

LA DISPENSA DI CAMPAGNA

Località Badia, 252/A - Donoratico

**ATLANTE**

## RELAZIONE

L'area in oggetto è costituita dai terreni catastalmente individuati al Foglio 27, particelle 169, 391 del Comune di Castagneto Carducci, frazione Donoratico località Badia, 252/A. Tale area è di proprietà de *La Dispensa di Campagna S.r.l.* (P. IVA/CF. 01089040495) con sede legale in Comune di Castagneto Carducci via Aurelia 139.

L'area è localizzata a circa due chilometri e mezzo dalla frazione di Donoratico. Su di essa è attualmente presente, ed attivo, un insediamento con funzione di conservificio di prodotti biologici, in particolare pomodori. Il complesso agroindustriale, è costituito da un capannone e da una palazzina ad uso uffici e residenza. I due fabbricati formano un unico corpo anche se tra di loro sono strutturalmente indipendenti. Il primo dei due edifici destinato alla lavorazione, confezionamento, imballaggio e stoccaggio dei prodotti finiti, è formato da una struttura intelaiata in pilastri in c.a., per una superficie totale coperta di 6400 mq.

All'interno si trovano i vari locali adibiti alle diverse fasi della lavorazione per una superficie di circa 2000mq e zone per lo stoccaggio dei prodotti finiti sia in pallets che in celle frigo per una superficie di circa 2600mq, le altre superfici sono destinate a laboratori ed impianti tecnologici.

Il secondo dei due edifici, contiguo al primo, è destinato agli uffici e locali del personale nonché al laboratorio tecnico, garage, magazzino ed all'appartamento del custode. La struttura è realizzata in c.a. ordinario e sviluppata su due piani fuori terra ed uno interrato.

Lo stabilimento è inoltre servito da una strada interna di mt. 12 di larghezza che circonda il complesso produttivo e da piazzali per l'arrivo, sosta, scarico e carico delle merci, con una pavimentazione in masselli autobloccanti in cls vibrocompresso.

Lo stabilimento è dotato di quattro linee di produzione. Il potenziale produttivo è di circa 214.000 pezzi al giorno. Gli impianti sono stati costruiti con lo scopo di soddisfare le svariate esigenze dei clienti.

L'Azienda ha il controllo dell'intera filiera produttiva, dal campo al vasetto finito. Su tutti i prodotti finiti vengono effettuati nel laboratorio aziendale controlli di Aw, PH e il monitoraggio delle temperature di pastorizzazione, secondo i dettami del Dlgs 155/97.

L'Azienda è certificata BRC per l'attestazione dei requisiti per produzione alimentare di alta qualità secondo gli standard della Gran Bretagna. L'alto livello di informatizzazione presente nell'azienda garantisce la massima precisione in tutte le fasi della gestione dagli ordini alla tracciabilità.

Lo stabilimento è certificato ICEA, codice operatore B1125, per la produzione biologica.

La verdura lavorata, raggiunge lo stabilimento in tempi brevissimi al fine di preservare la genuinità e le qualità organolettiche di questi alimenti.

Questo primo anello della filiera aziendale garantisce ulteriormente il completo controllo qualitativo della materia prima impiegata nella produzione e la tracciabilità dei prodotti finiti.

La produzione di pomodoro bio, che si attesta mediamente in Toscana sui 120.000 ql/anno circa, è lavorata in tre stabilimenti toscani, e *La Dispensa di Campagna*, con i suoi circa 45.000 ql/anno, è la maggiore azienda della Regione.

La produzione si avvale al 98% di pomodoro coltivato in Toscana.

Il prodotto trasformato, particolarmente apprezzato anche all'estero (gli importatori più importanti sono: Francia, Germania e paesi Nord-europei), è un trasformato di alta qualità (produzioni in vetro) e altri prodotti particolari (sughi pronti), commercializzato da marchi toscani di prestigio.

