

Progetto Recupero Complesso Villa Marchesi Gondi (detta Villa la Quiete) San Cresci di Borgo San Lorenzo (Firenze - Italy)



PROGETTO PRELIMINARE

1) PREMESSA

La Tenuta Agricola San Cresci posta in località San Cresci di Borgo San Lorenzo (FI) è un borgo rurale disabitato da oltre 25 anni e gli immobili esistenti si trovano in pessimo stato di manutenzione se non deruti. E' composto da circa 650 ettari nei quali sono ubicati una Villa del 1500, 8 case coloniche oltre alla Canonica della chiesa di San Cresci e alla cappellina di Santa Margherita. Il progetto denominato "Borgo vivo" ha come obiettivo la rivitalizzazione del borgo e la valorizzazione delle sue caratteristiche ambientali ed architettoniche, favorendo il turismo di qualità, il ritorno alla residenza e lo sviluppo ambientale, sociale ed economico sostenibile del territorio.

L'interesse a procedere in tal senso deriva da precise condizioni:

- frenare l'esodo degli abitanti dei borghi circostanti il borgo rurale della Tenuta San Cresci per mantenere le sue peculiarità agroforestali essendo insediato in una zona montana, e avviare il rilancio dell'economia rurale;
- recuperare la vivibilità del borgo e la sua valorizzazione demo-etno-antropologica;
- realizzare il recupero e la valorizzazione delle attività lavorative tradizionali e tipiche della tenuta e nelle nuove filiere produttive conseguenti alla natura dell'investimento, attuando un processo di sviluppo locale a finalità occupazionale.

Recuperando il complesso di Villa Marchesi Gondi (detta Villa la Quiete) quale Centro del Ben Vivere si intende attrarre e gestire flussi di presenze tali da consentire il recupero economico dei costi sostenuti. La Fondazione Europea Cammino Futuro ha scelto quale primo progetto attuativo la Tenuta Villa Marchesi Gondi (detta Villa la Quiete) in località San Cresci in Valcava nel comune di Borgo San Lorenzo in un quadro di sviluppo sostenibile delle attività economiche quali: la ricerca, la formazione, il ben essere, l'attività motoria, l'alimentazione naturale, le attività artistiche, agricole ecc.. Per realizzare ciò è necessario costruire:

- un centro meeting con sale da 300/150/75 persone da localizzarsi nei locali della Villa;
- un centro "BEN ESSERE" con palestre, piscine ecc. da localizzarsi nel recupero dei locali circostanti la Villa;
- un ristorante per gli ospiti del meeting da localizzarsi nei locali già esistenti della fattoria e granaio adiacenti la Villa;
- camere e suites per l'accoglienza da ubicarsi nei locali della fattoria e nel recupero dei volumi della casa colonica, del fienile, della stalla e dei rimessaggi;
- impianti sportivi e percorsi naturali per l'esercizio di attività motoria all'aperto e il parcheggio.

2) OBIETTIVI DEL PROGETTO

La finalità del progetto è il rilancio dell'offerta turistica e commerciale nell'area montana del Mugello. L'intendimento è quello di realizzare una struttura ricettiva idonea ad attrarre per la sua specificità a San Cresci flussi di turismo di nicchia al fine di rendere sostenibile il complesso realizzato e le aree circostanti della Tenuta. Il recupero di Villa Marchesi Gondi (detta Villa la Quiete) in San Cresci a regime dovrebbe occupare circa 100 dipendenti direttamente e altrettanti indirettamente in agricoltura, manutenzioni, servizi ecc. La manodopera di cui sopra sarà prevalentemente locale e quella che gradualmente si insedierà negli immobili circostanti.

3) LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

Il progetto prevede il recupero dell'antica Villa Marchesi Gondi (detta Villa La Quiete) e dei suoi edifici accessori adiacenti, posta in località San Cresci nel Comune di Borgo San Lorenzo (FI), finalizzato alla creazione di un CENTRO di Ricerche, Studi, Esperienze, Trasmissione alle nuove generazioni del BEN VIVERE. Negli spazi della ex fattoria e nel recupero di quelli della casa colonica ecc. saranno realizzati gli spazi di accoglienza, i servizi di ristorazione e la parte alberghiera per gli ospiti.

