

ANEXO I - LEI COMPLEMENTAR N. 280/2025

ANEXO VII DA LEI COMPLEMENTAR 266/2025 – TABELA DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

ZONA	LOTE MÍNIMO (m ²) ⁽¹⁴⁾	TESTADA MÍNIMA (m)	COEF. DE APROV.	Nº DE PAVIMENTOS (máx. com compra Pot.)	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO DAS DIVISAS (m)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERM. (%)
ZIA 1 ⁽⁹⁾	Não parcelável	-	- ⁽³⁾	-	-	-	-	100
ZIA 2 ⁽⁹⁾	5.000	50	0,4 ⁽⁴⁾ (vende 0,6)	2	20	5	20	75
ZIA 3 ⁽¹²⁾⁽¹³⁾⁽¹⁸⁾	750	20	0,6 ⁽⁵⁾ (podendo vender mais 0,6)	2	5	Sem aberturas = 0, com aberturas = 1,5	40	50
ZEI ⁽²⁾⁽¹⁸⁾	5.000	50	0,8 (compra mais)	12 (livre com transferência/compra de potencial)	15	Sem aberturas = 10, com aberturas = 10 (térreo e 1º pav.), Demais pav. = H/4	20	40
ZEHT	1000	20 (esquina = 25)	3,0 (compra mais 2,0)	6 (10 com transferência/compra de potencial)	5	Sem aberturas = 0, com aberturas = 2 (térreo e 1º pav.), demais pav. = H/6	50	25
ZR 1 ⁽¹⁾⁽¹¹⁾⁽¹⁸⁾	360 (passível a 250)	12 (esquina = 15) (passível a 10 esq. = 13)	1	2	5	Sem aberturas = 0, com aberturas = 1,5	50	25
ZR 2 ⁽¹⁾⁽¹⁸⁾	200	8 (esquina = 13)	1	2 ⁽⁸⁾	5	Sem aberturas = 0, com aberturas = 1,5 (térreo e 1º pav.). Demais pav. = H/6	50	25
ZC ^{(2)(18) (19)}	360	12 (esquina = 15)	2,5 (compra mais 2,5)	8 (12 com transferência/compra de potencial ou uso misto) ^{(15) (21)}	5	Térreo e 1º pav. = facultativo, Demais pav. = H/6	Térreo e 1º pav. = 75, Demais pav. = 50	10
ZCSS ⁽¹²⁾	360	12 (esquina = 15)	2 (compra mais 1,0)	4 (6 com transferência/compra de potencial)	5	Sem aberturas = 0, com aberturas = 1,5 (térreo e 1º pav.), demais pav. = H/6	50	25

ZONA	LOTE MÍNIMO (m ²) ⁽¹⁴⁾	TESTADA MÍNIMA (m)	COEF. DE APROV.	Nº DE PAVIMENTOS (máx. com compra Pot.)	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO DAS DIVISAS (m)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERM. (%)
ZCS (6)(10)(12)(16)	1.000	15 (esquina = 20)	2	4 ⁽¹⁵⁾	7,5	Sem aberturas = 0, com aberturas = 2,5	50	25
ZS (20)	2.000	15 (esquina = 20)	2	2	7,5	Sem aberturas = 0, com aberturas = 2,5	50	25
ZTI (7)	2000	25	0,7 (compra mais 0,7)	2 (4 com transferência/compra de potencial)	5	Sem aberturas = 0, com aberturas = 5 (térreo e 1º pav.), demais pav. = H/6	30	40
ZCO ⁽⁷⁾	2000	25	1,0 (compra mais 1)	2 (4 com transferência/compra de potencial)	5	Sem aberturas = 0, com aberturas = 5 (térreo e 1º pav.), demais pav. = H/6	50	25
ZOC	Dependerá do projeto específico							
ZI (10)	5000	50	2,0 (compra mais 2,0)	4 (8 com transferência/compra de potencial)	10	5	70	25
SCS 1 ⁽²⁾⁽¹²⁾	360	12 (esquina = 15)	2 (compra mais 1,0)	4 (6 com compra/transferência de potencial ou uso misto) ⁽¹⁵⁾	5	Sem aberturas = 0, com aberturas = 1,5 (térreo e 1º pav.), demais pav. = H/6	50	25
SCS 2	1.000	20 (esquina = 25)	2	2	5	2,5	50	25
EDE (2)(6)	1000	15 (esquina = 20)	1,5 (compra mais)	8 (livre com transferência/compra de potencial ou uso misto) ^{(15) (21)}	10	Sem aberturas = 0, com aberturas = 2 (térreo e 1º pav.), demais pav. = H/6	60	25
ELO 1 (10)	3000	40	2,0 (compra mais 2,0)	4 (8 com transferência/compra de potencial)	10	Sem aberturas = 0, com aberturas = 2 (térreo e 1º pav.), demais pav. = H/6	50	25

