

ANTICO FRANTOIO DI SEGALARI

Di Serni Attilio e C. S.A.S.

Loc. Lamentano n. 136 - Castagneto Carducci

**ATLANTE**

## RELAZIONE

L'area in oggetto è catastalmente individuata al foglio 31 particelle 232, 334, 369, 344, 368, 295, 299, 370; foglio 34 particelle 82, 83, 84; foglio 35 particelle 110, 111, 112, 36, 38, 35 del Comune di Castagneto Carducci, Loc. Lamentano n. 136. Tale area è di proprietà de L'Antico Frantoio di Segalari s.a.s. (P.IVA 01053750491) con sede legale nel Comune di Castagneto Carducci in Località Lamentano n. 136.

L'area è posta sulle colline di Castagneto Carducci a circa 3 km verso nord rispetto al Capoluogo. Su di essa è attualmente presente, ed attivo, un insediamento con funzione di frantoio. L'azienda è dotata di vari fabbricati in parte posti in loc. Lamentano ed in parte su un altro appezzamento di terreno posto in loc. Le Lame.

In loc. Lamentano vi è un fabbricato principale adibito a frantoio con l'abitazione rurale al piano primo, nella quale risiede il titolare, altri fabbricati ad uso annessi agricoli, pollai ecc e l'abitazione rurale del figlio. L'edificio in cui si trova il frantoio è in gran parte un edificio rurale di antica costruzione ed in parte è stato oggetto di ampliamento. Dal punto di vista estetico ha conservato comunque i caratteri tipici dell'edilizia rurale della zona e tale connotato sarà mantenuto anche con possibili interventi di ampliamento.

La struttura principale in muratura portante è dotata di finiture tradizionali con intonaci tinteggiati, copertura in laterizio ecc.

I locali sono stati deruralizzati con Prat. Ed. n.264/'04 al fine di regolarizzare l'attività di frantoio il quale ha sempre eseguito la frangitura per conto terzi e commercializza l'olio prodotto dalle olive molite.

L'attività di frantoio svolta dall'azienda Serni è di antica tradizione e rinomata per la qualità dell'olio extravergine di oliva prodotto.

L'azienda svolge pertanto una di quelle attività collegate alla tradizione agricola del territorio di Castagneto Carducci che rappresentano ormai un patrimonio economico ma anche culturale da tutelare.

I dati aziendali degli ultimi 3 anni sono i seguenti:

- Anno 2010/2011: olive molite kg 964435, olio prodotto kg 134645;
- Anno 2011/2012: olive molite kg 479308, olio prodotto kg 78745;
- Anno 2012/2013: olive molite kg 1215898, olio prodotto 175584.

L'azienda commercializza con il mercato estero con quantitativi che si aggirano intorno ai 3000kg all'anno.

Gli addetti sono precisamente un socio e max.4 stagionali.

Il socio risiede nell'abitazione attigua e pertanto fruisce dei servizi posti nell'abitazione mentre il servizio igienico esistente ed il locale spogliatoio sono riservati ai dipendenti, il lavoro viene svolto in orario giornaliero con interruzione per il pranzo.

La lavorazione per la produzione di olio di oliva comprende le seguenti fasi:

defogliatura, lavaggio macinazione, gramolatura, spremitura con centrifuga decanter, centrifugazione per la separazione olio - acqua, il tutto su due linee.

Oltre alle apparecchiature facenti parte strettamente delle linee produttive sono presenti al servizio dell'attività una caldaia alimentata a GPL da 24.000 Kcal/h per la produzione di acqua calda necessaria al processo, un carrello elevatore a gasolio per la movimentazione delle olive ed un'idropulitrice ad acqua calda con bruciatore a gasolio.

L'olio è depositato in specifici locali all'interno di serbatoi perlopiù in acciaio inox ed in minima parte in vetroresina. La capacità di stoccaggio è di circa 800 q.li.

Il confezionamento in bottiglie di vetro e fusti di lamiera idonei viene fatta manualmente in apposito locale.

Le olive vengono stoccate all'esterno per poche ore e movimentate con carrello elevatore, la carica delle tramogge viene fatta inclinando i cassoni sia tramite un apparecchio di ribaltamento applicato al carrello elevatore sia tramite paranco elettrico per alimentare le tramogge di carico.

La sansa proveniente dalle due linee è raccolta in un bacino in c.a. e utilizzata in parte come ammendante nei terreni dell'Azienda Agricola del Sig. Serni, in parte ceduta a terzi per ulteriori lavorazioni.

L'Antico Frantoio di Segalari ha evidenziato la mancanza di spazi adeguati per poter migliorare ed incrementare le linee produttive per realizzare idonei spazi per lo stoccaggio del prodotto finito in attesa della commercializzazione.

D'altra parte la Legge Regionale Toscana n. 1/05 all'articolo 39, prevede che gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio promuovano *la valorizzazione dell'economia rurale attraverso il consolidamento del ruolo multifunzionale svolto dall'attività agricola anche integrata con le altre funzioni e settori produttivi con la tutela e coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio.*

## IL PAESAGGIO

Il *piano di indirizzo territoriale* della Regione Toscana definisce "Maremma Settentrionale" (v. scheda di paesaggio n. 22) l'ambito di paesaggio nel quale è ubicato l'Antico Frantoio di Segalari.

