

ANEXO B – CADERNO DE ENCARGOS

**Parques
CaRiocas**



APÊNDICE – PARÂMETROS CONSTRUTIVOS

CONCORRÊNCIA CO SMAC Nº 01/2025

Processo Administrativo MAB-PRO-2024/01166

**CONCESSÃO PARA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS PÚBLICOS
DE APOIO À VISITAÇÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E
CONSERVAÇÃO DOS PARQUES CARIOCAS, NO MUNICÍPIO
DO RIO DE JANEIRO/RJ, DO BLOCO B: PARQUE GAROTA DE
IPANEMA, PNM DO PENHASCO DOIS IRMÃOS E PNM DA
CIDADE**

Sumário

1. GLOSSÁRIO	4
2. ESCOPO.....	5
3. DIRETRIZES GERAIS	5
4. PARÂMETROS CONSTRUTIVOS PARA OS PARQUES	8

APÊNDICE 1 – PARÂMETROS CONSTRUTIVOS

1. GLOSSÁRIO

- 1.1. São apresentados aqui termos conceituados no contexto específico do presente APÊNDICE. Demais termos indicados em caixa alta e ausentes na listagem a seguir encontram-se no ANEXO III — GLOSSÁRIO.
- 1.1.1. **ALTURA MÁXIMA:** limite de altura de uma EDIFICAÇÃO, contado do nível mais baixo em que a EDIFICAÇÃO se apoia sobre o solo até o ponto mais alto da EDIFICAÇÃO.
- 1.1.2. **ÁREA CONSTRUTIVA:** é o limite máximo de metragem construída para as novas EDIFICAÇÕES e novas PAVIMENTAÇÕES que serão implantadas nos PARQUES.
- 1.1.3. **ÁREA CONSTRUTIVA FACULTATIVA:** ÁREA CONSTRUTIVA computada com a implementação das INTERVENÇÕES referentes aos INVESTIMENTOS FACULTATIVOS.
- 1.1.4. **ÁREA CONSTRUTIVA OBRIGATÓRIA:** ÁREA CONSTRUTIVA computada com a implementação das INTERVENÇÕES referentes aos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS.
- 1.1.5. **ÁREA DE PAVIMENTAÇÃO:** quantificação da PAVIMENTAÇÃO do solo e medida em metros quadrados.
- 1.1.6. **ÁREA DE PROJEÇÃO:** área de EDIFICAÇÃO medida em metros quadrados correspondente à projeção do volume construído sobre o solo.
- 1.1.7. **AS BUILT:** termo utilizado para referir-se ao levantamento de edificações já construídas, traduzido para o português como “como construído” e normatizado pela ABNT através da NBR 14645.
- 1.1.8. **EDIFICAÇÃO(ÕES):** construção que forma um volume delimitado por paredes ou vedações verticais, destinada a abrigar atividades humanas. A caracterização da EDIFICAÇÃO como temporária ou permanente deve ser definida pelo órgão competente conforme processo de licenciamento.
- 1.1.9. **EDIFICAÇÃO(ÕES) EXISTENTE(S):** EDIFICAÇÕES identificadas e medidas pela CONCESSIONÁRIA em levantamento *AS BUILT* antes do início das INTERVENÇÕES.
- 1.1.10. **GABARITO:** trata-se do número de pisos de uma EDIFICAÇÃO.
- 1.1.11. **NOVA(S) EDIFICAÇÃO(ÕES):** EDIFICAÇÃO(ÕES) construídas pela CONCESSIONÁRIA dentro da ÁREA DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS CONCEDIDOS durante o prazo da CONCESSÃO seja no âmbito das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS ou INTERVENÇÕES FACULTATIVAS. Seu dimensionamento é feito pela ÁREA DE PROJEÇÃO e GABARITO e de ALTURA MÁXIMA.

