e nas áreas rurais de utilização controlada (ARUC), condicionadas ao licenciamento ambiental, quando couber, e ao atendimento do Plano de Manejo, quando localizadas em uma Unidade de Conservação. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **631/2022**)

Art. 58-C Os critérios de risco e incomodidade de vizinhança e de tráfego, Declaração Urbanística de Conformidade e Estudo de Viabilidade de Uso e/ou Atividade serão regulamentados por Decreto do Poder Executivo, em conformidade com o art. 76 da Lei Complementar nº 620/2022 - Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Joinville.

§ 1º As atividades industriais de pequena interferência urbanística estão condicionadas à apresentação de Declaração Urbanística de Conformidade (DUC).

§ 2º As atividades industriais de média interferência urbanística estão condicionadas à aprovação de Estudo de Viabilidade de Uso e/ou Atividade (EVA).

§ 3º As atividades industriais de grande interferência urbanística estão condicionadas à aprovação de Estudo prévio de Impacto de Vizinhança (EIV). (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **659/2023**)

Art. 58-D Em áreas públicas, como logradouros, passeios, imóveis, praças, equipamentos urbanos e comunitários, serão permitidas atividades de comércio varejista, alimentação, suporte turístico, usos recreativos e de lazer, quando de pequeno porte, mediante prévia anuência do respectivo órgão gestor do espaço. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **725/2025**)

Art. 59 A indicação dos usos permitidos, condicionados e proibidos está contida no Anexo VI - Requisitos Urbanísticos para o Uso do Solo, parte integrante desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Quando a atividade for proibida no setor, de acordo com o Anexo VI, poderá ser admitido o registro do endereço ou domicílio fiscal, desde que a atividade não seja exercida no local. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **659/2023**)

TÍTULO V DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I DA CLASSIFICAÇÃO DAS FORMAS DE OCUPAÇÃO

Art. 60 A ocupação do solo diz respeito à relação entre a área do lote e os parâmetros definidos para a edificação, quer isolada ou agrupada, visando favorecer a estética urbana, assegurar a insolação, iluminação, ventilação e permeabilidade do solo, a mobilidade urbana, promover o

equilíbrio da densidade urbana, e está determinada por parâmetros denominados Índices Urbanísticos.

Art. 61 A ocupação do solo será definida através de categorias das edificações que se especificam segundo a sua volumetria.

Art. 62 As edificações classificam-se em:

- I - edificação Isolada;
- II - edificação Coletiva Horizontal;
- III - edificação Coletiva Vertical;
- IV - conjunto de Edificações Isoladas;
- V - conjunto de Edificações Coletivas Horizontais; e,
- VI - conjunto de Edificações Coletivas Verticais.

Art. 63 Para efeito desta Lei, os elementos morfológicos fundamentais das edificações são:

- I - subsolo;
- II - embasamento;
- III - torre; e,
- IV - coroamento.

Parágrafo único. Os elementos morfológicos estão representados no Anexo VIII, parte integrante desta Lei Complementar.

CAPÍTULO II DOS DISPOSITIVOS DE CONTROLE DA OCUPAÇÃO

Art. 64 A ocupação do solo dar-se-á segundo os dispositivos de controle urbanístico a seguir relacionados, que variam segundo a Área, Setor ou Faixa em que ocorrer, visando assegurar racional distribuição da população, insolação, ventilação natural, proporção equilibrada entre edificações e permeabilidade do solo:

- I - coeficiente de Aproveitamento do Lote (CAL);
- II - quota de Adensamento (Q);

III - gabarito (G);

IV - taxa de Ocupação (TO);

V - embasamento (EM);

VI - recuo Frontal (RF) e Afastamentos Laterais (AL) e de Fundos (AF);

VII - taxa de Permeabilidade (TP); e,

VIII - vagas de Guarda de Veículo e Pátio de Carga e Descarga (E).

IX - fruição visual (F). (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **688/2024**)

§ 1º No caso das Faixas Viárias e Rodoviárias, os índices urbanísticos a serem aplicados deverão considerar as macrozonas em que estão inseridas. (Redação dada pela Lei Complementar nº **546/2019**)

§ 2º (Revogado pela Lei Complementar nº **708/2025**)

§ 3º (Revogado pela Lei Complementar nº **622/2022**)

§ 4º Os índices de ocupação definidos para os setores das áreas de expansão urbana regulamentadas ficam condicionados à aquisição de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU), definida por lei específica, ficando os imóveis sujeitos, até a aquisição da referida outorga, aos usos e índices urbanísticos previstos para a ARUC. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **708/2025**)

§ 5º Para efeito de cálculo dos requisitos urbanísticos de ocupação do solo, aplicados nos imóveis localizados em áreas de expansão urbana regulamentadas que utilizem o regime urbano, será considerada somente a área convertida por meio da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU). (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **741/2025**)

§ 6º Para fins de cálculo das contrapartidas, considera-se o potencial construtivo excedente, a partir dos índices básicos vigentes. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **726/2025**)

Seção I

Do Coeficiente de Aproveitamento do Lote

Art. 65 O Coeficiente de Aproveitamento do Lote (CAL) é um valor em unidade que indica quantas vezes a área total do lote ou gleba pode ser edificada.

