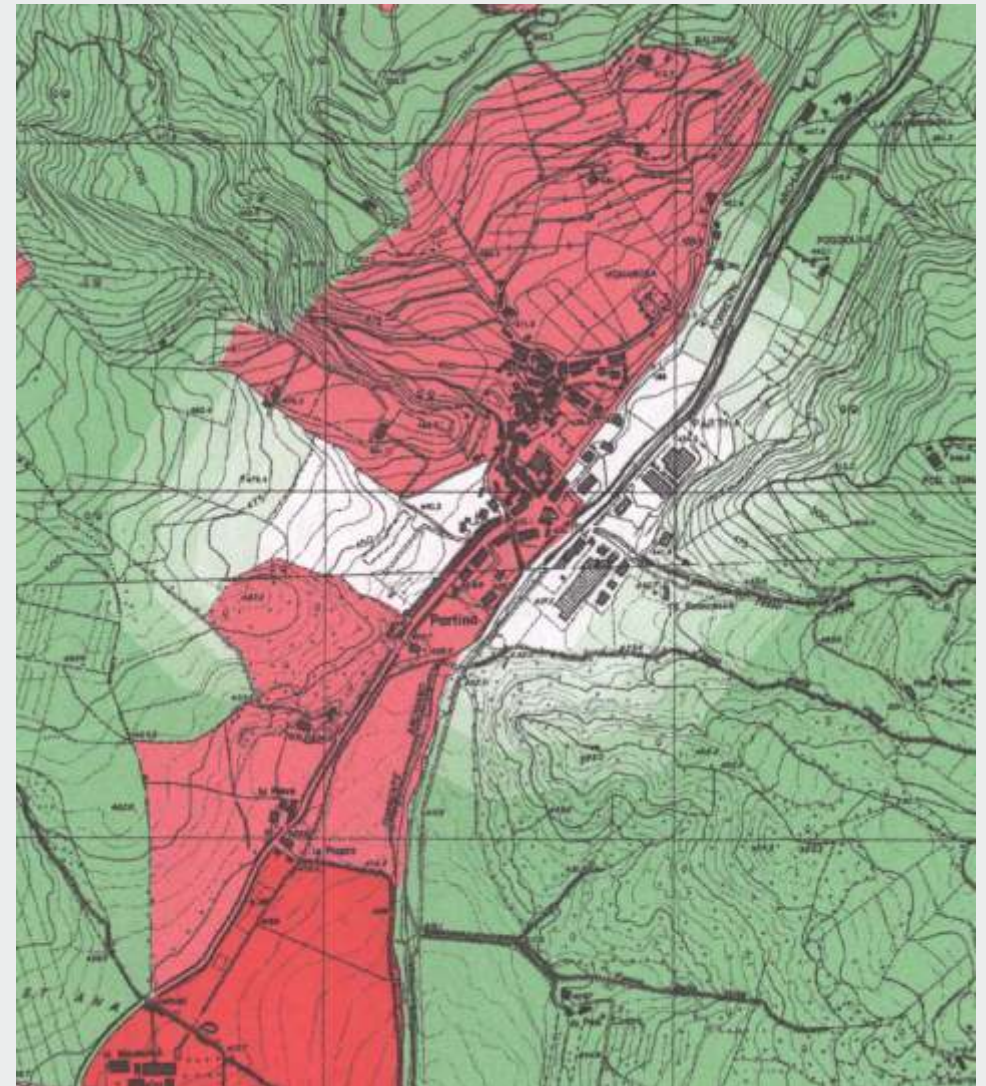


PARTINA

COLLINE DI BIBBIENA

UTOE3



ESTRATTO DAL PTCP

ORTOFOTO - 2010

PUNTI DI RIPRESA

ESTRATTO DAL VIGENTE PS

IN ROSA L'AREA DI TUTELA  
DELL'AGGREGATO DI SOCI  
IN ROSSO L'AREA DI TUTELA DI VILLA

PARTINA

COLLINE DI BIBBIENA

UTOE3



FOTOGRAMMA 1



FOTOGRAMMA 2



FOTOGRAMMA 3

FOTOGRAMMA 4



FOTOGRAMMA 5



FOTOGRAMMA 6



PARTINA

COLLINE DI BIBBIENA

UTOE3



FOTOGRAMMA 7

FOTOGRAMMA 10



FOTOGRAMMA 8

FOTOGRAMMA 11



FOTOGRAMMA 9

FOTOGRAMMA 12



PARTINA

COLLINE DI BIBBIENA

UTOE3



FOTOGRAMMA 13



FOTOGRAMMA 16



FOTOGRAMMA 14



FOTOGRAMMA 17



FOTOGRAMMA 15



FOTOGRAMMA 18

PARTINA


COLLINE DI BIBBIENA

UTOE3



ANALISI DEGLI ELEMENTI PAESAGGISTICI DA TUTELARE  
INVARIANTI DEL PAESAGGIO

Disciplina del PTCP

 Area di tutela dell'aggregato di Partina

Elementi di organizzazione del paesaggio agrario e naturale

 FILARI DI ALBERI E SIEPI STRUTTURALI

 FOSSI E SCOLINE

 BOSCHI


 TESSITURA AGRARIA A MAGLIA FITTA


 TERRAZZAMENTI

 MAGLIA AGRARIA

Elementi rilevanti del sistema insediativo

 VIABILITA' STORICA

 PERIMETRO AREA A VINCOLO CIMITERIALE

 EDIFICATO STORICO

Percezione del paesaggio

 CONI VISUALI

PARTINA

COLLINE DI BIBBIENA

UTOE3

ANALISI DELLO STATO DI FATTO

Le aree interessate dalla presente scheda di valutazione sono poste a valle e a monte del nucleo storico di Partina e comprese nell'area di tutela paesistica degli aggregati ai sensi dell' art.13/5/b1 delle norme del Ptcp di Arezzo. L'aggregato di Partina è collocato in posizione di versante appena sopra la strada Regionale n. 71 che conduce in Romagna. Il tessuto urbano ha radici riscontrabili fin nel medioevo seppure abbia subito notevoli trasformazioni. "In alto si trovava il castello, cioè la porzione di edificio racchiuso in una cerchia difensiva, e più in alto ancora il cassero, vale a dire il palazzo-fortilizio dei conti Guidi, che dominarono a Partina a partire dall'inizio del Duecento. In bassa si distendeva invece il borgo, sviluppatosi per l'aumento di popolazione sin verso la metà del Trecento. Sulla piazza sorgeva la chiesa parrocchiale di San Biagio, documentata già intorno a quegli anni. Poco lontana dalla piazza si trovava il "piano delle vigne" (il nome ne documenta l'antica funzione), di cui soltanto da pochi anni si è persa memoria perché è stato sostituito dagli attuali giardini pubblici. Nei pressi del fiume, sulla riva destra come è continuato per secoli, lavorava un mulino, per il quale c'è rimasto il contratto con cui il signore del paese, Bandino dei conti Guidi di Romena, lo affittò nel 1350 ad un mugnaio locale, presso il quale dovevano servirsi non soltanto gli abitanti di Partina, ma