

A faint, light red background map of São Paulo, showing the city's dense street grid and major thoroughfares.

ENTENDER NANCY **PENSAR SÃO PAULO**

The background of the entire page is a light pink, stylized map of São Paulo, showing the dense grid of streets and the irregular shapes of the city's districts.

Trabalho Final de Graduação
Universidade de São Paulo
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo

ENTENDER NANCY
PENSAR SÃO PAULO

Beatriz Stella Chamie

Orientação
Prof. Dr. Eugênio Fernandes Queiroga

São Paulo
Julho, 2021

AGRADECIMENTOS

À minha família, pelo amor e suporte incondicionais.

Ao Gabriel, pela paciência e parceria.

Aos amigos da graduação, pela jornada e amizade.

Ao Eugênio, pela orientação e inspiração.

Aos meus avôs, Elias e Salvador.

SUMÁRIO

Motivação	5
Resumo	7
Nancy	9
Área de Estudo	24
Instrumentos Regulatórios	32
Análise	77
Área de Ensaio - São Paulo	80
Ensaaios	86
Instrumentos Propostos	104
Considerações Finais	114
Referências	116

MOTIVAÇÃO

O trabalho nasce e toma forma a partir da experiência vivida em Nancy. Tendo nascido e habitado São Paulo durante toda a vida, viver Nancy entre setembro de 2017 e julho de 2018 me permitiu enxergar, tanto uma quanto outra cidade, com um novo olhar; valorizando e reconhecendo suas qualidades e também me convidando a repensar os aspectos, de uma e outra, que na minha leitura têm potencial para apresentar maior qualidade.

O período na cidade francesa representou um momento de incontáveis novas experiências e exposições. Significou a primeira vivência de morar sozinha, a primeira experimentação de liberdade quase infinita, e também a solidão e a saudade inevitáveis.

Com relação a área de estudo, o intercâmbio trouxe maturidade, vivência, repertório e também crítica. Desde a parte de aprender e entender arquitetura através de um olhar e abordagem diferentes daquele praticado na FAUUSP, passando também por viajar, percorrer e experimentar inúmeras cidades com diferentes culturas, histórias e dinâmicas.

Para além do já mencionado, o intercâmbio representou a primeira oportunidade de - embriagada de vontade, curiosidade e encantamento - descobrir, conhecer e explorar a fundo uma cidade absolutamente nova, sem qualquer preconceito, informação ou opinião prévia.

O resultado foi a descoberta de uma Nancy apaixonante e conquistadora, que vivi, experimentei e fiz de casa. Nos relacionamos intensamente e, ao fim do nosso enlace, quem deixou Nancy não foi a mesma que chegou.

Talvez a mudança em mim ocorresse da mesma forma estando em qualquer outra cidade do mundo, talvez ocorresse mesmo eu permanecendo em São Paulo; fato é que ocorreu quando Nancy invadiu meu corpo, mente e coração.

E, tendo a cidade me invadido e ocupado, até hoje permanece em mim.

RESUMO

O trabalho se estrutura a partir de um duplo desejo: compreender racionalmente Nancy e refletir sobre São Paulo. Em um primeiro momento trata-se de uma tentativa de destrinchar a cidade francesa, buscando captar como se desenha a cidade que apresenta, para mim, tantas qualidades caras. Através do estudo dos instrumentos urbanísticos e dos procedimentos responsáveis pelo desenho, buscou-se entender a construção e maneira de existir da cidade de Nancy. No segundo momento, o trabalho propõe um ensaio reflexivo de aplicação na cidade de São Paulo, inspirado nos procedimentos de Nancy, ponderando sobre que São Paulo podemos produzir. A implantação do Edifício Platina, localizado no Tatuapé, impulsiona o trabalho e reforça a convicção de que é preciso (re)pensar, mais uma vez, a cidade que estamos produzindo.

Palavras chave: instrumentos urbanísticos, produção de cidade, Nancy, São Paulo.

The work is based on a double desire: to understand Nancy rationally and to think about São Paulo. At first, it is an attempt to unravel the French city, seeking to capture how the city that presents, to me, so many dear qualities is designed. Through the study of urban planning instruments and procedures responsible for design, we sought to understand the construction and way of existing in the city of Nancy. In the second moment, the work proposes a reflexive essay of application in the city of São Paulo, inspired by Nancy's procedures, considering what São Paulo can produce. The implementation of the Platina Building, located at Tatuapé, inspires the work and reinforces the conviction that it is necessary to (re)think, once again, the city we are producing.

Key words: Urban planning instruments, city production, Nancy, São Paulo.

NANCY

Contextualização	10
História	11
Economia	12
Divisões político-administrativas	13
Qualidades	14
Leitura da Cidade	16

Contextualização

Nancy é uma cidade francesa de população pouco superior a 100.000 habitantes e área de 15 km² localizada no departamento de Meurthe-et-Moselle, na região Grand Est do país - que compreende a Alsácia, a Lorena e Champagne-Ardenne.

Localizada sessenta quilômetros ao sul de Metz e vinte e cinco quilômetros a sudeste de Toul, a cidade está posicionada no coração da costa do rio Moselle, ao longo de seu eixo, formando uma continuidade urbana e concentrando a maior parte do desenvolvimento econômico da Lorena.

As costas são caracterizadas, de Oeste a Leste, pela sucessão de um platô, uma encosta íngreme e uma depressão. A água é escassa na superfície porque se infiltra no calcário do solo e induz formações cársticas.



Figura 1: Localização de Nancy.

A cidade é servida por 1 linha de tram, 19 linhas de ônibus e uma série de linhas de transporte escolar, além de mais 220 km de ciclovias, 1250 bicicletas alugáveis e 10.000 vagas de estacionamento de bicicleta. Além disso, e apesar do relevo, caminhar é um meio de transporte amplamente usado - representando mais de uma viagem a cada três na grande Nancy.

A cidade aproveitou sua atratividade turística ligada a um rico patrimônio urbano e arquitetônico para proibir o tráfego de automóveis em uma série de vias do coração histórico, como a Place Stanislas e algumas ruas da Vieille Ville. Na Ville Neuve, perto da praça Charles III, espaços e ruas foram projetados para o pedestre.



Figura 2: Rua de pedestres na Vieille Ville.

História

Fundada no século XI, Nancy era apenas um pequeno conjunto fortificado instalado pelo Duque de Lorena, perto de um vale que permite atravessar o Meurthe. Ao longo da história, a cidade se expandiu gradualmente intercalando sucessivas fases de destruição e reconstrução do sistema defensivo.

A Vieille Ville se estendeu para o norte até cruzar o riacho de Boudonville. Apenas no reinado de Charles III (1545 - 1608), com a construção da Ville Neuve ao sul da Cidade Velha, a cidade quadruplicou sua superfície, atravessando o riacho Saint-Jean margeando a lagoa de mesmo nome a Oeste, atingindo as várzeas do Meurthe para o Leste e parando na margem do rio Nabécor para o Sul.



Figura 3: Nancy em 1611.

Em 1630, a Ville Neuve e a Vieille Ville, separadas por fortificações e um fosso, foram protegidas por uma parede fortificada de cinco quilômetros.

Em 1661, após a Guerra dos Trinta Anos (1618-1648) que pôs fim à ascensão de Nancy, o Tratado de Vincennes devolveu a capital ducal aos Lorrain, mas implicou no desmonte das fortificações. Dez anos depois, no contexto da declaração de guerra da Holanda contra a Espanha e o Império, os franceses mais uma vez ocuparam a cidade e a estrutura fortificada foi totalmente reconstruída sob a autoridade de Vauban.

Sob o reinado de Stanislas (1737-1766) a cidade viveu a política de embelezamento, iniciada pelo duque Léopold e assumida pelo duque Stanislas. Em 1750, o arquiteto Emmanuel Héré uniu as duas cidades (Vieille Ville e Ville Neuve) através do conjunto arquitetônico monumental formado pelas praças Royales - Stanislas, Carrière e Alliance.

No final do século XVIII, o Centro Histórico, que perdeu seu caráter fechado, mas manteve seu personagem medieval, abriu-se para fora através de novas rotas de acesso.

A drenagem da lagoa Saint-Jean em 1836 e a construção da linha ferroviária permitiram que a cidade se desenvolvesse comercialmente e industrialmente com a ligação Paris-Estrasburgo de 1852.

Economia

As principais receitas do poder público municipal advêm de cinco categorias: tributação, serviços municipais, receitas com o patrimônio, doações e subsídios - públicos e privados.

Com relação a tributação, é fundamental compreender que trata-se aqui, tanto da tributação direta, como também de outros tributos cobrados pelo Município (imposto sobre o consumo final de energia elétrica, taxas de transferência etc.). Os serviços municipais por sua vez significam o pagamento recebido pelos serviços oferecidos aos residentes da cidade (alimentação escolar, estacionamentos, turismo).

Uma peculiaridade de Nancy que reflete também em sua economia é o fato da prefeitura disponibilizar parte de seu patrimônio para aluguel, gerando renda para a municipalidade. Além disso, também são contabilizados nesta categoria, eventuais vendas de edifícios públicos.

As principais despesas da cidade estão desdobradas em quatro eixos principais: extensão e atratividade, qualidade do meio ambiente, desenvolvimento e coesão social e gestão sustentável e responsável da instituição.

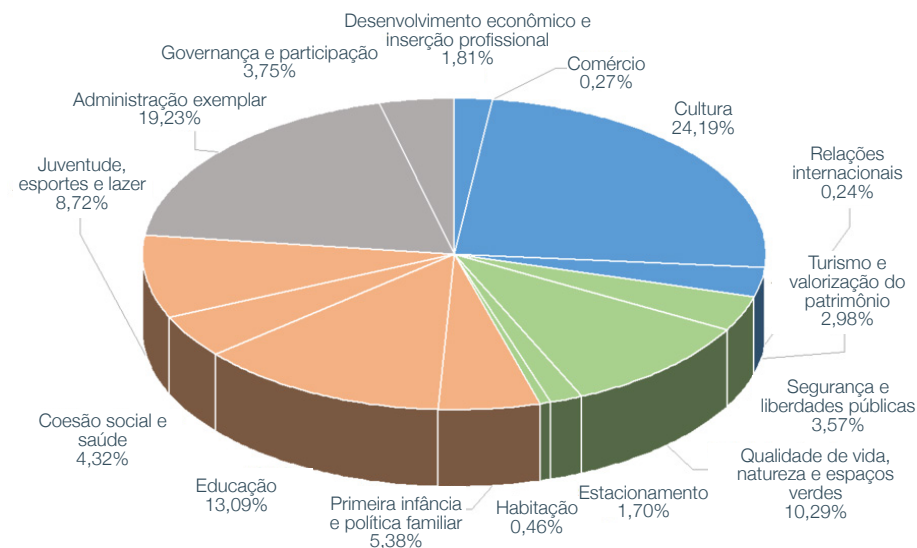


Figura 4: Distribuição das despesas da cidade.

Com relação à empregabilidade, Nancy reúne um total de quase 168.000 empregos, representando a principal zona de emprego da Lorena. A cidade ocupa o 16º lugar entre as áreas urbanas francesas.

Com relação ao turismo, a cidade recebe mais de 3 milhões de turistas por ano, estando entre as principais cidades em termos de turismo urbano. Devido à sua proximidade com Paris, Luxemburgo e as fronteiras belga e alemã, a cidade recebe muitos visitantes para estadias curtas. 60% da movimentação do turismo advêm do turismo de negócios e 40% do turismo de lazer. As festas anuais de Saint Nicolas atraem mais de 100.000 visitantes.

Divisões político-administrativas

A França se organiza em 13 regiões metropolitanas, divididas em 101 departamentos que por sua vez se dividem em 34.970 comunas. 10 dos departamentos do país configuram a região Grand-Est. O departamento de Meurthe-et-Moselle por sua vez é composto por 594 das 5.121 comunas da região Grand-Est.

Para além das categorias acima citadas, temos ainda a Metropóle du Grand Nancy, conjunto de 20 comunas do departamento de Meurthe-et-Moselle - que inclui a comuna de Nancy.

Em termos de estrutura política, existe, na escala federal, além do presidente da república, o primeiro ministro do governo e o

parlamento, composto pela assembleia nacional e pelo senado.

Tanto na escala das regiões quanto na escala dos departamentos, a máquina pública é comandada por um prefeito, um conselho regional e um presidente do conselho. Os chefes do poder na escala do departamento são responsáveis pelas decisões referentes às áreas da assistência social, sistema viário, educação e transportes.

Descendo para a escala da comuna tem-se apenas o prefeito e o conselho municipal, responsáveis por fornecer serviços básicos para os moradores da cidade: educação, acesso a áreas de lazer, áreas verdes, atividades culturais, etc.

As decisões da Metropóle du Grand Nancy são tomadas por um conselho metropolitano composto por 76 membros.



Figura 5: Regiões metropolitanas.



Figura 6: Departamentos da região Grand Est.



Figura 7: Cidades da Metropóle du Grand Nancy.

Qualidades

Para além da população, área ou receita da cidade, Nancy encanta e conquista pelo desenho e dinâmica que apresenta.

A cidade, de pequena área e vasto sítio histórico protegido, vem sendo capaz de manter, proteger e valorizar seus espaços e edifícios históricos sem segregá-los ou inutilizá-los.

Através de um trabalho de conscientização e valorização do patrimônio, chegou-se a uma cidade que reconhece, tem orgulho e se apropria de seus espaços, produzindo como resultado uma cidade bem cuidada, pela municipalidade e também pela população.



Figura 8: Place Stanislas.

Seja no centro histórico, no centro comercial ou em áreas mais afastadas e residenciais; nas diferentes escalas e proporções, o que temos são espaços da cidade apropriados e utilizados por seus habitantes, usuários e visitantes.

O espaço público - seja ele a praça, o parque, a calçada ou qualquer outro - são apreendidos pela população, que se ocupa para lazer, descanso, encontros e contemplação. Vale destacar que a ocupação dos espaços ocorre na mesma - se não maior - intensidade no caso dos sítios protegidos por seu valor histórico.



Figura 9: Rua de pedestres na Vieille Ville.

Através de suas políticas e instrumentos urbanísticos, a cidade triunfou em integrar o patrimônio histórico à dinâmica da cidade do século XXI. Por meio de adaptações mínimas, não invasivas e nem comprometedoras ao patrimônio, inúmeros exemplares históricos apresentam usos adaptados como residências, comércios, serviços e equipamentos de cultura e lazer, contribuindo para a criação de uma relação entre a população e o bem e também contribuindo para a sua preservação e manutenção.

O resultado é a integração do sítio histórico à cidade, de maneira que as áreas protegidas são parte do sistema econômico e social, caracterizando-se como lugares significativos e também representativos da cidade.

A cidade produzida pelo poder público, apropriada e transformada pela população resulta em uma Nancy dinâmica, viva e movimentada, cujos espaços não são ermos ou hostis.

Nancy destaca-se por seus espaços agradáveis e convidativos. Áreas de sol para o inverno, espaços razoavelmente frescos no verão, áreas de sombra e espaços ventilados e arejados.

O resultado da cidade que vem sendo produzida e transformada é o desenvolvimento por parte da população de um sentimento de pertencimento e orgulho, culminando na ocupação, cuidado, preservação e conservação dos espaços.



Figura 10: Rua de pedestres na Vieille Ville.

Leitura da Cidade

A cidade, que é dividida em sete sub regiões, abriga, ao longo de seus 15 km², a Place Stanislas, a Place de La Carrière e a Place d'Alliance, todas classificadas como Patrimônios Mundiais pela UNESCO.

A divisão em regiões leva em consideração a história de cada área da cidade, a evolução urbana e também o uso e ocupação do solo atual, buscando definir conjuntos homogêneos passíveis de implementação de medidas mais assertivas e específicas.

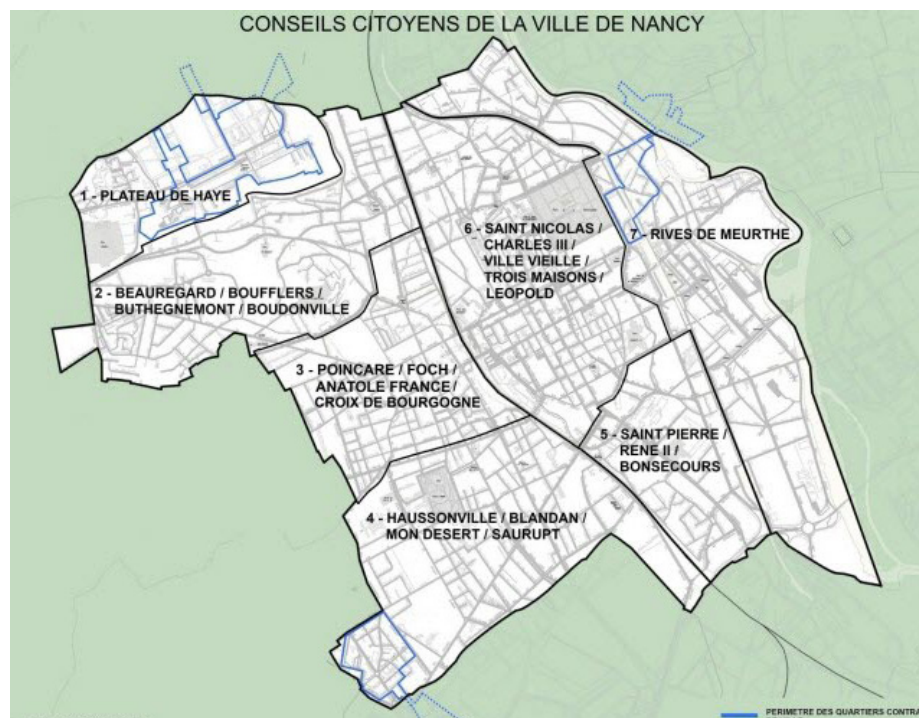


Figura 11: Regiões da cidade de Nancy.

Região de Saint-Nicolas, Charles III, Ville Vieille, Trois Maisons e Léopold

Região onde no século XI o Duque Gérard d'Alsace (1030-1070) fundou, na estrada que vai de Metz a Saint-Nicolas-de-Port, a Vieille Ville (Cidade Velha), coração histórico de Nancy.

No final do século XIX por sua vez, o estabelecimento do mercado entre a rua Saint-Dizier e a igreja de Saint-Sébastien marcou uma virada na paisagem da região. Tanto as lojas de departamento quanto as principais instituições bancárias se instalaram nas proximidades. As ruas de Saint-Dizier e Saint-Jean se tornaram os principais eixos das atividades comerciais e financeiras.



Figura 12: Rua Saint Jean.

A região inclui mais de 240 monumentos históricos registrados no inventário nacional, resultando em uma área protegida de mais de 150 hectares. Além dos monumentos históricos, o bairro tem dezenas de edifícios no estilo Art Nouveau e Art Déco. Dentre os monumentos históricos, destacam-se a Place Stanislas, Place de la Carrière e Place d'Alliance, listadas desde 1983 como Patrimônio Mundial pela UNESCO.



Figura 13: Place de la Carrière.



Figura 14: Place d'Alliance.

No dia a dia, o centro da cidade é, ao mesmo tempo, um espaço de vida e um polo central, marcado por múltiplas viagens. A região abriga um centro intermodal que reúne todos os transportes públicos que servem a metrópole (trem, tram e ônibus).

Um em cada dois habitantes com menos de 30 anos e mais de 22% da população total da cidade residem na região, que oferece uma atmosfera única entre uma série de construções históricas, pequenas praças de bairro, acomodações residenciais, equipamentos culturais e atividades comerciais.

Região de Rives de Meurthe

Apenas no século XIII surgiram os primeiros traços de ocupação na região, curtumes e engenhos entre as muralhas e o rio. A ligação com a cidade de Nancy aconteceu apenas em 1499, com a criação da primeira travessia de pedra.

O grande desenvolvimento urbano ocorreu na segunda metade do século XIX, com a segunda revolução industrial, a construção de grandes infraestruturas (destacam-se aqui a linha ferroviária de Paris a Nancy em 1845 e a construção do canal Marne-Reno de 1838 a 1852) e a chegada da burguesia industrial.



Figura 15: Região de Rives de Meurthe.

O período pós Segunda Guerra Mundial representou o início do declínio para a região. De um bairro considerado o mais ativo devido às suas múltiplas e prósperas atividades (especialmente industriais) no século XX, o Canal Meurthe acabou como uma região despovoada e repleta de terrenos baldios.

Seu renascimento, baseado no forte desejo de entrelaçar o rio e a cidade, começou na década de 90 com a chegada de novas habitações, zonas de atividade econômica, equipamentos culturais, acadêmicos e de lazer.

É um espaço de reconstrução da cidade sobre si, ao longo das margens do rio e do canal. O resultado é uma urbanização autêntica, muito diferente dos bairros mais antigos do centro da cidade, com grandes terrenos outrora dedicados à fábricas e armazéns, e hoje abrigando novos blocos residenciais.



Figura 16: Região de Rives de Meurthe.

Região de Saint-Pierre, René II e Bonsecours

No século XIII, o primeiro núcleo residencial do subúrbio instalou-se à beira do rio Nabécor. Em 1731, a igreja de Saint-Pierre foi construída, seguida pela igreja de Bonsecours, erguida entre 1738 e 1742 por Emmanuel Héré.

Assim como na região de Rives de Meurthe, o grande desenvolvimento urbano deu-se na segunda metade do século XIX, dando origem a uma fachada construída quase contínua ao longo das avenidas de Lattre de Tassigny e Strasbourg.



Figura 17: Avenue de Strasbourg.

Dois grandes hospitais foram estabelecidos no subúrbio: o Hospital Central, construído entre 1879 e 1883, e o Hospital Saint Julien, inaugurado em 1900.

No período entre guerras, as terras localizadas entre o Meurthe e o canal foram subdivididas. O desenvolvimento do distrito continuou, porém limitado por duas barreiras físicas: o canal e o Boulevard Lobau a Leste e a linha férrea a Oeste. Em 1924, foi criado o Parque Olry.

Trata-se de uma região de contrastes, onde a vida da classe trabalhadora se mistura com a Place des Vosges - com seus bares e comércio, com a faculdade de farmácia e com um pólo médico.



Figura 18: Parque Olry.

Região de Haussonville, Blandan, Mon Désert e Saurupt

É um local bucólico que, entre 1312 e 1671, abrigou residências de veraneio do ducado, destruídas pelo exército francês em 1671.

Em 1620, os Jesuítas se estabeleceram e chamaram a região de “Santa Maria”. Ainda no início do século XIX, a área era uma zona rural, tranquila e afastada da cidade. A partir da construção da via férrea, entre 1848 e 1852 este pedaço de terra deu lugar à urbanização.

Em 1901, o parque Saurupt foi subdividido para permitir a criação de uma cidade-jardim destinada a uma população abastada e burguesa inteiramente dedicada à Art Nouveau. Em 1906, apenas oito dos oitenta e oito lotes haviam sido construídos. Em um segundo momento houve a redução do tamanho dos lotes e passou a ser permitida a construção de moradias geminadas e vilas mais modestas.

Atualmente é um bairro marcado pela grande faixa de servidão dos quartéis, agora gradualmente reurbanizada, e pela sua dimensão residencial.

Abriga um conjunto de edifícios notáveis, principalmente do período Art Nouveau, além do Parque Sainte-Marie, do jardim do museu da Escola de Nancy e do campus Artem - projeto que reúne 3 faculdades no sítio do antigo quartel de Molitor.



Figura 19: Campus Artem.

Região de Poincaré, Foch, Anatole France e Croix de Bourgogne

O bairro era, até o século XVII, uma paisagem campestre. A costura urbana entre a Cidade Velha e a Cidade Nova de Charles III, criada por Stanislas, mudou a dinâmica do bairro e seu planejamento urbano, levando a expansão.

Após a Primeira Guerra Mundial, o bairro continuou a se expandir e, em 1950, estava todo formado.

A região é principalmente residencial, com pequenos edifícios, pátios ocupados por jardins arborizados e praças.

Assim como a região de Mon Desert, abriga uma bela concentração de edifícios do período Art Nouveau, em decorrência da época de sua expansão.



Figura 20: Place Croix de La Bourgogne.

Região de Boudonville, Beauregard, Boufflers e Buthegnémont

Trata-se de uma região jovem e muito marcada por seu relevo, cujo crescimento se deu principalmente em consequência do desenvolvimento do sistema viário, da extensão do eixo urbano e da construção da linha ferroviária Paris-Strasbourg estabelecida em 1852.

Abriga os primeiros conjuntos habitacionais e é a região de moradia da maior parte dos imigrantes vindos da Argélia.

Localizado nas encostas de Nancy, o bairro conta com o Parque de la Cure d'Air e com a igreja de Sainte-Anne de Beauregard.



Figura 22: Região de Boudonville.



Figura 21: Região de Beauregard.



Figura 23: Parque de la Cure d'Air.

Região do Plateau de Haye

Nas origens, o Plateau de Haye era lugar de refúgio. Os primeiros vestígios de ocupação humana foram descobertos nas encostas da costa de Santa Catarina. Indivíduos encontraram refúgio e se estabeleceram.

Em meados do século XIX, foi tomada a decisão de transformar o planalto em uma clareira. Em 1851, iniciou-se a construção da fazenda Santa Catarina.

Durante o século XX, a riqueza do subsolo foi explorada, modificando a fisionomia do planalto.

Após a Segunda Guerra Mundial, a crise imobiliária, combinada com os efeitos do êxodo rural, o baby boom e as moradias pouco higiênicas no centro da cidade, levaram à ocupação da região, a antiga pedreira se transformou em cidade dentro da cidade.



Figura 24: Região do Plateau de Haye.

ÁREA DE ESTUDO

A definição do recorte da área de estudo baseou-se na experimentação prévia de Nancy, no entendimento pessoal dos lugares que são representativos e daqueles que são significativos da cidade e em uma leitura crítica da cidade. O recorte busca incorporar exemplares de ambos, na tentativa de delimitar uma área heterogênea e representativa de Nancy.

No contexto deste trabalho, entende-se por espaços representativos aqueles que possuem maior frequência, que são banais, não turísticos; enquanto que os espaços significativos são aqueles que chamam mais atenção na imagem da cidade, são os espaços identificados por quem não a conhece, a área central, os espaços mais fotogênicos.

A área de estudo abarca o centro da cidade, a cidade histórica, grande parte dos lugares significativos da cidade e ainda alguns exemplares de lugares representativos, conformando um conjunto que serve de modelo para a totalidade da cidade.



Figura 25: Indicação da área de estudo.



Figura 26: Porte Saint Catherine.



Figura 27: Parque Pepinière.



Figura 28: Conexão Place Stanislas - Place de la Carrière.



Figura 29: Place de la Carrière.



Figura 31: Place Stanislas.



Figura 30: Praça mineral em frente a estação intermodal.



Figura 32: Museu de Belas Artes localizado na Place Stanislas.



Figura 33: Pátio interno.



Figura 34: Espetáculo noturno na Place Stanislas.



Figura 35: Basílica Saint Epvre.



Figura 36: Rua da Vieille Ville.



Figura 37: Porte de la Craffe.



Figura 38: Comércio na Vieille Ville.



Figura 40: Edifício residencial.



Figura 39: Restaurante na Vieille Ville.



Figura 41: Comércio na Vieille Ville.

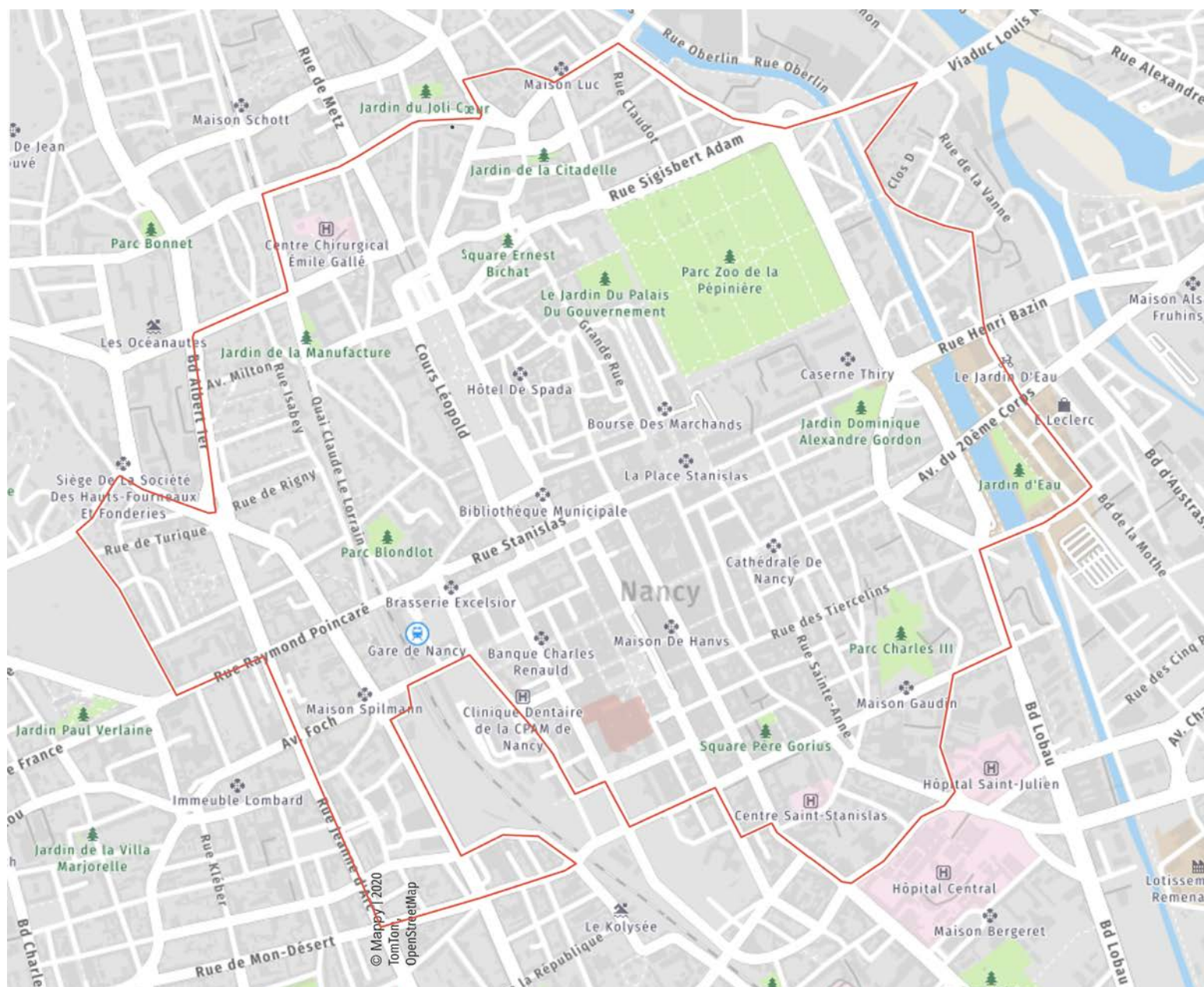


Figura 42: Área de estudo.

