



UNIVERSIDADE
DE LISBOA



INSTITUTO
SUPERIOR DE
AGRONOMIA

Concurso Público com publicação no JOUE

Concessão da Conceção, Construção e Exploração de uma Residência

Universitária no campus da Tapada da Ajuda do Instituto Superior de

Agronomia da Universidade de Lisboa

Nº de Procedimento: 32/NCP/2021

CADERNO DE ENCARGOS

PARTE I

CONDIÇÕES GERAIS

Cláusula 1.^a

Objeto do procedimento

1. O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato de concessão da conceção, construção e exploração de uma Residência Universitária do Instituto Superior de Agronomia (doravante ISA) da Universidade de Lisboa.
2. A Residência Universitária destinar-se-á a estudantes de licenciatura, mestrado, doutoramento e pós-doutoramento da Universidade de Lisboa, podendo ainda albergar investigadores convidados envolvidos em projetos de investigação de curta duração a decorrer no ISA e professores visitantes no ISA.
3. No âmbito do contrato a celebrar, deverá ser demolido o edifício denominado por Pavilhão Anexo existente no campus académico da Tapada da Ajuda do Instituto Superior de Agronomia de Lisboa, com uma área de implantação aproximada de 1100 m², e reconstruído um novo edifício conforme Programa Preliminar que constitui o Anexo I do presente Caderno de Encargos e dele faz parte integrante.
4. A concessão tem por objeto as seguintes atividades:
 - a) A conceção e elaboração de todos os projetos necessários à edificação e urbanização da Residência Universitária;
 - b) A demolição do Pavilhão Anexo e a construção da Residência Universitária;
 - c) A conservação, manutenção, gestão e exploração da Residência Universitária;
 - d) O desenvolvimento de todas as atividades, ainda que complementares ou acessórias, serviços e comércio, destinadas a assegurar a boa execução do objeto do contrato.
4. A identificação, localização e termos de referência para a requalificação dos espaços afetos à concessão constam da Parte II – Condições Específicas — do presente Caderno de Encargos e respetivos anexos.
5. O custo estimado do objeto da concessão é o indicado no Modelo Financeiro do Projeto e Concessão nos termos da proposta adjudicada.

Cláusula 2.^a

Disposições por que se rege a concessão

1. O contrato de concessão é composto pelo respetivo clausulado contratual e seus anexos.
2. A execução do contrato obedece:
 - a) Às cláusulas do próprio contrato e ao estabelecido em todos os elementos e documentos que dele fazem parte integrante;
 - b) À legislação específica aplicável a residências universitárias, bem como a aplicável às características do comércio e/ou serviços que se venham a implementar e ainda

ao disposto nos artigos 407.º e seguintes do Código dos Contratos Públicos (CCP) e na Portaria n.º 701-H/2008, de 29 de julho.

3. Para efeitos da alínea a) do n.º 2 consideram-se integrados no contrato:
 - a) Os suprimentos dos erros e omissões do Caderno de Encargos identificados pelos concorrentes, desde que tais erros e omissões tenham sido expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar, nos termos do artigo 61.º do CCP;
 - b) Os esclarecimentos e as retificações relativos ao Caderno de Encargos;
 - c) O presente Caderno de Encargos (Condições Gerais, Condições Específicas) e respetivos anexos;
 - d) A Proposta adjudicada;
 - e) Os esclarecimentos sobre a proposta prestados pelo Concessionário.
4. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a ordem de prevalência é a que nele se dispõe.
5. Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 3 e o clausulado do contrato e seus anexos, prevalecem os primeiros, salvo quanto aos ajustamentos propostos nos termos do disposto no artigo 99.º do CCP, e aceites pelo Concessionário de acordo com o art.º 101.º do mesmo Código.

Cláusula 3.ª

Gestor do Contrato

1. Para o acompanhamento permanente e para a garantia da boa execução do contrato, o ISA designa como gestor do contrato, o Engenheiro Nuno Rosado, Chefe de Divisão de Infraestruturas, Ambiente e Segurança do ISA, nos termos dos arts.º 96.º, n.º 1, al. i) e 290.º-A do CCP.
2. O ISA poderá, em qualquer altura, substituir o gestor designado no n.º 1 da presente cláusula, comunicando a alteração ao Concessionário.

Cláusula 4.ª

Prazo da concessão

O período de duração da concessão é de 30 (trinta) anos a contar da data do início de operação da residência (abertura funcional), não sendo renovável.

Cláusula 5.ª

Início da exploração

1. A exploração da Residência Universitária e das zonas destinadas a atividades comerciais e/ou serviços deve ter início no prazo proposto pelo Concessionário, que não poderá ultrapassar 36 meses contados da data de assinatura do contrato, findo o qual será devida a totalidade da contrapartida financeira mensal fixa prevista na cláusula 8.ª do presente Caderno de Encargos.

2. O Concessionário só disporá do espaço concessionado após obtenção das licenças devidas para a requalificação dos imóveis e no momento em que se torne indispensável para o início da realização das obras.

Cláusula 6.^a

Remuneração e regime de risco

1. Como contrapartida da realização das prestações objeto da presente concessão, o Concessionário tem direito à totalidade das receitas auferidas na exploração do serviço concessionado, bem como os demais proveitos obtidos no âmbito da concessão.
2. O Concessionário assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes à concessão durante o prazo da sua duração, incluindo eventual aumento de custos de construção decorrentes das condições dos locais de realização de obras, independentemente das informações fornecidas nos documentos disponibilizados no presente concurso, bem como o risco económico da sua gestão.
3. Em caso de dúvida sobre a limitação ou repartição do risco do Concessionário, considera-se que o risco corre integralmente por conta deste.

Cláusula 7.^a

Financiamento

1. O Concessionário é responsável pela obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento de todas as atividades que integram o objeto do contrato, de forma a garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações.
2. Com vista à obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento das atividades concedidas, o Concessionário pode contrair empréstimos, prestar garantias e celebrar com as entidades financiadoras os demais atos e contratos que consubstanciam as relações jurídicas de financiamento.
3. Não são oponíveis ao ISA quaisquer exceções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais estabelecidas pelo Concessionário nos termos do número anterior.

Cláusula 8.^a

Contrapartida pela concessão

1. Como contrapartida pela concessão o Concessionário pagará mensalmente ao ISA a quantia constante da proposta, no valor mínimo de 1.000,00 € (mil euros), a que acresce o IVA à taxa legal em vigor.
2. O pagamento do valor referido no número anterior deverá ser efetuado no dia 1 (um) do mês a que respeitar, através de transferência bancária, para o IBAN a indicar pelo ISA, entendendo-se que se o referido dia 1 for um sábado, domingo ou feriado, o prazo terminará no dia útil imediatamente seguinte.
3. A primeira contrapartida financeira mensal é devida a partir do mês de início da exploração constante da proposta do Concessionário.

4. Ultrapassado o prazo referido no número anterior sem que se inicie a exploração da Residência Universitária e dos espaços comerciais e/ou de serviços, e sem prejuízo da aplicação da sanção pecuniária prevista no n.º 1 da cláusula 13.ª do presente Caderno de Encargos, será devida a totalidade da contrapartida financeira mensal da concessão relativa à exploração, nos termos do número anterior.
5. A falta de pagamento no prazo fixado faz incorrer o Concessionário em mora, que só cessará com o pagamento da contrapartida financeira mensal em dívida acrescida de juros de mora à taxa civil em vigor.
6. Em caso de falta de pagamento, o ISA reserva-se o direito de acionar a caução prestada, sem prejuízo de manter a obrigação de indemnização prevista no número anterior.
7. A contrapartida financeira mensal devida pela concessão será atualizada anualmente, com efeitos a janeiro de cada ano, de acordo com o índice de inflação do INE (Índice de preços no Consumidor, sem habitação) do ano civil anterior.

Cláusula 9.ª

Obrigações do Concessionário relativas à concessão

1. São, designadamente, obrigações gerais do Concessionário:
 - a) Subordinar os espaços a concessionar, considerando que estão integrados num espaço de educação e ciência que é o campus do ISA, à imagem e estética arquitetónica e patrimonial do local;
 - b) Elaborar, por sua conta e responsabilidade, todos os estudos e projetos, com respeito pelos normativos aplicáveis, acompanhados de todas as autorizações necessárias, emitidas pelas entidades competentes;
 - c) Executar todas as obras de acordo com os respetivos projetos de execução e estabelecer todos os contactos e ligações com entidades externas ao ISA, incluindo entidades e empresas concessionárias das redes de infraestruturas, necessárias à plena utilização das instalações;
 - d) Explorar a Residência Universitária e outros espaços comerciais e/ou de serviços integrados na área a concessionar, assumindo o risco económico da sua gestão, com continuidade e regularidade, nos termos estabelecidos no presente Caderno de Encargos;
 - e) Assegurar a conservação, reparação e manutenção, ordinária e extraordinária, do espaço objeto da concessão, bem como dos espaços exteriores afectos à área imediatamente envolvente, incluindo as que sejam impostas por organismos oficiais, e respetivos equipamentos e mobiliário, devendo para o efeito executar os trabalhos, reparações e/ou aquisições necessárias aos referidos fins;
 - f) Obter e manter em vigor todas as licenças, certificações, credenciações e autorizações necessárias ao funcionamento da Residência Universitária, bem como dos espaços comerciais e/ou de serviços a eventualmente implementar como complemento de apoio;
 - g) Pagar, nos prazos estipulados, a contrapartida financeira mensal devida ao ISA;

- h) Contratar e manter em vigor todos os seguros legalmente exigidos (acidentes de trabalho, responsabilidade civil extracontratual, por danos causados a terceiros e de todos os bens e equipamentos afetos à concessão);
- i) Indemnizar o ISA, operadores ou quaisquer terceiros por prejuízos causados, direta ou indiretamente, pela execução das obras ou pela exploração da Residência Universitária e dos espaços comerciais e/ou de serviços a implementar;
- j) Reembolsar o ISA de quaisquer coimas que lhe sejam aplicadas por factos relacionados com a Residência Universitária ou com os espaços comerciais e/ou de serviços.