ZONA	LOTE MÍNIMO (m ²) ⁽¹⁴⁾	TESTADA MÍNIMA (m)	COEF. DE APROV.	Nº DE PAVIMENTOS (máx. com compra Pot.)	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO DAS DIVISAS (m)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERM. (%)
ELO 2	1000	20 (esquina = 25)	2,0 (compra mais 2,0)	4 (8 com transferência/compra de potencial)	5	Sem aberturas = 0, com aberturas = 2 (térreo e 1º pav.), demais pav. = H/6	50	25

(1) O comprimento máximo das quadras será de 250m (duzentos e cinquenta metros) e mínimo será de 40m (quarenta metros) em ZR1 e ZR2 e 50m (cinquenta metros) nas demais zonas. Novos loteamentos declarados de caráter social e de interesse social poderão ser feitos com lotes entre 360m² a 250m² desde que cedam a Prefeitura 20% de seus lotes para a instituição de programa habitacional. Esta zona poderá abrigar zonas especiais de interesse social, com parâmetros específicos.

(2) Poderá ter acréscimo no número de pavimentos com a compra de potencial construtivo.

(3) Poderá TRANSFERIR potencial construtivo de área atingida por vegetação nativa para imóveis localizados em ZC, ZEI, EDE, ZEHT, ZTI, ZCO, ZI, ELO 1, ELO 2, SCS1 e ZCSS.

(4) Poderá TRANSFERIR potencial construtivo de área atingida por vegetação nativa para imóveis localizados em ZC, ZEI, EDE, ZEHT, ZTI, ZCO, ZI, ELO 1, ELO 2, SCS1 e ZCSS. Será considerado coeficiente de aproveitamento 1, sendo que deste, 0,4 destina-se a construção no terreno e 0,6 pode ser vendido como potencial construtivo.

(5) Poderá TRANSFERIR potencial construtivo de área atingida por vegetação nativa a ser preservada para imóveis localizados em ZC, ZEI, EDE, ZEHT, ZTI, ZCO, ZI, ELO 1, ELO 2, SCS1 e ZCSS. Será considerado coeficiente de aproveitamento 1,20, sendo que deste, 0,6 destina-se a construção no terreno e 0,6 pode ser vendido como potencial construtivo.

(6) Não será permitida a construção com acesso voltado para a Via Metropolitana (BR-116).

(7) A aprovação de novos empreendimentos na Área de Manancial a jusante da nova captação de água (Decreto Estadual nº 6.194/2012 e alterações posteriores) está sujeita à análise de soluções técnicas para destinação adequada das águas pluviais e esgotamento sanitário, visando a proteção do manancial de abastecimento.

(8) Permissível 4 pavimentos para habitação de interesse social.

(9) Empreendimentos existente e devidamente aprovados e licenciados poderão ser tolerados desde que mantenham suas características de uso e ocupação.

(10) As atividades geradoras de tráfego de pedestres, ou que por sua natureza sejam geradoras de tráfego conflitante com a circulação de veículos, que existem ou venham a se instalar ao longo da Diretriz Metropolitana, deverão ser objeto de estudos e projetos específicos, para a manutenção das condições de segurança e fluidez do tráfego desejada para essas vias.

