

12 (114)

AL SINDACO DEL COMUNE DI BIBBONA

Piazza Colombo, 1
57020 BIBBONA (LI)

Copia per:

- il Comune
- il richiedente

<p style="text-align: center;"><i>Spazio per il protocollo</i></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 0 auto; width: 80%;"> <p style="text-align: center;">COMUNE DI BIBBONA Prot. N° <u>8749</u> e.p.</p> <p style="text-align: center; font-size: 1.2em;">10 NOV. 2015</p> <p style="text-align: center;">Cat. Class. Fasc.</p> </div>	<p style="text-align: center;"><i>Spazio per l'ufficio</i></p> <p style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.1em;">OSSERVAZIONE N.</p> <p style="text-align: center;">.....</p>
---	---

1. OSSERVAZIONE al/ai seguente/i atto/i:

- Variante quinquennale al Regolamento Urbanistico – Terzo Regolamento Urbanistico
- Rapporto Ambientale comprensivo dell'allegato A e della Relazione di Sintesi non tecnica

adottati con Delibera C.C. n. 08 del 08.04.2014

2. II/La sottoscritto/a

cognome FRANCI nome MASSIMILIANO
nato/a a PISA prov. PI il 20/01/70
residente nel comune di CECINA prov. LI c.a.p. 57023
via/piazza ZARA n.c. 18
telefono _____ fax _____ cell. 3470383919
e-mail massimilianofranci@virgilio.it

in qualità di:

- privato/a cittadino/a
- proprietario/comproprietario
- tecnico professionista
- rappresentante dell'associazione
- legale rappresentante
- altro (specificare) _____

congiuntamente agli altri osservanti i cui dati sono riportati in allegato alla presente

presa visione degli atti (Variante quinquennale al Regolamento Urbanistico e Rapporto Ambientale comprensivo dell'allegato A e della Relazione di Sintesi non tecnica) adottati con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 08 del 08.04.2014.

Consapevole che le osservazioni possono essere presentate entro e non oltre il giorno **25.08.2014** (come da avviso pubblicato sul BURT del 25.06.2014 N. 25).

presenta/no osservazione all'atto/agli atti di cui al punto 1

come meglio descritto nella scheda osservazione e/o al documento esplicativo allegato alla presente.

3. Allegati

- ELENCO ULTERIORI OSSERVANTI
- N. 1 SCHEDA OSSERVAZIONE
- DOCUMENTO ESPLICATIVO
- ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

Data 06/17/2015

Firma _____



TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati sopra riportati sono trattati nel rispetto delle norme sulla tutela della privacy, di cui al D.Lgs. n. 196/2003. I dati vengono archiviati e trattati sia in formato cartaceo sia su supporto informatico nel rispetto delle misure minime di sicurezza. L'interessato può esercitare i diritti di cui al citato Codice presentando richiesta direttamente presso l'Area Edilizia Privata.

SCHEDA OSSERVAZIONE N. 1 DI 1

Da allegare al modello "OSSERVAZIONE"

I. Atto oggetto di osservazione

Variante quinquennale al Regolamento Urbanistico

Rapporto Ambientale comprensivo dell'allegato A e della Relazione di Sintesi non tecnica

II. Tipo di osservazione

OSSERVAZIONE GENERALE

OSSERVAZIONE PUNTUALE

III. Localizzazione area e/o immobile (da compilarsi in caso di osservazione puntuale)

u.t.o.e. 2 A2 località Pod. DEBBIO DI COCCO
via/piazza STRADA VICINALE DELLA MAGNONA n.c. —

sigla e denominazione della scheda 2A2 135A n° edificio 5

dati catastali: edificio non accatastato / Catasto Terreni Catasto Fabbricati

foglio n. 13 particelle n. 41, 170, 166, 168
foglio n. 14 particelle n. 221, 222, 223, 228, 230, 213
foglio n. _____ particelle n. _____

IV. Elaborati oggetto di osservazione

V. Sintesi osservazione

I PROPRIETARI (SIG. RI PEDOTTI) DI CIRCA 3 HA DI TERRENO AGRICOLA E COLTIVATO CHIEDONO LA POSSIBILITA' DI REALIZZARE NELL'AREA DI PERTINENZA DEL LORO FABBRICATO RESIDENZIALE UN ACCESSORIO IN MURATURA DI CIRCA 30 MQ. DOTATO DI SERVIZIO IGIENICO E DA UTILIZZARSI PREVALENTEMENTE PER IL RICOVERO SICURO DI ATTREZZATURE, MATERIALI, DI NATURA AGRICOLA

per una miglior comprensione della sintesi sopra riportata si allega documento esplicativo.

