

## **Dos átrios comuns habitacionais aos outros espaços de condomínio**

ARTIGO XXXIX DA SÉRIE HABITAR E VIVER MELHOR

António Baptista Coelho

Aprofundando-se o percurso comentado por uma adequada programação do edifício habitacional e visando-se, por regra, a solução multifamiliar mais, ou menos, "coletiva" abordam-se, sinteticamente, neste artigo, (i) os átrios e outros espaços comuns conviviais ou específicos e, depois, (ii) as salas e outros espaços ao serviço dos respetivos habitantes/condóminos e seus eventuais convidados.

### **Átrios e outros espaços comuns conviviais ou específicos**

Muito do que se referiu, em outros artigos da presente série, para as entradas comuns se aplica a estes átrios e outros espaços comuns conviviais, espaços que existirão, eventualmente, na sequência das entradas e considerando as intenções que, eventualmente existam, de criação de um ambiente colectivo que fomente as relações de convívio entre os residentes.

Estes espaços comuns conviviais poderão também ser desenvolvidos de forma autonomizada das entradas comuns, mas, neste caso, a sua localização, relativamente aos principais acessos comuns e, muito especialmente, os seus conteúdos funcionais terão de ser suficientemente apelativos para dinamizarem o seu uso (ex., sala ampla para festas alargadas, com equipamento adequado e com excelente vista paisagística).

É importante que se sublinhe, aqui, que tais espaços devem ter uma forte justificação por servirem de acesso às habitações, podendo, até, resumir a sua

utilidade a esta função principal, ainda que apoiando, simultaneamente, o convívio informal e ocasional e a instalação de alguns elementos de equipamento e apropriação destes espaços, tais como, por exemplo, a ocupação com plantas em floreiras e vasos, uma ocupação que é corrente em qualquer espaço comum de escadas e patins, mas que, ao encontrar espaços mais amplos, pode assumir uma presença muito forte e positiva de “jardim interior”.

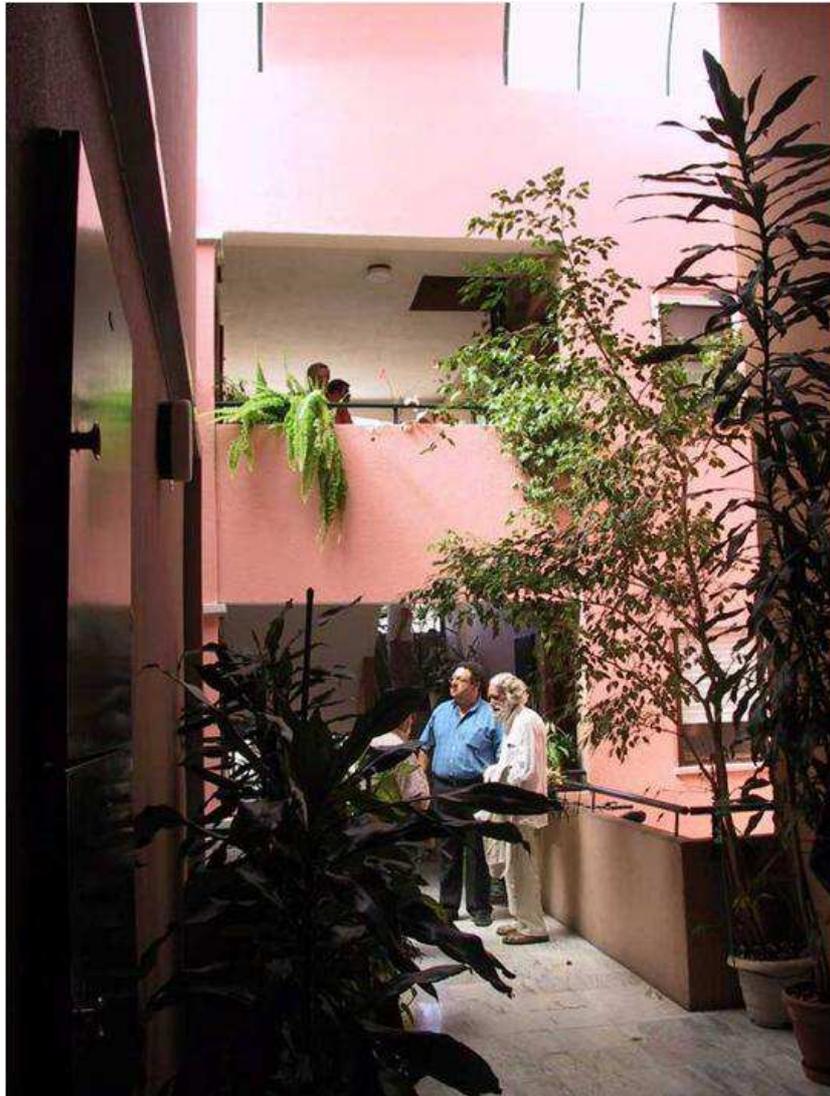
Tal como se pode concluir do que acabou de ser referido, para que os átrios e outros espaços comuns tenham um bom potencial de uso e de ocupação com plantas e alguns equipamentos é fundamental a existência de adequadas condições de luz e ventilação naturais.

