

## Espaços comuns no edifício multifamiliar

António Baptista Coelho

As temáticas associadas e associáveis à matéria geral da habitação e, designadamente, ligadas à matéria específica dos “espaços comuns nos edifícios multifamiliares” são extremamente amplas e tão sensíveis como significantes; portanto, não queremos correr o risco de dar a ideia de as irmos tratar, aqui, de forma exaustiva, iremos sim abordar, a propósito, alguns tópicos considerados talvez mais relevantes e/ou oportunos, hoje em dia, e deixar algumas reflexões e ideias como pistas para posteriores incursões teórico-práticas.

Algo de essencial quando se aborda a natureza e o potencial funcional e vivencial dos espaços comuns em multifamiliares, e talvez matéria bastante esquecida ou nem sequer reconhecida, tem a ver com o papel tão diversificado como protagonista destes espaços – entradas interiores, exteriores e de transição interior/exterior, galerias interiores e exteriores, corredores, patins, etc. – na “construção” da tipologia do edifício multifamiliar e na sua específica caracterização.



Fig. 01

E esta matéria por si só levar-nos-ia bem longe, designadamente, quando se considera ser mais do que a altura para desenvolvermos uma tão afirmada como “revolucionária” (re)invenção tipológica no multifamiliar, largando de vez a “ditadura” funcionalista que nos apresentou, praticamente, um muito reduzido leque tipológico (ex., esquerdo/direito, distribuição por galerias interiores ou exteriores e pouco mais, como bem sabemos) e avançando, decididamente numa ampla diversificação tipológica directamente associada a várias vertentes “modificadoras”, ligadas a uma ampla diversidade projectual de soluções:

- de acesso comum;
- de acesso privado;
- mistas, com acessos comuns e privados;
- do tipo esquerdo/direito (essencialmente, através de alterações dimensionais e de configuração geral);
- de acessos por galerias exteriores e/ou interiores;
- de acessos mistos, do tipo esquerdo/direito e por galerias exteriores e/ou interiores;

- que integram edifícios de transição entre o uni e o multifamiliar;
- que integram e articulam edifícios multifamiliares e edifícios de transição entre o uni e o multifamiliar;
- que integram conjuntos específicos de habitações (ex., pequenos apartamentos T0 e T1);
- que integram conjuntos relativamente diversificados de tipos de habitações;
- que integram diversos espaços de actividades comuns;
- que integram diversos equipamentos colectivos que servem os habitantes dos respectivos edifícios e outros da respectiva vizinhança;
- que integram conjuntos habitacionais e urbanos com expressiva presença ao nível da(s) respectiva(s) vizinhança(s) próxima(s).

Não tenhamos dúvidas de que, se quisermos avançar numa concepção dos espaços comuns do edifício que seja devidamente adequada a cada uma destas tipologias de soluções e a agregações, cuidadosamente diversificadas, de algumas destas tipologias, esses espaços comuns devem reflectir o melhor possível a respectiva natureza da intervenção em termos espaço-funcionais e de adequada caracterização arquitectónica, incluindo aspectos de arquitectura e imagem urbanas; e sendo o trabalho tão cuidadoso como criativo os resultados serão, sem dúvida, frequentemente, tão inovadores como extremamente estimulantes para quem habitar tais soluções.



Fig. 02

E podemos, ainda, avançar que nos melhores projectos, naqueles considerados “de referência”, tais aspectos foram devidamente considerados e, mais do que isso, bem usados na caracterização do “partido” próprio e “único” de cada uma dessas intervenções; numa atitude bem distinta da doentia repetição de soluções praticamente iguais, interior e exteriormente. E assim se procurará desenvolver, nos sítios mais diversos e potencialmente suscitadores de soluções únicas, soluções de espaços comuns estimulantes e valorizadoras de cada um desses sítios e da dinâmica de vida dos respectivos moradores.

Apenas para dar alguns exemplos deste sentido de reflexão, exemplos pouco “ponderados/estruturados” no sentido de serem casos reais que nos vieram à memória com grande naturalidade enquanto escrevemos estas palavras, podemos referir:

- Um caso no Norte da Alemanha em que entre dois blocos habitacionais alongados, com acessos por pequenas galerias/varandas muito humanizada, existe um amplo espaço comum com tecto envidraçado e múltiplo pé direito, usado para muitas actividades predominantemente de lazer, repouso e convívio “contido” (em pequenos grupos).
- Vários casos europeus em que a “massa” dos quarteirões habitacionais é sensivelmente desagregada e humanizada numa orgânica mistura de soluções habitacionais com acessos comuns e outras com acessos privatizados ao espaço público.
- Vários casos europeus e norte-americanos em que as galerias exteriores de acesso às habitações se desenvolvem em termos quase de pequenas ruas elevadas; havendo soluções em que o acesso a estes espaços continua a ser restrito aos habitantes de um dado conjunto edificado, e outras soluções em que o acesso é tornado basicamente público, embora sempre pedonal.
- Um caso parisiense em que em grandes edifícios multifamiliares em altura, o acesso às respectivas habitações se faz através de grandes varandas privativas, simulando-se, assim, o carácter da habitação unifamiliar, mas no quadro de um grande multifamiliar; e em que, naturalmente, os respectivos espaços comuns verticais também se caracterizam por estratégicas e estimulantes relações com o exterior.
- Casos nacionais de habitação cooperativa, realizados nos últimos três decénios, em que a principal unidade edificada não é o edifício, mas sim o quarteirão, sendo que a acessibilidade dos habitantes se faz, em parte, directamente, entre o respectivo miolo do quarteirão, definido como espaço de uso público pedonal, e as habitações térreas contíguas.
- Ainda outros casos nacionais de habitação económica realizada nos anos 60 do século passado, em que existe um sábio manejar da concepção dimensional e formal de galerias exteriores, estrategicamente conjugadas com acessos verticais, por vezes do tipo esquerdo/direito, conseguindo-se soluções

extremamente interessantes na fusão entre funcionalidade e “imagibilidade”; por vezes atribuindo-se até um certo sentido agradavelmente lúdico à organização dos respectivos acessos.