La struttura alberghiera sarà rivolta anche alla medicina preventiva ed al Ben Essere della persona, denominata centro "BEN ESSERE", contraddistinta dall'elevato livello di attenzione per la salute dell'individuo e dalla straordinaria

qualità del servizio generale fornito. Per realizzare la struttura operativa di cui sopra sarà recuperato l'intero complesso immobiliare costituito dalla Villa Marchesi Gondi (detta Villa la Quiete) avendo cura del rispetto degli immobili di pregio così come realizzati a suo tempo per riportarli a un utilizzo sostenibile dei tempi attuali. La Villa nella sua interezza sarà restaurata per essere destinata ad un Centro Internazionale di studi, ricerche, esperienze e trasmissione alle nuove generazioni del Ben Vivere dove saranno organizzati convegni, seminari e corsi di formazione in materie culturali, etiche e del Ben Vivere. Il complesso predispone ad uno stile di vita in armonia con la natura: una sorta di villaggio costruito per godere pienamente dell'esperienza della lavorazione e produzione dell'olio, del vino e della frutta, dei cereali, orticole ecc.. Gli ospiti vivranno circondati da alberi da frutta - castagni, noci, peri, ciliegi, peschi, albicocchi. Siepi di frutti di sottobosco, erbe officinali e aromatiche delimiteranno i giardini dove sulle terrazze sarà possibile godere dei frutti del proprio raccolto. Nelle parti complementari della Villa attorno alla medesima che perimetrano il giardino sarà realizzato il Centro del Ben Essere per coniugare l'alimentazione naturale, l'aria all'aperto pulita e le attività fisiche inerenti l'attività motoria per il recupero del "BEN ESSERE" fisico e mentale oltre a poter esprimere le proprie attitudini nelle attività artistiche. Saranno comprese oltre alle attività ludiche, attività quali: coltivare l'orto, preparare la marmellata, il pane, infusi e tisane, fare il formaggio partendo direttamente dalla mungitura degli animali, tingere i tessuti con colori naturali, ricamare, lavorare a maglia, uncinetto, chiacchierino, tombolo, produrre detersivi biologici ecc..

4) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La Villa Marchesi Gondi (detta Villa La Quiete), antica dimora padronale con annessi fabbricati agricoli costituenti un complesso architettonico risalente al periodo a cavallo tra il 1500 ed il 1600 e che versa oramai da diversi decenni in completo abbandono, e conseguentemente depauperata da ignoti dei fregi architettonici di valore. La Villa è adagiata sulle colline del Mugello in un contesto paesaggistico naturalistico, fortemente caratterizzato dalla presenza di attività agricole. La struttura attuale è composta dai seguenti fabbricati:

- la Villa, articolata su tre livelli ed in parte dotata di seminterrati, interamente cinta e dotata di due ingressi carrabili (edificio notificato SBAP);
- la Cappella, posta a nord della Villa e ad essa direttamente collegata (edificio notificato SBAP);
- la Fattoria, posta a sud della Villa e collegata a questa tramite il livello seminterrato, dotata di ingresso proprio e disposta su tre livelli;
- le coloniche rurali a sud della fattoria, ad essa non collegate internamente;
- gli annessi agricoli posti a chiusura della corte posteriore della Villa;

questi sviluppano una superficie complessiva di circa 4.500 mq lordi, comprensivi anche delle parti in tutto o in parte interrate. Il lotto, quasi interamente cintato (le pertinenze dirette della Villa sono racchiuse da mura o dal perimetro dei fabbricati), occupa una superficie di circa 7.500 mq inserita nel molto più ampio contesto agricolo di circa 650 ettari, tutto della medesima proprietà.

5) IL PROGETTO PRELIMINARE

L'ipotesi formulata prevede:

- il restauro ed il risanamento con il recupero integrale e filologico degli edifici esistenti di maggiore pregio, edifici sottoposti al vincolo SBAP;
- la ristrutturazione completa degli edifici di minor valore architettonico ma concorrenti alla caratterizzazione ed alla unitarietà del sito;
- la demolizione degli edifici rurali-annessi, aventi condizioni precarie o carattere posticcio; a completamento;
- il recupero delle porzioni demolite e la successiva integrazione con nuove superfici.

