

Normas Técnicas para Alojamentos de Estudantes do Ensino Superior

RESPOSTA A PERGUNTAS FREQUENTES (FAQ)

Nota preliminar

Este documento apresenta um conjunto de perguntas frequentes sobre as «Normas Técnicas para Alojamentos de Estudantes do Ensino Superior» e as respetivas respostas.

Como complemento sugere-se a consulta o Guia de Apoio, que tem como objetivo contribuir para a melhor compreensão e aplicação das Normas Técnicas.

Se não encontrar resposta à sua dúvida neste documento e no Guia de Apoio, pode utilizar o email ntaes@lneec.pt para a colocar as questões que pretenda ver respondidas.

Este documento poderá ser atualizado de modo a integrar o progresso dos conhecimentos e a experiência de aplicação das Normas Técnicas em projetos e obras.

Relativamente à versão anterior de 10 de abril, as perguntas novas apresentadas neste documento estão identificadas com a palavra [NOVO] após o respetivo título (*i.e.*, as perguntas n.º 10 a 13).

Observa-se que neste documento, tal como nas Normas Técnicas, os «Alojamentos de Estudantes do Ensino Superior» são designados de forma simplificada por «residências».

Índice

1. Qual o normativo legal que deve ser seguido no projeto e na construção de residências?
2. Qual o objetivo das Normas Técnicas?
3. Todos os números das Normas Técnicas são de cumprimento obrigatório?
4. Qual o âmbito de aplicação das Normas Técnicas?
5. Qual o tipo de intervenção a considerar no caso de edifícios em ruína?
6. Uma residência para cinco residentes tem de cumprir as Normas Técnicas?
7. É necessário cumprir integralmente o definido nas Normas Técnicas?
8. Os critérios de preferência para a localização das residências, definidos no n.º 17 das Normas Técnicas, são de cumprimento obrigatório?
9. Os quartos dos apartamentos são considerados no cálculo das percentagens referidas no n.º 40 das Normas Técnicas?
10. É possível utilizar plataformas elevatórias para criar percursos acessíveis nas residências? [NOVO]
11. No máximo, quantos residentes deve uma sala de estudo servir? [NOVO]
12. Posso criar uma sala de estudo com mais de 24 lugares? [NOVO]
13. Numa intervenção de renovação de um edifício existente, já utilizado como residência, é necessário prever quartos adaptados, caso não existam? [NOVO]
14. Que técnicas construtivas são consideradas inovadoras?
15. O que é a Marca de Qualidade LNEC e quem a pode solicitar?
16. Quais são as vantagens para o dono de obra de obter a Marca de Qualidade LNEC para um empreendimento?
17. Em que fase do processo é preferível solicitar a Marca de Qualidade LNEC?
18. Onde posso encontrar mais informação sobre a Marca de Qualidade LNEC?
19. Quais são os institutos congéneres do LNEC que realizam estudos sobre soluções de sistemas construtivos ou instalações inovadoras ou menos correntes?
20. Que bibliografia adicional pode ser consultada para apoiar o projeto de residências?

1. Qual o normativo legal que deve ser seguido no projeto e na construção de residências?

Nos projetos e na construção de residências deve ser cumprido o estabelecido no [Decreto-Lei n.º 14/2022, de 13 de janeiro](#), que estabelece o regime aplicável em matéria de instalação e funcionamento de alojamentos para estudantes do ensino superior, e a [Portaria n.º 35-A/2022, de 14 de janeiro](#), que aprova as **Normas Técnicas** (NT) que definem as condições de instalação e funcionamento a que devem obedecer os alojamentos para estudantes do ensino superior.

De forma subsidiária, as residências devem também cumprir o estabelecido na legislação e regulamentação da construção aplicável às edificações em geral, nas matérias não abrangidas pelos requisitos definidos nas **Normas Técnicas** (vd. n.º 9 das NT).

2. Qual o objetivo das Normas Técnicas?

As **Normas Técnicas** visam estimular a qualidade, a sustentabilidade e a inovação das residências. Para o efeito contêm requisitos e recomendações tratados nos seguintes capítulos (vd. n.º 1 das NT):

- a) Localização e mobilidade – capítulo 3;
- b) Adequação ao uso – capítulos 4, 5, 6 e 7;
- c) Conforto ambiental – capítulo 8;
- d) Instalações e equipamentos – capítulo 9;
- e) Sustentabilidade e inovação – capítulo 10.

