

89

AL SINDACO DEL COMUNE DI BIBBONA

Piazza Colombo, 1  
57020 BIBBONA (LI)

Copia per:

- il Comune
- il richiedente

<p>Spazio per il protocollo</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: 80%;"> <p>COMUNE DI BIBBONA</p> <p>Prot. N° <u>5700</u></p> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">25 AGO. 2014</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">Cat.</td> <td style="width: 33%;">Class.</td> <td style="width: 33%;">Fasc.</td> </tr> </table> </div>	Cat.	Class.	Fasc.	<p>Spazio per l'ufficio</p> <p style="font-weight: bold; font-size: 1.2em;">OSSERVAZIONE N.</p> <p>.....</p>
Cat.	Class.	Fasc.		

**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 <u>MANNONI</u>	nome <u>UMBERTO</u>	
nato/a a <u>LIVORNO</u>	prov. <u>LI</u>	il <u>10/07/1963</u>
residente nel comune di <u>CECINA</u>	prov. <u>LI</u>	c.a.p. <u>57023</u>
via/piazza <u>della LIBERIA</u>		n.c. <u>37</u>
telefono <u>0586.680256</u>	fax <u>0586.681985</u>	cell. <u>340.5431140</u>
e-mail <u>gianolimo @ esperoldi . it</u>		

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 25/08/2014

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. 2A15-TAV.R.U. 15 località SAN GIOVANNI  
via/piazza CORRICE EMILIO 2A1213A n.c. \_\_\_\_\_

sigla e denominazione della scheda \_\_\_\_\_

dati catastali:  edificio non accatastato /  Catasto Terreni  Catasto Fabbricati

foglio n. 12 particelle n. 554  
foglio n. 12 particelle n. 641  
foglio n. \_\_\_\_\_ particelle n. \_\_\_\_\_

IV. Elaborati oggetto di osservazione

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

V. Sintesi osservazione

RECUPERO DEL CASALE DI SAN GIOVANNI E VALORIZZAZIONE  
DELLO STESSO IN PARTICOLARE GRAZIE AL RISANAMENTO  
DELLE ANTICHE E ORIGINARIE STRUTTURE, IN PARTICOLARE  
DELL'ANTICA CHIESA TEMPORALE

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

Data 25/08/2014

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.



# Allegato 1 DOCUMENTO ESPLICATIVO

## OSSERVAZIONE

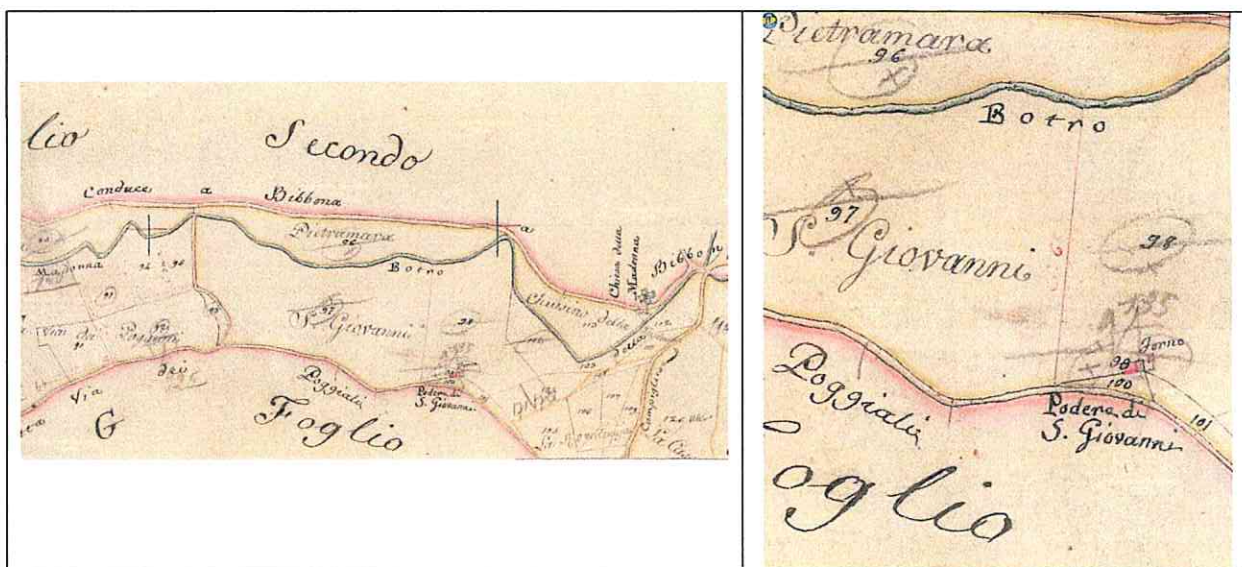
Variante quinquennale al Regolamento Urbanistico – Terzo Regolamento Urbanistico  
ALLEGATO A - Regesto degli edifici ; RU articoli collegati