- (11) Permitida fração privativa de 120m² com testada mínima de 6 metros mediante pagamento de outorga onerosa (unifamiliares em série).
- (12) Permitida fração privativa de 200m² com testada mínima de 8 metros, mediante uso do instrumento da outorga onerosa quando houver redução dos parâmetros em relação ao lote mínimo estabelecido para o zoneamento. Observar o Decreto Estadual nº 10.499/2022 e alterações posteriores quando inserido em área de manancial de abastecimento público de água.
- (13) Para habitação coletiva do Tipo A, permitida fração privativa de 160m² com testada mínima de 8m sendo a fração total mínima de 350m², com 10% da área privativa total destinada à recreação e 20% da área total convertida em área verde, mediante uso do instrumento da outorga onerosa. Observar o Decreto Estadual nº 10.499/2022 e alterações posteriores quando inserido em área de manancial de abastecimento público de água.
- (14) Observar o lote mínimo permitido em áreas de manancial de abastecimento público da RMC (Decreto Estadual nº 10.499/2022 e alterações posteriores).
- (15) Permissível aumento de 50% do potencial construtivo básico quando associado uso comercial no pavimento térreo e habitacional nos demais pavimentos (Compensação paisagística).
- (16) Não será permitida habitação unifamiliar ou coletiva em imóveis localizados dentro de uma faixa de 500,00 metros a partir do eixo da avenida Francisco Ferreira da Cruz.
- (17) Permitida 01 unidade habitacional a cada 360m² com testada mínima de 8 metros mediante pagamento de outorga onerosa (Tipo A). Permitido 50 unidades habitacionais a cada hectare. mediante pagamento de outorga onerosa (Tipo B).
- (18) Fracionamento deve seguir parâmetros estabelecidos na Tabela Anexo I da Lei de Parcelamento do Solo. Observar o Decreto Estadual nº 10.499/2022 e alterações posteriores quando inserido em área de manancial de abastecimento público de água.
- (19) Aplicável para imóveis situados até 150 metros do entorno de praças e parques já implantados dentro da ZR-1.
- (20) Permitida fração privativa de 1.000m² com testada mínima de 10 metros, para parcelamento em forma de condomínio comercial ou industrial, conforme usos previstos pelo zoneamento, vedado condomínio de uso residencial. Observar o Decreto Estadual nº 10.499/2022 e alterações posteriores quando inserido em área de manancial de abastecimento público de água.
- (21) Não serão computados os pavimentos utilizados exclusivamente para estacionamento e/ou área de recreação/lazer.

ANEXO II - LEI COMPLEMENTAR N. 280/2025

ANEXO VIII DA LEI COMPLEMENTAR 266/2025 – TABELA DE PARÂMETROS DE USO DO SOLO URBANO

ZONA	PERMITIDO	PERMISSÍVEL	TOLERADO	PROIBIDO
Zona de Interesse Ambiental 1 - ZIA 1	Recomposição da mata ciliar Recuperação de áreas degradadas Atividades de lazer e conservação definidas em projeto específico e demais compatíveis com as diretrizes metropolitanas para a unidade de conservação metropolitana junto ao Rio Iguaçu e seu Plano de Manejo	Atividades de educação ambiental Pesquisa científica	Uso extrativista apenas no Rio Iguaçu	Todos os demais Uso de agrotóxicos e outros biocidas
Zona de Interesse Ambiental 2 - ZIA 2	Recomposição da mata ciliar Recuperação de áreas degradadas Atividades de lazer e conservação definidas em projeto específico e compatíveis com as diretrizes metropolitanas para a unidade de conservação metropolitana junto à Estação Ecológica do Bugio e seu Plano de Manejo Habitação unifamiliar Uso Comunitário 1	Atividades de educação ambiental Pesquisa científica	Uso agropecuário	Todos os demais Uso de agrotóxicos e outros biocidas
Zona de Interesse Ambiental 3 - ZIA 3	Recomposição da mata ciliar Recuperação de áreas degradadas Atividades de lazer e conservação definidas em projeto específico Habitação unifamiliar Uso Comunitário 1	Habitação coletiva tipo A Habitação unifamiliar em série Habitação de uso institucional Habitação transitória Habitações unifamiliares em série Uso Comunitário 2	Uso agropecuário	Todos os demais
Zona Especial Iguaçu - ZEI	Uso Comunitário 1 Habitação coletiva (tipo A e B)	Habitação de uso institucional Habitação transitória Uso Comunitário 2 Uso Comunitário 3	Comércio e serviço vicinal Comércio e serviço de bairro	Todos os demais