§ 1º O Coeficiente de Aproveitamento do Lote é obtido através da aplicação da relação entre a Área Total Edificável (ATE) e a Área Total do Lote (ATL).

§ 2º Para efeito deste artigo, a Área Total Edificada (ATE) é o somatório de todas as áreas edificáveis, exceto as áreas relacionadas a seguir: (Redação dada pela Lei Complementar nº 498/2018)

- a) áreas para guarda de veículos, tais como garagens, estacionamentos e bicicletários;
- b) áreas de lazer coletivo, cobertas e descobertas, tais como parque infantil, piscinas e quadras desportivas;
- c) áreas de apoio, tais como guaritas, portarias, zeladoria, lixeiras, central de gás, depósito de lixo, casas de máquinas, reservatórios de água, estações de tratamento de esgoto e centrais de ar condicionado;
- d) brises, floreiras, ornamentos arquitetônicos e sacadas técnicas; (Redação dada pela Lei Complementar nº 684/2024)
- e) marquises, pérgulas, toldos e beirais; e,
- f) áreas de circulação externa.
- g) áreas descobertas sobre a cobertura do embasamento da edificação, fora da projeção da torre. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 684/2024)

§ 3º O somatório das áreas referidas no § 2º não poderá exceder a 50% (cinquenta por cento) da área computável como Área Total Edificável, excetuando-se edifícios-garagens.

§ 4º As áreas atingidas por alargamentos de vias, contempladas no Plano Viário Municipal, não deverão ser computadas na Área Total de Lote (ATL).

§ 5º O Coeficiente de Aproveitamento do Lote (CAL), no Setor Especial de Interesse Social, destinado à produção de habitação de interesse social, poderá ter seu índice incrementado em até 30% (trinta por cento).

§ 6º Os índices urbanísticos referentes ao Coeficiente de Aproveitamento do Lote (CAL) estão definidos conforme Anexo VII - Requisitos Urbanísticos para a Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 7º A sacada integrada deverá ser computada na Área Total Edificada (ATE). (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 684/2024)

Seção II Da Quota de Adensamento

Art. 66 A Quota de Adensamento estabelece a fração de área mínima de lote por unidade autônoma, edificada na forma dos incisos II e V do art. 62.

§ 1º O número máximo de unidades autônomas por lote é o resultado da divisão da área do lote ou gleba pela Quota de Adensamento.

§ 2º Para efeito desse artigo, entende-se como unidade autônoma apenas as edificações de uso residencial, edificadas na forma dos incisos II e V do art. 62.

§ 3º Os índices urbanísticos referentes à Quota de Adensamento estão definidos conforme Anexo VII - Requisitos Urbanísticos para a Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei Complementar.

Seção III Do Gabarito

Art. 67 O Gabarito corresponde à altura máxima permitida para a edificação, medida em metros, a partir da Referência de Nível (RN), conforme representação gráfica descrita no anexo VIII, parte integrante desta Lei Complementar. (Redação dada pela Lei Complementar nº 498/2018)

§ 1º A referência de nível (RN) é o nível adotado em projeto para determinação da altura máxima da edificação, ou trecho da mesma, definida da seguinte forma:

- a) a referência de nível (RN) é definida em qualquer ponto do Perfil Natural do Terreno (PNT);
- b) a distância vertical entre a referência de nível (RN) e o Perfil Natural do Terreno (PNT) não poderá, em qualquer ponto do terreno, ser superior a 4m (quatro metros), caso venha ocorrer, deverão ser definidos novos (RN)s.

§ 2º A altura máxima da edificação poderá ser acrescida em 2m (dois metros), exceto nos casos de construções junto às divisas do lote, para a definição da platibanda do telhado, conforme representação gráfica descrita no anexo VIII, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 3º Em edifícios com até 15 (quinze) metros, não será considerada, para efeito da determinação do gabarito máximo, a cobertura das edificações enquadradas na categoria multifamiliar, desde que a área coberta do pavimento da cobertura seja de, no máximo, 60% (sessenta por cento) da área construída coberta do último pavimento. (Redação dada pela Lei Complementar nº 684/2024)

§ 4º Não será considerado, para efeito da determinação do gabarito máximo:

I - o coroamento afastado do perímetro externo da edificação, desde que respeitadas as proporções de afastamentos mínimos, conforme representação gráfica descrita no Anexo VIII desta Lei Complementar;

II - o coroamento construído junto ao perímetro externo da edificação, desde que compreenda até 10% (dez por cento) do perímetro e não ultrapasse 20% (vinte por cento) do gabarito máximo estabelecido para o setor ou faixa em que estiver inserido o imóvel. (Redação dada pela Lei Complementar nº 684/2024)