Dei tre stabilimenti toscani che trasformano il pomodoro bio, "La Dispensa di campagna" lavora solo pomodoro biologico ed ha impianti completamente dedicati a tale produzione.

Di recente (2010) l'Azienda ha effettuato la sostituzione della originaria copertura in Eternit, previa bonifica della stessa, con una nuova copertura provvista di pannelli fotovoltaici che consentono la produzione di oltre 500 Kwh.

La Dispensa di Campagna ha evidenziato, come limite allo sviluppo della sua attività, la mancanza di spazi adeguati per la seconda lavorazione e lo stoccaggio dei prodotti finiti.

D'altra parte la Legge Regionale Toscana n. 1/2005, all'art 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 d'Indirizzo Territoriale della Regione Toscana definisce "Maremma Settentrionale" (v. scheda di paesaggio 22) l'Ambito di paesaggio nel quale è ubicato il conservificio della Dispensa di campagna. (v. scheda di paesaggio 22).*

*L'ambito comprende il tratto 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 S. 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 ed olivo; nella pianura, il *sistema del reticolo dei corsi d'acqua delle opere di bonifica testimonia l'intervento antropico sulla riqualificazione ambientale del territorio.*

In tale Ambito il Pit 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 e 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 conservificio.

Il conservificio della *Dispensa di campagna* 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.

E' la piana agricola, con prevalenza di seminativi e rari oliveti planiziali, con il reticolo idraulico e gli appoderamenti impostati dalle bonifiche, con il sistema delle strade campestri e vicinali ancora oggi funzionali alle aziende agricole, con filari di alberi di pregio e siepi raramente arborate.

Ciò che principalmente caratterizza l'area del conservificio è la vicinanza alle principali infrastrutture di connessione longitudinale del territorio: la superstrada Aurelia e la Vecchia Aurelia. Quest'ultima con i suoi filari alberati, si trova a circa m 300 di distanza.

I beni e le aree tutelati dal Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, si trovano a ragguardevoli distanze ad eccezione dell'area del Ponte di marmo, tutelata ai sensi dell'art. 142, lettera m, che si trova nelle vicinanze, ma si sviluppa in direzione nord, tra la stessa strada vicinale che dà accesso al conservificio, e la Vecchia Aurelia, mentre l'edificio della Dispensa di Campagna si sviluppa in direzione opposta.

Per la presenza di filari di cipressi che fiancheggiano la strada vicinale del Sughericcio (che conduce dalla Vecchia Aurelia alla "Dispensa di Campagna") e che delimitano alcuni dei campi circostanti, e per la presenza del duplice filare di platani che fiancheggia la Vecchia Aurelia in prossimità dell'incrocio con la strada vicinale del Sughericcio, l'edificio del conservificio non risulta facilmente percepibile né dalla stessa Vecchia Aurelia, né dalla Superstrada Aurelia, né d'altra parte dalle strade rurali che si diramano nelle vicinanze.

La visibilità dell'insediamento risulta, in sostanza, parzialmente occlusa da barriere vegetali sia da punti di vista relativamente vicini, sia da punti di vista più distanti come per esempio dalle strade panoramiche collinari e dall'insediamento di Castagneto Carducci.

La barriera costituita dal rilevato della superstrada Aurelia ne impedisce totalmente la visibilità dalle aree costiere.

Gli argini del Fosso Bolgheri che scorre poco più a nord, occludono la visibilità dell'insediamento agroalimentare dalle aree pianeggianti poste più a nord dell'insediamento e del Fosso Bolgheri stessi.

In conclusione un ampliamento dell'edificio in cui è ubicato l'attuale conservificio della "Dispensa di Campagna" non comporterebbe una diminuzione della qualità visuale e paesaggistica dell'area. Ulteriori elementi di vegetazione, studiati come manutenzione e potenziamento delle alberature già esistenti, potrebbero essere previsti in fase progettuale, per continuare a garantire la scarsa visibilità di questo insediamento per la trasformazione di prodotti agricoli che, come precedentemente descritto, riveste un'importanza strategica per lo sviluppo della filiera agroalimentare di qualità (biologico) sia del territorio comunale, sia di quello regionale e nazionale.