ZONA	PERMITIDO	PERMISSÍVEL	TOLERADO	PROIBIDO
Zona de Eventos e Habitação Transitória - ZEHT	Habitação transitória Habitação institucional Serviço especial Comércio e serviço setorial Comércio e serviço específico	Comércio e serviço geral Comércio e serviço de bairro Uso Comunitário 1 Uso Comunitário 2 Uso Comunitário 3 Uso Comunitário 4	Comércio e serviço vicinal Habitação unifamiliar	Todos os demais
Zona Residencial 1 - ZR 1	Habitação unifamiliar Habitação coletiva (tipo A e B) Habitação unifamiliar em série Comércio e serviço vicinal Comércio e serviço de bairro Uso Comunitário 1 Uso Comunitário 2	Habitação de interesse social Habitação de uso institucional Comércio e serviços específicos Uso Comunitário 3	-	Todos os demais
Zona Residencial 2 - ZR 2	Habitação unifamiliar Habitação coletiva (tipo A e B) Habitação unifamiliar em série Comércio e serviço vicinal Comércio e serviço de bairro Uso Comunitário 1 Uso Comunitário 2	Habitação de interesse social Habitação de uso institucional Comércio e serviços específicos Uso Comunitário 3 Uso Comunitário 4	-	Todos os demais
Zona Central - ZC	Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de bairro Habitação Unifamiliar Uso Comunitário 1	Habitação unifamiliar em série Habitação de uso institucional Habitação transitória Comércio e serviços setoriais Comércio e serviços gerais Comércio e serviços específicos Micro Indústria do Grupo C Habitação Coletiva (tipo A e B) Uso Comunitário 2		Todos os demais
Zona de Comércio e Serviço Setorial - ZCSS	Comércio e Serviços setoriais Comércio e Serviço de bairro Comércio e serviço vicinal Comércio e serviços específicos Uso Comunitário 1 Habitação unifamiliar	Habitação de uso institucional Habitação unifamiliar em série Habitação coletiva (tipo B) Indústrias do Grupo D Uso Comunitário 2 Uso Comunitário 3		Todos os demais Atividades incômodas, nocivas e perigosas
Zona de Comércio e Serviços - ZCS	Comércio e serviços gerais Comércio e serviços setoriais Indústrias Grupo C, de pequeno porte	Habitação coletiva (tipo A e B) Habitação transitória Serviços especiais Indústrias Grupo B, de pequeno e médio porte Uso Comunitário 1 Uso Comunitário 2 Uso Comunitário 3	Habitação unifamiliar	Todos os demais Atividades incômodas, nocivas e perigosas

ZONA	PERMITIDO	PERMISSÍVEL	TOLERADO	PROIBIDO
Zona de Serviços - ZS	Comércio e serviços gerais Indústrias Grupo C, de pequeno porte	Habitação transitória Comércio e serviços setoriais Serviços especiais Indústrias Grupo B, de pequeno e médio porte Uso Comunitário 1 Uso Comunitário 2 Uso Comunitário 3 Uso Comunitário 4	Habitação unifamiliar Habitação coletiva (tipo A e B)	Todos os demais
Zona de Tecnologia e Inovação - ZTI	Serviço especial Habitação transitória	Comércio e serviço setorial Comércio e serviço geral Comércio e serviço de bairro Indústrias Grupo C, de pequeno porte Indústria Grupo D Uso Comunitário 1 Uso Comunitário 2 Uso Comunitário 3 Uso Comunitário 4	Comércio e serviço específico Comércio e serviço vicinal. Habitação institucional. Uso agropecuário.	Todos os demais
Zona do Conhecimento - ZCO	Indústria Grupo C Indústria Grupo D Serviço especial Comércio e serviço setorial Comércio e serviço geral Habitação unifamiliar Habitação transitória	Comércio e serviço específico Comércio e serviço de bairro Habitação institucional Uso Comunitário 1 Uso Comunitário 2 Uso Comunitário 3 Uso Comunitário 4	Comércio e serviço vicinal Uso agropecuário	Todos os demais
Zona de Ocupação Controlada - ZOC	-	Uso Comunitário 5	Uso agropecuário e extrativista	Todos os demais
Zona Industrial - ZI	Indústria Grupos A, B, C e D	Comércio e serviço setorial Comércio e serviço geral Comércio e serviço de bairro Uso Comunitário 1 Uso Comunitário 2 Uso Comunitário 3 Uso Comunitário 4	Serviço especial Comércio e serviço específico	Todos os demais, inclusive agropastoril
Setor de Comércio e Serviços 1 - SCS-1	Comércio e serviço vicinal Comércio e serviço de bairro Uso Comunitário 1	Comércio e serviços específicos Habitação de uso institucional Habitação coletiva (tipo A e B) Habitação transitória Habitação unifamiliar em série Uso Comunitário 2	Habitação unifamiliar	Todos os demais Atividades incômodas, nocivas e perigosas