- 1.1.12. **NOVA(S) PAVIMENTAÇÃO(S):** PAVIMENTAÇÃO(ÕES) instaladas pela CONCESSIONÁRIA dentro da ÁREA DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS CONCEDIDOS durante o prazo da CONCESSÃO seja no âmbito das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS ou INTERVENÇÕES FACULTATIVAS.
- 1.1.13. **PARÂMETROS CONSTRUTIVOS:** são as métricas utilizadas pelo presente APÊNDICE para o regramento das INTERVENÇÕES realizadas pela CONCESSIONÁRIA na ÁREA DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS CONCEDIDOS durante o período de CONCESSÃO. Compõem estas métricas o GABARITO, ALTURA MÁXIMA, ÁREA CONSTRUTIVA, ÁREA DE PROJEÇÃO e ÁREA DE PAVIMENTAÇÃO, e seus eventuais desdobramentos.
- 1.1.14. **PAVIMENTAÇÃO(ÕES):** INTERVENÇÕES sobre o solo do PARQUE necessariamente descobertas e compostas apenas por elementos pisáveis, excluída a ÁREA DE PROJEÇÃO das EDIFICAÇÕES. A caracterização da PAVIMENTAÇÃO como temporária ou permanente deve ser definida pelo órgão competente conforme processo de licenciamento.
- 1.1.15. **PAVIMENTAÇÃO(S) EXISTENTE(S):** PAVIMENTAÇÕES identificadas e medidas pela CONCESSIONÁRIA em levantamento *AS BUILT* antes do início das INTERVENÇÕES.

2. ESCOPO

- 2.1. O presente documento tem por objetivo a definição dos PARÂMETROS CONSTRUTIVOS associados às INTERVENÇÕES a serem realizadas pela CONCESSIONÁRIA na ÁREA DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS CONCEDIDOS durante o período de CONCESSÃO.
- 2.2. Os PARÂMETROS CONSTRUTIVOS foram estabelecidos com a finalidade maior de garantir a manutenção do caráter paisagístico e ambiental dos PARQUES em sua totalidade, trazendo diretrizes máximas para novas INTERVENÇÕES a serem executadas pela CONCESSIONÁRIA dentro da ÁREA DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS CONCEDIDOS conforme identificada no ANEXO A – CARACTERIZAÇÃO DOS PARQUES.
- 2.3. Durante todo o prazo da CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA deverá respeitar os PARÂMETROS CONSTRUTIVOS para INTERVENÇÕES descritos neste APÊNDICE.

3. DIRETRIZES GERAIS

3.1. Da ÁREA CONSTRUTIVA

- 3.1.1. A ÁREA CONSTRUTIVA é apresentada para cada PARQUE na tabela de ÁREA CONSTRUTIVA.
- 3.1.2. A ÁREA CONSTRUTIVA é definida em 2 (duas) etapas de atuação da CONCESSIONÁRIA na ÁREA DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS CONCEDIDOS dos PARQUES.

- 3.1.2.1. Primeiro, deverá ser utilizada a ÁREA CONSTRUTIVA OBRIGATÓRIA para a implementação exclusiva das INTERVENÇÕES referentes aos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS conforme determinado no ANEXO B – TERMO DE REFERÊNCIA.
- 3.1.2.2. Após a aplicação total da ÁREA CONSTRUTIVA OBRIGATÓRIA, a CONCESSIONÁRIA poderá iniciar a utilização da ÁREA CONSTRUTIVA FACULTATIVA.
- 3.1.2.2.1. A ÁREA CONSTRUTIVA FACULTATIVA poderá ser utilizada na complementação da ÁREA DE PROJEÇÃO ou ÁREA DE PAVIMENTAÇÃO de INTERVENÇÕES previstas nos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS.

3.2. Das INTERVENÇÕES

- 3.2.1. As INTERVENÇÕES caracterizadas como PAVIMENTAÇÕES ou EDIFICAÇÕES estão sujeitas aos PARÂMETROS CONSTRUTIVOS apresentados em cada PARQUE;
 - 3.2.1.1. As PAVIMENTAÇÕES deverão respeitar o PARÂMETRO CONSTRUTIVO: ÁREA DE PAVIMENTAÇÃO;
 - 3.2.1.2. As EDIFICAÇÕES deverão respeitar os PARÂMETROS CONSTRUTIVOS: GABARITO, ALTURA MÁXIMO e ÁREA DE PROJEÇÃO.
- 3.2.2. No âmbito dos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS e INVESTIMENTOS FACULTATIVOS, caso a CONCESSIONÁRIA obtenha permissão para a demolição de EDIFICAÇÕES EXISTENTES, a ÁREA DE PROJEÇÃO ou ÁREA DE PAVIMENTAÇÃO demolida poderá ser transferida, respectivamente, para NOVAS EDIFICAÇÕES ou NOVAS PAVIMENTAÇÕES sem que seja descontada da ÁREA CONSTRUTIVA.
- 3.2.3. Caso sejam implantados subsolos em áreas permeáveis, a área referente à projeção do subsolo poderá ser descontada da ÁREA CONSTRUTIVA da ÁREA DE PAVIMENTAÇÃO.
- 3.2.4. As NOVA(S) PAVIMENTAÇÃO(S) deverão ser feitas preferencialmente com a utilização de pisos drenantes, cuja eficiência deverá ser demonstrada pelo responsável técnico através da ficha técnica do material a ser especificado ou por meio de laudo próprio. Nos demais espaços, deverá ser mantido o solo natural.
- 3.2.5. Estruturas leves de cobertura com todos os lados abertos e sem instalações que necessitem de infraestrutura urbana, como pergolados, não terão área descontada da ÁREA CONSTRUTIVA.
- 3.2.6. A implantação de EDIFICAÇÕES permanentes e/ou equipamentos nas trilhas e eixos de circulação dos PARQUES não poderão comprometer a circulação dos USUÁRIOS, devendo ser conservada largura livre mínima de 5,0 m (cinco metros) para fruição.
 - 3.2.6.1. Para o caso de EDIFICAÇÕES temporárias a largura livre mínima a ser conservada deverá ser de 3,0 m (três metros) para fruição.