anche quelli di altri due castelli del conte, Lierna e Ragginopoli, i cui territori confinavano con quello del castello di Partina. Altri confinanti erano i territori di Marciano e Soci. Prima che, almeno dal 1095, sorgesse il castello, l'abitato di Partina si trovava, con ogni probabilità, più vicino alla Pieve, e si chiamava Sesta. La pieve, i cui interessantissimi resti romanici risultano attualmente incorporati in una casa colonica, era dedicata a Santa Maria ed era a capo di un piviere amplissimo disteso sull'uno e sull'altro lato dell'Archiano. Come risulta da un recente sondaggio archeologico, la pieve sorgeva su un edificio di età romana. Del suo piviere facevano parte, tra la fine del XIII e l'inizio del XIV secolo, oltre al monastero di Santa Maria di Prataglia, ventisei chiese parrocchiali, allora prive del diritto di battezzare, che era riservato alla pieve, e tenute ad altre manifestazioni di dipendenza liturgica. Fra di esse c'erano quelle di Serravalle, Freggina, Lierna, Moggiona, Pratale, Farneta, Monte, Bucena, Camprena, Gressa, Corezzo, Biforco, Marciano, Gello, Giona, Chiusi. Nella vita del paese una certa influenza avevano anche i monaci di Camaldoli, anche perché l'eremo, che godette di diritti di signoria, nel corso del XIII secolo, nel vicino castello di Socie possedeva nella zona il complesso della Mausolea, vantava qualche diritto anche a Partina, se non altro come possidente di terre. Dopo la fine della signoria dei Guidi del ramo di Romena anche il castello di Partina entrò a far parte dello Stato fiorentino e fu inserito, territorialmente, come autonomo comunello, nel territorio della podesteria di Bibbiena, che diventò alcuni secoli dopo il territorio del comune di Bibbiena. Di questo periodo di vita autonoma di Partina – un'autonomia limitata ai più quotidiani bisogni della vita locale – si conoscono gli statuti del paese redatti nel 1533, quando tutto il modesto territorio non raggiungeva forse i trecento abitanti. Ad oggi nei pressi del pian delle Vigne, a monte del borgo storico, è realizzata una lottizzazione residenziale che si sviluppa lungo la strada di crinale in allineamento stradale. Altri edifici accessori di più o meno recente costruzione sono presenti in tale area marginale a nord del nucleo storico si tratta di interventi episodici e destrutturati sia a destinazione residenziale sia per usi agricoli marginali. Nella parte immediatamente sotto il centro storico, ungo la strada regionale, si delinea uno scenario composto dalla giustapposizione di elementi di valore del sistema insediativo con situazioni di degrado determinate dalla presenza di fabbricati a destinazione produttiva in pessimo stato di conservazione.