Numa perspectiva mais "radical" é, até, possível defender que tais espaços comuns só podem existir quando se verificarem tais condições que fundamentem a espetiva sustentabilidade, pois, de outro modo, esses espaços têm muito reduzida justificação, podendo mesmo contribuir, negativamente, para a insegurança e outros problemas no interior do edifício.

Podemos facilmente imaginar, aqui, três tipos distintos de espaços com as características associáveis a espaços e conjuntos espaciais habitacionais comuns e conviviais:

- (i) aqueles que constituem, essencialmente, alargamentos de espaços de circulação comum;
- (ii) os que integram as circulações comuns, mas têm outros tipos de usos, habitualmente, ligados à estadia e ao convívio informal;
- (iii) e, finalmente, aqueles espaços que poderão estar, relativamente, autonomizados das principais circulações e que se podem destinar a um razoavelmente amplo leque de actividades, com destaque para o lazer (ex., ginásio, sala de estar e de convívio multifuncional, sala de jogos, sala de “cinema em casa”, terraço de convívio com churrasqueira, etc.), mas podendo também agregar, em localizações estratégicas, atividades profissionais exercidas perto de casa, mas não em casa (ex., espaços oficinais, pequenos escritórios, etc.). E esta última matéria/tipologia espacial e funcional é duplamente relevante em termos da sua presença nos espaços comuns e da sua importância funcional

complementar aos espaços privados e domésticos, devendo, por isso, merecer desenvolvimentos específicos em outros artigos desta série.



*Fig 01: o interior comum/coletivo de um edifício da Cooperativa Caselcoop em Caselas, Lisboa, projetado pelo Arq.º Justino de Moraes (na foto).*

A ideia que parece poder ficar, a título de conclusão parcial, é que só vale a pena investir em espaços que tenham, à partida, um máximo de perspetivas de poderem vir a ser usados, de outro modo além da despesa inicial infrutífera, criam-se espaços que irão ser zonas sem uso, menos seguras e que irão obrigar a inúteis despesas de manutenção.

E, a partir, destas ideias talvez que a melhor solução, quando se deseje realizar algo mais do que o conteúdo habitacional, seja avançar em espaços multifuncionais, que possam albergar diversas utilidades e que possam vir a ser, até, afetados a actividades estranhas ao condomínio, se as referidas intenções iniciais, de realização de outras actividades fora das habitações, se revelarem difíceis de pôr em prática.

E, quem sabe, talvez seja possível a instalação de algum equipamento que sirva a vizinhança, mas também, e em grande proximidade, o conjunto das habitações do condomínio; mas, para tal, há que prever todo um conjunto de adequadas condições de autonomia e de viabilidade de funcionamento, sempre numa vizinhança positiva e sem quaisquer riscos de conflito com a essencial calma residencial nas habitações integradas no edifício; e esta é matéria vital em todo este potencial de misturas funcionais: o uso residencial deve ser, sempre, estimulado e nunca prejudicado, ainda que pontualmente, por estas actividades "extra-residenciais" - por exemplo, ao nível, de acesso de estranhos, ruído excessivo, e redução do sentido de conforto, abrigo e apropriação da habitação de cada um.