§ 5º Nos Setores Especiais de Interesse Industrial (SE-06, SE-06A e SE-06B) e nas Faixas Rodoviárias (FR), a altura máxima permitida, para uso exclusivamente industrial ou logístico, poderá sofrer alteração, mediante a apresentação de justificativa técnica à Comissão de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, referente à necessidade de gabarito diferenciado em virtude de sua atividade. (Redação dada pela Lei Complementar nº 673/2023)

§ 6º Edificações com características especiais, tais como torres de templos religiosos, torres de unidades de segurança pública e torres de transmissão, a altura máxima permitida poderá sofrer alterações, mediante a apresentação de justificativa técnica ou cultural à Comissão de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo. (Redação dada pela Lei Complementar nº [476/2017](#))

§ 7º (Revogado pela Lei Complementar nº [521/2019](#))

§ 8º Edificações, quando inseridas nas situações abaixo listadas, deverão solicitar anuência do Comando Aéreo Regional (COMAR):

a) imóveis inseridos no Setor de Adensamento Prioritário SA-02, quando estiverem dentro da Superfície Horizontal Interna da Zona de Proteção Aeroportuária (ZPA) do Aeroporto de Joinville, conforme Anexo III, desta Lei e requisitarem ampliação da altura da edificação, através dos instrumentos de Outorga Onerosa ou Transferência do Direito de Construir;

b) as edificações com mais de 30m (trinta metros) de altura e com altura de topo acima de 90m (noventa metros) de altitude, dentro do raio de 45km (quarenta e cinco quilômetros), do Aeroporto de Joinville, deverão ter sua construção fundamentada na Portaria 957/GC3 do Ministério da Defesa, Comando da Aeronáutica, ou outra que venha a substituí-la; (Redação dada pela Lei Complementar nº [498/2018](#))

c) imóveis inseridos na rampa de aproximação do Aeroporto de Joinville, conforme Anexo III, desta Lei Complementar.

§ 9º No trecho em que Faixa Viária da Rua Otto Boehm dividir a Área Urbana de Adensamento Prioritário AUAP e Área Urbana de Adensamento Especial AUAE, o gabarito máximo dos imóveis situados na face de Adensamento Especial será de 9m (nove metros) de altura.

§ 10 Os índices urbanísticos referentes ao Gabarito estão definidos conforme Anexo VII - Requisitos Urbanísticos para a Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei Complementar.

Seção IV Da Taxa de Ocupação

Art. 68 Taxa de Ocupação (TO) é a relação entre a projeção horizontal máxima da edificação e a área total do terreno, expressa em percentual.

§ 1º Não serão computadas na taxa de ocupação máxima:

- a) áreas abaixo da Referência de Nível (RN), desde que não ultrapassem em qualquer ponto a 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) de altura em relação ao Perfil Natural do Terreno (PNT);
- b) projeções de beirais e marquises com até 1,20 m (um metro e vinte centímetros); e,
- c) projeções de pérgulas e toldos com até 2,00 m (dois metros). (Redação dada pela Lei Complementar nº [684/2024](#))

§ 2º A taxa de ocupação, quando localizada nos Setores Especiais de Interesse Social, destinados à produção de habitação de interesse social, poderá ter a sua taxa elevada para 70% (setenta por cento).

§ 3º A taxa de ocupação, nas edificações, quando localizadas nas vias que originaram as Faixas Viárias e que façam uso de fachadas ativas poderão ter a sua taxa elevada para 80% (oitenta por cento).

§ 4º Os índices urbanísticos referentes à Taxa de Ocupação estão definidos conforme Anexo VII - Requisitos Urbanísticos para a Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei Complementar.

Seção V Do Embasamento

Art. 69 Embasamento é a parte da edificação vinculada ou não à torre, cuja altura, medida de Referência de Nível (RN) até a laje do último piso, não ultrapasse 12m (doze metros) de altura, podendo ser construído sobre parte das divisas laterais e/ou de fundos respeitando o recuo frontal. (Redação dada pela Lei Complementar nº **521**/2019)

Parágrafo único. No caso das edificações com uso exclusivamente residencial, somente será permitido embasamento quando a utilização for exclusivamente para usos complementares da edificação, como portaria, zeladoria, subestação de energia elétrica, reservatório de água, depósitos de uso exclusivo do condomínio, área de recreação e garagens coletivas ou privativas.

Art. 70 A laje de cobertura do embasamento, fora da área de projeção do edifício, poderá ser ocupada com áreas de lazer e/ou vagas de guarda de veículo regulamentares, desde que descobertas.

Parágrafo único. No caso de ocupação de laje de cobertura do embasamento, deverá ser construída uma proteção no seu perímetro, com 2m (dois metros) de altura, sendo computada na altura de 12m (doze metros) descrita no Art 69. (Redação dada pela Lei Complementar nº **521**/2019)

Art. 71 A indicação da ocupação do solo através do uso do embasamento está definida conforme Anexo VII - Requisitos Urbanísticos para a Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei.

Parágrafo único. Fica facultado às edificações localizadas no Setor Especial de Interesse Cultural - Centro Histórico (SE-01), ocupar 100 (cem) por cento da área do terreno com o embasamento, desde que respeitadas as demais restrições legais.

