Progetto Recupero Complesso Villa Marchesi Gondi (detta Villa la Quiete)

San Cresci di Borgo San Lorenzo (Firenze - Italy)



PROGETTO PRELIMINARE

SAN CRESCI
AZIENDA AGRICOLA NEL MUGELLO
Eccellenze Alimentari pensate per me, per te, per i nostri figli, per tutti

Agricola San Cresci Srl
c/o Villa La Quiete - Via San Cresci 31
50032 Località San Cresci di Borgo San Lorenzo
(FIRENZE - ITALY)

Per info:
cell. 335-7832866
email: info@agricolasancresci.it

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

	Mq
a) SITUAZIONE ESISTENTE	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:

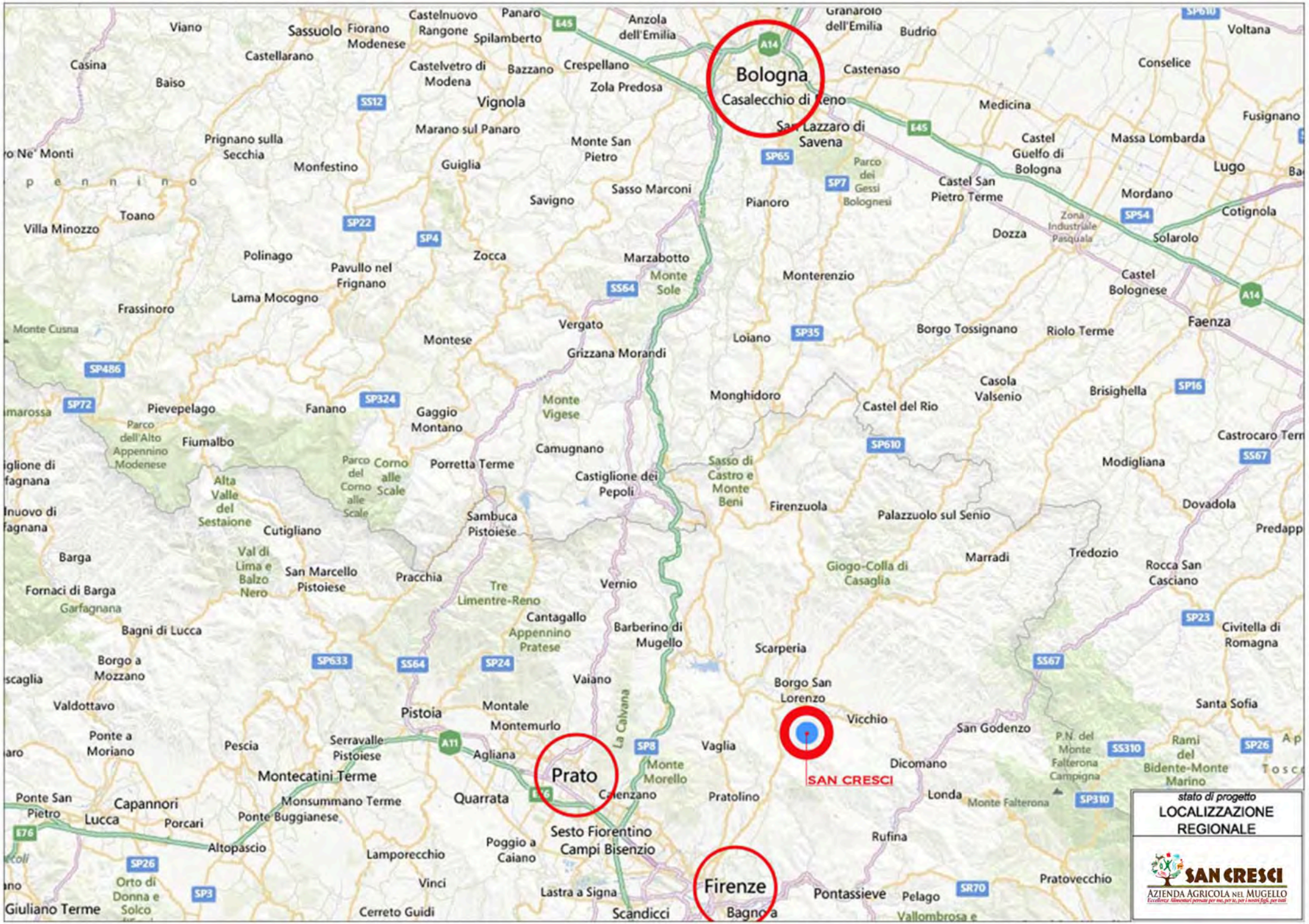
- attività alberghiera mq.2100,00
- centro convegni mq. 700,00
- centro ben essere mq. 560,00

