

VILLA BOTTINI
FIRST PREMIUM LUXURY HOTEL

**CECCHINI
CHIANTELLI
&PARTNERS**
ARCHITETTI
ELVIO CECCHINI
ANGELA CHIANTELLI
STEFANO FINELLI
PAOLA MALCONTENTI
LUIGI ROMANO
WWW.CECCHINICHIANTELLI.IT

PROGETTO: CECCHINI CHIANTELLI & PARTNERS PIAZZA BUIAMONTI, 29 55100 LUCCA



Piramide del Louvre - Parigi - Jeoh Ming Pei

L'architettura spesso ha il compito di rendere funzionali e flessibili spazi ed edifici storici spesso difficilmente adattabili alle nuove esigenze, senza comprometterne il carattere. Così è stato per il Louvre che da tempo non presentava spazi flessibili e idonei ad ospitare i servizi ed i percorsi richiesti da un moderno e funzionale museo. Il programma d'adeguamento, promulgato nel 1981 dall'allora Presidente della Repubblica francese Francois Mitterand, prevedeva la modernizzazione del monumento nazionale e la sua integrazione con la città di Parigi, senza pregiudicare l'integrità storica e culturale. L'ampliamento di Pei è consistito nella sistemazione del nuovo ingresso principale, sotto la vasta superficie della corte centrale, il cortile Napoleone, ricavato tramite un'addizione sotterranea di 46.000 metri quadrati che, smistando la folla dei visitatori tramite tre bracci di collegamento alle tre ali del museo, ospita una serie di servizi tecnici indispensabili: ingresso, servizi, informazioni, ristoro, un auditorium, laboratori e due gallerie per esposizioni temporanee. L'ingresso a questi spazi e la loro illuminazione avviene tramite la Piramide di vetro, una complessa struttura d'acciaio, alta ventuno metri, inguainata in vetro riflettente: un vetro leggermente tinto in modo da essere compatibile con la pietra di color miele delle secolari facciate del grande Louvre. Due piramidi più piccole, invece, forniscono ulteriore luce e ventilazione agli spazi sotterranei. Oggi la Piramide del Louvre, insieme alla torre Eiffel, è uno dei simboli riconosciuti di Parigi.



Fabrica per Benetton a Treviso. Tadao Ando

Il contesto in cui si inserisce il progetto di Tadao Ando è Villa Pastega Manera, un classico esempio di nobile villa seicentesca, in cui il corpo principale e gli annessi (le "barchesse") sono immersi nel tipico paesaggio, morbido e verdeggiante, della "Bassa" veneta.

Ando si accosta al tema dell'ampliamento in modo non invasivo, lasciando che il suo progetto "scavi" una città monumentale ma ipogea, annunciata a livello del parco solo dalla quieta solennità conferita ai percorsi. Ando realizza il suo progetto inserendo un'architettura moderna nello spazio esistente, al fine di rivitalizzarlo senza oltraggiarne la nobiltà e la storia, valorizzando -semmai- l'incantevole bellezza del paesaggio circostante.

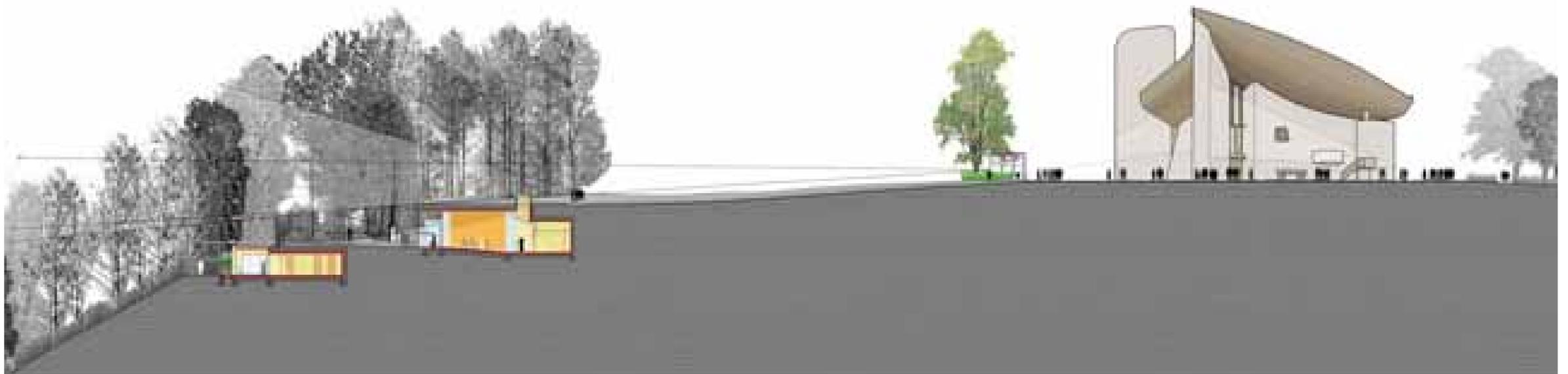
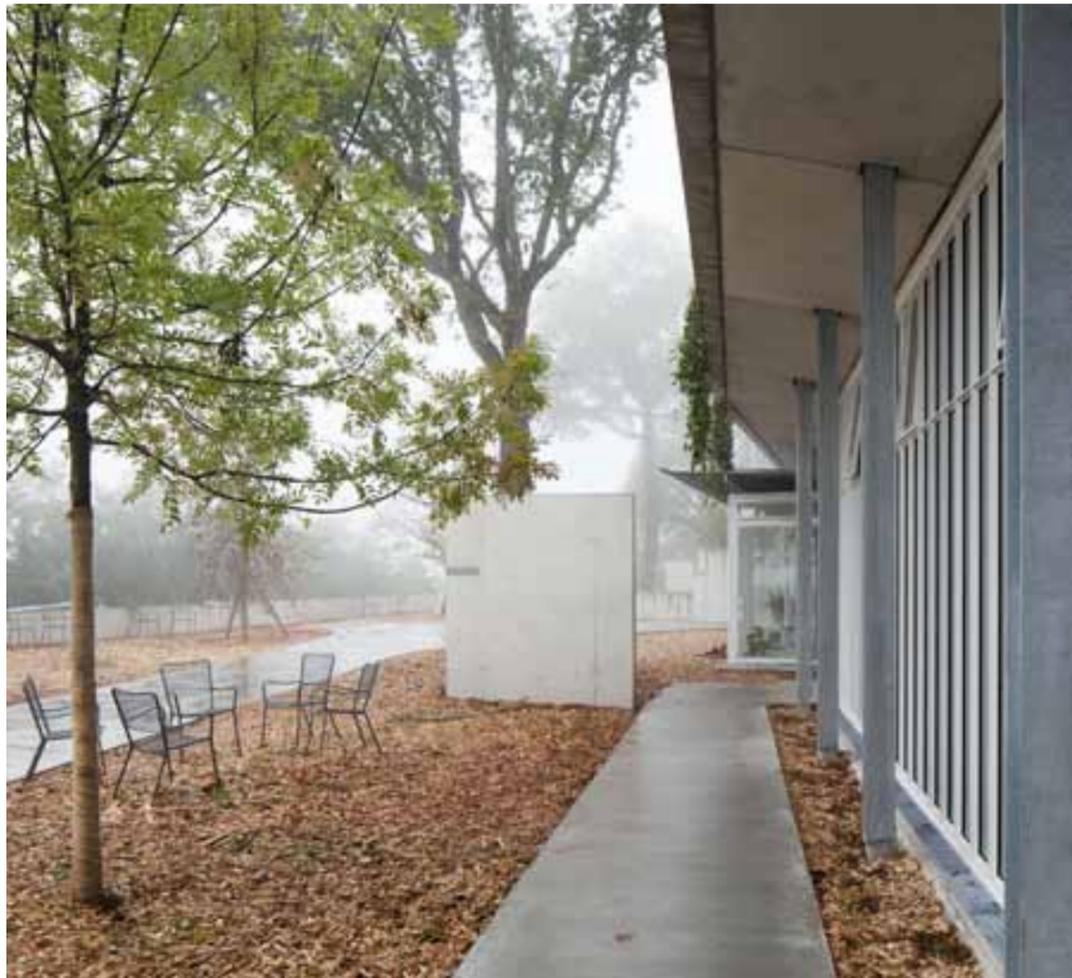