L'ambito comprende l'ambito costiero a sud dei Monti Livornesi fino alle pinete di Donoratico; nell'entroterra si estende nel fondovalle del Fiume Cecina fino alla confluenza col Torrente Sterza, risalendo a nord fino al Monte Vitalba e Poggio Biancanelle e al Lago di Santa Luce, con alternanza di colline boscate e rilievi argillosi più a nord.

Si tratta di un ambito territoriale nel quale sono presenti tratti di costa con dune sabbiose e pinete, ampie pianure coltivate prevalentemente a seminativo e rilievi collinari dove prevalgono le colture di vite e olivo; nella pianura, il sistema del reticolo dei corsi d'acqua e delle opere di bonifica testimonia l'intervento antropico sulla riqualificazione ambientale del territorio.

In tale ambito il P.I.T. attribuisce valore paesaggistico ai centri capoluogo di Comune ed alle frazioni, ma anche agli aggregati ed ai centri storici minori; alle ville ed ai giardini, alle case coloniche, in quanto documenti storici e culturali ed elementi di identificazione per le comunità locali.

Le parti del territorio rurale che svolgono un ruolo di integrazione funzionale e sociale con le strutture urbane rivestono valore paesaggistico per la configurazione del sito, per il paesaggio agrario, per il rapporto morfologico fra città e territorio rurale.

Analogamente riveste valore paesaggistico l'ambito rurale adiacente ai centri storici ed agli aggregati nel quale si stabiliscono relazioni di carattere percettivo, morfologico e strutturale.

Nell'ambito sono presenti molti paesaggi di eccellenza, tra i quali, nel Comune di Castagneto Carducci, ricordiamo la Pineta di Donoratico, la fascia costiera settentrionale, il Parco delle Mandriacce a Donoratico (famoso per i suoi esemplari di palma); immobili ed aree, tutti dichiarati di notevole interesse pubblico e dunque tutelati ai sensi dell'art. 136 del Dlgs 42/2004. Nessuno di tali paesaggi interessa l'area in cui è ubicato il frantoio.

L'Antico Frantoio di Segalari è inserito in quello che il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno definisce "Paesaggio di pianura con presenza insediativa storica" (v. tav. 11/a), in tale contesto sono infatti presenti gli insediamenti di Bibbona, Bolgheri, Donoratico e Castagneto Carducci.

Trattasi di un'area di connessione tra paesaggio della costa (con le aree pinetate) e dell'entroterra collinare.

I beni e le aree tutelati dal Codice dei Beni e del Paesaggio si trovano a notevole distanza ad eccezione di alcune aree boscate poste all'esterno della proprietà.

L'edificio dove al piano terra si sviluppa il frantoio artigianale è posto sulla collina ondulata di Castagneto Carducci immerso tra i filari di olivi, limitrofo alla strada comunale di Segalari. La zona negli anni '70 è stata notevolmente antropizzata per la presenza di villette e residenze non legate all'attività agricola. Il fabbricato dell'Antico Frantoio di Segalari, viceversa, è sempre stato legato all'attività di trasformazione dei prodotti agricoli sia dell'Azienda stessa che per conto Terzi. La visibilità del Frantoio è limitata visto le caratteristiche dell'immobile e le ridotte dimensioni dei locali artigianali.

L'ampliamento dell'edificio in cui è ubicato l'attuale frantoio di Segalari non comporterebbe una diminuzione della qualità visuale e paesaggistica dell'area. Ulteriori elementi di vegetazione studiati come potenziamento delle alberature esistenti e di nuovo impianto potrebbero garantire una scarsa visibilità dell'insediamento per la trasformazione dei prodotti agricoli soprattutto sul lato nord-est. L'insediamento riveste come già detto notevole importanza per la tradizione della frangitura. Pertanto dato che l'intervento ricade in una zona di interesse paesaggistico (art. 22 P.S.), il titolo abilitativo dovrà essere corredato da idonea documentazione (rendering o altro) che evidenzi l'inserimento nel contesto ambientale di riferimento con l'acquisizione del preventivo atto di assenso della competente Commissione del Paesaggio.

## Il Percorso dell'Antico Frantoio di Segalari

L'Antico Frantoio di Segalari, nel corso degli anni, avendo come obiettivo la qualità del prodotto e il benessere dei lavori, ha modificato e migliorato nel corso degli anni l'impiantistica tecnologia produttiva del frantoio con vari interventi di ampliamento fino ad arrivare alla deruralizzazione del frantoio agricolo in frantoio artigianale per consentire la frangitura delle olive per conto Terzi.

L'immobile è posto in una zona con prevalente vocazione agricola, sebbene in questi ultimi anni la presenza di colture intensive specialmente di vigneti ha comportato la presenza di strutture a supporto della vinificazione con impianti e dimensioni tali da renderle più vicine alle strutture industriali piuttosto che a quelle agricole.