3. Todos os números das Normas Técnicas são de cumprimento obrigatório?

Não.

As **Normas Técnicas** estabelecem requisitos, de cumprimento obrigatório, para garantir condições mínimas de salubridade, conforto e adequação ao uso. Os requisitos são redigidos com a expressão «deve/devem» (vd. n.º 8 das NT).

Como complemento, as **Normas Técnicas** contêm recomendações, de cumprimento não obrigatório, para incentivar a adoção de boas práticas. As recomendações são redigidas com a expressão «recomenda-se» (vd. n.º 8 das NT).

Para alguns requisitos e recomendações são apresentados exemplos, meramente indicativos, que visam ajudar a melhor compreender o seu sentido.

4. Qual o âmbito de aplicação das Normas Técnicas?

As **Normas Técnicas** são aplicáveis à construção de novos edifícios, à adaptação de edifícios existentes com outras utilizações e à renovação de edifícios existentes já utilizados como residências.

Estas intervenções são as seguintes, classificadas em harmonia com os tipos de obras definidos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual:

- a) *Construção* – obras de construção de novos edifícios destinados a residências;
- b) *Adaptação* – obras de alteração, ampliação ou reconstrução de edifícios ou frações autónomas existentes, que passam a ser utilizados como residências, não o sendo anteriormente;
- c) *Renovação* – obras de alteração, ampliação ou reconstrução de edifícios ou frações autónomas existentes, já utilizados como residências.

A situação descrita na alínea a) ocorre quando é construído um novo edifício destinado a ser utilizado como residência. A situação descrita na alínea b) ocorre quando um edifício ou fração autónoma se destinava a outra atividade (e.g., habitação, hotel, lar de idosos, escritório, indústria) e passa a ser utilizado como residência por via das obras realizadas. A situação descrita na alínea c) ocorre quando um edifício, já utilizado como residência, é objeto de obras, mantendo essa atividade.

5. Qual o tipo de intervenção a considerar no caso de edifícios em ruína?

No caso de edifícios em ruínas, considera-se que as residências a construir a partir deles, devem ser consideradas obras novas, aplicando-se os requisitos para edifícios novos.

6. Uma residência para cinco residentes tem de cumprir as Normas Técnicas?

Não.

As residências com capacidade inferior a 10 residentes devem ser consideradas como habitações, ficando sujeitas ao cumprimento do quadro legal e regulamentar aplicável ao uso habitacional.

São, contudo, estabelecidos dois requisitos adicionais para assegurar que as habitações utilizadas como residências proporcionam condições não inferiores às estabelecidas na

Normas Técnicas:

- a) O número de residentes deve ser definido de modo a cumprir duas condições: a área útil do fogo por residente não seja inferior a 11,70 m² e os quartos devem ter áreas úteis não inferiores às definidas para os apartamentos (*vd.* n.º 113 das NT);
- b) A área, as dimensões e a forma dos compartimentos da habitação devem garantir a possibilidade de integrar o mobiliário e equipamento definido para os apartamentos definidos nas **Normas Técnicas** (*vd.* secção 5.2.2 das NT).

7. É necessário cumprir integralmente o definido nas Normas Técnicas?

Não.

É admitido que existem situações em que poderá não ser viável ou adequado cumprir integralmente o definido nas **Normas Técnicas** (*vd.* n.ºs 10 a 12 das NT).

Estas situações podem sobretudo ocorrer no caso de intervenções de renovação ou adaptação de edifícios existentes, em virtude das condições impostas pela preexistência. Mas, em casos pontuais, podem também ocorrer em intervenções de construção (*e.g.*, devido à forma irregular ou à dimensão reduzida do lote em que é construída a residência).

Quando não for possível cumprir integralmente os requisitos definidos nas Normas Técnicas, o projetista pode optar por:

- a) Apresentar uma solução alternativa, evidenciando que assegura um desempenho equivalente;
- b) Fundamentar que na situação particular não é adequado o cumprimento de algum ou alguns dos requisitos.

A comprovação do desempenho da solução alternativa pode ser realizada por estudos (e.g., de acústica, ventilação ou iluminação natural), protótipos (e.g., modelos físicos para realizar testes) ou de outro modo que se entenda adequado.