Seção VI Dos Recuos Frontais e dos Afastamentos Laterais e de Fundos

Art. 72 O Recuo Frontal (RF) corresponde à distância entre o plano de fachada frontal da edificação e o respectivo alinhamento do terreno.

§ 1º O Recuo Frontal deverá ser livre de construção, e deverá garantir uma distância mínima de 5m (cinco metros) entre a linha frontal do imóvel e o alinhamento predial, e respeitar o ângulo máximo de 76º (setenta e seis graus) em relação ao eixo da via existente, sendo permitido o escalonamento do recuo frontal, conforme anexo VIII, desta Lei Complementar.

§ 2º Fica facultado às edificações localizadas no Setor Especial de Interesse Cultural - Centro Histórico (SE-01) e nas vias que originaram as Faixa Viárias, ocupar parcial ou integralmente os recuos frontais de todas as suas testadas, desde que atendam aos seguintes critérios:

I - até 12m (doze metros) de altura, já considerada a definição de ponto máximo de telhado, muros ou platibandas;

II - uso de fachada ativa, com, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) da sua extensão linear, contínua ou não, ocupada por aberturas (portas, janelas, varandas ou similares) ou vitrines, permitindo a integração visual, inclusive para pessoas com deficiência;

III - quando da ocupação parcial do recuo frontal, a área do recuo restante caracterizar-se-á como área de fruição pública, vedado o bloqueio da interação das atividades instaladas nos pavimentos térreos das edificações com os espaços públicos por vagas de estacionamento, muros, gradis e demais barreiras físicas. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [684/2024](#))

§ 3º As áreas da edificação ocupadas por subsolo deverão respeitar o recuo frontal de 5m (cinco metros) previsto para a edificação, exceto para as edificações relacionadas no § 2º, deste artigo.

§ 4º (Revogado pela Lei Complementar nº [684/2024](#))

§ 5º Nas servidões e nos logradouros públicos oriundos de servidões, o Recuo Frontal deverá ser livre de construção, e deverá garantir uma distância mínima de 6m (seis metros) entre a linha frontal da edificação e o eixo da via. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [654/2023](#))

Art. 73 Os Afastamentos Laterais e de Fundos correspondem às distâncias entre os planos de fachada da edificação e os respectivos limites dos lotes.

§ 1º Os Afastamentos Laterais e de Fundos deverão ser livres de construções, e não poderão ser inferiores a um sexto da altura da edificação ($H/6$), acrescida de 0,5m (cinquenta centímetros), garantida uma distância mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), sendo aplicados a partir da base da edificação.

§ 2º Fica facultado às edificações com até 9m (nove metros) de altura, já considerada a definição de ponto máximo de telhado, muros ou platibandas, ocupar as divisas laterais e/ou de fundos do lote, numa extensão máxima de 35% (trinta e cinco por cento) do perímetro do lote, respeitado o Recuo Frontal obrigatório.

§ 3º Excetuam-se do disposto no § 2º deste artigo as edificações situadas nas Faixas Rodoviárias e nos Setores Especiais, exceto se localizadas nos Setores Especiais de Interesse Social ou de Centralidade Urbana.

§ 4º Fica facultada a construção de embasamento junto às divisas laterais e de fundos, com até 12m (doze metros) de altura, no Setor Especial de Interesse Cultural - Centro Histórico (SE-01) e nas vias que deram origens às Faixas Viárias (FV) e em até 9 m (nove metros) de altura nos demais setores e faixas permitidos conforme Anexo VII desta LEI, já considerada a definição de ponto máximo de telhado, muros ou platibandas, ocupando no máximo 50% (cinquenta por cento) das divisas laterais e 100% (cem por cento) da divisa de fundos do lote, numa extensão máxima de 50% (cinquenta por cento) do perímetro do lote, respeitado o Recuo Frontal obrigatório. (Redação dada pela Lei Complementar nº **568/2021**)

Art. 74 Fica vedada a ocupação das áreas de Recuos Frontais e Afastamentos Laterais e de Fundos, excetuando-se:

I - circulação de acesso coberto à edificação, com largura interna de até 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);

II - ajardinamento, área de recreação e piscina, desde que descobertos;

III - muros de arrimo construídos em função dos desníveis do terreno;

IV - beirais, brises, floreiras, ornamentos arquitetônicos e sacadas técnicas com projeção máxima de 0,80m (oitenta centímetros), nos afastamentos laterais e de fundos, e de 1,20m (um metro e vinte centímetros), no recuo frontal; (Redação dada pela Lei Complementar nº **684/2024**)

V - pérgulas, desde que ocupem no máximo 20% (vinte por cento) da testada ou das divisas laterais e fundos do lote;

VI - (Revogado pela Lei Complementar nº **521/2019**)

VII - guaritas, lixeiras, central de gás e subestação de energia elétrica, observadas as disposições relativas à segurança contra incêndio e às normas das concessionárias, desde que ocupem no máximo 40% (quarenta por cento) da testada do lote; (Redação dada pela Lei Complementar nº **521/2019**)