### IL PODERE SAN GIOVANNI



Veduta attuale del casale “Podere San Giovanni”

A breve distanza dal borgo di Bibbona su posizione dominante si sviluppa l’antico “Ospitale e Chiesa” denominato “San Giovanni su Poggio Romeo”, che come ci indica il toponimo era posto sull’antica via che portava i pellegrini a Roma, ancora oggi indicata come via dei Poggiali.



Catasto Leopoldino 1820

Da documenti risulta che l'edificio passò nel corso del 1400, ai Cavalieri di San Giovanni di Gerusalemme, noti anche come Cavalieri di Malta. Tale ordine monastico fu quello che ereditò tutti i beni dei Templari dopo la Soppressione dell'Ordine; è quindi pensabile che anche l'Ospitale di San Giovanni come altre proprietà in Bibbona, fosse appartenuto all'Ordine dei Cavalieri del Tempio, i cosiddetti Templari.

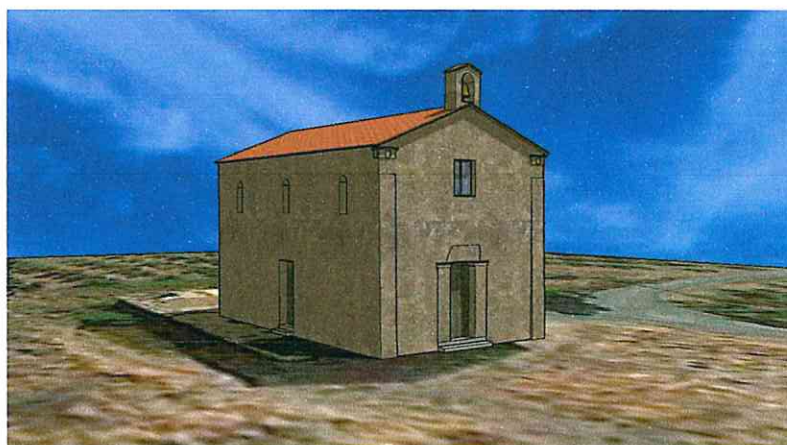
A rafforzare tale origine antica, è la presenza sotto il tetto nell'angolo sud-ovest di un capitello in pietra sul quale sono scolpite due teste umane: si tratta di una simbologia molto diffusa nel Medioevo, proprio per indicare la venerazione ai due santi decollati : San Giovanni Battista e San Giacomo Maggiore di cui i "Templari" erano molto devoti.



Il Capitello originariamente posizionato sulla facciata della Chiesa

La presenza di un "Ospitale" sull'antica via è assai significativa, in quanto la funzione degli ospitali era quella di permettere ai pellegrini di poter avere un momento di preghiera e sosta, dopo una giornata di duro cammino.