Data 06/11/2015

Firma _____

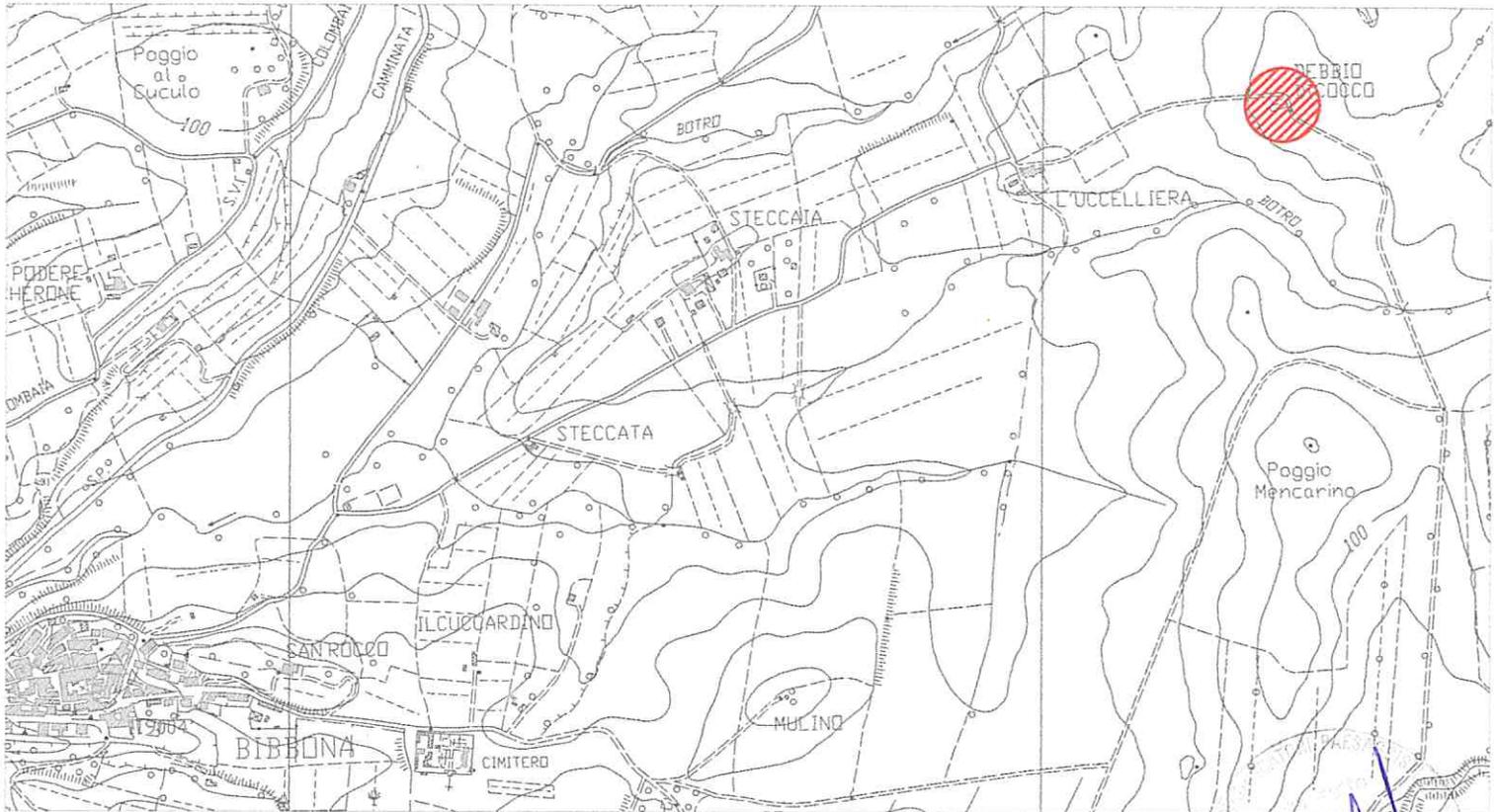


TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati sopra riportati sono trattati nel rispetto delle norme sulla tutela della privacy, di cui al D.Lgs. n. 196/2003. I dati vengono archiviati e trattati sia in formato cartaceo sia su supporto informatico nel rispetto delle misure minime di sicurezza. L'interessato può esercitare i diritti di cui al citato Codice presentando richiesta direttamente presso l'Area Edilizia Privata.