VIII - garagens para uso residencial unifamiliar, quando a topografia do lote impedir o acesso de veículos até a edificação, desde que ocupem no máximo 6m (seis metros) da testada ou das divisas laterais e fundos do lote;

IX - vagas descobertas de guarda de veículo regulamentares;

X - abrigo/cobertura, sem vedação lateral, em edificações comerciais e/ou de serviços, destinados à operação de embarque/desembarque de passageiros, desde que ocupem no máximo 6m (seis metros) ou 20% (vinte por cento) da testada do lote;

XI - mensagens visuais, de acordo com legislação específica; e,

XII - sacadas e sacadas integradas, em balanço, com projeção máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), desde que respeitado o afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) nos afastamentos laterais e de fundos; (Redação dada pela Lei Complementar nº **684/2024**)

XIII - abrigo, cobertura ou toldo, com apoio no solo, estrutura metálica ou em madeira, independente da edificação principal, sem vedação lateral. (Redação dada pela Lei Complementar nº **649/2023**)

XIV - toldos e marquises instalados na edificação com projeção de 2 m. (dois metros) sobre o recuo frontal e 0,8 m (oitenta centímetros) sobre os afastamentos laterais e de fundos. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **521/2019**)

XV - edificações necessárias, nos casos de ampliação ou reformas essenciais para adequações à segurança, higiene e acessibilidade, mediante justificativa técnica, respeitada as legislações superiores. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **521/2019**)

§ 3º No caso do inciso XV, deste artigo, a edificação, mediante justificativa técnica, aprovada junto à Comissão de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, poderá utilizar-se do gabarito máximo previsto para a área, setor ou faixa em que está inserida. (Redação dada pela Lei Complementar nº **684/2024**)

Art. 75 Os Recuos Frontais e os Afastamentos Laterais e de Fundos estão descritos no Anexo VII - Requisitos Urbanísticos para a Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei.

Seção VII Da Taxa de Permeabilidade

Art. 76 A Taxa de Permeabilidade corresponde ao percentual da área do lote a ser deixada livre de pavimentação ou construção em qualquer nível, para garantia de permeabilidade do solo.

§ 1º Na área destinada ao cumprimento da Taxa de Permeabilidade, o solo não poderá ser impermeabilizado, podendo ser recoberto com grama, brita ou outros materiais, desde que permitam a drenagem natural do terreno.

§ 2º A taxa de permeabilidade poderá ser convertida em um mecanismo de contenção de águas pluviais, conforme regulamentação específica.

§ 3º As Taxas de Permeabilidade estão descritas no Anexo VII - Requisitos Urbanísticos para a Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei Complementar, através de Decreto.

§ 4º No caso de ampliações em edificações já existentes aprovadas anteriormente a esta lei complementar, a taxa de permeabilidade equivalerá a taxa de ocupação acrescida pela ampliação, até o limite do percentual mínimo previsto no Anexo VII, sendo permitida a sua conversão em mecanismo de contenção de águas pluviais. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **521/2019**)

Seção VIII

Da Vaga de Guarda de Veículos e Pátio de Carga e Descarga

Art. 77 O número mínimo de vagas para guarda de veículos e pátio de carga e descarga, cobertos ou não, no interior do imóvel, é determinado conforme o Anexo VII - Requisitos Urbanísticos para a Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei Complementar. (Redação dada pela Lei Complementar nº **560/2020**)

§ 1º Para o cálculo do número mínimo de vagas de guarda de veículos deverão ser reservadas vagas para pessoas idosas, pessoas com deficiência e pessoas com mobilidade reduzida nas seguintes características e proporções:

I - para pessoas idosas: de no mínimo 5% (cinco por cento) das vagas existentes conforme o disposto no artigo 41 da Lei Federal nº 10.741, de 2003 (Estatuto do Idoso);

II - para pessoas com deficiência e pessoas com mobilidade reduzida deverão atender a reserva mínima de 3% (três por cento) das vagas existentes;

III - para as gestantes a partir da vigésima semana de gravidez e mulheres com crianças de colo de até 01 (um) ano de idade, fica assegurado o direito a utilização das vagas dispostas no inciso II, por apresentarem mobilidade reduzida. (Redação dada pela Lei Complementar nº **560/2020**)

§ 2º Quando do uso residencial uni ou multifamiliar, será solicitado, no mínimo, 01 (uma) vaga de guarda de veículos para cada unidade autônoma, podendo estas ficarem desvinculadas de qualquer unidade autônoma, salvo exceção prevista no §7º deste artigo. (Redação dada pela Lei Complementar nº **695/2025**)

§ 3º No caso de uso residencial multifamiliar, vinculado a programas habitacionais oficiais de interesse social ou cuja unidade habitacional tenha apenas um único dormitório, será exigida 1 (uma) vaga de guarda de veículos para cada duas unidades autônomas.