- E ainda outros casos nacionais de habitação de promoção municipal, privada e cooperativa em que acontece uma estimulante concepção de espaços interiores de acesso (patins, átrios e galerias/corredores), bem dimensionados, estrategicamente pontuados pela luz natural e agradavelmente apropriáveis pelos respectivos moradores.

E, caros leitores, praticamente todos estes casos se integram nos principais parâmetros básicos que podem e devem marcar uma construção de habitação que seja racional e económica, pois, por exemplo, os principais volumes são caracterizados por forte regularidade geral formal e não existem sinuosidades construtivas significativas.

A título de um pequeno desabafo dá vontade de dizer que o limite de tais soluções estará na imaginação razoavelmente regrada de quem as concebe; só que por vezes a regulamentação acaba por ser um relativo obstáculo ao respectivo desenvolvimento.

E neste sentido convidam-se os leitores à consulta dos artigos sobre espaços exteriores privados que são facultados acima e que abordam as seguintes matérias.

Uma das matérias e que é essencial na estruturação geral e na concepção pormenorizada dos espaços comuns de edifícios multifamiliares é o claro e geral respeito e a expressiva salvaguarda da privacidade dos espaços domésticos interiores, bem como a cuidadosa consideração da privacidade dos espaços domésticos exteriores; e esta redacção respeita situações onde, por escolha projectual e programática, se aceita que em zonas domésticas exteriores, essencialmente afectas a usos privados, haja expressiva abertura visual, quando não até eventual interpenetração espacial relativamente aos respectivos espaços comuns de circulação. E sintetizando, a regra deve ser a

expressiva salvaguarda da privacidade doméstica, exceptuando-se situações específicas em que se aceitam condições diversas.

Outro aspecto a considerar na concepção dos espaços comuns de edifícios multifamiliares é que o eventual estímulo às relações conviviais entre vizinhos, deve ser sempre submetido à referida regra de respeito pela privacidade doméstica e pelo sossego doméstico (outra importante forma de privacidade), sendo que poderá ser promovido em situações cuidadosas e sempre privilegiando condições de convívio relativamente circunscrito; podendo haver, no entanto, um potencial de convívio alargado e eventual (ex., no interior de um quarteirão), mas que, neste caso, deverá ser sempre condominialmente bem condicionado e regrado, pois nunca faria sentido que os moradores fossem “obrigados” a suportar situações de convívio incomodativo e frequentes.

Um outro aspecto que já foi, acima, afluído refere-se à expressão que pode ter a estrutura de acessos e de espaços comuns na imagem pública dos respectivos edifícios e mesmo das respectivas vizinhanças de proximidade. E não se trata aqui de defender qualquer “obrigatoriedade” conceptual, mas sim de sublinhar o importante papel que tais elementos podem e devem ter numa positiva e afirmada caracterização local; numa opção bem distinta de paisagens urbanas idênticas, descaracterizadas e a “perder de vista”.

Relativamente ao amplo leque de “espaços comuns” possíveis num dado edifício multifamiliar o limite estará, tal como se procurou apontar, na imaginação e na capacidade de cada projectista, nos objectivos estipulados para a respectiva intervenção residencial e no orçamento que esteja previsto para a mesma intervenção, embora este último aspecto não seja determinante numa estratégia de adequada diversificação dos espaços comuns, tal como se defendeu acima.

E, finalmente, abordam-se as garagens comuns como elementos que são, cada vez mais, protagonistas na vivência diária dos edifícios multifamiliares, mas que, incrivelmente, continuam, por regra, a ser tratadas apenas como elementos funcionais – e mesmo nesta matéria muitas vezes caracterizadas

por péssima funcionalidade nas manobras. E não será altura de se encarar a concepção das garagens comuns com a dignidade que merecem espaços tão intensamente usados? Fica a questão, que é razoavelmente desenvolvida no artigo acima apontado.

**1.ª Edição:** segunda-feira, 27 de Novembro de 2017

<http://infohabitar.blogspot.pt/2017/11/espacos-comuns-no-edificio.html>

**Editor: António Baptista Coelho**

**abc.infohabitar@gmail.com**

**abc@Inec.pt**

**Editado nas instalações do Núcleo de Estudos Urbanos e Territoriais (NUT) do Departamento de Edifícios (DED) do LNEC; Infohabitar, Revista do GHabitatar (GH) Associação Portuguesa para a Promoção da Qualidade Habitacional – Associação com sede na Federação Nacional de Cooperativa de Habitação Económica (FENACHE).**

**Apoio à Edição: José Baptista Coelho - Lisboa, Encarnação - Olivais Norte.**

**Etiquetas/palavras chave:**

conviver em espaços comuns , corredores , entradas , espaços comuns , espaços comuns dos edifícios , espaços comuns habitacionais , espaços comuns inovadores , galerias , patins

*Nota: este artigo foi realizado no âmbito de um estudo mais amplo sobre a temática do "Habitar e Viver Melhor", uma designação que dá título a uma série editorial que tem vindo a ser editada, desde há bastante tempo, na revista/blog semanal Infohabitar; este artigo revisita a sua temática específica e nele são disponibilizados links para artigos já editados na Infohabitar sobre idênticas matérias.*