## Il Percorso della "La Dispensa di Campagna"

La Dispensa di Campagna nel corso degli anni, avendo come obiettivo primario la qualità dei propri prodotti, si è creata un tipo di clientela attenta alla provenienza delle materie prime (prevalentemente di origine biologica) ed alla tracciabilità del prodotto che acquista.

Tale clientela si sta sviluppando in maniera esponenziale di anno in anno ed ha portato negli anni 2009 e 2010 un forte incremento nella produzione, soprattutto del pomodoro, prodotto esclusivamente a fronte di contratti e ordinazioni pre-campagna.

La lavorazione del pomodoro consiste nella trasformazione della materia prima fresca e biologica, proveniente dalla campagna toscana, in varie tipologie di prodotto finito (polpa di pomodoro, passata, pomodori pelati e salse pronte).

Nel corso del 2009 sono stati effettuati inoltre, notevoli investimenti in campo tecnologico (oltre 600mila euro) e del risparmio idrico ed energetico, nel 2010 è stata rimossa la copertura in eternit e installato un impianto fotovoltaico della potenzialità di 512 Kw/h per un investimento complessivo di € 2.000.000 rendendo l'azienda ancora più all'avanguardia in campo produttivo e ambientale.

Attualmente la capacità giornaliera durante la campagna pomodoro, è di circa 214.000 pezzi con un periodo di attività che va dai 38 ai 42 giorni lavorativi, durante il resto dell'anno vengono svolte altre tipologie di produzione che si aggirano attorno ai 50-60.000 pezzi/giorno.

Tali volumi portano ad una sempre maggiore esigenza di spazio necessario per lo stoccaggio, per il corretto rispetto delle gestioni di magazzino e tracciabilità, per le normative igienico-sanitarie e di sicurezza del personale, a questo proposito ci teniamo sottolineare la nostra particolare attenzione alla tutela dei dipendenti sia dal punto della sicurezza sia dal punto di vista del benessere sul posto di lavoro.

L'azienda vende prevalentemente prodotto a marchio terzi, pertanto, non ha la possibilità di etichettare e spedire immediatamente la merce, da qui la necessità di nuovi spazi di stoccaggio del prodotto finito.

Negli ultimi anni sono stati sfruttati al massimo gli spazi a disposizione sia interni che esterni (perfino parte dei corridoi e delle zone di lavoro) con notevoli disagi per lo svolgimento delle attività, obbligando gli operatori a continui spostamenti della merce con conseguenti rischi di danneggiamento e incidenti. Durante la campagna del pomodoro siamo costretti a stoccare gli imballaggi nel piazzale esterno, creando difficoltà ai mezzi in transito.