In tale contesto l'attività artigianale del frantoio appare sicuramente di minore impatto rispetto alle cantine vinicole e si pone come attività di incentivo al mantenimento degli oliveti che rischiano di essere completamente soppiantati.

Il paesaggio intorno all'area interessata è quello rurale tipico delle zone di collina caratterizzato da oliveti e vigneti.

Gli immobili del sig. Serni si attestano nei pressi della strada di Segalari circondato dai terreni agricoli di proprietà. Lungo la strada di Segalari vi sono vari fabbricati destinati ad abitazioni rurali o civili ma piuttosto distanti l'uno dall'altro e l'attività del Sig. Serni, non ha mai costituito elemento di disturbo per la zona.

La viabilità di accesso è sufficiente ed adeguata per i modesti automezzi che circolano in funzione dell'attività. Non si prevede, in caso di ampliamento, nessun aggravio delle condizioni del paesaggio od in generale delle condizioni ambientali.

L'area interessata dall'intervento risulta estremamente funzionale, infatti è localizzata in posizione baricentrica rispetto alla campagna ed è facilmente raggiungibile senza percorrere strade di scorrimento.

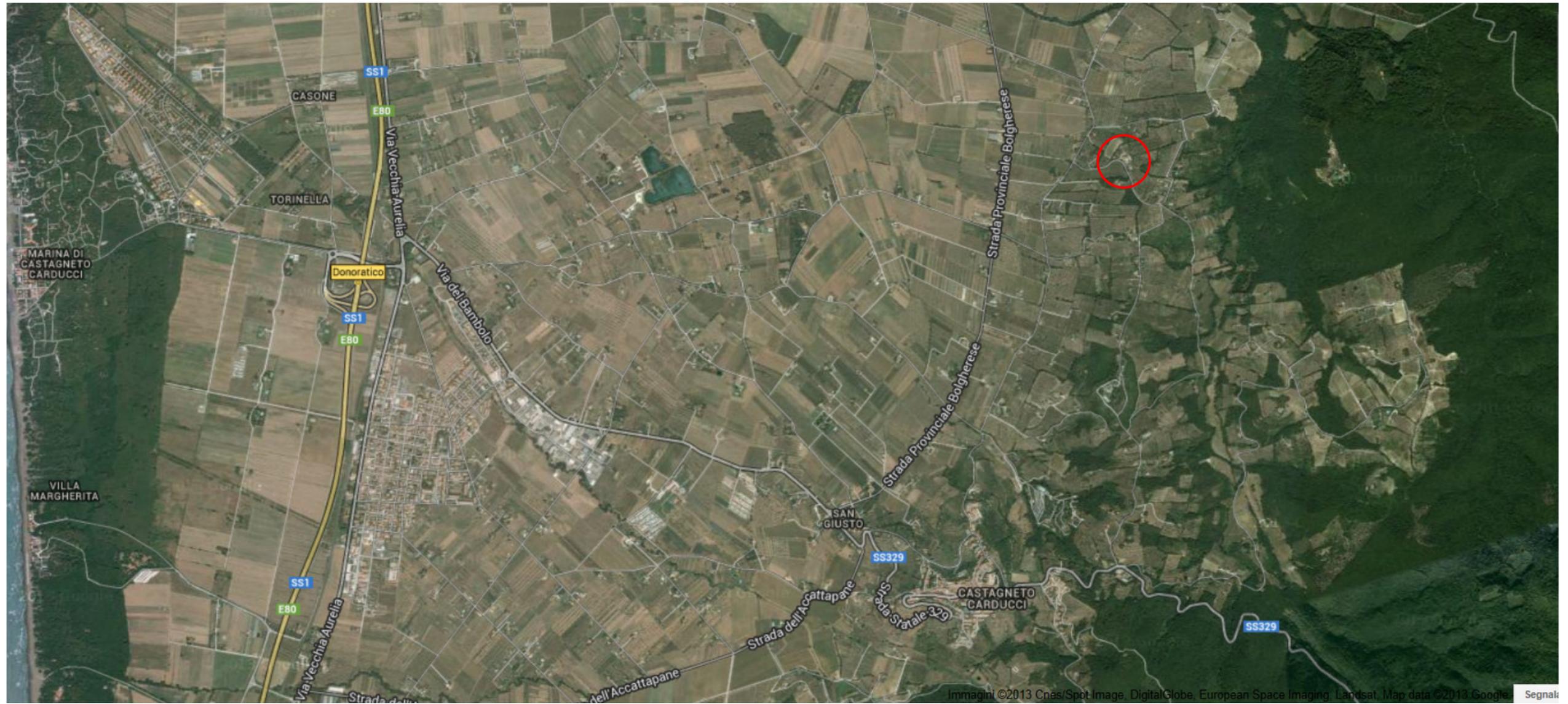
La viabilità esistente per raggiungere il frantoio, è completamente asfaltata e perfettamente idonea al transito dei piccoli automezzi solitamente utilizzati per il trasporto delle olive o dell'olio confezionato.

L'immobile è già servito da elettrificazione, impianto telefonico, impianti per il riscaldamento dell'acqua e sistemi di smaltimento acque reflue. Pertanto con eventuali interventi di ampliamento non vi saranno esigenze di ulteriori impianti o di modifiche significative per quelli esistenti.