Si precisa che tutto l'intervento risulta pressoché senza incremento di volumetrie fuori terra, quindi definito a "volumi 0" con solo incremento di Sula per le nuove destinazioni, superfici realizzate tutta entro terra, sfruttando il naturale declivio del terreno esistente, con tagli orizzontali per l'inserimento di nastri di luce-finestre dei nuovi volumi interrati.

A livello urbanistico, considerato il flusso di utenti dell'intervento a regime, sono previsti importanti interventi generali per:

- Ripristino della viabilità carrabile esistente con interventi di miglioramento sia dei tracciati di accesso che della consistenza e finitura di questi;
- Realizzazione di ampie aree di parcheggio, esterne all'intervento ma a questo collegate, per un totale di circa 200 autovetture e sosta e manovra di autobus;
- Ripristino di sorgenti e pozzi esistenti per approvvigionamento idrico in loco;
- Realizzazione di sistemi di smaltimento autonomi con subirrigazioni ed impianti naturali di fitodepurazione,
- Approvvigionamenti energetici di luce e calore con impianti autonomi a sistemi integrati a basso impatto con biomasse, cogenerazioni, impianti fotovoltaici etc.
- Sistemazione dei terreni pertinenziali con reintegro e valorizzazione di culture e vegetazione esistente, riqualificazione dei percorsi verdi naturali, sia all'interno che all'esterno dell'intervento (viale degli ontani e viale del filosofo).

Ciò permette di ottenere il CENTRO & Casa di Salute completo di tutte le necessarie funzioni, con superfici lorde complessive pari a mq 5.450 circa e così organizzato:

- Casa di Salute, ospitata all'interno della Villa, organizzata con accoglienza al piano terreno, e, ai livelli superiori, due ampie aree multifunzionali centrali che disimpegnano gli studi.
- Bio-Restaurant, organizzato nei saloni al piano terreno della Villa posteriori all'area accoglienza;
- Ristorante, ricavato nei locali a sud della ex fattoria ed articolato su due livelli, utilizza le vecchie cucine del piano seminterrato della Villa ed è capace di accogliere comodamente oltre 100 persone contemporaneamente, oltre spazi esterni all'aperto nel giardino inferiore;
- Centro convegni, costituito da n°2 sale, di cui una ricavata all'interno della cappella e direttamente collegata alla Casa di Salute per circa 60 posti e l'altra di nuova realizzazione tutta prevista a livello di piano interrato per circa 200 posti, collegata alla prima da un sistema di collegamenti verticali;
- Centro naturopatico, realizzato nei padiglioni posti a chiusura della corte posteriore della Villa ed a questa collegata tramite nuovo corpo scala, sarà dotato dei più moderni impianti di trattamento e completato con piscina ad acqua termale;
- Centro Ben essere, realizzato anch'esso tutto completamente interrato collegato alla zona alberghiera ma anche dotato di accessi autonomi all'esterno, affacciato sulla valle verde con aree esterne per trattamenti all'aperto;
- Camere-Suites per albergo di differenti metrature, 20 poste all'interno della ex fattoria e 40 di nuova realizzazione, previste come volumi interrati a due file sovrapposte, orientate a Sud, organizzate in maniera tale da sfruttare il dislivello del terreno per consentire l'affaccio a mezzogiorno a tutte le stanze: grazie al dislivello naturale del terreno, queste rimarranno ad una quota inferiore rispetto all'attuale piano pertanto non visibili dalla Villa: la copertura verrà sistemata a giardino ed i collegamenti ai servizi del CENTRO avverranno mediante percorso interrato.

Il lotto di terreno interessato raggiunge la superficie lorda complessiva di circa 10.100 mq (comprensiva degli spazi occupati dagli edifici) che si prevede di organizzare in parte ad uso direttamente pertinenziale alle attività del CENTRO (sala convegni, solarium, area relax, spazi di accoglienza, aree di ristorazione all'aperto, luoghi per le attività sportive e per la meditazione) ed in parte a giardino.

