GUIAS ILUSTRADOS DE PLANEJAMENTO URBANO DE JOINVILLE

VOLUME 01: INTRODUÇÃO À LEI DE ORDENAMENTO TERRITORIAL (LOT)

JUL/2026

Prefeitura de Joinville

PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO

GUIAS ILUSTRADOS DE PLANEJAMENTO URBANO DE JOINVILLE

Volume 01 - INTRODUÇÃO À LEI DE ORDENAMENTO TERRITORIAL (LOT)
Julho de 2026 - Periodicidade: Fluxo Contínuo - Ano de início: 2026

PREFEITURA MUNICIPAL DE JOINVILLE

Prefeita Municipal
Rejane Gambin

Secretaria de Pesquisa e Planejamento Urbano - SEPUR

Secretário de Pesquisa e Planejamento Urbano
Marcel Virmond Vieira
Diretor Executivo de Planejamento
Paulo Henrique Klein
Diretor Executivo de Pesquisa
Daniel Westrupp

CORPO TÉCNICO EDITORIAL

Assessora Técnica
Samara Braun
Gerente de Pesquisa
Ana Carina Lopes de Souza Zimmermann
Gerente de Planejamento
Juliete dos Santos
Coordenadora de Pesquisa
Maiara Lindroth
Coordenadora de Planejamento
Isadora Bernardo Cisz
Coordenador de Planejamento
José Emídio de Barros Filho (in Memoriam)
Arquitetos
Aderbal Rodrigo Castellan Lopes
Claudia Carolina Alquini
Estagiárias de Arquitetura
Andrielli Kamilli da Rosa
Thalya Duques Ferreira
Gabriela Prochnow da Maia

Coordenação Editorial
Ana Carina Lopes de Souza Zimmermann
Maiara Lindroth

Textos
Isadora Bernardo Cisz
Juliete dos Santos
Maiara Lindroth
Samara Braun

Projeto Gráfico
Ana Carina Lopes de Souza Zimmermann
Maiara Lindroth

Ilustrações
Andrielli Kamilli da Rosa
Gabriela Prochnow da Maia
Luiza Helena Moser
Maiara Lindroth
Thalya Duques Ferreira

Revisão de Textos
Claudia Carolina Alquini
Isadora Bernardo Cisz
Juliete dos Santos
Samara Braun

A série de GUIAS ILUSTRADOS DE PLANEJAMENTO URBANO DE JOINVILLE é uma publicação virtual, on-line, da Secretaria de Pesquisa e Planejamento Urbano - SEPUR.

Prefeitura Municipal de Joinville - Secretaria de Pesquisa e Planejamento Urbano - CNPJ: 83.169.623/0001-10
Endereço: Rua Hermann August Lepper, 10 - Centro, Joinville - SC, 89.211-595, Joinville – SC - ISSN: [Em tramitação]

O Guia Ilustrado de introdução à Lei de Ordenamento Territorial (LOT) foi desenvolvido para orientar proprietários, empreendedores e profissionais sobre os principais instrumentos de controle urbanístico, estruturação e ordenamento territorial do município de Joinville.

O objetivo é transformar uma legislação complexa em instruções visuais e práticas, facilitando a compreensão e a aplicação das normativas vigentes.

Outubro/2026

Atenção! A LOT está em constante atualização.
Consulte a legislação municipal vigente no site da Prefeitura de Joinville.

Legislação Urbanística

A Lei de Ordenamento Territorial de Joinville é o resultado de um longo e cuidadoso processo de discussão da sociedade civil em relação ao modelo de cidade desejado para Joinville. Desde sua elaboração, ela estabeleceu princípios norteadores fundamentais ao propor as áreas de adensamento prioritário, nas regiões da cidade dotadas de maior infraestrutura e de ocupação mais consolidada, definindo então uma graduação em direção às periferias, criando áreas de adensamento secundário e áreas de adensamento controlado, na intenção de mitigar as históricas defasagens que existem na implantação de infraestrutura em uma cidade tão espraiada.

A LOT trouxe também como inovação relevante a incorporação dos instrumentos urbanísticos previstos pelo Estatuto da Cidade, que pouco a pouco foram sendo regulamentados em Joinville.

Desde a sua promulgação em 2017, a LOT passou por diversas alterações, não no sentido de alterar ou modificar aquilo que foi pactuado pela sociedade, e sim, a fim de promover esclarecimentos e ajustes que permitiram que o modelo de cidade proposto possa ser efetivamente construído, com transparência, pelos cidadãos, pelos empreendedores e pelo poder público. Tais revisões visaram também oferecer aos técnicos responsáveis pelas análises a clareza necessária e a segurança jurídica indispensável para as suas aprovações nos processos de licenciamento.

No entanto, é preciso reconhecer que a LOT é uma lei consideravelmente complexa. Ao incorporar o conceito de condicionantes, ela permite que um mesmo terreno admita diferentes possibilidades de ocupação e de utilização, variando conforme fatores como a proximidade de uma faixa viária, a inserção em áreas de centralidade e outras condicionantes que interagem entre si.

É nesse espírito que nasce este guia: como um instrumento prático e orientador para todos aqueles que trabalham com a LOT em seu dia a dia, sejam agentes do mercado imobiliário, empreendedores, arquitetos, incorporadores ou servidores responsáveis pelo licenciamento urbanístico dos projetos que moldam o crescimento de Joinville. Que este volume seja um instrumento de clareza a serviço de uma Joinville que cresce com inteligência e que se mantém, cada vez mais, entre as melhores cidades para se viver e empreender no Brasil.

Marcel Virmond Vieira,
Secretário de Pesquisa e
Planejamento Urbano de Joinville

Sumário

01. Introdução à LOT

Para quem serve este guia? 9
Fundamentação legal e origem da LOT 10
Estrutura da lei 11

02. Divisão territorial

Macrozonas e Áreas 13
Setores e Faixas 14

03. Parcelamento do solo e Condomínio horizontal

Modalidades de parcelamento 16
Condomínios horizontais 19
Conversão da destinação de área para uso público 20

04. Uso do solo

Classificações de uso 22
Uso do solo 25

05. Ocupação do solo

Classificações de edificação 33
Elementos morfológicos 36
Dispositivos de controle da ocupação 37

06. Dúvidas frequentes

Como identificar o zoneamento de um lote? 47
Como aplicar prevalências entre áreas, setores e faixas? 50
Como as Faixas Viária e Rodoviária se relacionam com o sistema viário? 51
Como aprovar um projeto? 52

Lista de Figuras

Figura 01: Introdução 9
Figura 02: Anexo II da LOT 13
Figura 03: Áreas 13
Figura 04: Anexo III da LOT 14
Figura 05: Setores 14
Figura 06: Arruamento 16
Figura 07: Loteamento 16
Figura 08: Desmembramento 17
Figura 09: Desdobro ou fracionamento 17
Figura 10: Remembramento 18
Figura 11: Reparcelamento 18
Figura 12: Condomínio horizontal pequeno porte 19
Figura 13: Condomínio integrado à edificação 19
Figura 14: Conversão da destinação de área 20
Figura 15: CNAEs 22
Figura 16: Uso permitido 23
Figura 17: Uso proibido 23
Figura 18: Uso proibido 23
Figura 19: Uso tolerado 24
Figura 20: Uso condicionado 24
Figura 21: Unifamiliar 25
Figura 22: Multifamiliar 25
Figura 23: Geminados e similares 25
Figura 24: Pequena interferência urbanística 26
Figura 25: Média interferência urbanística 26
Figura 26: Grande interferência urbanística 26
Figura 27: Agricultura, pecuária e serviços relacionados 27
Figura 28: Produção florestal 27
Figura 29: Pesca e aquicultura 27
Figura 30: Indústria de micro porte 28
Figura 31: Indústria de pequeno porte 28
Figura 32: Indústria de médio porte 29
Figura 33: Indústria de grande porte 29
Figura 34: Geração, transmissão e distribuição de energia 30
Figura 35: Coleta, tratamento e disposição de resíduos líquidos 30

Lista de Figuras

Figura 36: Coleta, tratamento e disposição de resíduos sólidos ... 31
Figura 37: Descontaminação e outros serviços de gestão de resíduos ... 31
Figura 38: Edificação isolada ... 33
Figura 39: Conjunto de edificações isoladas ... 33
Figura 40: Edificação coletiva horizontal ... 34
Figura 41: Conjunto de edificações coletivas horizontais ... 34
Figura 42: Edificação coletiva vertical ... 35
Figura 43: Conjunto de edificações coletivas verticais ... 35
Figura 44: Elementos morfológicos ... 36
Figura 45: Referência de Nível (RN) ... 36
Figura 46: Gabarito (G) ... 37
Figura 47: Coeficiente de Aproveitamento do Lote (CAL) ... 37
Figura 48: Área Total Edificada (ATE) ... 38
Figura 49: Taxa de Ocupação (TO) ... 39
Figura 50: Taxa de Permeabilidade (TP) ... 39
Figura 51: Quota de Adensamento ... 40
Figura 52: Vagas de guarda de veículos e pátio de carga e descarga (E) ... 40
Figura 53: Recuo Frontal (RF) ... 41
Figura 54: Afastamento Laterais e de Fundos (AL e AF) ... 41
Figura 55: Divisas Laterais e de Fundos ... 42
Figura 56: Fruição Visual ... 43
Figura 57: Fruição Pública ... 43
Figura 58: Fachadas Ativas ... 44
Figura 59: Beirais, marquises, pérgolas e toldos ... 44
Figura 60: Sacadas ... 45
Figura 61: Ornamentos arquitetônicos ... 45
Figura 62: Site SIMGeo ... 47
Figura 63: Busca SIMGeo ... 47
Figura 64: Camada SIMGeo ... 48
Figura 65: Ordenamento Territorial SIMGeo ... 48
Figura 66: Exemplo do Anexo VI - Requisitos Urbanísticos para Uso do Solo ... 49
Figura 67: Prevalências em casos de sobreposição de zoneamento ... 50
Figura 68: Plano Viário SIMGeo ... 51
Figura 69: Área de alargamento de via ... 51
Figura 70: Etapas de aprovação ... 52

INTRODUÇÃO À LOT

01.

Para quem serve este guia?

O presente guia foi elaborado para orientar munícipes, profissionais e empreendedores a respeito da Lei Complementar nº 470, de 09 de janeiro de 2017, que institui o ordenamento territorial do município de Joinville, parte integrante do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável (PDDS).

Estruturado como capítulo introdutório à Lei de Ordenamento Territorial (LOT), o documento ilustra seus principais conceitos e termos.

Figura 01: Introdução
Fonte: SEPUR, 2026

O guia está organizado em seis capítulos. O primeiro apresenta uma introdução geral à LOT, incluindo seus fundamentos legais. Do segundo ao quinto capítulo, são abordados os requisitos urbanísticos, detalhando a divisão territorial, o parcelamento, o uso e a ocupação do solo. Por fim, o sexto capítulo reúne e esclarece as dúvidas mais frequentes sobre a aplicação da LOT, orientando o leitor.

Legislação

Confira as principais leis e instrumentos referenciados neste guia:

- **Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável (LC 620/2022 - PDDS)**
- **Lei de Ordenamento Territorial (LC 470/2017 - LOT)**
- **Plano Viário (LC 694/2024 - PV)**
- **Instrumentos Urbanísticos**

Consulte a legislação municipal vigente no site da Prefeitura de Joinville.

Legislação Urbanística

Fundamentação legal e origem da LOT

Constituição Federal

CAPÍTULO II - DA POLÍTICA URBANA

Art. 182 A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. (...)

Estatuto da Cidade

Lei Federal nº 10.257/2001

Art. 39 A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas (...)

Plano Diretor

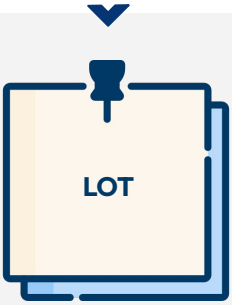
Lei Complementar nº 620/2022

Art. 61 São Instrumentos de Desenvolvimento Urbanístico do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Joinville as seguintes leis complementares:
I - Lei Complementar de Estruturação e Ordenamento Territorial;
(...)

Consulte a legislação municipal vigente no site da Prefeitura de Joinville.

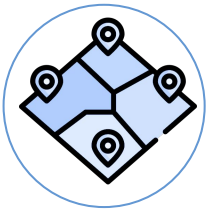
Legislação Urbanística

Estrutura da lei



Lei Complementar nº 470/2027

A LOT estabelece o zoneamento e os parâmetros que ordenam a área urbana e a área rural do município de Joinville, organizando-os da seguinte forma:



Divisão territorial

Define o zoneamento do município, classificando-o em áreas, setores e faixas, determinando o que é permitido fazer em cada imóvel.

Parcelamento do solo e condomínio horizontal

Requisitos a serem seguidos em projetos de loteamento, desmembramento, remembramento, condomínio, entre outros.

Uso do solo

Requisitos a serem seguidos para o exercício de usos e atividades econômicas.

Ocupação do solo

Requisitos a serem seguidos em projetos de edificações e obras.

Consulte a legislação municipal vigente no site da Prefeitura de Joinville.

Legislação Urbanística

DIVISÃO
TERRITORIAL

02.

Macrozonas e Áreas

O **Anexo II** da Lei de Ordenamento Territorial (LOT) apresenta o **Mapa do Macrozoneamento Urbano e Rural.** Nele, estão dispostas as áreas das macrozonas urbana e rural, que classificam as diferentes regiões da cidade de acordo com suas vocações e perfis de desenvolvimento.