Todo este amplo potencial de actividades extra-residenciais, liga-se, naturalmente aos três aspetos em seguida apontados:

- (i) à dimensão social (n.º de habitantes) do respetivo condomínio e mesmo à respetiva caracterização social pormenorizada (etária, cultural, etc.);
- (ii) e/ou à intensidade com que o condomínio se integra na continuidade urbana da vizinhança próxima e da própria cidade que se segue; ou, alternativamente, ao grau de isolamento urbano local que caracteriza a intervenção;
- (iii) e/ou à caracterização do próprio conjunto edificado no sentido de se assumir, em alternativa, mais como um conjunto de habitações bem autonomizadas, servidas por algumas infraestruturas comuns, ou como um conjunto de células habitacionais individualizadas (pessoas sós e casais) razoavelmente autonomizadas, mas expressiva e fortemente servidas por um amplo leque de infraestruturas comuns espaciais e de serviços.

E podemos comentar que se trata aqui de matéria ligada ao reinventar de novas tipologias residenciais e urbanas.

Mas de qualquer forma importa registar que mesmo a corrente “sala de condomínio” pode e deve ser tratada de uma forma que lhe confira um máximo de condições de atractividade e diversidade de usos, pois de outro modo mais vale considerá-la de modo basicamente residual.

Em tudo isto importa não esquecer que muitos estudos destacam a importância dos espaços comuns na socialização dos vizinhos. Por exemplo, num estudo realizado, há alguns anos, sobre o Bairro de Telheiras, cerca de um quarto das respostas consideraram os espaços comuns do edifício como locais de maior frequência de contacto com os vizinhos. (1)

Mas há que sublinhar que até a regulamentação - ainda que marcada pelos melhores objetivos - tem contribuído, indirectamente, para a gradual anulação do uso de todos os espaços comuns que não aqueles usados em ligação com os elevadores, obrigando-se a um uso comum de espaços exíguos, o que não favorece, em nada, o potencial de convivialidade do edifício; mais uma matéria que importa repensar e aprofundar.

E faltará talvez falar um pouco mais dos “outros” átrios, daqueles que nos marcam, quando neles entramos, e que por vezes até são pequenos e “simples” de desenvolver, sendo essencial sublinhar que o vestíbulo doméstico deve ser um espaço de algumas funcionalidades e de um máximo de identidade(s), plasmadas de uma forma muito sensível e onde o sentido do conjunto, do comum, exista, mas se harmonize e de certa forma se subalternize relativamente ao sentido da identidade de cada habitação e, indirectamente, de cada habitante; e isto ainda que tal condição deva ser assegurada ainda razoavelmente longe da porta de entrada de cada célula/mundo doméstico; e não nos esquecendo, ainda suplementarmente, que o átrio comum tem também de ser um limiar entre vizinhança e mundo doméstico, um limiar que nos introduza à vizinhança e que apoie na privatização da nossa “casa” (e uma “casa” que é frequentemente um apartamento afastado do chão, mais uma matéria a desenvolver posteriormente).



*Fig. 02: o interior comum/coletivo de um edifício em Hamburgo, Aufbruch in Hamm-Sud, Arq.º Czerner und Czerner, 2000.*

### **Salas e espaços de condomínio**

Aproveitando-se as conclusões de um estudo realizado, há alguns anos, (editado pela Livraria do LNEC - Informação Técnica Arquitectura n.º 2), apontam-se, em seguida, as condições que são desejáveis nos compartimentos comuns do condomínio (salas de condóminos):

- Posicionamento estratégico no edifício, por exemplo no piso térreo, aproveitando espaços com reduzidas condições de privacidade para usos habitacionais e bem relacionados com o átrio principal de recepção. A sala de condóminos deve cumprir exigências muito rígidas quanto a condições de natural

acessibilidade e comunicabilidade em relação ao principal átrio de entrada no edifício, caso contrário arrisca-se a ter uma utilidade muito duvidosa.