3.3. Dos usos

- 3.3.1. Os usos a serem implantados nas novas INTERVENÇÕES dos INVESTIMENTOS FACULTATIVOS podem ter características diversas, como alimentícios, educacionais, culturais, esportivos, de lazer, administrativos e equipamentos de apoio a visitação, com o propósito de fomentar uma maior vivência no PARQUE.
- 3.3.2. A CONCESSIONÁRIA deverá priorizar a implantação de INTERVENÇÕES, atividades, SERVIÇOS, programas e ações com premissas sustentáveis, buscando contribuir para o atingimento dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), conforme descrito no ANEXO B – TERMO DE REFERÊNCIA.

3.4. Dos levantamentos

- 3.4.1. As metragens indicadas na situação existente para cada PARQUE aqui apresentadas são referenciais, sendo encargo obrigatório da CONCESSIONÁRIA a realização de levantamento *AS BUILT* da ÁREA DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS CONCEDIDOS prévio ao início dos estudos;
 - 3.4.1.1. O levantamento deverá ser validado junto ao PODER CONCEDENTE;
 - 3.4.1.2. A partir do levantamento validado, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar as novas INTERVENÇÕES com as devidas relações e ÁREAS CONSTRUTIVAS calculadas.
- 3.4.2. Cada vez que houver a aprovação de nova INTERVENÇÃO, o levantamento deverá ser atualizado com a inclusão das novas INTERVENÇÕES após a aprovação dos órgãos públicos competentes e enviado ao PODER CONCEDENTE.
- 3.4.3. O levantamento mais atual deverá ser disponibilizado para acesso público nas plataformas digitais da CONCESSIONÁRIA e de cada PARQUE após a aprovação das novas INTERVENÇÕES pelos órgãos públicos competentes.
- 3.4.4. A planilha com as ÁREAS CONSTRUTIVAS computadas em *AS BUILT* deve ser compartilhada com o PODER CONCEDENTE.

3.5. Das aprovações

- 3.5.1. Além de cumprir com os PARÂMETROS CONSTRUTIVOS determinados neste APÊNDICE, a CONCESSIONÁRIA deverá submeter as novas INTERVENÇÕES à aprovação dos órgãos competentes, bem como respeitar a regulação edilícia e urbanística pertinente.
- 3.5.2. A CONCESSIONÁRIA deverá respeitar as determinações dos Planos Diretores, PLANOS DE MANEJO, Planos de Gestão, Planos de Uso Público ou quaisquer outros instrumentos de planejamento, regramento e gestão dos PARQUES que vieram a existir a qualquer tempo no curso da CONCESSÃO.

4. PARÂMETROS CONSTRUTIVOS PARA OS PARQUES

4.1. PNM DO PENHASCO DOIS IRMÃOS

4.1.1. A ÁREA CONSTRUTIVA do PNM DO PENHASCO DOIS IRMÃOS é indicada na tabela de ÁREA CONSTRUTIVA abaixo.

ÁREA DO PARQUE 387.734,00 m ²	ÁREA DE PROJEÇÃO m ²	ÁREA DE PAVIMENTAÇÃO m ²
ÁREA CONSTRUÍDA EXISTENTE	387,40	18.017,55
ÁREA CONSTRUTIVA OBRIGATÓRIA	375,00	1.053,38
ÁREA CONSTRUTIVA FACULTATIVA	155,09	193,87

4.1.1.1. Para a proposição das INTERVENÇÕES, deverão ser realizados levantamentos, conforme descrito no item 3.4 desse APÊNDICE.