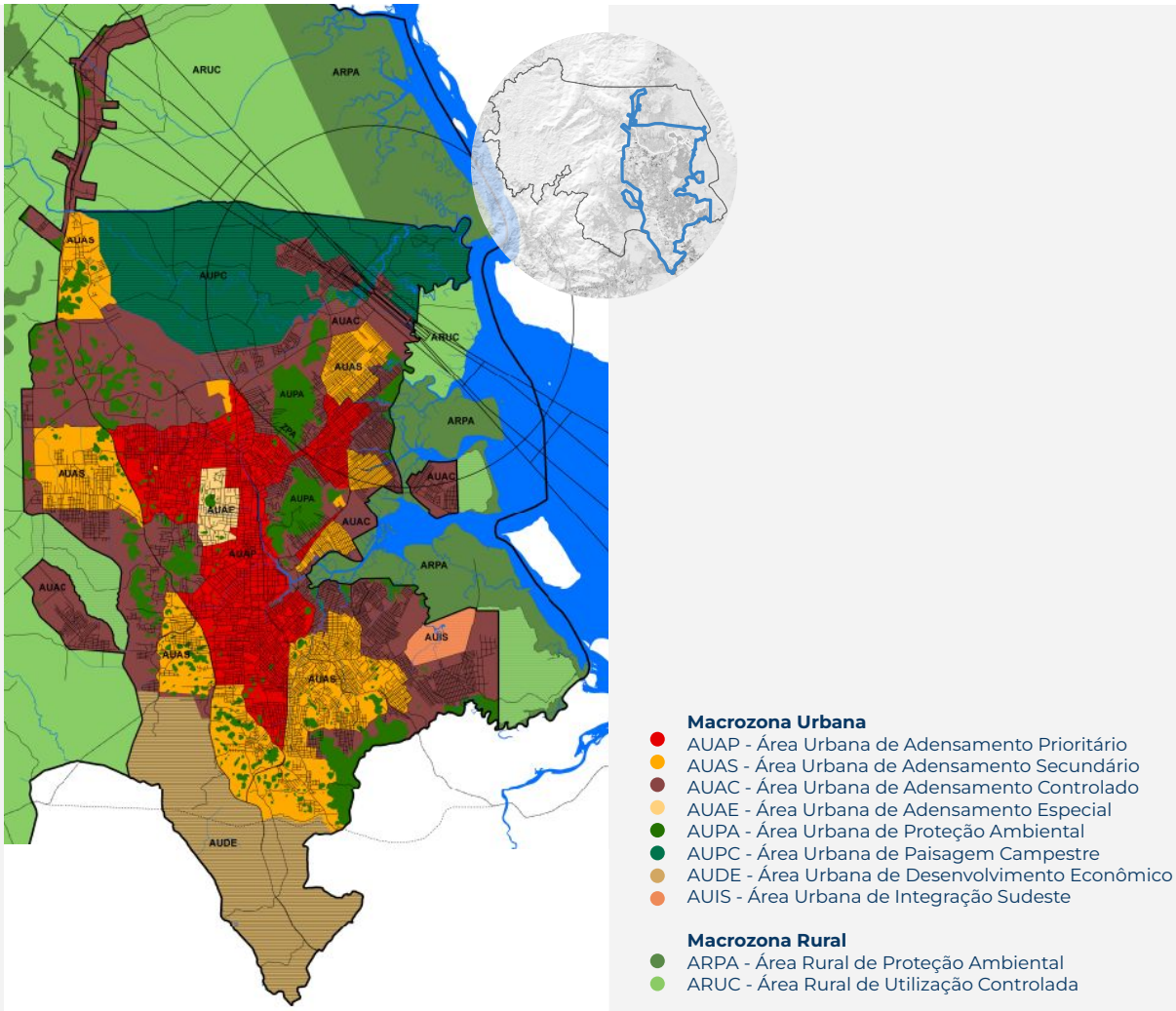


Figura 02: Anexo II da LOT
Fonte: SEPUR, 2026

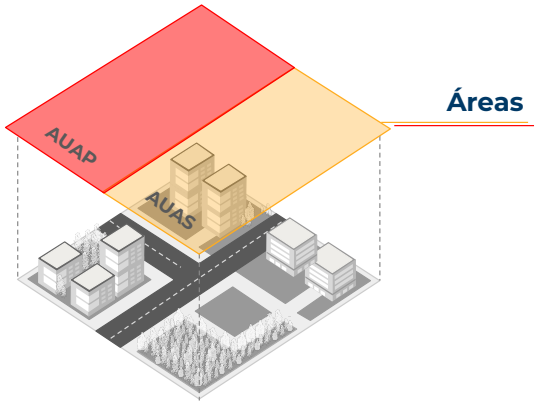
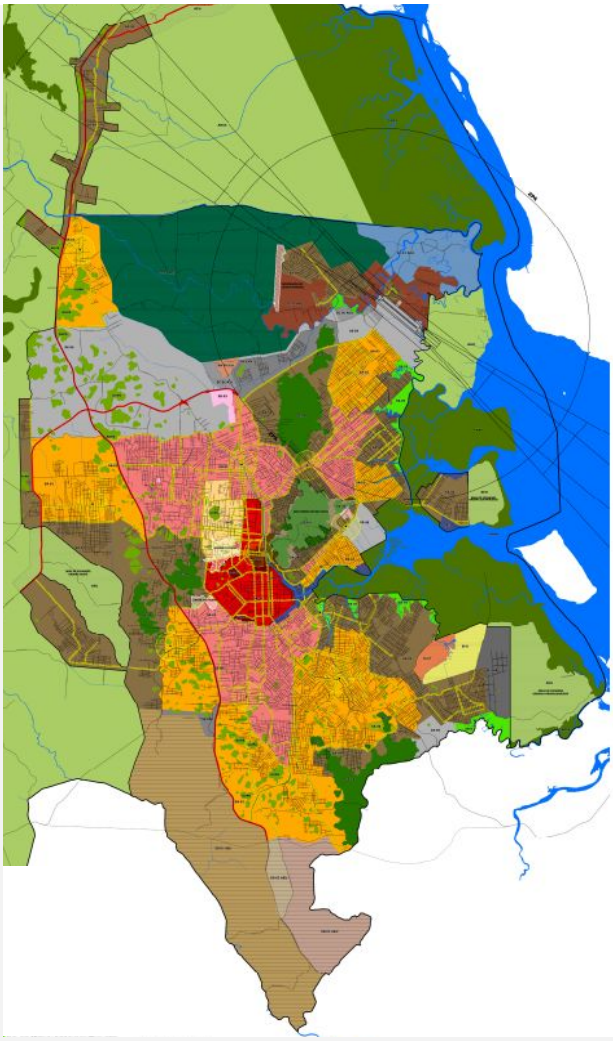


Figura 03: Áreas
Fonte: SEPUR, 2026

Setores e Faixas

O **Anexo III** da Lei de Ordenamento Territorial (LOT) apresenta o **Mapa de Uso e Ocupação do Solo**. Nele, estão dispostos os Setores de Adensamento, Especiais, Campestres, de Desenvolvimento e de Integração, bem como as Centralidades e Faixas Viárias ou Rodoviárias, de acordo com as características e intenções de cada localidade..



Setores de Adensamento
- SA-01 - Setor de Adensamento Prioritário 01
- SA-02 - Setor de Adensamento Prioritário 02
- SA-03 - Setor de Adensamento Secundário
- SA-04 - Setor de Adensamento Controlado
- SA-05 - Setor de Adensamento Especial
- SA-06 - Setor de Adensamento Diversificado

Setores Especiais
- SE-01 - Setor Especial de Interesse Cultural
- SE-02 - Setor Especial de Interesse Público
- SE-03 - Setor Especial de Interesse Educacional
- SE-04 - Setor Especial de Interesse de Conservação de Morros
- SE-05 - Setor Especial de Interesse de Conservação de Várzeas
- SE-06 - Setor Especial de Interesse Industrial
- SE-06A - Setor Especial de Interesse Industrial Misto
- SE-06B - Setor Especial de Interesse Industrial Incentivado
- SE-07 - Setor Especial de Interesse Social
- SE-08 - Setor Especial de Centralidade Urbana
- SE-09 - Setor Especial de Interesse da Segurança Pública
- SE-10 - Setor Especial de Interesse de Turismo Náutico

Setores Campestres
- SC-01 - Setor Campestre de Interesse Paisagístico
- SC-02 - Setor Campestre de Adensamento Controlado
- SC-03 - Setor Campestre de Atividade Náutica

Setores de Desenvolvimento
- SD-01 - Setor de Desenvolvimento Econômico
- SD-02 - Setor de Desenvolvimento Misto
- SD-03 - Setor de Desenvolvimento Sustentável

Setores de Integração
- SI-01 - Setor de Integração Criativa
- SI-02 - Setor de Integração Mista

Faixas
- FV - Faixa Viária
- FR - Faixa Rodoviária

Figura 04: Anexo III da LOT
Fonte: SEPUR, 2026

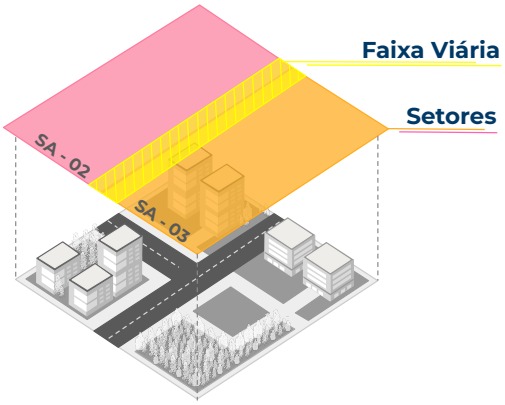


Figura 05: Setores
Fonte: SEPUR, 2026

PARCELAMENTO DO SOLO E CONDOMÍNIO HORIZONTAL

03.

Modalidades de parcelamento

O parcelamento do solo é a **divisão ou união de terras em unidades juridicamente independentes**. Os requisitos urbanísticos aplicáveis a cada área, setor ou faixa, como área mínima de lote e porcentagem destinada ao uso público, estão definidos no **Anexo IV-A** da LOT. Para áreas de expansão urbana regulamentadas, há anexos específicos.

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 janeiro/2017, cuja comprovação deverá ser feita mediante registro na matrícula do imóvel ou por imagens aéreas com data anterior à publicação da LOT.

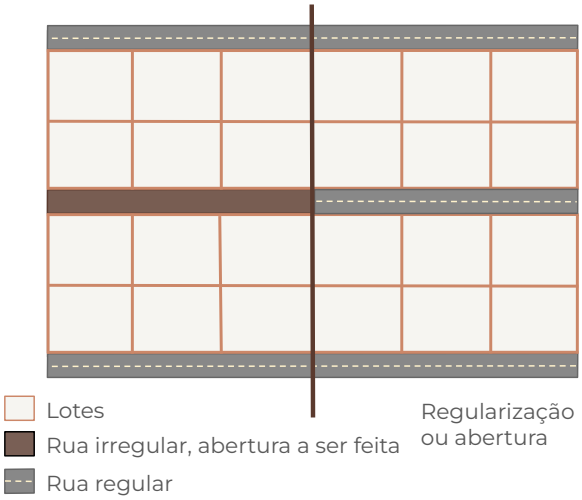


Figura 06: Arruamento
Fonte: SEPUR, 2026

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.

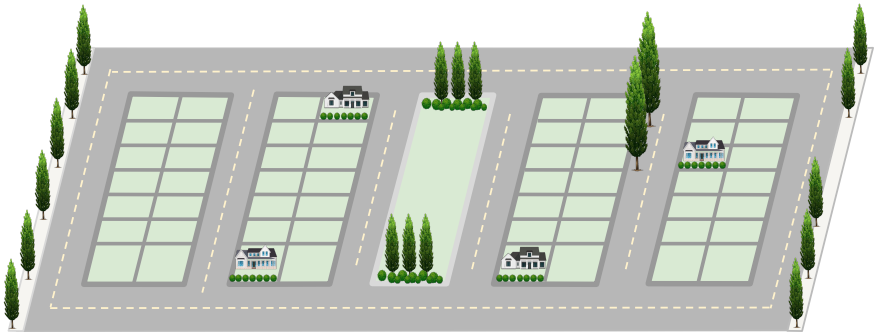


Figura 07: Loteamento
Fonte: SEPUR, 2026

Acesse a carta de serviço:
Requerer Certidão de Viabilidade de Uso do Solo para Loteamento

Loteamento

Desmembramento
Subdivisão de gleba em lotes, com aproveitamento da via de circulação oficial existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos.

⚠️ Não se aplica em áreas remanescentes.
Esta modalidade é dispensada de destinação de áreas públicas.

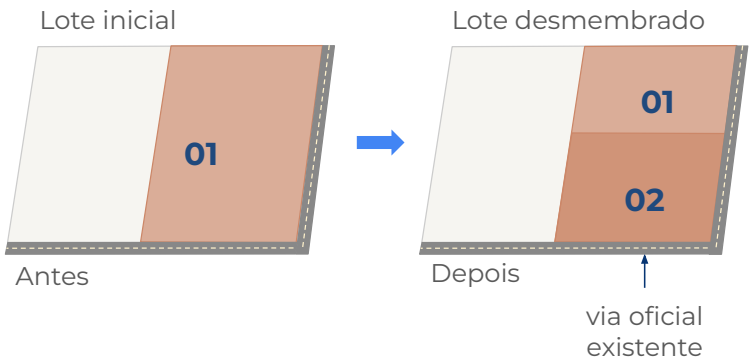


Figura 08: Desmembramento
Fonte: SEPUR, 2026

Desdobro ou fracionamento
É a 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.

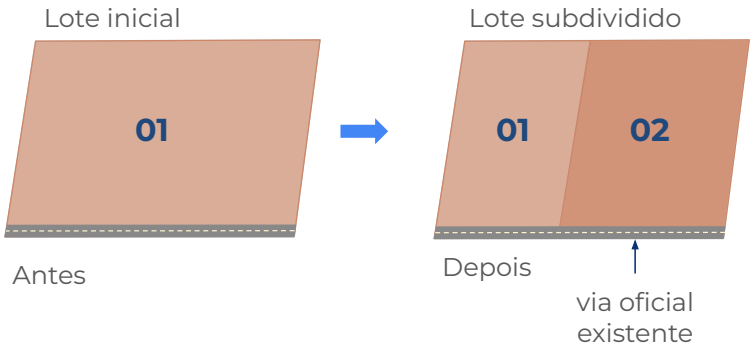


Figura 09: Desdobro ou fracionamento
Fonte: SEPUR, 2026

Remembramento
Unificação de dois ou mais lotes ou incorporação de partes de lotes a lote existente.

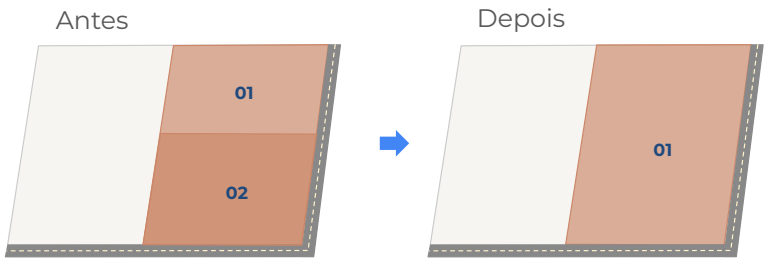


Figura 10: Remembramento
Fonte: SEPUR, 2026

Reparcelamento
A reconfiguração dos lotes criados em uma determinada gleba, podendo haver alteração do tamanho e quantidade de lotes.

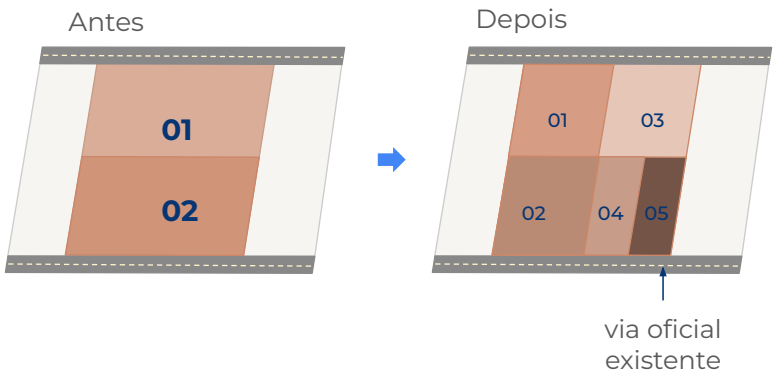


Figura 11: Reparcelamento
Fonte: SEPUR, 2026

Condomínios horizontais

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. Nesta categoria, há algumas especificidades:

Condomínio horizontal de pequeno porte
Condomínio com no máximo 30 unidades autônomas cuja área, após a exclusão das áreas de preservação permanente e reserva legal, é inferior a 10.000m², havendo dispensa de destinação de área para uso público.