§ 4º A reserva de vagas de guarda de veículos para estabelecimentos comerciais, industriais, prestadores de serviços e prestadores de serviços públicos é facultativa, e os índices previstos no Quadro de Ocupação do Solo, Anexo VII desta Lei Complementar são apenas referenciais para o cálculo das vagas de guarda de veículos que deverão ser reservadas para idosos e pessoas com deficiência.

§ 5º Quando do uso comercial, industrial, prestação de serviços e prestação de serviços públicos, será solicitado vagas para a guarda de bicicletas com respectivo paraciclo e espaço adequado para seu abrigo, na seguinte quantidade:

- a) 2 (duas) vagas para Área Total Edificada (ATE) inferior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- b) 04 (quatro) vagas, acrescida de 10% (dez por cento) do número de vagas de estacionamento de automóveis, informadas em projeto, para imóveis com Área Total Edificada (ATE) igual ou superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados). (Redação dada pela Lei Complementar nº **521/2019**)

§ 6º No caso do § 5º deste artigo:

- a) Imóveis, edificados antes da promulgação desta lei, cuja edificação ocupe 100% (cem por cento) da testada do lote, estarão isentas da destinação de vagas para a guarda de bicicletas, quando da solicitação de reformas ou ampliação de área construída.
- b) Imóveis enquadrados no art. 78 desta lei e que não ocupem 100% (cem por cento) da testada do lote deverão disponibilizar 2 (duas) vagas para a guarda de bicicletas.
- c) Para paraciclos que possam abrigar duas bicicletas, serão consideradas 02 (duas) vagas. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **521/2019**)

§ 7º No Setor Especial de Interesse Cultural (SE-01) a reserva de vagas de guarda de veículos para imóveis de uso residencial uni ou multifamiliar é facultativa, e os índices previstos no Quadro de Ocupação do Solo, Anexo VII desta Lei Complementar são apenas referenciais para o cálculo das vagas de guarda de veículos que deverão ser reservadas para idosos e pessoas com deficiência. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **695/2025**)

Art. 78 Fica dispensada a reserva de vagas de guarda de veículos para os imóveis existentes, situados nos Setores Especiais de Interesse Cultural (SE-01) e Centralidade Urbana (SE-08), e os imóveis cadastrados no inventário do Patrimônio Histórico do Município, ou listados como Unidades de Interesse de Preservação do Município, destinados a qualquer uso.

Seção IX Da Fruição Visual

Art. 78-A A Fruição Visual corresponde ao percentual das faces de lotes ou glebas livre de obstrução visual, para garantia de permeabilidade, interação e contemplação da paisagem.

§ 1º Nas faces com fruição visual será admitida a aplicação de materiais e elementos vazados e/ou transparentes, que permitam visualização do interior do lote ou terreno, como por exemplo, telas, grades, cercas, vidros e similares, com grau de fechamento de no máximo 10% (dez por cento) do elemento utilizado.

§ 2º Não será admitido o bloqueio visual, tal como muros, muretas, cercas vivas e/ou outros materiais de fechamento.

§ 3º As taxas de Fruição Visual e a proporção requerida para bloqueio visual estão descritas no regime de ocupação do solo de cada setor em que se aplicam. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **688/2024**)

~~Seção IX~~

Seção X (Redação dada pela Lei Complementar nº **688/2024**)

Da Transferência do Direito de Construir ou Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 79 O Coeficiente de Aproveitamento do Lote (CAL) em todos os Setores de Adensamento Prioritário, nos Setor Especial de Interesse Público (SE-02) e nas Faixas Viárias e Setores Especiais de Centralidade Urbana (SE-08) dos demais setores, poderá ser acrescido em até 100% (cem por cento) nos imóveis localizados em vias com seção mínima de 12m (doze metros), desde que esteja vinculado a um dos instrumentos de promoção do desenvolvimento urbano, Transferência do Direito de Construir ou Outorga Onerosa do Direito de Construir. (Redação dada pela Lei Complementar nº **523/2019**)

Art. 80 (Revogado pela Lei Complementar nº **523/2019**)

Art. 81 O gabarito máximo em todos os Setores de Adensamento Prioritário, nos Setor Especial de Interesse Público (SE-02) e nas Faixas Viárias (FV) e Setores Especiais de Centralidade Urbana (SE-08) dos demais setores poderá ser acrescido em até 100% (cem por cento) da sua altura, nos imóveis localizados em vias com seção mínima de 16m (dezesesseis metros), desde que estejam vinculados a um dos instrumentos de promoção do desenvolvimento urbano, Transferência do Direito de Construir ou Outorga Onerosa do Direito de Construir. (Redação dada pela Lei Complementar nº **523/2019**)

Art. 82 (Revogado pela Lei Complementar nº **523/2019**)

Art. 82-A Em áreas de expansão urbana regulamentadas, os índices de coeficiente de aproveitamento do lote, de gabarito, de taxa de ocupação, de área mínima de lote em parcelamento do solo e de quantidade de unidades autônomas admitidas em condomínio horizontal, poderão ser ampliados, com a utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir, de acordo com o estabelecido nos regimes de parcelamento e ocupação do solo de cada área de expansão urbana. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **688/2024**)

Art. 83 O procedimento para a aplicação dos instrumentos de promoção do desenvolvimento urbano de Transferência do Direito de Construir ou Outorga Onerosa do Direito de Construir será criado por Lei específica.