2. Constituem, também, obrigações do Concessionário:

- a) Informar o ISA de qualquer circunstância que possa condicionar o normal desenvolvimento das atividades concedidas;
- b) Avisar de imediato o ISA sempre que algum perigo ameace o empreendimento objeto da exploração, ou que terceiros se arroguem a direitos sobre o mesmo;
- c) Comunicar de imediato ao ISA qualquer anomalia detetada na área imediatamente envolvente, incluindo as que lhe sejam transmitidas pelos utentes do espaço;
- d) Fornecer ao ISA, ou a quem este designar para o efeito, qualquer informação, ou elaborar relatórios específicos sobre aspetos relacionados com a execução do contrato, desde que solicitados por escrito;
- e) Remeter mensalmente ao ISA cópia das reclamações registadas dos utentes bem como das respostas aos mesmos e ainda das eventuais providências que porventura tenham sido tomadas, ou devam ser tomadas.

3. O Concessionário obriga-se a elaborar o projeto, obter a aprovação do mesmo, obter as licenças de construção e exploração, realizar as obras necessárias à concessão, sua conservação, e manter os espaços a concessionar permanentemente em exploração, sendo causa de resolução do contrato de concessão, por parte do ISA, o encerramento ao público por mais do que 60 (sessenta) dias, seguidos ou alternados, por ano, salvo se for concedida autorização prévia, por escrito, para o efeito, pelo ISA.

Cláusula 10.^a

Caução

- 1. Para garantia do exato e pontual cumprimento das suas obrigações o Concessionário presta, previamente à assinatura do contrato de concessão, uma caução no valor de 1% do montante correspondente à utilidade económica do contrato para a entidade adjudicante, nos termos previstos no procedimento do presente concurso público.
- 2. Todas as despesas relativas à prestação da caução são da responsabilidade do Concessionário.
- 3. A caução pode ser executada pelo ISA, sem necessidade de prévia decisão judicial ou arbitral, para satisfação de quaisquer importâncias que se mostrem devidas por força do cumprimento defeituoso ou do não cumprimento pelo Concessionário das obrigações legais ou contratuais, designadamente as seguintes:
 - a) Sanções pecuniárias aplicadas nos termos previstos no contrato;

- b) Prejuízos, de qualquer natureza, incorridos pelo ISA;
- c) Indemnizações fixadas no contrato;
- d) Reparação de quaisquer danos, avarias ou faltas;
- e) Reembolso de quaisquer despesas.

5. A execução parcial ou total de caução prestada pelo Concessionário implica a renovação do respetivo valor, no prazo de 15 (quinze) dias após a notificação pelo ISA para o efeito, sob pena de resolução do contrato.

6. Carece de autorização prévia, por escrito, do ISA, a suspensão, a substituição, modificação, cancelamento ou a prática de qualquer ato que afete a eficácia das garantias prestadas pelo Concessionário.

Cláusula 11.^a

Construção e conservação das instalações

1. As obras a realizar são da exclusiva responsabilidade do Concessionário e devem respeitar os projetos aprovados pelo ISA e pelas entidades competentes, nomeadamente os planos municipais e de defesa do património aplicáveis, e ingressam na propriedade da entidade adjudicante à medida que vão sendo realizadas.
2. O Concessionário obriga-se, durante a vigência do contrato de concessão, a expensas suas, a manter as instalações da Residência Universitária, em bom estado de conservação e perfeitas condições de utilização e de segurança, diligenciando para que as mesmas satisfaçam plenamente o fim a que se destinam.
3. O Concessionário deve manter a qualidade estética e a higiene e limpeza das instalações concessionadas.
4. Quaisquer obras que impliquem alteração das instalações concessionadas e dos projetos já aprovados, incluindo as tendentes à melhoria da qualidade e fim das instalações carecem de prévia aprovação, por escrito, do ISA.
5. No caso de não se poder realizar a obra de requalificação dos espaços a Residência Universitária por motivo não imputável a uma das partes, não haverá lugar a quaisquer indemnizações.
6. Todas as obras realizadas pelo Concessionário reverterem para a entidade adjudicante não tendo aquele, em qualquer caso, direito a qualquer indemnização ou compensação.
7. Na sequência das intervenções efetuadas, e em que se venha a revelar necessidade de realização de obras estruturais, serão as mesmas da responsabilidade exclusiva do Concessionário.

Cláusula 12.^a

Obtenção de licenças

1. O Concessionário obriga-se a respeitar todas as leis e regulamentos aplicáveis às instalações concessionadas e às atividades de residência universitária, comércio e/ou serviços nelas exercidas.

2. Compete ao Concessionário requerer, custear, obter e manter em vigor todas as licenças e autorizações necessárias à construção, utilização e abertura ao público da Residência Universitária, bem como ao exercício das atividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objeto do contrato.
3. O Concessionário deve informar, de imediato, o ISA no caso de qualquer das licenças a que se referem os números anteriores lhe ser retirada, caducar, ser revogada ou por algum motivo deixar de operar os seus efeitos, indicando, desde logo e por escrito, que medidas tomou ou irá tomar para repor tais licenças em vigor.

Cláusula 13.^a

Penalidades

1. O Concessionário obriga-se a manter a Residência Universitária permanentemente em exploração, se não antes que seja a partir do prazo de 36 meses fixado no n.º 1 da cláusula 5.^a ficando sujeito, sem prejuízo da resolução do contrato, à aplicação da penalidade, por cada dia em que o mesmo não esteja aberto ao público, de 2.000€ (dois mil euros), salvo se a não abertura na indicada data, ou o encerramento posterior, for previamente autorizado, por escrito, pelo ISA.
2. Em caso de incumprimento de alguma das suas obrigações, durante a concessão, quer na fase de obras quer de exploração, ao Concessionário, sem prejuízo da resolução do contrato de concessão, pode ainda ser aplicada pelo ISA uma penalidade a fixar entre 1.000€ e 120.000€, em função da respetiva gravidade e grau de culpa, por infração.
3. A aplicação das penalidades é precedida de audiência escrita do Concessionário.
4. As sanções previstas no presente Caderno de Encargos são aplicáveis e o seu pagamento é devido sem prejuízo de quaisquer outras que venham a ser aplicadas pelas entidades competentes ao Concessionário, por violação de quaisquer normas legais verificadas durante a execução do contrato.
5. Além das sanções referidas nos números anteriores o Concessionário incorre nos custos das atividades necessárias, incluindo de construção ou reparação, a realizar com o objetivo de corrigir o que originou a infração ou incumprimento.
6. Sem prejuízo da aplicação das sanções, em caso de atraso do Concessionário em corrigir as situações resultantes do seu incumprimento no prazo fixado pelo ISA, este pode adotar, por conta do Concessionário, as medidas pertinentes destinadas a sanar as deficiências produzidas, faturando-lhe as despesas em que incorrer.

Cláusula 14.^a

Fiscalização

1. O ISA tem o direito de fiscalizar e inspecionar o modo de execução da concessão da residência universitária e áreas de comércio e/ou serviços, podendo recorrer a entidades por si contratadas.
2. Para efeitos do disposto no n.º 1, o Concessionário obriga-se a prestar aos representantes ou agentes do ISA toda a colaboração que lhe seja determinada, obrigando-se a facultar a entrada livre e a permanência nas obras e instalações, abrangidas pela concessão, bem como a prestar a assistência necessária, nomeadamente através da

apresentação de documentos, livros ou registos, nomeadamente informáticos, e a garantir a acessibilidade a equipamentos.

3. A fiscalização não deve perturbar a atividade do Concessionário, podendo o ISA exigir que um representante daquele a acompanhe.

3. Para o acompanhamento dos trabalhos de execução da empreitada, o Concessionário deverá contratar a entidade responsável pela prestação de serviços de fiscalização e coordenação de segurança em obra, que for designada pela Entidade Concedente para esse efeito.

4. Constitui obrigação do concessionário suportar todos os encargos emergentes do contrato de prestação de serviços de fiscalização e coordenação de segurança em obra a celebrar com a entidade designada pelo Concedente durante o prazo de duração da empreitada.

Cláusula 15.^a

Despesas e encargos da concessão

1. Correm por conta do Concessionário todas as despesas relativas à conceção, construção, com demolição, e exploração da Residência Universitária, e das áreas de comércio e/ou serviço nomeada mas não exclusivamente, a sua manutenção e conservação, de qualquer natureza, incluindo as zonas exteriores, bem como os consumos de água, energia elétrica, gás, produtos, seguros relativos à atividade (acidentes de trabalho, instalações e responsabilidade civil), encargos com pessoal, incluindo segurança e limpeza, e ainda encargos fiscais e administrativos.