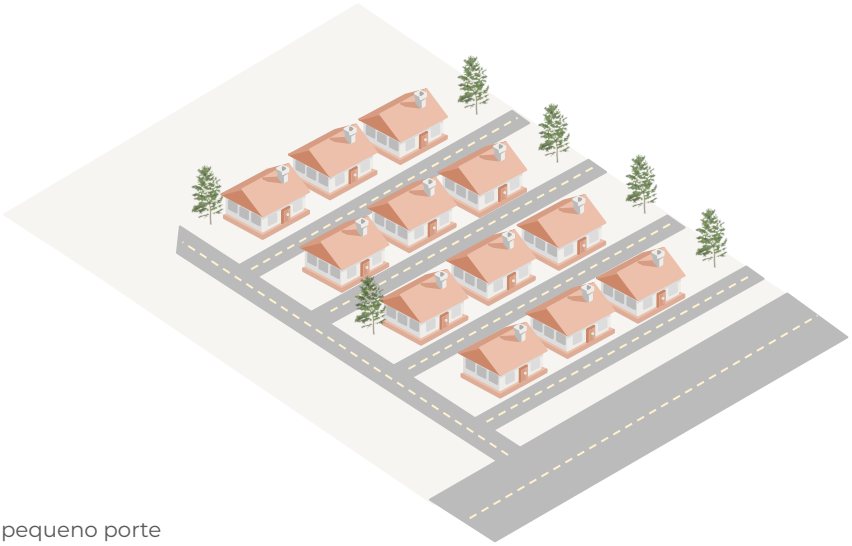


Figura 12: Condomínio horizontal de pequeno porte
Fonte: SEPUR, 2026

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.

Figura 13: Condomínio integrado à edificação
Fonte: SEPUR, 2026

Acesse a carta de serviço:
Requerer Certidão de Viabilidade de Uso do Solo para Condomínio

Condomínio

Conversão da destinação de área para uso público

Em loteamentos e condomínios horizontais, seguindo a legislação federal de parcelamento do solo, a LOT exige que parte da gleba seja destinada à implantação de equipamentos públicos, considerando o adensamento populacional gerado. Este percentual é estabelecido nos anexos de requisitos urbanísticos para parcelamento do solo.

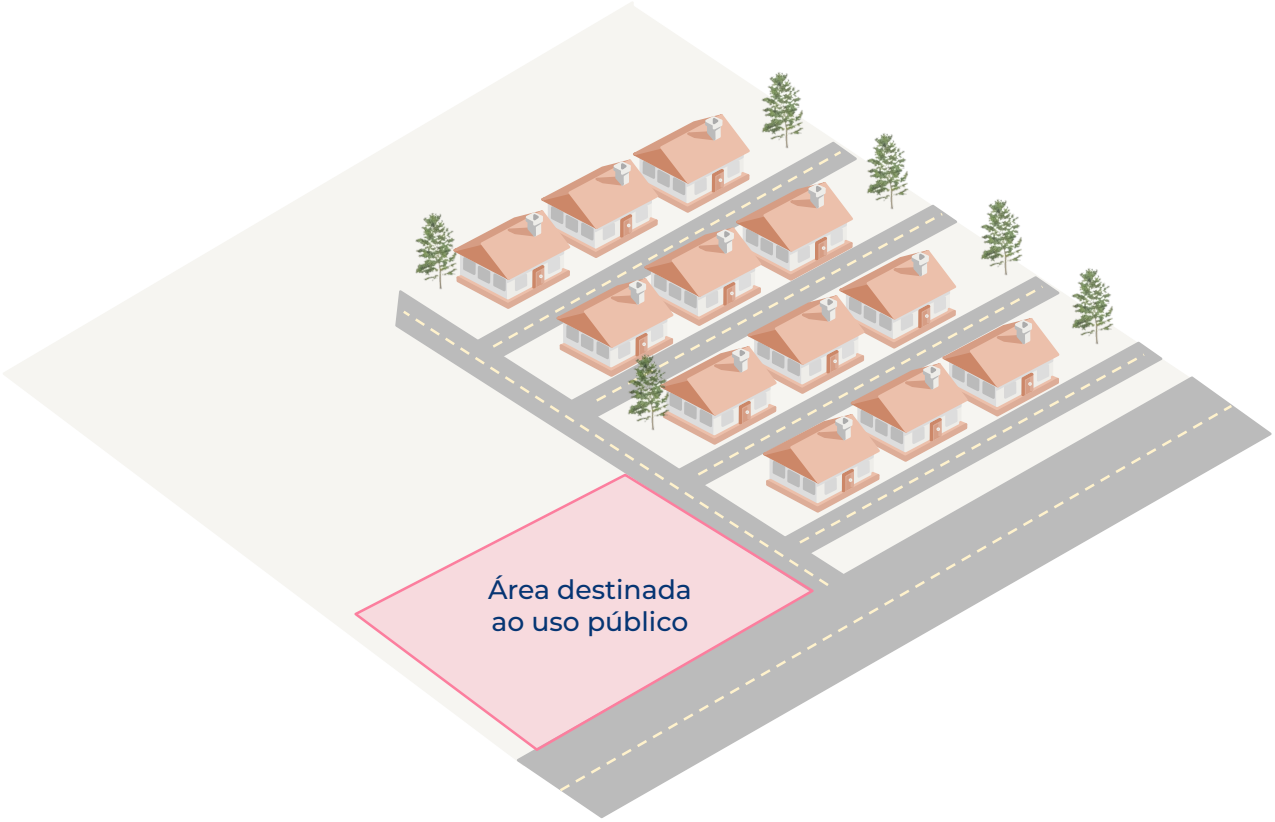


Figura 14: Conversão da destinação de área
Fonte: SEPUR, 2026

No entanto, havendo concordância do poder público, a área exigida pode:

- ser convertida em pecúnia (valor em dinheiro), ou;
- ser destinada em outro local da cidade, de acordo com o PIEPUR.

Acesse o PIEPUR:
Plano de Infraestrutura e Equipamentos Públicos Urbano e Rural do Município de Joinville

PIEPUR

USO DO
SOLO

04.

Classificações de uso

Os usos e atividades econômicas podem estar classificados como **permitidos, proibidos, tolerados ou condicionados**, de acordo com a área, setor ou faixa em que se situam, conforme o **Anexo VI** da LOT. Para áreas de expansão urbana regulamentadas, há anexos específicos. A categorização utilizada é a mesma da CNAE (Classificação Nacional de Atividades Econômicas).

Atividades | Estrutura

classificação — classe: CNAE-Subclasses 2.3 — buscar — todas as seções

Registros encontrados: **21**

Seção	Divisões	Denominação
A	01 .. 03	AGRICULTURA, PECUÁRIA, PRODUÇÃO FLORESTAL, PESCA E AQÜICULTURA
B	05 .. 09	INDÚSTRIAS EXTRATIVAS
C	10 .. 33	INDÚSTRIAS DE TRANSFORMAÇÃO
D	35 .. 35	ELETRICIDADE E GÁS
E	36 .. 39	ÁGUA, ESGOTO, ATIVIDADES DE GESTÃO DE RESÍDUOS E DESCONTAMINAÇÃO
F	41 .. 43	CONSTRUÇÃO
G	45 .. 47	COMÉRCIO; REPARAÇÃO DE VEÍCULOS AUTOMOTORES E MOTOCICLETAS
H	49 .. 53	TRANSPORTE, ARMAZENAGEM E CORREIO
I	55 .. 56	ALOJAMENTO E ALIMENTAÇÃO
J	58 .. 63	INFORMAÇÃO E COMUNICAÇÃO
K	64 .. 66	ATIVIDADES FINANCEIRAS, DE SEGUROS E SERVIÇOS RELACIONADOS
L	68 .. 68	ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS
M	69 .. 75	ATIVIDADES PROFISSIONAIS, CIENTÍFICAS E TÉCNICAS
N	77 .. 82	ATIVIDADES ADMINISTRATIVAS E SERVIÇOS COMPLEMENTARES
O	84 .. 84	ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, DEFESA E SEGURIDADE SOCIAL
P	85 .. 85	EDUCAÇÃO
Q	86 .. 88	SAÚDE HUMANA E SERVIÇOS SOCIAIS
R	90 .. 93	ARTES, CULTURA, ESPORTE E RECREAÇÃO
S	94 .. 96	OUTRAS ATIVIDADES DE SERVIÇOS
T	97 .. 97	SERVIÇOS DOMÉSTICOS
U	99 .. 99	ORGANISMOS INTERNACIONAIS E OUTRAS INSTITUIÇÕES EXTRATERRITORIAIS

Figura 15: CNAEs
Fonte: IBGE, 2026

Está em dúvida sobre o CNAE?
Consulte no site do IBGE.

CNAE

Classificações de uso

Uso permitido

Usos adequados e que se enquadram nas categorias estabelecidas para as áreas, setores e faixas em que se situam, respeitadas as suas particularidades.

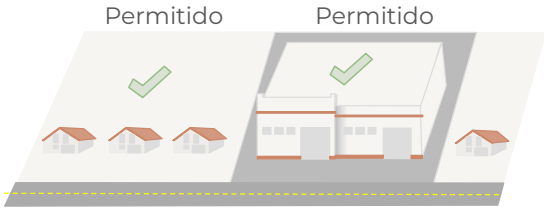


Figura 16: Uso permitido
Fonte: SEPUR, 2026

Uso proibido

Usos considerados incompatíveis com a destinação das respectivas áreas, setores e faixas.

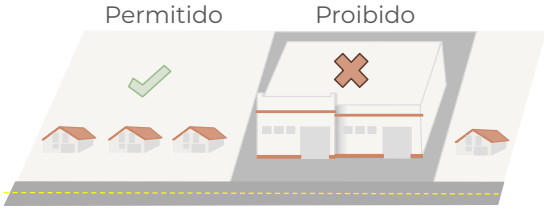
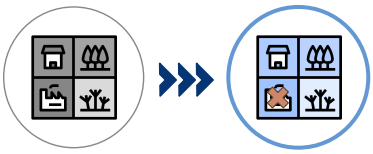


Figura 17: Uso proibido
Fonte: SEPUR, 2026

Figura 18: Uso proibido
Fonte: SEPUR, 2026

Em casos de atividades licenciadas antes da vigência da LOT, existem duas possibilidades:



Usos exercidos de acordo com o regime normativo anterior, posteriormente proibidos em decorrência da nova legislação.

Uso tolerado

Atividades licenciadas e efetivamente exercidas, classificadas como de alto impacto ambiental e/ou urbanístico para o setor onde se encontram, tornadas proibidas em decorrência da superveniência da LOT, mas que em razão do direito adquirido, serão mantidas.

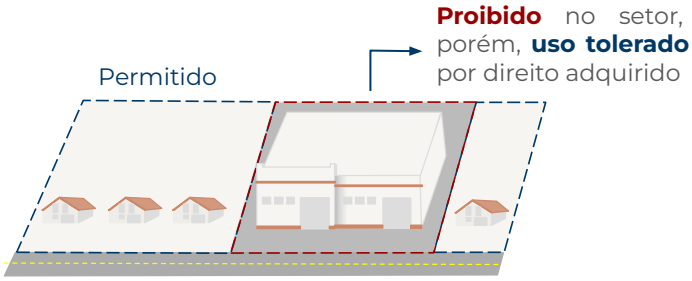


Figura 19: Uso tolerado
Fonte: SEPUR, 2026

Uso condicionado

Atividades com baixo ou médio impacto para o setor onde se encontram, permitidas desde que atendam requisitos previstos em regulamentação específica, podendo inserir novos usos e/ou atividades, desde que classificadas com impacto igual ou menor ao inicialmente licenciado.

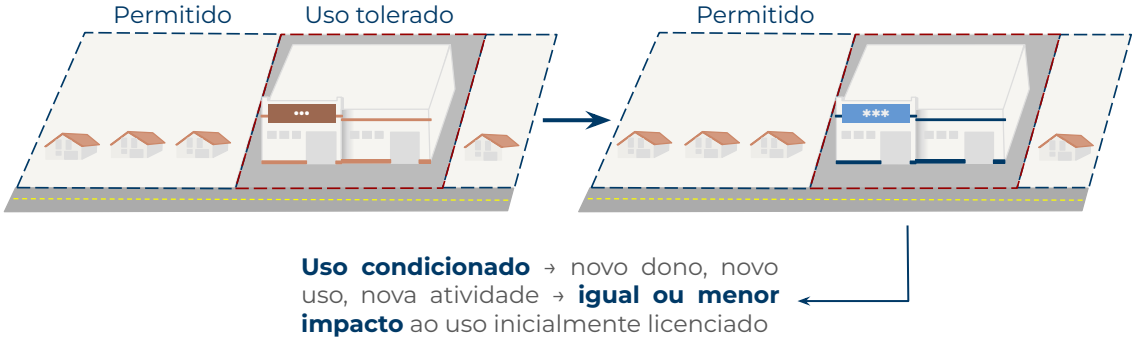


Figura 20: Uso condicionado
Fonte: SEPUR, 2026

Para mais informações sobre o uso condicionado, acesse o Guia Ilustrado Estudo de Viabilidade de Uso e ou Atividade (EVA).

Uso do solo

Residencial

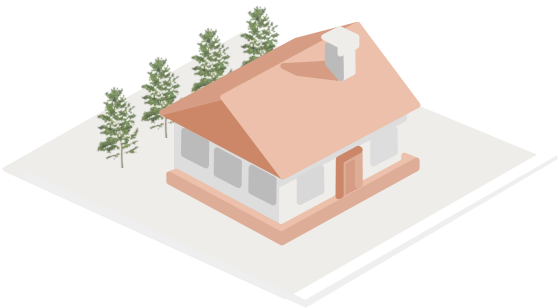


Figura 21: Unifamiliar
Fonte: SEPUR, 2026

Unifamiliar
Uma unidade habitacional por lote.

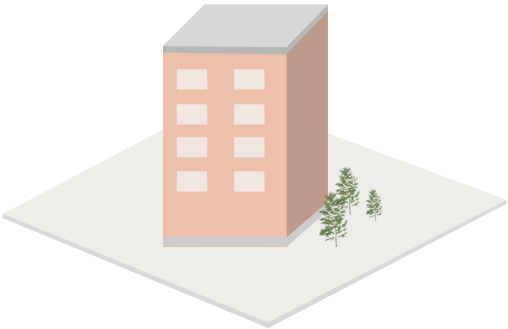


Figura 22: Multifamiliar
Fonte: SEPUR, 2026

Multifamiliar
Duas ou mais unidades habitacionais no mesmo lote.