INSTRUMENTOS REGULATÓRIOS

Plano Local de Urbanismo Intercomunal da Grande Nancy	33
Plano de Preservação e Valorização do Patrimônio Notável	47
Zona de Proteção dos Patrimônios Arquitetônicos, Urbanos e Paisagísticos	69

Plano Local de Urbanismo Intercomunal da Grande Nancy (PLUi)

A Grande Nancy iniciou em 2007 o desenvolvimento de um plano urbano intermunicipal local (PLUi), que especifica sua estratégia de desenvolvimento espacial para um horizonte de 10 anos. Desde então o PLUi vem sendo revisado e atualizado, continuando em vigor.

Fomentar o desenvolvimento econômico, oferecer habitação diversificada e de qualidade, melhorar o ambiente de vida, perpetuar serviços e equipamentos, e promover a cidade da proximidade e da mobilidade sustentável são os desafios que norteiam o PLUi.

Ao reunir recursos e competências no nível intercomunal, o documento visa harmonizar as políticas públicas de urbanismo, habitação, turismo, desenvolvimento econômico e comercial permitindo o surgimento de um projeto de território compartilhado, coerente e unido.

O PLUi estabelece o Projeto de Reurbanização e Desenvolvimento Durável (PADD), com os objetivos de garantir o desenvolvimento de áreas metropolitanas e torná-las uma alavanca para a qualificação urbana, desenvolver um habitat atraente na vizinhança, fortalecer a coesão social e as trocas, garantir o acesso a serviços para todos, preservar o patrimônio e constituir a cidade do amanhã.

Orientações do PADD

As orientações do PADD se estruturam em sete frentes, quais sejam: desenvolver o centro da cidade como um centro de aglomeração, fortalecer a qualidade de vida residencial no Oeste da estação, reconciliar a cidade com a água, renovar os distritos do Plateau de Nancy, harmonizar o patrimônio e a cidade ativa no bairro Saint-Pierre/René II, integrar os equipamentos principais atuais e futuros no distrito de Haussonville/Blandan e garantir o equilíbrio territorial em termos de viagens, equipamentos e qualidade de vida.

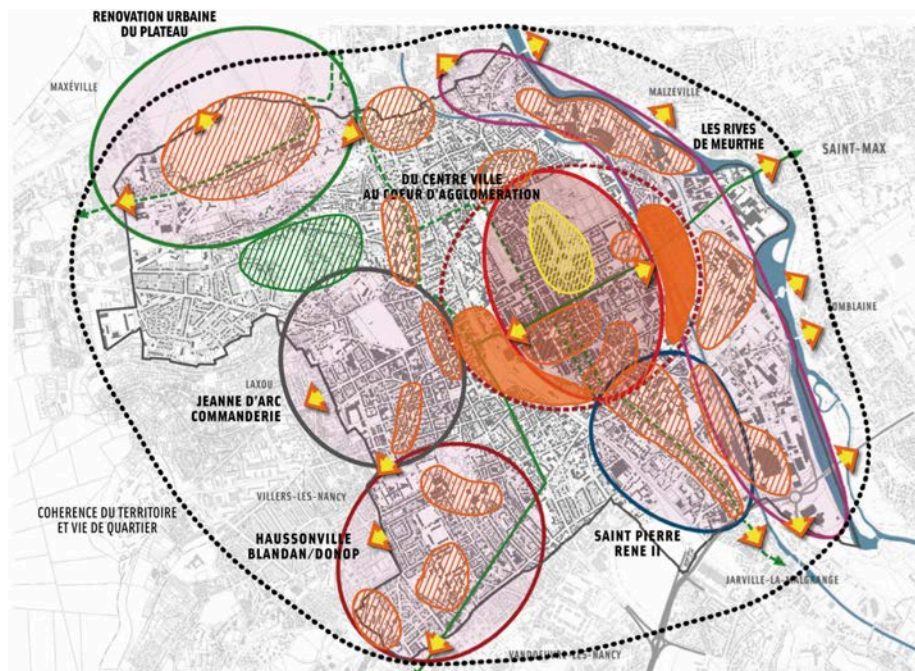


Figura 43: Orientações do PADD

Com relação ao desenvolvimento do centro da cidade em centro de aglomeração é colocado o esforço no sentido de realizar

a extensão do centro integrando a região da estação e garantindo uma ligação urbana forte com o rio para dar uma nova dimensão a região e também perseguir a reurbanização dos espaços públicos e a requalificação urbana no espaço central.

Além disso, como parte do desejo de desenvolvimento do centro de aglomeração no centro da cidade, coloca-se a conciliação com a qualidade residencial, a melhora da qualidade de vida e habitabilidade nos subúrbios residenciais e a necessidade de integrar as orientações do PDU¹ em termos de plano de circulação e inserção de todos os modos de deslocamento.

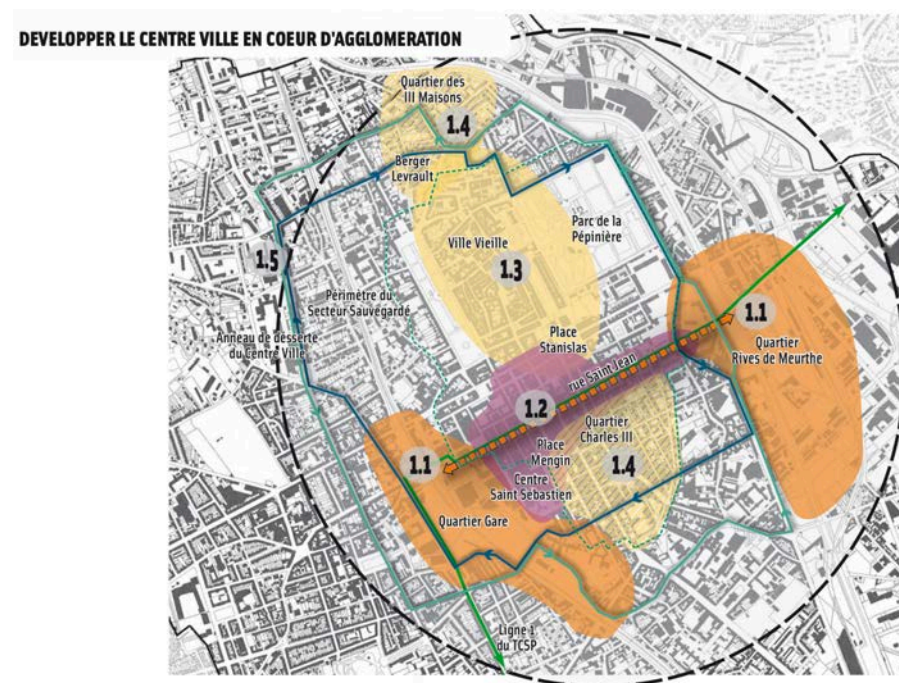


Figura 44: Orientações para o desenvolvimento do centro da cidade.

1. Plan de Déplacements Urbains (Plano de deslocamento urbano)

Considerando o desejo de fortalecer a qualidade de vida residencial na área localizada a Oeste da estação, as principais diretrizes são na busca de dar um novo status às ligações com o centro histórico e garantir todos os modos de locomoção, além de revalorizar os espaços públicos e os pólos comerciais de proximidade. O PADD coloca ainda o foco em buscar operações de melhoramento das habitações, reforçar os serviços de proximidade e o ambiente da região.

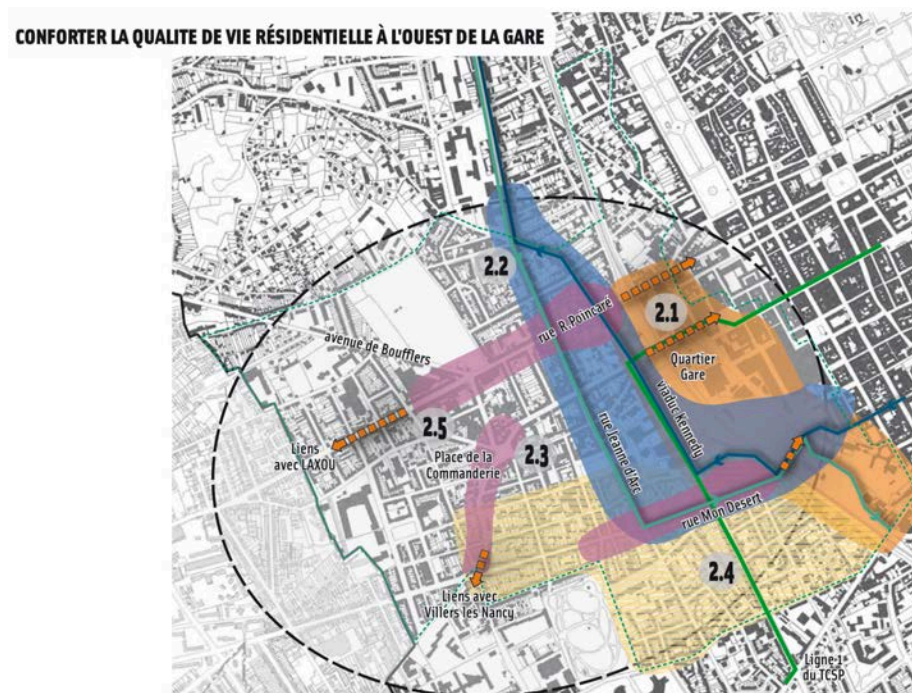


Figura 45: Orientações para o desenvolvimento da qualidade de vida a oeste da estação intermodal.

O terceiro ponto elencado pelo PADD, de reconciliar a cidade com a água nas margens do Meurthe, envolve reforçar a

acessibilidade, buscar a reinserção da área na dinâmica urbana da cidade, construir um novo quarteirão, organizar a recomposição urbana do setor antigamente industrial e acompanhar a revalorização urbana ao norte da rua Malzéville. É fundamental ainda requalificar o setor Marcel Brot em favor do projeto do centro comercial e tratar as interfaces entre os diferentes componentes urbanos.

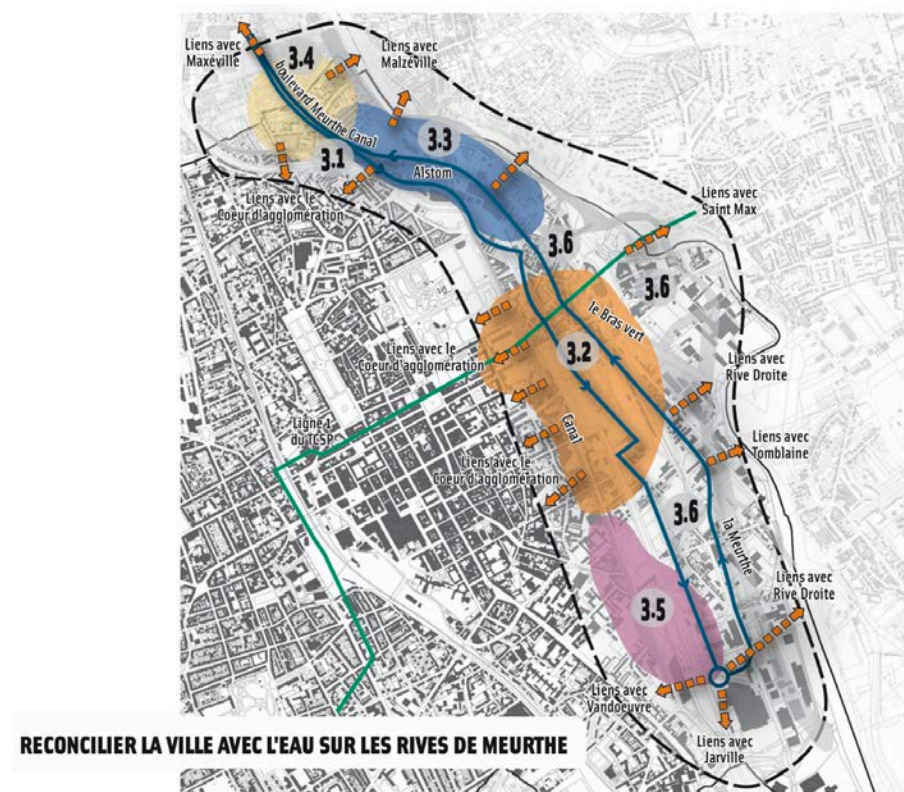


Figura 46: Orientações para reconciliar a cidade e o rio Meurthe.

O quarto objetivo estratégico do PADD, de renovar os distritos de Nancy do Plateau tem como estratégia a criação de

uma oferta residencial nova e diversificada, a renovação da região de habitação social, o tratamento da ligação entre o Plateau e a planície prevendo a inserção de uma futura linha de transportes e ainda o reforço dos comércios e serviços de proximidade, além da valorização dos ativos ambientais.

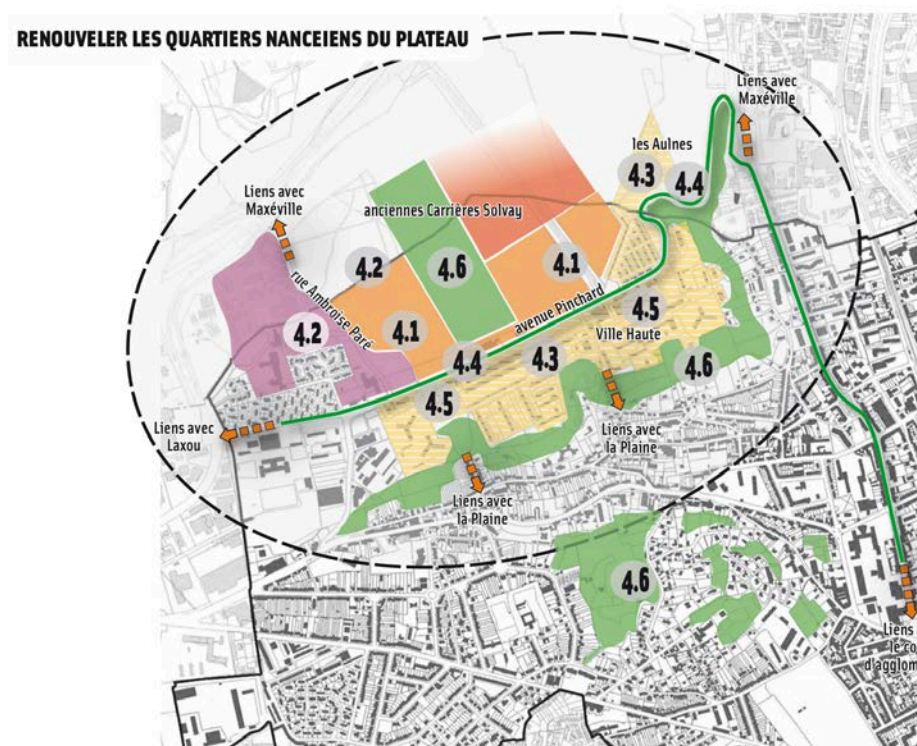


Figura 47: Orientações para renovar a região do plateau.

Com relação a harmonização do patrimônio e da cidade ativa no bairro Saint-Pierre / René II, trata-se de acompanhar a reestruturação dos equipamentos de saúde e valorizar seus entornos, valorizar o patrimônio, inserir a futura linha de tram e tratar

os espaços públicos, revalorizar a parte sul do hiper centro e tratar a entrada sul da cidade, reconquistar as margens do boulevard Lobau e do canal e criar ligações para pedestres entre o parque Olry e o canal, além de reforçar o aspecto social e de integração.

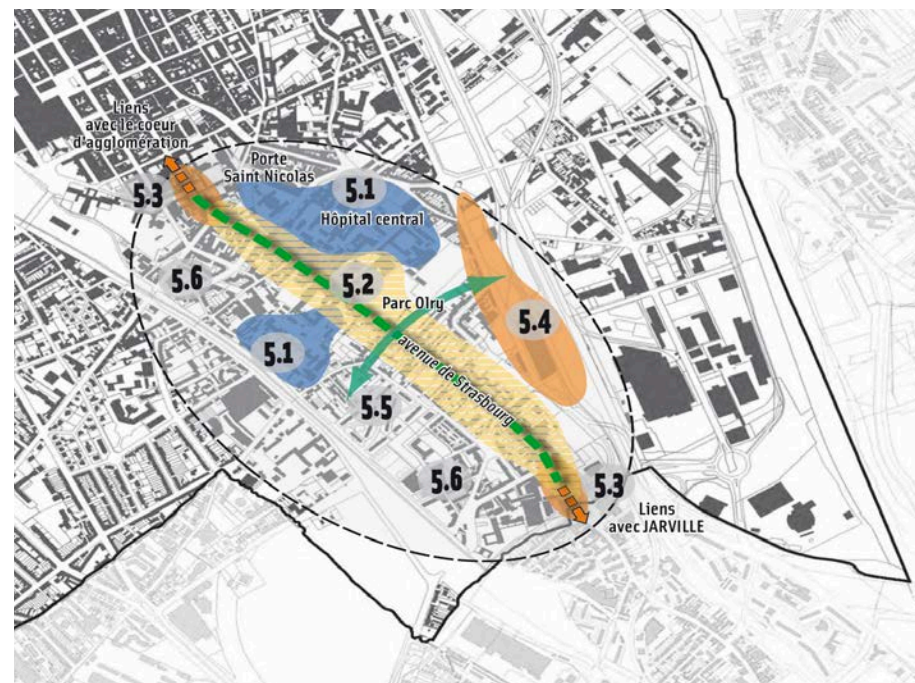


Figura 48: Orientações para harmonizar o patrimônio e a vida ativa da região Saint Pierre - René II.

Considerando a integração dos equipamentos principais atuais e futuros de Haussonville/Blandan o esforço ocorre no sentido de garantir a integração urbana e funcional do pólo ARTEM, reforçar o pólo de equipamentos Nancy-Thermal e a Cidade Judiciária, melhorar a qualidade dos espaços públicos e recuperar uma atmosfera de subúrbio, desdensificar e renovar a área e articular os percursos e usos urbanos em direção a Vandœuvre e Villers.

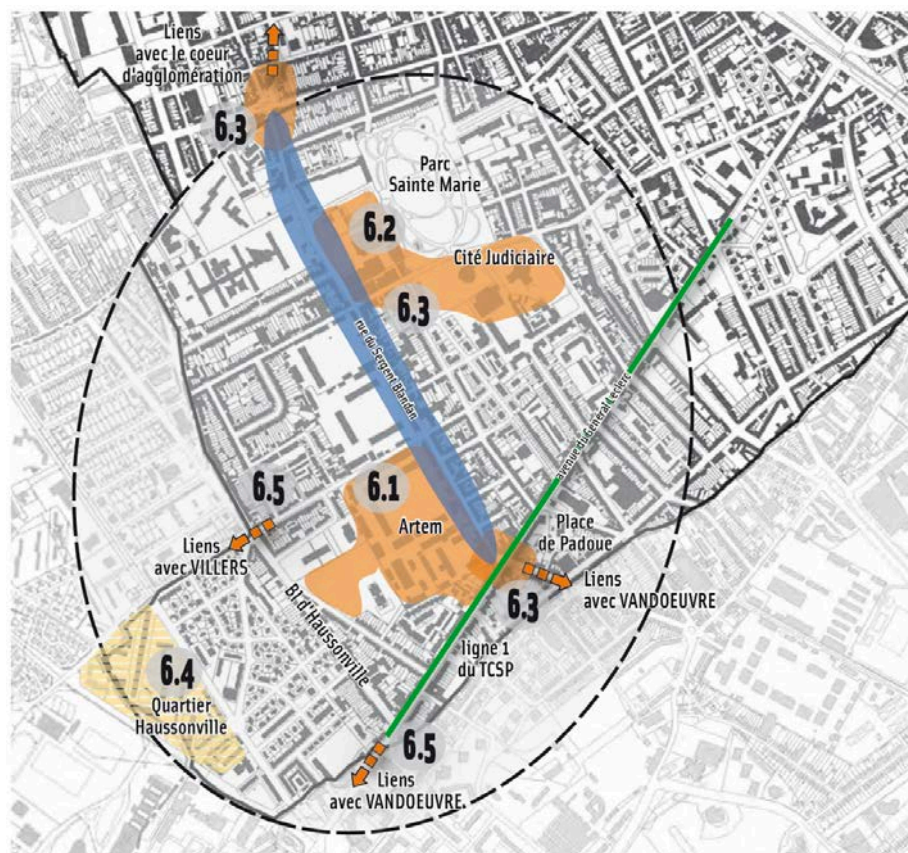


Figura 49: Orientações para integrar os grandes equipamentos a região Haussonville-Blandan.

Por fim, com relação a garantia do equilíbrio territorial em termos de viagens, equipamentos e qualidade de vida, os principais pontos colocados pelo PADD são a integração das orientações do plano de deslocamento urbano, o fortalecimento da malha de equipamentos e serviços de aglomeração e de proximidade e o reforço das ligações com as comunas vizinhas.

Orientações específicas Ile de Corse e Tapis Vert

Além de separar a cidade em zonas, o PLUi prevê ainda princípios urbanos e paisagísticos para áreas específicas, a depender de seu contexto e situação. É o caso dos bairros Ile de Corse e Tapis Vert.

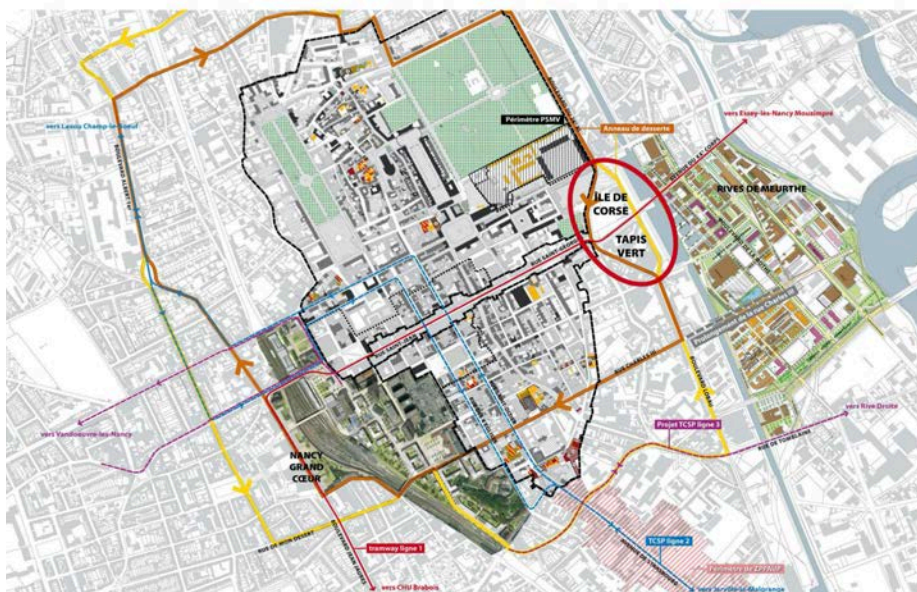


Figura 50: Localização.

A região marca a transição entre o Oeste histórico e o Leste renovado e deverá acomodar habitação, escritórios, serviços, estabelecimentos comerciais e estacionamento relacionados, excluída qualquer função logística geraria tráfego pesado.

A reurbanização deverá respeitar as regras de altura máxima do PLUi e uma área útil máxima de 28.000 m².

Não há restrição quanto ao estilo arquitetônico das fachadas, mas tanto as fachadas da rua Ile de Corse quanto o espaço público ao longo da avenida XXème Corps, deverão ser interrompidos pelo menos uma vez para manter a permeabilidade visual em direção ao miolo da quadra.



Figura 51: Alinhamento e gabarito das edificações.

Por conta do passado industrial do local, fica proibida a implantação de estacionamento enterrado, podendo o mesmo ser implantado no piso térreo, desde que seja coberto para oferecer ao nível superior um paisagismo vegetal completo no miolo da quadra.

Tanto na esquina da avenida XXème Corps quanto do Boulevard du XXIème Régiment d'Aviation, estabelece-se a altura máxima de 19 m, enquanto que para a fachada da rua Ile de Corse a altura máxima é fixada em 15 m e, para as demais, em 18 m.

Regulações

O PLUi e o PADD dividem a área de Nancy em zonas, para especificação das regras aplicáveis. Neste momento serão abordadas exclusivamente as regras que incidem sobre a área de estudo, composta pelas zonas: UAa, UAf, UBb, UBc, UD, UEa, UEe, UFa, UFb, UFc, UFd, URa, Uvb, Uvc, UVd e 2N.

Além das regulações específicas elencadas no quadro a seguir, o PADD determina que qualquer projeto está sujeito a aprovação, podendo ser recusado ou aceito em função de sua localização, arquitetura, dimensões ou pelo aspecto exterior dos edifícios ou obras em construção ou modificação, ou ainda caso entenda-se que sejam suscetíveis de prejudicar o caráter ou interesse de lugares vizinhos, paisagens naturais ou urbanas, bem como a conservação de perspectivas monumentais.

Com relação às fachadas ou partes de construção visíveis dos espaços públicos ou dos pontos de vista que marcam a paisagem da cidade, fica determinado que os edifícios devem, pela sua composição, seus materiais, suas cores e seus detalhes de implementação, apresentar um aspecto harmonioso com os edifícios do entorno.

O PADD determina ainda as quantidades mínimas de árvores exigidas por tipo de exemplar e estabelece o DAP mínimo para contabilização do exemplar. As áreas florestadas classificadas estão sujeitas ainda a regulamentos específicos.

Além disso, quando o estacionamento estiver localizado na beira da via, deve ser separado desta por plantio e, quando estiver em áreas verdes protegidas não deverá ser equipado com materiais

impermeáveis, como asfalto ou concreto.



Figura 52: Zonas incidentes na área de estudo.

Zona	Descrição	Recuo	Gabarito máximo	Estacionamento
UA a ^(A)	Área urbana mista que combina funções de habitação, serviços, comércio e atividades. Caracterizada por entidades urbanas de grande homogeneidade em termos de aspecto volumétrico e bairros, alguns dos quais com grandes qualidades patrimoniais.	Proibido recuo lateral em uma faixa de 5 m a partir do alinhamento do lote. Após a faixa, em caso de recuo lateral a distância contada horizontalmente de qualquer ponto do edifício até o limite do lote deve ser igual a, pelo menos, metade da diferença de altitude entre os dois pontos (respeitando o mínimo de 3,5 m). ^(C)		Edifícios residenciais: 1 vaga a cada 70 m ² de área, com no mínimo 1 vaga por u.h.. Para qualquer propriedade localizada em até 300 metros de uma parada de transporte público o padrão mínimo de estacionamento (exceto uso residencial) é reduzido em 20%.
UA f ^(B)			18 metros.	
UB b ^(B)	Área urbana de habitação, atividades e serviços cujas formas urbanas e arquitetônicas apresentam especificidades em termos de altura e localização ou cujos componentes urbanos são passíveis de evolução.	Não há obrigatoriedade quanto a existência ou não de recuo lateral. Em caso de recuo lateral a distância contada horizontalmente de qualquer ponto do edifício até o limite do lote deve ser igual a, pelo menos, metade da diferença de altitude entre os dois pontos (respeitando o mínimo de 3,5 m).	221,00 NGF ² .	
UB c ^(B)			223,50 NGF ² .	
UD	Área que circunda a Place Thiers, quarteirão em frente à estação intermodal. Objeto de grande reestruturação urbana.	Proibido recuo lateral.	27 metros.	

(A) Autorizada a realização de programas habitacionais desde que compreendendo 10 ou mais unidades habitacionais e que o número de moradias com 2 a 5 dormitórios represente pelo menos 90% do número total de moradias construídas, e o número de habitações com 4 ou 5 dormitórios represente pelo menos 10% do número total de moradias construídas.

(B) Com relação a profundidade das construções, esta não deve ultrapassar em mais de 3 m a profundidade dos edifícios principais existentes nos lotes adjacentes com um mínimo definido em 12 m calculado a partir do alinhamento do domínio público ou do limite do local reservado.

(C) Com relação a projeção, para qualquer terreno com mais de 1000 m², o PADD determina que a área de projeção máxima deve ser de 60%.



Figura 53: Edificações na zona UAa.

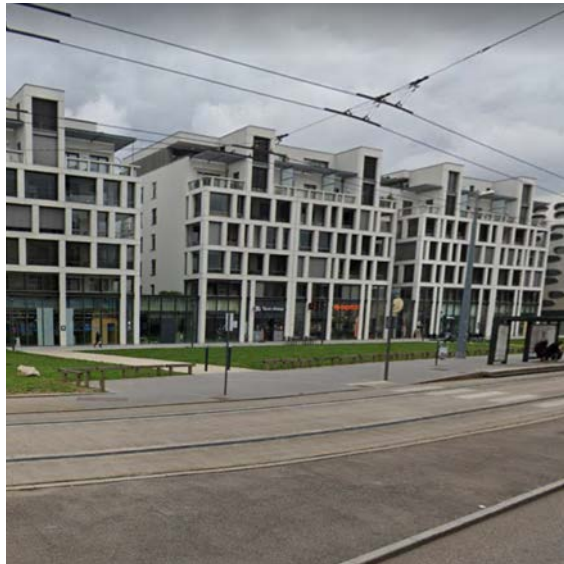


Figura 54: Edificações nas zonas UBb e UBc.



Figura 55: Edificações na zona UD.

Zona	Descrição	Recuo	Gabarito máximo	Estacionamento
UE a ^(D)	Inclui instalações públicas (hospitais, escolas, universidades, edifícios de saúde, esportes e culturais). Cobre parcialmente o ZAC Nancy Grand Coeur ³ .	Proibido recuo lateral em uma faixa de 5 m a partir do alinhamento do lote. Após a faixa, em caso de recuo lateral a distância contada horizontalmente de qualquer ponto do edifício até o limite do lote deve ser igual a, pelo menos, metade da diferença de altitude entre os dois pontos (respeitando o mínimo de 3,5 m).	Não deve exceder a maior altura existente na quadra. Se a altura existente for inferior a 18 m, a altura autorizada é de 18 m.	Edifícios residenciais: 1 vaga a cada 70 m ² de área, com no mínimo 1 vaga por u.h.. Para qualquer propriedade localizada em até 300 metros de uma parada de transporte público o padrão mínimo de estacionamento (exceto uso residencial) é reduzido em 20%.
UE e ^(D)			23 metros.	
UF a	Conjunto de setores que fazem parte da renovação urbana do bairro San Sebastián e constituem um conjunto urbano denso e multifuncional, bem como uma identidade particular da cidade.	Obrigatoriedade de construção no alinhamento da via, exceto ao longo da rua Saint-Thiébaud e da rua Cyfflé.	221,00 NGF ⁴ .	Edifícios residenciais: 1 vaga a cada 60 m ² de área, com no mínimo 1 vaga por u.h.. Para qualquer propriedade localizada em até 300 metros de uma parada de transporte público o padrão mínimo de estacionamento (exceto uso residencial) é reduzido em 20%.
UF b			289,80 NGF ⁴ .	
UF c			257,00 NGF ⁴ .	
UF d			265,00 NGF ⁴ .	