2. O Adjudicatário não pode onerar quaisquer bens afetos à concessão sem prévia autorização, por escrito, do ISA, sendo nulos e de nenhum efeito os atos e contratos celebrados pelo Adjudicatário em infração ao disposto neste preceito.

Cláusula 16.^a

Responsabilidade pela culpa e pelo risco e seguros

1. A atividade relativa à concessão, incluindo a construção, com demolição, e exploração da Residência Universitária, área imediatamente envolvente e ainda das áreas de comércio e/ou serviço é efetuada pelo Concessionário por sua conta e risco, sendo responsável pelo ressarcimento de todos e quaisquer danos que da mesma possam resultar, pela culpa ou pelo risco, para pessoas, incluindo terceiros, ou coisas, edifícios e equipamentos. Serão ainda da responsabilidade do Concessionário todos e quaisquer danos causados pelo pessoal ao seu serviço e utentes, bem como os danos que os seus fornecedores provocarem nas instalações concessionadas.

2. O Concessionário é obrigado a indemnizar o ISA e/ou quaisquer terceiros por eventuais danos, patrimoniais e não patrimoniais, causados por quaisquer obras realizadas por sua conta ou pela frequência e utilização das instalações concessionadas.

3. O Concessionário fica obrigado a celebrar e a manter em vigor um contrato de seguro de responsabilidade civil extracontratual nos termos da legislação em vigor, abrangendo o ISA e o Concessionário, destinado a cobrir os riscos decorrentes dos danos referidos

nos números anteriores, no montante mínimo de 500.000,00€ (quinhentos mil euros), por sinistro, com reposição automática do capital seguro.

4. O Concessionário deverá entregar ao ISA cópia da respetiva apólice até à data de celebração do contrato de concessão, emitida por uma seguradora que exerça atividade em Portugal, sendo o seguro sujeito ao direito português e ao foro do tribunal administrativo de círculo de Lisboa.

5. O ISA tem o direito de, a qualquer momento, solicitar as condições da apólice do seguro e o comprovativo do pagamento do respetivo prémio.

6. A celebração do contrato de seguro não isenta o Concessionário da sua responsabilidade, nos termos do contrato de concessão celebrado.

Cláusula 17.^a

Pessoal

1. O Concessionário manterá ao serviço pessoal competente e devidamente credenciado, em número e categorias profissionais suficientes para garantir a qualidade do serviço.

2. O Concessionário obriga-se a respeitar toda a legislação laboral em vigor sobre vencimentos, horários de trabalho, higiene, medicina do trabalho, segurança e responsabilidade por acidentes de trabalho, sendo o único responsável por determinações ou sanções que lhe sejam impostas por entidades oficiais.

3. São da exclusiva responsabilidade do Concessionário todos os encargos com o pessoal ao seu serviço, nomeadamente, salários, encargos sociais, subsídios, seguros, formação, etc.

4. Todos os contratos celebrados entre o Concessionário e quaisquer terceiros, nomeadamente trabalhadores, fornecedores ou prestadores de serviços, caducam com o termo da concessão, seja por que motivo for, não assumindo o ISA quaisquer compromissos de qualquer natureza.

Cláusula 18.^a

Publicidade

1. A instalação de sinalização, anúncios, reclames luminosos, ou outras formas de publicidade pelo Concessionário depende de prévia autorização, por escrito, do ISA e, quando necessário, da obtenção de licença municipal ou de quaisquer outras que ficarão a cargo do Concessionário.

2. Findo o contrato, por qualquer motivo, o ISA poderá proceder, ou exigir ao Concessionário que proceda, à remoção dos reclames ou anúncios instalados no espaço objeto da concessão, sendo sempre imputáveis ao Concessionário os custos ou despesas de tal remoção, assim como o custo da reparação de eventuais deteriorações ocasionadas por essa remoção.

Cláusula 19.^a

Cedência, oneração e alienação

Exceto mediante prévia autorização, por escrito, do ISA, é vedado ao Concessionário ceder, alinear ou por qualquer modo onerar, no todo ou em parte, a concessão ou realizar qualquer negócio jurídico que vise atingir ou tenha por efeito, mesmo que indireto, idênticos resultados, sob pena de inoponibilidade de tais negócios ao ISA.

Cláusula 20.^a

Subcontratação

1. A concessão da exploração confere ao Concessionário o direito de subcontratar terceiros para a execução dos serviços ou de subarrendar partes ou o todo do espaço concessionado, sendo esta(s) da sua responsabilidade, mediante autorização prévia, por escrito, do ISA.
2. A contratação de terceiros ao abrigo da presente cláusula não exime o Concessionário da responsabilidade pelo exato e pontual cumprimento de qualquer das suas obrigações perante o ISA.
3. No caso de celebração de contratos com terceiros, não são oponíveis ao ISA quaisquer pretensões, exceções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais estabelecidas pelo Concessionário com terceiras entidades.
4. Os contratos a celebrar com terceiros não podem ter um prazo de duração ou produzir efeitos para além da vigência do contrato de concessão.

Cláusula 21.^a

Cessão da posição contratual e mudança de ramo

1. O Concessionário não poderá ceder a sua posição contratual ou qualquer dos direitos e obrigações decorrentes do contrato de concessão, nem proceder a qualquer forma, direta ou indireta, à cedência da licença de construção e de exploração do estabelecimento, sendo nulos e de nenhum efeito os atos e contratos celebrados pelo Adjudicatário em infração ao disposto neste preceito, sem prévia autorização, por escrito, do ISA.
2. Se o Concessionário for uma pessoa coletiva, a transmissão a terceiros de participações de capital que assegurem a detenção de mais de 50% do capital social do adjudicatário, pode ser efetuada por motivos fundamentados e devidamente justificados, sujeita a prévia autorização, por escrito, do ISA.
3. Para efeitos das autorizações referidas nos números anteriores, deve ser apresentada pelo Concessionário toda a documentação necessária à instrução do respetivo pedido.
4. O Concessionário não pode proceder a qualquer mudança do ramo de exploração do empreendimento, sem prévia autorização, por escrito, do ISA.

Cláusula 22.^a

Responsabilidade por prejuízos causados por entidades contratadas

1. A O Concessionário responde, nos termos gerais da relação comitente-comissário, pelos prejuízos causados por entidades por si contratadas para o desenvolvimento das atividades compreendidas na concessão.
2. Constitui especial dever do Concessionário garantir e exigir a qualquer entidade com que venha a contratar que promova as medidas necessárias para salvaguarda da integridade dos utentes e do pessoal afeto á concessão, devendo ainda cumprir e zelar pelo cumprimentos do regulamentos de higiene e segurança em vigor.

Cláusula 23.^a

Sequestro

As condições para o sequestro da concessão são as mencionadas no artigo 421.º do CCP.

Cláusula 24.^a

Resgate

As condições para o resgate da concessão são as mencionadas no artigo 422.º do CCP.

Cláusula 25.^a

Resolução do contrato pelo concedente

1. Sem prejuízo dos fundamentos gerais de resolução do contrato e do direito de indemnização nos termos gerais, e sem prejuízo ainda dos fundamentos de resolução expressamente previstos no art.º 423.º do CCP, o ISA poderá resolver o contrato de concessão em caso de incumprimento pelo Concessionário das suas obrigações, legais ou contratuais, nomeadamente nos seguintes casos:
 - a) Não pagamento atempado da contrapartida financeira mensal devida pela exploração;
 - b) Não manutenção em vigor dos contratos de seguros previstos no presente Caderno de Encargos;
 - c) Não renovação do valor da caução nos termos previsto no presente Caderno de Encargos;
 - d) A apresentação do Concessionário à insolvência ou declaração desta pelo tribunal, ou ainda, a dissolução do Concessionário
 - e) Reclamações com fundamento, sucessivas e continuadas, por parte de clientes;
 - f) Quaisquer ações praticadas, de forma reiterada e sem justificação admissível, pelo Concessionário ou por pessoal ao seu serviço que ponham em causa a imagem e afetem o bom nome da ISA;
 - g) Cessação, ou suspensão por período superior a 60 (sessenta) dias seguidos ou alternados, por ano, da exploração da Residência Universitária ou dos seus serviços

de apoio, por razões imputáveis ao Concessionário, sem prévia autorização, por escrito, do ISA;

- h) Ocorrência de deficiência grave na organização e desenvolvimento pelo Concessionário das atividades concessionadas, que comprometa a sua continuidade ou regularidade.

2. Sem prejuízo da observância do procedimento previstos nos n.ºs 1 e 2 do artigo 325.º do CCP, a notificação ao Concessionário da declaração de resolução produz efeitos imediatos, independentemente de qualquer outra formalidade.

3. A resolução será comunicada por carta registada com aviso de receção, produzindo efeitos a partir da data da respetiva receção.

4. No caso de resolução por incumprimento do Concessionário, não assiste ao mesmo direito a qualquer indemnização, seja a que título for.

Cláusula 26.^a

Caducidade

1. O contrato de concessão caduca quando se verificar o fim do prazo da concessão, extinguindo-se as relações contratuais existentes entre as partes, sem prejuízo das que pela sua natureza se destinem a perdurar para além daquela data.

2. O ISA não é responsável pelos efeitos da caducidade do contrato de concessão nas relações contratuais estabelecidas entre o Concessionário e terceiros.

Cláusula 27.^a

Reversão e transferência de bens

No termo da concessão, seja por que motivo for, reverterem, gratuita e automaticamente, para o ISA todos os bens e direitos do Concessionário afetos à concessão, livres de quaisquer ónus ou encargos, em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do normal desgaste decorrente do seu uso para efeitos de execução do contrato, obrigando-se o adjudicatário, a entregá-los nos termos da cláusula seguinte.