Figura 23: Geminados e similares
Fonte: SEPUR, 2026

Geminados e similares (multifamiliar)
Unidades autônomas agrupadas horizontalmente.

Comércio e prestação de serviço
Para algumas atividades, a permissão é vinculada a outros critérios, como porte:

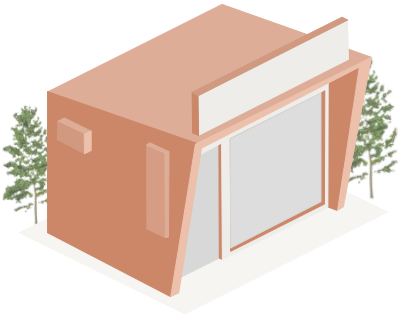


Figura 24: Pequena interferência urbanística
Fonte: SEPUR, 2026

Pequena interferência urbanística (pequeno porte)
Área Total Edificada (ATE) inferior a 500m².
Ex: Café.

Figura 25: Média interferência urbanística
Fonte: SEPUR, 2026

Média interferência urbanística (médio porte)
Área Total Edificada (ATE) igual ou superior a 500m² e inferior a 5.000m².
Ex: Loja.

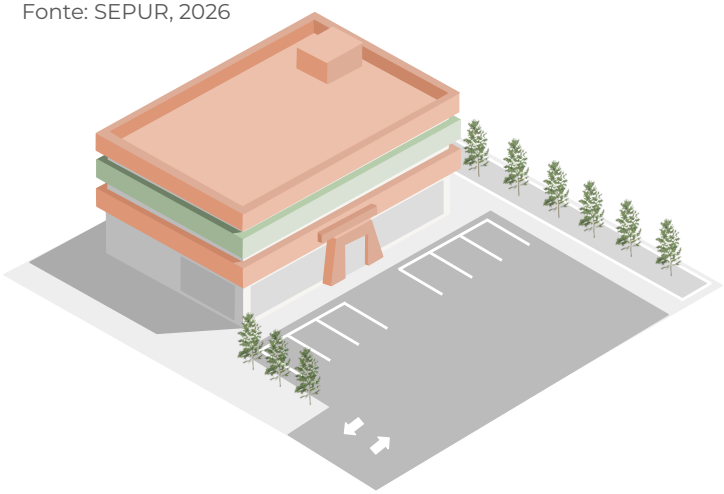


Figura 26: Grande interferência urbanística
Fonte: SEPUR, 2026

Grande interferência urbanística (grande porte)
Área Total Edificada (ATE) igual ou superior a 5.000m².
Ex: Mercado.

Algumas atividades podem estar sujeitas à aprovação de EVA ou de EIV, verifique a legislação e consulte os respectivos guias ilustrados.

Agrossilvopastoril

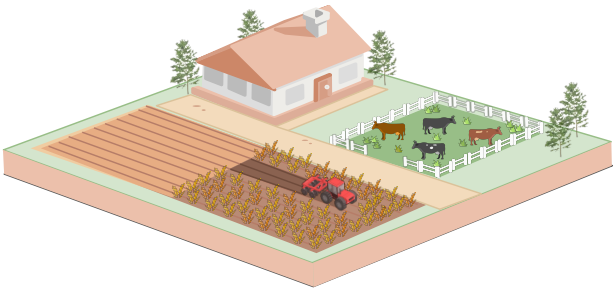


Figura 27: Agricultura, pecuária e serviços relacionados
Fonte: SEPUR, 2026

Agricultura, pecuária e serviços relacionados
Cultivo de lavouras, criação e produção animal e atividades de apoio.

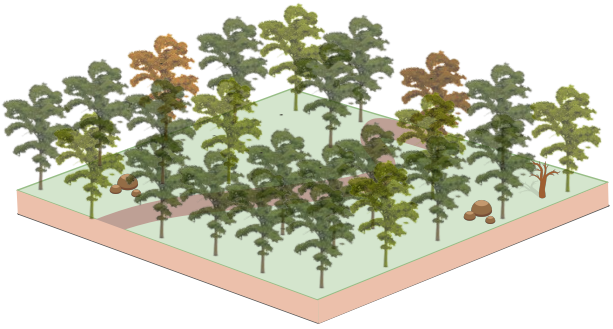


Figura 28: Produção florestal
Fonte: SEPUR, 2026

Produção florestal
Cultivo de espécies florestais, produção de madeira e exploração de produtos florestais não-madeireiros.

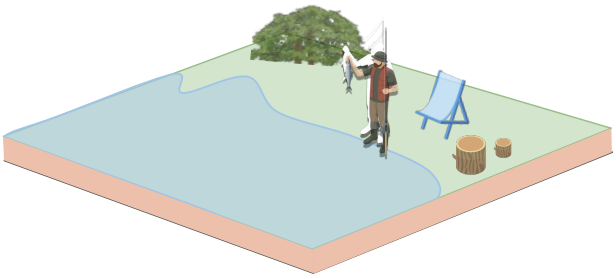


Figura 29: Pesca e aquicultura
Fonte: SEPUR, 2026

Pesca e aquicultura
Pesca e criação de animais aquáticos, incluindo peixes, crustáceos, moluscos e outros organismos.

Algumas atividades podem estar sujeitas à aprovação de EVA ou de EIV, verifique a legislação e consulte os respectivos guias ilustrados.

Indústria extrativista
Compreende a extração e beneficiamento de minerais em estado natural: sólidos (carvão e outros minérios), líquidos (petróleo cru) e gasosos (gás natural), sejam metálicos ou não.

Indústria de transformação
Para essas atividades, a permissão é vinculada a outros critérios, como risco e incomodidade:

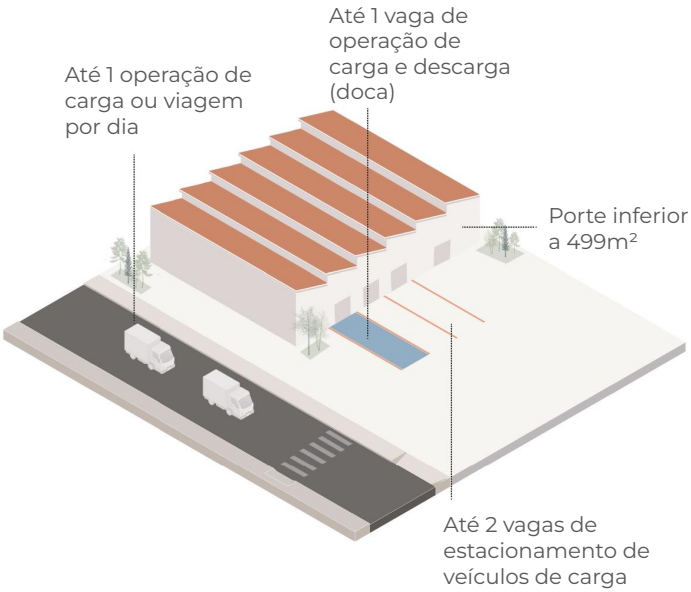


Figura 30: Indústria de micro porte
Fonte: SEPUR, 2026

Mínima interferência urbanística (micro porte)
Área Total Edificada (ATE) inferior a 500m² e/ou com risco e incomodidade de vizinhança e de tráfego compatíveis com áreas predominantemente residenciais.

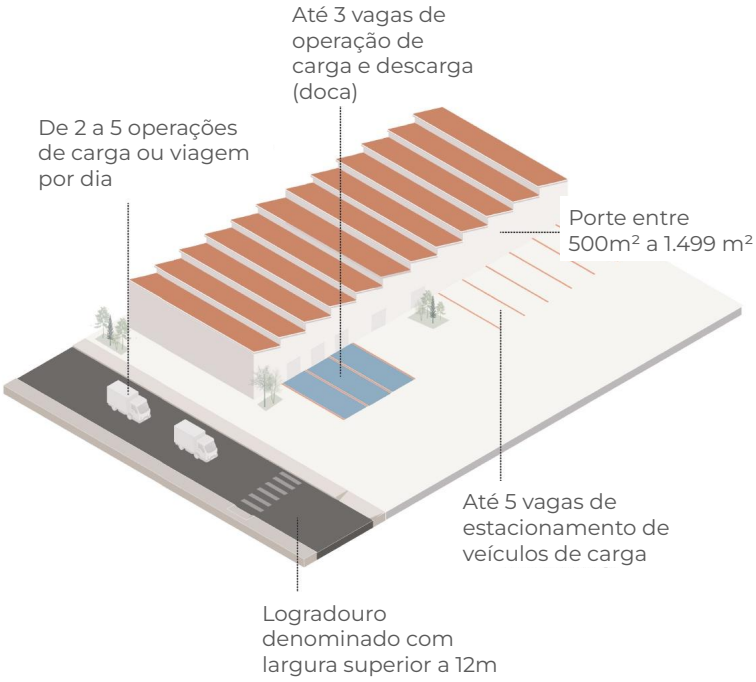


Figura 31: Indústria de pequeno porte
Fonte: SEPUR, 2026

Pequena interferência urbanística (pequeno porte)
Área Total Edificada (ATE) igual ou superior a 500m² e inferior a 1.500m² e/ou com risco e incomodidade de vizinhança e de tráfego compatíveis com áreas predominantemente residenciais.

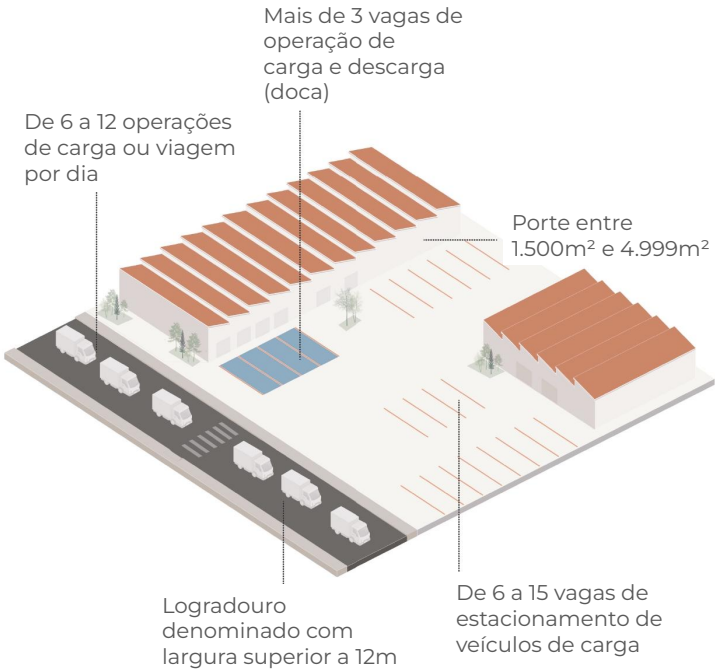


Figura 32: Indústria de médio porte
Fonte: SEPUR, 2026

Média interferência urbanística (médio porte)
Área Total Edificada (ATE) igual ou superior a 1.500m² e inferior a 5.000m² e/ou com risco e incomodidade de vizinhança e de tráfego compatíveis com áreas de usos mistos.

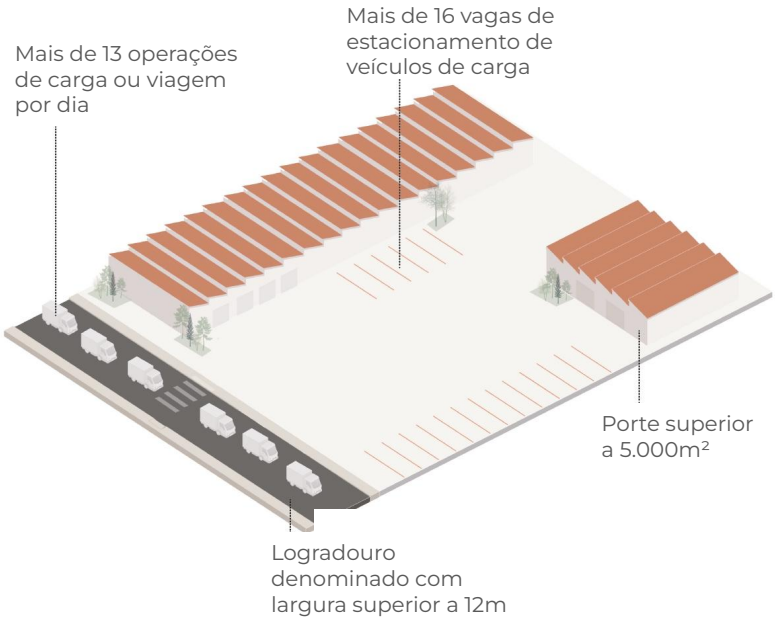


Figura 33: Indústria de grande porte
Fonte: SEPUR, 2026

Grande interferência urbanística (grande porte)
Área Total Edificada (ATE) igual e/ou superior a 5.000m² e/ou com risco e incomodidade de vizinhança e de tráfego considerável, que se enquadram na legislação de Estudo prévio de Impacto de Vizinhança.

Algumas atividades podem estar sujeitas à aprovação de EVA ou de EIV, verifique a legislação e consulte os respectivos guias ilustrados.

Infraestrutura

Geração ❯❯❯ Transmissão ❯❯❯ Distribuição

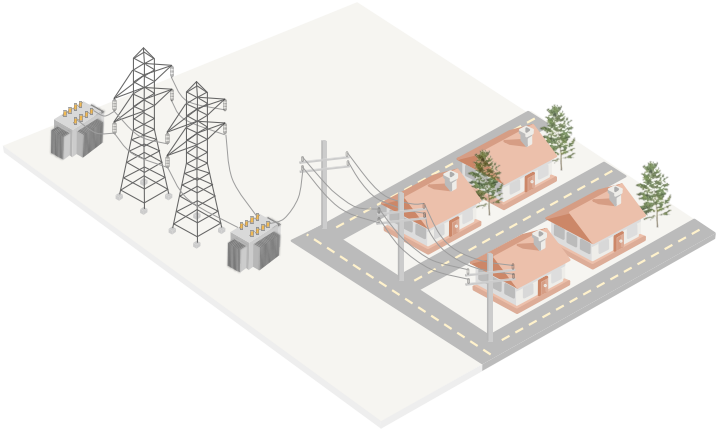


Figura 34: Geração, transmissão e distribuição de energia
Fonte: SEPUR, 2026

Geração, transmissão e distribuição de energia
Energia elétrica, fornecimento de gás, vapor e água quente através de uma rede permanente de linhas, tubulações e dutos.

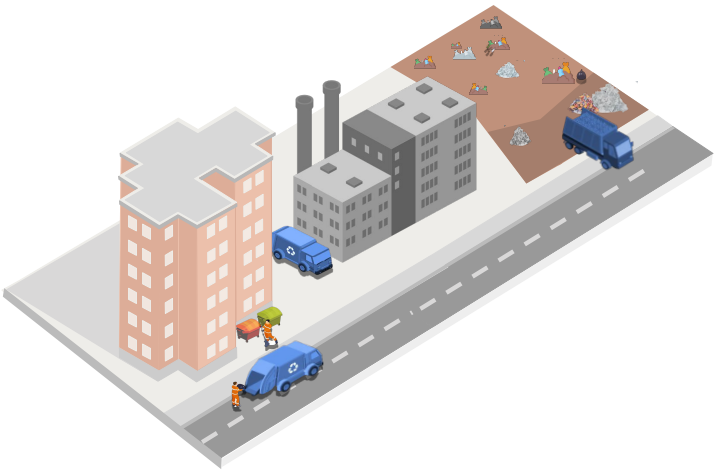
Captação, tratamento e distribuição de água
Tratamento de água para atender às necessidades domésticas, comerciais, públicas, industriais e rurais.