TÍTULO VI DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

CAPÍTULO I APROVAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO E APROVAÇÃO DE IMPLANTAÇÃO, AMPLIAÇÃO OU ALTERAÇÃO DE EDIFICAÇÃO

Art. 84 O procedimento de aprovação de projetos de parcelamento do solo e/ou implantação, ampliação ou alteração de edificação, pública ou privada será regulamentado por Decreto.

CAPÍTULO II DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 85 A falta de cumprimento das disposições desta Lei, bem como de qualquer exigência acessória para regularização do parcelamento ou edificação, verificada no exercício da fiscalização, dará ensejo à aplicação das penalidades e procedimento administrativo previstos na Lei Complementar nº **84**/2000, ou Lei posterior que vier a lhe substituir.

TÍTULO VII DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 86 As edificações, já concluídas, em conformidade com o projeto aprovado e/ou alvará de construção estarão regulares, e poderão ser autorizadas para a ampliação, de acordo com o disposto nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. Em conformidade com o caput deste artigo, as edificações poderão ser admitidas como regulares, inclusive, para fins de emissão do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras - CVCO.

Art. 87 As edificações, iniciadas ou não, com projeto aprovado e Alvará de Construção expedido até a data de início da vigência da presente Lei Complementar, e dentro do prazo de validade dos mesmos, terão seus direitos preservados.

§ 1º (Revogado pela Lei Complementar nº **734**/2025)

§ 2º (Revogado pela Lei Complementar nº **734**/2025)

§ 3º (Revogado pela Lei Complementar nº **734**/2025)

Art. 88 Aos processos de licenciamento e/ou de aprovação de projeto iniciados, mediante protocolo e aos pedidos de alteração de projetos com Alvarás expedidos e ainda em vigor, cuja análise não tenha sido concluída pelo Executivo até a entrada em vigor da presente Lei, aplicam-se as disposições da legislação anterior vigente até a data da publicação desta Lei.

Parágrafo único. Para fins de aplicação do caput deste artigo, o processo de licenciamento e/ou aprovação de projeto, ou de alteração de alvará só será considerado iniciado se presentes as seguintes condições:

- I - Requerimento devidamente protocolado até a entrada em vigor da presente Lei Complementar;
- II - O requerimento deverá estar acompanhado dos documentos mínimos necessários à análise do pedido;
- III - Os documentos deverão ser correspondentes ao imóvel e ao projeto em questão;
- IV - Comprovação do pagamento das taxas e emolumentos correspondentes, se houverem.

Art. 88-A Os processos referidos no caput do art. 88, inclusive os de obras, edificações e atividades e os projetos de parcelamento do solo, cuja legislação aplicável for modificada antes da conclusão, serão apreciados integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo, exceto nos casos de manifestação formal do requerente, a qualquer tempo, optando pela análise integral de acordo com as novas disposições.

Parágrafo único. Para aplicação do caput deste artigo, o requerimento administrativo deve atender todas as condições estabelecidas no parágrafo único do art. 88 desta Lei Complementar. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **574/2021**)

Art. 89 Além de casos específicos e exceções previstas nesta Lei, todos os futuros processos de licenciamento e/ou de aprovação de projeto estão sujeitos aos procedimentos, prazos, parâmetros e demais disposições previstas nesta Lei Complementar.

§ 1º Existindo projeto aprovado antes da vigência desta Lei, e sem a licença de Construção correspondente quando da sua entrada em vigor, o titular do imóvel, através do autor do projeto ou do responsável técnico pela futura execução da obra, poderá protocolar o pedido de licenciamento, o qual será analisado:

- I - De acordo com a legislação anterior, caso o projeto aprovado, dentro do prazo de validade, seja incompatível com a presente Lei Complementar.
- II - De acordo com a presente Lei Complementar, caso o projeto aprovado esteja com o prazo de validade vencido;

§ 2º Os pedidos de reaprovação de projetos com alvará de construção expedido durante a vigência da legislação anterior, que esteja em vigor, e que tenham sido protocolados após o início da vigência desta Lei Complementar, poderão ser analisados pela legislação mais benéfica para o requerente.

Art. 90 As edificações, iniciadas ou concluídas, antes da entrada em vigor da presente Lei, sem Alvará de Construção correspondente ou sem o processo de licenciamento e/ou aprovação de projeto iniciado, estarão sujeitas às exigências desta Lei por ocasião da sua regularização.

Art. 91 Os processos de aprovação de projetos e licença para construção protocolados anteriormente à vigência desta lei complementar, não finalizados e sem movimentação por parte do requerente por mais de 1 (um) ano estarão automaticamente indeferidos.