4.1.2. Antes de serem realizadas NOVAS CONSTRUÇÕES, a CONCESSIONÁRIA deverá avaliar e justificar a possibilidade de implantar novos usos nas EDIFICAÇÕES EXISTENTES que já compõem o patrimônio do PNM DO PENHASCO DOIS IRMÃOS e encontram-se ociosas ou subutilizadas;

4.1.2.1. A reforma ou adaptação de EDIFICAÇÃO(S) EXISTENTE(S) deverá observar as mesmas boas práticas previstas para todas as INTERVENÇÕES.

4.1.3. As EDIFICAÇÕES deverão ter GABARITO máximo de 2 pisos, não podendo ultrapassar a ALTURA MÁXIMA de 7 metros de altura.

4.1.4. Está vedada a possibilidade de construção no subsolo, mesmo seguindo os PARÂMETROS CONSTRUTIVOS estabelecidos.

4.1.5. Os novos PARÂMETROS CONSTRUTIVOS deverão ser aplicados exclusivamente às áreas de visitação estabelecidas no PLANO DE MANEJO e, preferencialmente, fora do perímetro de tombamento.

4.2. PARQUE GAROTA DE IPANEMA

4.2.1. A ÁREA CONSTRUTIVA do PARQUE GAROTA DE IPANEMA é indicada na TABELA DE ÁREA CONSTRUTIVA abaixo.

ÁREA DO PARQUE 26.689,00 m ²	ÁREA DE PROJEÇÃO m ²	ÁREA DE PAVIMENTAÇÃO m ²
ÁREA CONSTRUÍDA EXISTENTE	380,26	8.076,57

ÁREA CONSTRUTIVA OBRIGATÓRIA	450,00	580,00
ÁREA CONSTRUTIVA FACULTATIVA	494,50	400,33

4.2.1.1. Para a proposição das INTERVENÇÕES, deverão ser realizados levantamentos, conforme descrito no item 3.4 desse APÊNDICE.

4.2.2. Antes de serem realizadas NOVAS CONSTRUÇÕES, a CONCESSIONÁRIA deverá avaliar e justificar a possibilidade de implantar novos usos nas EDIFICAÇÕES EXISTENTES que já compõem o patrimônio do PARQUE GAROTA DE IPANEMA e encontram-se ociosas ou subutilizadas;

4.2.2.1. A reforma ou adaptação de EDIFICAÇÃO(S) EXISTENTE(S) deverá observar as mesmas boas práticas previstas para todas as INTERVENÇÕES.

4.2.3. As EDIFICAÇÕES deverão ter GABARITO máximo de 2 pisos, não podendo ultrapassar a ALTURA MÁXIMA de 7 metros de altura.

4.3. PNM DA CIDADE

4.3.1. A ÁREA CONSTRUTIVA do PNM DA CIDADE é indicada na TABELA DE ÁREA CONSTRUTIVA abaixo.

ÁREA DO PARQUE 466.497,00 m²	ÁREA DE PROJEÇÃO m²	ÁREA DE PAVIMENTAÇÃO m²
ÁREA CONSTRUÍDA EXISTENTE	1.840,31	23.182,25
ÁREA CONSTRUTIVA OBRIGATÓRIA	25,00	215,00
ÁREA CONSTRUTIVA FACULTATIVA	186,6	466,50

4.3.1.1. Para a proposição das INTERVENÇÕES, deverão ser realizados levantamentos, conforme descrito no item 3.4 desse APÊNDICE.

4.3.2. Antes de serem realizadas NOVAS CONSTRUÇÕES, a CONCESSIONÁRIA deverá avaliar e justificar a possibilidade de implantar novos usos nas EDIFICAÇÕES EXISTENTES que já compõem o patrimônio do PNM DA CIDADE e encontram-se ociosas ou subutilizadas;

4.3.2.1. A reforma ou adaptação de EDIFICAÇÃO(S) EXISTENTE(S) deverá observar as mesmas boas práticas previstas para todas as INTERVENÇÕES.

- 4.3.3. As EDIFICAÇÕES deverão ter GABARITO máximo de 2 pisos, não podendo ultrapassar a ALTURA MÁXIMA de 7 metros de altura.
- 4.3.4. Está vedada a possibilidade de construção no subsolo, mesmo seguindo os PARÂMETROS CONSTRUTIVOS estabelecidos.
- 4.3.5. Os novos PARÂMETROS CONSTRUTIVOS deverão ser aplicados exclusivamente às áreas de visitação estabelecidas no PLANO DE MANEJO.