L'edificio ricade all'interno del sottosistema agricolo - ambientale della collina ondulata a.6. disciplinato all'articolo n.29 del il piano strutturale vigente.

Visto che attualmente l'attività viene svolta con due linee di produzione, si sono notevolmente ridotti gli spazi di stoccaggio ed anche gli spazi di produzione si sono ristretti, pertanto si manifesta l'esigenza di un incremento di superficie lorda pavimentata per consentire un'adeguata distribuzione dei macchinari del processo produttivo e ulteriori spazi per lo stoccaggio del prodotto.

# INQUADRAMENTI



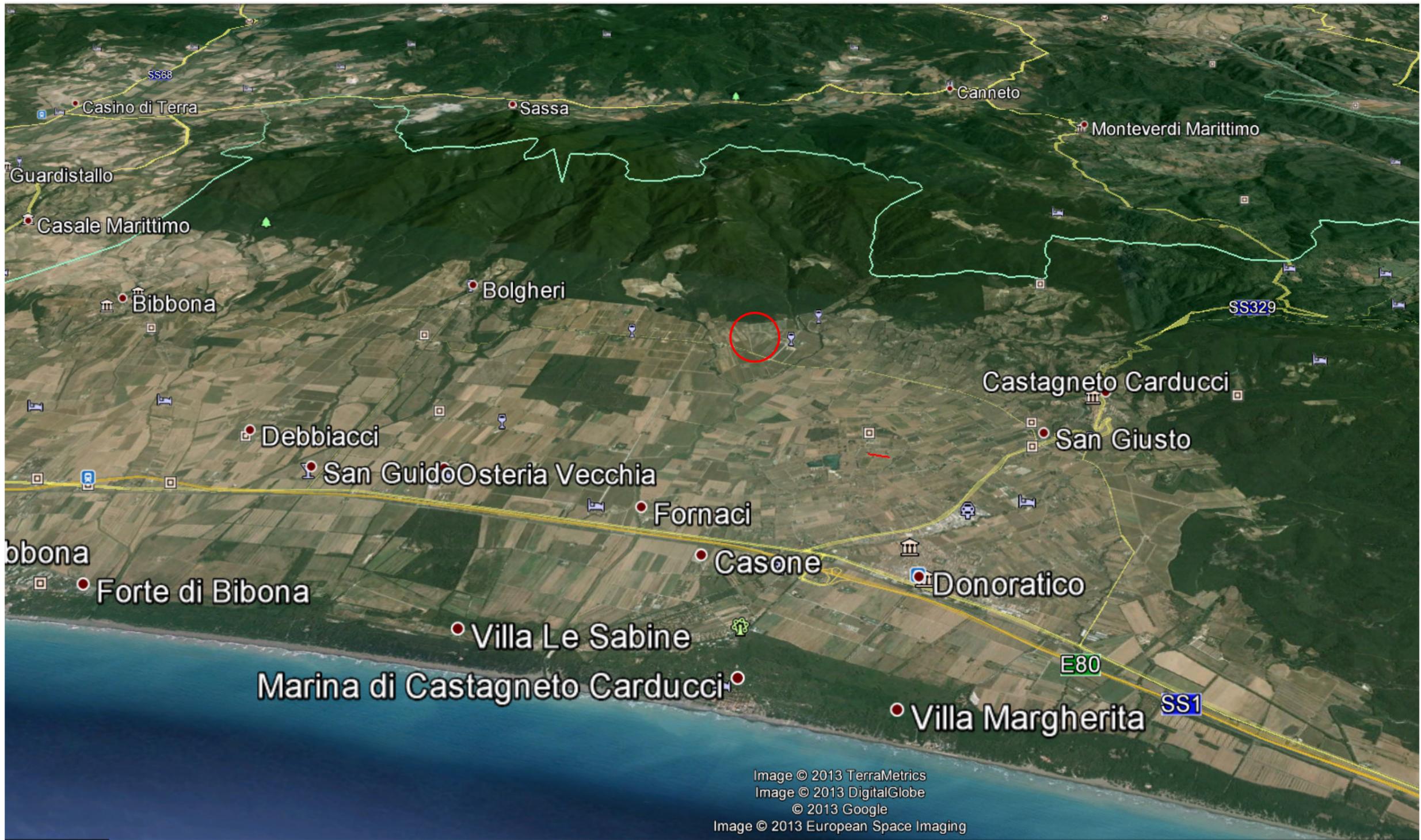


Image © 2013 TerraMetrics  
Image © 2013 DigitalGlobe  
© 2013 Google  
Image © 2013 European Space Imaging