Cláusula 28.^a

Entrega das instalações objeto da concessão

1. Findo, por qualquer motivo, o contrato de concessão, o Concessionário deve, no prazo de 30 (trinta) dias, desocupar as instalações objeto da exploração, entregando-as livres de pessoas, com os bens afetos à concessão, livres de quaisquer ónus ou encargos, e em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do normal desgaste do seu uso para efeitos de execução do contrato.

2. No caso de o Concessionário, por qualquer motivo, não proceder à entrega das instalações objeto da concessão no prazo referido no número anterior, deverá pagar ao ISA, a título de indemnização, a quantia de 1.000€ (mil euros), por cada dia de atraso, acrescido das quantias destinadas a ressarcir todos os danos causados, sem prejuízo do ISA poder proceder à desocupação das instalações, sem necessidade de recurso a qualquer ação judicial, correndo por conta do Concessionário os respetivos custos.

3. Caso o Concessionário, por qualquer motivo, não entregue os bens e direitos da concessão nos termos do n.º 1 da presente cláusula, o ISA poderá promover a realização dos trabalhos e aquisições que sejam necessários à reposição dos bens referidos, correndo os respetivos custos pelo Concessionário e podendo ser utilizada a caução para os pagar no caso de não ocorrer pagamento voluntário e atempado dos montantes debitados pelo ISA.

4. Nos dois anos que antecedem o termo do prazo da concessão é estabelecido o seguinte regime de transição:

- a) O ISA pode designar um auditor técnico com a finalidade de inspecionar e aferir da conservação e manutenção dos bens e direitos que integram a concessão, o qual elaborará relatório sobre as reparações e reposições necessárias destinadas a garantir a manutenção dos bens afetos à concessão em perfeito estado de conservação e funcionamento;
- b) O ISA comunicará ao Concessionário, com a necessária antecedência, o relatório acima referido, com expressa indicação dos atos de conservação e reparação a que haja lugar.

Cláusula 29.^a

Direitos de propriedade industrial e intelectual

1. O Concessionário disponibiliza gratuitamente ao Instituto Superior de Agronomia uma cópia de todos os projetos, planos, plantas, documentos e outros materiais, de qualquer natureza, necessários ao desempenho das funções ou exercício direitos que lhe assistem, e que tenham sido adquiridos ou criados no desempenho das atividades integradas na concessão, seja pelo Concessionário seja por terceiros que para o efeito contratar.

2. Os direitos de propriedade intelectual sobre os estudos e projetos elaborados para os fins específicos do desenvolvimento das atividades integradas na concessão e, bem assim, os projetos, planos, plantas, documentos e outros materiais referidos no número anterior, são transmitidos gratuitamente e em regime de exclusividade ao Instituto Superior de Agronomia finda, por qualquer motivo, a concessão.

Cláusula 30.^a

Comunicações e notificações

1. Salvo quando o contrário resulte do contrato, as notificações e comunicações entre as partes devem ser efetuadas através de carta registada com aviso de receção para os endereços constantes do introito do contrato.

2. Qualquer comunicação feita por carta registada com aviso de receção considera-se recebida na data de assinatura do aviso de receção ou, na falta dessa assinatura, na data indicada pelos serviços postais.

3. Qualquer alteração aos endereços constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte, no prazo máximo de 5 (cinco) dias.

Cláusula 31.^a**Contagem dos prazos**

Os prazos previstos no contrato são contínuos, correndo em sábados, domingos e dias feriados.

Cláusula 32.^a**Foro**

Para dirimir qualquer conflito emergente do presente concurso e da execução do respetivo contrato será competente o Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.

PARTE II

CONDIÇÕES ESPECÍFICAS

SECÇÃO I

CONCEÇÃO, PROJETO, CONSTRUÇÃO E EQUIPAMENTO

Cláusula 33.^a

Elaboração dos estudos e projetos

1. O Concessionário é responsável por todos os estudos e projetos necessários à execução do contrato, que deverão respeitar os instrumentos de gestão territorial aplicáveis.
2. O Concessionário deve garantir, desde o início da execução do contrato, que sejam tomadas, no projeto e, posteriormente, na construção da Residência Universitária, todas as medidas adequadas para facilitar as futuras intervenções de manutenção, preventiva e corretiva, proporcionando fácil acesso e identificação dos diversos equipamentos e seus componentes.

Cláusula 34.^a

Faseamento

1. O projeto será desenvolvido nas fases definidas no artigo 3.º da Portaria n.º 701-H/2008, de 29 de julho, com a apresentação formal, para aprovação do ISA, das seguintes fases:
 - a) Estudo Prévio;
 - b) Projeto de Execução.
2. O conteúdo dos projetos, em cada fase obedece ao disposto na Portaria n.º 701-H/2008, de 29 de julho, bem como às observações a emitir pelo ISA em cada uma das fases.
3. Cada uma das fases do projeto será submetida à aprovação do ISA, só após o que se poderá dar início à fase subsequente, incorporando eventuais sugestões/recomendações, efetuadas, no âmbito da sua análise.
4. A elaboração do projeto deverá ser atribuída a técnicos devidamente habilitados de acordo com a Lei n.º 31/2009, de 3 de julho.

Cláusula 35.^a

Prazos

1. No prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data da assinatura do contrato, o Concessionário deve apresentar os projetos ao ISA tendo em vista as autorizações das entidades competentes.
2. Os projetos a elaborar pelo Concessionário devem ser submetidos à apreciação do ISA antes da sujeição a quaisquer aprovações das entidades competentes, que disporá do prazo de 15 (quinze) dias para se pronunciar sobre os mesmos.

Cláusula 36.^a

Programa Base

O Programa Base, entregue na Proposta, a apresentar pelo Concessionário para aprovação do ISA, deverá incluir os elementos indicados na Portaria n.º 701-H/2008, de 29 de julho, sem prejuízo dos constantes da regulamentação aplicável.

Cláusula 37.^a

Estudo Prévio

O Estudo Prévio, desenvolverá o Programa Base e deve estar em conformidade com a Portaria n.º 701-H/2008, de 29 de julho, e demais legislação aplicável.

Cláusula 38.^a

Projeto de execução

1. O Projeto de Execução desenvolverá o Estudo Prévio em conformidade com o prescrito na Portaria n.º 701-H/2008, de 29 de julho, e demais legislação aplicável, sendo constituído por um conjunto de elementos escritos e desenhados de fácil e inequívoca interpretação por parte das entidades intervenientes na execução da obra, obedecendo ao disposto na legislação e regulamentação aplicável, e contemplando os ajustamentos e alterações que o ISA e outras entidades intervenientes hajam determinado.

2. O projeto incluirá no mínimo os seguintes elementos:

- a) Memória descritiva e justificativa, incluindo a disposição e descrição geral da obra, evidenciando, quando aplicável, a justificação da implantação da obra e da sua integração nos condicionamentos locais existentes ou planeados; descrição genérica da solução adotada com vista à satisfação das disposições legais e regulamentares em vigor; indicação das características dos materiais, dos elementos da construção, dos sistemas, equipamentos e redes associadas às instalações técnicas;
- b) Cálculos relativos às diferentes partes da obra apresentados de modo a definirem, pelo menos, os elementos referidos na regulamentação aplicável a cada tipo de obra e a justificarem as soluções adotadas;
- c) Medições e mapas de quantidade de trabalhos, dando a indicação da natureza e da quantidade dos trabalhos necessários para a execução da obra;
- d) Orçamento baseado nas quantidades e qualidades de trabalho constantes das medições;
- e) Peças desenhadas de acordo com o estabelecido para cada tipo de obra na regulamentação aplicável, devendo conter as indicações numéricas indispensáveis e a representação de todos os pormenores necessários à perfeita compreensão, implantação e execução da obra;
- f) Condições técnicas, gerais e especiais, do Caderno de Encargos.

3. As peças escritas e desenhadas deverão ser desenvolvidas de acordo com o detalhe preconizado na Portaria n.º 701-H/2008, de 29 de julho, e todos os projetos deverão estar

de acordo com a legislação e regulamentos em vigor e, quando necessários, ser acompanhados dos respectivos pareceres de conformidade das entidades certificadoras.

4. O Projeto de Execução deve ser assinado pelos seus autores que deverão possuir para o efeito, nos termos da lei, as adequadas qualificações académicas e profissionais, estas últimas reconhecidas pelas respetivas associações profissionais.

5. O Concessionário deve fornecer ao ISA dois exemplares do projeto de execução, em papel, e um exemplar em formato digital, integralmente redigido em língua portuguesa, devendo todos os ficheiros informáticos ser editáveis.

6. O Concessionário é sempre responsável pelos erros e omissões do projeto, independentemente da sua origem, competindo-lhe executar todos os trabalhos necessários ao suprimento desses erros e omissões.

7. O Concessionário deve elaborar um documento do qual conste o desenvolvimento do Plano de Segurança e Saúde, contendo uma análise dos riscos, a previsão dos meios adequados à prevenção de acidentes em relação a trabalhadores e ao público em geral, bem como a planificação das atividades de prevenção.

Cláusula 39.^a

Planeamento

1. O Concessionário é responsável perante o ISA, para além dos trabalhos preparatórios e acessórios, pela preparação, pelo planeamento, pela coordenação e pelo controlo de todos os trabalhos de elaboração do projeto de execução, de construção, de fornecimento e montagem do equipamento que integra a concessão, incluindo os que forem realizados por subcontratados.