- Adequação, na configuração e no dimensionamento, ao número provável de utentes.
- Multifuncionalidade
- Adequados equipamentos e instalações de apoio (ex., pequenas instalações sanitárias para homens e senhoras, bancada de preparação ou simples apoio e aquecimento de refeições, e arrumação espaçosa para mobiliário escamoteável).
- Adequadas condições de funcionalidade e conforto para os fins visados, nomeadamente, pela instalação, de raiz, de mobiliário construído (ex., bancos corridos em alvenaria).
- Fazer sentir aos utentes o interesse que há na frequente utilização do "solo" exterior/logradouro comum ou dos espaços públicos ou semi-públicos contíguos.
- Ter utilidades diárias reais (ex., frequentar pequeno bar com recantos de estar, ver TV panorâmica, jogar bilhar e ténis de mesa, acompanhar crianças que brincam em espaço exterior contíguo ou muito próximo enquanto se lê um livro ou o jornal, estar em grande recanto com lareira, sauna, "squash", sala de ginástica, etc.).
- Ter utilidades periódicas e eventuais (ex., uso para festas familiares ou alargadas a ser requisitado/marcado por qualquer um dos condóminos).

A sala de condóminos pode caracterizar-se por: instalações sanitárias adequadas, mobiliário comum, TV panorâmica recebendo canais de satélite, recantos e zonas para jogos difíceis de ter em casa (exemplo: ténis de mesa e bilhar ou snooker), recantos para jogos de mesa, zona de lareira, zona de aquecimento e apoio a refeições, mesas e cadeiras guardadas para servirem em ocasiões festivas, etc.

A questão do dimensionamento e eventual inexistência de sala de condóminos tem a ver com a situação de esta sala ser mais adequada/viável quando número de fogos agregado no mesmo edifício, ou conjunto de edifícios, é significativo - entre 20 a 30 -, de modo a que a participação de cada fogo para a sala de condóminos, em termos da respectiva fracção de área bruta, seja diminuta, por exemplo cerca de 1.50 m<sup>2</sup> por fogo; o que resultará numa área de cerca de 30 a 45 m<sup>2</sup>, muito mais eficiente para os fins em vista do que um conjunto menos numeroso de fogos (exemplo: 12 fogos = 18 m<sup>2</sup>).

Segundo Patricia Tutt e David Adler, o dimensionamento de uma sala de condóminos tem a ver com os seguintes aspectos: (2)

- Quando se deseje uma verdadeira sala de condóminos, incluindo diversos espaços de convívio e estar, a referência a usar poderá ser de cerca de 1 m<sup>2</sup>/habitante; o que dará para um edifício com 20 fogos, e uma média de 3.5 pessoas/fogo, uma área total com cerca de 70 m<sup>2</sup>, que parece ser equilibrada para os usos pretendidos.
- Quando se deseje uma sala de condóminos essencialmente para as reuniões periódicas da Assembleia Geral do condomínio, poderá usar-se um dimensionamento base de 20 m<sup>2</sup>, ao qual se juntará um suplemento de área calculado na base de 0.20 m<sup>2</sup>/habitante, acima de um grupo-base de 25 pessoas; o que dará para a mesma base de cálculo (edifício com 20 fogos, e uma média de 3.5 pessoas/fogo), uma área total com cerca de  $20 \text{ m}^2 + 0.20 \text{ m}^2 \times 45 \text{ p} = 29.00 \text{ m}^2$ .

**Notas:**

(1) NEUT, ISCTE, "Usos e Apropriação do Alojamento em Telheiras: Relatório Final", p. 119.

(2) Patricia Tutt; David Adler (Ed.), "New Metric Handbook", pp. 312 e 315.

**Infohabitar a Revista do Grupo Habitar**

**Editor: António Baptista Coelho**

**Grupo Habitar (GH) - Associação Portuguesa para a Promoção da Qualidade Habitacional**

**LNEC - Núcleo de Estudos Urbanos e Territoriais (NUT)**

**Edição de José Baptista Coelho**

**Lisboa, Encarnação - Olivais Norte**

**Infohabitar, Ano IX, n.º 459, 04 de novembro de 2013**

**Etiquetas:** antónio baptista coelho, entradas, entradas comuns, espaços de condomínio, habitar melhor, tipos de edifícios, tipos de espaços e serviços comuns, átrios comuns