agneto Carducci



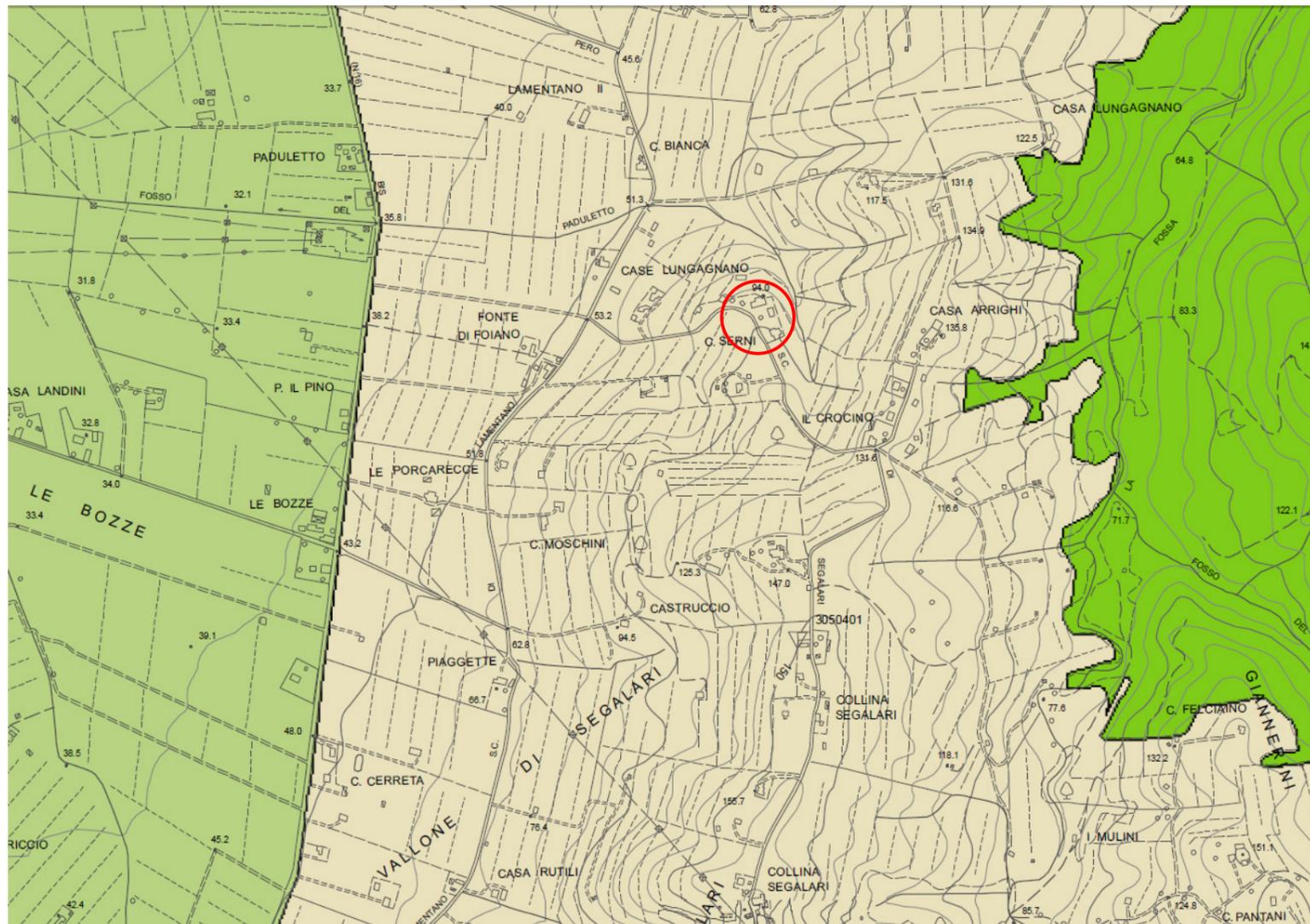
# RIPRESE FOTOGRAFICHE





# CARTOGRAFIA

(estratto dalla tav. 4 del Piano Strutturale)