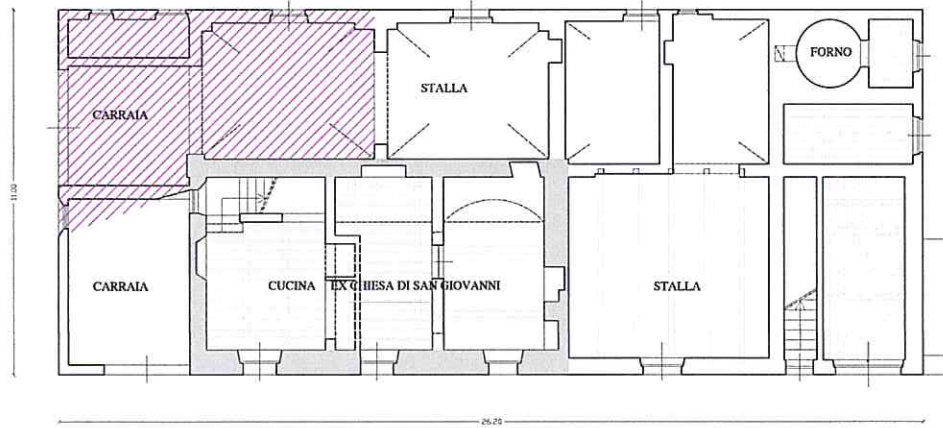
Nella mappa del Catasto Leopoldino del 1820, si può ancora riscontare chiaramente la presenza di un unico fabbricato (Ospitale/Chiesa) con annesso forno, segni evidenti dell'originaria funzione: Chiesa dedicata a San Giovanni ove il pellegrino poteva pregare e rifocillarsi con la possibilità di avere anche un pezzo di pane, per poi riprendere il suo viaggio.



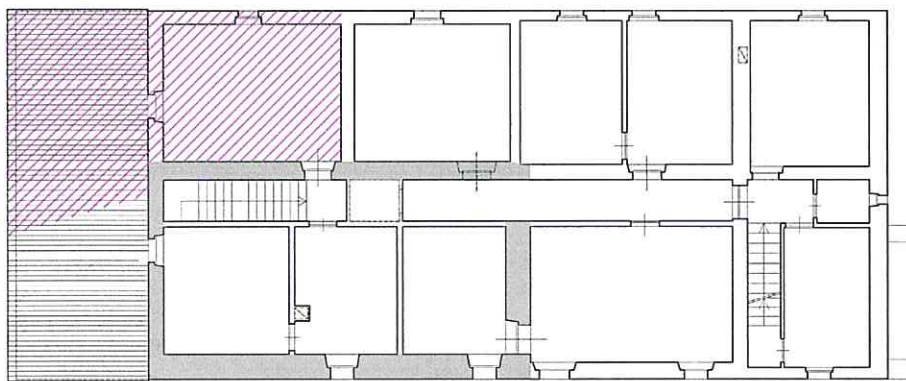
Ricostruzione grafica dell'antica Chiesa di San Giovanni

Un'attenta analisi del fabbricato attuale, trasformato quindi dopo il 1820 in casa colonica, ci consente di individuare l'impianto originario dell'antica Chiesa ad unica aula con orientamento est/ovest, con portale di accesso in pietra di pregevole fattura. Sul lato sud e ovest del casale si riscontrano ancora tratti originari della muratura in pietra a bozze murati a file orizzontali, tipiche di una tipologia muraria del XIII°-XVI° secolo.