Art. 92 A aplicação dos índices de regulação relativos ao regime urbanístico de parcelamento, uso e ocupação do solo, se dará sobre as glebas ou lotes, identificados através de códigos numéricos de acordo com a divisão territorial do Município, expressa conforme Anexo I, desta Lei Complementar.

Art. 93 Enquanto não homologado o Plano de Infraestrutura e Equipamentos Públicos Urbano e Rural do Município, a Comissão de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo gozará de autonomia para decidir acerca das matérias de sua competência.

Art. 94 Após a homologação do Plano Municipal de Gerenciamento Costeiro de Joinville, o Poder Executivo Municipal deverá promover a compatibilização desta Lei com o referido Plano.

Art. 95 As áreas delimitadas nos Anexos II e III como Áreas de Expansão de Urbana deverão elaborar projeto específico, conforme a Lei Federal nº **12.608/12**, ficando sujeitas, até a aprovação do referido projeto, aos índices urbanísticos previstos para a ARUC.

Art. 96 Nas hipóteses de parcelamento do solo para atendimento de projetos habitacionais, educacionais, de assistência social e saúde, de caráter exclusivamente social, a Comissão de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo poderá dispensar o atendimento dos requisitos previstos nesta Lei.

Art. 97 A presente Lei deverá ser regulamentada, no que couber, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, contados a partir da data de sua vigência.

Art. 98 Fazem parte desta Lei Complementar os seguintes anexos:

I - (Revogado pela Lei Complementar nº **498/2018**)

II - ANEXO II - Mapa do Macrozoneamento Urbano e Rural;

III - ANEXO III - Mapa de Uso e Ocupação do Solo; (Redação dada pela Lei Complementar nº **708/2025**)

IV - ANEXO IV-A - Requisitos Urbanísticos para Parcelamento do Solo; (Redação dada pela Lei Complementar nº **677/2024**)

V - ANEXO V - Sistema Viário Básico;

VI - ANEXO VI - Requisitos Urbanísticos para Uso do Solo;

VII - ANEXO VII - Requisitos Urbanísticos para Ocupação do Solo;

VIII - ANEXO VIII - Representação gráfica; (Redação dada pela Lei Complementar nº **708/2025**)

IX - ANEXO IX - Descrição das Faixas Rodoviárias e vias que deram origem às Faixas Viárias (Redação dada pela Lei Complementar nº **684/2024**)

X - ANEXO X - Mapa do Perímetro Urbano de Joinville;

XI - ANEXO XI - Descrição dos Perímetros da Área Urbana, dos Núcleos Urbanos, das Áreas de Expansão Urbana e dos Macrozoneamentos Urbano e Rural; (Redação dada pela Lei Complementar nº **708/2025**)

XII - ANEXO XII - Requisitos Urbanísticos para Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo da Área Urbana de Paisagem Campestre (AUPC). (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **688/2024**)

XIII - ANEXO XIII - Requisitos Urbanísticos para Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo da Área Urbana de Desenvolvimento Econômico (AUDE). (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **708/2025**)

Art. 99 Ficam acrescentados os incisos VII e VIII, ao art. 2º, da Lei Complementar nº **336**, de 10 de junho de 2011, passando a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 2º ...

VII - empreendimentos ou atividades, em lotes atingidos pelas Faixas Rodoviárias (FR), independente da área edificável, que possuírem testadas e acessos também para outros logradouros, que optarem por aplicar o regime urbanístico definido para a Faixa Rodoviária (FR);

VIII - empreendimentos ou atividades comerciais ou de prestação de serviço, localizado no Setor de Adensamento Prioritário (SA-01), com área edificável igual ou superior a cinco mil metros quadrados (5.000,00 m²)"

Art. 100 Ficam revogadas as seguintes Leis e Decretos: Lei Complementar nº **27**, de 27 de março de 1996, que atualiza as normas de uso e ocupação, redefine o perímetro urbano e institui o parcelamento do solo urbano no Município de Joinville e dá outras providências; Lei Complementar nº **312**, de 19 de fevereiro de 2010, que altera e dá nova redação à Lei Complementar nº **27**, de 27 de março de 1996; Lei Complementar nº **318**, de 11 de outubro de 2010, que estabelece e define o macrozoneamento no Município; Decreto nº **8.412/97** - Institui o Regime Urbanístico de Uso de Ocupação do Solo nos Setores Especiais e dá outras providências, alterado pelo Decreto nº **9.892/00**; Decreto **8.413/97** - Institui O Regime Urbanístico de Uso e Ocupação do Solo na Zona Rural e dá outras providências; Decreto nº **10.931/03** - Altera o Anexo III Constante do Decreto nº **8.412/97** e Decreto nº **11.344/03** - Altera o Anexo II, constante do Decreto nº **8.412/97**, - Alterado pelo Decreto nº **9.892/00**, que Institui o Regime Urbanístico de Uso e Ocupação do Solo nos Setores Especiais do Município.

Art. 101 Esta Lei Complementar entra em vigor na sua publicação.

Udo Döhler
Prefeito