2. Para o acompanhamento de todos os trabalhos pelo ISA, o Concessionário deve, no prazo de 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato, apresentar ao ISA, um plano de trabalhos, incluindo o período destinado à elaboração do Projeto de Execução e os prazos parcelares de execução de cada espécie de trabalhos, com indicação das respetivas datas de início e de conclusão.

Cláusula 40.^a

Execução da construção

1. O Concessionário deve confiar a direção técnica da obra a um técnico com a qualificação mínima de Engenheiro Civil inscrito na Ordem dos Engenheiros e, no mínimo, com 20 (vinte) anos de experiência profissional em direção de obra.

2. O(s) autor(es) do projeto deve(m) prestar a necessária assistência técnica na fase de execução da obra.

3. O Concessionário designará um responsável qualificado pelo cumprimento da legislação aplicável em matéria de segurança, higiene e saúde no trabalho e, em particular, pela correta aplicação do Plano de Segurança e Saúde.

4. O Concessionário é o responsável perante as entidades fiscalizadoras pela preparação, planeamento e coordenação dos trabalhos necessários à aplicação das medidas sobre

segurança, higiene e saúde no trabalho, bem como pela aplicação do Plano de Segurança e Saúde para a obra.

5. A responsabilidade pela execução de todos os trabalhos incluídos no contrato, seja qual for o agente executor, pertence exclusivamente ao Concessionário.

6. Sem prejuízo da responsabilidade do Concessionário, as obras devem ser realizadas por entidade titular de alvará ou registo emitido pelo IMPIC, I.P., contendo as habilitações adequadas à execução da obra.

7. Para o acompanhamento dos trabalhos de execução da empreitada, o Concessionário deverá contratar a entidade responsável pela prestação de serviços de fiscalização e coordenação de segurança em obra, que for designada pelo ISA para esse efeito, após o Concessionário realizar a devida consulta ao mercado.

8. Constitui obrigação do Concessionário suportar os encargos emergentes do contrato de prestação de serviços de fiscalização e coordenação de segurança em obra a celebrar com a entidade designada.

9. A equipa técnica associada à fiscalização deve obedecer às seguintes especificações mínimas em termos de recursos humanos:

- a) Um engenheiro civil coordenador, com 50% de afetação de tempo e um mínimo de 15 anos de experiência;
- b) Um engenheiro civil com competências executivas de fiscalização, com 100% de afetação de tempo e um mínimo de 10 anos de experiência;
- c) Um engenheiro civil, com competências de coordenação de segurança em obra com 50% de afetação de tempo e um mínimo 10 anos de experiência;
- d) Um engenheiro eletromecânico, com 40% de afetação de tempo e mínimo de 10 anos de experiência.

Cláusula 41.^a

Obrigações e direitos

1. São obrigações do Concessionário durante a execução da obra, sem prejuízo de outras decorrentes da lei ou do contrato:

- a) Assegurar o normal andamento dos trabalhos de forma a garantir o cumprimento dos prazos assumidos;
- b) Informar mensalmente o ISA sobre o andamento dos trabalhos e sobre quaisquer problemas surgidos durante a respetiva execução que possam pôr em causa o cumprimento dos prazos contratuais.

2 – São direitos reconhecidos ao ISA:

- a) Acompanhar, se entender necessário, a elaboração do projeto de execução através da participação em reuniões de coordenação da equipa do projeto e do acesso a relatórios ou atas das reuniões;
- b) Aceder à obra e assistir, se considerar relevante, às reuniões de fiscalização de obra;

- c) Ter acesso semanalmente ao Relatório de Fiscalização da empreitada descrevendo o estado de desenvolvimento do plano de trabalhos e demais ocorrências significativas, o qual será sujeito a apreciação por parte do ISA;
- d) Realizar auditorias, incidindo, nomeadamente, sobre relatórios e outros elementos produzidos pela fiscalização, sendo-lhe facultado pleno acesso aos documentos de direção de obra, sempre que tal se revele necessário.

Cláusula 42.^a

Conclusão das obras

1. No prazo de 30 (trinta) dias após a conclusão das obras, o Concessionário deve apresentar ao ISA os desenhos finais da obra (telas finais) em papel e em formato digital, os projetos dependentes de entidades externas aprovados, vistorias, licenças e certificações concedidas, as especificações técnicas dos equipamentos fornecidos e os correspondentes manuais de funcionamento e manutenção, assim como o documento comprovativo do custo total das obras.
2. Sem prejuízo da responsabilidade do Concessionário, o ISA pode impedir a abertura ao público da Residência Universitária ou de outros serviços a instalar na área concessionada caso considere que existem defeitos que impeçam o seu funcionamento em perfeitas condições, e sem prejuízo da aplicação das sanções previstas, se for o caso.

SECÇÃO II

EXPLORAÇÃO E MANUTENÇÃO DA RESIDÊNCIA UNIVERSITÁRIA

Cláusula 43.^a

Atividades de exploração do espaço concessionado

1. O Concessionário deve realizar todas as diligências necessárias para assegurar o normal funcionamento do espaço concessionado.
2. O Concessionário compromete-se, designadamente a:
 - a) Afetar à execução das suas obrigações os meios humanos, técnicos e financeiros necessários e organizados de forma a assegurar a boa execução do contrato;
 - b) Cumprir todas as normas de higiene, segurança e ambientais relativas às atividades que desenvolver na concessão;
 - c) Na execução das suas obrigações contratuais, o Concessionário é responsável pelos danos causados no conjunto patrimonial da área concessionada resultantes da exploração da sua atividade, obrigando-se a assegurar as reparações dos danos causados.

Cláusula 44.^a

Nível qualitativo da exploração

1. A exploração da concessão deve ser feita de modo a assegurar a prestação de um serviço de qualidade superior, designadamente no que respeita à higiene e segurança, e que observe indicadores de qualidade.
2. O mobiliário, os equipamentos, os acessórios e os elementos decorativos a instalar na concessão referidos na cláusula seguinte devem ter padrões de qualidade e comodidade e respeitar as disposições legais e regulamentares que condicionam o exercício da atividade.

Cláusula 45.^a

Aquisição e instalação de equipamentos e seguros

1. O Concessionário está obrigado a adquirir e a instalar, a expensas suas, todas as peças de mobiliário, equipamentos, acessórios e utensílios necessários ao bom e eficaz funcionamento da Residência Universitária, de acordo com os níveis quantitativos e qualitativos de exploração previstos.
2. Os elementos mencionados no número anterior têm de ser adquiridos e instalados até ao início da exploração da concessão, nomeadamente para que os estudantes residentes possam fruir de todas as comodidades da Residência Universitária.
3. O Concessionário está também obrigado a obter, e a manter em vigor, um seguro de todos os bens e equipamentos que integram o espaço concessionado.

Cláusula 46.^a

Manutenção e conservação

1. O Concessionário deverá assegurar a manutenção, preventiva e corretiva, das instalações concessionadas, dos bens e equipamentos, das infraestruturas gerais e arranjos exteriores.
2. Deverá ser estabelecido um plano anual de manutenção que contemple a prossecução dos objetivos gerais da concessão.
3. O plano deverá ser apresentado no primeiro trimestre de cada ano e ser concluído até ao final do ano respetivo, exceto para intervenções plurianuais.

Cláusula 47.^a

Serviços de Residência Universitária

1. O Concessionário fica autorizado a alugar os quartos da Residência Universitária para outros públicos, durante o mês de agosto, e, mediante autorização prévia, por escrito, do ISA, nos restantes períodos de férias escolares, devendo para o efeito obter todas as licenças e cumprir a legislação aplicável.
2. O Concessionário obriga-se a disponibilizar 20 (vinte) camas em regime de apoio social o estudantes de licenciaturas/mestrados, seguindo o disposto relativamente ao preço máximo de alojamento indicado no artº 3º da Lei nº 71/2017, de 16 de agosto.

3. Em igualdade de circunstâncias de candidatura a alojamento, os estudantes do ISA (licenciatura, mestrado, doutoramento e pós-doutoramento) e investigadores do ISA, com contratos a termo em projectos de investigação, terão direito de preferência sobre outros interessados, dada a localização do edifício no campus da Tapada da Ajuda do ISA.

4. O funcionamento da Residência Universitária não pode interferir com o normal funcionamento do ISA.

Cláusula 48.^a

Outras obrigações do Concessionário

Compete ainda ao Concessionário:

- a) Submeter à aprovação do ISA, nos 30 (trintas) dias antes do início da exploração, uma proposta de funcionamento da Residência Universitária e dos espaços concessionados e as suas posteriores alterações, no qual se encontrem definidos, nomeadamente, o horário de funcionamento, segurança e plano de evacuação e os demais aspetos relacionados com o funcionamento dos serviços a instalar nos espaços concessionados;
- b) Elaborar e manter permanentemente atualizado e à disposição do ISA, ou de quem for por ele indicado, um inventário dos bens e direitos afetos à concessão, que mencionará, nomeadamente, os ónus e encargos que sobre eles recaiam;
- c) Assegurar que a circulação e estacionamento de veículos para fins de cargas e descargas destinados aos espaços concessionados se efetuem apenas em zonas destinadas a esse fim, em horário a definir, de modo a não interferir com o normal funcionamento do ISA.