PIANTA PIANO TERRA



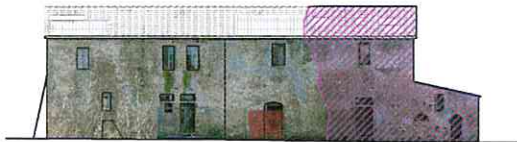
PIANTA PIANO PRIMO



PROSPETTO SUD



EVOLUZIONE STORICA - FASE 1



PROSPETTO NORD



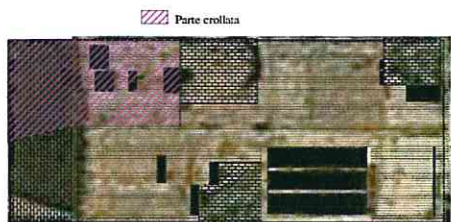
EVOLUZIONE STORICA - FASE 2



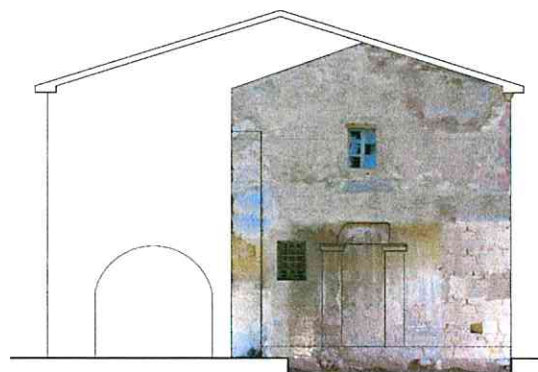
PROSPETTO OVEST



EVOLUZIONE STORICA - FASE 3



PIANTA COPERTURA



Raddrizzamento fotografico facciata ovest (con eliminazione carraia) Chiesa di San Giovanni

Le trasformazioni recenti hanno destinato il complesso a struttura agricola, con stalla e ricoveri a piano terra e abitazione al primo piano.  
 Nell'evoluzione storica si notano le fasi di sviluppo, in modo particolare si evidenzia come l'addossamento della carraia all'antica facciata della Chiesa abbia completamente modificato l'aspetto architettonico originario.

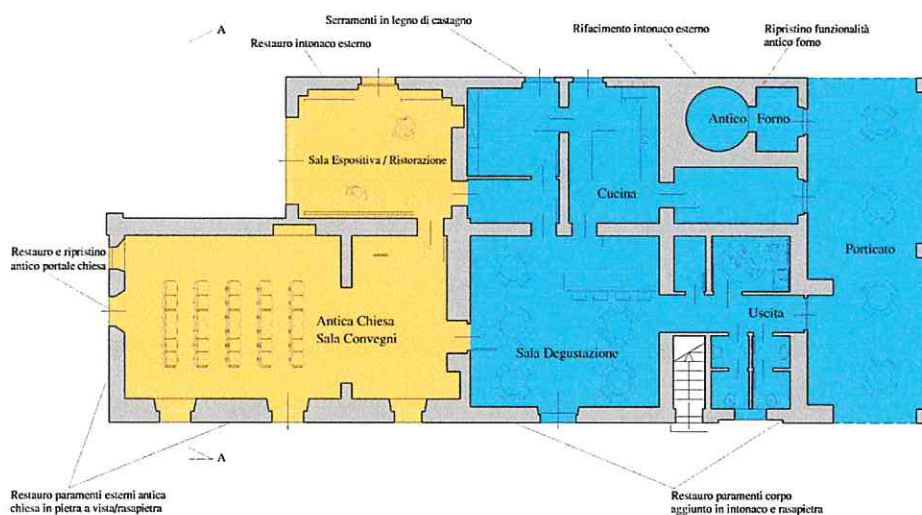
## IL RECUPERO

L'obiettivo di intervento sul casale del Podere di San Giovanni è quello di recuperare e allo stesso tempo valorizzare il complesso architettonico, riportando in luce le originarie strutture.

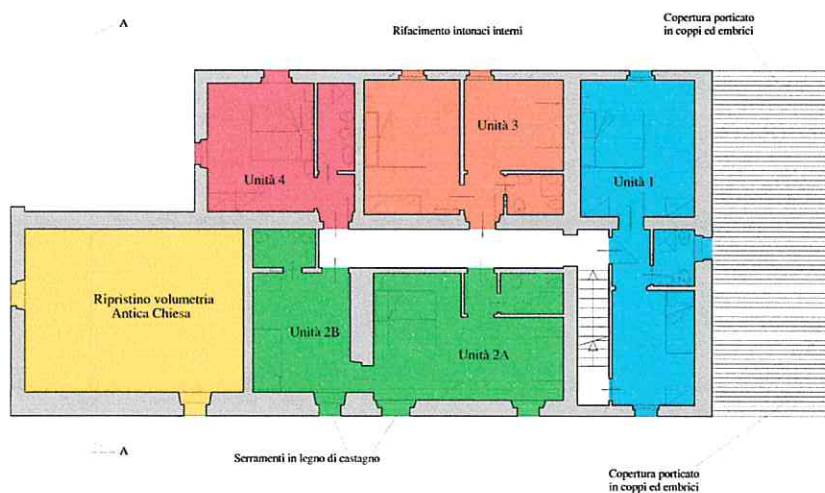
E' previsto quindi il recupero spaziale dell'antica Chiesa di San Giovanni, ripristinando la filosofia originaria dell'antico "Ospitale", che comprendeva la spiritualità e l'ospitalità.