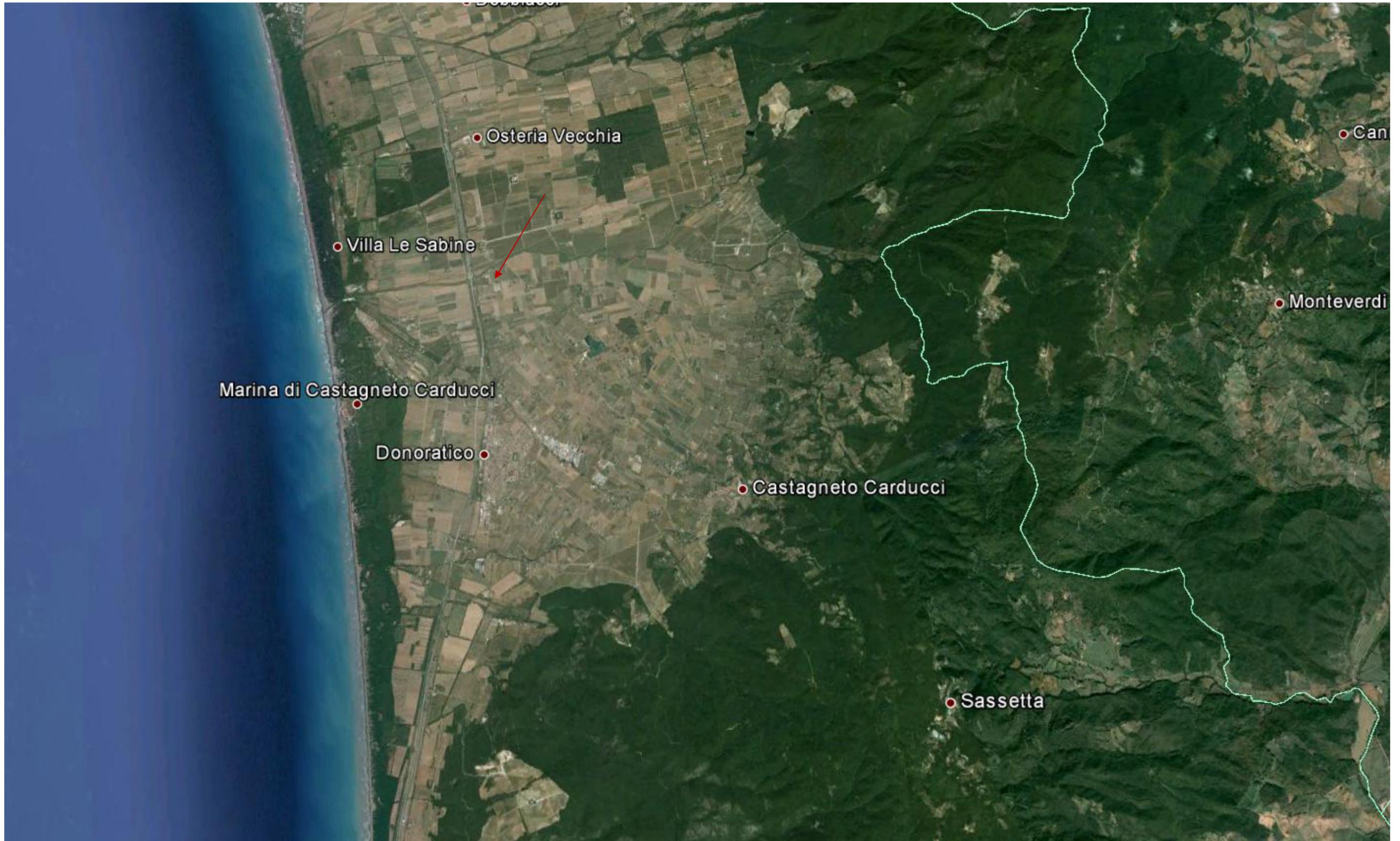
Nel corso della campagna 2010, per liberare spazi in magazzino, l'azienda ha dovuto prendere in affitto un magazzino distaccato, che però ha solo parzialmente migliorato le cose, ovviamente con notevoli disagi dovendo transitare con mezzi pesanti nel centro del paese.