Terme di Vals - Peter Zumthor

L'architettura se magistralmente progettata e realizzata, determina il destino di un luogo. Esempi evidentissimi sono le nostre città la cui bellezza architettonica e urbanistica, prima ancora dell'arte in loro contenuta, sono il primo richiamo di visitatori da tutto il mondo.

Oggi c'è Vals, piccolo villaggio a 1250 m di altitudine nella valle grigionese, in Svizzera, dove il più dotato degli architetti contemporanei ha realizzato una delle sue opere più stimate, le terme di Vals, una costruzione atemporale e di sobria eleganza.

Oggi Vals, grazie alle sue terme, è diventato un luogo conosciuto e «meta di pellegrinaggio» per gli architetti e appassionati di architettura di tutto il mondo.



Il Convento della Cappella di Ronchamp - Renzo Piano

la Cappella di Ronchamp realizzata tra il 1953 e il 1955 nella Francia nord-orientale (tra Saône e Vosgi), da Le Corbusier il più importante architetto del XX secolo, è considerata uno dei massimi capolavori dell'architettura del Novecento, tanto che Renzo Piano, quando gli fu commissionato il convento, all'inizio, aveva rifiutato l'incarico, sicuro che ogni gesto d'aggiunta in questo contesto sarebbe stato motivo di lapidazione da parte di architetti, storici e conservatori.

Lasciando a Le Corbusier il potente assolo della cappella, l'architetto italiano si è ritirato ai margini del bosco, immaginando il convento un luogo nell'ombra, tra gli alberi e la collina, incastonando il convento tra la collina e gli alberi.

Il monastero di Rochamp è dunque un insieme di piccole celle, disseminate come scatole lungo i bordi frastagliati della collina, simili a tre tagli sottili incisi nella terra coi lembi sollevati e minuscoli alloggi depositati all'interno



Cantina Antinori - Chianti - Archea

Altro tema caro all'architettura è il suo inserimento nel paesaggio.

Perfettamente riuscito nel caso delle Cantine Antinori un edificio vasto e complesso completamente ipogeo che si inserisce, senza deturparlo, in uno dei paesaggi naturali più belli d'Italia, il Chianti. In un'area caratterizzata dall'andamento lieve di innumerevoli curve di livello, vengono praticate due incisioni orizzontali di estrema precisione chirurgica. I tagli sul fianco della collina costituiscono gli unici due segni architettonici della facciata principale e consentono alla luce naturale di filtrare all'interno del nuovo complesso vinicolo retrostante.



COMPLESSO ARCHITETTONICO “VILLA BOTTINI”
Gragnano Lucca



RELAZIONE STORICO-CRITICA

Il complesso architettonico Villa Bottini, sito a Gragnano Lucca, comprende una serie di edifici, villa, chiesa, fattoria, distilleria, di notevole interesse storico ed architettonico sia come volumetria che come composizione urbanistica.

La sua collocazione nel territorio è fortemente caratterizzata da un viale di cipressi secolari che percorre tutta la proprietà in direzione Nord-Sud, assumendo la funzione di asse generatore della composizione planimetrica, di cui la Villa rappresenta il fulcro.

La sua storia testimonia *“elegantemente il tipo della villa cinquecentesca lucchese nel cui intorno si sono aggregati nei secoli edifici di culto e stabili ad uso produttivo che bene esemplificano il carattere della residenza in villa”*.

La Villa progettata come residenza di campagna con annessa fattoria nella seconda metà del '500, fa parte di quella particolare tipologia di ville lucchesi a “blocco cubico” con porticato, che riportano analogie sia in pianta che in alzato con la Villa Burlamacchi e con la Villa Buonvisi oggi Bottini, costruite a Lucca nel sec.XVI, che influenzarono notevolmente la volumetria delle ville minori dell'epoca.

Attraverso una ricerca storica effettuata presso l'Archivio di Lucca, è stato possibile rilevare che nel 1582 la proprietà venne acquisita da Giovanni Bottini: riportiamo una descrizione estratta dall'Archivio Bottini 125. *Il 10 Maggio 1582, Ser Alessandro Lippi, Pini Ambrogio q. Nicolao e Civitali Massei q. Giuseppe assegnano per insoluto a Bottini Giovanni q. Pietro terre a Gragnano luogo detto , in confine di Porcari, al Perajo alla Rocca acquisiverint pro nominandis et declarandis, ab olim sig. Bartolomeo (...) De Busdraghis de Luca unum predium, sine unam clausuram terras pluris generis insimul comprehendendas terras campia, vineas olivatas pratim et boschis, cum arboribus plurium generum, et cum vitibus... et cum domo murata*

salariata, et terra cum columbaria... et pertinentis, et unam domunculam pro uso stabiu... et aila domum pro usu coloni, cum fontana, uccelliera...una possessione insieme compresa cum terre campie olivate.... Con uccelliera et case murate salariate, et coperte per il salano, et per il padrone con colombaia....in comune di Gragnano luogo detto al Perajo.