ZONA	PERMITIDO	PERMISSÍVEL	TOLERADO	PROIBIDO
Setor de Comércio e Serviços 2 – SCS-2	Comércio e serviço setorial Comércio e serviço geral Comércio e serviço de bairro Habitação coletiva (tipo B) Uso Comunitário 1	Comércio e serviço vicinal Habitação unifamiliar Uso Comunitário 2	Habitação unifamiliar em série	Todos os demais
Eixo de Desenvolvimento Econômico - EDE	Comércio e serviço vicinal Comércio e serviço de bairro Comércio e serviços específicos Comércio e serviço setorial Comércio e serviço geral Serviços especiais	Habitação transitória Habitação Coletiva (tipo B) Indústrias do Grupo D Uso Comunitário 2	Habitação unifamiliar Uso Agropecuário	Todos os demais
Eixo Logístico 1 - ELO 1	Comércio e serviço setorial Comércio e serviço geral Comércio e serviço específico Indústrias Grupo A, de pequeno e médio porte Indústrias Grupo B, de pequeno e médio porte Indústrias Grupo C Indústria Grupo D.	Serviço especial Comércio e serviço de bairro Uso Comunitário 1 Uso Comunitário 2 Uso Comunitário 3 Uso Comunitário 4	Comércio e serviço vicinal	Todos os demais
Eixo Logístico 2 - ELO 2	Comércio e serviço setorial Comércio e serviço geral Comércio e serviço específico Indústrias Grupo B, de pequeno porte Indústrias Grupo C, de pequeno porte Indústria Grupo D.	Serviço especial Comércio e serviço de bairro Indústrias Grupo A, de pequeno porte Uso Comunitário 1 Uso Comunitário 2 Uso Comunitário 3 Uso Comunitário 4	Comércio e serviço vicinal	Todos os demais

- 1 As porções do território que incidem as seguintes zonas: ZR-2, SCS-2, ZIA-2, ZIA-3 e que se encontram em área de proteção de manancial de abastecimento público regulamentado pelo Governo do Estado tem o uso habitacional, em todas as classificações, como PERMISSÍVEL.
- 2 A porção do território da ELO -1 e que incide área de proteção de manancial de abastecimento público de água, conforme regulamentado pelo Governo do Estado, tem os usos industriais como PERMISSÍVEL.
- 3 Nas porções do território que incidem as zonas ZIA-1 e ZIA-2 que abrigam empreendimentos previamente existentes e devidamente aprovados e licenciados, estes poderão ser tolerados desde que mantenham suas características de uso e ocupação.

ANEXO III - LEI COMPLEMENTAR N. 280/2025

ANEXO I DA LEI COMPLEMENTAR N. 267/2025 - PARÂMETROS CONSTRUTIVOS DE EDIFICAÇÕES EM CONDOMÍNIOS

Zoneamento	Tipo	Área do sublote (m ²) (4)		Testada (m)	Recuo frontal (m)	Afastamentos	
		Privativa	Total			Lateral	Fundos
ZR-1 (1)	unifamiliar em série	120		6	Conforme zoneamento	1,50m com abertura	2,0m com abertura
	A	200		8	Conforme zoneamento	1,50m com abertura	2,0m com abertura
ZR-2 ZEI SCS-1	unifamiliar em série	200		8	Conforme zoneamento	1,50m com abertura	2,0m com abertura
	A (2)	200		8	Conforme zoneamento	1,50m com abertura	2,0m com abertura
ZIA-3	unifamiliar em série (1)	200		8	Conforme zoneamento	1,50m com abertura	2,0m com abertura
	A (3)	160	350	8	Conforme zoneamento	1,50m com abertura	2,0m com abertura
ZEI (1)	A	700		15	Conforme zoneamento	1,50m com abertura	2,0m com abertura
ZC (1)	unifamiliar em série	120		6	Conforme zoneamento	1,50m com abertura	2,0m com abertura
	A	200		8	Conforme zoneamento	1,50m com abertura	2,0m com abertura

(1) Com pagamento de outorga (Condomínios do Tipo A devem destinar 10% da área privativa à recreação).

(2) 10% da área privativa total destinada à recreação, dispensado o uso do instrumento da outorga onerosa do direito de construir.

(3) 10% da área privativa total destinada à recreação e 20% da área total convertida em área verde, mediante uso do instrumento da outorga onerosa do direito de construir.

(4) Dispensado de pagamento de outorga onerosa quando a área da fração privativa for igual à área mínima do lote estabelecida pelo zoneamento em que estiver inserido. Observar o Decreto Estadual nº 10.499/2022 e alterações posteriores quando inserido em área de manancial de abastecimento público de água.