ANEXO I – Programa Preliminar

RESIDÊNCIA DE ESTUDANTES DO CAMPUS DA TAPADA DA AJUDA

“Pavilhão Anexo”

1. INTRODUÇÃO

O Instituto Superior de Agronomia (ISA) da Universidade de Lisboa (ULisboa) pretende levar a efeito a demolição e subsequente construção de um edifício destinado a uma residência para estudantes ou investigadores não residentes na região de Lisboa e que pretendam realizar trabalhos de curta duração, localizada na Tapada da Ajuda. Para a viabilização do empreendimento foi estabelecido um modelo e uma metodologia de desenvolvimento que adiante se exporá de acordo e nos termos plasmados no procedimento público. Nesse modelo de desenvolvimento foi elaborado o **“Programa Preliminar”** da residência que constitui a base e o suporte de informação para os projetistas, o qual deverá ser entendido no quadro dos interesses gerais e atuais que se praticam para edifícios desta natureza.

É do conhecimento público a carência de residências de estudantes a nível nacional sendo que a capacidade atual da Universidade de Lisboa, à qual pertence o Instituto Superior de Agronomia, ainda não cobre as necessidades, as quais urge dar resposta, pese embora a recente inauguração da “Residência da Ajuda” promovida pela Reitoria da referida Universidade. O Instituto Superior de Agronomia (ISA) da Universidade de Lisboa (ULisboa) estima que, no seu universo anual de cerca de 1500 estudantes, poder-se-á dispor de um mercado de 10% - 20% a necessitar deste tipo de serviço, sem prejuízo de outros estudantes da Universidade de Lisboa e de investigadores envolvidos em projectos de investigação no ISA. Com efeito, a procura tem vindo a aumentar significativamente nos últimos anos e, por outro lado, os estudantes necessitam, cada vez mais, de um espaço não partilhado para o seu trabalho devendo-se, tanto quanto possível, tentar responder a esta exigência. Contudo, isto não significa que não se responda também a outras características dos estudantes que, por vezes, optam por partilhar o espaço, economicamente mais viável.

O campus universitário da Tapada da Ajuda do Instituto Superior de Agronomia possui cerca de 100 hectares, sendo onde se encontra um notável parque botânico e vegetal para além do diverso património histórico e arquitetónico. Localiza-se na zona ocidental da cidade, fazendo fronteira a sul com área urbana da Freguesia de Alcântara, e a norte com o Parque de Monsanto. Trata-se de uma área classificada pela Direção Geral do Património Cultural (DGPC), tendo como categoria de proteção “Imóvel de Interesse Público” (IIP), Conjunto Intra-Muros (Decreto n.º 5/2002, de 10 de fevereiro).

O Instituto Superior de Agronomia dispõe, dentro do seu perímetro, de um edifício que permite uma ocupação vocacionada para residência de estudantes, que se localiza na parte académica mais central da Tapada da Ajuda, junto à cantina universitária, ora designado por “Edifício Pavilhão Anexo”. O período de vida útil do edifício esgotou-se e os relatórios do Laboratório Nacional de Engenharia Civil (doravante LNEC) 443/2014 e o mais recente, 0302/122/22370, confirmaram, sobretudo este último, a existência de significativos riscos associados ao destacamento e queda de material, com risco de provocar sérios danos materiais e humanos e um estado de corrosão generalizada nas armaduras das faces exteriores em progresso acentuado, tendo-se comprovado a corrosão das armaduras da face interior de paredes e lajes nos locais em que a humidade no interior do edifício é elevada. Existem já elementos pré-fabricados de fachada com movimentos de rotação para o exterior e constatou-se uma considerável perda de secção de armaduras superiores da laje em certas partes do mesmo, devida à corrosão, com possíveis consequências graves relativamente à possibilidade de instabilidade da laje / integridade do edifício. Em face destes motivos, a sua desocupação foi decidida e foi efetuada durante

o período de julho a setembro de 2020, ainda se mantendo, temporariamente, o Centro de Informática. Tornou-se, por conseguinte, ainda mais urgente a demolição e requalificação deste edifício.

Em termos de residência universitária, ela terá em conta cobrir as necessidades de alojamento dos estudantes do ensino superior, nos diversos ciclos de ensino. Assim, face a esta realidade, o Instituto Superior de Agronomia cria expectativas quanto ao seu contributo não só para a requalificação dos espaços na Tapada da Ajuda como, também, proporcionar aos estudantes e outros utilizadores temporários um maior conforto e qualidade da vida académica. Pretende-se a criação de uma Residência onde coexistam várias tipologias de habitação. Esta opção fundamenta-se por um lado na necessidade de dar resposta às diferentes maneiras de encarar a vida residencial dos estudantes do ensino superior, tentando desta forma ir ao encontro do conforto dos estudantes e das suas preferências, aspeto fundamental ao desenvolvimento e sucesso da vida académica. Como programa para esta residência seguem-se as recomendações e orientações adequadas às necessidades da comunidade académica que são prática corrente neste tipo de edifícios, sendo que se deverá potenciar a área de intervenção disponível com o objetivo de encontrar o maior número de camas possível no cumprimento das orientações definidas no presente Programa Preliminar.

O presente “Programa Preliminar” estabelece e recomenda um modelo de habitação definindo as principais características orgânicas, físicas e funcionais de todos os espaços e ainda reorientações para projeto, tendo sempre presente que se trata de uma demolição total do edifício e subsequente construção com todos os condicionalismos e especificidades que trabalhos deste tipo acarretam.

No Plano Diretor Municipal de Lisboa (PDM) a Tapada da Ajuda tem indicado na “Qualificação do Espaço Urbano” e nas zonas da área de intervenção para as residências como sendo uma zona de “Espaços de Uso Especial e Equipamentos”, pelo que as soluções a apresentar deverão ser enquadradas de acordo com o estipulado nesse Plano.

2. LOCALIZAÇÃO

O Edifício Pavilhão Anexo localiza-se no interior do perímetro da Tapada da Ajuda, junto à cantina universitária, perto do Edifício Principal. Dispõe de bons acessos que, no interior da Tapada são feitos através de vias em betuminoso. A envolvente é, em parte, arborizada, mas necessitará de tratamento cuidado no que respeita a arranjos exteriores e adequação ao novo edifício.

3. CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO

O Edifício Pavilhão Anexo tem planta irregular formada pela associação de dois blocos de três pisos elevados, de planta aproximadamente quadrada com 22 m de lado. Os blocos, em planta são desalinhados, mas têm continuidade estrutural e são referenciados por Bloco A e Bloco B (Fotografia 1). Trata-se de um edifício com diversos elementos de betão aparente, nomeadamente as fachadas, com pintura em algumas zonas. O Bloco A tem 3 pisos elevados, sendo os pisos 2 e 1 em continuidade com os do Bloco B. O Bloco B tem também 3 pisos, com o piso de cota mais baixa em semicave, pelo que neste documento é designado por cave, ainda que o seu acesso se faça ao nível térreo (Figura 1). As fachadas sudeste (SE) e noroeste (NO) são constituídas por grandes painéis parede

de betão armado, com as superfícies exteriores em baixo-relevo, cujas reentrâncias terão sido executadas com recurso a um negativo na cofragem. Entre os painéis destas fachadas, existem peças de betão armado, eventualmente pré-fabricadas, que não aparentam terem sido concebidas para desempenhar função estrutural.

4. CARACTERIZAÇÃO DA INTERVENÇÃO E ORIENTAÇÕES GERAIS

Quanto à intervenção no Edifício Pavilhão Anexo deverão ser seguidas as normas estabelecidas no “Regulamento” do Plano Diretor Municipal de Lisboa consubstanciadas na carta “Qualificação do Espaço Urbano” como sendo uma área de “*Espaços de Uso Especial e Equipamentos*”.

Não se pretendendo limitar o exercício da atividade da arquitetura, nem querendo impor nenhuma solução específica haverá, no entanto, valores a preservar chamando-se à atenção para:

1. Na sequência do parecer do Laboratório Nacional de Engenharia Civil, (LNEC) evidenciando seriamente comprometida a segurança estrutural, resistência e durabilidade do edifício “Pavilhão Anexo”, em estado estrutural de pré-colapso, pelo que a solução apresentada deve contemplar a sua demolição e a construção de uma nova edificação para albergar a residência de estudantes.
2. A nova residência não poderá exceder a área de implantação existente, 1100 m² e, do mesmo modo, a cêrcea da nova construção não poderá ultrapassar a cêrcea máxima do edifício adjacente.
3. Eventuais alterações propostas à disposição e volumetria do edifício correm por risco do proponente pois deverão ser aprovadas pelas entidades competentes, nomeadamente pela Direção Geral do Património e Cultura.
4. O novo edifício deverá contribuir para a qualificação arquitetónica da Tapada da Ajuda no quadro do cumprimento de regulamentos em vigor e ser capaz de demonstrar a sua capacidade de adaptação a uma vida com conforto e adequada às necessidades de habitação, especificamente dos estudantes.
5. A integração arquitetónica do edifício no campus universitário será obrigatória em termos de qualidade do design, criando valor paisagístico com a envolvente.
6. O edifício deverá poder assumir-se como um elemento de excelência e evidência em termos de ecoeficiência ambiental.
7. Tendo em conta o tipo de equipamento (habitação) e as condições climatéricas existentes é obrigatório a previsão de espaços de convívio e lazer, como referido.
8. O edifício deverá prever a instalação de um elevador e cumprir com a legislação em vigor no que respeita a acessibilidade de pessoas com mobilidade condicionada, conforme ao Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.
9. Serão de privilegiar soluções de projeto que expressem uma distribuição disciplinada e organizada e funcional de espaços, devidamente articulados entre si.
10. É fundamental uma cuidadosa solução estrutural resistente e resiliente, também adaptada e compatibilizada com as condições decorrentes do recente incêndio cumprindo o disposto no Decreto Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, e ficando à inteira responsabilidade do projetista de estruturas.