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 attuatori delle distinte parti operative saranno molteplici tanti 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.


Bologna
Casalecchio di Reno
San Lazzaro di Savena
Prato
Firenze
SAN CRESCI
Sassuolo
Vignola
Monte San Pietro
Sasso Marconi
Pianoro
Monterenzio
Loiano
Monghidoro
Castel del Rio
Firenzuola
Palazzuolo sul Senio
Marradi
Scarperia
Borgo San Lorenzo
Vicchio
Dicomano
Pontassieve
Rufina
Pistoia
Montecatini Terme
Quarrata
Sesto Fiorentino
Campi Bisenzio
Scandicci
Lastra a Signa
Vaglia
Pratolino
Vernio
Barberino di Mugello
Vaiano
Montemurlo
Agliana
Montale
Serravalle Pistoiese
Pescia
Lucca
Capannori
Porcari
Altopascio
Lamporecchio
Vinci
Cerreto Guidi
Giuliano Terme
Monte Cusna
Monte Sole
Monte Vigese
Monte Morello
Monte Falterona
Castelnuovo Rangone
Spilamberto
Anzola dell'Emilia
Granarolo dell'Emilia
Budrio
Castenaso
Medicina
Castel Guelfo di Bologna
Castel San Pietro Terme
Dozza
Castel Bolognese
Faenza
Riolo Terme
Borgo Tossignano
Casola Valsenio
Brisighella
Modigliana
Dovadola
Tredozio
Rocca San Casciano
Civitella di Romagna
Santa Sofia
San Godenzo
Londa
Rami del Bidente-Monte Marino
Pratovecchio
Pelago
Vallombrosa e
Giogo-Colla di Casaglia
Sasso di Castro e Monte Beni
Castiglione dei Pepoli
Porretta Terme
Camugnano
Gaggio Montano
Fanano
Pievepelago
Fiumalbo
Parco dell'Alto Appennino Modenese
Parco del Corno alle Scale
Corno alle Scale
Alta Valle del Sestaione
Val di Lima e Balzo Nero
Tre Limentre-Reno
Appennino Pratese
Cantagallo
Sambuca Pistoiese
Pracchia
San Marcello Pistoiese
Cutigliano
Barga
Fornaci di Barga
Garfagnana
Bagni di Lucca
Borgo a Mozzano
Valdottavo
Ponte a Moriano
Ponte San Pietro
Monsummano Terme
Ponte Buggianese
Orto di Donna e Solco
Monte Falterona
P.N. del Monte Falterona Campigna
Parco dei Gessi Bolognesi
Zona Industriale Pasquala
Castelvetro di Modena
Bazzano
Crespellano
Zola Predosa
Marano sul Panaro
Guiglia
Savigno
Zocca
Marzabotto
Monte San Pietro
Monfestino
Prignano sulla Secchia
Toano
Villa Minozzo
Polinago
Pavullo nel Frignano
Lama Mocogno
Frassinoro
Montese
Vergato
Grizzana Morandi
Monte Cusna
Viano
Casina
Baiso
Castellarano
Fiorano Modenese
Castelnuovo Rangone
Panaro
Spilamberto
Anzola dell'Emilia
Budrio
Voltana
Conselice
Fusignano
Massa Lombarda
Lugo
Mordano
Cotignola
Solarolo
Castrocaro Terme
Predappio
Castelnuovo di Garfagnana
Monte Sole
Monte Vigese
Parco del Corno alle Scale
Val di Lima e Balzo Nero
Tre Limentre-Reno
Appennino Pratese
Monte Morello
Monte Falterona
Zona Industriale Pasquala
A14
A11
E45
E76
SS12
SS64
SS67
SS310
SS67
SP22
SP4
SP65
SP7
SP54
SP35
SP16
SP610
SP324
SP72
SP486
SP633
SP24
SP8
SP23
SP26
SP310
SP3
SP26
SP70
SP610
SP610
SP24
SP633
SP8
SP26
SP3
SP310
SP54
SP610
SP16
SP35
SP324
SP486
SP72
SP633
SP24
SP8
SP26
SP310
SP54
SP610
SP16
SP23
SP26
SP3
SP70
SP310
stato di progetto
LOCALIZZAZIONE REGIONALE
SAN CRESCI
AZIENDA AGRICOLA NEL MUGELLO
Eccellenze Alimentari pensate per me, per te, per i nostri figli, per tutti