INTERVENTO PROPOSTO

L'intervento, nel quadro degli obiettivi generali di tutela del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo, si propone i seguenti obiettivi principali:

- consentire il recupero anche a destinazione residenziale dei manufatti a destinazione produttiva secondo un disegno di riconfigurazione e accentramento delle volumetrie e infrastrutturazione dell'area;
- il completamento del tessuto edilizio a destinazione residenziale, sempre lungo la strada regionale più a nord. Tali ampliamenti non ostacolano la percezione del sovrastante castello e borgo storico.
- la ricostruzione di un edificio diruto per eventi bellici.
- piccoli ampliamenti per adeguamento funzionale degli edifici esistenti in ambito già urbanizzato;
- Mantenimento del carattere rurale delle aree aperte, tutela del paesaggio dei terrazzamenti;

PRESCRIZIONI PER IL REGOLAMENTO URBANISTICO:

Il Regolamento Urbanistico definisce i modi ed i tempi dell'attuazione degli interventi attraverso opportune convenzioni a garanzia della realizzazione delle infrastrutture, degli standard, della destinazione delle attrezzature ad uso pubblico e delle opere di mitigazione, oltre alla demolizione delle edificazioni degradate se e dove necessario ai fini del perseguimento degli obiettivi precedentemente esposti.

Il regolamento Urbanistico disciplina gli interventi che dovranno conformarsi alle seguenti prescrizioni:

- gli interventi non devono ostacolare i con visivi esistenti in direzione del Castello e migliorare la dotazione di verde.
- Gli interventi non devono interferire con le preesistenti alberature
- i nuovi insediamenti devono prevedere contestuale miglioramento delle dotazioni infrastrutturale del centro storico.
- non sono comunque ammessi nuovi interventi entro l'apertura dei con visivi o negli ambiti interessati dalle invariati strutturali come identificati graficamente nella scheda, in particolare sono conservati i percorsi storici e mantenuta la maglia agraria
- per quanto riguarda gli aspetti tipo- morfologici:
- gli edifici devono avere prospetti lineari limitando gli elementi fuori sagoma ed evitando i tetti a padiglione;
- gli edifici saranno caratterizzati da forma elementare delle coperture, semplificazione delle varietà cromatiche nelle tonalità delle terre e materiali di finitura omogenei (intonaco e pietra);
- L'altezza degli edifici deve essere calcolata dal piano di campagna attuale con un numero massimo di due piani fuori terra e un'altezza massima di 6,5 metri all'oggetto di gronda;
- I movimenti di terra e le modifiche al piano quotato devono essere strettamente limitati a quelli relativi all'ingombro del fabbricato;
- Per l'area di recupero dell'edificio artigianale è ammessa la ricostruzione a destinazione residenziale per una volumetria complessiva di 4.000 mc, di cui 2.000 mc per la sostituzione del capannone e 2.000 mc per la vecchia zona B del Prg;
- Per i due edifici in prossimità della strada regionale sotto il centro storico è ammesso il completamento per 1.200 mc complessivi;
- Per la ricostruzione dell'edificio diruto per eventi bellici è ammessa una volumetria massima di 600 mc;
- L'ampliamento dell'edificio del centro storico, meglio identificato nello specifico elaborato planimetrico è ammesso per una volumetria aggiuntiva massima di 400 mc;
- Per l'edificio in Via Vignarosa è ammessa una volumetria massima di 600 mc.

Il regolamento Urbanistico disciplina le modalità per la tutela e la valorizzazione dell'area tenendo conto della viabilità minore, delle opere di sistemazione del suolo, della rete scolante, della vegetazione arborea ed arbustiva, culturale e dei caratteri tipologici e formali degli insediamenti tradizionali della opportunità di mitigare gli interventi attraverso fasce alberate e spazi verdi.

VERIFICA DI COMPATIBILITA' URBANISTICA

Tutti gli interventi sono collocati in ambito urbanizzato e sono sostenibili e coerenti con gli obiettivi preannunciati. Il regolamento urbanistico dovrà prescrivere specifiche regole di mitigazione degli effetti.