Nel corso dei secoli il fabbricato non ha subito grosse trasformazioni, eccetto due interventi di rifacimento: nel 1800, quando presumibilmente è stato tamponato il porticato lato Nord e nei primi anni del 1900, quando sono state realizzate le pavimentazioni in mattonelle di graniglia di cemento del piano terra e i bagni.

L'edificio, realizzato in muratura mista di pietra e mattoni intonacata con un tetto a padiglione, è privo di particolari elementi decorativi in pietra, fatta eccezione delle scale di accesso e di un portale, tuttavia presenta nel disegno delle facciate e nei rapporti volumetrici una particolare proporzione e armonia: è costituito dal piano seminterrato, con la cucina e la cantina con la zona vinificazione; dal piano nobile destinato a residenza; dal piano primo con l'altana centrale e l'area di servizio, per una superficie lorda complessiva di 1200 mq.

L'interno presenta dei dipinti nelle pareti e nel soffitto a volta lunettata del salone centrale, in gran parte crollato e recentemente ricostruito, che ha un'altezza maggiore delle altre stanze voltate del piano terra, dove compaiono tracce di decorazioni pittoriche che sono oggetto di un'indagine più approfondita in corso.

La Fattoria è costituita da una serie di edifici, variamente correlati con la funzione produttiva per la conduzione dei terreni agricoli. I fabbricati si sviluppano su due piani con un impianto planimetrico a U, che definiscono una corte centrale pavimentata in pietra con i bracci rivolti verso il parco della Villa.

Il lato più antico è sicuramente quello costituito dalla casa del fattore e dalla chiesa, dedicata a Sant'Anna. La casa del fattore, due piani con la destinazione abitativa al piano primo e con le stalle e la rimessa delle carrozze al piano terra, è a pianta quadrata, senza particolari elementi di rilievo architettonico.

La chiesa, d'impianto settecentesco, ha la facciata rivolta verso il parco della Villa ed è composta da un'aula rettangolare molto semplice, corredata di sacrestia e matroneo.

I magazzini e fienili sono stati costruiti in epoche successive, prima l'edificio contrapposto alla casa del fattore, poi demolito e ricostruito insieme alla parte che collega i due fabbricati: infatti, nella planimetria del Catasto Preunitario, datata 1836 in deposito all'Archivio di Stato di Lucca, non è ancora presente l'edificio di chiusura della U, ma i recenti lavori di consolidamento strutturale hanno rivelato che i due fabbricati produttivi sono stati realizzati unitariamente con una tecnica costruttiva omogenea.

La Distilleria comprende un insieme di edifici, costruiti in mattoni a faccia vista, inizio secolo XX, con caratteri architettonici di matrice culturale anglosassone.

L'insieme è composto da un volume principale su due piani, costruito specificatamente per la produzione di distillati, organizzato al piano terra con un spazio a doppio volume (zona fuoco) con caldaie per il processo di distillazione e vani

con vasche molto profonde (zona acqua), necessarie per il processo di macerazione e con locali per abitazione e essiccatoi al piano primo.

Sul lato Sud, si contrappone al fabbricato principale un volume rettangolare a un piano, con sottostanti cisterne, che presenta volumi aperti sul lato interno, adibiti a magazzino e delimitati da volumi chiusi originariamente utilizzati come uffici.

Fra i due edifici una tettoia con copertura a capanna, con capriate su pilastri quadrati aperta su quattro lati, copre una vasca di decantazione a basso spessore.

L'insieme dei volumi è corredato da opere di sistemazione esterna costituite da muri e terrazzamenti per la livellazione del terreno, realizzati in mattoni faccia vista, oggi in gran parte crollati, che delimitavano la zona produttiva artigianale dall'area di pertinenza della Villa.

Il Complesso architettonico è incluso in un'area organizzata a parco, in stato di abbandono, che conserva tuttavia tracce evidenti dell'antica sistemazione rappresentata nel *Terrilogo dei Beni Costituenti le due Fattorie di Moriano Comunità di Lucca e Gragnano Comunità di Capannori di Proprietà del Signor Marchese Lorenzo Bottini.....*, dove compare l'area delimitata del parco con l'asse del viale da Nord a Sud con due percorsi che si diramano dal fronte Nord della Villa verso Ovest fino alla spiaggetta, realizzata in sul rio Ralla, e verso Est attraverso i rustici e gli annessi fino al bosco e all'uccelliera, con i terreni circostanti adibiti a vigneto nella parte Ovest e a oliveto nella parte Est. Il terreno circostante la Villa, lato Ovest, e il viale d'ingresso, lato Nord, sono stati rialzati e modellati rispetto al piano di campagna preesistente, per rendere funzionale l'accesso e delimitare il parco con perimetro puntinato da cipressi e vegetazione.

Nell'area agricola a sud ovest della Villa era presente un rustico che fu demolito nella seconda metà del XX sec., ancora rappresentato nella planimetria catastale.



TERRIOLOGIO

Dei Beni Costituenti le due Fattorie di Moriano Comunità di
 Lucca e Gragnano Comunità di Capannori Proprietà del
 Signor Marchese Lorenzo Bottini del fu Gio Battista
 E di quelli posti nelle Sezioni I Vecchie K Piazze di Proprietà del
 Signor Marchese Gio Battista Bottini suo Figlio
 di Lucca