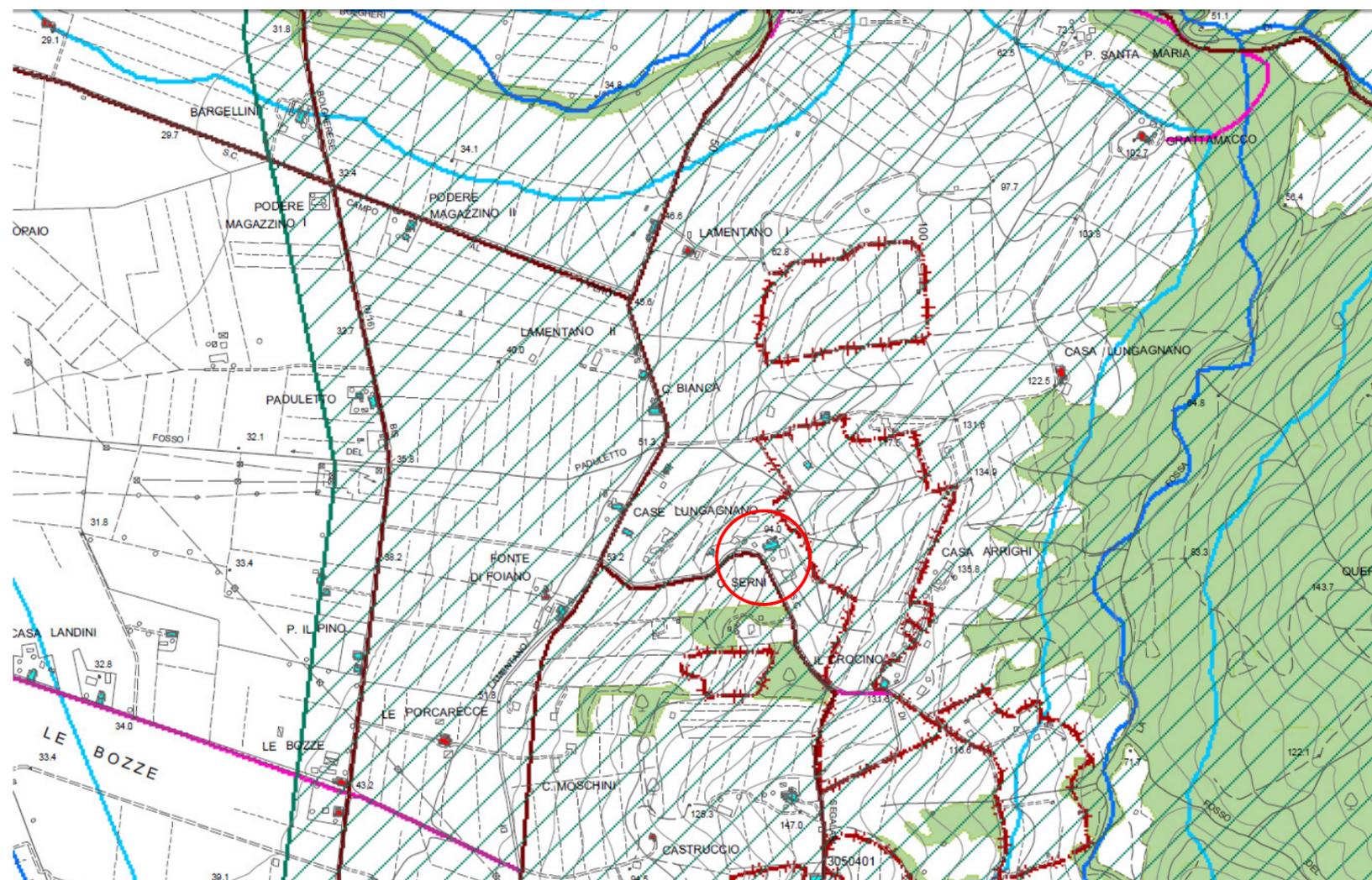


## I SISTEMI TERRITORIALI

### Sottosistemi insediativi ed ambientali

-  Sottosistema Insediativo di matrice storica di Bolgheri - I.1A
-  Sottosistema Insediativo di matrice storica di Castagneto Carducci - I.1B
-  Sottosistema Insediativo della Città della Piana - I.2
-  Sottosistema Insediativo della città del Mare - I.3
-  Sottosistema Ambientale del Tombolo Pinetato - A.1
-  Sottosistema Ambientale della Piana Agricola speciale - A.2
-  Sottosistema Ambientale della Piana agricola frazionata - A.3
-  Sottosistema Ambientale della Bonifica - A.4
-  Sottosistema Ambientale della Riserva di Bolgheri - A.5
-  Sottosistema Ambientale della collina ondulata - A.6
-  Sottosistema Ambientale della Cintura olivicola - A.7
-  Sottosistema Ambientale del Territorio boscato - A.8