A fundamentação para o não cumprimento de alguns requisitos fica sempre sujeita a apreciação e eventual aceitação pela entidade licenciadora.

8. Os critérios de preferência para a localização das residências, definidos no n.º 17 das Normas Técnicas, são de cumprimento obrigatório?

Não.

Neste número são explicitados os critérios de preferência a ponderar na seleção da localização das residências. Estes critérios permitem comparar diferentes localizações, sendo admissível que a localização selecionada possa não cumprir todos os critérios de preferência.

9. Os quartos dos apartamentos são considerados no cálculo das percentagens referidas no n.º 40 das Normas Técnicas?

Sim.

Os quartos dos apartamentos são contabilizados no número de quartos individuais ou duplos previstos no n.º 40.

10. É possível utilizar plataformas elevatórias para criar percursos acessíveis nas residências? [NOVO]

Sim.

Porém, o uso de plataformas elevatórias deve estar limitado a situações em que não é necessário vencer mais do que um piso e em que o recurso a elevadores não seja viável ou conveniente. O uso de plataformas para vencer desníveis superior a um piso é moroso e inconveniente para todos os utilizadores.

Observa-se que no número [74] das **Normas Técnicas** é definido que «A necessidade de instalar ascensores deve cumprir o definido nos n.ºs 3.2.1 a 3.2.3 das Normas Técnicas de Acessibilidade, anexas ao Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual».

Os referidos números da Normas Técnicas de Acessibilidade (NTA) estabelecem que:

- a) Nos edifícios com um número de pisos sobrepostos inferior a cinco, e com uma diferença de cotas entre pisos utilizáveis não superior a 11,5 m, incluindo os pisos destinados a estacionamento, a arrecadações ou a outros espaços de uso comum podem não ser instalados meios mecânicos de comunicação vertical alternativos às escadas entre o piso do átrio principal de entrada/saída e os restantes pisos utilizados pelos residentes (vd. 3.2.1 das NTA);
- b) Nos edifícios de habitação em que não sejam instalados durante a construção meios mecânicos de comunicação vertical alternativos às escadas, deve ser prevista no projecto a possibilidade de todos os pisos serem servidos por meios mecânicos de comunicação vertical instalados *a posteriori* (vd. 3.2.2 das NTA);
- c) Os meios a instalar *a posteriori* são (vd. 3.2.2 das NTA):
 - Ascensores de cabina que satisfaçam com características que permitam o uso por uma pessoa em cadeira de rodas 2.6, no caso de edifícios com três e quatro pisos;
 - Plataformas elevatórias de escada ou outros meios mecânicos de comunicação vertical, no caso de edifícios com dois pisos.

Como resulta do referido da alínea c), o uso de plataformas elevatórias de escada está limitado a edifícios com dois pisos sobrepostos.

Recorda-se que, independentemente do número de pisos do edifício, e de acordo com o número [258] das **Normas Técnicas** «*deve existir, pelo menos, um percurso acessível que proporcione o acesso das pessoas com mobilidade condicionada entre a via pública, o átrio/receção, os quartos adaptados e os espaços e compartimentos comuns que servem os quartos adaptados (i.e., cozinhas, espaço de refeições, salas de estudo, sala de convívio, instalações sanitárias comuns)*». Para criar este percurso acessível poderá recorrer-se a ascensores de cabina ou plataformas elevatórias nos termos definidos nas Normas Técnicas de Acessibilidade.

11. No máximo, quantos residentes deve uma sala de estudo servir? **[NOVO]**

O número elevado de residentes em simultâneo numa sala de estudo pode prejudicar o ambiente adequado ao estudo. Assim, no número [158] das **Normas Técnicas** é recomendado que cada sala de estudo não comporte mais de 24 lugares.

Para assegurar condições mínimas, no número [155] das **Normas Técnicas** é estabelecido que em cada sala de estudo deve ser possível instalar mesas e cadeiras com, pelo menos, um lugar por cada três residentes servidos por essa sala.

Da conjugação destes dois números resulta a recomendação de cada sala de estudo não servir mais de 72 residentes.

12. Posso criar uma sala de estudo com mais de 24 lugares? **[NOVO]**

Sim, as **Normas Técnicas** não o impedem, atendendo a que o número [158] das **Normas Técnicas** é recomendação não vinculativa.