6) LE TECNICHE COSTRUTTIVE

Le moderne tecniche costruttive, unite all'adozione dei principi della bio-architettura, saranno i caposaldi dell'intervento: materiali naturali e tradizionali per le parti da recuperare, tecnologie innovative e raffinate per le

nuove porzioni edilizie; reimpiego dei prodotti dell'ambiente per riscaldare il complesso alberghiero (produzione di calore con bio-masse prevalentemente provenienti dalla campagna circostante), impiego di impianti in pompa di calore ad altissima efficienza per raffrescare; sistemi di recupero delle acque reflue e di re-impiego di acque di lavaggio; utilizzo di finiture interne eco-compatibili (pavimenti, rivestimenti ed arredi in particolare).

7) IL PIANO DI INTERVENTO-DATI URBANISTICI STATO DI FATTO E DI PROGETTO

a) SITUAZIONE ESISTENTE	Mq 4.500,00
b) SITUAZIONE PROPOSTA	
• da restaurare	3.900,00
• da demolire con recupero Sula	560,00
• nuova edificazione Sula interrata da reperire	2800,00

8) NUOVA SULA DA REPERIRE, FUNZIONI E DESTINAZIONI

All'interno della nuova SULA da reperire, tutta parzialmente interrata, per un totale di Mq.2800 (oltre i 560 mq. da recuperare), si differenziano le seguenti funzioni e destinazioni:

• attività alberghiera	mq.2100,00
• centro convegni	mq. 700,00
• centro ben essere	mq. 560,00

9) I TEMPI DI ATTUAZIONE

In funzione della complessità dell'intervento unito alla presenza di vincoli di natura architettonica gravanti sull'edificio che richiedono più attenzione nella fase di progettazione preliminare ed esecutiva -si ritiene di procedere nella seguente maniera:

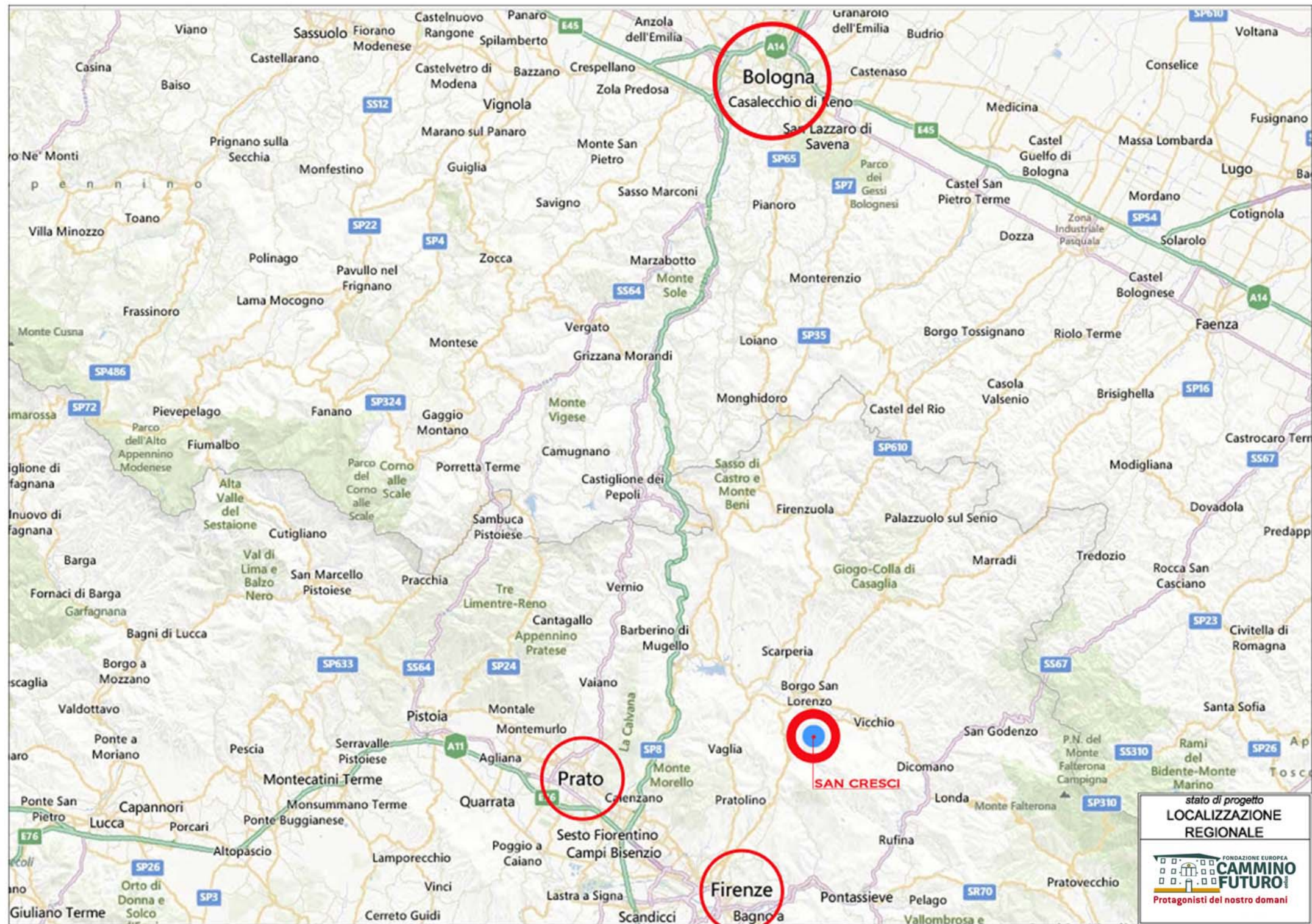
fase 1 - progettazione architettonica definitiva, mesi 6