_____ scheda osservazione

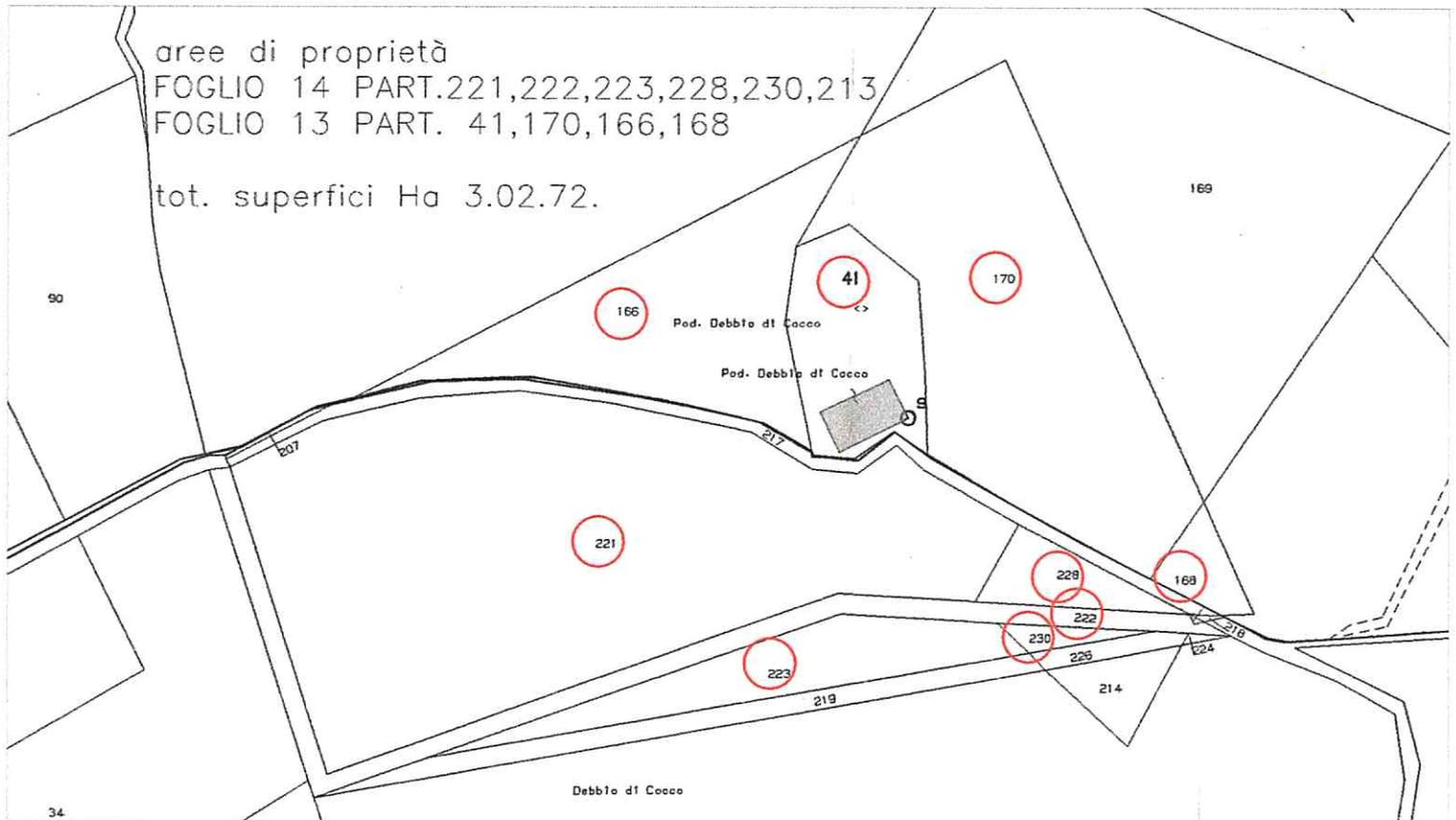
UBICAZIONE su C.T.R. scala 1/10000



ESTRATTO CATASTALE scala 1/2000

aree di proprietà
FOGLIO 14 PART. 221, 222, 223, 228, 230, 213
FOGLIO 13 PART. 41, 170, 166, 168

tot. superfici Ha 3.02.72.





Vista panoramica del fabbricato dalla strada vicinale della Magona



Fronte sud del fabbricato denominato "podere Debbio di Cocco" con la strada privata di accesso e relativa area di pertinenza.



Vista fronti sud-est prima della realizzazione del portico sul fronte sud, attualmente in fase conclusiva.

Fronte nord



Allegato n.2 foto podere Debbio di Cocco

Fronte sud-ovest visto dalla strada vicinale della Magona



A nord - est l'area di pertinenza, prossima al fabbricato esistente e già in parte mitigata dalla vegetazione. Il luogo più idoneo alla realizzazione dell'accessorio pertinenziale.