BORGO SAN LORENZO
SP41
Sieve
Via Sagginalese
SP41
VICCHIO
Via di Zeti
Via San Cresci
Via San Cresci
Località Val di Strulla
Via San Cresci
Via San Cresci
Via San Cresci
Via San Cresci
Frazione Ulivi
stato di progetto
LOCALIZZAZIONE COMUNALE
SAN CRESCI
AZIENDA AGRICOLA NEL MUGELLO


ORTOFOTO
SAN CRESCI
AZIENDA AGRICOLA NEL MUGELLO
Eccellenze Alimentari pensate per me, per te, per i nostri figli, per tutti

PROGETTO

SAN CRESCI
AZIENDA AGRICOLA NEL MUGELLO
Eccellenze Alimentari pensate per me, per te, per i nostri figli, per tutti

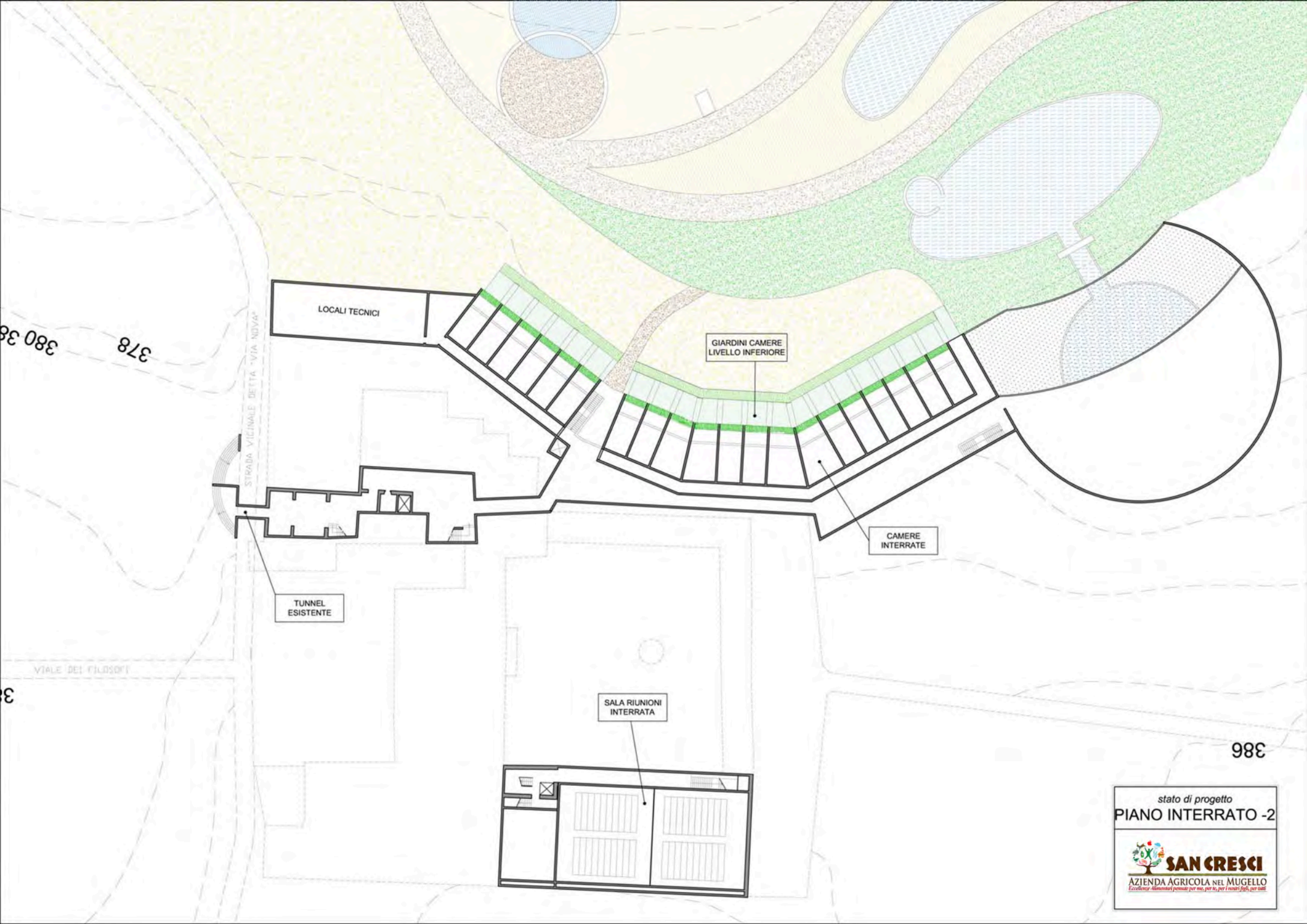

FONTE
SORGENTE ESISTENTE
AREA
YOGA/RELAX
NORD
AREA PARCHEGGIO
AUTO + BUS
P
CENTRO "BEN ESSERE"
(INTERRATO)
RESIDENZE
CAMERE ALBERGO
RECEPTION
"CENTRO BEN ESSERE "
RISTORAZIONE
NATURALE
ALBERGO
(n°40 camere)SU DUE
LIVELLI INTERRATI