Figura 35: Coleta, tratamento e disposição de resíduos líquidos
Fonte: SEPUR, 2026

Coleta, tratamento e disposição de resíduos líquidos
Sistemas de esgoto sanitário e atividades relacionadas.

Algumas atividades podem estar sujeitas à aprovação de EVA ou de EIV, verifique a legislação e consulte os respectivos guias ilustrados.

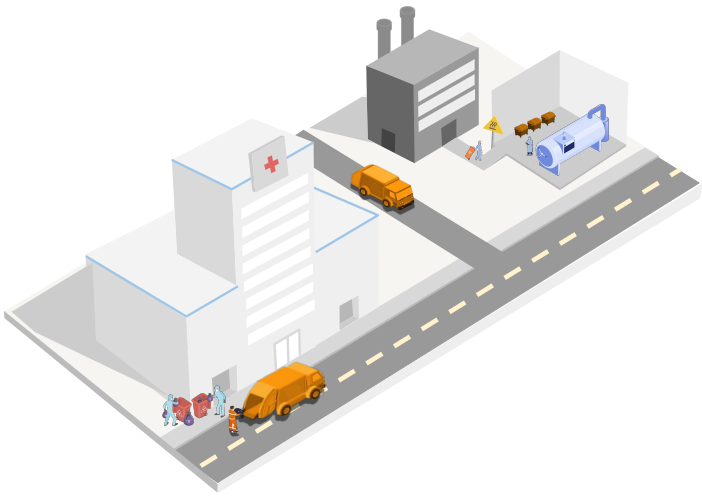
Infraestrutura



Coleta, tratamento e disposição de resíduos sólidos
Estações de depósito e recuperação de materiais descartados.

Figura 36: Coleta, tratamento e disposição de resíduos sólidos
Fonte: SEPUR, 2026

Coleta ❯❯❯ Descontaminação



Descontaminação e outros serviços de gestão de resíduos
Descontaminação de solos e águas superficiais e subterrâneas, usinas e plantas industriais, inclusive nucleares, neutralização de amianto, tinta e outros materiais perigosos.

Figura 37: Descontaminação e outros serviços de gestão de resíduos
Fonte: SEPUR, 2026

Algumas atividades podem estar sujeitas à aprovação de EVA ou de EIV, verifique a legislação e consulte os respectivos guias ilustrados.

OCUPAÇÃO DO SOLO

05.

Classificações de edificação

Edificação isolada
Comporta uma única unidade autônoma, com uma ou mais edificações e com acesso através de logradouro público.

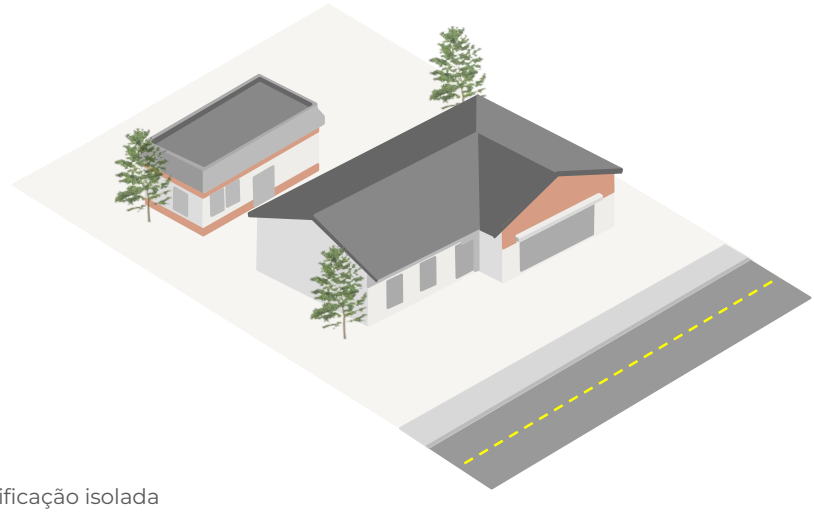


Figura 38: Edificação isolada
Fonte: SEPUR, 2026

Conjunto de edificações isoladas
Comporta duas ou mais unidades autônomas, com acesso através de via de circulação interna ou de logradouro público.

Figura 39: Conjunto de edificações isoladas
Fonte: SEPUR, 2026

Edificação coletiva horizontal
Comporta duas ou mais unidades autônomas em uma única edificação, agrupadas horizontalmente (geminadas), com acesso através de via de circulação interna ou de logradouro público.

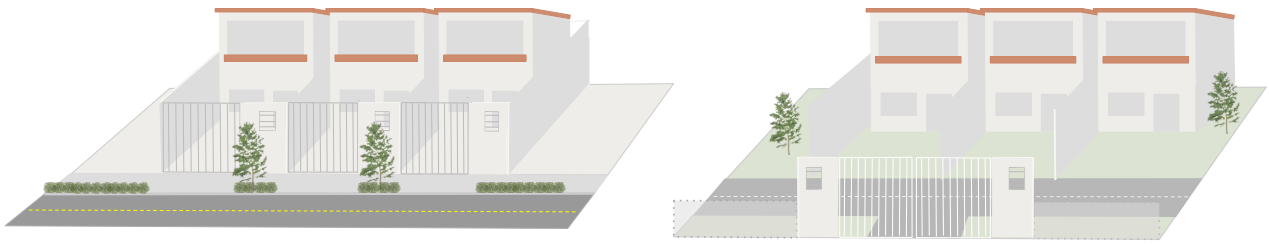


Figura 40: Edificação coletiva horizontal
Fonte: SEPUR, 2026

Conjunto de edificações coletivas horizontais
Comporta 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.

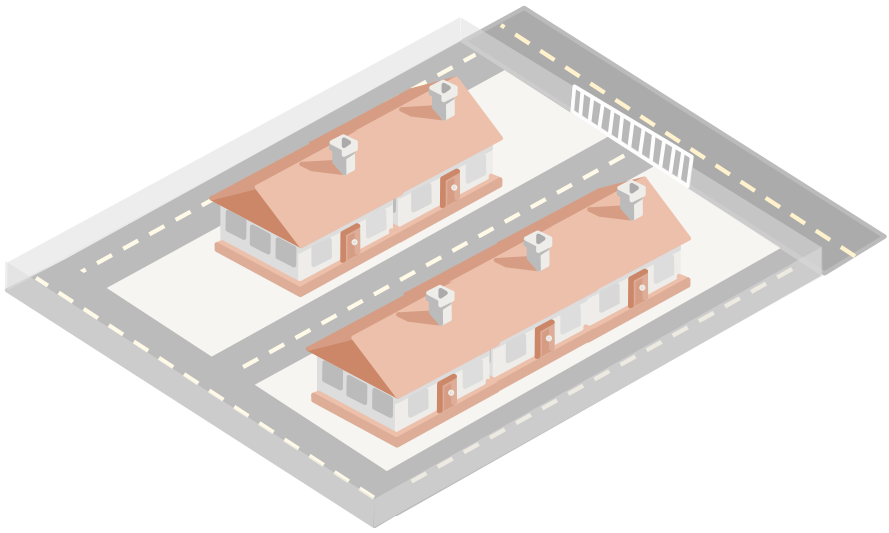


Figura 41: Conjunto de edificações coletivas horizontais
Fonte: SEPUR, 2026

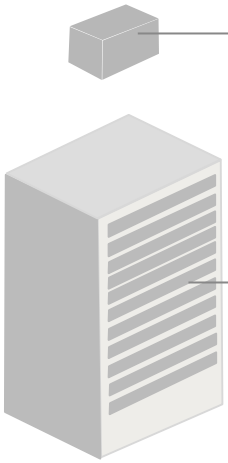
Edificação coletiva vertical
Comporta duas ou mais unidades autônomas, agrupadas verticalmente, com área de circulação interna comum à edificação e com acesso através de logradouro público.

Figura 42: Edificação coletiva vertical
Fonte: SEPUR, 2026

Conjunto de edificações coletivas verticais
Comporta duas ou mais edificações com unidades autônomas agrupadas verticalmente e com acesso através de via de circulação interna ou de logradouro público.

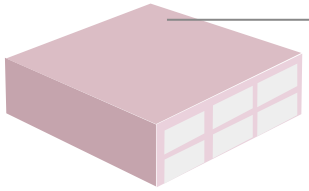
Figura 43: Conjunto de edificações coletivas verticais
Fonte: SEPUR, 2026

Elementos morfológicos

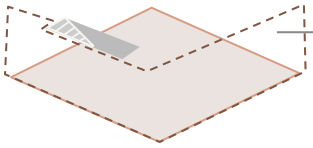


Coroamento: volume variável, acima do forro do último pavimento da torre, destinado a abrigar áreas e equipamentos vinculados às instalações elétricas, de prevenção contra incêndios, hidrossanitárias e de transporte vertical, não sendo permitida a instalação de áreas de convívio, depósitos e unidades habitacionais.

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.



Embasamento: volume permitido em determinados setores e faixas, vinculado ou não à torre, contado a partir da 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.



Subsolo: volume de altura e projeção variáveis, situados no máximo de até 1,50m acima da RN do terreno.

Figura 44: Elementos morfológicos
Fonte: SEPUR, 2026

⚠️ A Referência de Nível (RN) é o nível adotado em projeto para determinar a altura máxima da edificação, podendo ser definido em qualquer ponto do Perfil Natural do Terreno (PNT), desde que a distância vertical entre a RN e o PNT não exceda 4m.

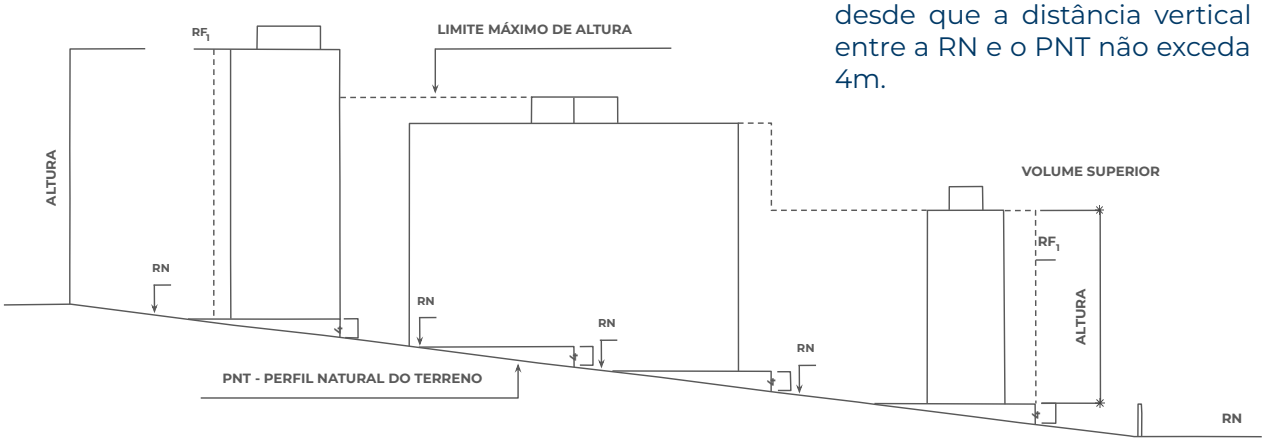


Figura 45: Referência de Nível (RN)
Fonte: SEPUR, 2026

Dispositivos de controle de ocupação

Os **requisitos urbanísticos** que regulam a ocupação do solo nas diferentes áreas, setores e faixas do zoneamento, estão determinados no **Anexo VII** da LOT. Para áreas de expansão urbana regulamentadas, há anexos específicos.

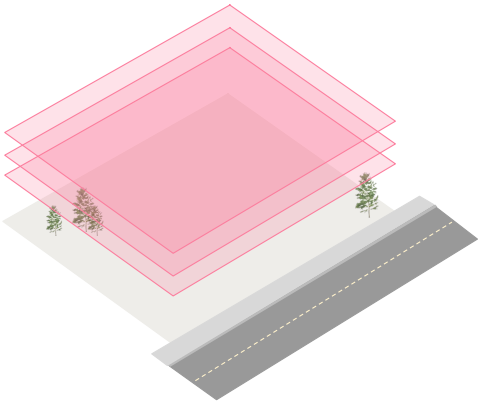
Gabarito (G)

Medida em metros, a partir da Referência de Nível (RN), que indica a altura máxima permitida para a edificação. O gabarito máximo varia de acordo com o setor ou faixa onde o imóvel se encontra, e, em alguns locais, pode ser ampliado por meio da Outorga do Direito de Construir (OODC) ou da Transferência do Direito de Construir (TDC).

Figura 46: Gabarito (G)
Fonte: SEPUR, 2026

Coeficiente de Aproveitamento do Lote (CAL)

Valor em unidade que indica quantas vezes a área total do lote ou gleba pode ser edificada. Ou seja, ele determina quantos metros quadrados podem ser construídos em um terreno, multiplicando sua área pelo índice definido para o setor ou faixa em que se situa. Em alguns locais, o CAL também pode ser ampliado por meio da OODC ou da TDC.



Exemplo

CAL: 3
Área do imóvel: 1.000 m²
3 x 1.000 = 3.000 m²

A edificação neste lote pode ter até 3.000 m²

Figura 47: Coeficiente de Aproveitamento do Lote (CAL)
Fonte: SEPUR, 2026

Para verificar sobre quais setores e faixas podem ser aplicadas OODC e TDC, bem como a regulamentação desses instrumentos, consulte a legislação vigente no site da Prefeitura de Joinville.

Legislação Urbanística

Área Total Edificada (ATE)
É o somatório das áreas construídas, com algumas exceções.

