

**COMUNE DI CARMIGNANO**

REGOLAMENTO URBANISTICO L.R. 1/05

**QC 23**

**RICOGNIZIONE CAPISALDI DEL TURISMO RURALE**

Dott. Arch. Bianca Ballestrero  
Dott. Arch. Alessandro Bertini  
Dott. Arch. Alessandra Blanco  
Prof. Arch. Piero Paoli



*Luglio 2013*

**CAPISALDI TURISMO RURALE (CT)**

UTOE N° CT	Denominazione Proprietà	Rif. Tav. Q.C. 1:2000 Scheda patr. stor.-arch.	Descrizione	Destinazione attuale (Rif. Pro Loco Carmignano 2012)	Posti letto attuali	Attrezzature attuali	Posti letto P.S. (max) *(1)	Foto aeree da Google maps	Note
<b>2</b> CT.1	<b>Fattoria La Calavria</b> Prop. Michon Pecori	QC 13 - 14 Scheda 36 (edificio classe b)	Edificio di origine cinquecentesca articolato di grande dimensione ben conservato. Villa + attrezzature di fattoria. Cantine interrato. Tinaia settecentesca con sovrastante granaio. Grande giardino di impianto storico.	Attrezzature azienda agricola	-----	-----	40		I caratteri storico-architettonici dell'edificio escludono possibilità di ampliamento. Gli spazi circostanti consentono la realizzazione di attrezzature di corredo (piscina). Si ritengono realizzabili i posti letto attribuiti dal P.S.
<b>2</b> CT.2	<b>Cervieta - Villa Il Graduca</b> Prop. IFIMAR S.p.A.	Inserito in Allegato B (edificio classe c)	Ex complesso colonico recentemente ristrutturato consistente in fabbricato principale + piccolo annesso. Volume articolato su 2 piani + torretta.	Case vacanze Attività convegnistiche e di eventi.	19	Piscina	40		I caratteri del complesso ex colonico ben conservato escludono possibilità di ampliamento. Il raggiungimento di posti-letto assegnati dal P.S. risulta improbabile senza ampliamenti (ipotizzabile solo per l'annesso separato) o nuova edificazione.
<b>3</b> CT.3	<b>Il Vivaio (Villa Vittoria)</b> Proprietà Ballerini		Complesso formato da edificio principale e annessi colonici articolati situati su podio bastionato. Origine cinquecentesca. Recenti ristrutturazioni e completamenti.	Case vacanze	30	Piscina	50		I caratteri attuali del complesso e gli annessi ex colonici potrebbero consentire, se necessari, ampliamenti per il raggiungimento dei posti letto assegnati dal P.S. Ricade in ANPIL Artimino.
<b>3</b> CT.4	<b>Poggilarca</b> Proprietà Artimino S.p.A.	Scheda 78 (edificio classe c)	Complesso colonico articolato di grande dimensione - 2-3 piani. Origine: cinquecentesca "casa da signora" con torre.	Residenza rurale	-----	-----	40		Si ritiene possibile il raggiungimento dei posti letto assegnati senza interventi di ampliamento o nuova edificazione. Gli spazi adiacenti consentono la realizzazione di attrezzature di corredo. Ricade in ANPIL Artimino.

**CAPISALDI TURISMO RURALE (CT)**

UTOE N° CT	Denominazione Proprietà	Rif. Tav. Q.C. 1:2000 Scheda patr. stor.-arch.	Descrizione	Destinazione attuale (Rif. Pro Loco Carmignano 2012)	Posti letto attuali	Attrezzature attuali	Posti letto P.S. (max) *(1)	Foto aeree da Google maps	Note
<b>4</b> CT.5	<b>Fattoria di Capezzana</b> Proprietà Società Tenuta di Capezzana S.r.l.	QC 03 Scheda 38 (edificio classe b)	Complesso di grande dimensione formato da edifici disposti intorno ad un ampio cortile: Villa di origine cinquecentesca, Casa Fattoria, Cantine e annessi di Fattoria. Locali Fattoria con strutture del 600-700 restaurate nel 900 su progetto dell'Arch. Michelucci. Giardino storico.	Agriturismo (Casa Fattoria)	12 (in appart.)	Piscina, campo da tennis	42		Necessità di conservazione e tutela dei caratteri storico- architettonici dell'edificio (Villa - Casa Fattoria).
<b>4</b> CT.6	<b>Fattoria di Bacchereto</b> Proprietà Bencini - Tesi	Scheda 35 (edificio classe b)	Complesso costituito da Villa Banci e complesso colonico adiacente di origine cinquecentesca (ristrutturati a fine ottocento) e altri edifici coloniici.	Agriturismo (edici ex colonici).	30 (n. 13 unità abitat.)	Piscina	50		Villa padronale: la necessità di conservarne i caratteri architettonici rende possibile solo una parziale realizzazione dei posti letto attribuiti dal P.S.
<b>5</b> CT.7	<b>Castelvechio</b> Proprietà Immobiliare Castelvechio S.r.l.	QC 04 - 06 Scheda 23 (edificio classe c)	Nucleo di origine medioevale composto da edificio principale + casa colonica + casa colonica separata.		-----	-----	40		Il Piano di Recupero approvato prevedere il recupero degli edifici per attività ricettiva. Richiesta di realizzazione di attrezzature complementari a livello interrato. Ricade nelle aree di rilevante interesse paesistico.
<b>5</b> CT.8	<b>Fattoria Il Poggiolo (Villa Bardazzi)</b> Proprietà Cianchi - Baldazzi Il Poggiolo S.a.S.	QC 06 Scheda 39 (edificio classe b)	Complesso di origine cinquecentesca articolato di grande dimensione. Villa + attrezzature di fattoria. Giardino storico.	Attrezzature azienda agricola	-----	-----	45		I caratteri storico-architettonici del complesso escludono possibilità di ampliamenti. La localizzazione e la struttura del complesso consente l'inserimento di attività accessorie alla ricettività (Convegni - Eventi).