Tale intervento potrà essere realizzato rimuovendo le superfetazioni addossate nella parte ovest del fabbricato (carraia), destinando gli spazi della Chiesa per concerti/sala convegni, con annessi locali per esposizione prodotti locali e/o mostre temporanee che valorizzino le caratteristiche storico/culturali e turistiche di Bibbona e il suo territorio. Gli spazi dell'antica chiesa **potranno essere convenzionati con l'Amm. Comunale** ai fini turistici/culturali e/o manifestazioni che l'Ente vorrà programmare all'interno della struttura stessa.

Sempre a piano terra sarà ripristinata l'antica funzionalità di ospitalità, andando a recuperare l'antico forno, che verrà connesso ai locali destinati a degustazione prodotti locali; mentre al primo piano saranno recuperate unità abitative ricettive a livello turistico.



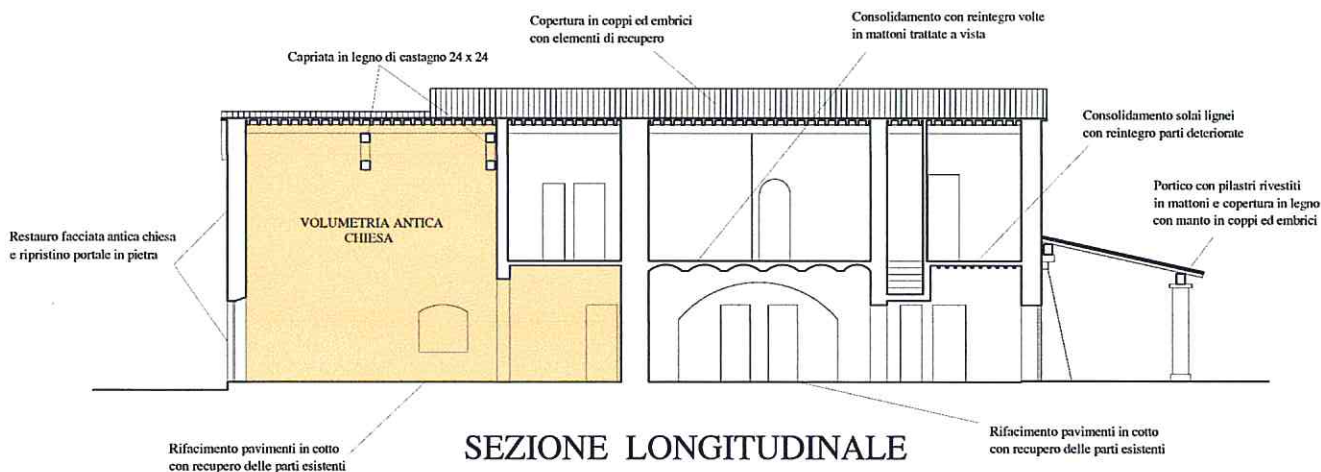
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



Nel restauro si avrà cura di mettere in evidenza tutte le parti murarie in pietra originarie, recuperando i paramenti murari e ripristinando sia i solai e il tetto in legno con la copertura in coppi ed embrici. Al fine del consolidamento strutturale saranno utilizzate tecniche non invasive quali l'inserimento di catene metalliche e rinforzo murario con la tecnica "inietta e consolida" con idonee sottofondazioni.



L'intervento così realizzato andrà a recuperare un complesso architettonico di primaria importanza culturale simbolo di ospitalità per i pellegrini, che consentirà con le destinazioni previste, di valorizzare ulteriormente l'offerta turistico/culturale del territorio di Bibbona.