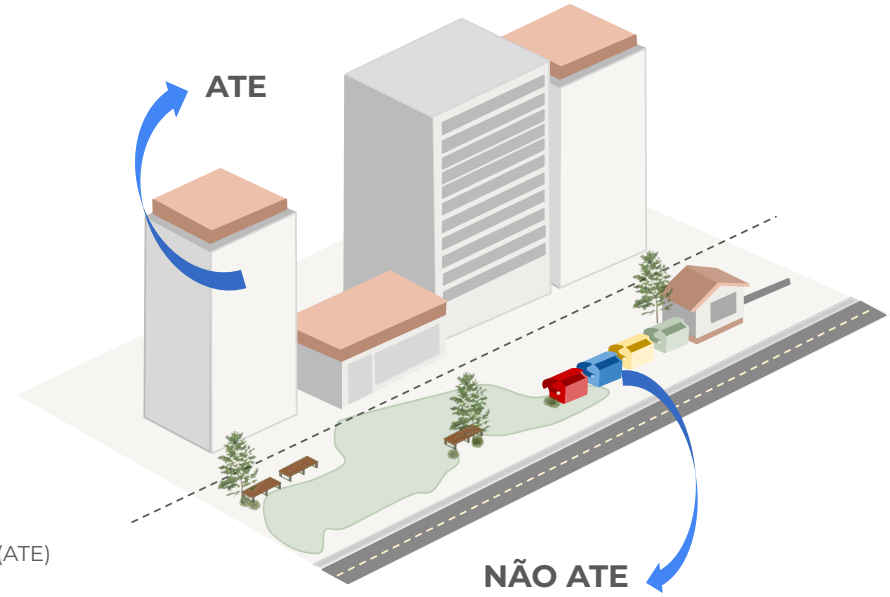


Figura 48: Área Total Edificada (ATE)
Fonte: SEPUR, 2026

Não contabilizam na ATE:

- áreas para guarda de veículos, tais como garagens, estacionamentos e bicicletários;
- áreas de lazer coletivo, cobertas e descobertas, tais como parque infantil, piscinas e quadras desportivas;
- 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;
- brises, floreiras, ornamentos arquitetônicos e sacadas técnicas;
- marquises, pérgulas, toldos e beirais;
- áreas de circulação externa;
- áreas descobertas sobre a cobertura do embasamento da edificação, fora da projeção da torre.

⚠️ Caso as áreas listadas acima ultrapassem 50% da área computável, o excedente será considerado na ATE, excetuando-se edifícios-garagens.

Consulte a legislação vigente no site da Prefeitura de Joinville.

Legislação Urbanística

Taxa de Ocupação (TO)
Relação entre a projeção horizontal da edificação e a área total do terreno, expressa em porcentagem e variável de acordo com o zoneamento incidente no imóvel.

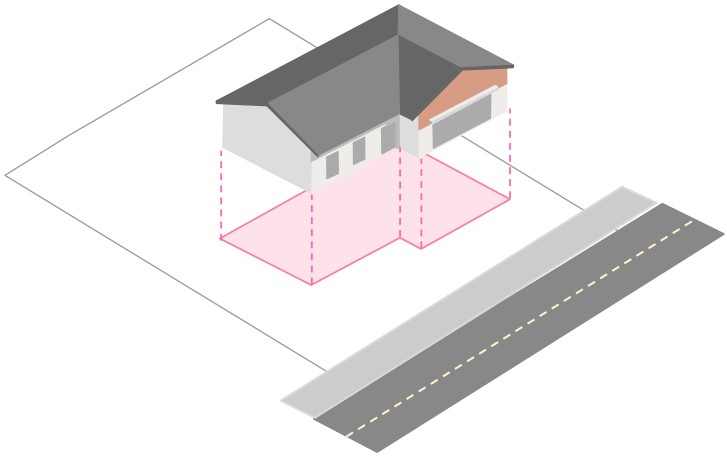


Figura 49: Taxa de Ocupação (TO)
Fonte: SEPUR, 2026

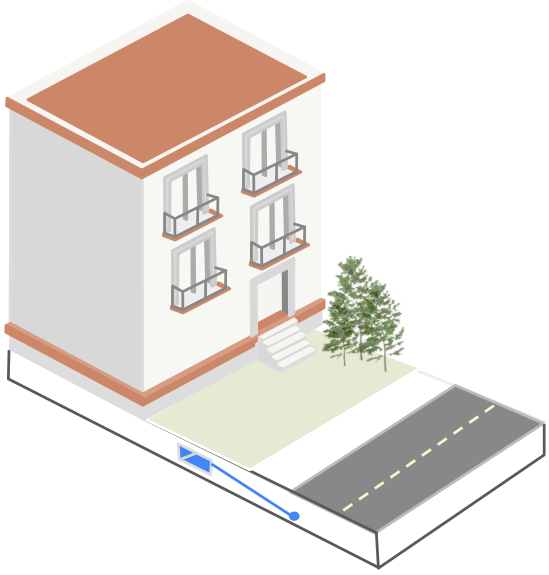
Exemplo

TO: 60%
Área do imóvel: 240 m²
0,6 x 240 = 144 m²

Esse lote pode ter até 144 m² ocupados pela projeção de edificações

⚠️ Algumas áreas podem não computar na taxa de ocupação, e ela pode ser ampliada em determinadas situações.

Taxa de Permeabilidade (TP)
Percentual da área do total do terreno livre de pavimentação ou construção em qualquer nível, para garantia de permeabilidade do solo.



Materiais permitidos
Pode ser recoberta com grama, brita ou outros materiais, desde que permitam a drenagem natural do terreno.

Conversão em sistema de drenagem
Pode ser convertida em um mecanismo de contenção de águas pluviais, conforme regulamentação específica.

Figura 50: Taxa de Permeabilidade (TP)
Fonte: SEPUR, 2026

Para verificar as especificidades, consulte a legislação vigente no site da Prefeitura de Joinville.

Legislação Urbanística

Quota de Adensamento (Q)

Fração mínima do lote por unidade autônoma em edificações coletivas horizontais de uso residencial. É o resultado da divisão da área total do terreno pelo valor da quota.

Exemplo

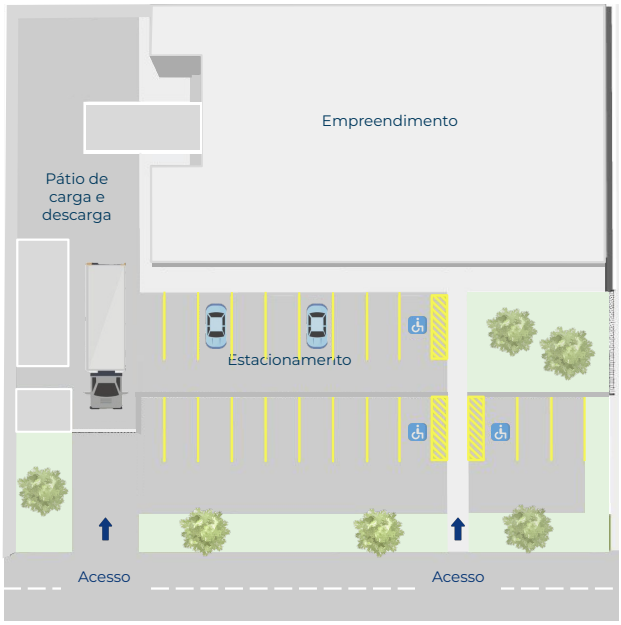
Q: 50 m²
Área do imóvel: 240 m²
240 / 50 = 4 u.a.

Esse lote pode comportar até 4 unidades autônomas

Figura 51: Quota de Adensamento
Fonte: SEPUR, 2026

Vagas de guarda de veículos e pátio de carga e descarga (E)

O número mínimo de vagas exigidas no interior do imóvel varia de acordo com o uso e pode ser facultativa em alguns casos expressos na legislação vigente.



⚠️ Devem ser reservadas vagas para pessoas idosas, com deficiência e com mobilidade reduzida.

Figura 52: Vagas de guarda de veículos e pátio de carga e descarga (E)
Fonte: SEPUR, 2026

Recuo Frontal (RF)
Distância livre de construção entre a fachada frontal da edificação e o alinhamento do terreno. Em alguns casos, faz-se necessário respeitar um ângulo máximo em relação ao eixo da via, sendo permitido o escalonamento do recuo.

⚠️ Há casos em que o recuo frontal, bem como os afastamentos laterais e de fundos, podem ser ocupados.

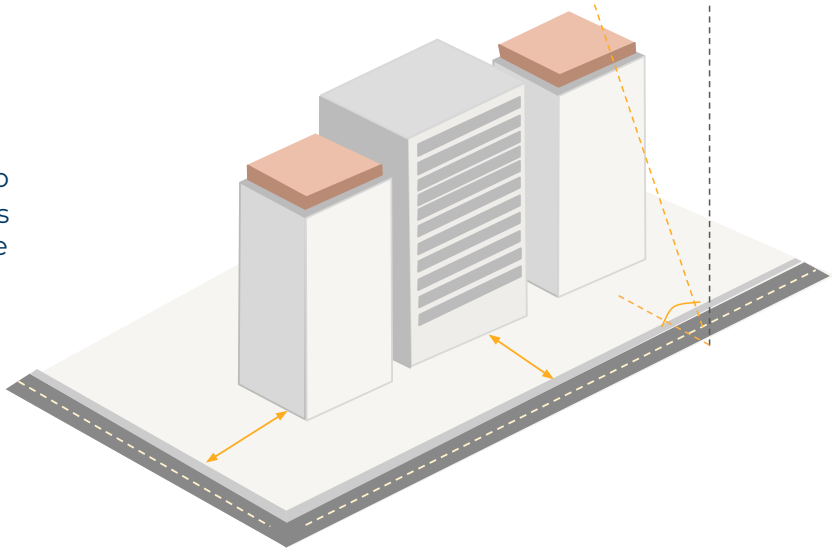


Figura 53: Recuo Frontal (RF)
Fonte: SEPUR, 2026

Afastamentos Laterais e de Fundos (AL e AF)
Distâncias livres de construções entre as fachadas laterais e de fundos da edificação e os respectivos alinhamentos do terreno.

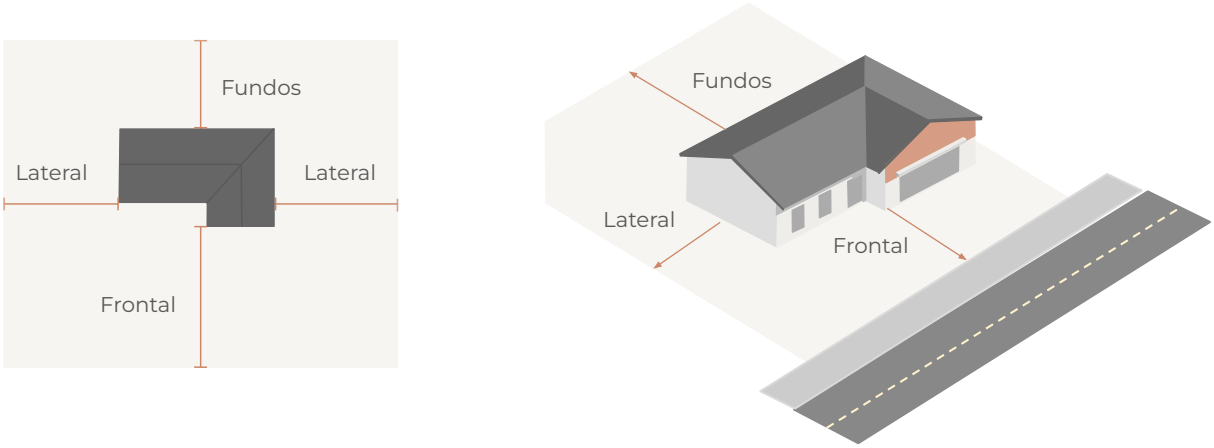


Figura 54: Afastamento Laterais e de Fundos (AL e AF)
Fonte: SEPUR, 2026

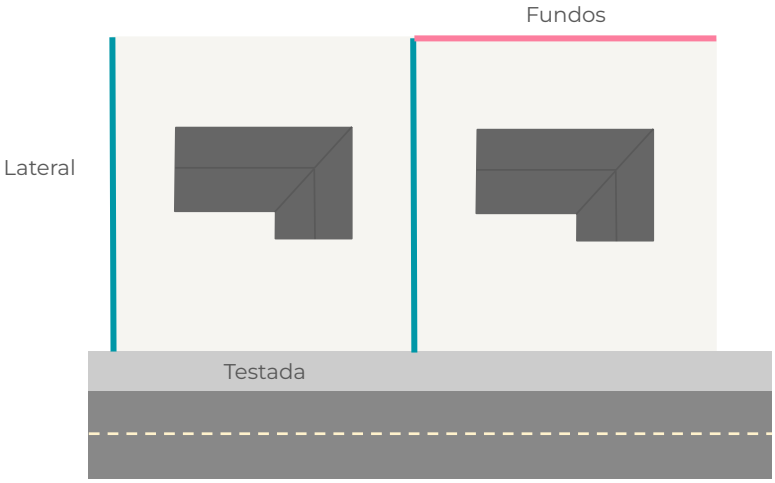
Para verificar as especificidades, consulte a legislação vigente no site da Prefeitura de Joinville.

Legislação Urbanística

Testada:
Maior extensão útil possível do alinhamento, único ou fragmentado, de um imóvel para uma mesma via.

Divisa Lateral:
Alinhamento que delimita um imóvel em relação a outro e compartilha um vértice em comum com a sua testada.

Divisa de Fundos:
Alinhamento que delimita um imóvel em relação a outro e não compartilha um vértice em comum com a sua testada.



⚠️ Quando o lote apresenta geometria irregular, suas divisas laterais e de fundos seguem a mesma definição.

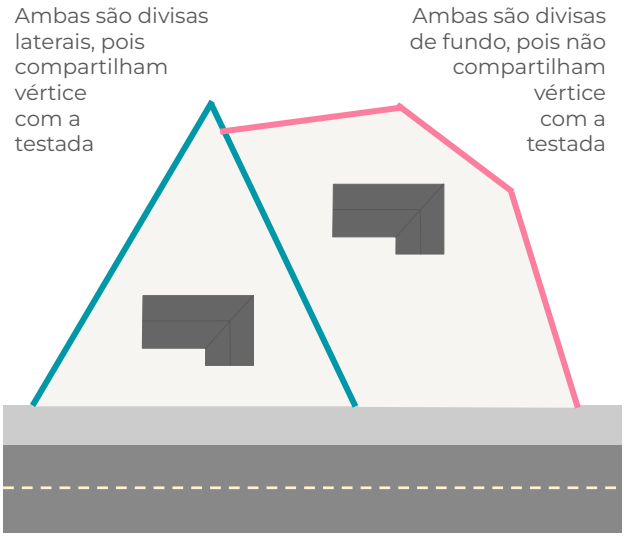


Figura 55 Divisas Laterais e de Fundos
Fonte: SEPUR, 2026

Fruição Visual

Percentual das faces dos lotes sem obstrução visual, garantindo a interação e contemplação.

🚫 **Não permitido:** muros, muretas, cercas vivas e/ou outros materiais de fechamento.

✅**Permitido:** telas, cercas, elementos transparentes e/ou vazados, com determinado grau de fechamento.