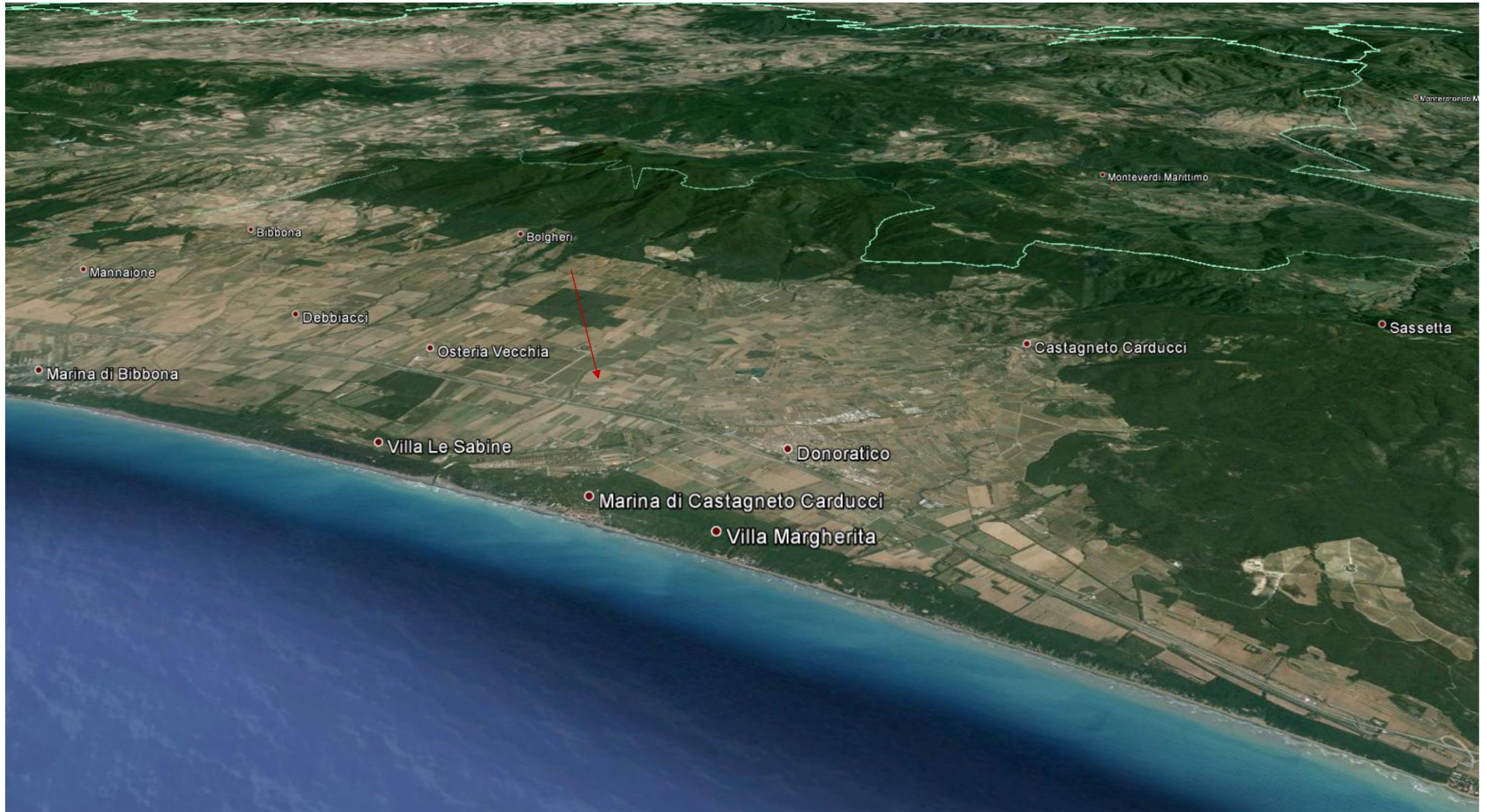
Sempre con notevoli difficoltà logistiche sono state effettuate etichettature e spedizioni durante la lavorazione del pomodoro ed addirittura è stata cessata la produzione in anticipo, non ritirando dagli agricoltori la materia prima, perché non sono più presenti più spazi in cui immagazzinare il prodotto finito, per lo stesso motivo per circa un mese successivo alla lavorazione del pomodoro non è stato possibile effettuare altre produzioni.

In un periodo come quello attuale, di crisi di mercato in ogni settore per una realtà come la nostra con una clientela esigente, ma in continua crescita, l'impossibilità di far fronte alle richieste mette in seria difficoltà lo sviluppo dell'attività pregiudicando anche ciò che fino ad oggi, con sacrifici, è stato costruito, in quanto, non essendo in grado di soddisfare le richieste dei clienti, essi sono stati costretti a approvvigionarsi ad altre fonti creando un danno economico all'azienda e riducendo il lavoro nel Comune di Castagneto Carducci..