fase 2 - iter autorizzativo e contemporanea predisposizione appalti, mesi 4

fase 3 - esecuzione dei lavori, anni 2

10) I SOGGETTI ATTUATORI

Il progetto del recupero integrale di tutta la tenuta dell'Azienda Agricola San Cresci è di entità ragguardevole e richiede il coinvolgimento di professionalità diverse per il recupero armonico dello stesso. Pur rimanendo la tenuta una proprietà unitaria, gli attori delle distinte parti operative saranno molteplici tante quante saranno le discipline che saranno attivate, quali: agricoltori, forestazione, attivazione e gestione impianti a biomasse, allevamento di animali, raccolta prodotti del bosco, trasformazione e confezionamento dei prodotti derivanti dagli allevamenti e dalle coltivazioni, ricerca e sviluppo dei prodotti naturopatici, ecc.. Per quanto riguarda il complesso della Villa Marchesi Gondi (detta Villa la Quiete nello stato di fatto in cui si trova sarà dato in uso trentennale alla Fondazione Europea Cammino Futuro che si occuperà del recupero edilizio del complesso della Villa la Quiete oggetto di questo progetto, la stessa Fondazione avvierà la gestione, una volta ultimati i lavori, sia direttamente che indirettamente tramite soggetti specializzati per lo svolgimento delle attività di cui alla premessa.





stato di progetto
LOCALIZZAZIONE
COMUNALE



ORTOFOTO

P R O G E T T O





AREA PARCHEGGIO
AUTO + BUS

P

378
380

AREA PARCHEGGIO
AUTO + BUS

STRADA VICINALE "DETTA 'VIA NOVA'"

376

378

STUDI MEDICINA NATURALE
E LOCALI MULTIFUNZIONE

stato di progetto
PIANO SECONDO





AREA PARCHEGGIO
AUTO + BUS

P

STRADA VICINALE BETTA "VIA NOVA"

ALBERGO
(n°12 camere)

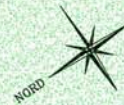
STUDI MEDICINA NATURALE
E LOCALI MULTIFUNZIONE

stato di progetto
PIANO PRIMO

FONDAZIONE EUROPEA
**CAMMINO
FUTURO**
Protagonisti del nostro domani



stato di progetto
PIANO TERRA



AREA PARCHEGGIO
AUTO + BUS

P

380
378

STRADA VICINALE DETTA "VIA NOVA"