# OSSERVAZIONE

alla Variante quinquennale al Regolamento Urbanistico – Terzo Regolamento Urbanistico

## ALLEGATO A - Regesto degli edifici ; RU articoli collegati

Osservazione:

Il fabbricato inserito nel Podere di San Giovanni di cui al f. 12 mapp. 554 e inserito nell'UTOE **2A1b** Tavola **RU n° 1b**, cod. edificio: **2A1213A**; è stato oggetto di recenti studi e approfondimenti storici architettonici che hanno messo in evidenza le originarie caratteristiche architettoniche del fabbricato. E' stata individuata nella parte sud/ovest del fabbricato l'impianto dell'originaria Chiesa di San Giovanni di cui si sono rilevate le antiche strutture.

**Pertanto si ritiene necessario**, nell'affrontare un corretto recupero dell'immobile da destinarsi in parte ad attività culturali (antica chiesa) e in parte ad attività turistico ricettive (locali a p. terra da adibirsi a ristorazione con degustazione prodotti locali e al 1° piano camere con servizi), **apportare le seguenti integrazioni** (all'Allegato A - Regesto degli edifici e RU articoli collegati):

**1) Rimuovere la superfetazione** (ex carraia e locale attiguo peraltro già in parte crollati a seguito ultimi eventi atmosferici) impropriamente addossata alla facciata della Chiesa.

Tale rimozione consentirà di mettere in evidenza la facciata della Chiesa e apportare un corretto recupero formale del complesso architettonico restituendo alla collettività l'immagine architettonica unica dell'antica Chiesa di San Giovanni; inoltre stipulando apposita convenzione con il Comune di Bibbona, potranno essere utilizzati gli spazi architettonici così recuperati dell'antica Chiesa ai fini turistici/culturali e/o manifestazioni che l'Amm. Comunale vorrà programmare all'interno della struttura stessa.

**2) Destinare il piano terra ad attività turistiche/culturali e ristorazione** connesse al 1° piano con **attività ricettiva**.

**3) Considerando che la perdita di volumetria dovuta all'eliminazione della superfetazione** (ex carraia e locale attiguo), consentirà una migliore fruizione del complesso architettonico anche nell'uso pubblico del medesimo, **si ritiene che tali volumetrie possano essere recuperate all'interno dell'UTOE 2A1b**, aggregandole al fabbricato esistente di cui al f. 12 mapp. 641 che dovrà essere in seguito anch'esso recuperato.

**4) Inoltre per migliorare la funzionalità del complesso architettonico di "San Giovanni": Chiesa e casale, si ritiene necessario realizzare nella parte est del fabbricato un portico** aperto con funzioni distributive per meglio utilizzare l'antico forno presente all'interno del fabbricato.





### **Allegato 3 - FOTOGRAFIE**

#### **OSSERVAZIONI**

Variante quinquennale al Regolamento Urbanistico – Terzo Regolamento Urbanistico

#### **IL PODERE SAN GIOVANNI**



**Foto 1: Vista generale lato sud**



**Foto 2: Vista lato sud/est**





**Foto 3: Prospetto ovest – prima del crollo  
si nota carraia addossata alla facciata ex Chiesa**



**Foto 4: Prospetto est**



**Foto 5: prospetto nord/ovest – prima del crollo**



**Foto 6: Distacco tra corpo aggiunto e facciata ex Chiesa – prima del crollo**





**Foto 7: Corpo (superfetazione) addossato all'ex Chiesa in parte crollata**



**Foto 8: Carraia addossata all'ex Chiesa in parte crollata**



**Foto 9: Portale tamponato dell'ex Chiesa**



**Foto 10: Portale tamponato ex Chiesa con incongruo addossamento della Carraia**





**Foto 11: Lato sud – particolare bozze in pietra muratura vecchia Chiesa**



**Foto 12: Lato Ovest – Raddrizzamento fotografico facciata vecchia Chiesa**