**CAPISALDI TURISMO RURALE (CT)**

UTOE N° CT	Denominazione Proprietà	Rif. Tav. Q.C. 1:2000 Scheda patr. stor.-arch.	Descrizione	Destinazione attuale (Rif. Pro Loco Carmignano 2012)	Posti letto attuali	Attrezzature attuali	Posti letto P.S. (max) *(1)	Foto aeree da Google maps	Note
<b>5</b> CT.9	<b>Villa Trefiano</b> Proprietà Società Tenuta di Capezzana S.r.l.	QC 04 - 06 Scheda 26 (edificio classe b)	Edificio in unico corpo - 3 piani + seminterrato (antica cucina). Origini cinquecentesca (attribuito al Buontalenti). Giardino storico.	Agriturismo	15 (n. 2 appart.)	Piscina	35		I caratteri storico-architettonici dell'edificio e delle sue pertinenze non consentono ampliamenti per il raggiungimento dei posti letto attribuiti dal P.S.
<b>5</b> CT.10	<b>Villa Fuccioli</b> Proprietà Rindi - Vinattieri	QC 07 Inserito in Allegato B (edificio classe c)	Edificio di origine settecentesca trasformato da interventi ottocenteschi e più recenti.	Attrezzature azienda agricola	*(2)		35		Si ritiene possibile il raggiungimento dei posti letto assegnati dal P.S. attraverso interventi di ristrutturazione del fabbricato esistente.
<b>5</b> CT.11	<b>La Cantina - Villa Verzani</b> Proprietà Del Becaro S.a.S.	QC 10 <b>Villa Verzani</b> Inserito in Allegato B (edificio classe c)  <b>La Cantina</b> Scheda 22 (edificio classe c)	<b>Villa Verzani</b> Edificio di vecchio impianto recentemente restaurato e adattato ad attrezzatura ricettiva costituito da fabbricato principale e annessi  <b>La Cantina</b> Edificio colonico di grande dimensione (2-3 piani) recentemente restaurato	<b>Villa Verzani</b> Casa vacanze  <b>La Cantina</b>	16 (Villa Verzani)	Piscine	40 (per l'intero Caposaldo)		La dimensione e la struttura dell'edificio La Cantina potrebbe consentire il saldo dei posti letto assegnati dal P.S. senza interventi di ampliamento o nuova edificazione.
<b>5</b> CT.12	<b>Rigoccioli</b> Humanitas		Edificio principale di proprietà Humanitas. Annessi e serre di proprietà Azienda Agricola Rigoccioli.	Struttura socio-sanitaria		-----	49		Le attività presenti e consolidate richiedono l'attribuzione di una funzione specificata al Caposaldo (fattoria didattica - formazione- recupero socio sanitario).

**CAPISALDI TURISMO RURALE (CT)**

UTOE N° CT	Denominazione Proprietà	Rif. Tav. Q.C. 1:2000 Scheda patr. stor.-arch.	Descrizione	Destinazione attuale (Rif. Pro Loco Carmignano 2012)	Posti letto attuali	Attrezzature attuali	Posti letto P.S. (max) *(1)	Foto aeree da Google maps	Note
<b>5 / 6</b> CT.13	<b>Il Casino (La Borriana)</b> Proprietà Società Immobiliare La Vigna	Scheda 11 (edificio classe c)	Fabbricato principale + annessi. Edificio ex stalle non cpmpletato.	Agriturismo + case vacanza	Non identificati	Piscina	35		L'eventuale completamento e recupero delle ex stalle potrebbe consentire il raggiungimento dei posti letto attribuiti dal P.S.
<b>6</b> CT.14	<b>Fattoria Le Ginestre</b> Proprietà Landini	Scheda 67 (edificio classe c)	Villa + complesso colonico articolato di grande dimensione, origine cinquecentesca. Recenti ristrutturazioni.	Agriturismo	25	-----	50		Posti letto attuali in camere e appartamenti. Possibile raggiungimento dei posti letto attribuiti dal P.S. mediante recupero dei fabbricati esistenti.

\* (1) I posti letto max attribuiti dal Piano Strutturale ai singoli Capisaldi risultano dalla somma dei posti letto risultanti alla data della adozione del Piano Strutturale (2010) senza specificazione di tipologie di ricettività o ospitalità (agriturismi). Per alcune strutture il dato risulta modificato.

\* (2) I 6 posti letto indicati come esistenti dal Piano Strutturale sono attribuibili all'agriturismo Podere Fuccioli II° non inserito nel Caposaldo.