Indicazione dei Colori

Fattoria Cortile Aze & Ozi



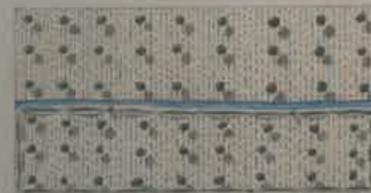
Seminativa Spogliata e con Fide



Seminativa Vitata con Fide



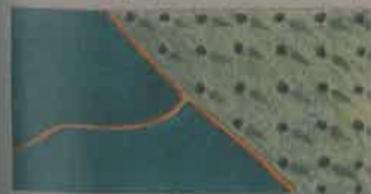
Seminativa Vitata Chioda con Fide



Chiodo Viguelo e Canale



Pasolativa Spogliata e Dorché aliprasi



Dorché Cedue Menti e di Stipa



Vinacchiaro Pinda con Uccelliera



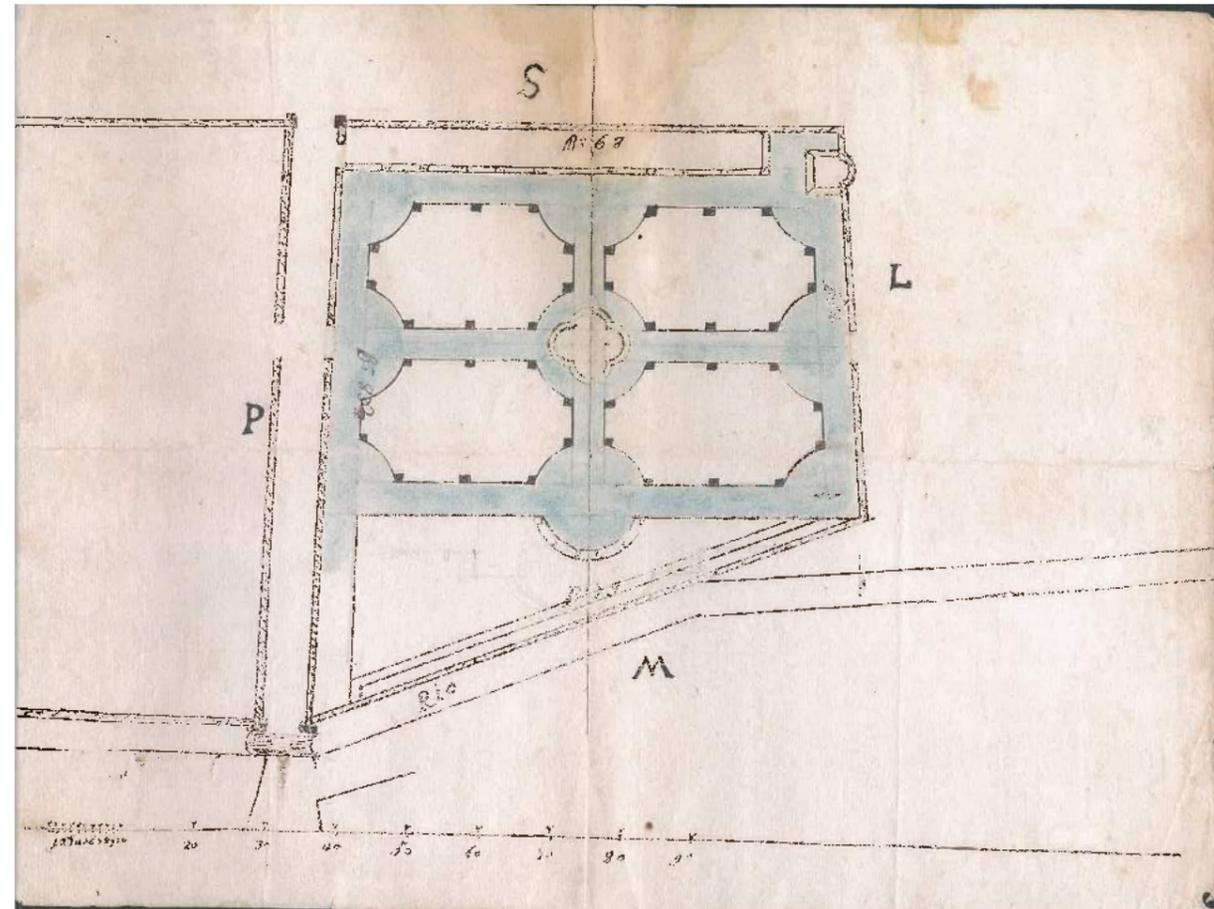
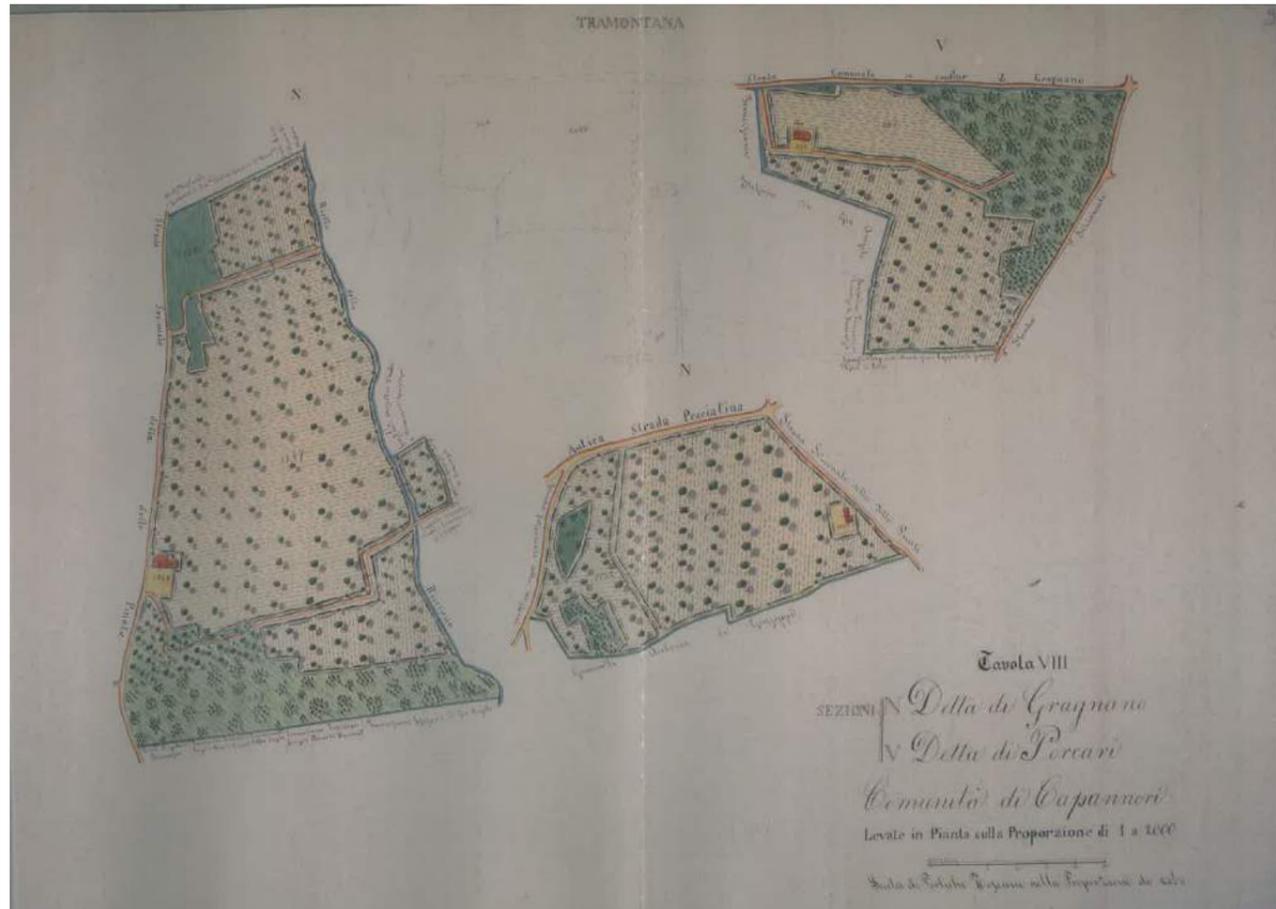
Dorché di Stipa Rini Rini con Luciola