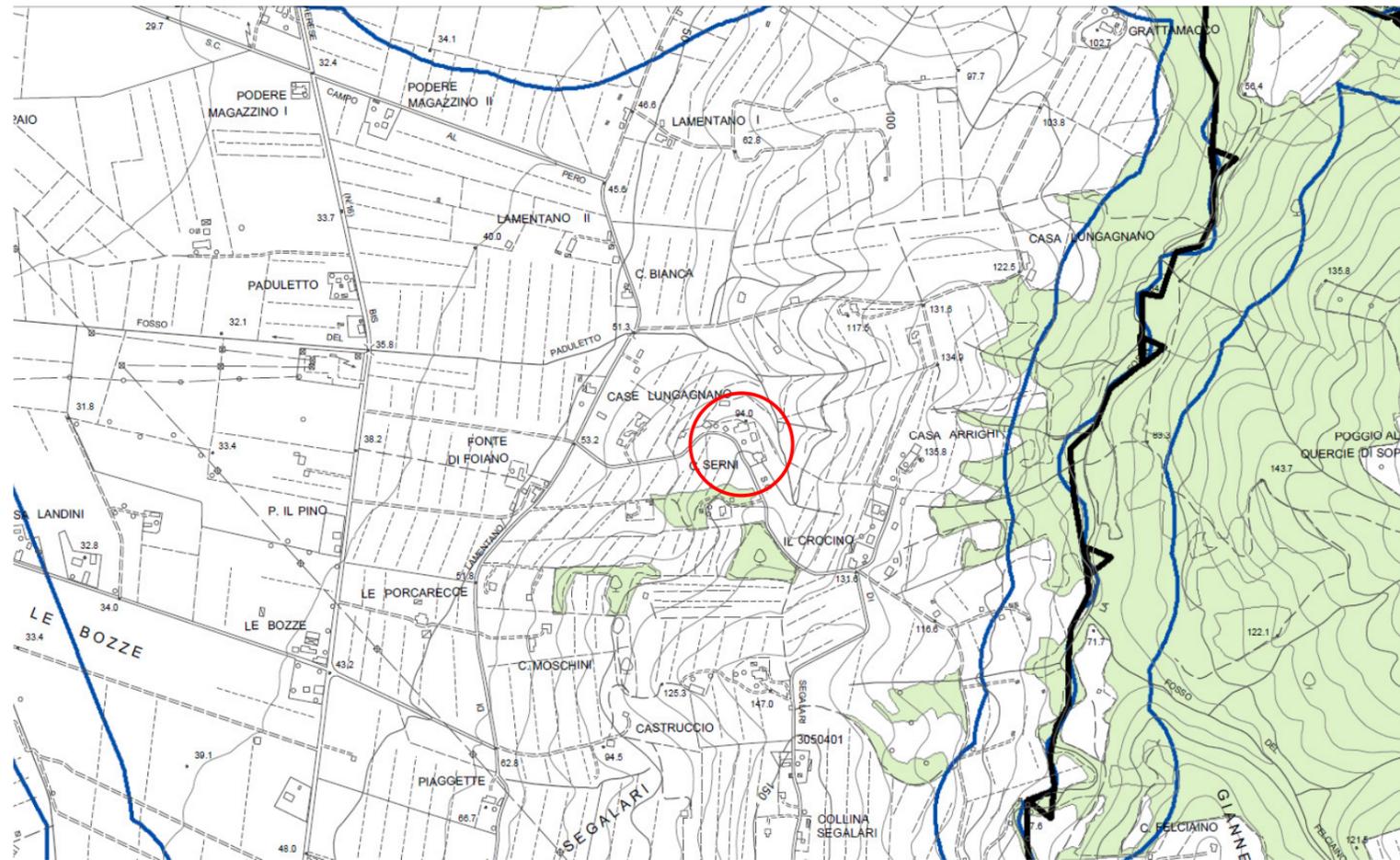
# (estratto tav. 1\_b Quadro conoscitivo P.S. - Risorse Culturali)



## Legenda

- - - - Confine Comunale
- LA RISORSA CULTURALE E PAESAGGISTICA ED INSEDIATIVA**
- La risorsa culturale e paesaggistica**
- Viabilità storica 1825
- Viabilità storica 1825-1883
- - - - Ciglionamenti
- Vincolo monumentale - D.lgs.42/2004, art.11 e S.M.I
- Territori costieri - D.lgs 42/2004, art.142 lettera a e S.M.I
- Vincolo paesaggistico - Le Mandriacce - D.lgs 42/2004, art.136 lettera b e S.M.I
- Vincolo paesaggistico - Pineta nord- D.lgs 42/2004, art.136 lettera c-d e S.M.I
- Vincolo paesaggistico - Pineta sud - D.lgs 42/2004, art.136 lettera d e S.M.I
- Corsi d' acqua pubblici - D.lgs 42/2004 art.142 lettera c e S.M.I
- Fascia di rispetto dei corsi d' acqua pubblici (150 m per parte) - D.lgs 42/2004, art.142 lettera c
- Aree boscate - D.lgs 42/2004, art.142 lettera g e S.M.I
- ZPS - Palude di Bolgheri
- SIR del Bosco di Bolgheri, Bibbona e Castiglioncello
- SIR Monte Calvi di Campiglia
- SIR del Padule di Bolgheri
- Area cuscinetto
- Area di interesse paesaggistico