Allegato n. 3

documento esplicativo

Inquadramento urbanistico

L'immobile denominato podere Debbio di Cocco si trova nella campagna nord-est rispetto al capoluogo collinare, in località Debbio di Cocco. Distinto al catasto fabbricati del comune di Bibbona al foglio n. 13 part. 41, il fabbricato di origine rurale e con destinazione residenziale è stato oggetto di ristrutturazione edilizia di cui alla concessione edilizia n. 21 del 1997, (intestata a Doblhoff Maria e Pedotti Gian Federico, coniugi e tuttora attuali proprietari dell'immobile) con tale intervento venne recuperato il fabbricato che si trovava nello stato di rudere. Il vigente Regolamento Urbanistico comunale individua l'immobile nelle UTOE 2A2 art.27.9 delle N.T.A. "aree agricole della media collina a prevalente funzione produttiva" inoltre il fabbricato in oggetto appartiene al registro degli edifici con codice identificativo edificio "2A2135A" località Debbio di Cocco e da cui si evince la categoria di intervento ammesso (D1 ristrutturazione edilizia).

Premesso

- Che i Sig.ri Pedotti sono proprietari oltre che del suddetto fabbricato anche del terreno limitrofo che si estende per complessivi circa **Ha 3**, coltivati a seminativo e uliveto.
- Che i proprietari **non sono imprenditori agricoli professionali** e che utilizzano la proprietà in maniera saltuaria in quanto residenti all'estero.
- Che i proprietari **non** possono usufruire della possibilità di costruzione di annessi rurali aventi caratteristiche di cui all'art. 26.2.3 punto 2 delle N.T.A. (ed in particolare degli annessi di cui all'art. 25.2 punto 5, ossia mq. 30 per soggetti non I.A.P.) in quanto la specifica norma dell' Utoe 2A2 (art. 27.9 delle stesse N.T.A.) **ammette la possibilità di realizzare tali annessi limitandola però ai soli imprenditori agricoli professionali**. Nello specifico dall'art. 27.9 delle N.T.A. si legge infatti *"ai sensi dell'art.25.....sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi: annessi rurali di cui all'art. 25.2 punto 2.."* (ossia che possono essere realizzati esclusivamente dalle aziende agricole).
- Che, dalla schedatura sul registro degli edifici si evince che il podere Debbio di Cocco ha codice edificio n. 2A2135A ed è ad egli attribuita la sola **categoria di intervento D1** (riorganizzazione funzionale) impedendo di fatto qualsiasi altra forma di addizione funzionale.
- Che l'edificio non ha spazi sufficienti per il ricovero di attrezzi sia di natura agricola che legati alla normale attività residenziale, l'unico spazio attualmente a disposizione ma insufficiente e inadatto risulta essere un piccolo vano tecnico interrato e localizzato sotto la terrazza posta ed ovest avente tra l'altro un accesso molto stretto e raggiungibile solo mediante con piccola rampa in pendenza.
- Che la proprietà è priva di recinzioni ed è particolarmente isolata da contesti urbanizzati.
- Che il fabbricato non ha elementi autentici di particolare pregio in quanto completamente ricostruito con l'intervento di ristrutturazione degli anni '90.

Si richiede

Alla luce di quanto sopra, il sottoscritto, avendo avuto mandato dagli stessi proprietari, richiede la possibilità di poter realizzare un vano chiuso e protetto dove si possano ricoverare prevalentemente attrezzature agricole ma anche oggetti di varia natura legati anche agli aspetti residenziali (biciclette, giochi per bambini, ombrelloni, tavoli, ecc.).

Il nuovo vano da realizzarsi, potrebbe avere una superficie di circa mq. 30, (come quella appunto consentita ai possessori di Ha3 di terreno e non imprenditori agricoli professionali) possibilmente accessoriato con un piccolo servizio igienico, onde poter meglio separare le diverse attività tra la residenziale del fabbricato principale e quella prevalentemente legata all'attività agricola, si auspica che possa essere eseguito in muratura tradizionale in modo da uniformarsi meglio agli aspetti architettonici del podere esistente anziché rischiare di costituire un elemento piuttosto dissonante con il contesto edilizio ma anche paesaggistico d'insieme. Il progetto per la nuova costruzione potrebbe rifarsi quindi al tema degli elementi accessori spesso tipici dei poderi e che caratterizzano spesso le loro aie, elementi morfologici tipo ad esempio le vecchie carraie. Oltre alla comodità funzionale il vano rappresenterebbe anche un importante elemento di sicurezza per la custodia di tutti i vari accessori che attualmente non possono essere riposti in luogo sicuro.

In sintesi si richiede:

- 1_ che l'art. 27.9 delle N.T.A. Consentano anche la realizzazione degli annessi rurali di cui all'art. **25.2 punto 5** e non solo quindi di quelli di cui all'art. 25.2 punto 2.
In alternativa una categoria di intervento puntuale meno rigida e che permetta la possibilità di Addizioni funzionali.

Casale M.mo Li 06/11/2015

in fede
Arch. Massimiliano Franci