STUDI FISIOTERAPIA
NATUROPATIA, ETC.
VILLA LA QUIETE
CENTRO ETICO INTERNAZIONALE
RICERCA, STUDI, ESPERIENZE,
TRASMISSIONE DEL "BEN VIVERE"
ATTIVITA' CULTURALI
E DI FORMAZIONE
SALA CONVEGNI
(200 persone - LOCALI INTERRATI)
CAPPELLA
SALA RIUNIONI (60 posti)
INGRESSO CARRABILE
LOCALI INTERRATI
STRADA VICINALE DETTA "VIA NOVA"
378
380
376
78
stato di progetto
PIANO COPERTURE
SAN CRESCI
AZIENDA AGRICOLA NEL MUGELLO
Eccellenze Alimentari pensate per me, per te, per i nostri figli, per tutti


NORD
AREA PARCHEGGIO
AUTO + BUS
P
AREA PARCHEGGIO
AUTO + BUS
STRADA VICINALE DETTA "VIA NOVA"
STUDI MEDICINA NATURALE
E LOCALI MULTIFUNZIONE
378
380
376
78
stato di progetto
PIANO SECONDO
SAN CRESCI
AZIENDA AGRICOLA NEL MUGELLO
Eccellenze Alimentari pensate per me, per te, per i nostri figli, per tutti