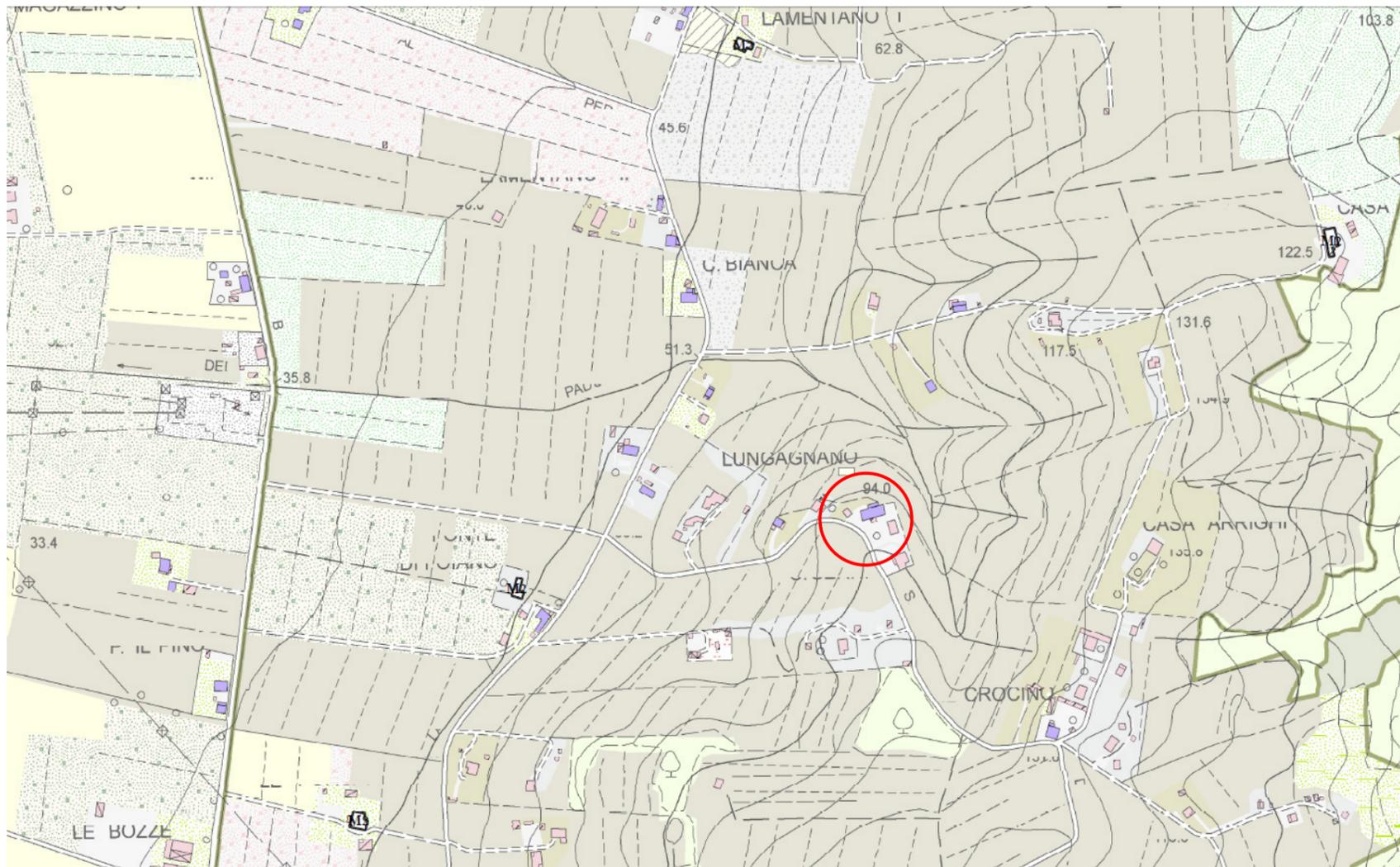
# (estratto tav. 4 Quadro conoscitivo P.S. - Vincoli sovraordinati)



## I VINCOLI SOVRAORDINATI

- Vincolo monumentale art. 11 DLgs n. 42/2004
  - Vincolo paesaggistico - D.Lgs. n. 42/2004 art.136 -lett. c) e d)
  - Vincolo paesaggistico - D.Lgs. n. 42/2004 art.136 -lett. b)
  - Vincolo paesaggistico - D.Lgs. n. 42/2004 art.136 -lett. d)
  - Aree non ricomprese nel vincolo paesaggistico - D.Lgs. n. 42/2004 art.136
  - Territorio costiero - D.Lgs. n. 42/2004 art.142 lett. a)
  - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua pubblici (mt. 150 per parte) - D.Lgs. n. 42/2004 art. 142 lett. c)
  - Corsi d'acqua pubblici - D.Lgs. n. 42/2004 art.142 lett. c)
  - Aree boscate - D.Lgs. n. 42/2004 art.142 lett. g)
  - Aree boscate - L.R. n. 39/2000
  - Aree soggette a vincolo idrogeologico - R.D. n. 3267/23
  - Linea demanio marittimo
  - Fascia di rispetto della linea demaniale (art. 55 del Codice della Navigazione)
- Aree protette:**
- S.I.R. (L.R. n. 52/2000 - D.C.R. n. 6/04):
- SIR /pSIC 051 - Boschi di Bolgheri, Bibbona e Castiglioncello
  - SIR /pSIC 054 - Monte Calvi
  - SIR /pSIC /ZPS050 dell'Oasi di Bolgheri (D.M. 09/05/1977)
  - A.N.P.I.L. - Oasi di Bolgheri (L.R. n. 49/95):

(estratto dalla tav. 11 Regolamento Urbanistico)



Legenda

- - - Confine comunale
- P Parcheggio pubblico esistente
- V Verde pubblico esistente
- P1 Parcheggio pubblico di progetto
- V1 Verde pubblico di progetto
- Edifici non presenti in CTR
- O n Scheda operativa
- Scheda non operativa
- Fiste ciclabili di progetto
- - - Strade da riprogettare
- Strade di progetto
- Concessioni demanziali di progetto
- Concessioni demanziali rilasciate
- M1 M1 - Restauro e risanamento conservativo
- M2 M2 - Restauro filologico degli edifici
- M3 - Ristrutturazione edilizia e tutela dei fronti
- M4 - Demolizione con fedele ricostruzione
- M5 - Ristrutturazione ed. con demoliz. dei volumi sec.
- M6 - Sostituzione edilizia
- M7 - Ristrutturazione Urbanistica
- M8 - Conversione verso attività ricettive
- Area strategica di Riserva del sistema ambientale