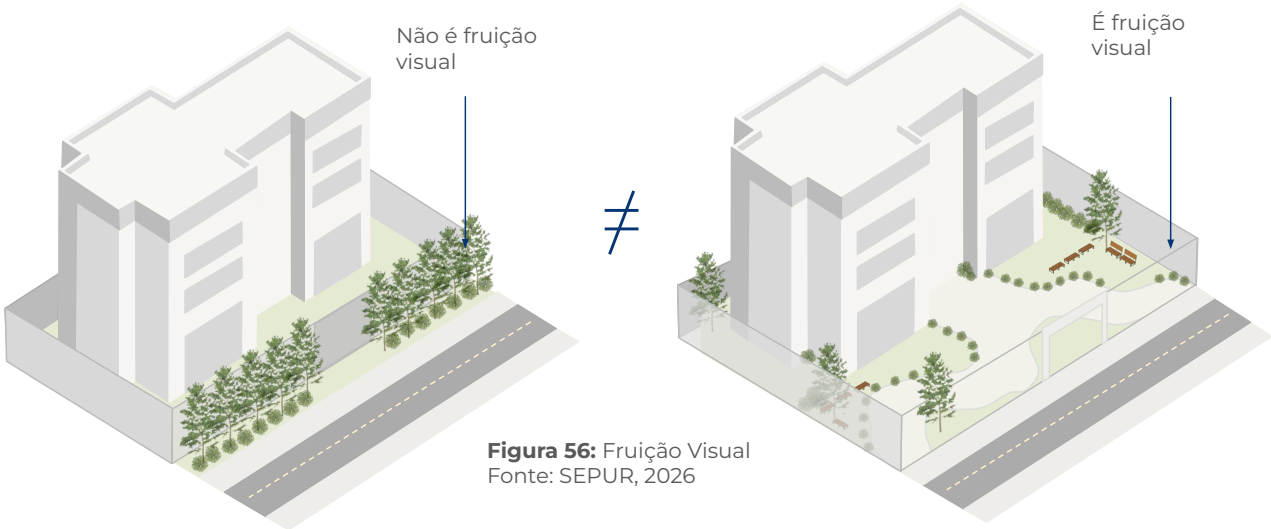


Figura 56: Fruição Visual
Fonte: SEPUR, 2026

Fruição Pública

Área particular livre de edificações, localizada no pavimento térreo, com o objetivo de estimular e melhorar a oferta de áreas qualificadas para uso público.

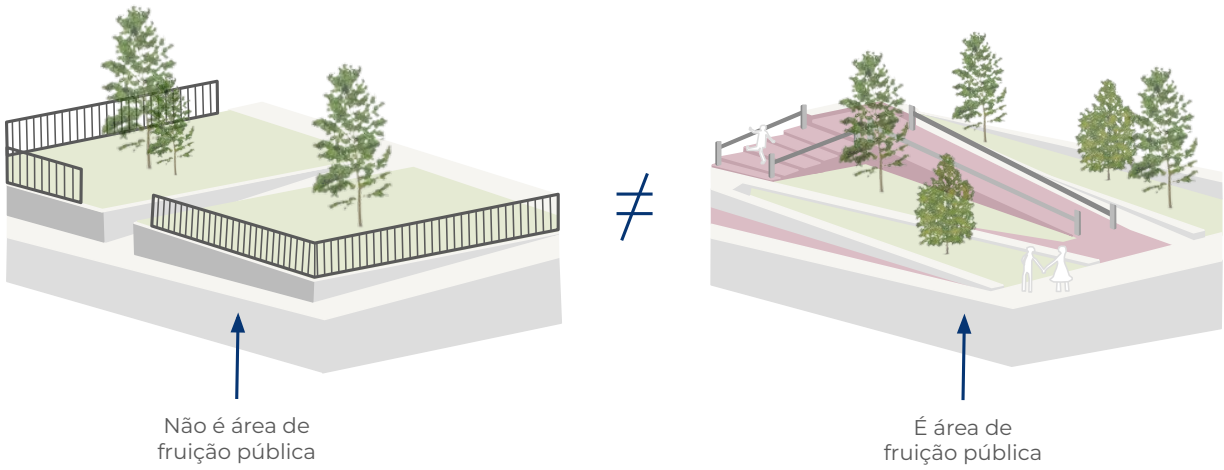


Figura 57: Fruição Pública
Fonte: SEPUR, 2026

Fachadas Ativas

Fachada edificada do pavimento térreo com integração visual, composta por aberturas ou vitrines, em imóveis de uso comercial, de prestação de serviço e/ou de uso misto, cujo objetivo é promover a interação das atividades instaladas com os espaços públicos.

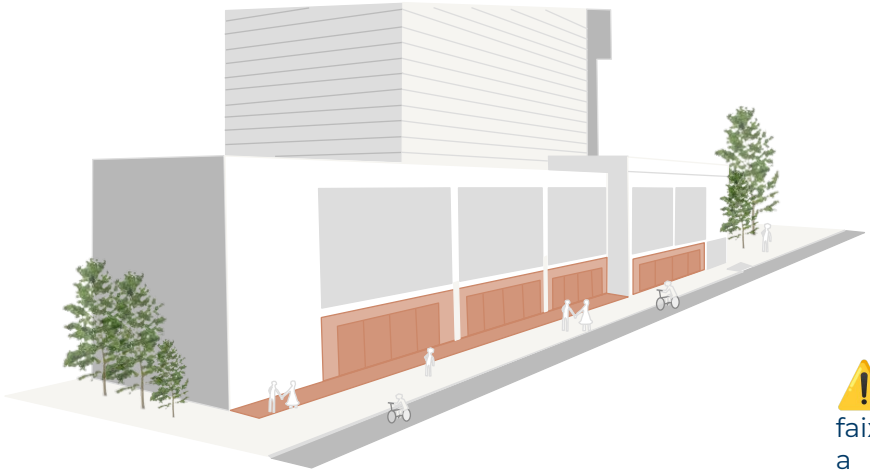


Figura 58: Fachadas Ativas
Fonte: SEPUR, 2026

⚠️ Em alguns setores e faixas, a fachada ativa permite a ampliação da taxa de ocupação e o avanço da edificação sobre o recuo frontal.

Beirais, marquises, pérgolas e toldos

São elementos de cobertura independentes, com apoio no solo ou instalados na edificação.

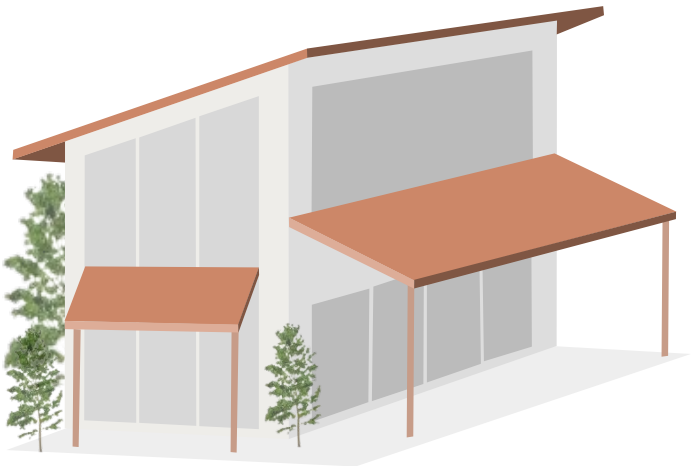


Figura 59: Beirais, marquises, pérgolas e toldos
Fonte: SEPUR, 2026

⚠️ Em certas condições, esses elementos não são contabilizados na área total edificada e na taxa de ocupação, sendo permitidos também sobre os recuos e afastamentos.

Para verificar as especificidades, consulte a legislação vigente no site da Prefeitura de Joinville.

Legislação Urbanística

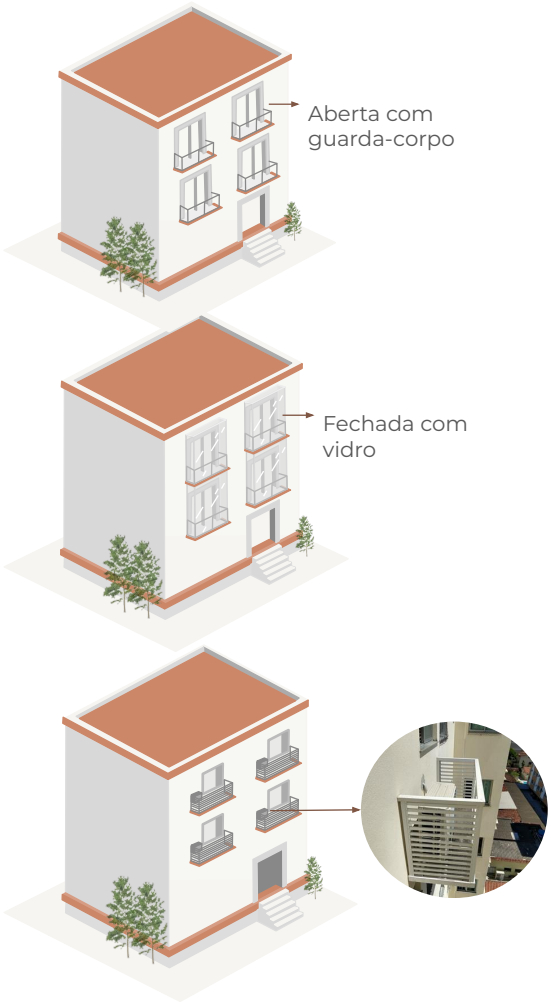


Figura 60: Sacadas
Fonte: SEPUR, 2026

Sacada integrada
Projeção da edificação em balanço, aberta com guarda-corpo ou fechada com vidro, caracterizando extensão do cômodo adjacente. É contabilizado na área total edificada e pode ocupar recuos e afastamentos até certo limite.

Sacada técnica
Projeção da edificação em balanço para acomodação de instalações e equipamentos, sem circulação e/ou permanência de pessoas. Não é contabilizada na área total edificada e pode ocupar recuos e afastamentos até certo limite.

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.

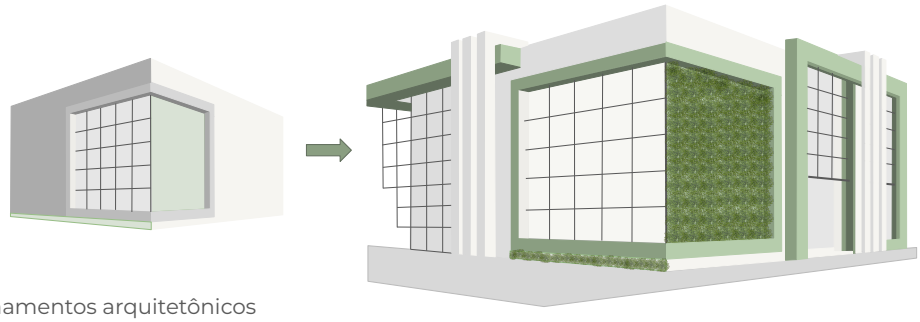


Figura 61: Ornamentos arquitetônicos
Fonte: SEPUR, 2026

DÚVIDAS FREQUENTES

06.

Dúvidas frequentes

Como identificar o zoneamento de um lote?

1. Acesse o Sistema de Informações Municipais Georreferenciadas (SIMGeo) no endereço: simgeo.joinville.sc.gov.br

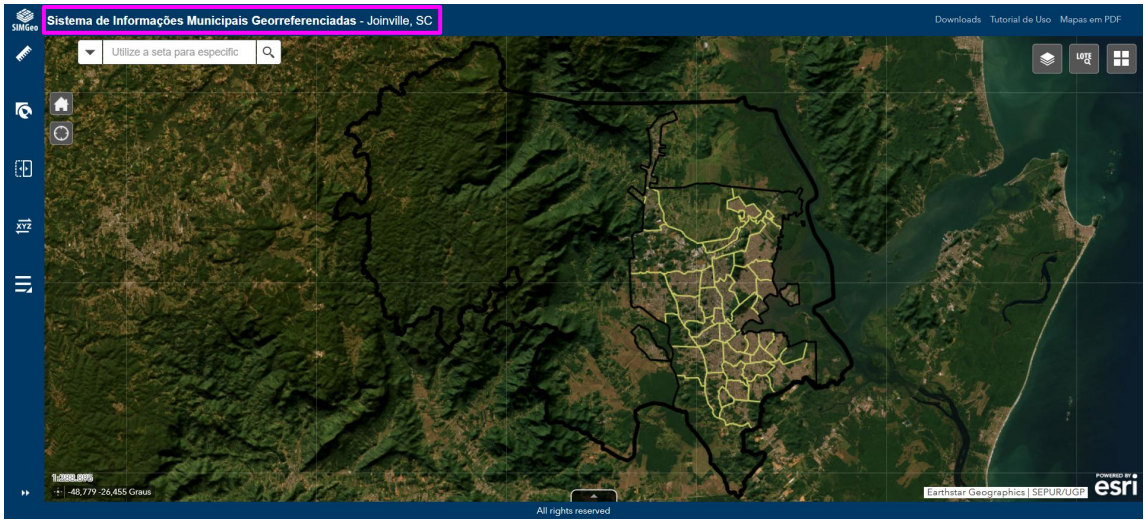


Figura 62: Site SIMGeo
Fonte: SEPUR, 2026

2. Localize o imóvel aproximando a visualização com o cursor, digitando a inscrição imobiliária ou o endereço na ferramenta de busca.

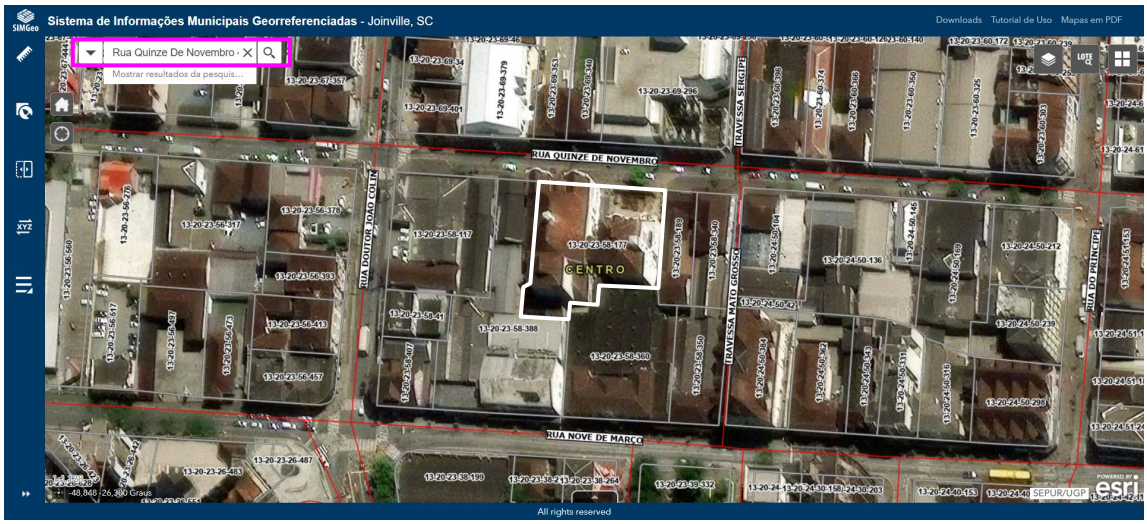


Figura 63: Busca SIMGeo
Fonte: SEPUR, 2026

Também é possível Obter Consulta de Uso e Ocupação do Solo por meio do site da Prefeitura. Esse documento informa o zoneamento no qual está situado o imóvel indicado pelo interessado, com base na legislação vigente.

Como identificar o zoneamento de um lote?