NORD
AREA PARCHEGGIO
AUTO + BUS
P
380
378
376
STRADA VICINALE DETTA "VIA NOVA"
ALBERGO
(n°12 camere)
STUDI MEDICINA NATURALE
E LOCALI MULTIFUNZIONE
stato di progetto
PIANO PRIMO
SAN CRESCI
AZIENDA AGRICOLA NEL MUGELLO


FONTE
SORGENTE ESISTENTE
AREA
YOGA/RELAX
NORD
AREA PARCHEGGIO
AUTO + BUS
P
380
378
376
STRADA VICINALE DETTA "VIA NOVA"
ALBERGO
(n°40 camere)SU DUE
LIVELLI INTERRATI
ALBERGO
(n°12 camere)
RECEPTION
"CENTRO BEN ESSERE"
PERCORSO DI ACCESSO
INTERRATO ESISTENTE
SOTTOSTRADA
ACCOGLIENZA
SALE MULTIFUNZIONE
CAPPELLA
SALA RIUNIONI (60 posti)
COLLEGAMENTO VERTICALE
ALLA SALA RIUNIONI INTERRATA
stato di progetto
PIANO TERRA
SAN CRESCI
AZIENDA AGRICOLA NEL MUGELLO
Eccellenze Alimentari pensate per me, per te, per i nostri figli, per tutti