PERCORSO DI ACCESSO
INTERRATO ESISTENTE
SOTTOSTRADA

CAMERE

RECEPTION

RISTORANTE

LOCALI
PERSONALE

STUDI

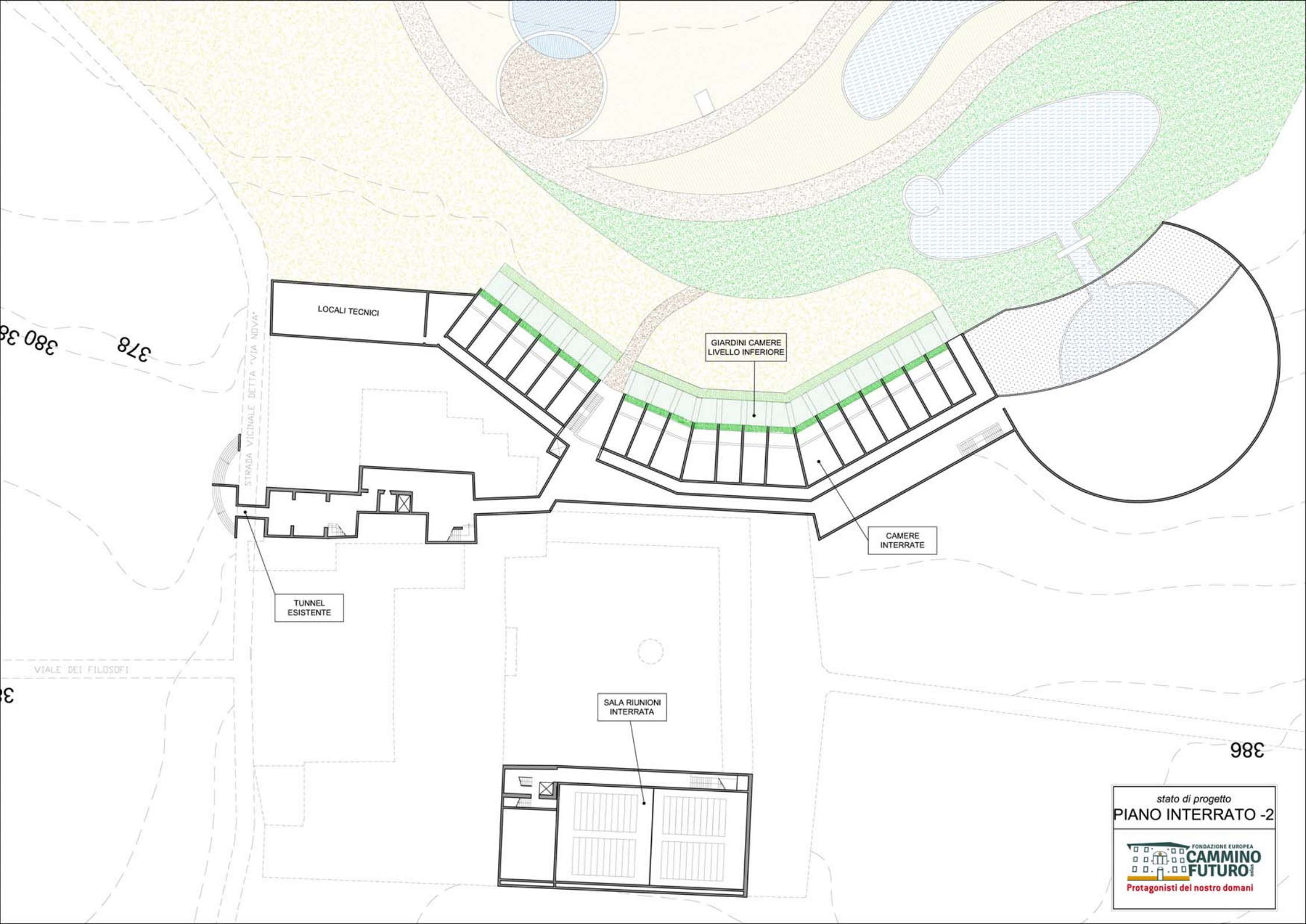
RISTORANTE
ALL'APERTO