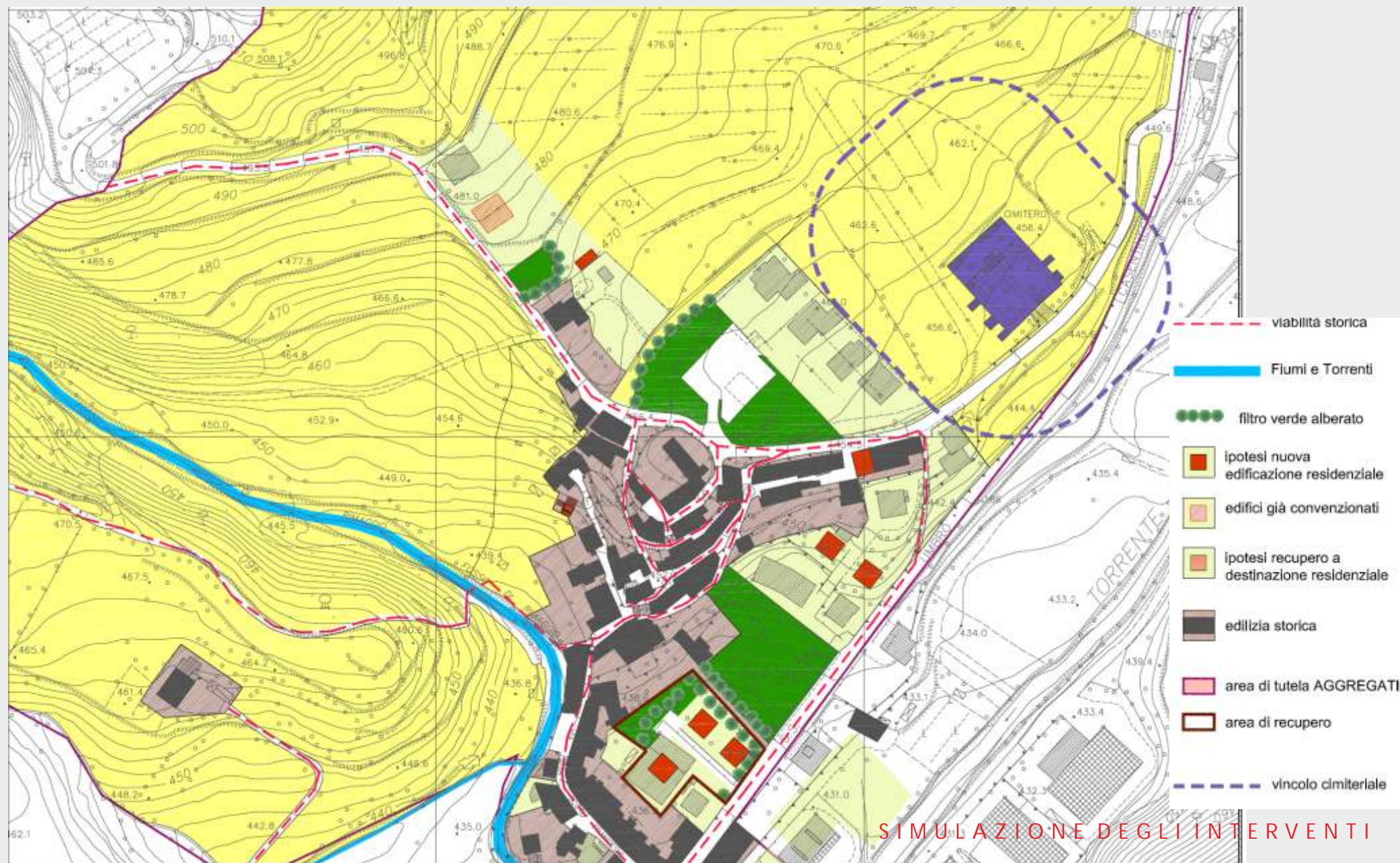
VERIFICA DI COMPATIBILITA' PAESISTICA

Gli interventi interessano aree urbane interstiziali, residue o periurbane, non occupate da terrazzamenti e prive di alberature di pregio, lontane dalla viabilità minore storica, da opere di sistemazione del suolo, ecc. Tutti gli interventi non compromettono la percezione visiva del centro storico del castello.

PARTINA

COLLINE DI BIBBIENA

UTOE3



PARTINA

COLLINE DI BIBBIENA

UTOE3



ORTOFOTO - 2010



SCHEMA PLANIVOLUMETRICO DI AMPLIAMENTO



RIFERIMENTO PLANIMETRICO



IMMAGINE 1



IMMAGINE 2