(D) Proibição de fachadas com mais de 20 m de comprimento cuja composição se baseie na repetição de um único elemento. Exceto para edifícios de caráter monumental.

3. De acordo com um projeto de 2004, a ZAC (Zona de desenvolvimento conjunto) "Nancy Grand Coeur" foi criada no contexto da requalificação do distrito da estação de trem. Está localizada em uma área com terrenos baldios e edifícios abandonados. Em 2009, o distrito foi rotulado como um 'eco-distrito' para mobilidade. As primeiras obras começaram em 2010.

4. O centro de Nancy varia entre o nível 195 (Parque Pepinière) e 209 (Cours Leopold) NGF.



Figura 56: Edificações na zona UEa.

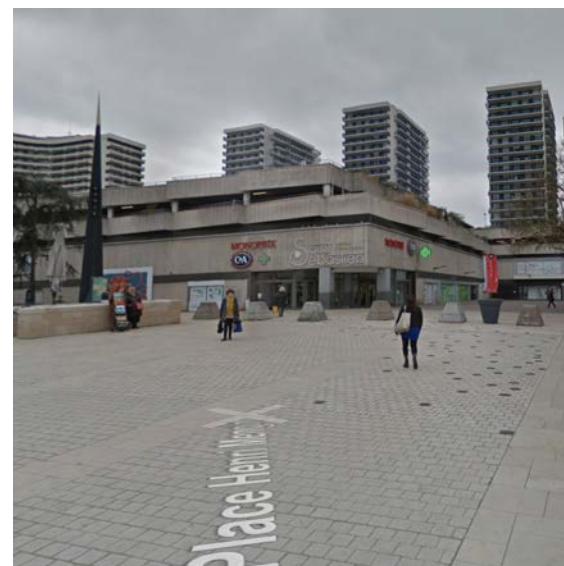


Figura 57: Edificações na zona UFa.

Zona	Descrição	Recuo	Gabarito máximo	Estacionamento
UR a	Faixas de servidão construídas e infraestruturas afetadas pelo transporte ferroviário e seus serviços.			Define-se apenas que deverá ser assegurado o correspondente às necessidades das construções.
UV b ^(E)	Concernem áreas afetadas por risco de inundação, movimento de terra ou mineração.	Construções devem localizar-se em uma faixa de 3,25 a 7 m medida a partir do alinhamento do lote.	209,38 NGF.	Edifícios residenciais: 1 vaga a cada 70 m ² de área, com no mínimo 1 vaga por u.h.. Para qualquer propriedade localizada em até 300 metros de uma parada de transporte público o padrão mínimo de estacionamento (exceto uso residencial) é reduzido em 20%.
UV c ^{(E)(F)}		Construções devem localizar-se em uma faixa de 7 m medida a partir do alinhamento do lote.	210,38 NGF.	
UV d ^{(E)(F)}			213,38 NGF.	
2 N ^(G)	Faixa de servidão do canal Marne-au-Rhin, margens do Meurthe e parques públicos (existentes ou futuros).		13 metros.	

(E) Os espaços abertos devem ser submetidos a um tratamento de qualidade que pode envolver árvores, plantações e diversas partes minerais. Esses espaços livres serão no solo ou em laje e podem ser convertidos em jardins fechados e cobertos, como estufas, jardins de inverno ou pátios plantados. São autorizados quiosques, estufas e passeios cobertos desde que justificados pela qualidade e consistência do projeto arquitetônico global.

(F) Obrigatório implantação de uma área mínima de pelo menos 30% de superfície de espaços livres ou plantados.

(G) Superfícies livres resultantes de operações de construção devem ser tratadas como espaços verdes.



Figura 58: Estação de trem localizada na zona UR.



Figura 59: Edificações na zona UVd.



Figura 60: Faixa de servidão.

Plano de Preservação e Valorização do Patrimônio Notável (PSMV)

O setor protegido de Nancy (indicado em azul) foi criado em 1976, cobrindo uma superfície de 150 hectares (10% da superfície da comuna). Em 2010 foi aprovada a revisão do plano, estendendo a área protegida para 166 hectares. Grande parte da área de estudo está contida na zona sujeita a legislação do Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur du Site Patrimonial Remarquable (PSMV).

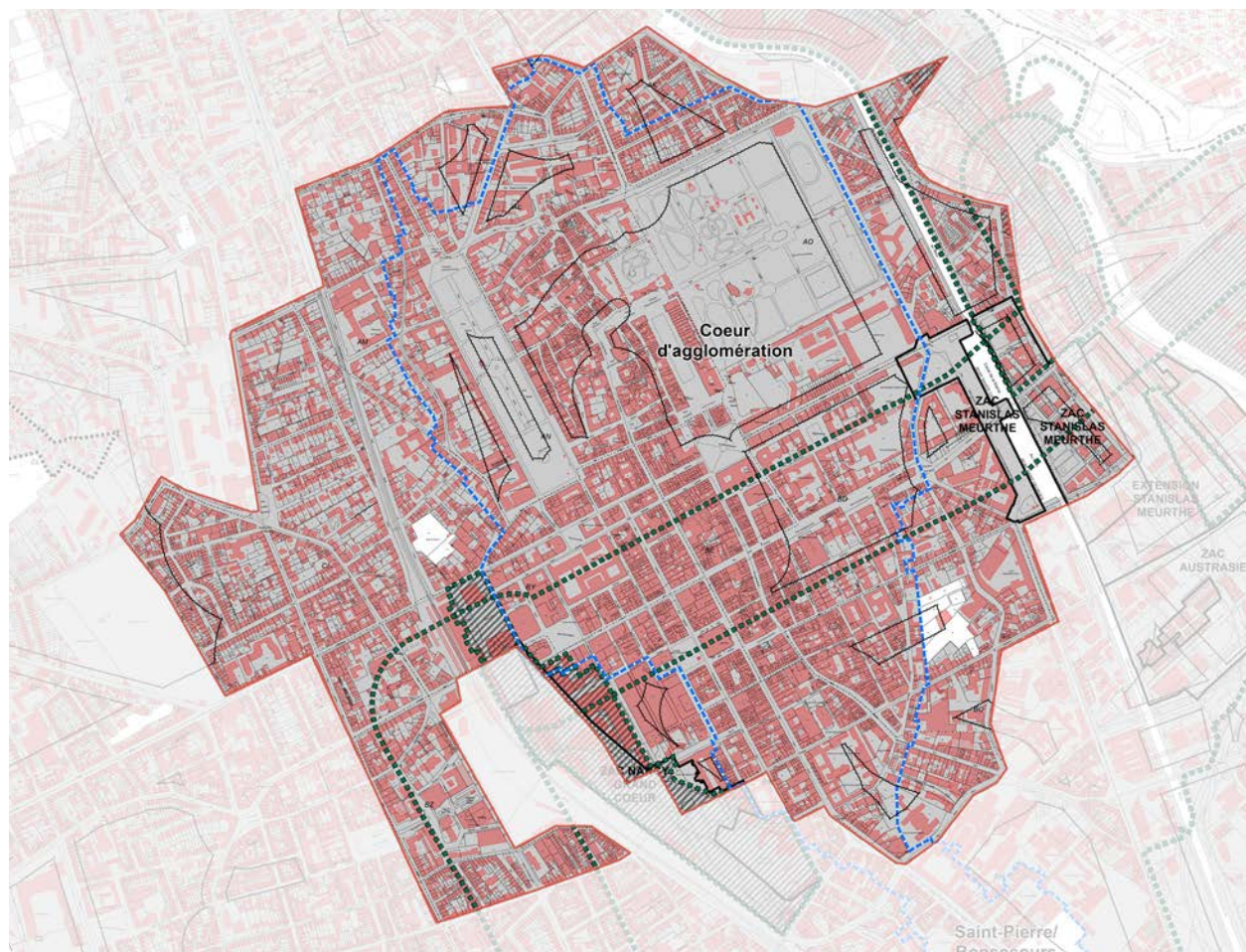


Figura 61: Perímetro protegido.

Ao contrário de outras cidades com planos de proteção e valorização municipais, Nancy insere suas estratégias de desenvolvimento na escala da Metropóle du Grand Nancy buscando, dentre outros, que a Cidade Velha não se torne um isolamento patrimonial, mas mantenha suas características específicas de bairro animado, habitado e dinâmico.

A revisão do plano em 2010 apresentava como principais objetivos a valorização e reforço da identidade arquitetônica, urbana e paisagística da cidade (através do aumento do conhecimento sobre o patrimônio) e a transformação do PSMV em um documento de urbanismo, uma expressão do projeto do centro de aglomeração da cidade.

No entendimento dos gestores era fundamental pensar sobre a adaptação de certos usos aos requisitos do patrimônio, bem como também reconhecer o patrimônio como um contribuidor para a qualidade de vida no centro e como um fator de grande apelo residencial, econômico e turístico.

O perímetro protegido engloba áreas com especificidades distintas e tem diferentes necessidades considerando as escalas metropolitana, de centro de aglomeração e de bairro.

Em termos de escala inter-regional os dois focos principais envolvem a valorização dos sítios reconhecidos pela UNESCO e o desenvolvimento de uma mobilidade além da fronteira, em um contexto de desequilíbrios entre uma forte atratividade demográfica no noroeste (Luxemburgo, Valônia - Bélgica) e os territórios mais preteridos no Leste e no Sul (incluindo Lorena).

Considerando a escala urbana de Nancy, o principal ponto gira em torno da ambição de atratividade econômica e residencial.

Por fim, considerando a escala de centro de aglomeração, os dois focos principais buscam o equilíbrio de ofertas residenciais e “serviços” urbanos e a determinação das “especificidades” próprias do centro histórico, podendo representar a imagem e a atratividade do conjunto do centro de aglomeração.

Diretrizes

As diretrizes estabelecidas no PSMV buscam manter a qualidade das unidades de paisagem vegetada não urbanizadas, definir limites para a urbanização para preservar grandes entidades paisagísticas, preservar os cones de visualização, continuar a abrir a cidade à água e em particular ao canal e ao Meurthe - como apoios no desenvolvimento de atividades e instalações de lazer, preservar e melhorar os locais de patrimônio levando em consideração os usos contemporâneos de modo a aumentar a atratividade da região metropolitana, melhorar o ambiente de vida preservando e valorizando o patrimônio construído e paisagístico, preservar a diversidade e melhorar a qualidade de vida nos bairros e reconciliar a preservação e valorização dos patrimônios arquitetônico, paisagístico e urbano e a criação contemporânea.

As orientações propostas no PSMV consideram três escalas: escala metropolitana, escala de “centro urbano” e escala do “bairro”. Naquilo que diz respeito à escala metropolitana as diretrizes buscam o alcance do equilíbrio, com cada aglomeração sendo capaz de afirmar suas especificidades e seus marcos territoriais, colocando em evidência seu valor patrimonial e a dimensão de sua atratividade.

Na escala intermediária, de “centro urbano”, as diretrizes almejam a coesão e atingir uma abordagem global, considerando diversidade e complementaridade das ofertas residenciais, econômicas e de serviços, além de organização da mobilidade e coerência no desenvolvimento dos espaços públicos.

Finalmente na escala do bairro, busca-se a preservação e avaliação dos espaços.

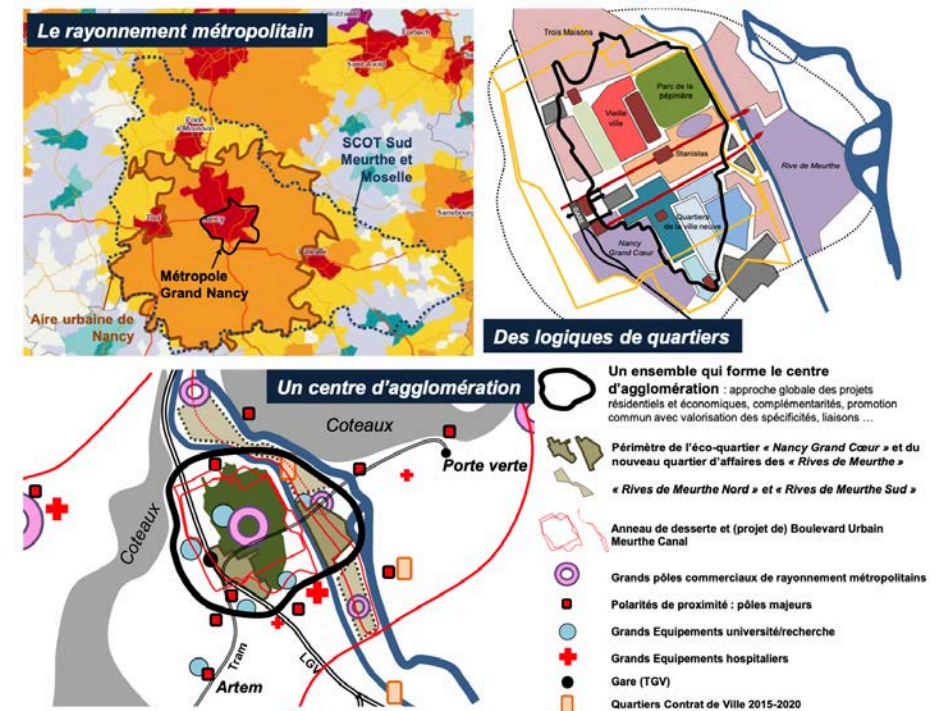


Figura 62: Escalas de orientação.

O plano define, além das orientações específicas, ambições estratégicas e temáticas de trabalho. Das ambições estratégicas destacam-se: contribuir para a afirmação, atratividade e desenvolvimento geral do centro de aglomeração; contribuir para a coesão geral do centro urbano e contribuir para o reconhecimento das questões locais específicas de cada um deles.

As temáticas de trabalho por sua vez são apresentadas por área: comércio, setor terciário e serviços, mobilidade e espaços públicos, habitação e turismo. Das temáticas propostas para o âmbito do comércio, destacam-se a consolidação da estrutura

comercial, o apoio aos desafios da reestruturação comercial, o aumento da oferta comercial através de rotas e serviços inovadores e o ajuste das políticas de estacionamento e delivery.

Com relação ao setor terciário e os serviços, as temáticas focam na manutenção e no desenvolvimento das atividades de serviço contribuindo para a qualidade de vida no centro e o acolhimento de novas atividades terciárias no centro histórico. As temáticas da área de habitação visam o tratamento de moradias degradadas⁷, o desenvolvimento do estoque vago e de uma oferta residencial atraente e única no centro da cidade, além da melhora do desempenho energético dos edifícios antigos.

No que diz respeito ao turismo, as temáticas de trabalho tem como foco uma avaliação mais global dos ativos a serem comprometidos e o reforço dos itinerários turísticos. Na área de mobilidade e espaços públicos, o foco se coloca em garantir e qualificar viagens curtas, promover a intermodalidade, esclarecer o papel do veículo no centro da cidade, evoluir quanto às políticas de estacionamento e desenvolver e promover a rede verde na cidade.

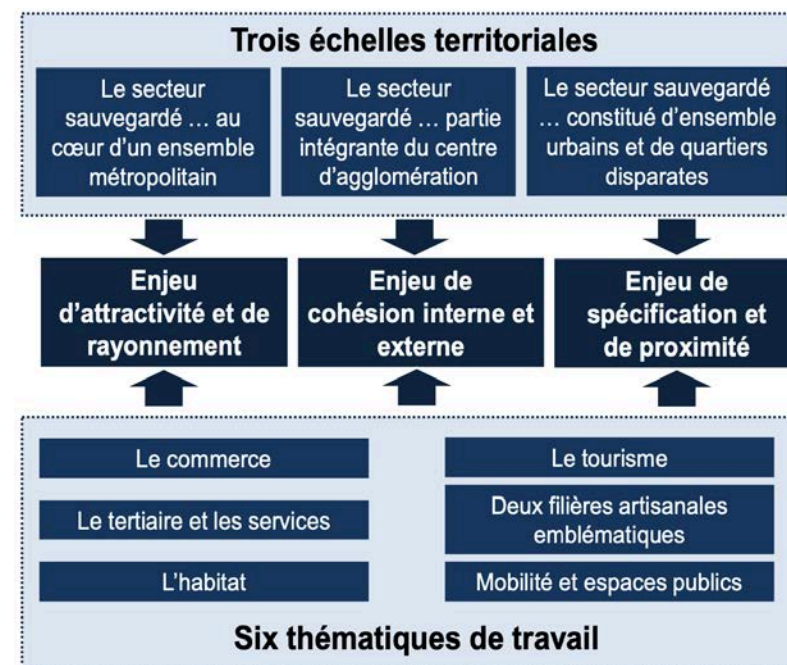


Figura 63: Organização das temáticas de trabalho.

7. Moradias sem manutenção e restauro, insalubres.

Orientações

Para além dos objetivos, das temáticas de trabalho e das diretrizes, o PSMV estabelece um conjunto de regras específicas que versam sobre as fachadas, os padrões de restauro, a implantação e volumetria dos edifícios e também sobre os espaços não construídos, as vias de acesso e as áreas vegetais.

As orientações com relação aos espaços construídos vão na direção do desenvolvimento durável e da melhora das performances energéticas das construções.

O PSMV estabelece que qualquer intervenção em edifício histórico deve ser acompanhada, no mínimo, de estudo arquitetônico e técnico, possibilitando a realização de projeto de reabilitação e melhoria consistente no desempenho energético, levando em consideração todos os fatores que podem influenciar o objetivo almejado: princípios de isolamento das diferentes partes do edifício, intervenções na marcenaria ou no sistema de aquecimento, utilização de energias renováveis etc. e determina que as soluções recomendadas devem privilegiar equipamentos, materiais e técnicas de trabalho que respeitem as características dos edifícios históricos.

Espaços Edificados

Com relação aos edifícios existentes, as orientações do PSMV determinam que as intervenções devem garantir a preservação e a valorização do patrimônio e, uma vez que a fachada ou um conjunto de fachadas apresente coerência arquitetônica, seu tratamento, bem como o tratamento das aberturas, deve respeitar essa homogeneidade.

As estruturas antigas devem ser preservadas, restauradas e eventualmente reconstituídas⁹. E, qualquer intervenção no edifício inteiro ou na fachada deve ser uma oportunidade para remediar qualquer distúrbio estrutural. A recuperação deve ser realizada com materiais semelhantes ou compatíveis aos existentes, sempre através da implementação de técnicas tradicionais.



Figura 64: Villa Majorelle.

Com relação às varandas e toldos existentes e de interesse patrimonial, estes devem ser preservados e restaurados de acordo com seus arranjos originais. Aqueles que forem sem valor patrimonial e que possam prejudicar a estrutura do edifício, sua percepção visual ou alterar a fachada ou o ambiente, devem ser removidos.

Além disso, deve-se respeitar as características do edifício, de modo que a criação de novas aberturas não é desejada, exceto na medida em que se insiram na composição da fachada. Considerando as aberturas no térreo, as mesmas devem ser realizadas em respeito ao equilíbrio da fachada e dos materiais existentes, sempre mais altas que largas, ou no máximo quadradas.

9. As prescrições regulatórias de Nancy são passíveis de extensa análise do ponto de vista do conceito de falso histórico de Cesare Brandi. No entanto, tal análise não será objeto deste trabalho.

Volumetria e Implantação

A principal preocupação com relação a implantação e a volumetria das construções é a preservação da incidência de luz solar tanto nas construções existentes quanto nas planejadas. Além disso, o PSMV estabelece que novas construções devem garantir boa integração com o edifício vizinho e não devem afetar a aparência da paisagem urbana.

Para construções existentes, certos elementos de construção de natureza técnica (máquinas de elevadores, salas de caldeiras, dutos de chaminé etc.) podem ser admitidos em altura excedente a atingida pela construção desde que sua aparência arquitetônica respeite o regramento definido e que sejam dispositivos destinados a economizar energia ou produzir energia renovável, como painéis solares térmicos ou fotovoltaicos, telhados verdes etc.

Os imóveis definidos pelo documento como do tipo A e B não podem ter sua altura modificada, exceto no caso de restabelecimento do terraço conforme volume original ou conforme volume coerente com a época e o estilo da construção.

Além disso, qualquer terreno que fizer fronteira com via pública deverá ter sua construção edificada no alinhamento da rua.

Nos fundos a construção poderá ultrapassar ou recuar um limite de 2 m com relação aos lotes vizinhos e, caso não haja vizinho no lote lindeiro, a implantação deverá ter profundidade máxima de 12 m. Além disso, caso os edifícios apresentem recuo lateral, estes devem ter no mínimo 3 m.

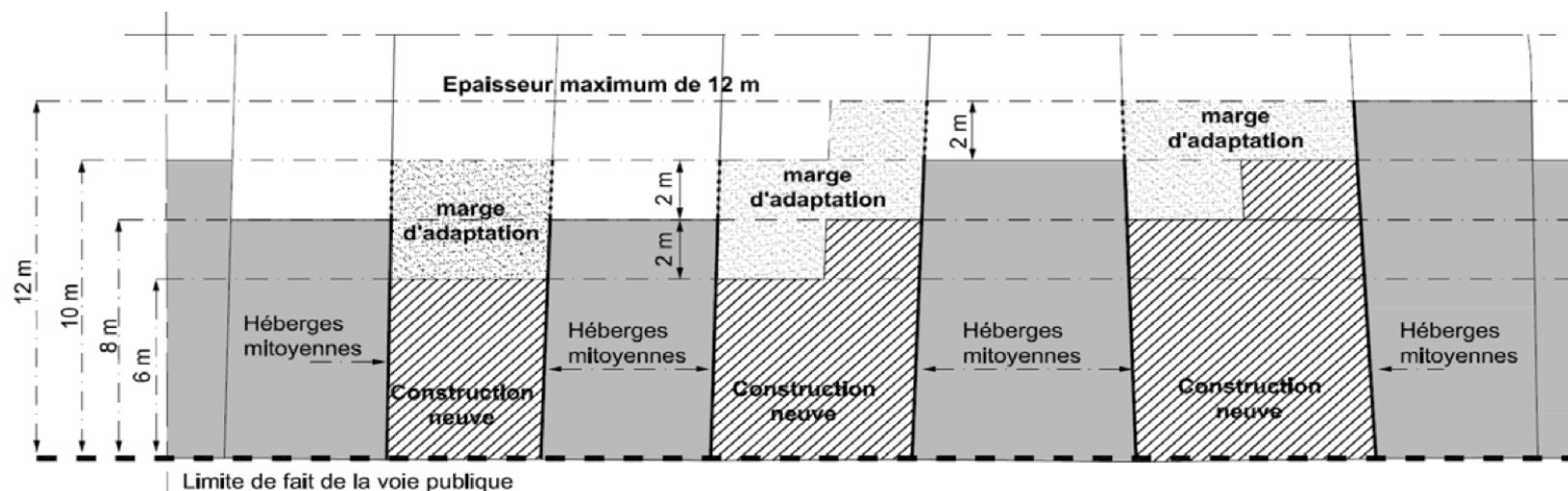


Figura 65: Croqui ilustrativo.

Em configurações particulares relacionadas a linearidades importantes ou a eixos visuais sobre um espaço livre, ficam justificadas rupturas na implantação da edificação no alinhamento do lote e, caso o edifício não seja implantado no alinhamento, é obrigatório a instalação de um fechamento no alinhamento do lote.

Considerando o gabarito das edificações, este é contado a partir do nível da rua ou - para edificações no interior do lote - a partir do nível do solo natural existente, até a calha do telhado. São consideradas edificações no interior do lote os trechos de edificação localizados a mais de 12 m do alinhamento da rua.

Edificações localizadas no alinhamento do lote têm gabarito máximo aceitável igual aos vizinhos, com tolerância de 1 m nos casos onde o uso da tolerância permitir a execução de um nível a mais.

Caso a nova edificação se insira em um alinhamento homogêneo¹⁰, esta deverá respeitar o nível da calha do telhado existente e, caso a construção se insira entre dois edifícios de altura estritamente igual, sua altura deverá ser exatamente a mesma dos vizinhos.

Além disso, novas construções no interior do lote devem, a princípio, se encostar nos volumes ou muros construídos, a fim de favorecer a criação de espaços livres no meio da parcela. No entanto, no caso de não haver volume construído ou muro, novas construções podem ser implantadas no limite do lote ou a uma distância de 3 m.

10. Sucessão de ao menos 3 edifícios cuja altura até a calha do telhado é sensivelmente igual - diferença máxima de 40 cm.

Interior das Edificações

Com relação às alterações no interior dos edifícios para melhora da performance energética, em edifícios protegidos pelo plano de proteção, as intervenções devem levar em consideração características específicas do interior das construções, de modo a não afetar os elementos patrimoniais existentes e ser compatível com eles.

As escadarias antigas devem ser preservadas, revelando as tradições locais de carpintaria e marcenaria, preservando e restaurando as escadas de pedra revestidas que são herança de importância primordial em Nancy. A iluminação natural e os dispositivos de ventilação devem ser restaurados, bem como as decorações de interesse ainda preservadas nas áreas comuns.

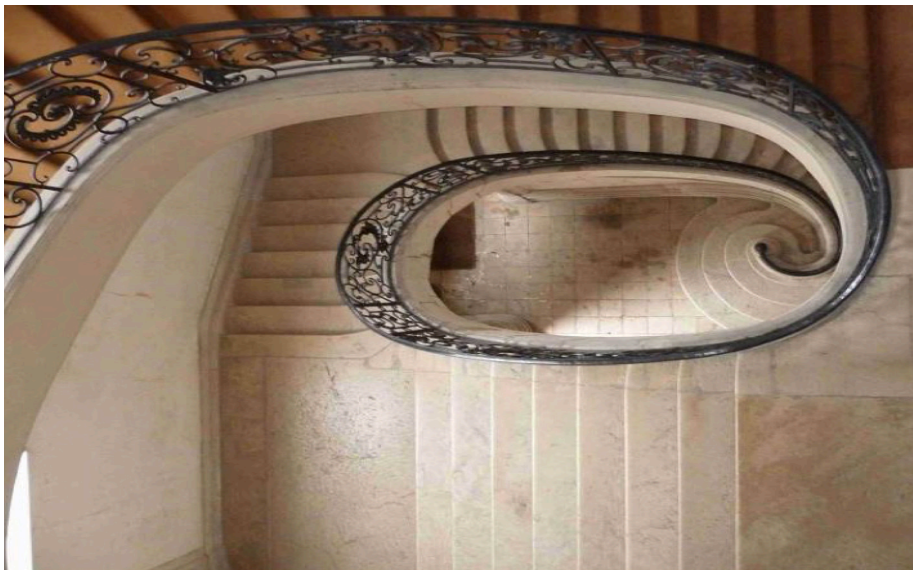


Figura 66: Escada preservada.

As áreas internas privadas dos edifícios podem ser adaptadas ao estilo de vida atual, mas devem preservar e valorizar os elementos decorativos e qualitativos como painéis, marcenaria, lareiras etc.

Em termos de adaptação para atendimento das regras de acessibilidade e segurança contra incêndio, deve-se buscar sempre a solução menos invasiva ao patrimônio edificado. Deve-se priorizar a intervenção no interior das edificações, através da instalação de rampa, elevador ou rebaixamento do nível do solo do térreo, movendo a entrada para o local com menor diferença de altura se a rua for inclinada. Caso não seja possível, uma alteração no exterior da edificação pode ser implantada com prioridade para fachadas não visíveis no espaço público. Nos casos de edifícios protegidos pelo PSMV, pode ser solicitada uma isenção de atendimento à legislação, no caso onde nenhuma solução satisfatória puder ser encontrada, tendo em conta o valor patrimonial da construção.

Os projetos de restauração devem manter a lógica estrutural específica do edifício. Treliças antigas devem ser preservadas, restauradas ou reconstituídas e a remoção parcial ou total de qualquer parte estrutural é proibida.

Além disso, as intervenções visando a divisão dos volumes devem ser realizadas de acordo com as estruturas existentes e não devem impedir a ventilação natural de cada volume.

Fachadas

Com relação às fachadas, as recomendações visam a manutenção da consistência das mesmas e o restauro dos elementos de pedra revestida. Além disso, especificamente sobre os pisos térreos, coloca-se a intenção de manutenção do alinhamento dos vãos e delimitação das vitrines respeitando o espírito da composição da fachada.

Estabelece-se ainda que as fachadas devem apresentar simplicidade em termos de elementos da estrutura e ornamentos e, haja visto que a arquitetura tradicional de Nancy raramente mostra sacadas projetadas - exceto de modo pontual e ornamental - os novos espaços “exteriores” que prolongam as unidades habitacionais deverão ser compostos, em todos os níveis, afastados das fachadas visíveis da rua ou do espaço público.



Figura 67: Vitrine comercial.

As fachadas voltadas para a rua devem se integrar com o conjunto das fachadas da rua, enquanto que a fachada voltada para o meio do lote pode apresentar maior liberdade de composição, seja para buscar ventilação e iluminação, seja para receber terraços e varandas.

As recomendações divergem para os edifícios protegidos pelo PSMV e para os demais edifícios. No caso dos edifícios protegidos, fica proibida a adição de qualquer camada de isolamento ao exterior, mas, na medida em que a aparência externa não seja modificada (em particular as molduras e as decorações), estes edifícios podem receber uma camada de gesso à base de cal.

Para os edifícios não protegidos, as fachadas que não se abrem para o espaço público ou dele não são visíveis, não apresentando elementos estruturais ou decorativos, podem receber camadas de isolamento. Tratam-se principalmente de edifícios construídos com materiais e técnicas modernas: blocos de concreto, revestimento de fachada etc. As condições de instalação devem permitir tratamento de qualidade e garantir a saúde e sustentabilidade das estruturas, além de não prejudicar o desempenho técnico das fachadas - em particular as trocas entre o exterior e o interior do edifício.

Especificamente em termos de material e pintura, o uso de materiais e técnicas inovadoras em termos de aparência e técnicas de construção relacionadas, por exemplo, à escolha de uma abordagem de alta qualidade ambiental ou o uso de energias renováveis, é recomendado, mas os tons predominantemente presentes no entorno imediato devem ser respeitados. Além disso, a escolha da cor e dos materiais pode ser imposta quando a construção fizer parte de uma sequência de arquitetura homogênea.

Telhados

Com relação aos telhados, especifica-se - em acordo com as diretrizes gerais - que os materiais de cobertura devem ser escolhidos de acordo com a tipologia do edifício e seu volume de cobertura. Além disso, o novo fornecimento de luz - através de tetos de vidro ou clarabóias - fica obrigado a corresponder a um design que respeite a estrutura e a interpretação do patrimônio, do espaço público e dos edifícios vizinhos.