5. PROGRAMA GERAL

5.1 ESPAÇOS RESIDENCIAIS

Quartos simples

Quartos, com o mínimo de 12 m² cada, com definição clara das várias zonas de quarto: dormir (cama e mesa de cabeceira), trabalho (secretária e 2 cadeiras), roupeiro com um mínimo de 1,4 m³, armário / arrumos com um mínimo de 0,6 m³ e instalação sanitária (IS) individual, com área adequada. O conforto em termos de espaço deve ser privilegiado.

Quartos duplos

Quartos, com o mínimo de 15 m², com definição clara das várias zonas de quarto, dormir (2 camas e 2 mesas de cabeceira), trabalho (2 secretárias e 4 cadeiras), roupeiro com um mínimo de 2x1,4 m³, armário / arrumos com um mínimo de 2x0,8 m³ e instalação sanitária (IS), com sanita e lavatório num compartimento e duche em compartimento separado.

Esta tipologia de quarto partilhado não pode ser em número superior a 20% do número total de quartos.

Quarto para pessoas com mobilidade condicionada

O quarto para pessoas com mobilidade condicionada deve localizar-se em piso a que possam aceder pelos seus próprios meios e em zona privilegiada, relativamente à chegada, considerando-se uma área mínima de 17 m². Deverá ser cumprido o Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na redação atualizada, e restante legislação sobre acessibilidade para o quarto e instalação sanitária.

Sala de estar/refeições/cozinha

Deverá ser projetada zona destinada a sala de estar/refeições ligada a uma zona de cozinha, com área total não inferior a 110 m², equipada com fogão, bancadas com lava-loiça, zona para frigoríficos. Estes espaços deverão preferencialmente ser localizadas perto dos acessos verticais para facilitar a remoção de resíduos de forma diferenciada em função da tipologia, conforme anteriormente indicado.

Sala de estudo em grupo

Deverá existir zona destinada a sala de estudo/trabalho com capacidade ajustada ao número utentes, com área total não inferior a 200 m². Tendo em conta que este tipo de espaço pode receber pessoas externas à residência é aconselhável a sua localização no piso térreo.

Lavandaria/estendal

Deverão ser projetadas zonas com máquinas de lavar e secar, e zona de passagem a ferro, para serviço dos utentes da Residência, com área total não inferior a 35 m², dotadas de pontos de água para o apoio às limpezas.

Arrumos

Em cada piso existirá um pequeno espaço destinado à arrumação dos utensílios de limpeza.

5.2. ESPAÇOS COMUNS OU DE APOIO

Na generalidade, as residências de estudantes comportam um conjunto de espaços comuns ou de apoio distribuídos por átrio/receção onde estará localizada uma segurança, uma sala de convívio/lazer destinada a todos os utentes da Residência, uma sala destinada à gestão da Residência, rouparia, área para o pessoal de limpeza, Sala para contentores dos resíduos orgânicos e restantes para recolha seletiva de todas as fileiras com sociedades gestoras (vidro, pilhas, etc), bem como uma área de arrumos.

Átrio / Recepção

Este espaço comportará um espaço para um Segurança e comunicará com a área social de convívio e dará acesso a todo o edifício. Deverá considerar duas Instalações Sanitárias (M/F) para público, na sua proximidade.

Sala de convívio/lazer

Deverá existir zona destinada a sala de convívio/lazer, com área total não inferior a 50 m², destina-se a nela serem desenvolvidas atividades de convívio e lazer. Incluirá áreas diferenciadas de leitura, jogos, televisão, cafetaria de apoio.

Gabinete de gestão

Será de prever um gabinete para os serviços de gestão da residência, com área total não inferior a 10 m². Deverá estar equipado com catre e armário de primeiros socorros. Este gabinete projetar-se-á próximo da receção.

Rouparia, sala de pessoal de limpeza, espaço para cacifos.

Devem ser previstos espaços, com área total não inferior a 35 m², para arrumo de roupa lavada e receção de roupa suja, sala para o pessoal de limpeza e local com espaço para cacifos.

Sala de lavagem de contentores e distribuição dos resíduos

Destina-se a nela serem lavados os contentores de resíduos, com área total não inferior a 15 m². Este espaço disporá de água quente e fria. A comunicação com o exterior deverá ser fácil.

Arrumos

Deverão ser previstos espaços para armazenamento de produtos consumíveis e armazenamento de materiais da residência e ainda para armazenamento de pertences dos utentes.

5.3. ZONAS DE EXPLORAÇÃO COMERCIAL

Podem ser incluídas outras zonas ligadas funcionalmente à concessão destinadas a atividades comerciais e de serviços.

O desenvolvimento das atividades previstas no parágrafo anterior não dispensa o cumprimento das normas aplicáveis, designadamente em matéria de instalação comercial e, bem assim, em matéria ambiental.

Estas zonas são sujeitas ao princípio da unidade de gestão e controlo pelo concedente e são explorados conjuntamente com a residência para estudantes, diretamente ou por intermédio de terceiros, nos termos previstos no caderno de encargos.

6. RECOMENDAÇÕES PARA PROJETO

Sem prejuízo de orientações já apresentados neste Programa Preliminar, acrescentam-se algumas recomendações gerais, a saber:

- Arquitectura e Ambiente

Para além do cumprimento do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de agosto de 195, Decreto-Lei n.º 163/2008, de 8 de agosto, Decreto-Lei n.º 80/2006, de 4 abril, Decreto-Lei n.º 79/2006, de 4 abril e demais normas e disposições legais aplicáveis, salientam-se alguns aspetos de ordem técnico/construtiva, nomeadamente:

- O projeto de arquitectura deve ser um elemento valorizador do campus da Tapada da Ajuda e cumprir princípios de qualidade, harmonia, identidade arquitetónica, espaços e funções propostas em conformidade com o contexto da intervenção e os objetivos considerados neste Programa Preliminar, devendo a proposta ser clara na evidência destes atributos.
- A organização dos espaços, equipamentos, circulação e acessos deve ser conforme ao funcionamento e operação deste tipo de edifício, também em termos de qualidade da sua articulação, funcionalidade e gestão;
- Os princípios de ecoeficiência ambiental e valorização de recursos são uma ambição decisiva do projeto, sendo que devem ser aplicados de forma apropriada do ponto de vista técnico-financeiro.
- Deve-se atender ao isolamento térmico e acústico, privilegiando as soluções que evitem a necessidade de utilização de meios alternativos de aquecimento/arrefecimento do ar ambiente. Deverão ser privilegiadas soluções com vista à economia dos consumos (eficiência energética), assim como a aplicação de sistemas que usem fontes de energias renováveis, procurando-se favorecer a autossuficiência energética.
- O obscurecimento total nos quartos é obrigatório.
- As áreas de circulações devem possuir tanto quanto possível, iluminação natural (apenas se possível) e serem bem ventiladas.
- Chama-se à atenção para os problemas de infiltrações, sobretudo a partir de coberturas. É fundamental uma correta solução de impermeabilização, uma boa e adequada solução de captação e encaminhamento de água das chuvas e correta compatibilização entre os equipamentos.
- O projeto evidenciará através da pormenorização a inexistência de pontes térmicas, entre o interior e o exterior e ainda através da estrutura.
- Ao nível dos acabamentos ou outros materiais expostos não se admitem aqueles que não possuam propriedades hipoalergénicas, ou que facilitem a acumulação de poeiras.
- As instalações técnicas serão bem integradas na solução de arquitetura.
- O edifício cumprirá a regulamentação no que respeita a acessibilidade de deficientes, nomeadamente inclinações de rampas, larguras mínimas de corredores, instalações sanitárias, etc., conforme estipulado no Decreto Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.

- É parte integrante do projeto e construção do edifício para a residência, a proposta de arquitetura paisagística para a integração com as áreas exteriores, incluindo a de estacionamento dedicado.

- Estabilidade

É fundamental encontrar uma solução estrutural robusta e resiliente que cumpra a legislação vigente e que apresente resistência sísmica adequada.

- Segurança

O Projeto de Segurança incluirá a análise de riscos, a definição dos circuitos de evacuação e de acesso de socorro; é crucial a correta compatibilização dos acessos verticais com a SCIE, o dimensionamento das redes de deteção de incêndios, das redes de extinção e combate a incêndios, manuais e automáticas, interiores e exteriores, do depósito de água e respetiva bombagem, de um sistema limitado de alarme de roubo e intrusão, das proteções passivas contra intrusão e incêndio e da compartimentação corta-fogo.

O Projeto incluirá ainda as características de materiais a utilizar, a elaboração de normas de atuação e procedimentos de rotina.

O controlo de acessos de pessoas, será através de portaria com sistema de câmaras de vigilância - CCTV. Nas portas serão colocadas fechaduras com sistema mestrado, com pelo menos 2 níveis de acesso.

- Redes gerais

As diversas redes internas de infraestruturas, deverão ser devidamente compatibilizadas, exigindo-se os estudos prévios e plantas contendo toda a informação respeitante a estas áreas. A gestão técnica centralizada, se existir, terá em conta os custos envolvidos e será dimensionada em função de opções a definir em fase posterior, prevendo-se desde já o comando e controle dos equipamentos de AVAC e de Eletricidade.