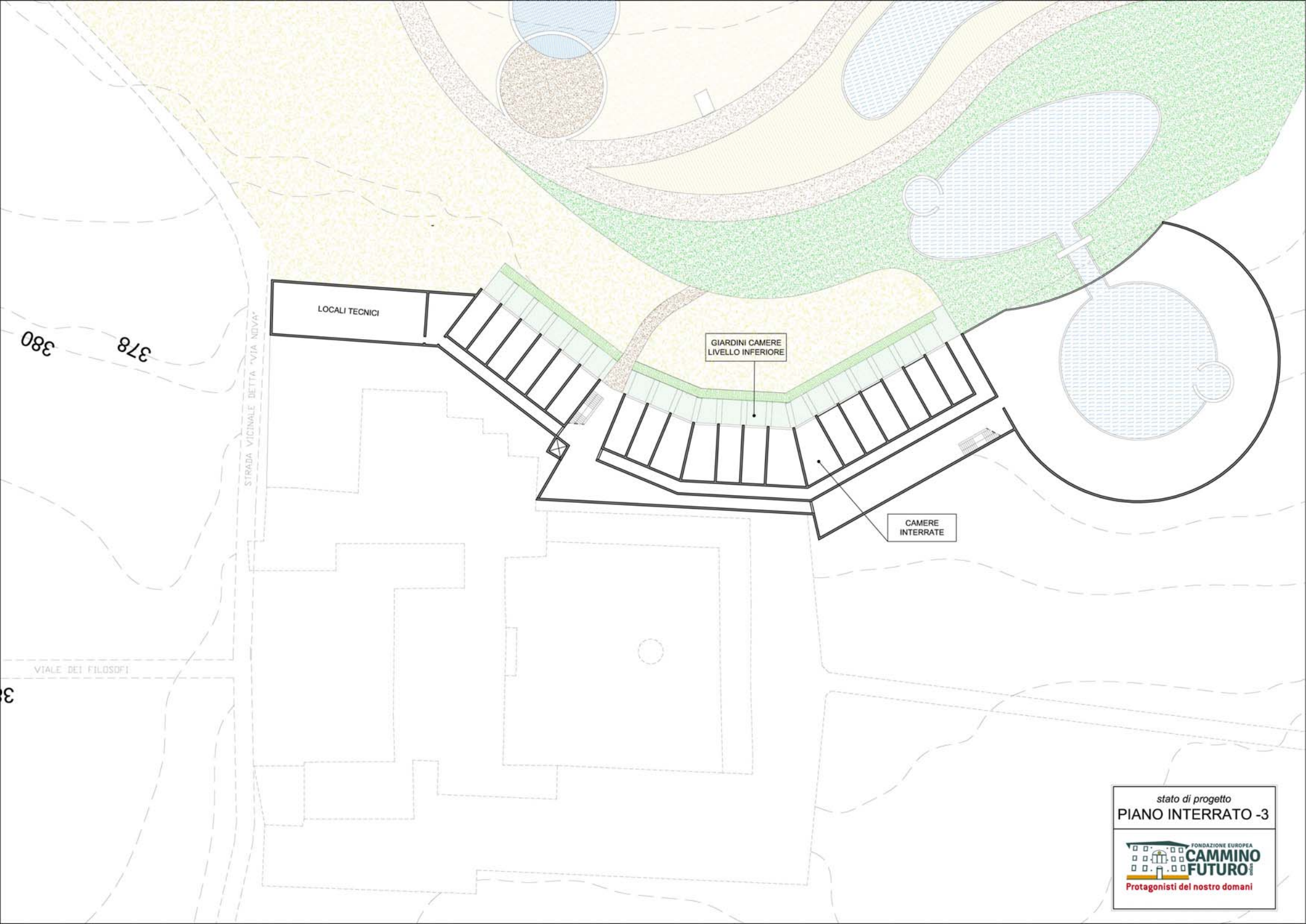
SALA RIUNIONI
INTERRATA

376
378

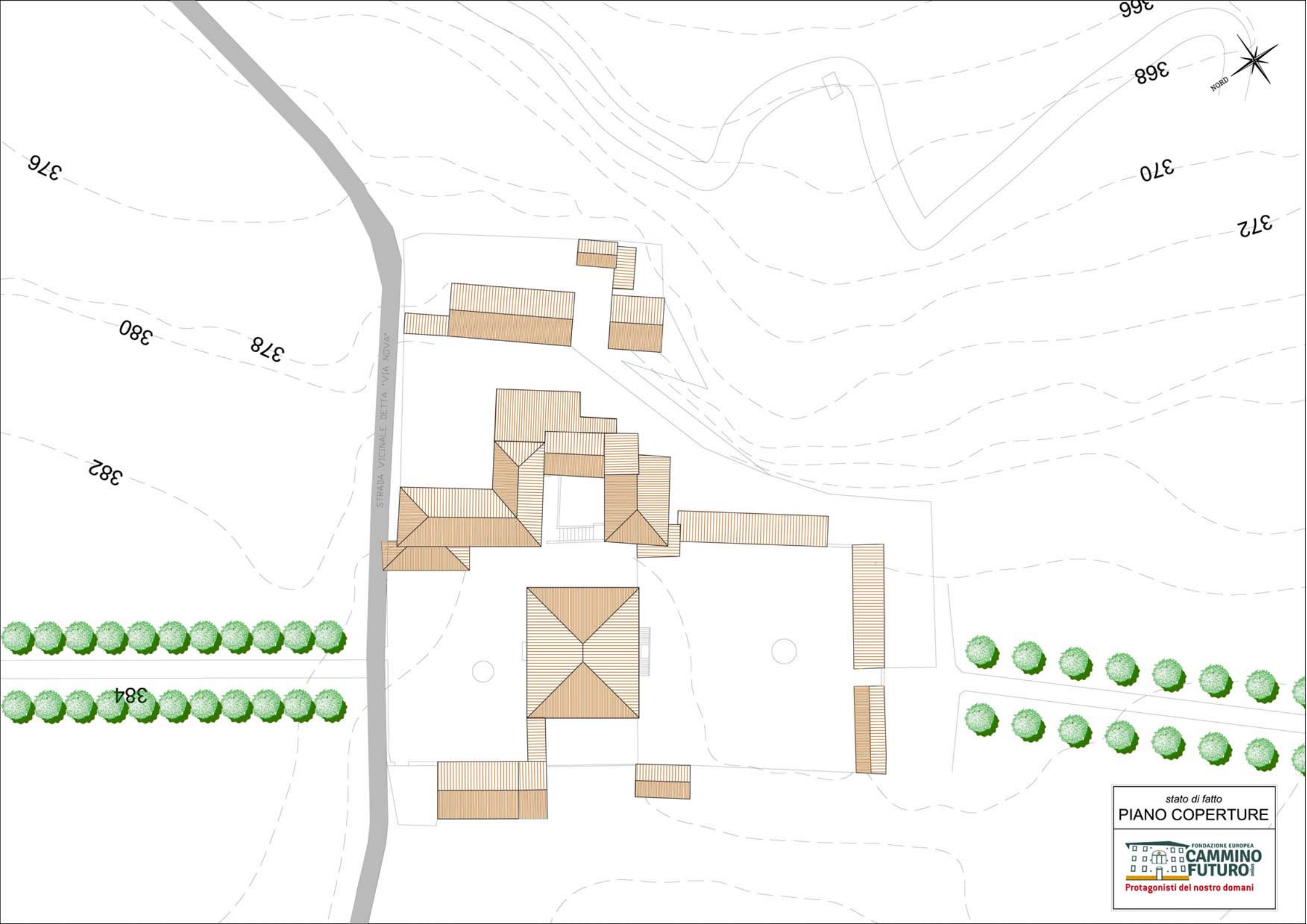
stato di progetto
PIANO INTERRATO-1

FONDAZIONE EUROPEA
**CAMMINO
FUTURO**
Protagonisti del nostro domani





STATO ATTUALE





stato di fatto
PIANO SECONDO



FONDAZIONE EUROPEA
**CAMMINO
FUTURO**
Protagonisti del nostro domani