Para as clarabóias e chaminés de interesse arqueológico, histórico ou arquitetônico, define-se que devem ser mantidas ou recuperadas de forma idêntica, enquanto que as que não apresentem interesse arqueológico ou arquitetônico podem ser removidas e aquelas que forem prejudiciais ao interesse arqueológico, histórico ou arquitetônico do edifício deverão ser, na ocasião de uma reforma ou restauro, excluídas ou sujeitas a melhoria de sua aparência.



Figura 68: Estilo de telhado predominante.

Considerando as aberturas no telhado, as mesmas devem ser instaladas do mesmo tamanho e alinhadas em relação às aberturas na fachada e devem ter um tamanho máximo de 0,80 x 1,00 m.

A instalação de placas solares só poderá ser considerada em telhados não visíveis do espaço público e desde que não prejudiquem a vizinhança e nem afetem a vista ou qualquer perspectiva significativa da cidade.

Além disso, com relação aos terraços de cobertura, define-se que estes são permitidos desde que os volumes sejam fragmentados e o tratamento arquitetônico garanta boa integração e durabilidade. As novas lajes acessíveis podem ser convertidas em espaços verdes com caráter urbano, participando na amenidade, paisagem e biodiversidade da cidade.

Marcenaria

Para a marcenaria dos edifícios, considera-se necessária a conservação das esquadrias de interesse patrimonial se estiverem relacionadas com o tipo arquitetônico do edifício, incluindo portas de entrada (de pedestres e veículos), janelas, persianas e venezianas de madeira ou ferro. No caso dos dispositivos não apresentarem condição de restauro, os mesmos devem ser usados como modelo para a substituição.



Figura 69: Janela restaurada.

No caso de novas marcenarias, estas devem estar em relação com a época e o tipo arquitetônico da construção e devem ser executadas em madeira - ou então em metal, a depender da tipologia do edifício. Além disso, é necessário que sejam homogêneas em toda a fachada, com possível exceção para locais com atividades e lojas no piso térreo.

Com relação as cores da marcenaria, além da interdição do uso do branco e da busca por uma harmonia com as edificações do entorno, estabelece-se que as portas - inclusive as de garagens - devem ser pintadas em cores escuras e não brilhantes sendo permitida a variedade de tons entre o azul, vermelho, verde escuro, marrom e cinza.

As entradas para garagens - privadas ou comuns - devem ser sólidas e inspiradas nos designs de modelos antigos com molduras e painéis com ripas ou tábuas verticais ou cruzadas, devendo ser feitas de madeira e obrigatoriamente harmonizando com a marcenaria do edifício e seus tons. Além disso, com relação aos dispositivos motorizados, estes devem ser completamente invisíveis do lado de fora.

Vitrines e Janelas Comerciais

Com relação as vitrines e terraços comerciais, o documento prevê que devem se integrar de modo harmonioso com o elemento construído e o patrimônio, respeitando as tipologias arquitetônicas das fachadas dos imóveis nos quais se inserem e jamais mascarando ou cobrindo - total ou parcialmente - os elementos arquitetônicos da fachada do imóvel.

Além disso, as vitrines devem localizar-se preferencialmente no alinhamento ou então recuadas no máximo de 15 cm e, no caso de uma loja se estender por vários edifícios contíguos, os limites de parcela/edifício devem ser claramente marcados. Em termos de material, deverão ser em vidro claro, transparente, sem serigrafia, informação colada ou projeção de uma imagem sobre o vidro.



Figura 70: Vitrine comercial.

Terraços

Instalações de terraços¹¹ em espaço público ou privado que participem da leitura do espaço público não devem obscurecer a visão urbana ou a percepção das construções protegidas. Dentro do perímetro protegido pela UNESCO apenas a Place Stanislas e a rua Héré podem acomodar terraços, os quais podem ser anuais ou sazonais.



Figura 71: Terraço em espaço público.

Com relação às dimensões do terraço, a largura da calçada deve permitir uma passagem livre a ser mantida para o tráfego de pedestres de 1,40 m, em uma altura livre mínima de 2,30 m e o acesso às lojas e edifícios deve ser livre e desimpedido.

Os terraços podem ser totalmente “fechados” (móveis e materiais que não podem ser devolvidos após cada fechamento) ou livres - compostos exclusivamente por móveis e equipamentos que podem ser guardados após cada fechamento, deixando o espaço público livre de qualquer influência. Sua concepção deve visar um aspecto visual satisfatório e uma percepção fluida do espaço público, sem constituir obstáculos visuais.

Alinhado com o objetivo de garantir uma percepção fluida, nenhum revestimento individual de piso é autorizado, por outro lado, telas laterais dobráveis ou divisórias baixas podem ser autorizadas e implementadas e a proteção do terraço pode ser constituída por um toldo ou guarda-sóis. Para cada terraço, os guarda-sóis devem ter uma única unidade de cor, podendo ser redondos ou quadrados, e devem estar em um único suporte central.

Com relação aos mobiliários inseridos nos terraços, estes devem ser em um único modelo de mesas e cadeiras - ficando vetada a colocação de mesas altas sem cadeiras.

11. Neste contexto, refere-se a terraços como sendo os espaços implantados no térreo sobre o passeio público.

Fechamentos

Considerando os fechamentos sobre o espaço público, quaisquer que sejam (paredes, grades, muros de contenção, portas e portões), devem ser preservados e restaurados de acordo com suas técnicas específicas - paredes de alvenaria e grades de aço ou ferro fundido na maioria dos casos, a menos que não sejam adequados para o ambiente construído ou paisagístico.



Figura 72: Casa com fechamento.

Com relação aos fechamentos entre lotes, a composição da paisagem deve possibilitar a compreensão da leitura milenar de divisão do lote e, no caso excepcional de remoção total da parede

do recinto, o traço no solo deve ser fisicamente mantido, pelo menos a marcação da parede ao nível do solo. A demolição total das cercas divisórias é proibida, mas, entre dois pátios contíguos com pequenas áreas, a substituição de uma parede sólida por uma cerca aberta pode ser admitida, desde que este princípio melhore a habitabilidade e o saneamento das instalações.

Fechamentos que não tenham interesse arquitetônico ou patrimonial devem ser nivelados considerando uma das três alturas aceitáveis: 2,40 m - altura que permite delimitar os espaços livres privados impedindo vistas e acessos, 1,20 m - cerca de altura intermediária que permite delimitar espaços livres privados impedindo o acesso, ou 0,60 m - altura mínima da cerca que permite materializar um limite enquanto permitindo acesso e visualizações.

Especialmente no que diz respeito a terrenos virados diretamente para uma rua ou praça - pública ou privada, determina-se que estes devem ser delimitados por uma cerca, cuja altura não deve ultrapassar 2,50 m.

Redes de Tram

A cidade de Nancy é abastecida por 1 linha de tram, alimentada por cabeamento aéreo, o qual pode ser mantido ou substituído como parte de uma mudança.

Considerando a implementação de futuras redes, estabelece-se a instalação de um trilho condutor de energia pelo solo, tornando possível eliminar qualquer forma de cabeamento aéreo, em toda a área do centro histórico. Além disso, fica proibida a fixação dos suportes de alimentação elétrica do tram nas fachadas de monumentos históricos e, devendo ser estudadas caso a caso, em edifícios protegidos dos tipos A e B.



Figura 73: Rede de tram na Rue Saint Jean.

De modo geral, os suportes não devem distorcer ou danificar elementos do patrimônio e devem estar sujeitos a um desenho específico por serem considerados elementos de mobiliário urbano. A cor e o tom dos dispositivos deverá ser idêntico ao do mobiliário urbano definido pela cidade.

Espaços Não Edificados

Buscando garantir a qualidade paisagística e ecológica dos espaços abertos, são elencadas diretrizes quanto à configuração, o tratamento do solo e as condições de desenvolvimento de suas plantações. O PSMV impõe que os espaços abertos devem respeitar, além das demais prescrições, as características morfológicas da malha urbana da quadra e do entorno em que se inserem.

O documento estabelece que os espaços livres devem ter uma geometria voltada para garantir um bom desenvolvimento das plantações e que devem ser evitadas configurações de divisão ou faixas estreitas. Além disso, devem receber tratamento de qualidade, o que pode ser associado ao plantio de árvores, gramados e/ou jardins e coberturas minerais permeáveis.

Com relação ao patrimônio paisagístico, as orientações se colocam no sentido de valorização da trama verde de Nancy e introdução da “natureza” na cidade para promover a biodiversidade e o combate ao aquecimento global.

O documento prevê proteção e reforço dos espaços plantados existentes e a criar e também a determinação dos espaços que devem receber plantações, além do favorecimento dos telhados verdes.

O tratamento e gestão dos espaços livres deve promover a manutenção e ampliação da moldura verde através de uma visão global do território em questão.



Figura 74: Espaço livre vegetal.

O plano da paisagem coloca a intenção de manter as linhas principais da paisagem e reconectar as grandes continuidades naturais e define seis eixos principais:

Eixo 1: valorização e preservação dos fortes elementos naturais e a inscrição da aglomeração em sua geografia; proteção e valorização do patrimônio hídrico; restauração e preservação dos principais corredores biológicos.

Eixo 2: valorização do corredor Meurthe como um espaço diversificado que atravessa a aglomeração; proteção de áreas sensíveis e realce paisagístico dos seus diferentes trechos.

Eixo 3: entendimento das encostas como um importante marco paisagístico; preservação e valorização dos pomares.

Eixo 4: entendimento da relação cidade/encosta: uma relação direta entre o ambiente urbano e o ambiente natural no qual se encaixa; manutenção e valorização das visões e perspectivas.

Eixo 5: intervenção na paisagem urbana existente e futura; entendimento da paisagem como elemento patrimonial; desenvolvimento de urbanismo paisagístico em áreas de expansão urbana; aplicação de paisagismo nos setores em reestruturação; requalificação da paisagem das infraestruturas e arredores.

Eixo 6: organização da prática paisagística.

O documento prevê proteção e reforço dos espaços plantados existentes e a criar, além da determinação dos espaços que devem receber plantações e do favorecimento dos telhados verdes.

Com relação aos espaços não vegetalizados, as principais intenções são de favorecer uma visão global do espaço e valorizar o conjunto dos espaços públicos, tendo em conta a sua tipologia e estilo arquitetônico, revelando e destacando os espaços e edifícios emblemáticos do centro histórico e requalificando espaços e elementos que interferem na boa leitura da cidade. Para tanto, devem ser consideradas a estratificação e história da cidade, a definição de ambientes de acordo com o contexto urbano, a localização dos edifícios e características da paisagem histórica, os acessos, a influência da luz, a topografia e o nivelamento do terreno.

Deve-se buscar, através da hierarquização de vias, uma melhor divisão do espaço, privilegiando o pedestre. Além disso, para valorizar o conjunto dos espaços públicos, o PSMV propõe a definição de uma linha de mobiliário - considerando qualidade, facilidade de manutenção e substituição - e a instalação de iluminação de acordo com o plano de iluminação existente para a cidade, que considera as diferentes escalas de percepção.

Prescrições particulares relativas aos conjuntos paisagísticos protegidos

Os espaços livres sujeitos a prescrições particulares dividem-se em: espaço protegido por seu interesse patrimonial e/ou histórico e espaço protegido pela qualidade de vida associada. Cada um destes subdivide-se ainda em espaço predominantemente vegetal e espaço predominantemente não vegetal.

Os espaços não vegetalizados constituem uma unidade de paisagem protegida por sua qualidade estética ou histórica, sua função no ambiente construído e na paisagem urbana. Devem ser valorizados, aprimorados e possivelmente requalificados e seu tratamento deve respeitar as características tradicionais do tecido urbano em que se inserem, além de permitir boa integração do espaço protegido em seu ambiente construído.

No caso dos espaços não vegetalizados protegidos por seu interesse patrimonial ou histórico, fica proibida a construção de edifícios em elevação ou no subsolo e, além disso, tanto os pisos quanto os elementos de arquitetura e paisagismo (esculturas, fontes, poços, reservatórios etc.) devem ser preservados e restaurados.

Já os espaços não vegetalizados protegidos pela qualidade de vida associada (jardins de bairro, por exemplo) podem ser alvo de alterações e modificações se seu aspecto não estiver conforme a valorização do patrimônio arquitetônico, urbano e paisagístico. Ademais, também devem ser preservados e restaurados os pisos e elementos de arquitetura e, além disso, a pavimentação de novos empreendimentos deve ser consistente com o conjunto arquitetônico no qual se inserem e com o período de sua construção.

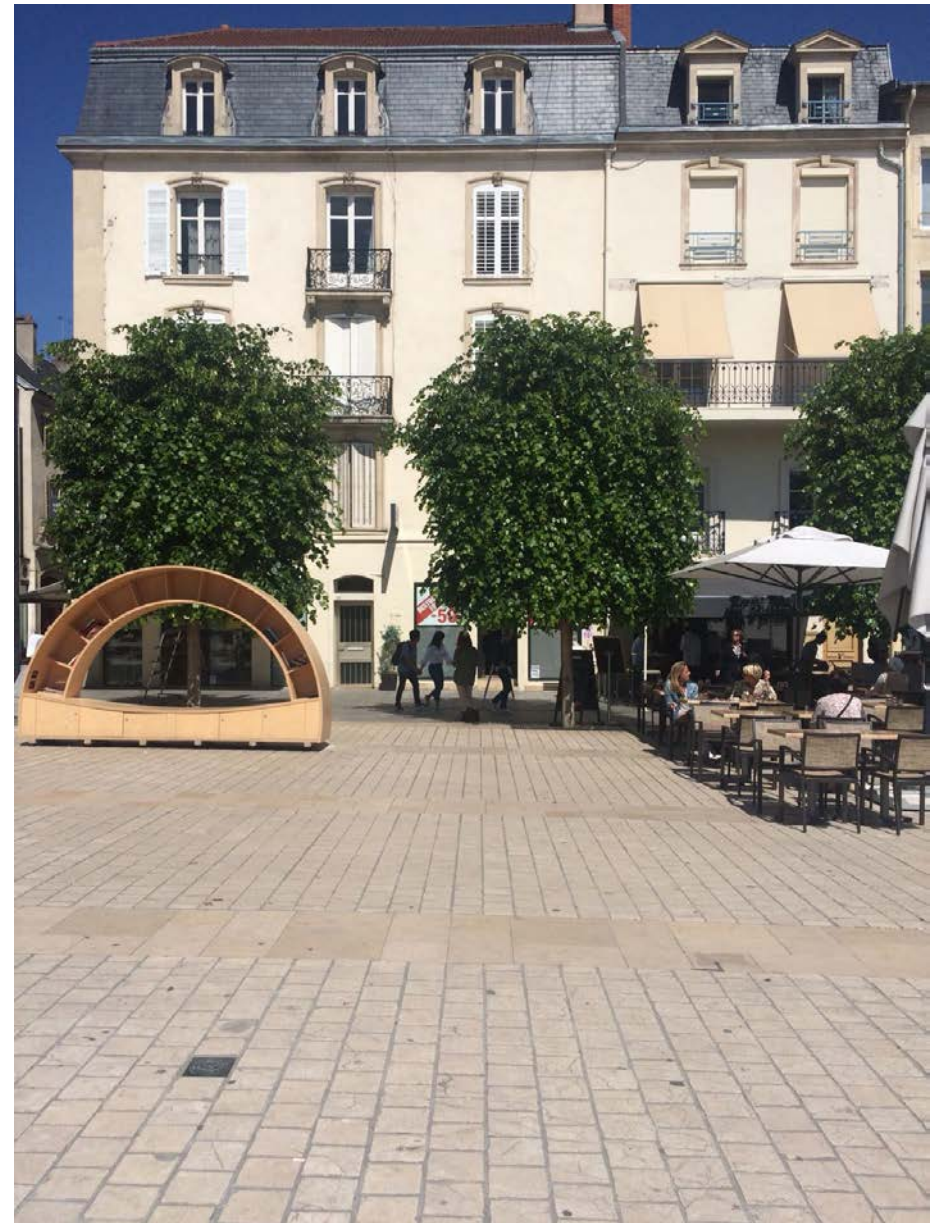


Figura 75: Place Charles III.

Se, por um lado, os espaços não vegetalizados constituem uma unidade de paisagem protegida por sua qualidade estética ou histórica, sua função no ambiente construído e na paisagem urbana, por outro, os espaços vegetais constituem uma unidade de paisagem protegida pela sua qualidade estética ou histórica e por seu papel na manutenção do equilíbrio ecológico, devendo também ser aprimorados e possivelmente requalificados.

Considerando os espaços vegetais protegidos por seu interesse patrimonial ou histórico, fica estabelecido que o espaço deve ser destacado como parte de um projeto geral referente a caráter histórico, estético ou ecológico, respeitando o caráter dos lugares e do patrimônio existente. Caso seja conhecido o projeto original do espaço, este deve servir de base de inspiração para os projetos atuais, tanto em termos de composição quanto em termos de espécies a serem plantadas.

Além disso, os elementos da composição do espaço (muros de arrimo, degraus, desenho de caminhos, forração etc.) e os elementos de decoração (esculturas, poços, reservatórios, fontes, treliças, pérgulas, pavilhões, fábricas, gazebos etc.) devem ser preservados e restaurados, se forem de interesse histórico.

Com relação aos espaços vegetais protegidos pela qualidade de vida associada, o PSMV estabelece que as obras não devem comprometer as edificações existentes no entorno dos espaços e não devem prejudicar a lógica funcional e estrutural dos edifícios existentes e nem sua composição patrimonial.

Em jardins públicos, a arquitetura dos edifícios deve ser discreta, realizada com materiais de qualidade que se integrem

harmoniosamente no ambiente paisagístico.

Considerando os espaços vegetais, o PSMV prescreve composições ou ordenações a serem preservadas, reforçadas ou completadas, referenciando-se a alinhamentos e eixos protegidos que devem ser mantidos de acordo com sua configuração existente.

O documento prevê ainda alinhamentos e sequências de árvores a serem criadas para criar perspectivas ou espaços de convívio e também desempenhar um papel na redução das ilhas de calor.

Com relação aos elementos de água, devem ser mantidos e restaurados e a restauração, modificação, restituição ou manutenção destes edifícios deve recorrer às técnicas tradicionais e usos consistentes com seu caráter e origem, ou apresentar sua aparência.

Por fim, com relação aos caminhos de pedestres a serem criados ou conservados, o PSMV determina que eles podem ser delimitados por cercas minerais ou vegetais (cercas vivas ou floridas, fileiras de árvores etc.) e que qualquer pórtico ou passagem sob os edifícios, deve receber um tratamento arquitetônico de piso, paredes e teto em acordo com a tipologia do edifício.

Desenvolvimento das vias e praças públicas ou privadas

Todo o sistema viário, bem como os espaços, devem ser tratados com simplicidade, em relação ao caráter do espaço a ser desenvolvido, por uma questão de consistência de escala e de acordo com seus usos específicos. Espaços compartilhados serão privilegiados a menos que sejam lugares onde as restrições impõem faixas de tráfego exclusivas, como para o tram, por exemplo.

Os espaços livres a serem desenvolvidos devem ser objeto de projeto visando a definição do piso (natureza do material, design e implementação), bem como os tipos e layout dos elementos de mobiliário urbano, iluminação e vegetação.

A escolha dos materiais deverá ser baseada na análise do ciclo de vida do material. Dependendo do valor patrimonial dos espaços, vários fatores devem ser levados em consideração: extração ou produção (afastamento/escassez do recurso, consumo energia), transporte (emissões de gases de efeito estufa), durabilidade, vida útil, manutenção do material e fim de vida (reutilização, recuperação ou descarte).

Tratamento das praças e espaços livres públicos

O tratamento do espaço público contribui para a valorização do patrimônio arquitetônico e paisagístico. O PSMV determina que os encaixes devem ser simples, o desenho deve acompanhar os elementos construídos jogando em correspondência com os volumes, fachadas, rupturas e contratempos.

Com relação ao mobiliário urbano, todos os elementos devem ser escolhidos harmonizando-se entre si e tratados na mesma cor, preferencialmente forte e escura. A escolha desses elementos deverá ser guiada pelo desejo de criar um efeito geral, por coerência com a arquitetura e composição urbana e pela preocupação com a manutenção.

Para áreas específicas, como as do Patrimônio Mundial da Unesco ou aquelas definidas como patrimônio notável, móveis particulares podem ser admitidos, respeitados os princípios de cor (tonalidade forte e escura).

Além disso, a localização de cada elemento deve ser estudada de forma a não prejudicar a apreensão espacial e nem prejudicar a qualidade paisagística do local. Por exemplo, luminária ou sinalização alocada na frente de um edifício importante ou no eixo de uma vista emoldurada.

Especialmente com relação a iluminação, determina-se que deve buscar a criação de uma hierarquia na iluminação dos lugares, de acordo com seu uso e sua importância.



Figura 76: Place Stanislas.

Patrimônio muito presente em Nancy nas instalações, desde o século XVII, a árvore se destaca como um dos componentes dos projetos urbanos. Em cada projeto deve ser levado em consideração o desenho do ritmo das plantações que criam a marcação do tecido e estrutura urbana (densidade de alinhamento, regularidade, escolha de espaçamento etc.) e o papel da árvore na produção de sombra, redução dos picos de calor e proteção das fachadas e vias com relação a radiação solar.

Zona de Proteção dos Patrimônios Arquitetônicos, Urbanos e Paisagísticos (ZPPAUP)

O procedimento de criação de uma Zona de Proteção do Patrimônio Arquitetônico, Urbano e Paisagístico tem em jogo a afirmação de valorização patrimonial negociada entre o Município e o Estado. Sua instituição tem por objeto substituir o sistema de proteção geométrico envolto em um círculo com raio de 500 metros cercando os monumentos, e as proteções de sítios protegidos, por um perímetro estudado caso a caso e cobrindo as áreas de verdadeiro interesse e coerência com esses monumentos, levando em consideração a morfologia urbana e paisagística.



Figura 77: ZPPAUPs em Nancy.

As ZPPAUP são compostas por uma apresentação (que expõe as particularidades históricas, geográficas, arquitetônicas e urbanísticas da zona, além da razão de criação da ZPPAUP), um documento gráfico - que indica os limites e os setores submetidos a regras específicas, um regulamento (desenvolvimento de meios que permitem assegurar a preservação do patrimônio e informar partes interessadas, para melhor continuidade arquitetônica) e um guia de recomendações técnicas e conselhos arquitetônicos e paisagísticos.

Para alcançar a valorização da área e uma melhor compreensão de seus legados pelos habitantes é necessário o estabelecimento de uma proteção ativa e também de uma base de trabalho de comunicação pedagógica sobre as qualidades arquitetônicas e as maneiras de conservá-lo.

A criação da ZPPAUP permite ter um conhecimento preciso da extensão desse patrimônio, suas especificidades, sua condição, as mutações que o afetam, suas tendências de evolução e seus pontos fracos, para orientar a ação; conhecer os meios adaptados para garantir a sua preservação, as ferramentas de proteção e o domínio do planejamento urbano e desenvolvimento da cidade e encorajar/estimular a valorização pelos projetos de ação de requalificação de espaço público suscetíveis de garantir um efeito cascata de reabilitação privada.

Diagnóstico da Área

A ZPPAUP de Saint-Pierre e Bonsecours foi criada em 2008 com os objetivos principais de preservar a coerência da imagem urbana da melhor maneira possível, restaurá-la ou criá-la, quando estiver fragilizada ou ausente e proteger, ou até mesmo fortalecer, a paisagem verde da cidade.

A área forma um conjunto homogêneo em termos de traçado e identidade histórica e representa um interesse patrimonial, arquitetônico, urbano e paisagístico. Os edifícios inscritos sob o título de monumentos históricos e os equipamentos públicos do fim do século XIX e início do século XX dão um grande caráter urbano à antiga via de acesso a então residência dos duques de Lorena a Luneville.

Para além do interesse patrimonial por conta dos monumentos históricos, o traçado antigo e irregular da rota de acesso à uma cidade intra-muros e a arquitetura pitoresca do bairro vívido e industrial constitui o principal charme das avenidas Lattre de Tassigny e Strasbourg.

- Casa tradicional de subúrbio
- Casa de cidade
- Pequeno imóvel clássico
- Vila
- Immeuble de rapport¹²
- Imóvel coletivo moderno
- Edifício ou equipamento público
- Anexo

Os principais desafios colocados são marcar a imagem de entrada de uma cidade histórica pontuada de edifícios públicos antigos e contemporâneos, assegurar a ligação entre Nancy e as cidades ao sul, servir um polo “hospitalo-universitário” importante, repensar os estacionamento que parasitam o espaço público deste eixo - considerando a atividade econômica e comercial, e devolver uma clara e homogênea identidade ao eixo que é memorável e representativo de um período de desenvolvimento da cidade.

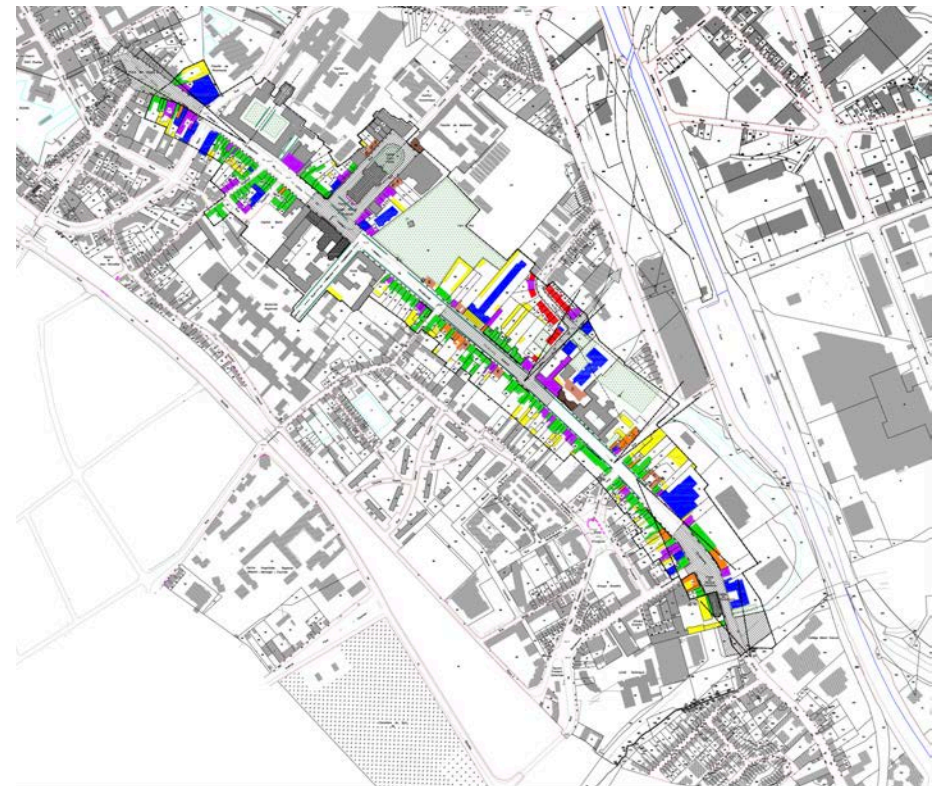


Figura 78: ZPPAUP Saint-Pierre - Bonsecours.

12. Casa residencial multifamiliar com arquitetura específica que evoluiu na Europa entre os séculos XVIII e XIX e se tornou um precursor do que agora é conhecido como apartamento e aluguel.

A região apresenta três categorias de patrimônio construído: classificado e inscrito no inventário de monumentos históricos, edifícios notáveis exclusivamente por suas dimensões e proporções e edifícios que, mesmo se de aparência banal, representam um interesse como testemunho de uma época e constituem um conjunto típico e homogêneo.

Em azul têm-se a indicação do perímetro do PSMV e em vermelho a delimitação do perímetro da ZPPAUP Saint-Pierre - Bonsecours. As estrelas indicam monumentos históricos e as linhas pontilhadas representam o perímetro de proteção dos monumentos históricos.

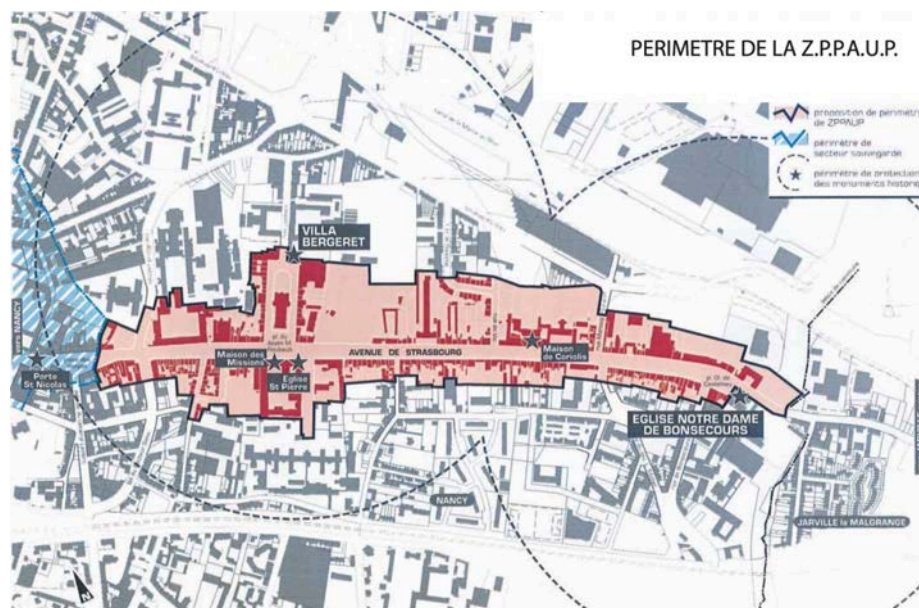


Figura 79: Perímetro da ZPPAUP Saint-Pierre - Bonsecours.

Orientações

O perímetro da ZPPAUP considera os diferentes aspectos da região visando proteger, manter ou reabilitá-los, a fim de propor uma imagem revalorizada do eixo histórico que é a Avenida Strasbourg.

Os grandes princípios de planejamento são a busca da unidade desejável entre o eixo e os espaços públicos do centro histórico, a afirmação da identidade vegetal, a hierarquização dos diferentes espaços públicos - permitindo melhor funcionamento e melhor leitura das diferentes funções da rua, a racionalização do espaço circulante e do estacionamento - permitindo a recuperação do espaço do pedestre e aumentando a segurança, a gestão do estacionamento considerando as necessidades específicas dos diferentes setores da avenida, o encontro de uma unidade em termos de sinalética e mobiliário urbano na escala da avenida e com o centro da cidade, o encontro através dos arranjos homogêneos de uma perspectiva “monumental” devolvendo a verdadeira escala do espaço e dando-lhe o caráter de uma entrada de cidade.

Naquilo que concerne a proteção e o arranjo do patrimônio, as orientações visam a recuperação dos edifícios de qualidade - protegidos ou não como monumento histórico, a consideração da relação do eixo com Nancy e do ponto de vista sobre a igreja de Bonsecours, a gestão sobre o desenvolvimento de certos fundos de lote e terrenos na franja urbana e a integração dos conjuntos vegetais complementares da avenida (Parc Olry etc).

Com relação a proteção e valorização, o documento define que a vocação de habitação, comércio de proximidade e pólo “hospitalo-universitário” do setor deve ser reforçada, respeitando as qualidades arquitetônicas e paisagísticas do conjunto da zona.

Estabelece ainda que deve-se evitar a degradação e o desaparecimento de certos elementos do patrimônio, conservar e restaurar uma quantidade de edifícios de qualidade notável, manter ou recuperar as especificidades originais da composição arquitetônica dos edifícios, garantir nos casos de adaptação a inserção mais harmoniosa possível dos elementos ou componentes modernos à composição arquitetônica original, manter as relações de co-visibilidade ou co-sensibilidade que ligam os diferentes elementos do patrimônio, evitar a urbanização desordenada dos terrenos que alteram a unidade e identidade do todo e manter a qualidade da paisagem urbana, melhorando seu aspecto.



Figura 80: Église Notre-Dame de Bonsecours.

Regulações

As regulações determinadas na ZPPAUP são uma adaptação do regime de proteção dos monumentos históricos definido pela lei de 1913 (círculo de 500 m de raio em torno dos monumentos históricos) e são elaboradas para fortalecer a vocação da área em conformidade com as qualidades arquitetônicas e paisagísticas do conjunto.

A ZPPAUP define as condições de conservação e restauração dos edifícios e espaços de qualidade identificados e define ainda as regras de implantação para os conjuntos arquitetônicos cuja manutenção e continuidade são necessárias, além de fixar as condições de ocupação dos fundos de lote e de construção nos limites do terreno.

A regulamentação da ZPPAUP prevalece sobre as disposições do plano de ocupação do solo. As faixas (raios de 500 m) relacionadas com os arredores dos monumentos históricos evoluem: no caso de monumentos inscritos na lista de monumentos históricos e inseridos no perímetro da ZPPAUP, as faixas de proteção são substituídas pelo perímetro da ZPPAUP e suspensas do lado de fora desta. No caso de um monumento listado localizado fora do perímetro, as restrições iniciais são mantidas fora do perímetro da ZPPAUP, mas suspensas dentro dela.

Com relação ao uso e ocupação do solo, ficam admitidos somente os modos de ocupação e utilização do solo conforme a vocação do setor (habitação, equipamentos de saúde e universitário, escritório e comércio de proximidade) e, nas áreas delimitadas como setor de paisagem a proteger, somente os trabalhos relacionados a manutenção e gestão desses espaços são autorizados.

Com relação a constituição do aspecto arquitetônico, as fichas por tipo arquitetônico e a coleção de recomendações técnicas e arquitetônicas dão, para cada tipo de edifício, as principais características que os definem, os exemplos de erros a evitar e os conselhos para respeitar o conjunto de regras. As recomendações precisam sobre as condições de restauração e restituição arquitetônica previstas na regulamentação em função do tipo de construção, do estilo de cada imóvel e dos elementos constituintes notáveis a serem mantidos.

A ZPPAUP define ainda que todo edifício deve ser concebido como um elemento antes de participar da definição de uma composição de conjunto e que, em todas as construções, as fachadas internas e externas serão tratadas com a mesma qualidade.

As construções devem apresentar unidade de aspecto, volume e material, prezando pela harmonia da paisagem e devendo evitar rupturas na leitura da cidade. Devem ser implantadas no alinhamento da rua, de um limite lateral a outro, respeitando os traços históricos do parcelamento.

No caso de nova construção ou reabilitação, fica permitido o uso da arquitetura contemporânea desde que comporte critérios de inserção relativos à escala, às proporções e à composição dos elementos em seu contexto.

Os miolos de quadra devem ser conservados, preservados e incentivados. A regulamentação da ZPPAUP incentiva a organização das construções em torno dos miolos de quadra criados para desenvolvimento de espaços livres no centro da parcela.

O volume das construções existentes não poderá ser modificado, exceto caso se trate de recuperar um estado mais autêntico e, além disso, as séries de fachadas indicadas na ZPPAUP devem ser mantidas em termos de implantação e gabarito.

Aberturas originais também devem ser mantidas ou restauradas em termos de arranjo, localização, número, tamanho e proporções e só serão aceitas novas aberturas se justificadas por um estudo arqueológico e arquitetônico detalhado de recomposição da fachada.

A coloração dominante das construções é determinada pelos materiais empregados. Cores atípicas (vivas) e branco são proibidas nas paredes externas, exceto por detalhes pontuais de arquitetura. Terraços e qualquer saliência sobre a rua também são proibidos (exceto características definidas pela tipologia arquitetônica).

Com relação aos comércios, a ZPPAUP determina que a instalação de toldos fixos é proibida e que a vitrine não deve exceder o nível inferior da janela do primeiro andar. Com exceção de uma composição que incorpore um edifício originalmente comercial, o acesso deve ser mantido independente ao edifício e bem diferenciado da própria loja. A sinalização fica limitada a uma inserção na fachada e uma perpendicular.

Considerando a paisagem urbana e os espaços públicos, tanto os revestimentos do solo quanto os tipos de mobiliário devem ser em número limitado e se harmonizar com as construções existentes. O revestimento das vias destinadas ao uso prioritário de pedestres deverá ser executado com material geométrico simples para destacar a linearidade da pista.

Os elementos da paisagem e as sequências de espaços públicos de qualidade definidos na apresentação e no plano síntese devem ser conservados e valorizados. E também, as construções previstas dentro dos setores de visão definidos no plano de resumo da ZPPAUP não devem constituir qualquer tela que mascare completamente ou parcialmente os monumentos ou panoramas e nem os espaços vegetais que constituem seus arredores imediatos.

Guia técnico - Recomendações arquitetônicas e paisagísticas

Os principais erros em termos de restauração podem ser associados a má interpretação das disposições arquitetônicas e a adoção incompleta ou negligente das mesmas. Além da tipologia, é preciso levar em conta - em casos de novas construções - a implantação, o volume e os fechamentos.

A situação de um edifício no tecido urbano não é indiferente: o imóvel, sem interesse intrínseco, forma uma perspectiva, se coloca como plano de fundo de uma praça, corta um espaço urbano interessante ou se coloca contíguo a um edifício de grande valor.

Com relação a restauração, são indicados três pontos sensíveis em termos de aspecto: a reforma (material, cor, respeito ao traçado arquitetônico da fachada), o telhado (material, tratamento dos detalhes) e os acabamentos visíveis (caixilharia e ornamentos melhor ou pior adaptados a forma das aberturas, ferragens, grades de ventilação), devendo ser objeto de atenção quando da execução de qualquer restauro.

Com relação ao volume, pequenas diferenças de menos de um nível são normais, mas os trabalhos de restauração devem buscar se integrar na continuidade dos volumes, sendo a adoção do gabarito dominante da rua, em geral, a melhor solução.

A harmonia da paisagem urbana de Nancy vem de um efeito de conjunto, constituído também pelos telhados do subúrbio, os quais são normalmente em duas águas, com 20° a 30° de inclinação. Recomenda-se conservar o volume do telhado existente para manter a homogeneidade da composição arquitetônica, devendo-

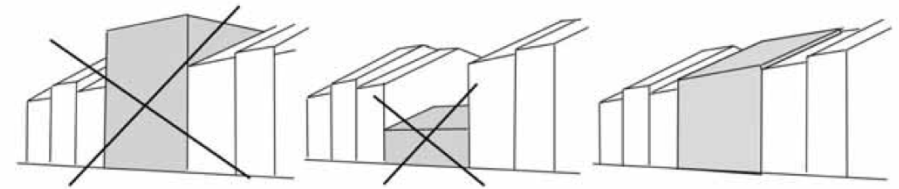


Figura 81: Orientação esquemática de volumetria.

se ser evitadas transformações de uso no sótão e elevações parciais. Além disso, o uso de telhados-terraço será limitado às coberturas de construções térreas anexas, as quais deverão ser tratadas como sobressolo acessível.

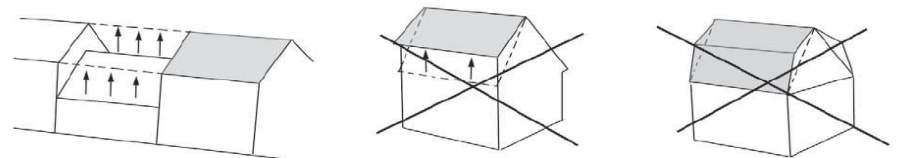


Figura 82: Orientação esquemática quanto ao telhado.

Com relação às fachadas, as aberturas têm proporção 1 por 1,5, ou no máximo 1 por 2, sendo sempre mais verticais do que horizontais e devendo ser alinhadas verticalmente, com exceção do sótão. As fachadas comerciais também precisam respeitar o ritmo, altura e alinhamento das fachadas.

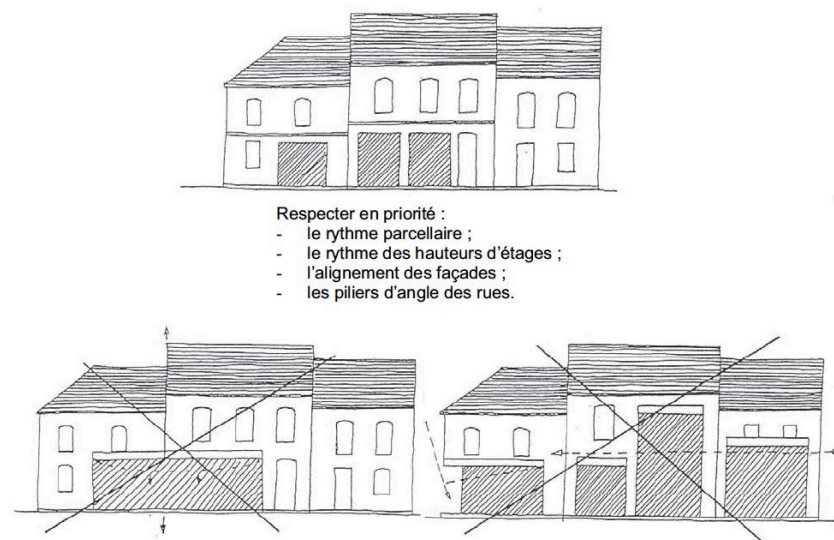


Figura 83: Orientação esquemática quanto às fachadas.

A cor era amplamente empregada no passado, por influência italiana e pela proximidade com a Alemanha (exemplo: detalhes em ouro na Place Stanislas), mas teve tendência a desaparecer progressivamente de Nancy, por influência dos cimentos modernos.

Existe agora um esforço de recuperar os traços de cor da cidade. A escolha da cor não é uma escolha totalmente livre, é preciso considerar a estrutura do edifício, o ambiente no qual se insere e também as cores internas. A cor tem por objetivo equilibrar a fachada e modernizar o edifício.

Quanto mais extravagante for a cor, menor deve ser sua extensão. As cores vivas serão limitadas aos elementos secundários da construção, além disso o branco deve ser evitado e a pedra jamais deve ser pintada.

O desenvolvimento de um espaço urbano implica em uma reflexão que deve considerar a arquitetura que o entorna, a circulação, as especificidades locais e a qualidade do espaço a ser desenvolvido. A alocação do mobiliário deve ser escolhida em função do tipo de rua, com atenção para que o mobiliário não invada o espaço do pedestre.

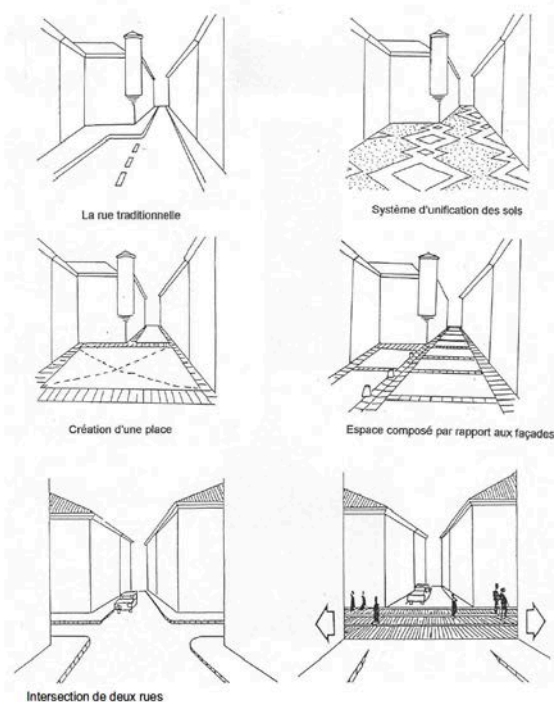


Figura 84: Orientação esquemática quanto à organização do espaço.

ANÁLISE

Desconsiderado o risco de falso histórico, o que observa-se a respeito dos instrumentos urbanísticos de Nancy é a preocupação com a manutenção e valorização do patrimônio histórico, além do comprometimento com a qualidade de vida oferecida.

Sendo uma cidade turística e com uma infinidade de edifícios e espaços históricos, a consideração com o aspecto de preservação da cidade - esperada - é perceptível nas prescrições, principalmente a respeito das fachadas, cores e gabaritos.

Não só, os instrumentos urbanísticos tratam da qualidade de vida oferecida aos habitantes, determinando e regulando espaços públicos e privados, edificadas e não edificadas para garantir iluminação natural, ventilação, áreas verdes, áreas de lazer e uma cidade harmônica e coerente.

A escala da cidade e do perímetro preservado tornam viável o nível de detalhamento das orientações, que trata de cada edifício, cada árvore e cada espaço individualmente.

De toda forma, extrapolando para a escala da quadra, ou até mesmo da região, são recorrentes a valorização dos espaços públicos e o entendimento de que - seja público ou privado - o espaço/edifício é parte da cidade e sua função principal é, portanto, servir à mesma.

Neste sentido, a obrigatoriedade da manutenção dos meios de quadra livres, a imposição quanto às alturas dos fechamentos, a interdição de construção em pátios internos, a restrição de gabarito e mesmo a proibição de alteração de certos aspectos internos da edificação se mostram pertinentes.

Considerando as orientações em si, observamos algumas prescrições semelhantes às aquelas praticadas em São Paulo, como por exemplo: imposição de recuo mínimo quando da não implantação da edificação no limite do lote, determinação de taxa de ocupação máxima do lote, definição de espaços para fruição pública e regulação da largura e uso das vias.

Mas, diferentemente de São Paulo, observamos também regulações quanto às fachadas, quanto às aberturas, aos alinhamentos, à inserção do edifício no contexto da quadra, além de uma preocupação com os visuais criados - dos mais diversos pontos de vista.

A regulação definida para os edifícios e espaços protegidos é, sem dúvida, digna de estudo, bem como as estratégias aplicadas para tornar tal patrimônio rentável e inserido na dinâmica da cidade.

Os programas de conscientização junto à população e a locação de edifícios notáveis garantindo, além de retorno financeiro, o uso, apropriação e manutenção do edifício, são duas das estratégias que não possuem estreita relação com a escala da cidade, mas sim com as diretrizes de desenvolvimento da mesma.

Para além dos espaços protegidos, ao regular, desde questões básicas, como ventilação natural e acesso a transporte e lazer; passando pela determinação do tipo e quantidade de iluminação, pela escolha das cores e modelos do mobiliário e pelo estímulo ao uso do espaço público, até a preocupação com a criação de uma paisagem homogênea e em acordo com a escala do habitante, Nancy se coloca - através de seus instrumentos reguladores - como uma cidade preocupada com os que a habitam.

Independentemente da escala, os instrumentos urbanísticos definidos e aplicados por Nancy tratam da produção e manutenção de uma cidade preocupada em promover espaços voltados à sua população.

Certamente é interessante extrapolar para São Paulo uma série de orientações, por exemplo quanto aos espaços livres, quanto à iluminação, à coerência de gabaritos, aos acessos e à vegetação como parte da cidade; mas, mais do que isso, é fundamental apreender a ideia de que, seja público ou privado, o espaço/edifício é parte da cidade, devendo primordialmente servir a ela, mesmo que possa significar sobrepor-se ao desejo particular.

ÁREA DE ENSAIO - SÃO PAULO

A motivação do trabalho foi, desde o início, a compreensão racional da cidade de Nancy para alimentar uma reflexão sobre a cidade de São Paulo, buscando uma produção de cidade que inclua qualidades - a meu ver - benéficas para a sociedade e para a própria cidade.

Diante da necessidade de determinar a área objeto de ensaio, ficou claro que a escolha da localidade não seria baseada em uma lista de critérios, mas sim resultado de uma experimentação.

Dessa forma, considerando que o trabalho busca repensar a forma que estamos produzindo cidades, foram selecionados bairros e empreendimentos que estejam passando por transformações, cuja urbanização - e especialmente a verticalização - ainda não estejam consolidadas, para serem experimentados e vivenciados.

As regiões consideradas com maior potencial para transformarem-se na área de ensaio foram aquelas nas quais as características originais e/ou históricas ainda estão presentes, mas que estão sofrendo mudanças drásticas - e frequentemente agressivas - para atender o mercado imobiliário.

Por fim, a escolha pela região do Eixo Platina (Zona Leste), e mais especificamente da quadra que abriga o Edifício Platina 220, deu-se baseada na sensação que eu, enquanto habitante e usuária da cidade, senti quando inserida no espaço.

E, ainda que os ensaios e instrumentos propostos baseiem-se na quadra alocada entre as ruas Bom Sucesso e Vista Alegre, o objetivo deste trabalho não é apresentar uma crítica a este ou outro edifício em específico.

O trabalho propõe uma reflexão sobre as qualidades e deficiências da cidade de São Paulo. Da mesma maneira, os instrumentos regulatórios sugeridos consideram sua aplicabilidade na cidade.

No fim das contas, trata-se de se colocar no lugar do usuário - o qual de fato somos - e assumir uma postura ativa e propositiva.

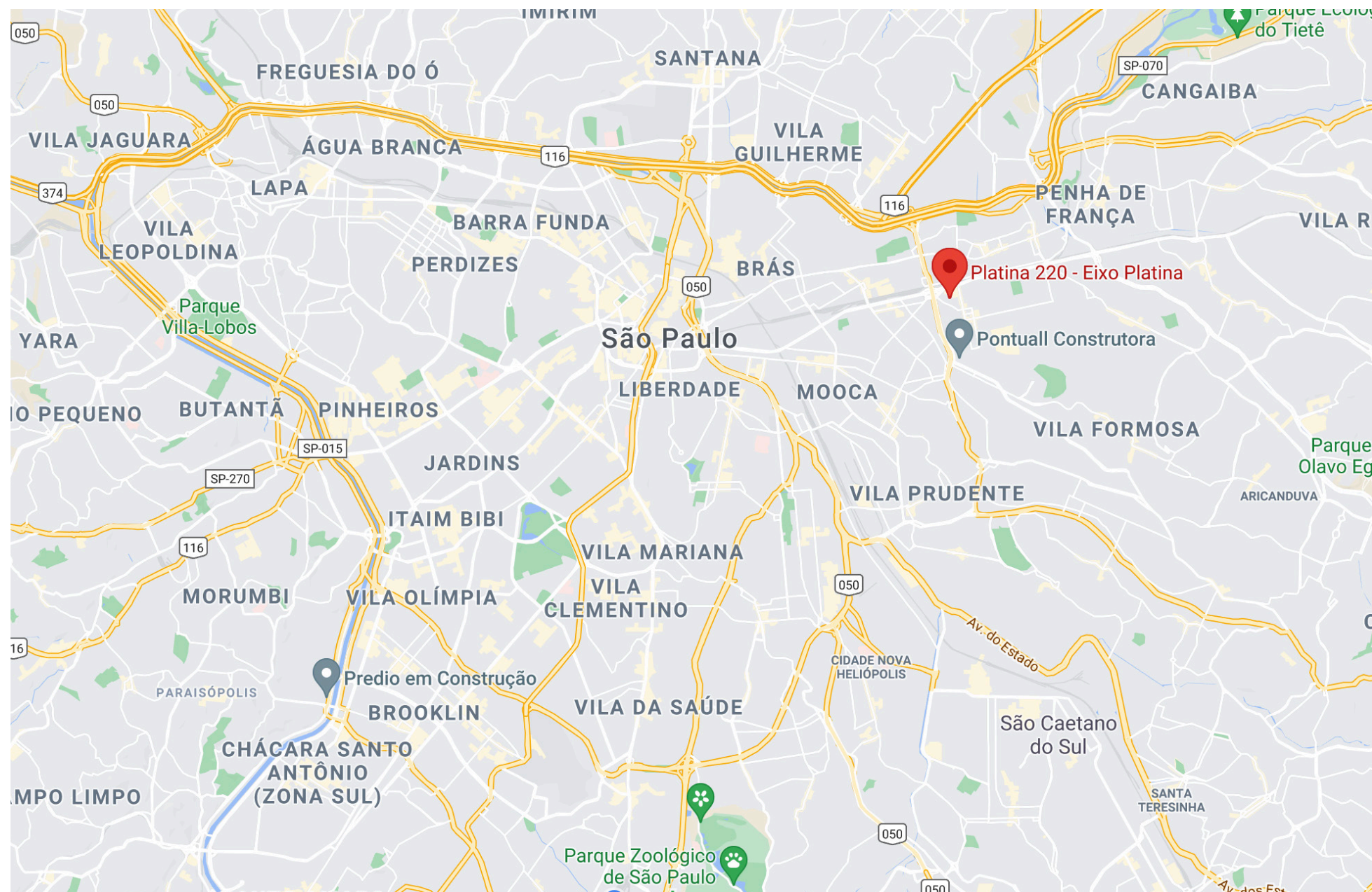


Figura 85: Localização do Edifício Platina 220.



Figura 86: Vista Rua Vista Alegre - 2010.



Figura 87: Vista Rua Vista Alegre - 2020.



Figura 88: Vista Rua Bom Sucesso - 2010.

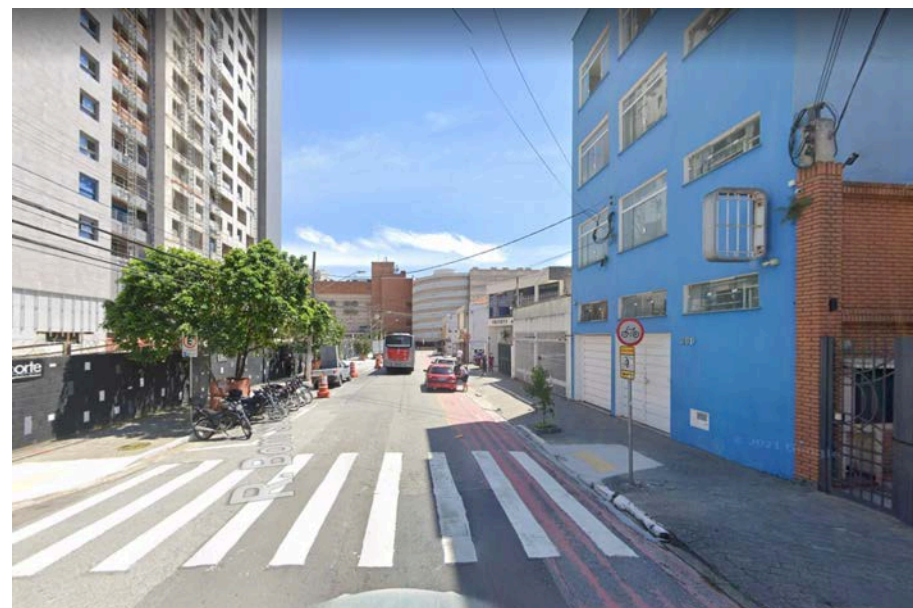


Figura 89: Vista Rua Bom Sucesso - 2020.



Figura 90: Perspectiva do Edifício Platina 220.



Figura 91: Perspectiva do embasamento do Edifício Platina 220.

ENSAIOS

Premissas 88

Ensaio 89

Determinada a área de ensaio e apreendido o repertório de instrumentos aplicados na cidade de Nancy, o passo seguinte consistiu na experimentação de alternativas para a área, buscando alcançar formas de cidade consideradas positivas e benéficas.

Sem aprofundar-se nas diferenças - sociais, culturais, históricas etc. - das duas cidades, os ensaios buscaram se inspirar em uma ou outra característica observada em Nancy para propor situações novas para São Paulo.

O primeiro passo consistiu em identificar os aspectos da realidade que eram percebidos de forma negativa: calçadas estreitas, longos muros, ausência de permeabilidade visual, dentre outros.

Em seguida, iniciou-se a etapa de testes sem grande compromisso com a formalização de regramentos e diretrizes, mas focada em experimentar as mais diversas alternativas e compreender as qualidades que deveriam ser asseguradas nos instrumentos a serem propostos.

Por fim, foram redigidos os instrumentos.

Premissas

Algumas premissas se apresentaram claras desde o primeiro esboço e estruturaram, pouco a pouco, os ensaios realizados.

A primeira premissa surge inspirada na valorização da materialidade pretérita, observada na cidade de Nancy, e do incômodo causado pelo apagamento da memória e história dos bairros para dar lugar a uma verticalização desenfreada. Representa a busca pela manutenção da materialidade e da herança espacial, além do reconhecimento da importância da manutenção do espaço urbano. Por fim, traduz-se na imposição de manutenção de, no mínimo, 50% da quadra.

A segunda premissa, também relacionada com a experiência francesa, trata da valorização da dimensão pública do espaço e da dimensão da percepção pública do espaço. Revela-se na busca pela permeabilidade visual, com o intuito de fortalecer a percepção do espaço público.

Alinhada a busca pela valorização da dimensão pública do espaço e consciente da gravidade da questão ambiental na cidade de São Paulo, a presença e destaque da vegetação tanto nos espaços públicos, quanto na área privada, foi também um ponto de partida para os estudos.

Finalmente, determinou-se que os ensaios deviam propor, tratar e prever edifícios residenciais, comerciais, de serviço e de uso misto, considerando que a proposta extrapola a região do Tatuapé, buscando aumentar a viabilidade de implementação dos instrumentos na cidade.

Ensaio

Os primeiros ensaios foram feitos a mão, permitindo um reencontro com o meu eu do início da graduação.

A folha em branco aguardando o rabisco, o tempo passado, a cena criada. Harmonia com o ciclo da graduação que se encerra.

No final, nos voltamos para o início, e percebemos que o aprendizado é realmente sobre a síntese das habilidades, experiências e ensinamentos.

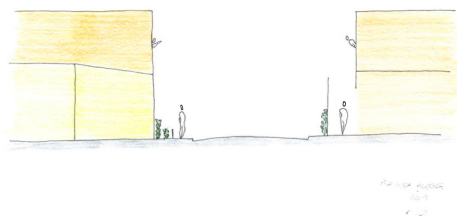


Figura 92: Corte Rua Vista Alegre - 2010.

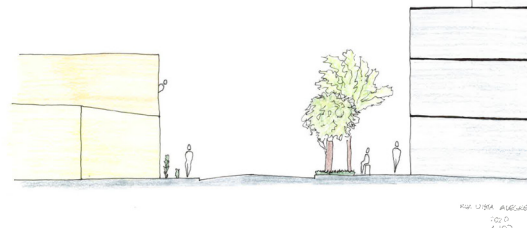


Figura 93: Corte Rua Vista Alegre - Inserção do Ed. Platina 220.

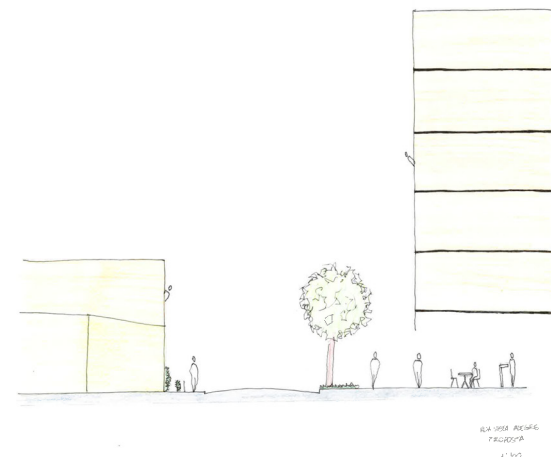


Figura 94: Corte Rua Vista Alegre - Proposição.

Os primeiros desenhos exploraram principalmente a volumetria, a relação do lote com o espaço público e a inserção, respeito e harmonização com o entorno.

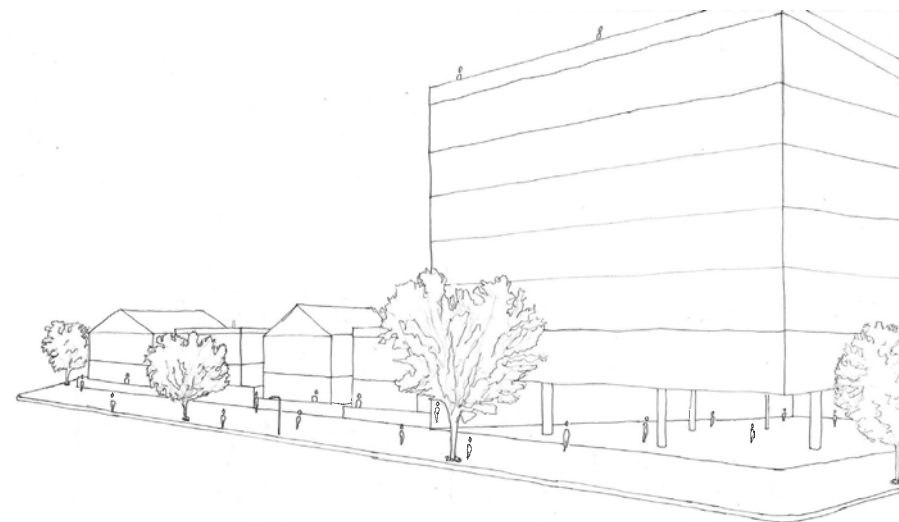


Figura 95: Perspectiva da Rua Vista Alegre.

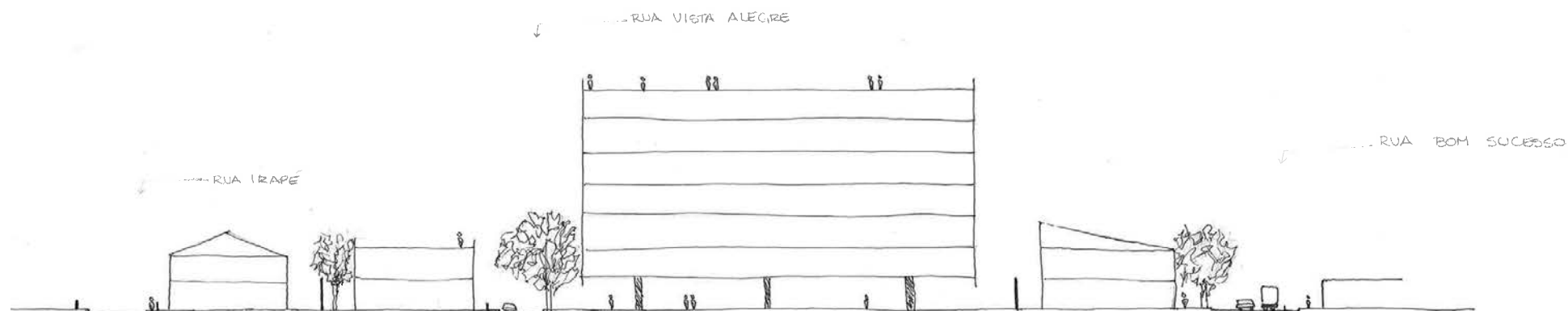


Figura 96: Corte da Rua Irapé até a Rua Bom Sucesso.

Cada experimentação reforçou ou descartou ideias, revelou qualidades e potencialidades e permitiu o aumento do repertório que enriqueceu a proposição dos instrumentos.

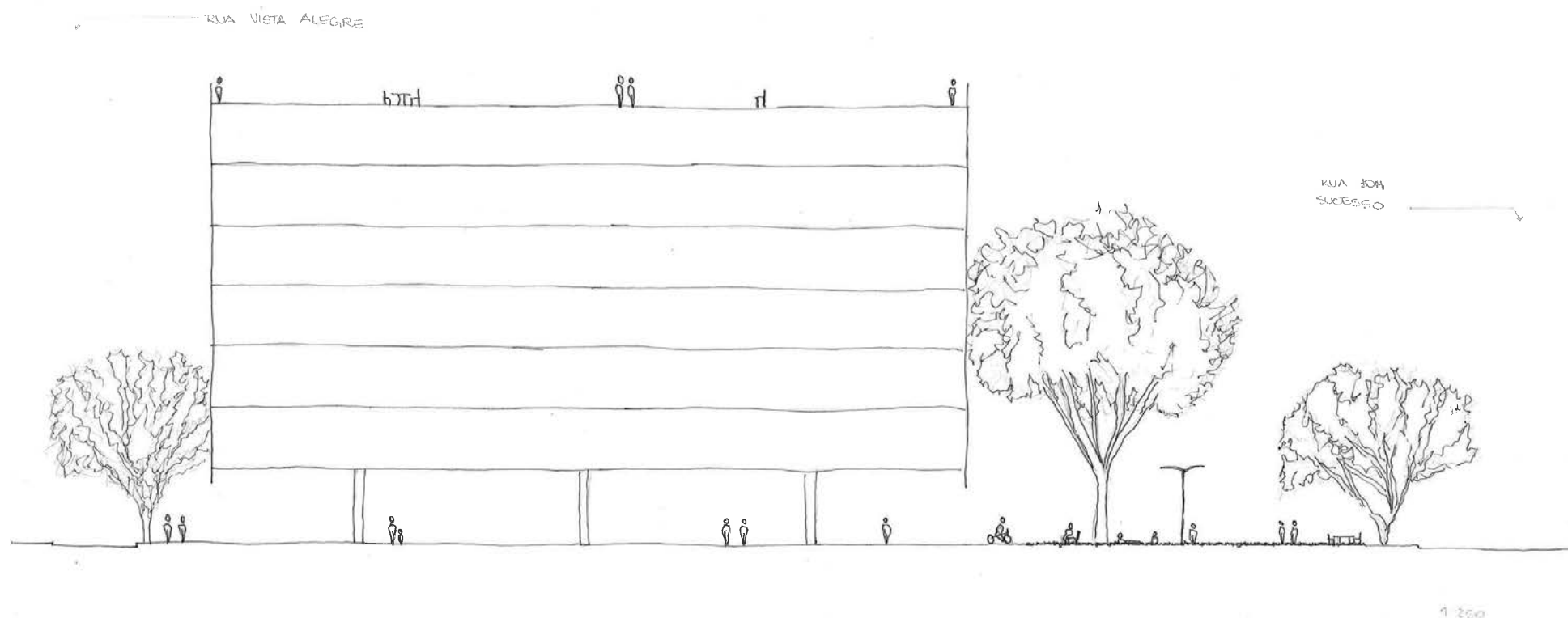


Figura 97: Ensaio.

Considerando o objetivo do trabalho, revelou-se fundamental a reflexão sobre os índices urbanísticos das alternativas estudadas desde o início.

Foi preciso compreender o que cada desenho representava para a quadra e para a cidade em termos de viabilidade e potencial de existência, para então ser capaz de propor um instrumento legislador.

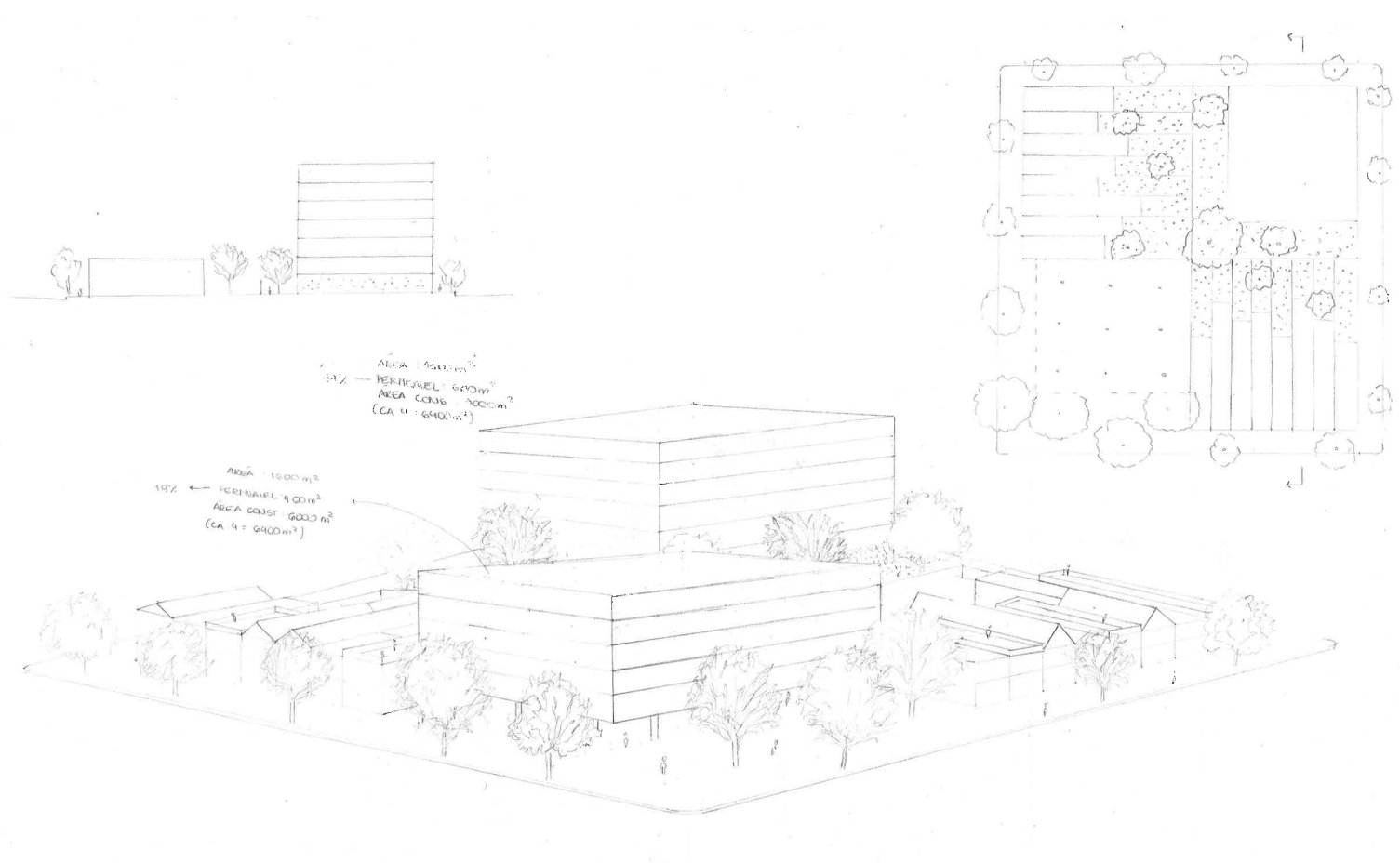


Figura 98: Ensaio.

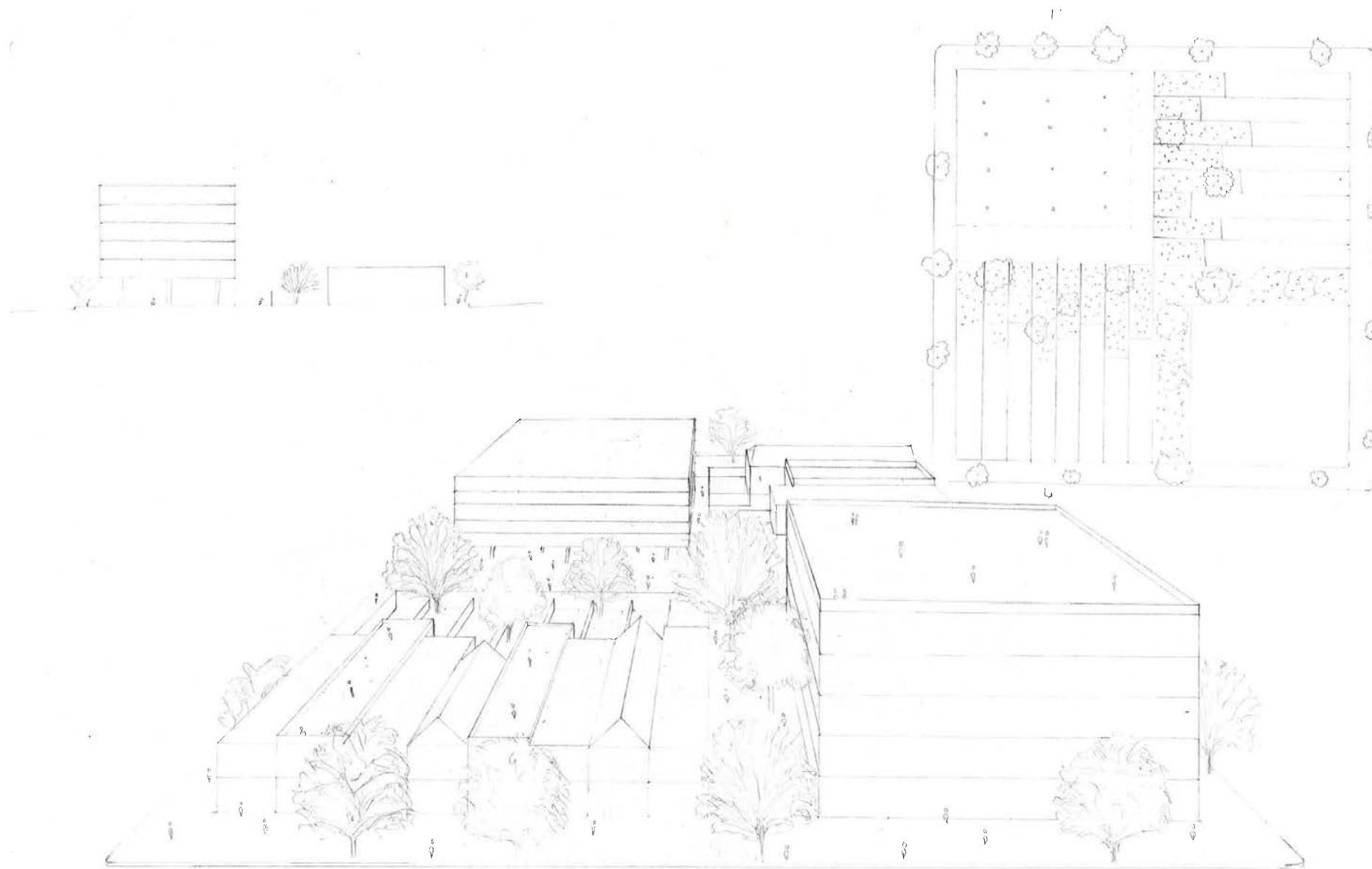
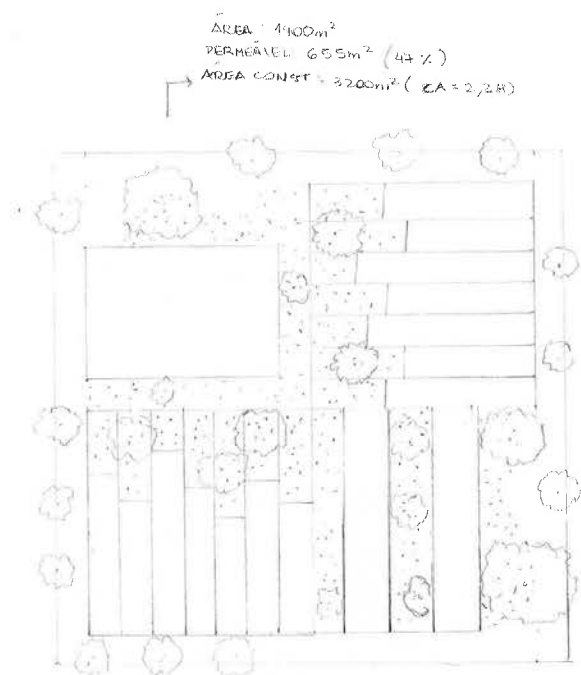


Figura 99: Ensaio.



NANCY

- MANUTENÇÃO / PRESERVAÇÃO DO PREEXISTENTE
 ↳ 50% DA GUARDA SE MANTÉM
- PERMEABILIDADE DO LOTE
 ↳ FRENTE DO LOTE INTEGRADA
 ↳ LOTAÇÃO DE "TRAVERSIA" POR DENTRO

ÁREA: 3400m²
 PERMEÁVEL: 800m² (57%)
 ÁREA CONST: 3320m² (CA = 2,37)
 (CA = 5600m²)

EXPLORAÇÃO

- DECLIVE
- PERSPECTIVA DO TRÁNSITO
- LOTES LADO A LADO
 +
 ABERTURA MEIO DO LOTE

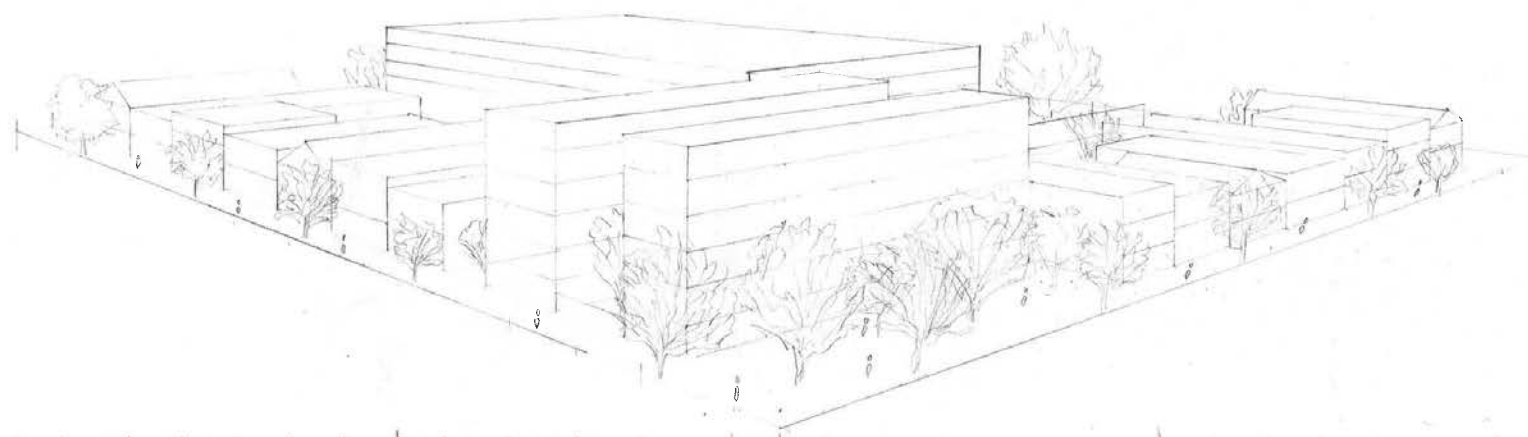


Figura 100: Ensaio.

O segundo momento dos ensaios, focado em testar e experimentar uma gama maior de alternativas, foi produzido através do *Sketch Up*, o que permitiu um desenvolvimento mais ágil e a visualização de diversos pontos de observação a cada ideia experimentada.

Nesta etapa foram definidos o gabarito máximo, recuo lateral, frontal e de fundos, a largura mínima da calçada para vias locais e coletoras, a área permeável mínima e os coeficientes de aproveitamento mínimos e máximos em função do uso pretendido. As definições surgiram em consequência das experimentações e da preocupação de elaboração de instrumentos viáveis do ponto de vista do mercado e da cidade que habitamos.

O Edifício Platina 220 localiza-se entre uma via local e uma coletora, cercado por área residencial de baixa densidade. Sendo assim, um ponto de atenção constante foi a relação dos edifícios

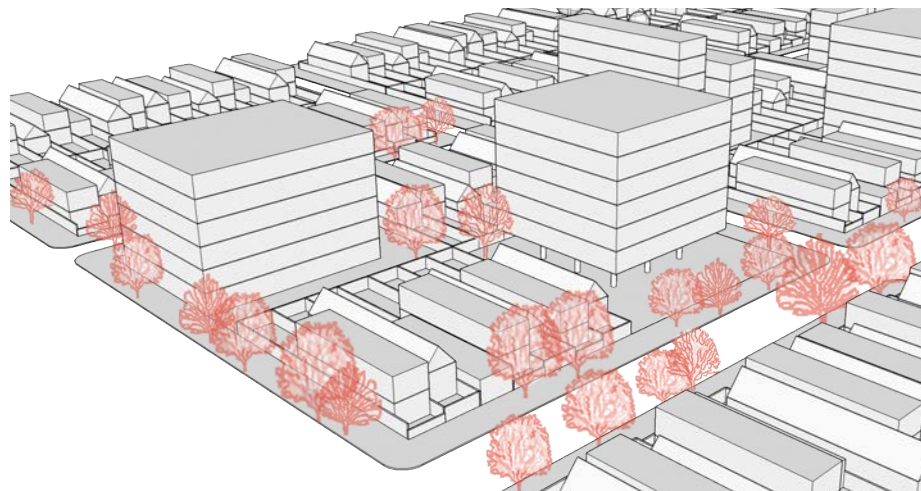


Figura 101: Ensaio. Perspectiva com implantação de uso comercial.

propostos com os vizinhos e com a rua, sempre do ponto de vista do pedestre e a partir do espaço público.

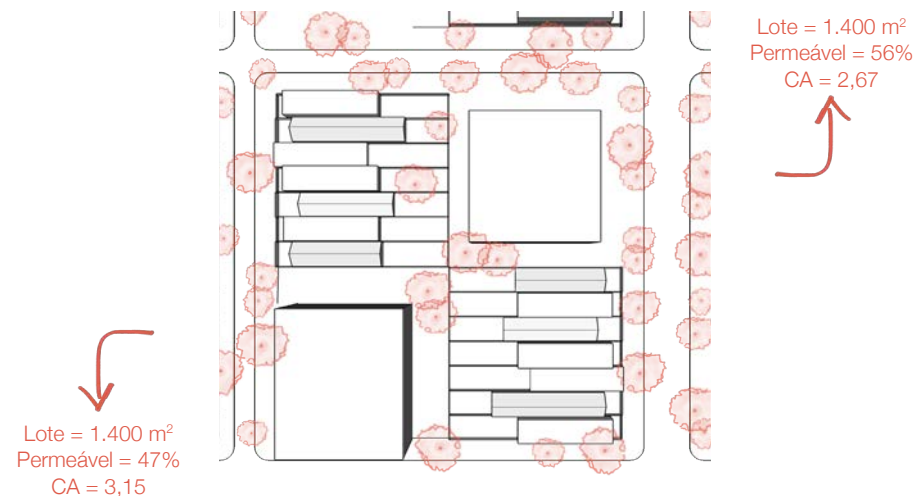


Figura 102: Ensaio. Planta com implantação de uso comercial.

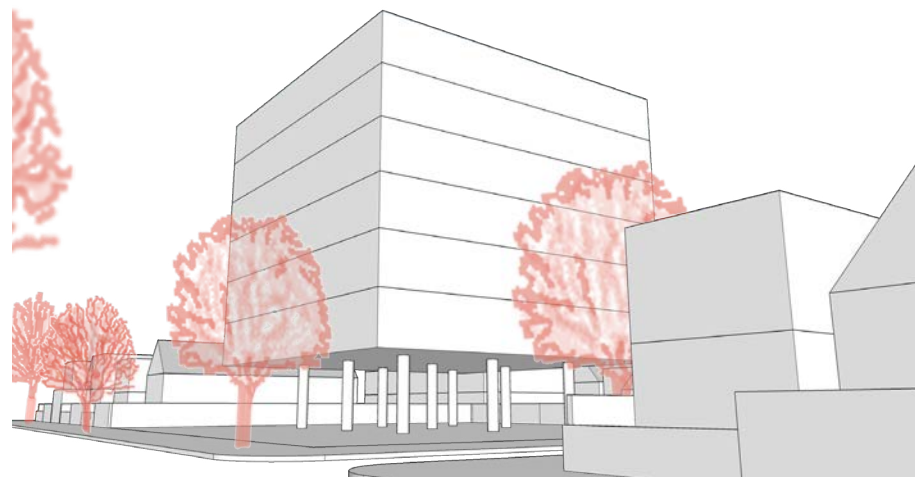


Figura 103: Ensaio. Ponto de vista do observador.

Considerando o perfil topográfico da cidade de São Paulo, foi imprescindível a elaboração de ensaios em regiões de declive.

As mesmas implantações foram propostas em simulações no plano e em declive, a fim de determinar sua pertinência.

Enquanto por um lado as implantações em declive representam elementos mais verticais e marcantes na paisagem, por outro permitem a produção de espaços e pontos de vista outrora inatingíveis em terrenos planos.



Figura 104: Ensaio. Ponto de vista do observador.

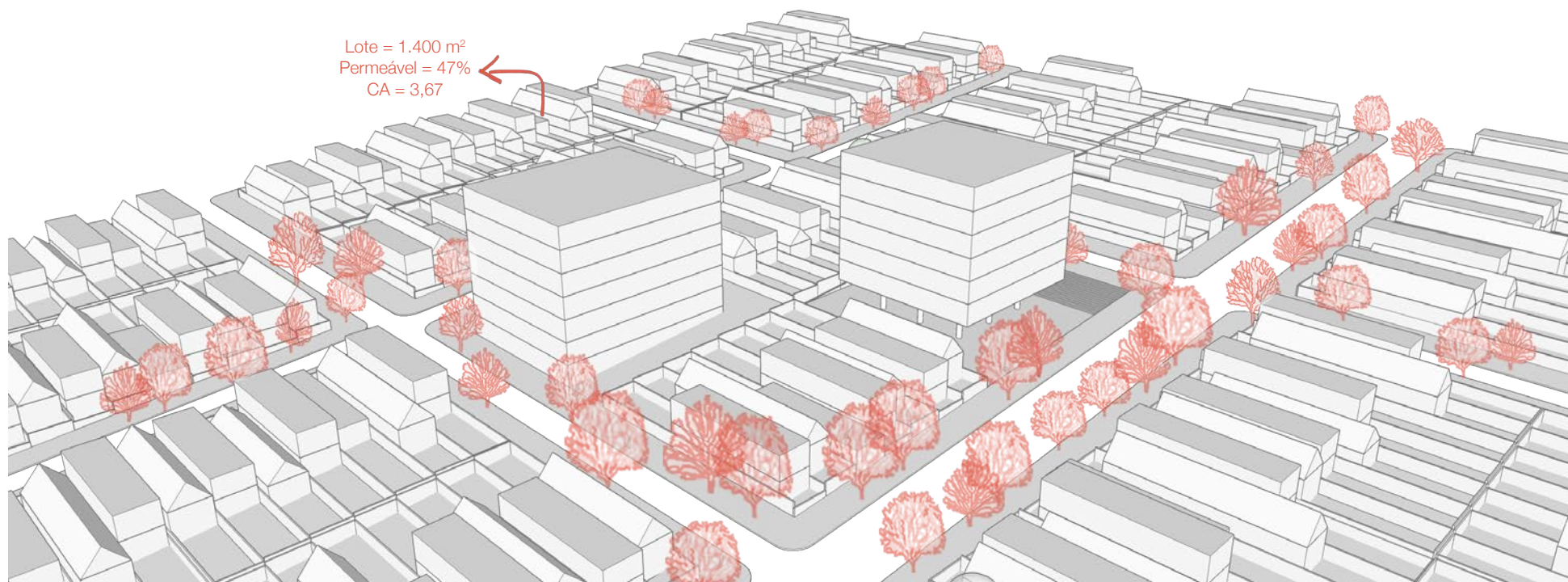


Figura 105: Ensaio. Perspectiva com implantação de uso comercial em quadra com declive.

O estudo de alternativas de implantação para uso residencial representou um desafio.

De um lado o compromisso de atingir o coeficiente de aproveitamento mínimo determinado. Do outro os parâmetros de gabarito e recuo, o índice de permeabilidade mínimo do lote, a valorização da permeabilidade visual e as exigências e necessidades específicas do uso residencial.

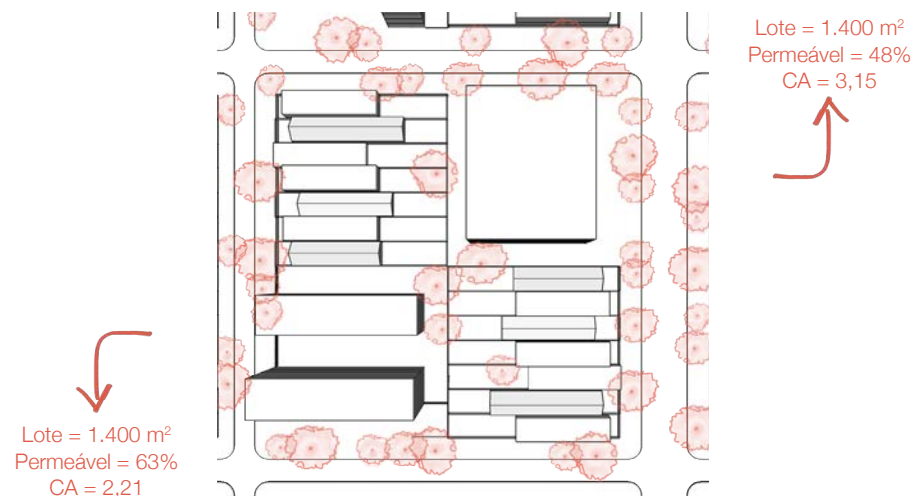


Figura 106: Ensaio. Planta com implantação de uso residencial e comercial.

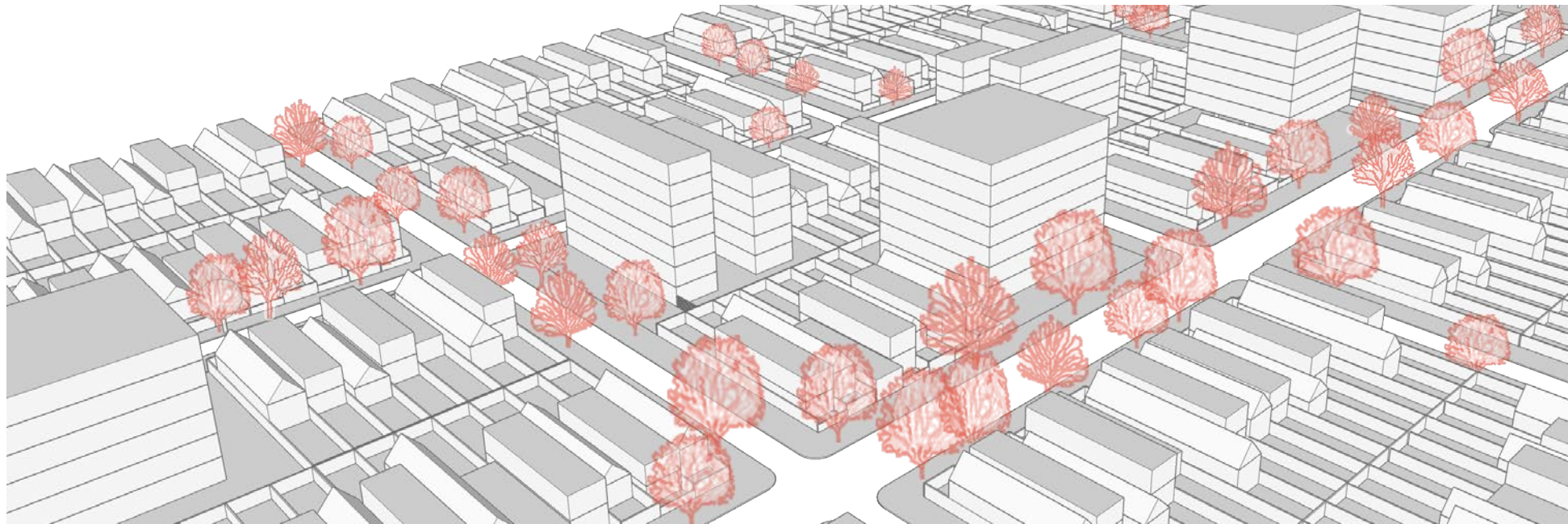


Figura 107: Ensaio. Perspectiva com implantação de uso residencial e comercial.

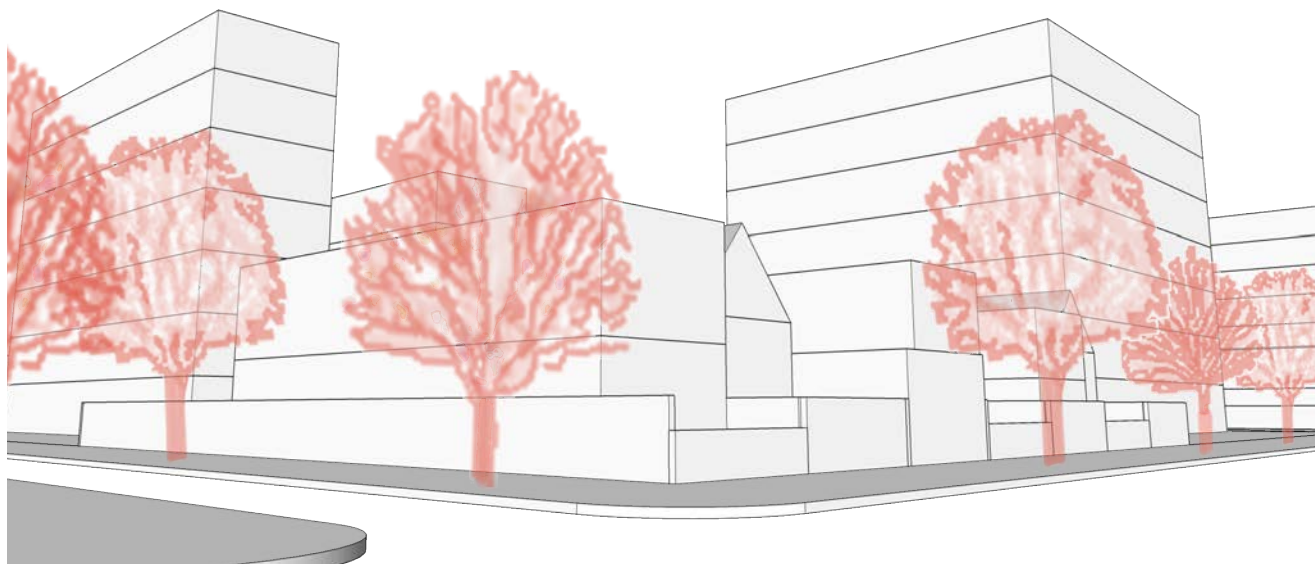


Figura 108: Ensaio. Ponto de vista do observador.



Figura 109: Ensaio. Ponto de vista do observador.

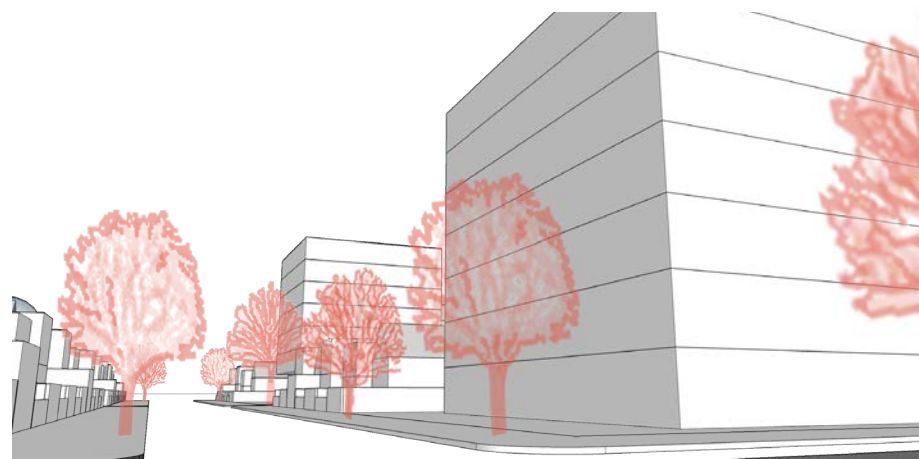


Figura 110: Ensaio. Ponto de vista do observador.



Figura 111: Ensaio. Perspectiva com implantação de uso residencial e comercial em quadra com declive.

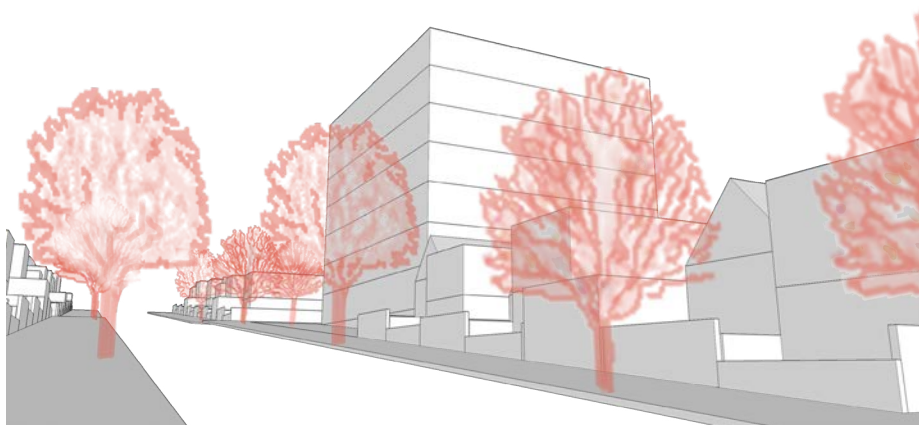


Figura 112: Ensaio. Ponto de vista do observador.

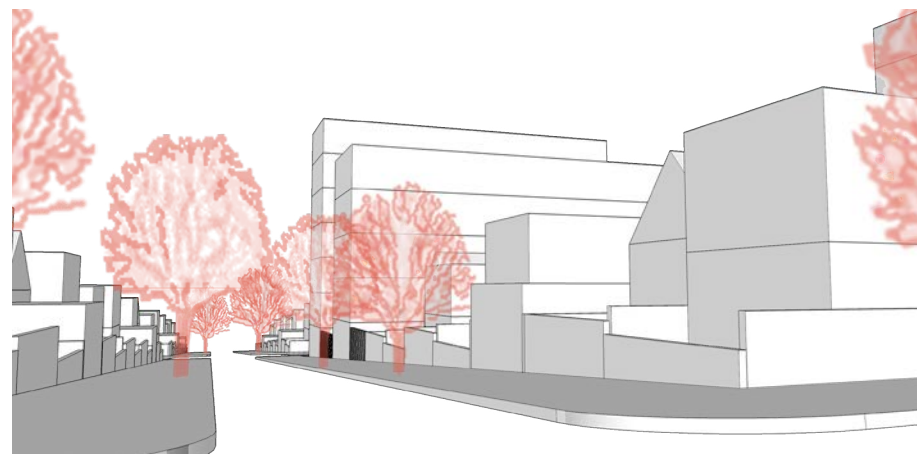


Figura 113: Ensaio. Ponto de vista do observador.

A adoção de uma implantação em U escalonado viabilizou a criação de um espaço de fruição pública mais íntimo no centro do lote e, ao mesmo tempo a utilização das lajes dos dois blocos inferiores como área comum, sem prejuízo das condições de insolação e aeração dos vizinhos e do edifício proposto.

Os recuos laterais generosos contribuem para a permeabilidade visual da quadra, diminuindo o nível de barreira que o lote privado pode constituir para o transeunte.

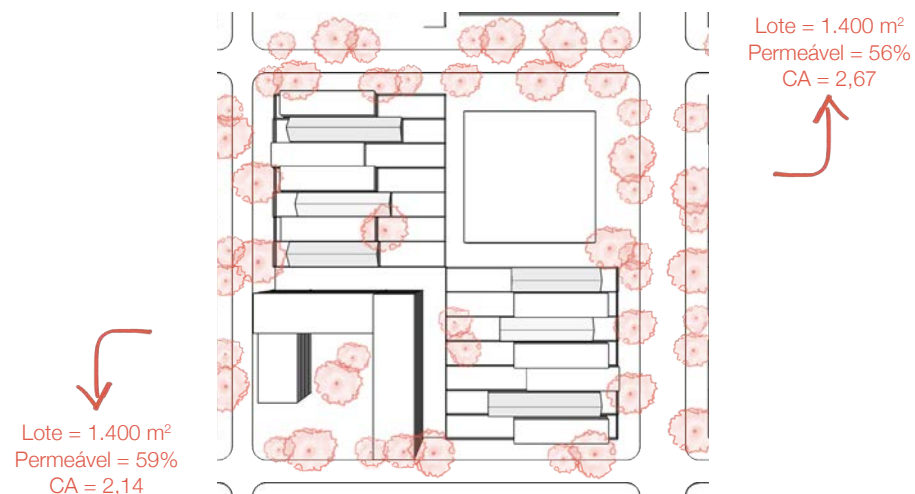


Figura 114: Ensaio. Planta com implantação de uso residencial e comercial.

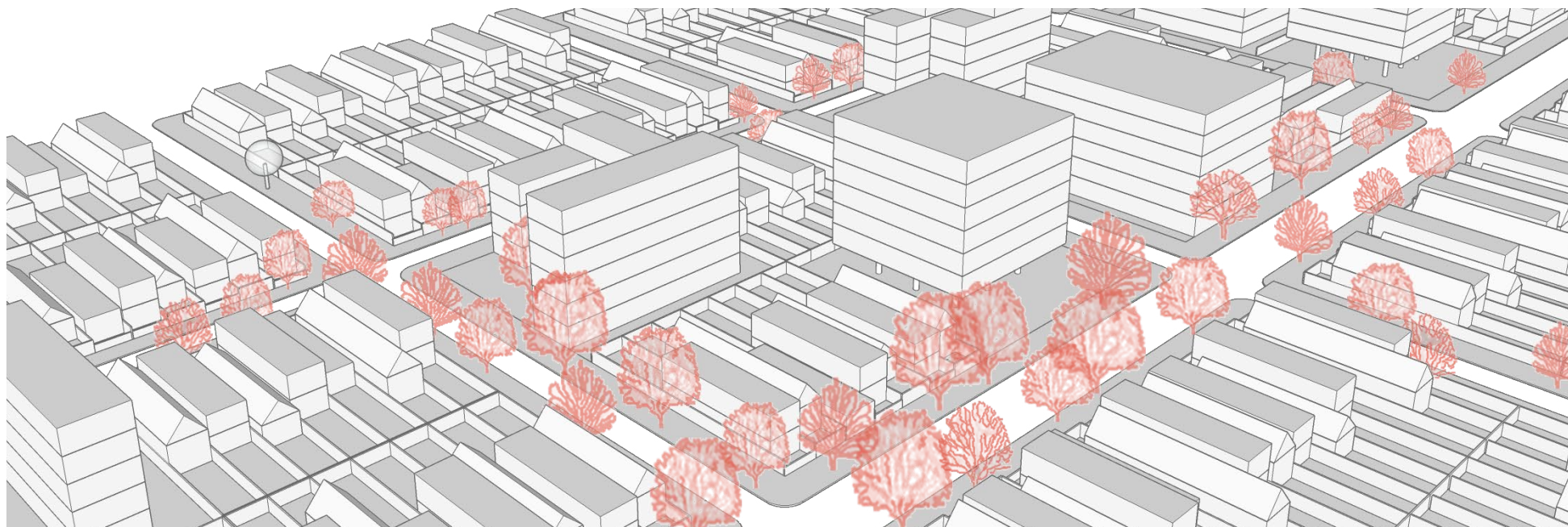


Figura 115: Ensaio. Perspectiva com implantação de uso residencial e comercial.



Figura 116: Ensaio. Ponto de vista do observador.



Figura 117: Ensaio. Ponto de vista do observador.



Figura 118: Ensaio. Ponto de vista do observador.

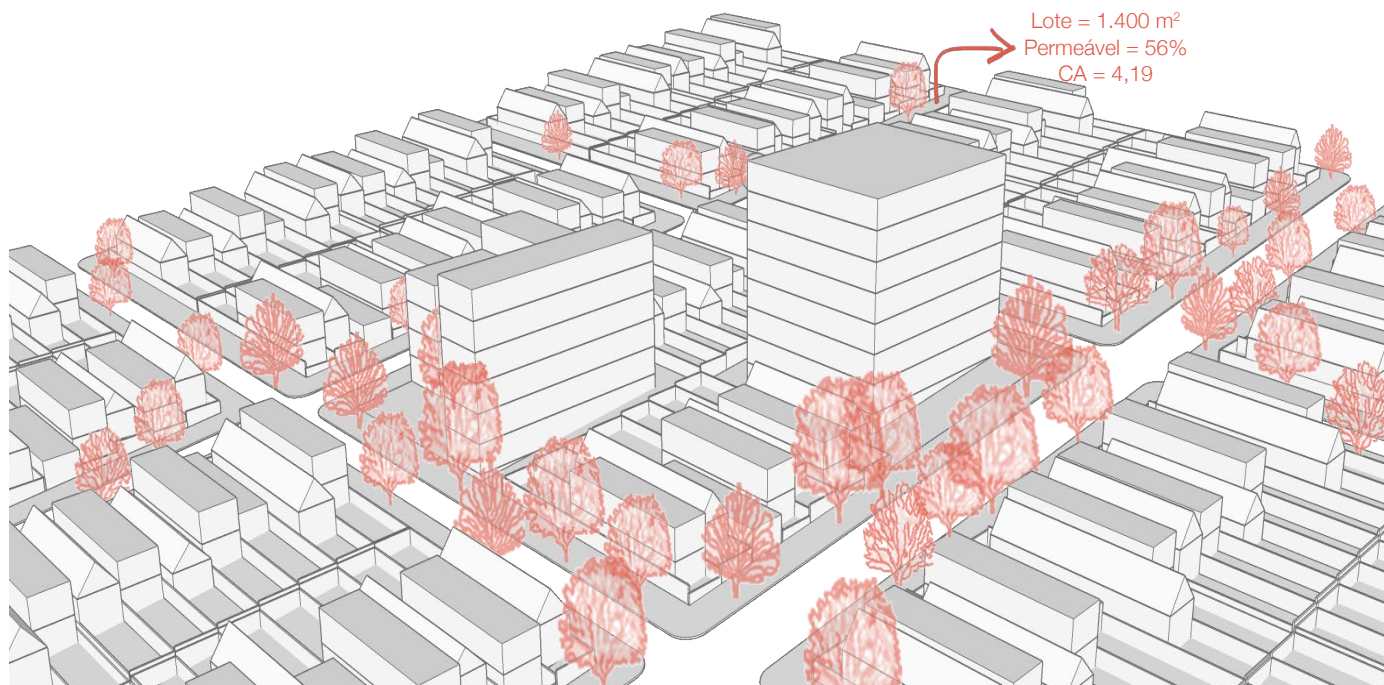


Figura 119: Ensaio. Perspectiva com implantação de uso residencial e comercial em quadra com declive.

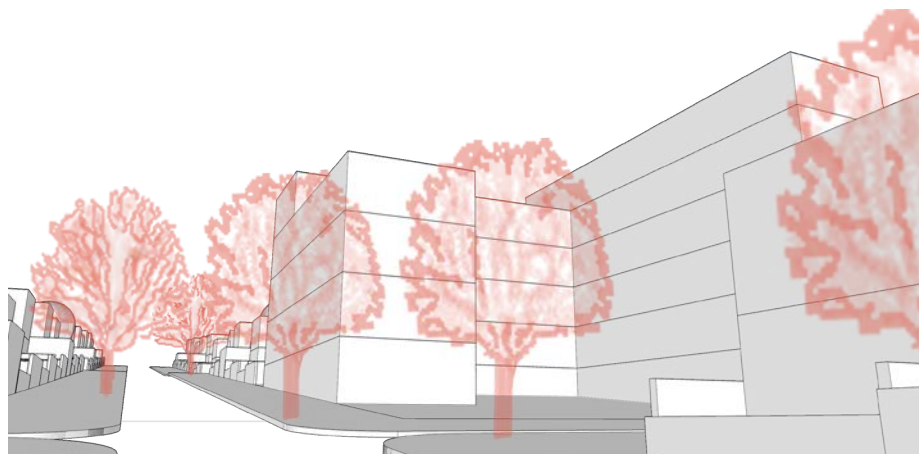


Figura 120: Ensaio. Ponto de vista do observador.



Figura 121: Ensaio. Ponto de vista do observador.

Para além da preocupação com a permeabilidade visual, entende-se que uma série de regiões da cidade de São Paulo carecem de espaços públicos de qualidade.

Neste sentido, a criação de uma fruição pública no meio da quadra representa um local de estar, permanecer, descansar e se encontrar para os habitantes e usuários da região.

Trata-se, mais uma vez, de uma tentativa de romper o limite entre o lote e a via pública, uma tentativa de prolongar a rua para dentro da quadra e criar um espaço de qualidade para a população.



Figura 122: Ensaio. Perspectiva com implantação de uso comercial.

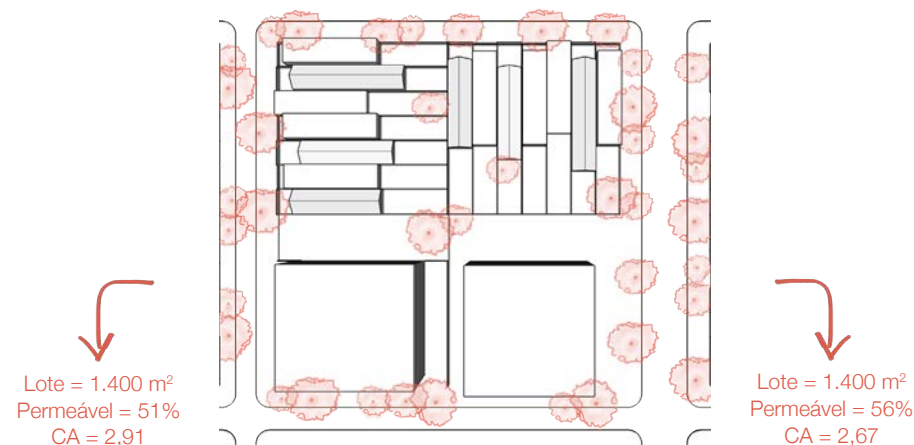


Figura 123: Ensaio. Planta com implantação de uso comercial.

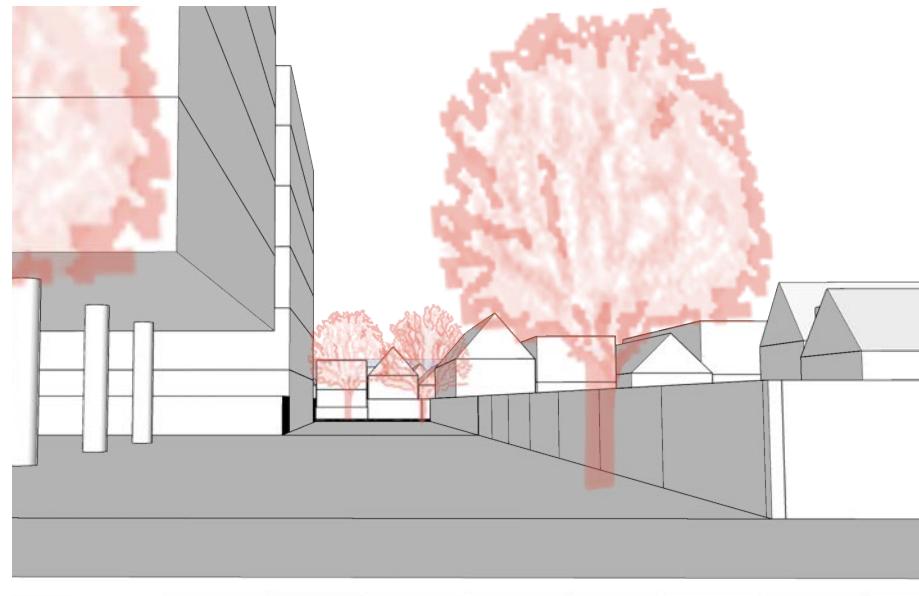


Figura 124: Ensaio. Ponto de vista do observador.

INSTRUMENTOS PROPOSTOS

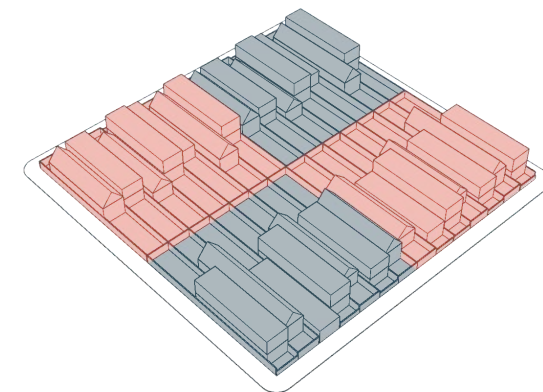
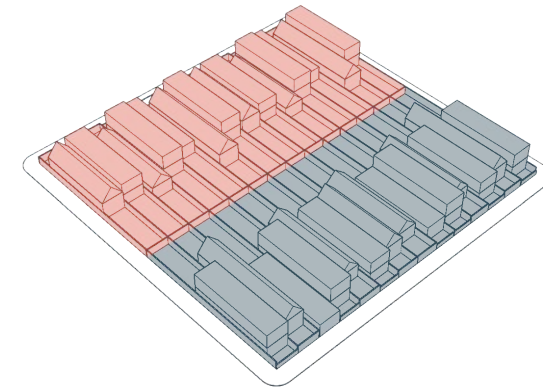
Manutenção das preexistências	105
Garantia de aeração e insolação	106
Permeabilidade mínima do lote	107
Incentivo à continuidade visual	108
Criação de espaço de fruição	109
Coeficiente de Aproveitamento	110
Passeio	111
Estacionamento	112
Mobiliário e infraestrutura	113

Manutenção das preexistências

Por entender que a preexistência representa a paisagem cultural e que seus elementos são dotados de valor, determina-se a obrigatoriedade de manutenção de 50% da área da quadra, limitando portanto a área máxima de intervenção por quadra a 50% da área de superfície.

Espera-se, com tal determinação, garantir a manutenção das preexistências e a manutenção da memória, sem no entanto, impossibilitar a urbanização e o desenvolvimento da sociedade.

“Parece imperativo que não se obriguem novos empreendimentos a romper uma lógica consolidada, mas tampouco parece saudável impedi-los de fazê-lo. A saída deve ser estimular, por meio de incentivos e contrapartidas - as ocupações que se sujeitem à preexistência.”¹³



Figuras 125 e 126: Esquema ilustrativo. Manutenção das preexistências.

13. NOTO, Felipe de Souza. O quarteirão como suporte da transformação urbana de São Paulo. 2017. Tese (Doutorado em Projeto de Arquitetura) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017. doi:10.11606/T.16.2018.tde-12122017-141651. Acesso em: 2021-07-09.

Garantia de aeração e insolação

A produção da cidade representa uma tarefa de altíssima complexidade, associando aspectos de infraestrutura, saúde, meio ambiente, entre outros.

Um dos pontos a serem assegurados é a garantia de aeração e insolação dos espaços, sobretudo os de longa permanência (residenciais). Entende-se ainda que cabe à nova construção a garantia de iluminação e aeração de si própria e de seus vizinhos.

Neste sentido, determina-se o gabarito máximo e os recuos mínimos.

Para os recuos laterais e de fundo, define-se a dimensão mínima de 5 metros.

Para o gabarito determina-se o limite de 26 metros para vias locais e 35 metros para vias coletoras. A determinação do gabarito abrange, além da garantia de aeração e insolação dos vizinhos, a garantia de insolação das vias e, igualmente importante, a construção do desenho da paisagem e valorização da preexistência, justificando-se portanto a diferença de valor entre vias coletoras e locais.

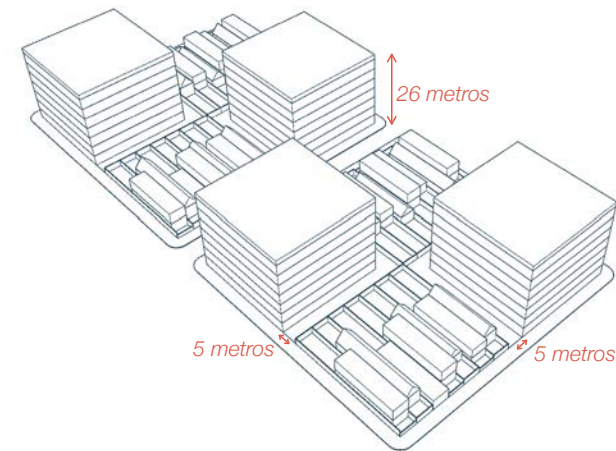


Figura 127: Esquema ilustrativo. Gabarito e recuos em via local.

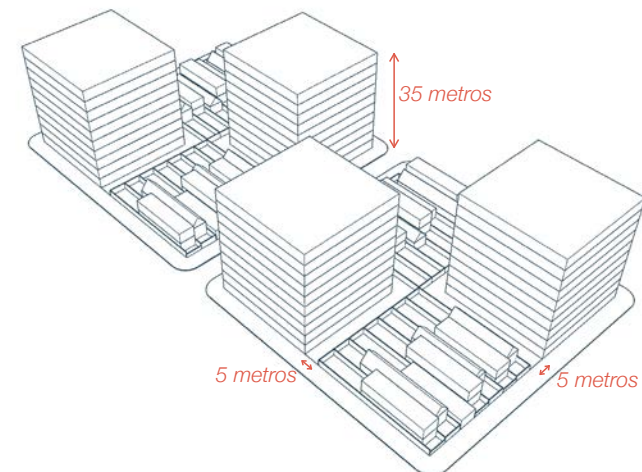


Figura 128: Esquema ilustrativo. Gabarito e recuos em via coletora.

Permeabilidade mínima do lote

A densificação desenfreada da cidade e a impermeabilização do solo contribuem, entre outros fatores, para problemas de enchente e para o esgotamento dos recursos naturais.

Além da importância da manutenção e criação de áreas públicas permeáveis e arborizadas, mostra-se fundamental a determinação da permeabilidade mínima do lote, para desacelerar e reverter o consumo dos recursos naturais.

Estabelece-se que 35% da superfície de cada lote deve permanecer permeável.

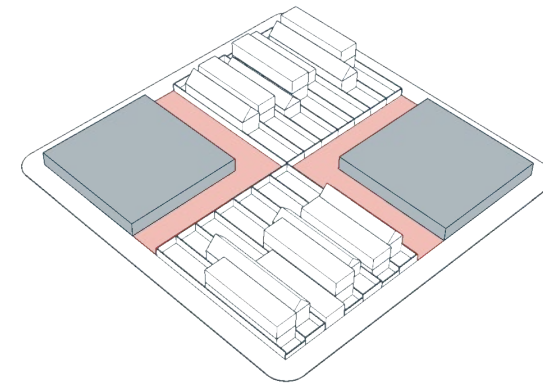


Figura 129: Esquema ilustrativo. Área permeável mínima do lote.

■ Área permeável mínima
■ Área construída

Incentivo à continuidade visual

Alinhado ao desejo de romper a barreira entre o espaço público e o lote privado e visando a continuidade/permeabilidade visual, determina-se a proibição de muros tanto entre lotes quanto entre o lote e o espaço público.

Fica estabelecido que os limites físicos existentes devem ser gradeados ao invés de murados. Ainda assim, permite-se a cobertura de 25% da área gradeada com vegetação, para aumento da privacidade.

Além da continuidade visual, há ainda a continuidade física. O gradeamento permite que a visualização extrapole o espaço de direito, mas não permite o acesso.

Para permitir a continuidade física entre o espaço público e os lotes privados da quadra, impõe-se a construção sob pilotis.

Para quadras cercadas por via local determina-se que no mínimo 20% da área da quadra seja construída sobre pilotis, permitindo o avanço da rua para dentro do lote. No caso de vias coletoras, a área da quadra a ser construída sobre pilotis deve ser no mínimo 30% da superfície.

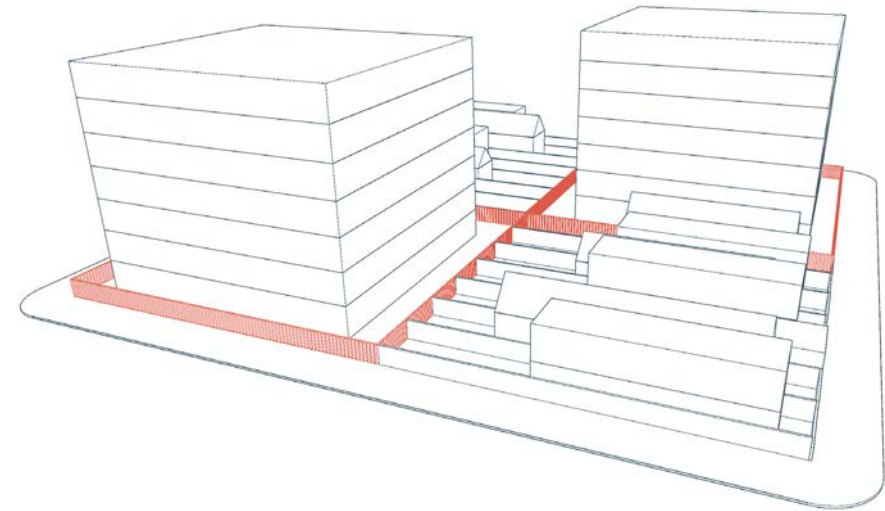


Figura 130: Esquema ilustrativo. Fechamento por grade ao invés de muro.

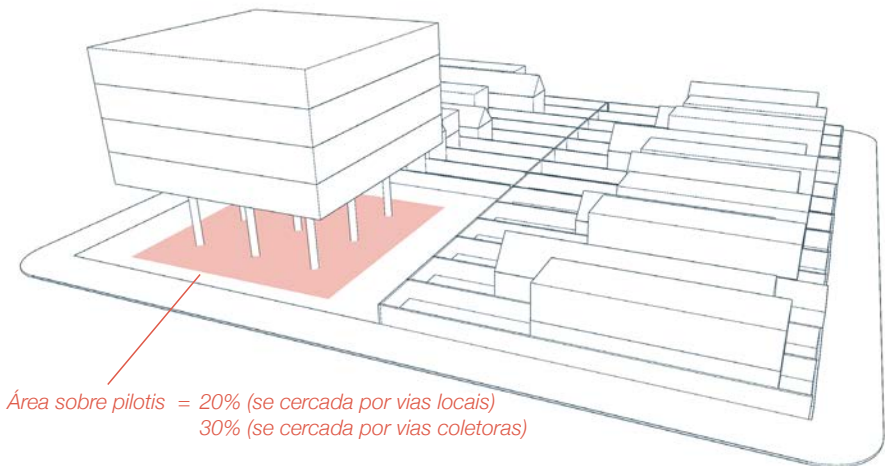


Figura 131: Esquema ilustrativo. Área sobre pilotis.

Criação de espaço de fruição

O espaço privado constitui, muitas vezes, uma barreira ao usuário da cidade. A própria quadra é um obstáculo no trajeto do pedestre, obrigando-o a contorná-la.

Neste sentido, propõe-se a criação de áreas privadas - largura mínima de 6 metros - utilizadas para espaço de fruição pública.

A intensidade da necessidade de um espaço de fruição varia conforme o movimento da área. Não se trata de produzir espaços residuais ou que se tornem ociosos. O objetivo é criar espaços e travessias onde haja demanda.

Assim, coloca-se como obrigatória a criação de espaço de fruição em lotes com área superior a 1.000 m², independente de sua localização.

Para lotes com frente para via coletora e área entre 700 e 1.000 m², a implantação de espaço de fruição coloca-se como opcional. No caso de criação do espaço, permite-se o desconto na outorga onerosa referente a área ocupada com uso público.

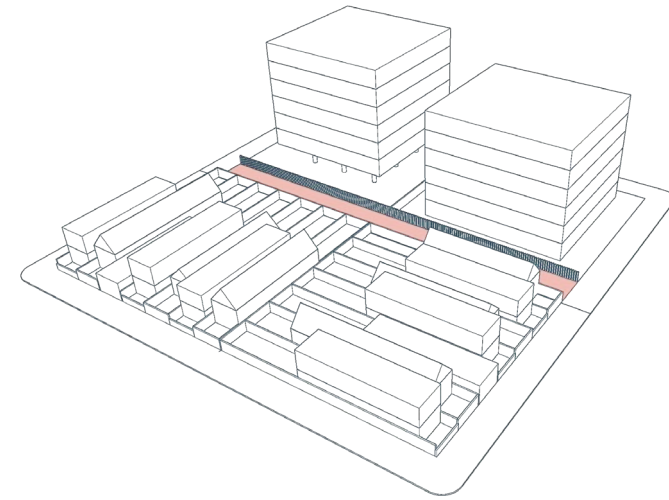


Figura 132: Esquema ilustrativo. Espaço de fruição conectado entre 2 lotes.

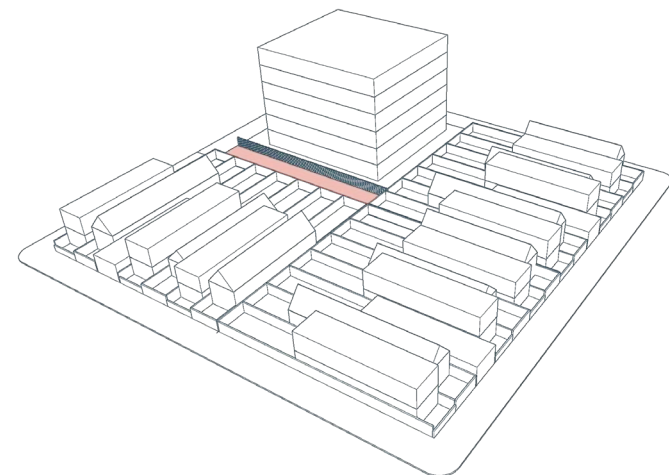


Figura 133: Esquema ilustrativo. Espaço de fruição de lote único.

Coeficiente de Aproveitamento

A cidade de São Paulo não é capaz de comportar uma produção de cidade dispersa, ao mesmo tempo que não pode permitir a densificação desenfreada sem acompanhamento das infraestruturas e serviços necessários.

O estabelecimento de coeficientes de aproveitamento mínimos e máximos em função do uso visa, aliado a outros instrumentos, controlar a densificação.

Residencial	Mínimo	2	
	Máximo	3	
Comercial/Serviço	Via local	Mínimo	2,5
		Máximo	3
	Via coletora	Mínimo	2,5
		Máximo	3,5

*Níveis semi-enterrados: para serem áreas computáveis, pelo menos 1 das faces precisa ter um pé direito completo não aterrado.

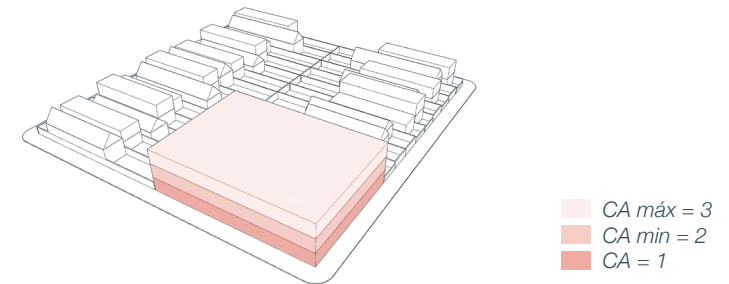


Figura 134: Esquema ilustrativo. CA residencial.

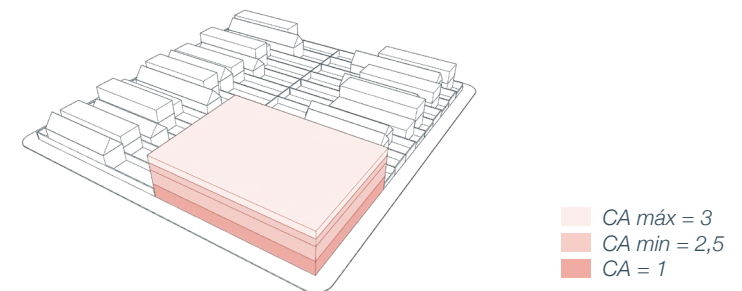


Figura 135: Esquema ilustrativo. CA comercial/serviços - rua local.

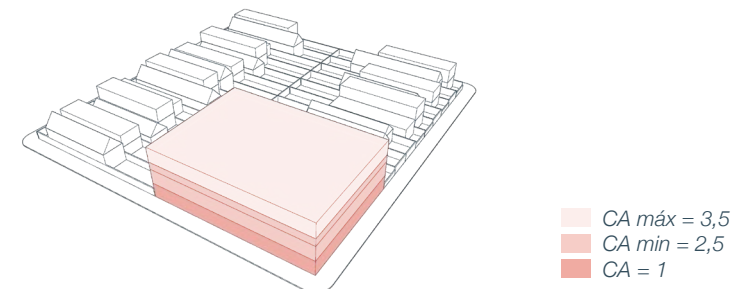


Figura 136: Esquema ilustrativo. CA comercial/serviços - rua coletora.

Passeio

A produção da cidade deve ainda assegurar qualidade e conforto ao usuário. No que diz respeito ao passeio, envolve a criação de áreas de sombra e também a garantia de espaço.

Determina-se portanto a largura mínima das calçadas localizadas em vias de porte local - 3,5 metros - e em vias coletoras - 5 metros.

A largura mínima determinada considera a presença de vegetação, mobiliário urbano e faixa livre.

Em termos de arborização, fica pressuposta a aplicação da “Chave Arborizar”¹⁴ e, além disso, determina-se que 70% da área de calçada deve ser sombreada e que a cada face de quadra deve haver, no mínimo, 1 exemplar de porte pequeno, 1 exemplar de porte médio e 1 exemplar de porte grande.

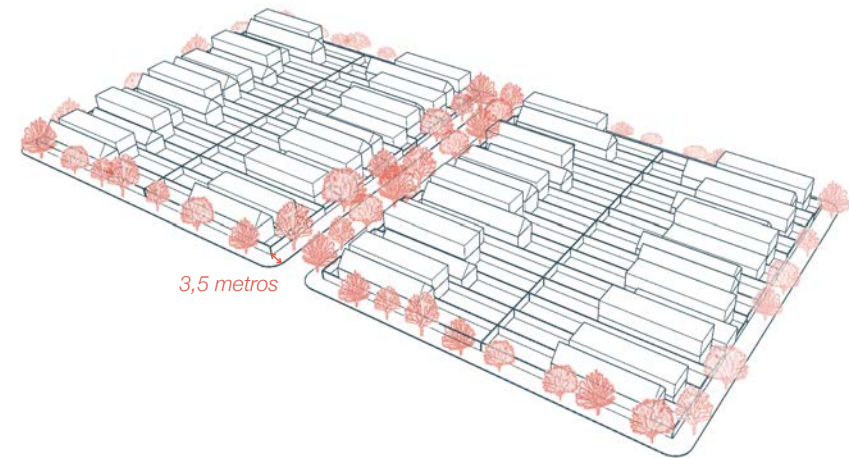


Figura 137: Esquema ilustrativo. Passeio e arborização - rua local.

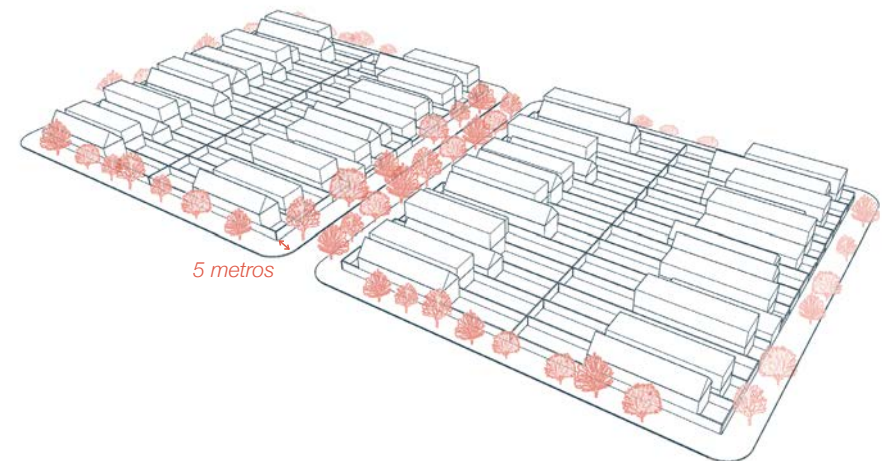


Figura 138: Esquema ilustrativo. Passeio e arborização - rua coletora.

14. Ferramenta que auxilia o técnico na decisão de plantar ou não uma árvore no local pretendido e, sendo viável o plantio, indica as espécies adequadas. Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente. Manual Técnico da arborização urbana. São Paulo, 2015..

Estacionamento

Outro aspecto que influencia na percepção e qualidade do espaço público diz respeito a poluição da paisagem com o estacionamento de veículos.

Determina-se portanto que o comprimento máximo de cada área de estacionamento permitido na via é de 16,5 metros (3 vagas de 5,5 metros de comprimento), sendo obrigatório um intervalo mínimo de 5,5 metros a cada área de estacionamento.

Além disso, nas áreas onde não houver estacionamento ou guia rebaixada, será implementado alargamento do passeio público.

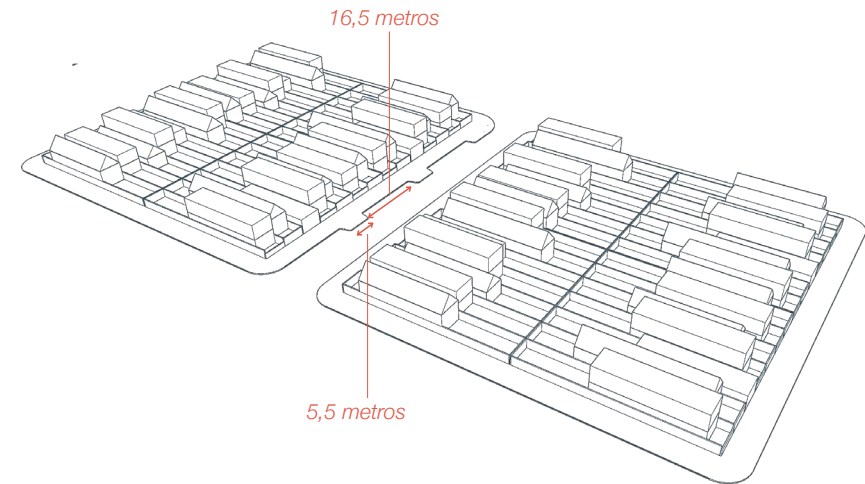


Figura 139: Esquema ilustrativo. Estacionamento - rua coletora.

Mobiliário e infraestrutura

Finalmente, considerando a “Lei de Eventos”¹⁵ sugerida por Felipe Noto, propõe-se a determinação de instalação de ciclovias e mobiliário urbano no passeio.

Lei de Eventos: classificação por pontos dos eventos urbanos em função da sua dinâmica.

Eventos urbanos: todos os acontecimentos ocorridos entre o público (calçada) e o privado (edifício). Exemplos: acesso a edifícios, acesso a espaços livres, passagens.

Eventos pouco dinâmicos (1 ponto):

- Acesso a edificações de uso particular residencial (< 6 unidades)
- Acesso a estacionamento ou carga e descarga

Eventos dinâmicos (3 pontos):

- Acesso a edificações de uso particular residencial (> 6 unidades)
- Acesso a estabelecimento comercial
- Acesso a edificações de escritórios

Eventos muito dinâmicos (5 pontos):

- Acesso a edificações de uso residencial (HIS)
- Acesso a equipamentos (escola, creche, clube, hospital etc.)
- Acesso a galeria comercial (cada acesso)
- Acesso a espaço de uso público intraquadra
- Travessia/passagem pública pelo interior da quadra ($l_{\min} = 6 \text{ m}$)
- Área de uso público contígua ao passeio público ($m_{\min} = 30 \text{ m}^2$)

$$\begin{array}{l} \text{Quant. de pontos} \geq \frac{\text{Compr. face da quadra}}{2} \end{array} \left\{ \begin{array}{l} \left(\frac{\text{Quant. de pontos}}{20} \right) \text{ bancos} \\ \left(\frac{\text{Quant. de pontos}}{30} \right) \text{ lixeiras} \\ \text{ciclofaixa e estrutura de estacionamento de bicicleta} \end{array} \right.$$

$$\begin{array}{l} \text{Quant. de pontos} \geq \frac{\text{Compr. face da quadra}}{3} \end{array} \left\{ \begin{array}{l} \left(\frac{\text{Quant. de pontos}}{30} \right) \text{ bancos} \\ \left(\frac{\text{Quant. de pontos}}{30} \right) \text{ lixeiras} \\ \text{ciclofaixa} \end{array} \right.$$

$$\begin{array}{l} \text{Quant. de pontos} \geq \frac{\text{Compr. face da quadra}}{4} \end{array} \left(\frac{\text{Quant. de pontos}}{30} \right) \text{ lixeiras}$$

15. NOTO, Felipe de Souza. O quarteirão como suporte da transformação urbana de São Paulo. 2017. Tese (Doutorado em Projeto de Arquitetura) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017. doi:10.11606/T.16.2018.tde-12122017-141651. Acesso em: 2021-07-09.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A compreensão do processo de construção da cidade de Nancy permitiu o aumento do repertório e da criatividade para a reflexão acerca da cidade de São Paulo.

Sempre guardadas as considerações quanto a diferença de contexto, histórica etc., em momento algum tratou-se de uma busca por replicar este ou outro instrumento francês à realidade paulistana, mas sim de se inspirar e utilizar Nancy como referência para entender que resultados - positivos e negativos - cada instrumento produz.

Ainda que a escolha pela cidade de Nancy tenha se dado de maneira passional e pessoal, a opção mostrou-se muito vantajosa, principalmente por a cidade apresentar grande cuidado com a paisagem produzida e por possuir instrumentos regulatórios que visam a manutenção e valorização da paisagem, pontos pouco desenvolvidos na legislação da cidade de São Paulo.

Ao fim do percurso fica evidente a importância da preocupação da percepção da cidade pelo ponto de vista do usuário.

Fica claro também a existência de alternativas a serem propostas e implementadas, capazes de garantir a qualidade da paisagem produzida sem prejuízo das demais esferas envolvidas.

Não questiona-se a necessidade de atender as demandas sociais e econômicas da cidade, mas defende-se que é também imprescindível atentar-se para a paisagem urbana produzida.

REFERÊNCIAS

NOTO, Felipe de Souza. O quarteirão como suporte da transformação urbana de São Paulo. 2017. Tese (Doutorado em Projeto de Arquitetura) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017. doi:10.11606/T.16.2018.tde-12122017-141651. Acesso em: 2021-07-09.

Site da prefeitura de Nancy. Disponível em: <https://www.nancy.fr/utile/urbanisme-256.html>. Acesso em 28/10/2020.

Site da Metrópole Grand Nancy. Disponível em: <https://www.grandnancy.eu/la-metropole/organisation-politique/>. Acesso em 28/10/2020.

Portal de Urbanismo da Grande Nancy. Disponível em: <https://sig.grand-nancy.org/PLU/>. Acesso em 28/10/2020.

Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur. Disponível em: https://sig.grand-nancy.org/DOC_SIG/DOC_URBA/PLU_communes/540395/PSMV/. Acesso em 28/10/2020.

Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager. Disponível em: https://sig.grand-nancy.org/DOC_SIG/DOC_URBA/PLU_communes/540395/ZPPAUP/. Acesso em 28/10/2020.

Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente. Manual Técnico da arborização urbana. São Paulo, 2015. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/meio_ambiente/MARBOURB.pdf. Acesso em 10/07/2021.

Capa e contracapa: Disponível em: <https://www.dreamstime.com/sao-paulo-brazil-city-map-retro-style-outline-vector-illustration-image106790981>. Acesso em 17/07/2021.

Figura 1: Localização de Nancy. Fonte: <https://br.pinterest.com/pin/42432421465067481/>. Acesso em 28/10/2020.

Figura 2: Rua de pedestres na Vieille Ville. Fonte: Autora, 2018.

Figura 3: Nancy em 1611. Fonte: https://sig.grand-nancy.org/DOC_SIG/DOC_URBA/PLU_communes/540395/PSMV/Pieces_ecrites/1_Rapport_de_presentation/2454000676_rapport_3_20191220.pdf. Acesso em 04/01/2021.

Figura 4: Distribuição das despesas da cidade. Fonte: <https://www.nancy.fr/vie-municipale/budget-de-la-ville/d-ou-vient-et-ou-va-l-argent-527.html>. Acesso em 04/01/2021.

Figura 5: Regiões Metropolitanas. Fonte: <https://www.vie-publique.fr/carte/270580-decoupage-administratif-de-la-france-les-regions>. Acesso em 04/01/2021.

Figura 6: Departamentos da região Grand Est. Fonte: <https://www.jeunest.fr/ma-region/>. Acesso em 04/01/2021.

Figura 7: Cidades da Metropole Grand Nancy. Fonte: <https://map.comersis.com/carte-Grand-Nancy-metropole-municipalities-map-cm165h43o01.html>. Acesso em 04/01/2021.

Figura 8: Place Stanislas. Fonte: Autora, 2018.

Figura 9: Rua de pedestres na Vieille Ville. Fonte: Autora, 2018.

Figura 10: Rua de pedestres na Vieille Ville. Fonte: Autora, 2018.

Figura 11: Regiões da cidade. Fonte: <https://www.estrepublicain.fr/edition-de-nancy-ville/2015/04/14/nancy-redecoupee>. Acesso em 04/01/2021.

Figura 12: Rue Saint Jean. Fonte: <https://mon-grand-est.fr/marecages-de-nancy/rue-saint-jean-nancy-01-french-moments/>. Acesso em 04/01/2021.

Figura 13: Place de la Carrière. Fonte: Autora, 2018.

Figura 14: Place d'Alliance. Fonte: Autora, 2018.

Figura 15: Região de Rives de Meurthe. Fonte: Autora, 2018.

Figura 16: Região de Rives de Meurthe. Fonte: <https://www.nancy.fr/utile/dans-mon-quartier/quartier-rives-de-meurthe-867.html>. Acesso em 04/01/2021.

Figura 17: Avenue de Strasbourg. Fonte: <https://www.estrepublicain.fr/edition-nancy-et-agglomeration/2020/03/17/ambiance-confinement-a-nancy-vue-par-un-photographe>. Acesso em 04/01/2021.

Figura 18: Parque Olry. Fonte: Autora, 2018.

Figura 19: Campus Artem. Fonte: Autora, 2018.

Figura 20: Place Croix de La Bourgogne. Fonte: Autora, 2018.

Figura 21: Região de Beauregard. Fonte: <https://www.bienici.com/immobilier/meurthe-et-moselle/nancy/beauregard-boufflers-buthegnemont>. Acesso em

04/01/2021.

Figura 22: Região de Boudonville. Fonte: Autora, 2018

Figura 23: Parque de la Cure d’Air. Fonte: Autora, 2018.

Figura 24: Região do Plateau de Haye. Fonte: <https://www.nancy.fr/utile/dans-mon-quartier/quartier-plateau-de-haye-862.html>. Acesso em 04/01/2021.

Figura 25: Indicação da área de estudo. Fonte: Elaboração própria, 2020.

Figura 26: Porte Saint Catherine. Fonte: Autora, 2018.

Figura 27: Parque Pepinière. Fonte: Autora, 2018.

Figura 28: Conexão Place Stanislas - Place de la Carrière. Fonte: Autora, 2018.

Figura 29: Place de la Carrière. Fonte: Autora, 2018.

Figura 30: Praça mineral em frente a estação intermodal. Fonte: Autora, 2018.

Figura 31: Place Stanislas. Fonte: Autora, 2018.

Figura 32: Museu de Belas Artes localizado na Place Stanislas. Fonte: Autora, 2018.

Figura 33: Pátio interno. Fonte: Autora, 2018.

Figura 34: Espetáculo noturno na Place Stanislas. Fonte: Autora, 2018.

Figura 35: Basílica Saint Epvre. Fonte: Autora, 2018.

Figura 36: Rua da Vieille Ville. Fonte: Autora, 2018.

Figura 37: Porte de la Craffe. Fonte: Autora, 2018.

Figura 38: Comércio na Vieille Ville. Fonte: Autora, 2018.

Figura 39: Restaurante na Vieille Ville. Fonte: Autora, 2018.

Figura 40: Edifício residencial. Fonte: Autora, 2018.

Figura 41: Comércio na Vieille Ville. Fonte: Autora, 2018.

Figura 42: Área de Estudo. Fonte: Elaboração própria, 2020. Fonte: <https://fr.mappy.com/#/18/M2/THome/N151.12061,6.11309,6.18653,48.68616/Z15/>. Acesso em 10/11/2020.

Figura 43: Orientações do PADD. Fonte: https://sig.grand-nancy.org/DOC_SIG/DOC_URBA/PLU_communes/540395/Pieces_ecrites/2_PADD/54395_padd_20110224.pdf. Acesso em 10/11/2020.

Figura 44: Orientações para o desenvolvimento do centro da cidade. Fonte: https://sig.grand-nancy.org/DOC_SIG/DOC_URBA/PLU_communes/540395/Pieces_ecrites/2_PADD/54395_padd_20110224.pdf. Acesso em 10/11/2020.

Figura 45: Orientações para o desenvolvimento da qualidade de vida a oeste da estação intermodal. Fonte: https://sig.grand-nancy.org/DOC_SIG/DOC_URBA/PLU_communes/540395/Pieces_ecrites/2_PADD/54395_padd_20110224.pdf. Acesso em 10/11/2020.

Figura 46: Orientações para reconciliar a cidade e o rio Meurthe. Fonte: https://sig.grand-nancy.org/DOC_SIG/DOC_URBA/PLU_communes/540395/Pieces_ecrites/2_PADD/54395_padd_20110224.pdf. Acesso em 10/11/2020.

Figura 47: Orientações para renovar a região do plateau. Fonte: https://sig.grand-nancy.org/DOC_SIG/DOC_URBA/PLU_communes/540395/Pieces_ecrites/2_PADD/54395_padd_20110224.pdf. Acesso em 10/11/2020.

Figura 48: Orientações para harmonizar o patrimônio e a vida ativa da região Saint Pierre - Rene II. Fonte: https://sig.grand-nancy.org/DOC_SIG/DOC_URBA/PLU_communes/540395/Pieces_ecrites/2_PADD/54395_padd_20110224.pdf. Acesso em 10/11/2020.

Figura 49: Orientações para integrar os grandes equipamentos a região Haussonville-Blandan. Fonte: https://sig.grand-nancy.org/DOC_SIG/DOC_URBA/PLU_communes/540395/Pieces_ecrites/2_PADD/54395_padd_20110224.pdf. Acesso em 10/11/2020.

Figura 50: Localização. Fonte: https://sig.grand-nancy.org/DOC_SIG/DOC_URBA/PLU_communes/540395/Pieces_ecrites/5_Orientations_aménagement/54395_

oap_201102.pdf. Acesso em 10/11/2020.

Figura 51: Alinhamento e gabarito das edificações. Fonte: Google Maps. Acesso em 06/01/2021.

Figura 52: Zonas incidentes na área de estudo. Fonte: Elaboração própria, 2020. Fonte: https://sig.grand-nancy.org/DOC_SIG/DOC_URBA/PLU_communes/540395/Donnees_geographiques/. Acesso em 10/11/2020.

Figura 53: Alinhamento e gabarito das edificações na zona UAa. Fonte: Google Maps. Acesso em 06/01/2021.

Figura 54: Alinhamento e gabarito das edificações nas zonas UBb e UBc. Fonte: Google Maps. Acesso em 06/01/2021.

Figura 55: Alinhamento e gabarito das edificações na zona UD. Fonte: Google Maps. Acesso em 06/01/2021.

Figura 56: Alinhamento e gabarito das edificações na zona UEa. Fonte: Google Maps. Acesso em 06/01/2021.

Figura 57: Alinhamento e gabarito das edificações na zona UFa. Fonte: Google Maps. Acesso em 06/01/2021.

Figura 58: Estação de trem localizada na zona UR. Fonte: <https://www.estrepubicain.fr/edition-de-nancy-ville/2017/08/25/la-gare-et-ses-departs-toute-une-histoire>. Acesso em 04/01/2021.

Figura 59: Alinhamento e gabarito das edificações na zona UVd. Fonte: Google Maps. Acesso em 06/01/2021.

Figura 60: Faixa de servidão. Fonte: Google Maps. Acesso em 06/01/2021.

Figura 61: Perímetro protegido. Fonte: Elaboração própria, 2020. Fonte: https://sig.grand-nancy.org/DOC_SIG/DOC_URBA/PLU_communes/540395/PSMV/Pieces_ecrites/4_Annexes/2.%20PLAN%20DES%20ANNEXES/54395_plan_annexes.pdf. Acesso em 10/11/2020.

Figura 62: Escalas de orientação. Fonte: https://sig.grand-nancy.org/DOC_SIG/DOC_URBA/PLU_communes/540395/PSMV/Pieces_ecrites/1_Rapport_de_presentation/2454000676_rapport_6_20191220.pdf. Acesso em 10/11/2020.

Figura 63: Organização das temáticas de trabalho. Fonte: https://sig.grand-nancy.org/DOC_SIG/DOC_URBA/PLU_communes/540395/PSMV/Pieces_ecrites/1_Rapport_de_presentation/2454000676_rapport_6_20191220.pdf. Acesso em 10/11/2020.

Figura 64: Villa Majorelle. Fonte: Autora, 2018.

Figura 65: Croqui ilustrativo. Fonte: https://sig.grand-nancy.org/DOC_SIG/DOC_URBA/PLU_communes/540395/PSMV/Pieces_ecrites/3_Reglement/2454000676_reglement_20191220.pdf. Acesso em 10/11/2020.

Figura 66: Escada preservada. Fonte: https://sig.grand-nancy.org/DOC_SIG/DOC_URBA/PLU_communes/540395/PSMV/Pieces_ecrites/1_Rapport_de_presentation/2454000676_rapport_4_20191220.pdf. Acesso em 10/11/2020.

Figura 67: Vitrine comercial. Fonte: https://sig.grand-nancy.org/DOC_SIG/DOC_URBA/PLU_communes/540395/PSMV/Pieces_ecrites/1_Rapport_de_presentation/2454000676_rapport_4_20191220.pdf. Acesso em 10/11/2020.

Figura 68: Estilo de telhado predominante. Fonte: https://sig.grand-nancy.org/DOC_SIG/DOC_URBA/PLU_communes/540395/PSMV/Pieces_ecrites/1_Rapport_de_presentation/2454000676_rapport_4_20191220.pdf. Acesso em 10/11/2020.

Figura 69: Janela restaurada. Fonte: Autora, 2018.

Figura 70: Vitrine comercial. Fonte: https://www.tripadvisor.com/LocationPhotoDirectLink-g187162-d10302110-i238038884-Aux_Merveilleux_De_Fred-Nancy_Meurthe_et_Moselle_Grand_Est.html. Acesso em 10/11/2020.

Figura 71: Terraço em espaço público. Fonte: <https://fr.restaurantguru.com/LEpicerie-Nancy>. Acesso em 10/11/2020.

Figura 72: Casa com fechamento. Fonte: https://sig.grand-nancy.org/DOC_SIG/DOC_URBA/PLU_communes/540395/PSMV/Pieces_ecrites/1_Rapport_de_presentation/2454000676_rapport_4_20191220.pdf. Acesso em 10/11/2020.

Figura 73: Rede de tram na Rue Saint Jean. Fonte: https://actu.fr/grand-est/nancy_54395/horaires-contrôles-masque-ce-qui-change-ou-pas-sur-le-reseau-de-bus-et-tram-a-nancy_35814798.html. Acesso em 10/11/2020.

Figura 74: Espaço livre vegetal. Fonte: Autora, 2018.

Figura 75: Place Charles III. Fonte: Autora, 2018.

Figura 76: Place Stanislas. Fonte: https://fr.m.wikipedia.org/wiki/Fichier:Vue_de_nuit_de_la_Place_Stanislas_à_Nancy.jpg. Acesso em 10/11/2020.

Figura 77: ZPPAUPs em Nancy. Fonte: https://sig.grand-nancy.org/DOC_SIG/DOC_URBA/PLU_communes/540395/ZPPAUP/ZPPAUP_RAPPORT_PRESENTATION.pdf. Acesso em 10/11/2020.

Figura 78: ZPPAUP Saint-Pierre - Bonsecours. Fonte: https://sig.grand-nancy.org/DOC_SIG/DOC_URBA/PLU_communes/540395/ZPPAUP/ZPPAUP_PLAN.pdf. Acesso em 10/11/2020.

Figura 79: Perímetro da ZPPAUP Saint-Pierre - Bonsecours. Fonte: https://sig.grand-nancy.org/DOC_SIG/DOC_URBA/PLU_communes/540395/ZPPAUP/ZPPAUP_RAPPORT_PRESENTATION.pdf. Acesso em 10/11/2020.

Figura 80: Église Notre-Dame de Bonsecours. Fonte: Autora, 2018.

Figura 81: Orientação esquemática de volumetria. Fonte: https://sig.grand-nancy.org/DOC_SIG/DOC_URBA/PLU_communes/540395/ZPPAUP/ZPPAUP_GUIDE_RECOMMANDATIONS.pdf. Acesso em 10/11/2020.

Figura 82: Orientação esquemática quanto ao telhado. Fonte: https://sig.grand-nancy.org/DOC_SIG/DOC_URBA/PLU_communes/540395/ZPPAUP/ZPPAUP_GUIDE_RECOMMANDATIONS.pdf. Acesso em 10/11/2020.

Figura 83: Orientação esquemática quanto às fachadas. Fonte: https://sig.grand-nancy.org/DOC_SIG/DOC_URBA/PLU_communes/540395/ZPPAUP/ZPPAUP_GUIDE_RECOMMANDATIONS.pdf. Acesso em 10/11/2020.

Figura 84: Orientação esquemática quanto à organização do espaço. Fonte: https://sig.grand-nancy.org/DOC_SIG/DOC_URBA/PLU_communes/540395/ZPPAUP/ZPPAUP_GUIDE_RECOMMANDATIONS.pdf. Acesso em 10/11/2020.

Figura 85: Localização do Edifício Platina 220. Fonte: Google Maps. Acesso em 21/06/2021.

Figura 86: Vista rua Vista Alegre - 2010. Fonte: Google Maps. Acesso em 21/06/2021.

Figura 87: Vista rua Vista Alegre - 2020. Fonte: Google Maps. Acesso em 21/06/2021.

Figura 88: Vista rua Bom Sucesso - 2010. Fonte: Google Maps. Acesso em 21/06/2021.

Figura 89: Vista rua Bom Sucesso - 2020. Fonte: Google Maps. Acesso em 21/06/2021.

Figura 90: Perspectiva do Edifício Platina 220. Fonte: <https://porte.com.br/empreendimento/platina220>. Acesso em 21/06/2021.

Figura 91: Perspectiva do embasamento do Edifício Platina 220. Fonte: <https://porte.com.br/empreendimento/platina220>. Acesso em 21/06/2021.

Figura 92 a 139: Esquemas. Fonte: Elaboração própria. Autora, 2021.