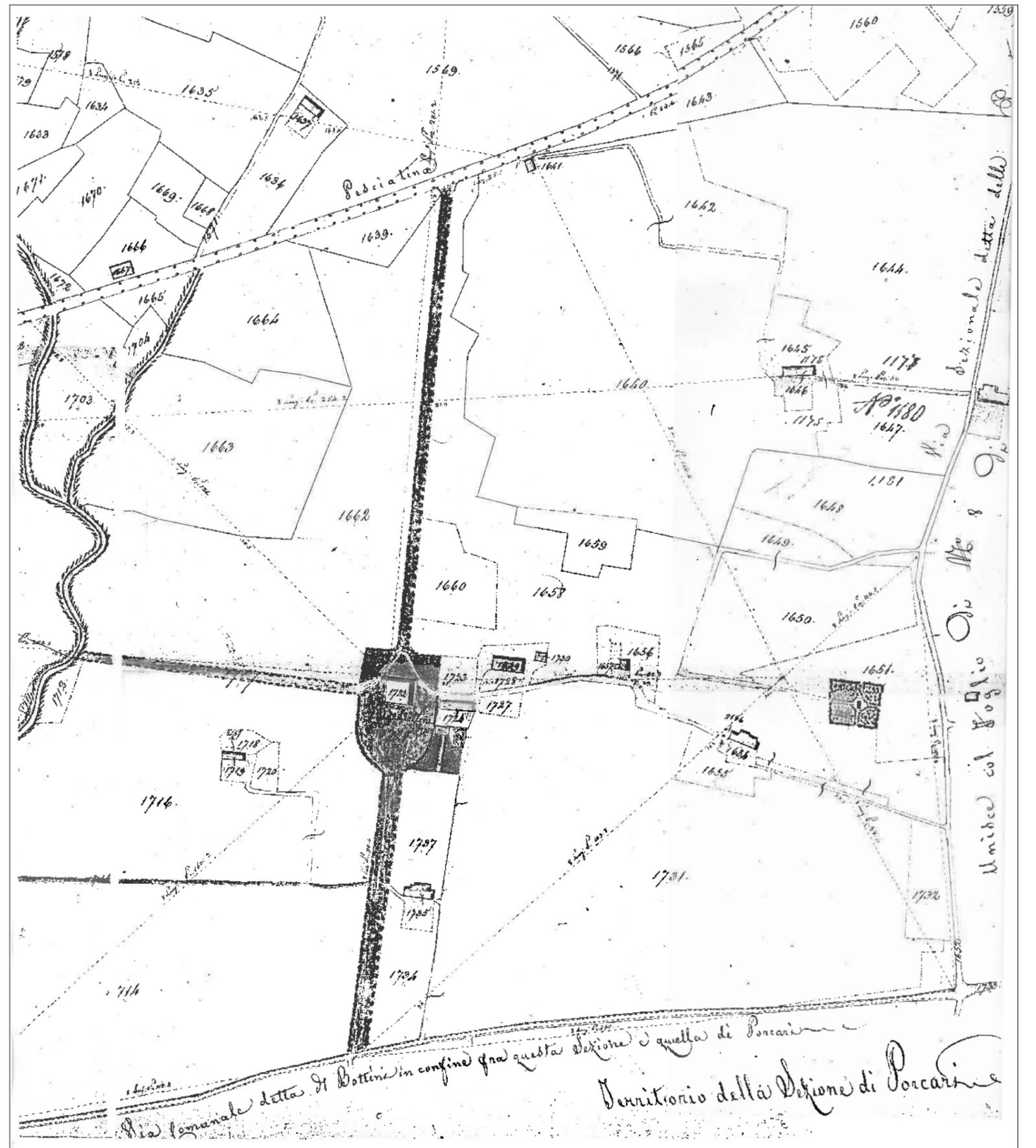


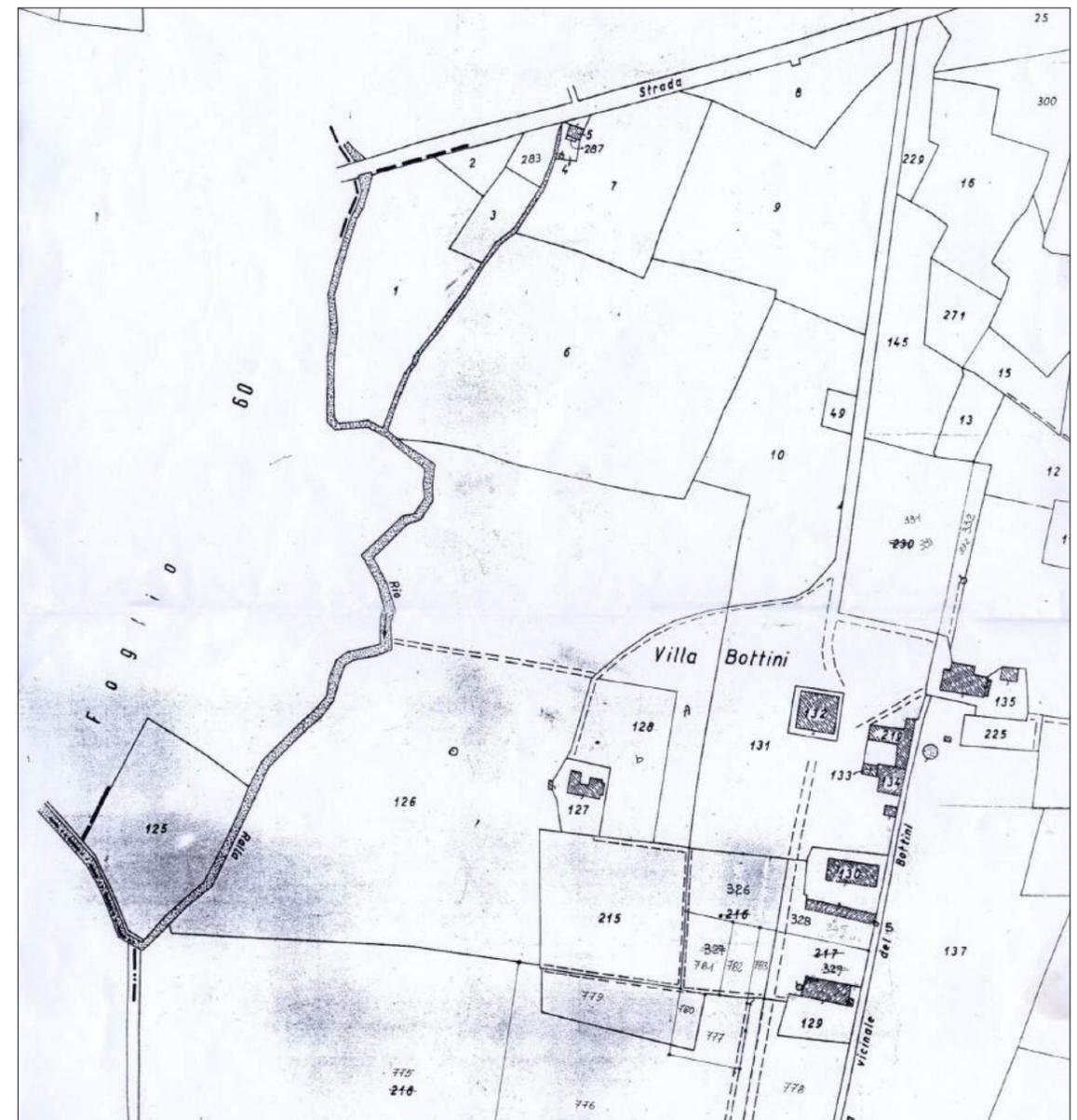
Castagnole Pasolativa e Dorché























PROPOSTA PROGETTUALE

La peculiarità di questo complesso architettonico, organizzato intorno alla Villa e sviluppatosi nei secoli sull'attività produttiva agricola, testimonia l'integrazione di edifici con presupposti culturali e funzionali diversi, connessi ad attività produttive, mutate nel corso dei secoli sulla base di nuove prospettive economiche.

La proposta progettuale prevede di integrare le volumetrie necessarie per la realizzazione di un Premium Luxury Hotel, utilizzando la stessa logica costruttiva che ha determinato la dinamica storica che generò il Complesso architettonico di Villa Bottini. Il layout propone di ampliare la fattoria a Sud, lungo la strada vicinale, in luogo di un piccolo fabbricato e in continuità con gli edifici esistenti, per incrementare il numero delle camere necessarie per la struttura alberghiera, e contestualmente di realizzare in ipogeo le nuove volumetrie per contenere il ristorante, la meeting room e la Spa a Ovest della Villa, in corrispondenza del salto di quota esistente fra il parco e i terreni agricoli. La proposta progettuale chiude la composizione del recinto storicizzato con la sistemazione della piscina e delle suite esclusive nell'area residua a Sud, in corrispondenza e in analogia con il comparto della distilleria.

Questa scelta progettuale permette di mantenere inalterato l'impatto visivo del rapporto tra il costruito e la campagna circostante, realizzando l'intervento all'interno dell'area sottoposta a vincolo e conservando inalterata la prospettiva del viale di accesso al complesso architettonico.

ANALISI DELLA FATTIBILITA' ECONOMICO AMMINISTRATIVA

La rigenerazione dell'intero complesso architettonico e la conservazione del suo carattere unitario è resa possibile dalla realizzazione di una struttura ricettiva di elevato livello in grado di attivare sinergie economiche positive sul territorio.

Il Complesso è stato recentemente selezionato da un importante gruppo finanziario alberghiero, che ha in programma l'apertura di tre "Premium Luxury Hotel" in siti storici italiani significativi. Questa Società intende realizzare a Villa Bottini un Hotel con le seguenti specifiche:

- categoria Lusso 5 Stelle Superior;
- nuovo concetto di ospitalità fondato sulla cura dei dettagli e servizi personalizzati.

Questa opportunità consentirà di realizzare una struttura alberghiera con caratteristiche uniche, difficilmente replicabili, in grado di attrarre sul territorio l'interesse di un pubblico internazionale selezionato con evidenti benefici per l'economia della zona.

La struttura fornirà l'opportunità d'impiego a personale specializzato, che sarà selezionato in ambito comunale o provinciale.

La possibilità che tale progetto possa decollare è fondata sui seguenti presupposti:

1. progetto di ricerca architettonica ed elevato livello di sostenibilità energetica ed ambientale, realizzato sulla base dei principi e dei riferimenti internazionali del "green building";

2. condivisione amministrativa dell'iniziativa proposta per realizzare i volumi d'integrazione in ipogeo e l'ampliamento della fattoria per poter raggiungere il numero minimo di 30/35 suites con relativi servizi;
3. concreta presenza di solido investimento finanziario.

In via preliminare è stata verificata la possibile fattibilità tecnico amministrativa di questo progetto, alla luce dei bonus volumetrici previsti nel Piano Strutturale comunale destinati a sviluppi turistico alberghieri e in considerazione dei recenti indirizzi regionali, che privilegiano il recupero per fine ricettivo di edifici o di aree storiche dismesse.

La scelta degli investitori è fondata sulle seguenti motivazioni:

- totale assenza di iniziative ad alto livello di ospitalità, in un territorio che per caratteristiche ambientali e per facilità di collegamenti è sempre più frequentato da una clientela internazionale;
- posizione geografica e qualificata struttura architettonica-ambientale;
- localizzazione e articolazione volumetrica dell'intero complesso.

La Villa, con una superficie lorda di mq 1200, verrà destinata a centro focale della struttura alberghiera, con la seguente distribuzione:

- piano seminterrato: ristorante, cucina, servizi, cantina degustazione;
- piano terra: ricevimento, soggiorno;
- piano primo: n°3 suites e soggiorno biblioteca nell'altana.