Nesse caso recomenda-se que permita a criação de subespaços que garantam algum isolamento aos diferentes grupos de utilizadores. Pode fazê-lo, por exemplo, pela configuração da sala, disposição do mobiliário, recursos a cortinados ou outros elementos móveis).

A criação de uma sala de estudo, com a possibilidade de criar subespaços, é até uma forma de promover a adaptabilidade e a flexibilidade da residência.

13. Numa intervenção de renovação de um edifício existente, já utilizado como residência, é necessário prever quartos adaptados, caso não existam? **[NOVO]**

Depende dos trabalhos que está previsto serem executados.

O número [262] das **Normas Técnicas** estabelece que «*nos edifícios existentes objeto de intervenções de renovação, o número total de quartos e estúdios adaptados pode ser reduzido face ao definido no número anterior, mas não deve ser inferior a 2% do número total de quartos e estúdios da residência, com um mínimo de um quarto ou estúdio adaptado*».

Portanto, em princípio quando se realiza uma intervenção de renovação deverão ser assegurados pelo menos 2% de quartos adaptados, caso não existam.

Porém, este número tem de ser conjugado com o disposto no número [4] das **Normas Técnicas**, segundo o qual «*a aplicação das Normas Técnicas abrange: a) Nas intervenções de adaptação e de construção, todo o edifício ou fração autónoma; b) Nas intervenções de renovação, apenas a parte alterada, ampliada ou reconstruída do edifício ou fração autónoma*».

Assim, admite-se que possa ocorrer uma intervenção em que não existe qualquer modificação nos quartos da residência, não sendo, portanto, exigível que a residência passe a cumprir o número mínimo de quartos adaptados.

Por exemplo, afigura-se desproporcional exigir alargar uma intervenção aos quartos, quando o promotor apenas pretenda alterar uma cozinha.

Não obstante o acima exposto, para promover a inclusão, recomenda-se que sempre que sejam realizadas obras nas residências, seja avaliada a viabilidade e, se possível, criados pelo menos 2% de quartos adaptados, caso não existam.

14. Que técnicas construtivas são consideradas inovadoras?

No número [316] das **Normas Técnicas** são indicados os parâmetros que podem ser considerados para poder admitir uma solução como inovadora, ou pelo menos com algum grau de inovação.

Não obstante, sublinha-se que, para os efeitos das referidas **Normas Técnicas**, a inovação na construção visa incentivar a adoção de novas soluções que permitam alcançar os resultados pretendidos com maior eficiência e menores custos, e que esta pode ocorrer tanto pelo desenvolvimento e aplicação de novos produtos, processos e sistemas, como pelo aperfeiçoamento e otimização de produtos, processos e sistemas já existentes (*e.g.*, melhoria do desempenho, redução de recursos e desperdícios, aumento da durabilidade, diminuição do tempo de execução, minimização de custos).

Portanto, se um sistema construtivo estiver baseado num processo que conduza, por exemplo, a uma maior rapidez de execução, este será um parâmetro a considerar para admitir que a respetiva solução é inovadora.

15. O que é a Marca de Qualidade LNEC e quem a pode solicitar?

A Marca de Qualidade LNEC (MQ LNEC) é um sistema de certificação voluntário de empreendimentos da construção pelo LNEC, que tem como objetivo assegurar elevados níveis de satisfação de requisitos nos empreendimentos a que é concedido.

A aplicação da certificação MQ LNEC a um determinado empreendimento de construção deve ser solicitada ao LNEC, no início do processo construtivo, pelo respetivo dono de obra.

16. Quais são as vantagens para o dono de obra de obter a Marca de Qualidade LNEC para um empreendimento?

A MQ LNEC tem como objetivo a valorização técnica, social e económica dos empreendimentos aos quais é concedida. Como vantagens mais relevantes referem-se, nomeadamente, as seguintes:

- a) Assegura a implementação de um Plano Geral de Garantia da Qualidade (PGGQ), tendo em vista a satisfação das disposições legais, contratuais e regulamentares aplicáveis, bem como o cumprimento das especificações técnicas e a prática das boas regras da arte na realização dos empreendimentos;
- b) Contribui para níveis de satisfação acrescidos em relação ao conjunto de requisitos exigidos, em particular de funcionalidade, de durabilidade e de segurança
- c) Reduz o risco de danos associados ao empreendimento, nomeadamente devidos a anomalias no processo construtivo;
- d) Cria condições propiciadoras da redução dos prémios de seguros de responsabilidade e ou da construção que venham a ser utilizados.