3. No canto superior direito da tela, clique no ícone denominado “Lista de camada”.

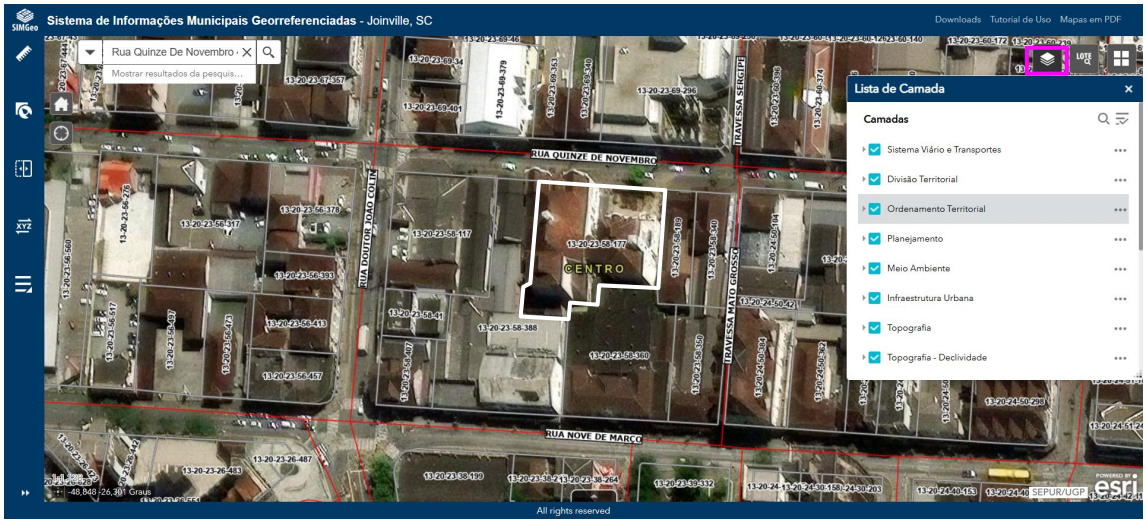


Figura 64: Camada SIMGeo
Fonte: SEPUR, 2026

4. Na lista de camadas, ative “Ordenamento Territorial” e “LC 470/2017”, bem como “Áreas”, “Setores”, “Faixas Viárias” e demais camadas que quiser consultar.

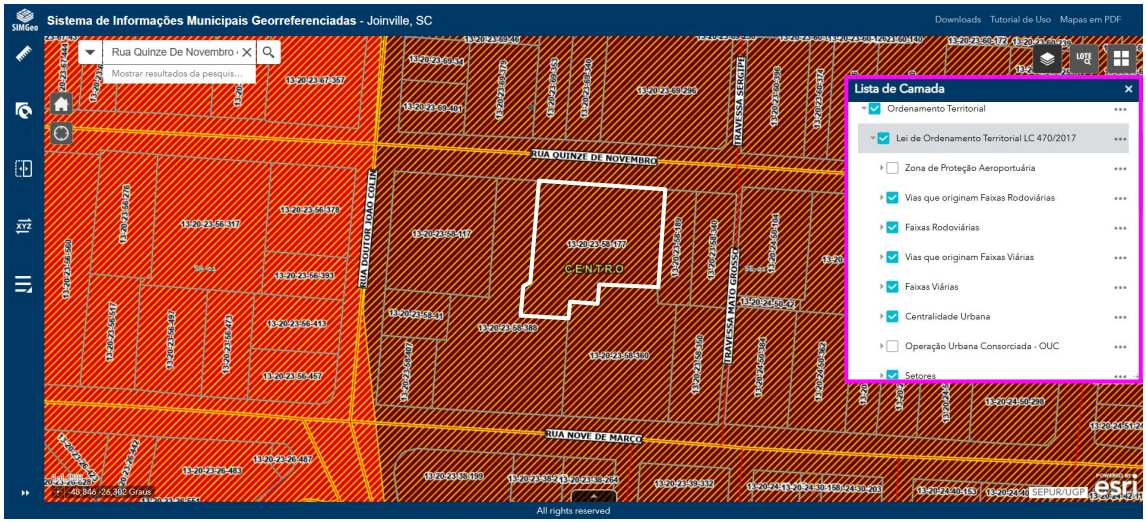


Figura 65: Ordenamento Territorial SIMGeo
Fonte: SEPUR, 2026

No exemplo apresentado, o imóvel encontra-se na Área Urbana de Adensamento Prioritário (AUAP) e no Setor Especial de Interesse Cultural (SE-01), com frente para via que origina Faixa Viária (FV).

Como identificar o zoneamento de um lote?

5. Por fim, consulte os anexos vigentes da LOT para verificar os requisitos urbanísticos de parcelamento, uso e ocupação do solo da área, setor ou faixa onde o imóvel se situa.

a USO OU ATIVIDADE			b MACROZONA URBANA					MACROZONA RURAL	
			Área Urbana de Adensamento Prioritário	Área Urbana de Adensamento Secundário	Área Urbana de Adensamento Controlado	Área Urbana de Adensamento Especial	Área Urbana de Proteção Ambiental	Área Rural de Proteção Ambiental	Área Rural de Utilização Controlada
PRESTAÇÃO DE SERVIÇO	**Código CNAE**	**Porte**	**AUAP**	**AUAS**	**AUAC**	**AUAE**	**AUPA**	**ARPA**	**ARUC (10)**
Construção civil	41 a 43	Pequeno porte	c Permitido, inclusive no Setor Especial de Interesse de Turismo Náutico (SE-10), exceto nos Setores Especiais de Interesse de Conservação de Morros (SE-04) e de Conservação de Várzeas (SE-05), e desde que não haja a guarda e/ou utilização de máquinas e equipamentos pesados destinados à construção civil (9)			Permitido, apenas nas Faixas Viárias (FV) e desde que não haja a guarda e/ou utilização de máquinas e equipamentos pesados destinados à construção civil (9)	Proibido		Permitido, quando caracterizado de apoio aos setores agrícola, turístico, rodoviário, aeroviário ou aquaviário
		Médio e grande porte	Permitido nas Faixas Rodoviárias (FR) e nos Setores Especiais de Interesse Industrial (SE-06 e SE-06B). Nas Faixas Viárias (FV), no Setor de Adensamento Prioritário (SA-01) e no Setor Especial de Interesse Educacional (SE-03), permitidos, desde que não haja a guarda e/ou utilização de máquinas e equipamentos pesados destinados à construção civil (9)						

Figura 66: Exemplo do Anexo VI - Requisitos Urbanísticos para Uso do Solo
Fonte: SEPUR, 2026

a Nas primeiras colunas ficam as informações de:
- requisitos urbanísticos (parcelamento do solo);
- **atividades e portes (uso do solo);**
- índices construtivos (ocupação do solo).

b Nas primeiras linhas estão distribuídas as áreas do zoneamento.

⚠️ Os anexos também apresentam notas de rodapé com especificidades e exceções previstas na lei. Somente o conjunto desses documentos garante o pleno atendimento aos requisitos de parcelamento, uso e ocupação do solo.

c No cruzamento entre as primeiras colunas e linhas, são informados:
- os requisitos urbanísticos aplicados em cada área (parcelamento do solo);
- **as atividades e portes permitidos em cada área, setor e faixa (uso do solo);**
- os índices construtivos definidos em cada área, setor e faixa (ocupação do solo).

Consulte a legislação vigente no site da Prefeitura de Joinville.

Legislação Urbanística

Como aplicar prevalências entre áreas, setores e faixas?

Situação de sobreposição	Qual prevalece?	Condição / Exceção
Qualquer zoneamento da LOT vs. Unidade de Conservação (UC)	Zoneamento do Plano de Manejo da UC	-
Qualquer zoneamento da LOT vs. Operação Urbana Consorciada (OUC)	Zoneamento da lei específica da OUC	-
Faixa Rodoviária (FR) vs. Setor Especial (SE) ou Área Urbana de Proteção Ambiental (AUPA) ou Macrozona Rural	SE ou AUPA ou rural	-
Faixa Viária (FV) vs. Setor Especial (SE) ou Área Urbana de Proteção Ambiental (AUPA)	SE ou AUPA	Exceto em SE-01 e SE-10, sobre os quais a FV prevalece
Centralidade (SE-08) vs. outro Setor Especial (SE)	Outro SE	-
Faixa Rodoviária (FR) vs. Faixa Viária (FV) ou Setor de Adensamento (SA)	FR	Desde que o lote tenha testada para a rodovia/marginal
Faixa Viária (FV) vs. Setor de Adensamento (SA)	FV	Desde que o lote tenha testada para a via que originou a faixa

Figura 67: Prevalências em casos de sobreposição de zoneamento
Fonte: SEPUR, 2026

Regras complementares:

1. Se um lote estiver em duas ou mais áreas, setores ou faixas distintas, o proprietário poderá escolher o regime urbanístico a ser aplicado no lote todo, desde que esse regime ocupe, no mínimo, 30% da área total do imóvel.
Essa regra não se aplica à:

- Macrozona Rural;
- Áreas de Expansão Urbana regulamentadas;
- Área Urbana de Proteção Ambiental (AUPA);
- Setores Especiais de Interesse de Conservação de Morros (SE-04) e de Várzeas (SE-05).

2. Se um lote for atingido pelo Setor Especial de Centralidade Urbana (SE-08), o proprietário poderá aplicar o regime urbanístico definido para a Faixa Viária (FV) no lote todo, desde que a parte atingida corresponda a, no mínimo, 50% da área total do imóvel.

3. Se uma Faixa Viária (FV) dividir dois Setores de Adensamento (SA) com potenciais construtivos diferentes, os lotes de frente para a rua que deu origem à FV, localizados no setor de menor potencial construtivo, poderão adotar o potencial construtivo do setor com o qual faz divisa, excluindo as FVs que limitam os Setores de Adensamento Controlado (SA-04) que contornam as Unidades de Conservação dos Morros do Boa Vista e do Iririú.

Como as Faixas Viária e Rodoviária se relacionam com o sistema viário?
Não há relação direta, pois as faixas viárias e rodoviárias são zoneamentos urbanísticos definidos na LOT. As diretrizes viárias, que prevêem alargamentos e aberturas de novas vias são definidas no Plano Viário, uma lei distinta.

Como consultar as áreas atingidas pelo Plano Viário?
Acesse o SIMGeo e habilite a camada “Plano Viário LC 694/2024 (Vigente).

Figura 68: Plano Viário SIMGeo
Fonte: SEPUR, 2026

Como construir em áreas atingidas pelo Plano Viário?
Só é possível construir se atendida a Lei Complementar nº 682/2024.

- Autorização a título precário;
- Somente construções provisórias;
- Gabarito máximo de 3 metros;
- Responsabilidade total do proprietário pela demolição integral quando solicitada pelo Município.

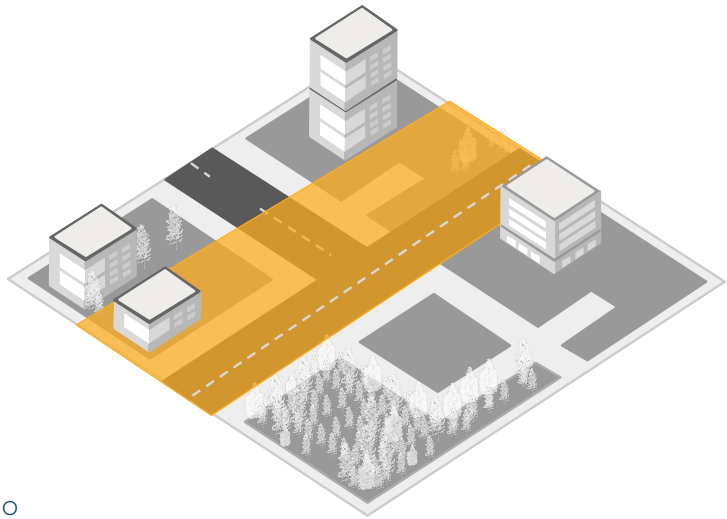


Figura 69: Área de alargamento de via
Fonte: SEPUR, 2026

Como aprovar um projeto?

Para a aprovação de um projeto, a Prefeitura de Joinville dispõe de diferentes etapas que podem ocorrer concomitantemente, a depender da natureza do empreendimento.

Licenciamento ambiental

As cartas de serviço disponíveis no site da Prefeitura de Joinville orientam a respeito dos processos envolvidos no licenciamento ambiental, entre eles:

- Requerer Declaração de Atividade Não Constante (DANC);
- Requerer Licença Ambiental para Atividades Industriais e Diversas;
- Requerer Licenciamento Ambiental para Loteamentos e Condomínios de Lotes;
- Requerer Licença Ambiental para Condomínios e Atividades de Hotelaria.

Parcelamento e condomínio

As cartas de serviço disponíveis no site da Prefeitura de Joinville orientam a respeito dos processos envolvidos na aprovação de parcelamentos do solo e condomínios, entre eles:

- Requerer Certidão de Unificação de Áreas;
- Requerer Certidão de Desmembramento em Área Urbana;
- Requerer Certidão de Viabilidade de Uso do Solo para Loteamento;
- Requerer Certidão de Viabilidade de Uso do Solo para Condomínio.

Ocupação

As cartas de serviço disponíveis no site da Prefeitura de Joinville orientam a respeito dos processos envolvidos na aprovação de edificações, entre eles:

- Requerer Aprovação de Projeto e/ou Alvará de Construção;
- Requerer Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra (CVCO).

Uso

As cartas de serviço disponíveis no site da Prefeitura de Joinville orientam a respeito dos processos envolvidos no licenciamento de atividades econômicas, entre eles:

- Requerer consulta prévia para exercício de atividade econômica;
- Requerer Alvará de Localização e Funcionamento para Pessoa Jurídica.

Licenciamento urbanístico

As cartas de serviço disponíveis no site da Prefeitura de Joinville orientam a respeito dos processos envolvidos nos instrumentos urbanísticos, condicionantes dos licenciamentos acima, entre eles:

- Requerer aprovação de Estudo de Viabilidade de Uso e/ou Atividade (EVA);
- Requerer aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- Requerer Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU);
- Requerer Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);
- Requerer Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) para Adensamento Urbano.

Legenda:
- Analisados pela SAMA
- Analisados pela SEPUR

Figura 70: Etapas de aprovação
Fonte: SEPUR, 2026

⚠️ A Secretaria de Pesquisa e Planejamento Urbano (SEPUR) atua na elaboração da legislação urbanística, enquanto a Secretaria de Meio Ambiente (SAMA) é responsável por sua aplicação, funcionando como porta de entrada para os munícipes. Em caso de dúvidas sobre projetos e processos, contate a SAMA.

Legislação Urbanística

Secretaria de Pesquisa e Planejamento Urbano (SEPUR)

Rua XV de Novembro, 485, Centro

Telefone
(47) 3422-7333

E-mail de contato
sepur.uad@joinville.sc.gov.br

MEA AUTEM BRASILIÆ MAGNITUDO

Prefeitura de
Joinville

PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO