

PROPOSTA PROGET-  
TUALE INTEGRATIVA  
AL PROCESSO DI PIA-  
NIFICAZIONE TERRITO-  
RIALE ED URBANISTICA.

Via delle Bagnese

01

INQUADRAMENTO  
TERRITORIALE



# ORTOFOTO

Comune di Scandicci

L'area oggetto di questa proposta progettuale è situata nel Comune di Scandicci in una area dove il tessuto strutturato e compatto della zona di Le Bagnese, si confronta con i limiti naturali del territorio, stretto tra le prime pendici collinari settentrionali ed il fiume Greve. sito in prossimità del tracciato di via delle Bagnese, tra la frazione di Le Bagnese e del Galluzzo nel (Firenze)



# ORTOFOTO

Comune di Scandicci

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico l'area di oggetto ricade all'interno dell'area urbana del Comune di Scandicci (art. 156 – LIV. 0, Tavola di inquadramento) nell'unità territoriale organica elementare (UTOE) n° 01 San Giusto / Le Bagnese

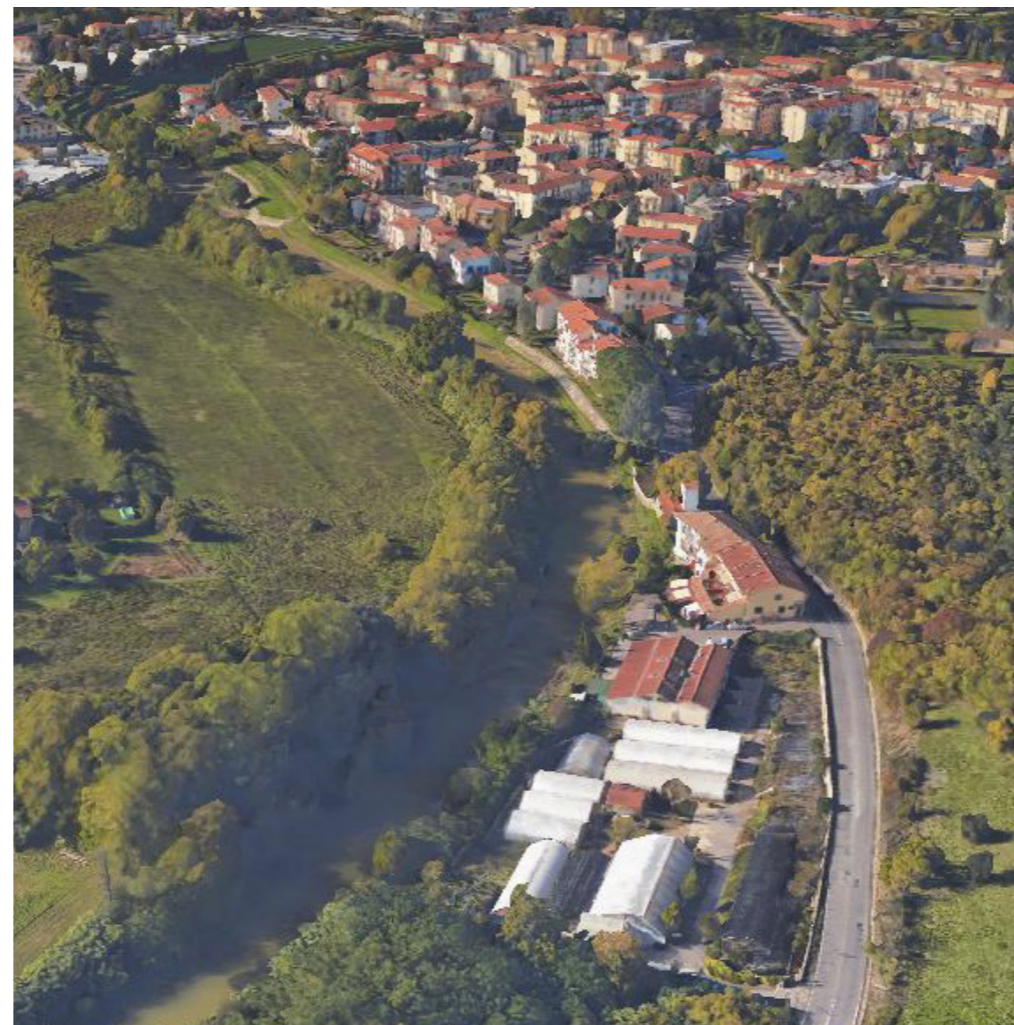


# FOTOGRAMMI

Via delle Bagnese

Questi fotogrammi rivelano il carattere di continuità dell'area rispetto al tessuto edilizio. Sostanzialmente stabilisce l'inizio del tessuto urbano rispetto a gli insediamenti puntuali distribuiti nell'area pedecollinare.

è il primo lotto del tessuto residenziale per chi si avvicina alla città dal Galuzzo e da Siena grazie anche al nuovo Bypass del Galluzzo.



02

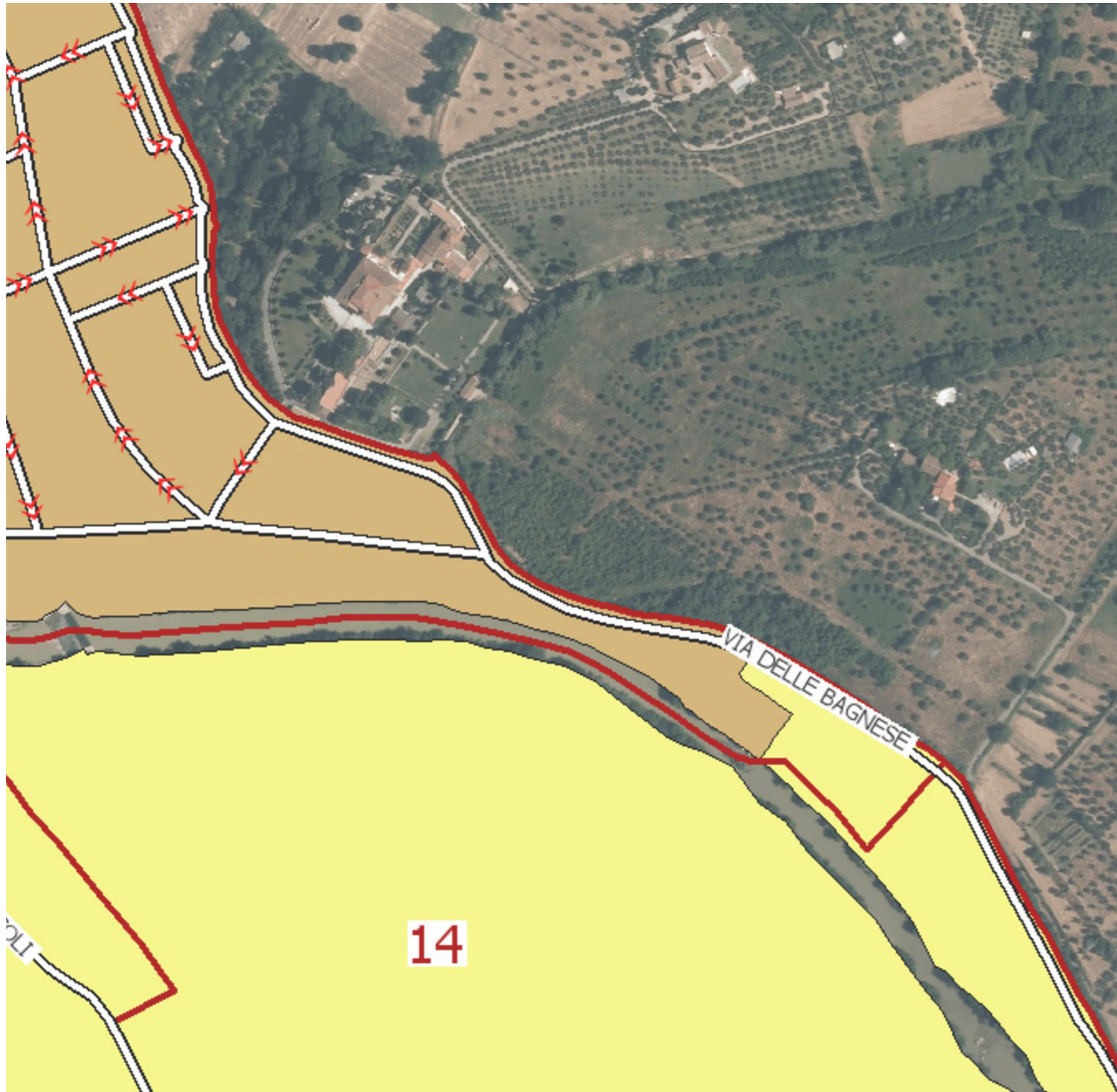
DOCUMENTAZIONE  
CARTOGRAFICA E  
URBANISTICO-EDILIZIA







# ESTRATTO DI R.U.

Comune di Scandicci

LIV.0 | Tavola di inquadramento

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico l'area di oggetto ricade all'interno dell'area urbana del Comune di Scandicci (art. 156 – LIV. 0, Tavola di inquadramento) nell'unità territoriale organica elementare (UTOE) n° 01 San Giusto / Le Bagnese



-  art. 123 - Aree urbane (perimetrazione dei centri abitati)
-  art. 132 - Aree di influenza urbana
- art. 141 - Territorio rurale
-  art. 156 - Aree a prevalente funzione agricola
-  art. 161 - Aree a prevalente funzione agricola di rile
-  Corsi d'acqua
-  Perimetro delle U.T.O.E.

# ESTRATTO DI R.U.

Comune di Scandicci

## LIV. A | Disciplina dei suoli

Si colloca parallelamente al tracciato viario pedecollinare di via Delle Bagnese. E' classificato alla voce "Ambito territoriale AT2: Fascia pedecollinare del Vingone e della Greve.



- art.124 - Tessuti storici ed edifici sparsi storizzati
- art.125 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine
- art. 126 - Tessuti produttivi di tipo promiscuo
- art.127 - Tessuti produttivi saturi
- art.128 - Tessuti produttivi consolidati
- art. 129 - Insediamenti produttivi di grande dimensione
- art. 130 - Verde privato soggetto a tutela nelle aree urbane
- art. 131 - Verde e spazi preventemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane
- art. 133 - Verde privato soggetto a tutela nelle aree di influenza urbana
- art. 134 - Verde e altri spazi privati prev. non edificati integrativi degli insediamenti
- art. 135 - Aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica
- art. 136 - Aree ad uso agricolo di rispetto di tessuti storici
- art. 137 - Aree di margine e/o intercluse prevalentemente ad uso agricolo
- art.138 - Fascia ripariale dell'Arno
- art. 139 - Fascia ripariale del Vingone
- art. 140 - Fascia ripariale della Pesa
- art. 152 - Verde privato soggetto a tutela nel territorio rurale
- art. 157 - Ambito territoriale AT1: Pianura alluvionale del fiume Arno
- art.158 - Ambito territoriale AT2: Fascia pedecollinare del Vingone e della Greve
- art. 159 - Ambito territoriale AT3: Pendici collinari settentrionali
- art. 160 - Ambito territoriale AT4: Dorsale collinare



# ESTRATTO DI R.U.

Comune di Scandicci

LIV. C | Classificazione patrimonio edilizio esistente

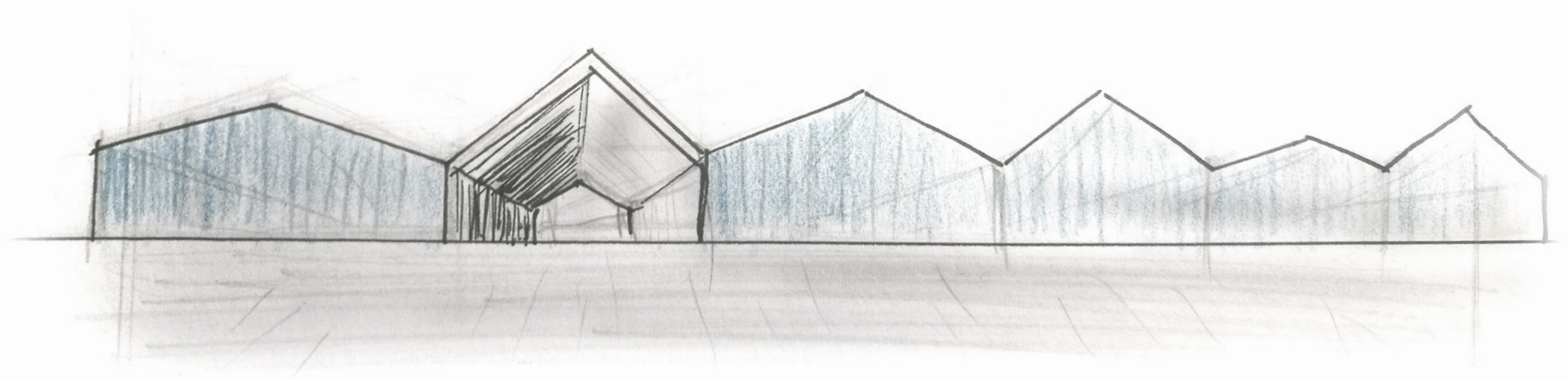


- Classe 1 (art. 106)  
- Edifici e/o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico
- Classe 2 (art. 107)  
- Edifici e/o complessi edilizi di alto valore storico-architettonico
- Classe 3 (art. 108)  
- Edifici e/o complessi edilizi di valore storico-architettonico
- Classe 4 (art. 109)  
- Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale
- Classe 5 (art. 110)  
- Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto al contesto urbano
- Classe 6 (art. 111)  
- Edifici e/o complessi edilizi di modesto interesse architettonico e/o testimoniale
- Classe 7 (art. 112)  
- Edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati di interesse architettonico o morfologico
- Classe 8 (art. 113)  
- Edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati privi di interesse architettonico o morfologico
- Classe 9 (art. 114)  
- Edifici multipiano o comunque aggregati di interesse architettonico o morfologico
- Classe 10 (art. 115)  
- Edifici multipiano o comunque aggregati privi di interesse architettonico o morfologico
- Classe 11 (art. 116)  
- Edifici di interesse architettonico modesto o nullo incoerenti con i caratteri morfologici prevalenti nel contesto di riferimento
- Classe 12 (art. 117)  
- Edifici produttivi o specialistici di interesse architettonico o morfologico
- Classe 13 (art. 118)  
- Edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico
- Classe 14 (art. 119)  
- Edifici privi di interesse architettonico ed incompatibili con il contesto rurale
- Classe 15 (art. 120)  
- Edifici privi di interesse architettonico ed incompatibili con il contesto insediativo
- vs (art. 121)  
- Volumi Secondari
- TL (art. 122)  
- Edifici e manufatti a trasformabilità limitata
- IP (art. 104, comma 2)  
- Edifici di pubblico interesse

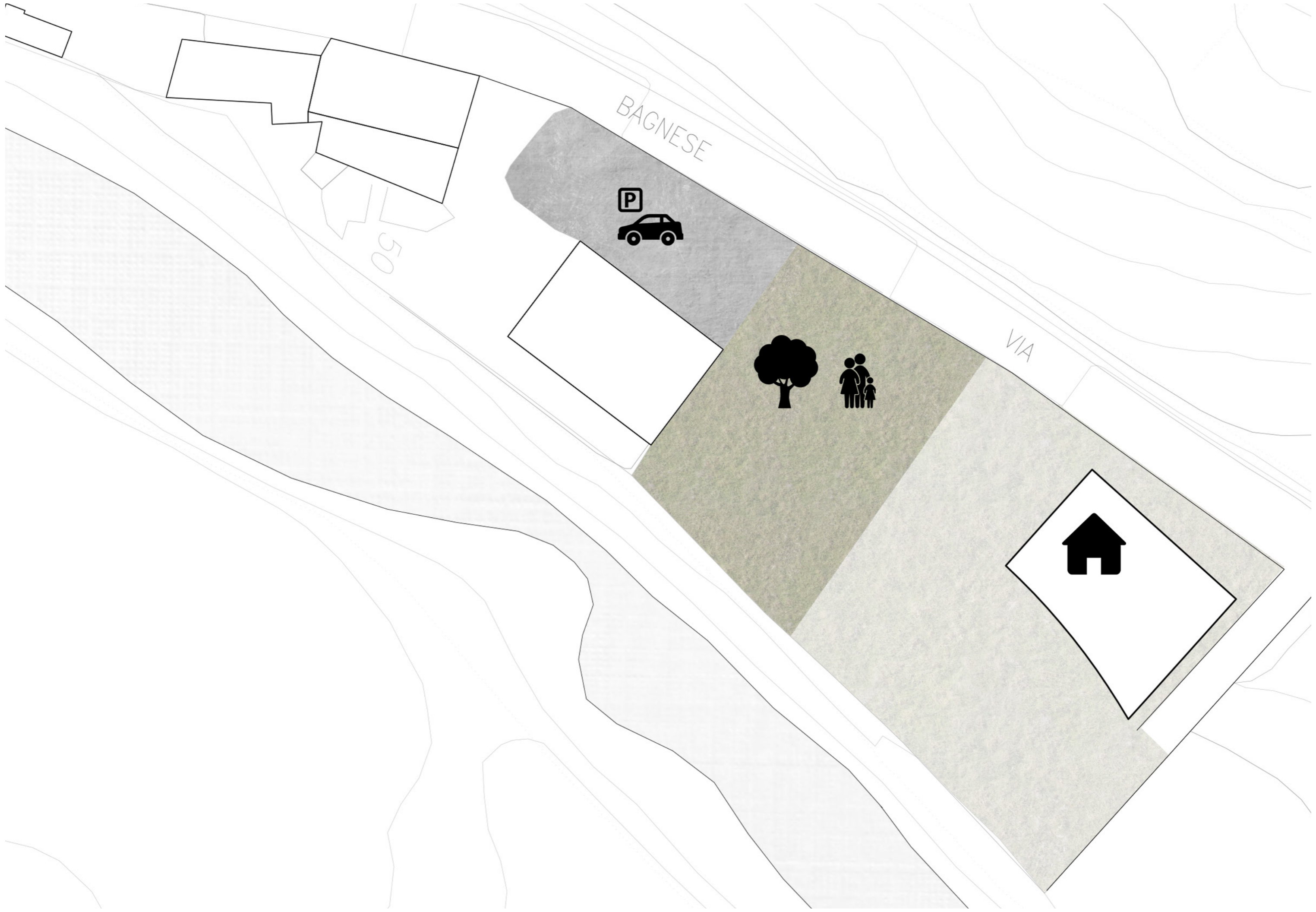
03

PROPOSTA  
PROGETTUALE









BAGNESE



50



VIA