Da tempo l'Azienda ha fatto richiesta alle locali autorità ma senza risultati, portando a conoscenza Sindaco e Assessori delle problematiche e delle intenzioni, sottolineando che l'attività dà lavoro a venti persone in pianta stabile e almeno ad altre trenta stagionali, con prospettive di ulteriore crescita, che, in periodi di così alta crisi nel mondo del lavoro non rappresenta un dato trascurabile.

# Inquadramenti









• Villa Le Sabine

• Fornaci

• Casone

• Torinella



L'immobile in oggetto è ubicato in Donoratico, località La Badia, 252/A.



Estratto catastale

Catastalmente l'immobile in oggetto è contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Castagneto Carducci al Foglio di Mappa n° 27 Mappale 391 ed altri

Riprese Fotografiche  
L'intorno a La Dispensa di Campagna



## La Dispensa di Campagna



### Passano dalla Superstrada



### Passano dalla Vecchia Via Aurelia

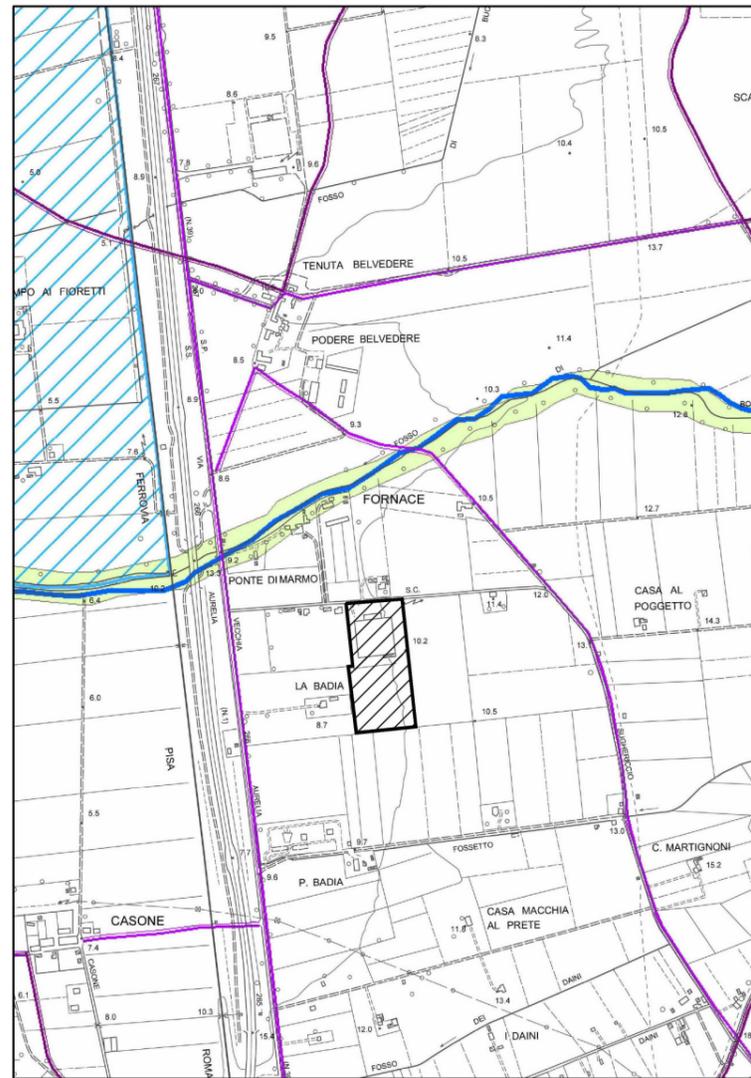


**Dal Piazzale Belvedere del Capoluogo Castagneto Carducci**





Nell'area in cui è ubicato l'edificio, la tavola n. 3 del Quadro conoscitivo del Piano Strutturale, di cui si allega di seguito uno stralcio, non individua particolari invariants strutturali.