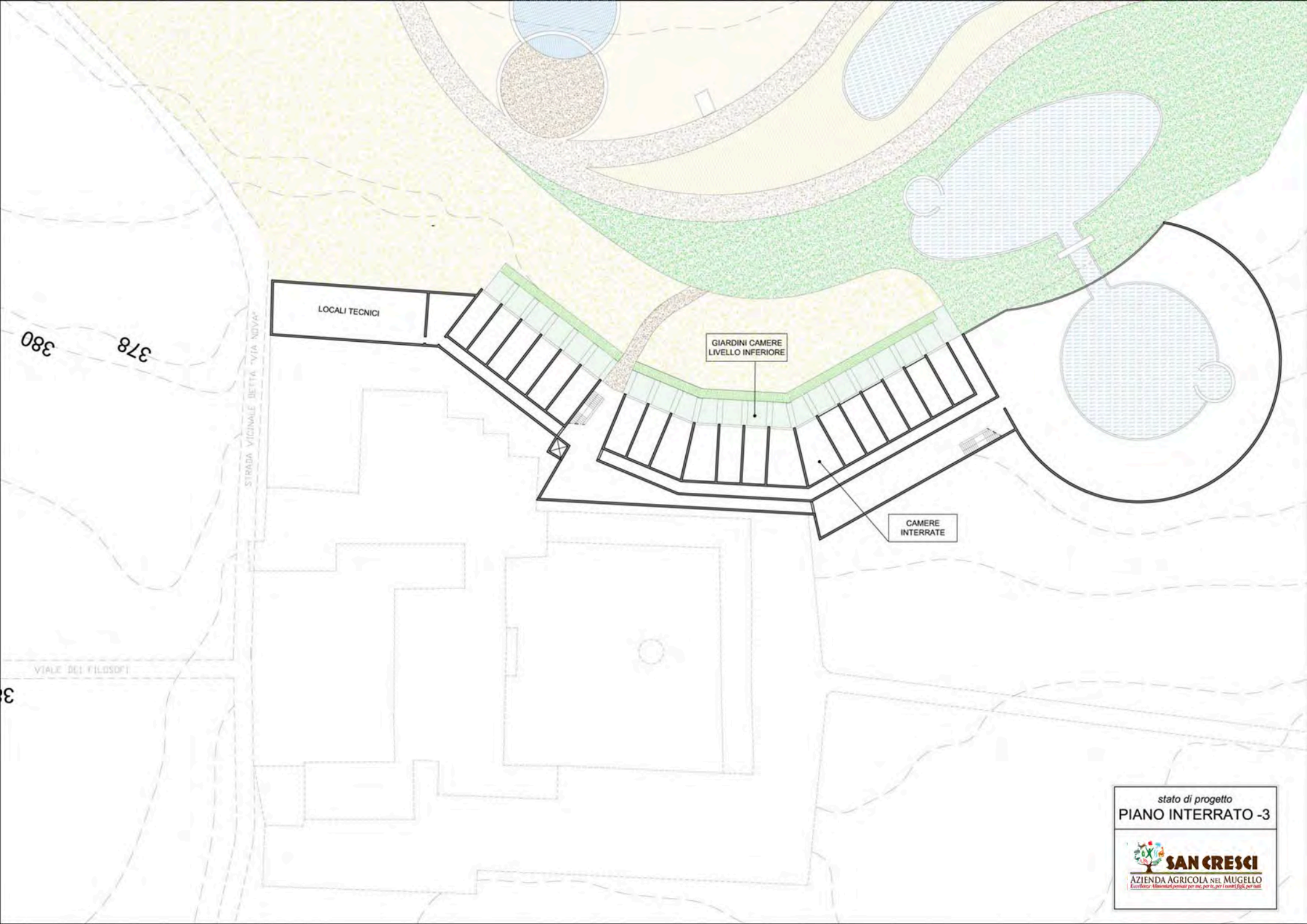

NORD
AREA PARCHEGGIO AUTO + BUS
P
380
378
376
78
STRADA VICINALE DETTA "VIA NOVA"
CAMERE
RECEPTION
RISTORANTE
PERCORSO DI ACCESSO INTERRATO ESISTENTE SOTTOSTRADA
STUDI
LOCALI PERSONALE
RISTORANTE ALL'APERTO
SALA RIUNIONI INTERRATA
stato di progetto
PIANO INTERRATO-1
SAN CRESCI
AZIENDA AGRICOLA NEL MUGELLO



stato di progetto

PIANO INTERRATO -2

SAN CRESCI
AZIENDA AGRICOLA NEL MUGELLO
Eccellenze Alimentari pensate per me, per te, per i nostri figli, per tutti



stato di progetto

PIANO INTERRATO -3

SAN CRESCI

AZIENDA AGRICOLA NEL MUGELLO

Eccellenze Alimentari pensati per me, per te, per i nostri figli, per tutti

STATO ATTUALE

SAN CRESCI
AZIENDA AGRICOLA NEL MUGELLO
Eccellenze Alimentari pervate per noi, per te, per i nostri figli, per tutti

366

368

370

372

376

378

380

382

384

NORD

STRADA VICINALE DETTA "VIA NOVA"

stato di fatto

PIANO COPERTURE

SAN CRESCI

AZIENDA AGRICOLA NEL MUGELLO

Eccellenza Alimentari pensate per me, per te, per i nostri figli, per tutti

366

368

370

372

376

378

380

382

384

NORD

STRADA VICINALE DELLA VIA NUOVA

stato di fatto

PIANO SECONDO

SAN CRESCI

AZIENDA AGRICOLA NEL MUGELLO

Eccellenze Mugellesi pensate per me, per te, per i nostri figli, per tutti



366
368
370
372
376
378
380
382
384
NORD
stato di fatto
PIANO PRIMO
SAN CRESCI
AZIENDA AGRICOLA NEL MUGELLO

stato di fatto

PIANO TERRA

SAN CRESCI

AZIENDA AGRICOLA NEL MUGELLO

Eccellenze Alimentari pensate per me, per te, per i nostri figli, per tutti

stato di fatto

PIANO INTERRATO-1

SAN CRESCI

AZIENDA AGRICOLA NEL MUGELLO

Eccellenze Alimentari pensate per me, per te, per i nostri figli, per tutti