Instalações e equipamentos elétricos

Todos os quadros principais deverão ficar com 20% de reservas não equipadas. Recomenda-se que cada quarto possua quadro elétrico próprio com disjuntores diferenciais e contador.

As redes de distribuição deverão ter como suporte esteiras metálicas a instalar nos tetos e em ductos verticais sempre facilmente acessíveis, estas preferencialmente estarão expostas, respeitando o RJSCIE no que concerne aos atravessamentos.

Iluminação

Deverá ser definida a instalação de iluminação que tenha em consideração a utilização dos diversos tipos de espaços bem como o seu controlo. Tal deverá estar refletido nas seleções tecnológicas, na escolha dos equipamentos, na conceção dos sistemas de controlo e resultar na minimização do consumo energético e do impacto ambiental. Para a iluminação exterior, o projeto deverá incluir especificamente medidas para a melhoria de segurança. A iluminação interior deverá ter padrões luminotécnicos adequados à otimização dos consumos, à funcionalidade dos espaços e oferecer opções para multifuncionalidade. Os postos de trabalho dentro dos quartos preferencialmente receberão luz natural direta no plano de trabalho.

Tomadas de uso geral

Deverão ser previstas 3 tomadas de energia por posto de trabalho considerando que o

quarto simples terá um posto de trabalho e o quarto duplo dois postos de trabalho. Nas salas de estudo o número de tomadas terá em conta a quantidade de postos de trabalho projetados.

Relógios

Existirão relógios localizados em locais estratégicos.

Rede de terras

Deverá ser considerada apenas uma rede de terras, de muito boas características ($< 2 \text{ ohm}$).

Rede estruturada de voz e dados

A rede de distribuição interna será estruturada para suportar telefones, dados e imagem. A cablagem a utilizar é de nível 6 ou superior. O edifício deverá dispor de rede estruturada de voz e dados considerando os seguintes espaços:

Tomadas para Internet e telefone:

- Espaços administrativos e de serviços – Gabinete de gestão, portaria, etc.
- Salas de estudo

Deverão ser ainda consideradas tomadas para telefones:

- Junto aos elevadores
- Sala de estar/refeições/cozinha
- zonas de serviços de apoio
- centrais técnicas.

Serão ainda consideradas tomadas RJ45 localizadas junto ao teto para instalação de rede de wireless com vários pontos de acesso. Os edifícios serão cobertos com uma rede de wireless devendo os projetistas definirem o número de APs necessárias que garantam uma boa cobertura tendo em conta o fator de simultaneidade de utilização (por exemplo no período noturno) Será necessário projetar a instalação de linhas analógicas para ligação dos elevadores à central de emergência.

Rede de distribuição de TV

Os empreendimentos deverão ficar infraestruturados para a possibilidade de utilização deste sistema nas zonas comuns (sala de convívio, salas de estar/refeições e átrio).

Instalações de AVAC

De acordo com o DL que aprova o Regulamento das Características de Comportamento Térmico dos Edifícios – RCCTE - é obrigatória a existência de coletores solares. As instalações e equipamentos mecânicos a instalar no edifício dizem respeito a ventilação, aquecimento central, ar condicionado, centrais térmicas de produção de água quente e fria.

Deverá também ser tomado em conta o horário de funcionamento do edifício e a variabilidade das cargas térmicas que poderão existir nos diferentes espaços.

O projeto deverá obedecer às exigências e necessidades previstas para cada espaço funcional, tendo em consideração por um lado a especificidade desses mesmos espaços e por outro os custos da sua manutenção-exploração e as questões de proteção ambiental

no contexto do campus.

Deverá ser previsto o aquecimento de todos os compartimentos com recurso a solução económica do ponto de vista dos consumos. Deverá ser equacionada a existência de arrefecimento nas zonas comuns. As condições de cálculo a adotar são as dos Regulamentos em vigor nesta matéria. Será garantida a Qualidade do Ar Interior (QAI) nos espaços nos termos do RSECE.

Nos espaços sem comunicação direta com o exterior, será obrigatoriamente assegurada ventilação forçada por questões de segurança, salubridade ou por exigências dos equipamentos.

Prever-se-ão sistemas de ventilação forçada /desenfumagem em todas as áreas a indicar de acordo com a regulamentação em vigor e o Projeto de Segurança.

As instalações sanitárias interiores terão um sistema independente de exaustão forçada.

Águas e águas residuais

Sistemas de gestão de águas

Serão criadas redes que sirvam as seguintes utilizações:

- Rede de Água Fria
- Rede de Água Quente
- Produção de Água Quente Sanitária (AQS)

O sistema de aquecimento de águas sanitárias deverá ser definido em coordenação com a climatização.

As canalizações interiores deverão ser em tubos de plástico (PVC ou PEX)

Sistemas de gestão de águas residuais e de águas pluviais

Serão previstos os seguintes sistemas:

- Drenagem de águas periféricas ou freáticas, de acordo com as indicações de implantação
- Sistemas de gestão de águas pluviais
- Sistema de gestão de águas residuais domésticas

Sistemas de gestão dos resíduos sólidos

Será definido um sistema de gestão de resíduos e os resíduos sólidos produzidos pelos residentes serão depositados em contentores localizados em espaço próprio, com acesso facilitado e condições apropriadas para subsequente gestão/valorização multimaterial.

7. ASPECTOS FINAIS

O exposto neste Programa Preliminar não contempla todos os aspetos referenciados no art.º 2.º da Portaria n.º 701-H/2008, pelo que não dispensa o concorrente de os recolher para a apresentação da sua proposta.

Anexos ao Programa Preliminar



Fotografia 1 – Vista aérea geral dos dois blocos (A e B) (em cor cinza-castanho claro)

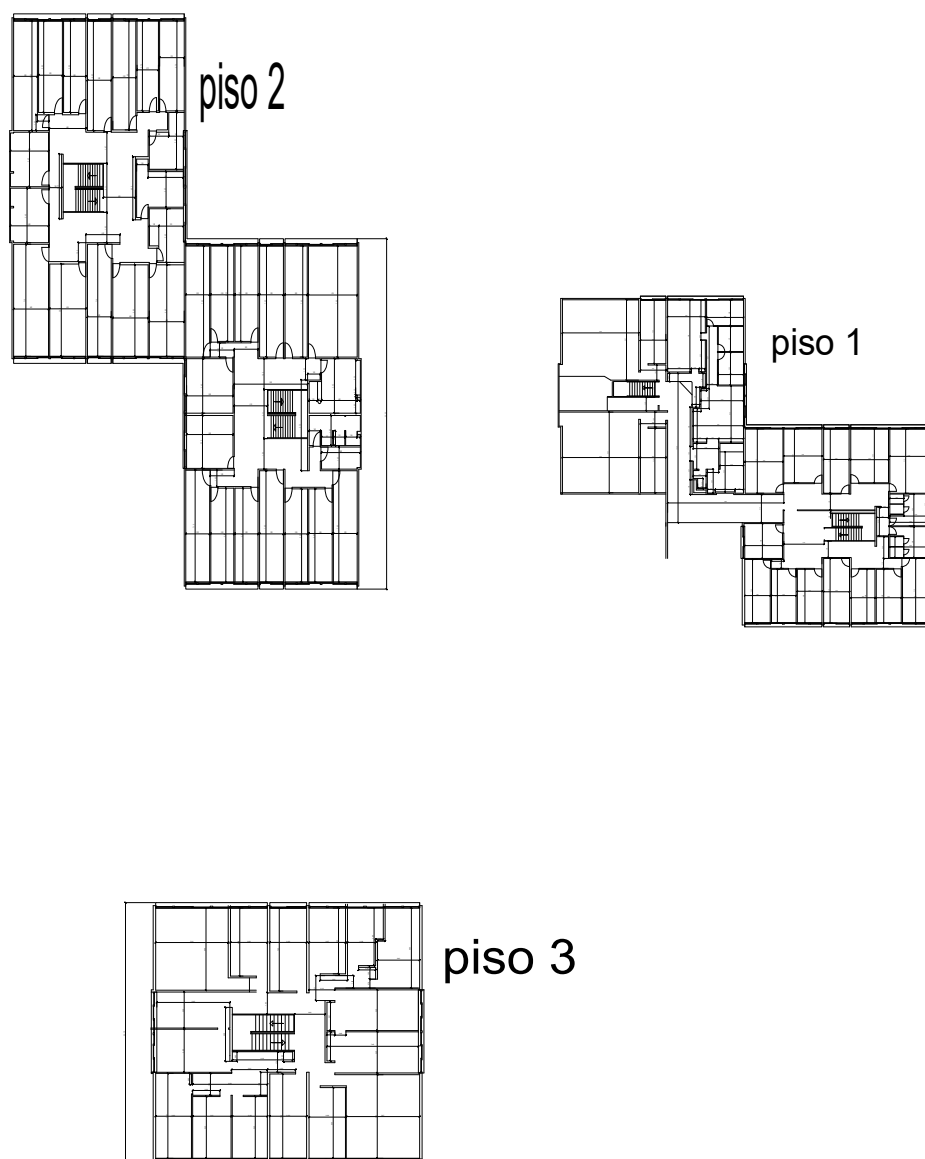


Figura 1 - Plantas do edificio existente (sem escala)