**COMUNE DI CASTAGNETO CARDUCCI**  
 PROVINCIA DI LIVORNO  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**  
**PIANO STRUTTURALE 2006**



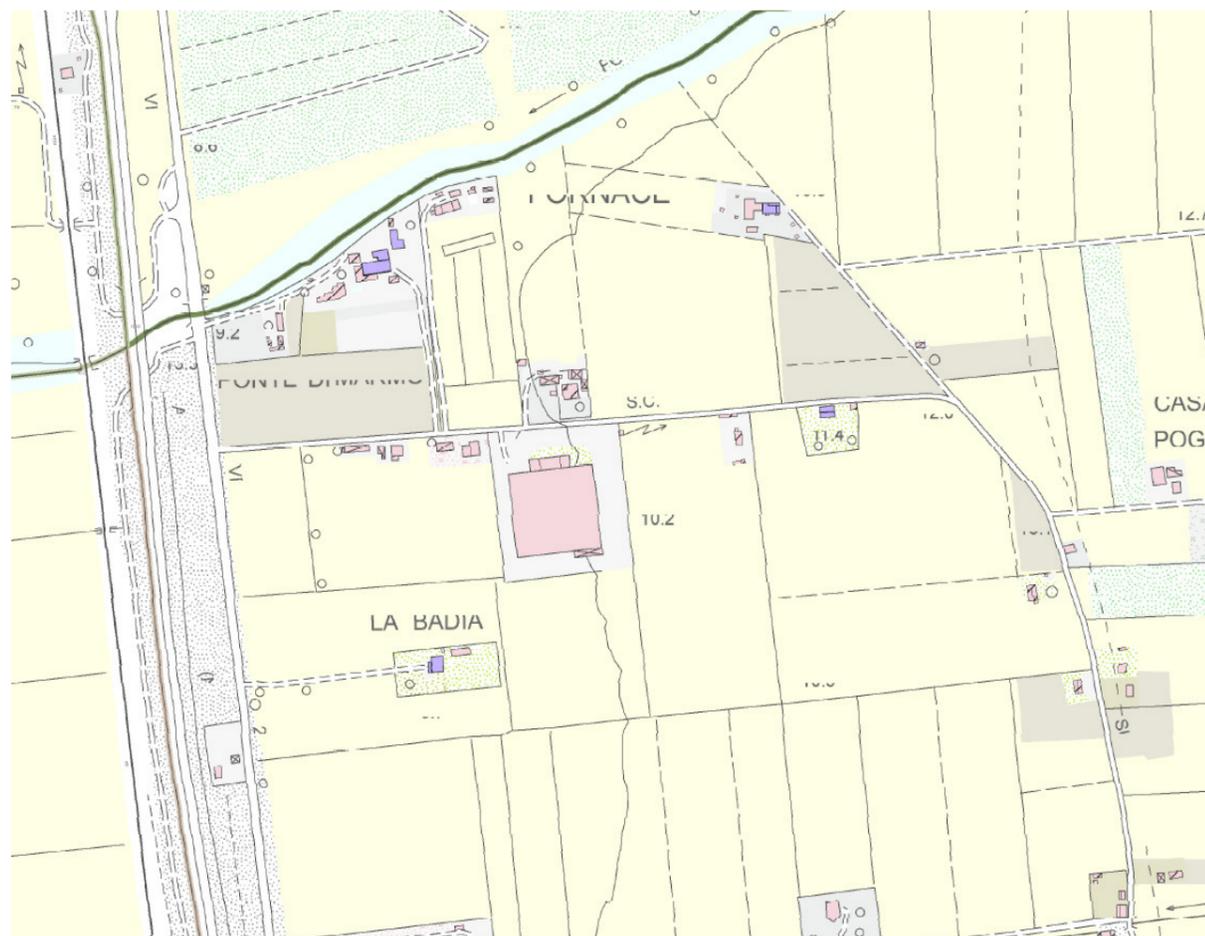
**QUADRO CONOSCITIVO**  
 Tavola n°. 3  
 Titolo: Le invariants strutturali **Ovest**  
 Scala: 1:10.000  
 Progetto: con Mario Bartolommei, architetto  
 Claudia Emiliani, architetto  
 Dott. Norberto Liberatori  
 Sindaco: Fabio Tini  
 Segretario generale: Dott.ssa Maria Casallo  
 Responsabile Ufficio di Piano: Geom. Roberto Novelli  
 Garante della comunicazione: Dott. Riccardo Gabriele  
 Ufficio di Piano: Laura Dell'Agnello, architetto  
 Michela Caricini, architetto  
 Collaboratori interni all'Amministrazione: Sig.ra S. Barontini, Sig.ra T. Favilli, Dott.ssa L. Catapano,  
 Dott. R. Guazzelli, arch. L. Mancinotti, Magg. F. Cataldo,  
 Sig.ra P. Nassi, Avv. L. Guccinelli  
 Consulenti esterni all'Amministrazione: Dott. M. Agnolenti Università di Firenze - Facoltà di Agraria,  
 Università di Firenze - Facoltà di architettura (ricercatori):  
 Marco Beacchini, architetto, Eleonora Alessi, architetto,  
 Maria Elena Bianchi Bandinelli Paporini, architetto  
 Sintesis s.r.l., Dott. F. Lizio Bruno, Geol. G. Raffini,  
 Geol. S. Bartoletti, Geol. E. Mochi, Geol. G. Graziani,  
 A.R.P.A.T., Techne s.r.l., Dott. S. Barabotti e Dott. L. Tiberio  
 CNR Roma, Arch. P. Pollina con studio G.F.S.T.F.R.,  
 Dott. F. Tosucci, Ing. S. Vegni  
 Data adozione: D.C.C. n° 97 del 12 ottobre 2006  
 Data approvazione:

--- Confine comunale  
**AMBITI DUNALI**  
 DU.M - Faccia dunale in mediocre stato di conservazione  
 DU.B - Faccia dunale in buono stato di conservazione  
 DU.O - Faccia dunale in ottimo stato di conservazione  
 Vincolo paesaggistico su territorio costiero  
 Vincolo paesaggistico - fiumi (acque pubbliche)  
 Viabilità storica (1825)  
 Viabilità storica (1825-1883)  
 Aree di ingombro dei depuratori  
 Biotopi  
 Vincolo idrogeologico  
 Vegetazione protetta  
 Padule di Bolgheri



## REGOLAMENTO URBANISTICO

Si allega di seguito uno stralcio della Tavola 10 del Regolamento urbanistico, dal quale si evince che l'immobile oggetto della presente istanza ha un grado di trasformazione M5 e che su di esso sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia.



	M1 - Restauo e risanamento conservativo
	M2 - Restauo 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

### Art. 49 Modificazione edilizia M5 "Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di volumi secondari".

#### 1. Descrizione

Appartengono a questa categoria principalmente gli edifici rurali e/o deruarializzati.

#### 2. Obiettivi

Obiettivo del Regolamento Urbanistico è la riqualificazione degli edifici e delle pertinenze attraverso l'adeguamento delle datazioni

#### 3. Tipi di intervento

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia compresa la demolizione di eventuali<sup>1</sup> volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza. E' tuttavia ammessa la sostituzione edilizia così come prevista dall'art. 11 lett. e) del Regolamento Urbanistico, qualora gli edifici siano oggetto degli interventi di cui all'art. 33 o all'art. 34 del medesimo Regolamento.<sup>8</sup>

#### 4. Modalità di intervento

Titolo abilitativo singolo.