

ANEXO B – TERMO DE REFERÊNCIA

**Parques
CaRiocas**



APÊNDICE – PARÂMETROS CONSTRUTIVOS

CONCORRÊNCIA CO SMAC Nº 01/2025

Processo Administrativo nº 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 A: PARQUE
MADUREIRA MESTRE MONARCO, PARQUE MUNICIPAL
PROFESSOR CÉLIO LUPPARELLI E PARQUE ORLANDO LEITE**

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 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. PARQUE MADUREIRA MESTRE MONARCO

- 4.1.1. A ÁREA CONSTRUTIVA do PARQUE MADUREIRA MESTRE MONARCO é indicada na tabela de ÁREA CONSTRUTIVA abaixo.

ÁREA DO PARQUE 398.734,00 m ²	ÁREA DE PROJEÇÃO m ²	ÁREA DE PAVIMENTAÇÃO m ²
ÁREA CONSTRUÍDA EXISTENTE	8.096,80	109.517,48
ÁREA CONSTRUTIVA OBRIGATÓRIA	540,00	0,00
ÁREA CONSTRUTIVA FACULTATIVA	3.189,87	0,00

- 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 PARQUE MADUREIRA MESTRE MONARCO 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 (dois) pisos, não podendo ultrapassar a ALTURA MÁXIMA de 7 (sete) metros de altura.
- 4.1.4. De forma a garantir a execução equilibrada de INVESTIMENTOS em todos os PARQUES que compõem o lote 1A, para que a CONCESSIONÁRIA usufrua da ÁREA CONSTRUTIVA FACULTATIVA DO PARQUE MADUREIRA MESTRE MONARCO ela deverá previamente implantar o equivalente a 20% da ÁREA CONSTRUTIVA FACULTATIVA no PARQUE MUNICIPAL PROFESSOR CÉLIO LUPPARELLI E PARQUE ORLANDO LEITE.

4.2. PARQUE MUNICIPAL PROFESSOR CÉLIO LUPPARELLI

- 4.2.1. A ÁREA CONSTRUTIVA do PARQUE MUNICIPAL PROFESSOR CÉLIO LUPPARELLI é indicada na tabela de ÁREA CONSTRUTIVA abaixo.

ÁREA DO PARQUE 28.233,00 m ²	ÁREA DE PROJEÇÃO m ²	ÁREA DE PAVIMENTAÇÃO m ²
ÁREA CONSTRUÍDA EXISTENTE	258,77	7.336,07

ÁREA CONSTRUTIVA OBRIGATÓRIA	0,00	0,00
ÁREA CONSTRUTIVA FACULTATIVA	310,56	310,56

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 MUNICIPAL PROFESSOR CÉLIO LUPPARELLI 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 (dois) pisos, não podendo ultrapassar a ALTURA MÁXIMA de 7 (sete) metros de altura.

4.3. PARQUE ORLANDO LEITE

4.3.1. A ÁREA CONSTRUTIVA do PARQUE ORLANDO LEITE é indicada na tabela de ÁREA CONSTRUTIVA abaixo.

ÁREA DO PARQUE 18.466,00 m²	ÁREA DE PROJEÇÃO m²	ÁREA DE PAVIMENTAÇÃO m²
ÁREA CONSTRUÍDA EXISTENTE	598,32	5.617,82
ÁREA CONSTRUTIVA OBRIGATÓRIA	0,00	0,00
ÁREA CONSTRUTIVA FACULTATIVA	240,06	221,60

4.3.1.1. Para a proposição das INTERVENÇÕES, deverão ser realizados levantamentos, conforme descrito no item 3.4 deste 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 PARQUE ORLANDO LEITE 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 (dois) pisos, não podendo ultrapassar a ALTURA MÁXIMA de 7 (sete) metros de altura.