17. Em que fase do processo é preferível solicitar a Marca de Qualidade LNEC?

Para que o Gestor Geral de Qualidade e o LNEC possam acompanhar todas as fases do processo até à receção definitiva da obra, e intervir devida e atempadamente nesse processo, apoiando nomeadamente o dono de obra, é muito importante que ambas as entidades possam ser envolvidas desde a fase da elaboração do projeto de licenciamento, ou mesmo até antes.

18. Onde posso encontrar mais informação sobre a Marca de Qualidade LNEC?

No sítio do LNEC podem ser obtidas mais informações sobre a Marca de Qualidade LNEC ([link](#)).

19. Quais são os institutos congéneres do LNEC que realizam estudos sobre soluções de sistemas construtivos ou instalações inovadoras ou menos correntes?

Existem fundamentalmente duas instituições europeias cujos institutos membros podem realizar estudos semelhantes aos que no LNEC conduzem a **Documentos de Homologação** ou a **Documentos de Aplicação**.

Essas instituições europeias são as seguintes:

- a) *Union Européenne pour l'Agrément technique dans la construction* (UEAtc) (<https://www.ueatc.eu/>);
- b) *European Organisation for Technical Assessment* (EOTA) (<https://www.eota.eu/>).

20. Que bibliografia adicional pode ser consultada para apoiar o projeto de residências?

Quando o LNEC desenvolveu o estudo que esteve na base na proposta das **Normas Técnicas** anexas à [Portaria n.º 35-A/2022, de 14 de janeiro](#), não encontrou uma bibliografia muito extensa sobre o tema. Não obstante, considera-se que a seguinte bibliografia pode ser útil, embora a sua adoção ao contexto português deve ser sempre efetuada com as devidas adaptações:

BOLOGNA, Roberto, 2014 – **Il progetto della residenza per studenti universitari**.

[https://flore.unifi.it/retrieve/handle/2158/878526/79059/R.%20Bologna,%20Il%20progetto%20della%20residenza%20per%20studenti%20universitari%20\(2014\).pdf](https://flore.unifi.it/retrieve/handle/2158/878526/79059/R.%20Bologna,%20Il%20progetto%20della%20residenza%20per%20studenti%20universitari%20(2014).pdf)

CAMDEN, 2019 – **Camden Planning Guidance: Student Housing**.

<https://www.camden.gov.uk/documents/20142/4823269/Student+Housing+CPG+post-consult+May+19+formatting.pdf/8428ddad-b238-300a-e875-059f996a78f5>

DASNY, Dormitory Authority of the State of New York, 2009 – **College and University Residence Hall Design Guidelines**. New York, Fifth Edition.

<https://system.suny.edu/media/suny/content-assets/documents/capital-facilities/residence-hall/College-and-University-Residence-Hall-Design-Guidelines.pdf>

EDINBURGH, 2016 – **Student Housing Guidance**.

<https://www.edinburgh.gov.uk/downloads/file/24492/student-housing>

SCOARIS, Rafael de Oliveira, 2012 – **O projeto de arquitetura para moradias universitárias.**

Contributos para verificação da qualidade espacial. São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo.

https://teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16138/tde-30112012-102720/publico/scoaris_corrigida.pdf

UNIVERSITY OF CHICHESTER, 2016 – **Student Residential Accommodation. Standard Design Guidelines.**

<http://d3mcbia3evjswv.cloudfront.net/files/Student%20Accommodation%20Standard%20Design%20Requirements%20-%20Rev04.pdf?e2peTE.TYIhkjW.JVX0VrArWDsdo8G6j>

UNIVERSITY OF SYDNEY, 2017 – **The University of Sydney Case for Affordable Student Accommodation Bedroom Sizes.** Sydney.

<https://majorprojects.planningportal.nsw.gov.au/prweb/PRRestService/mp/01/getContent?AttachRef=SSD-7417%2120190227T112154.193%20GMT>

UNIVERSITY SYSTEM OF GEORGIA, 2018 – **Baseline Design Standards for Student Housing.**

Atlanta, Georgia.

https://www.usg.edu/facilities/assets/facilities/documents/Baseline_Design_Standards_for_Student_Housing_July_2018.pdf