La Fattoria, che comprende nel suo impianto planimetrico ad U la Chiesa, con superficie lorda di 1050 mq, integrerà la struttura alberghiera con n°11 suites, disposte al piano terra e al piano primo, oltre a n°6 suites collocate nell'ampliamento previsto.

La Chiesa con annessa sacrestia conserverà la funzione originaria.

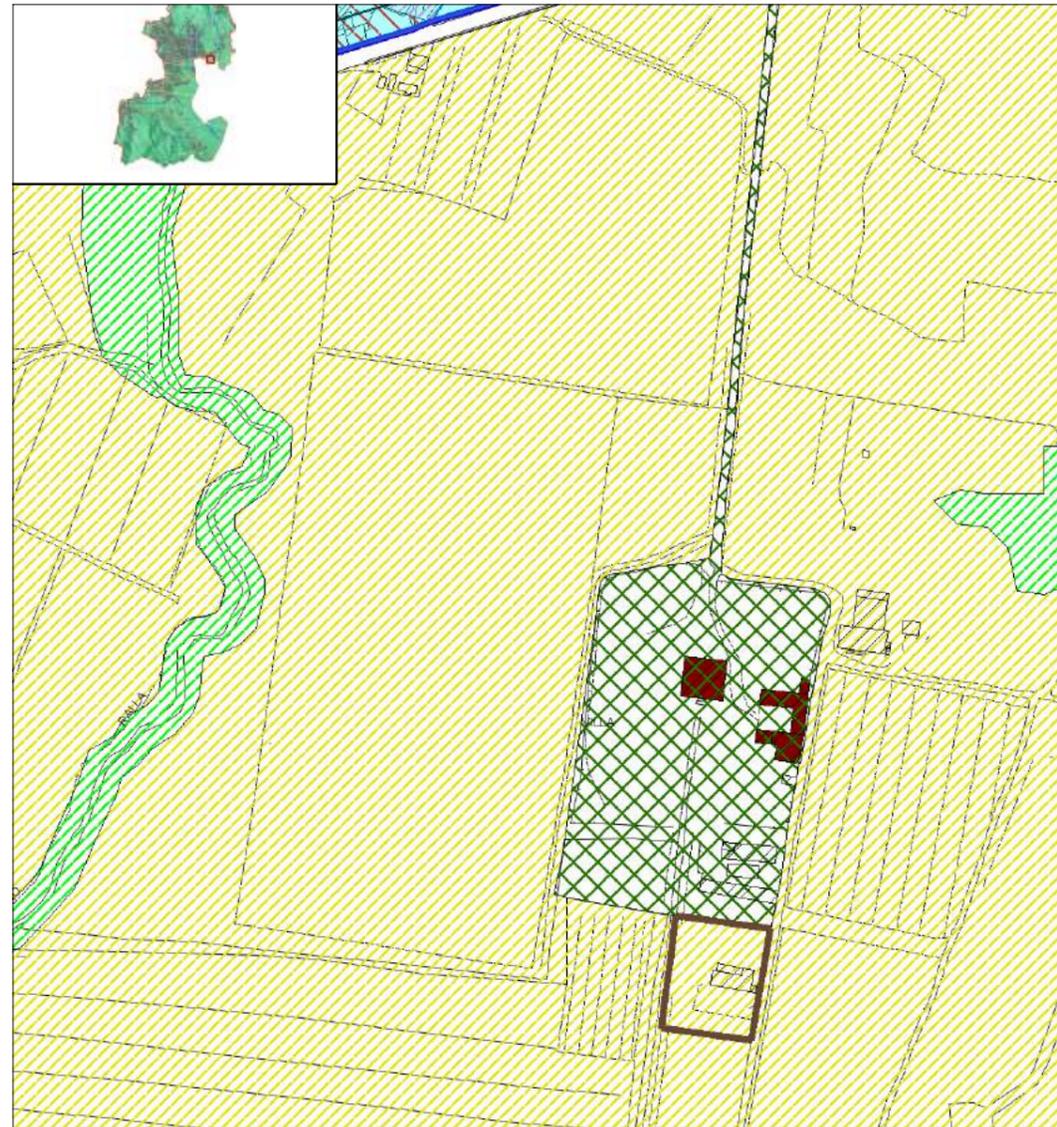
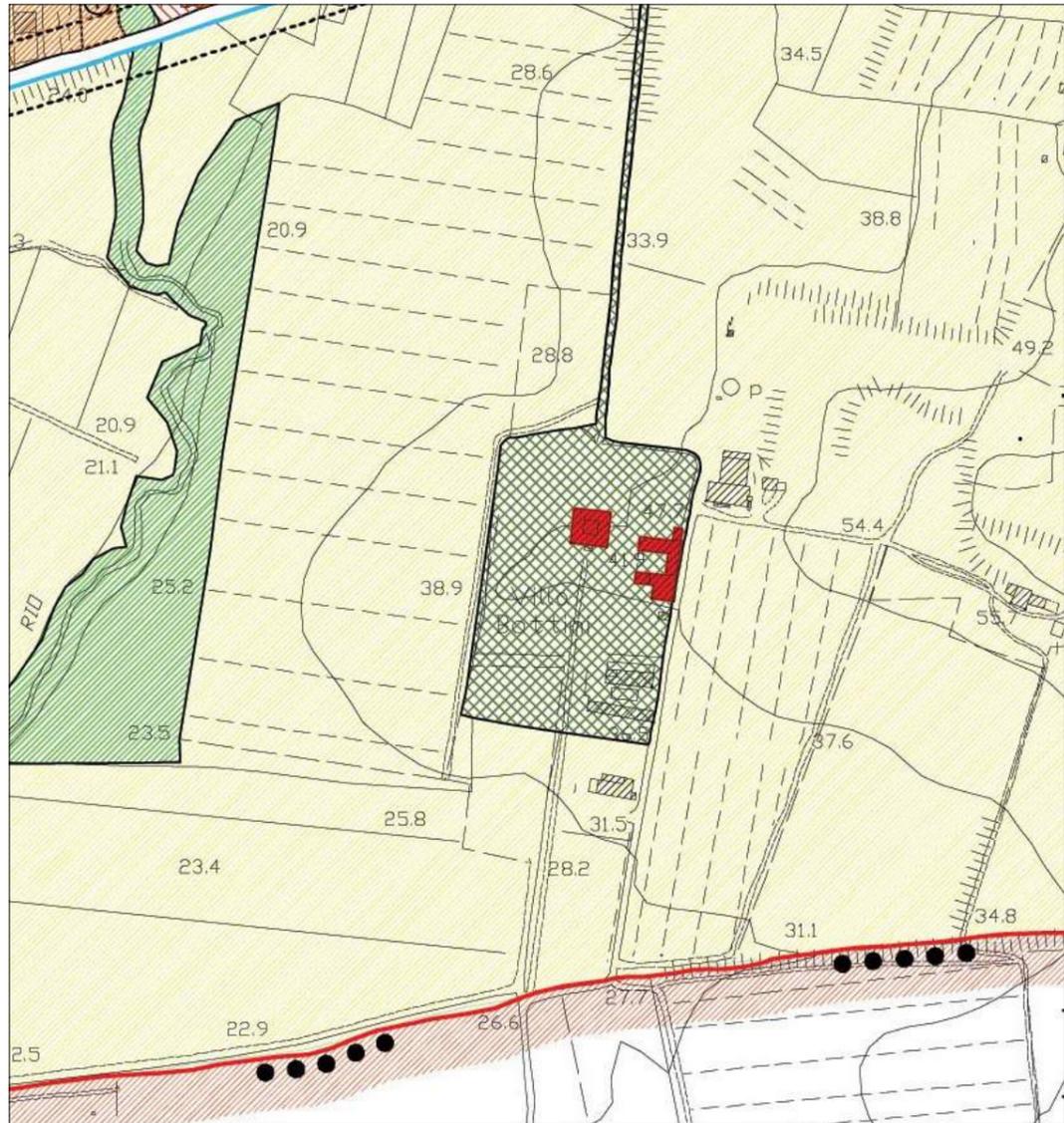
La Distilleria costituita da tre volumi di cui uno a due piani, con una superficie lorda di 990 mq, verrà utilizzata nel modo seguente:

- piano terra e primo piano: n°11 suites;
- piano seminterrato: servizi e locali tecnici.

A Ovest del parco della Villa è prevista la realizzazione di una volumetria seminterrata, di circa 1200 mq, contenente il bar ristorante con i relativi servizi, la palestra e il centro benessere; a Sud della piscina prevista saranno realizzate in ipogeo n°3 king suites.

Sul lato Est del viale d'accesso verrà realizzato il parcheggio di servizio all'Hotel, utilizzando una depressione del terreno per renderlo non visibile, ed una volumetria di servizio completamente interrata.

Il parco e il terreno agricolo circostante, composto da vigneto e terreni seminativi per una superficie complessiva di 12,50 ettari, verranno valorizzati con uno specifico progetto di riqualificazione ambientale, che confermi la valenza paesaggistica del sito.



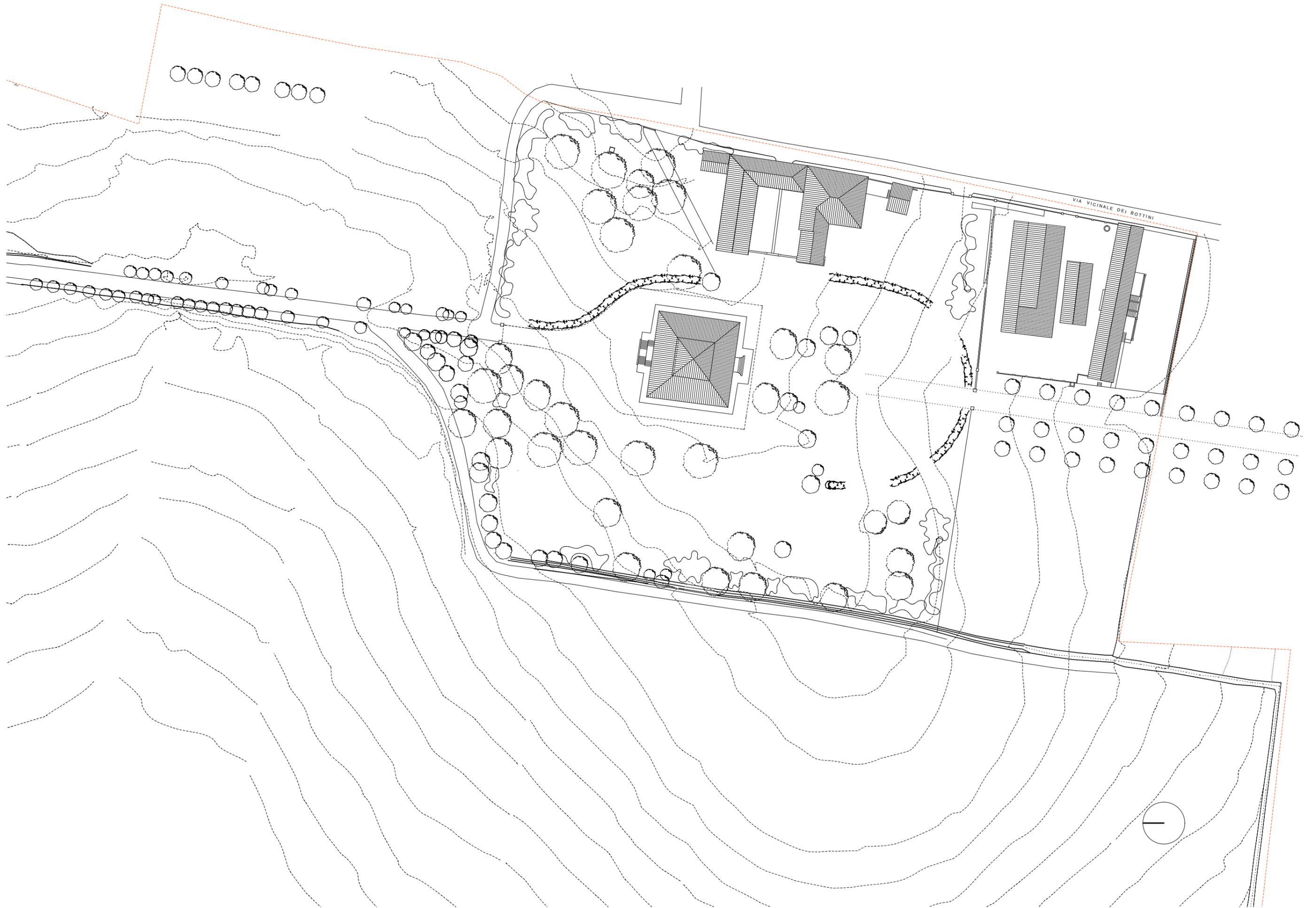


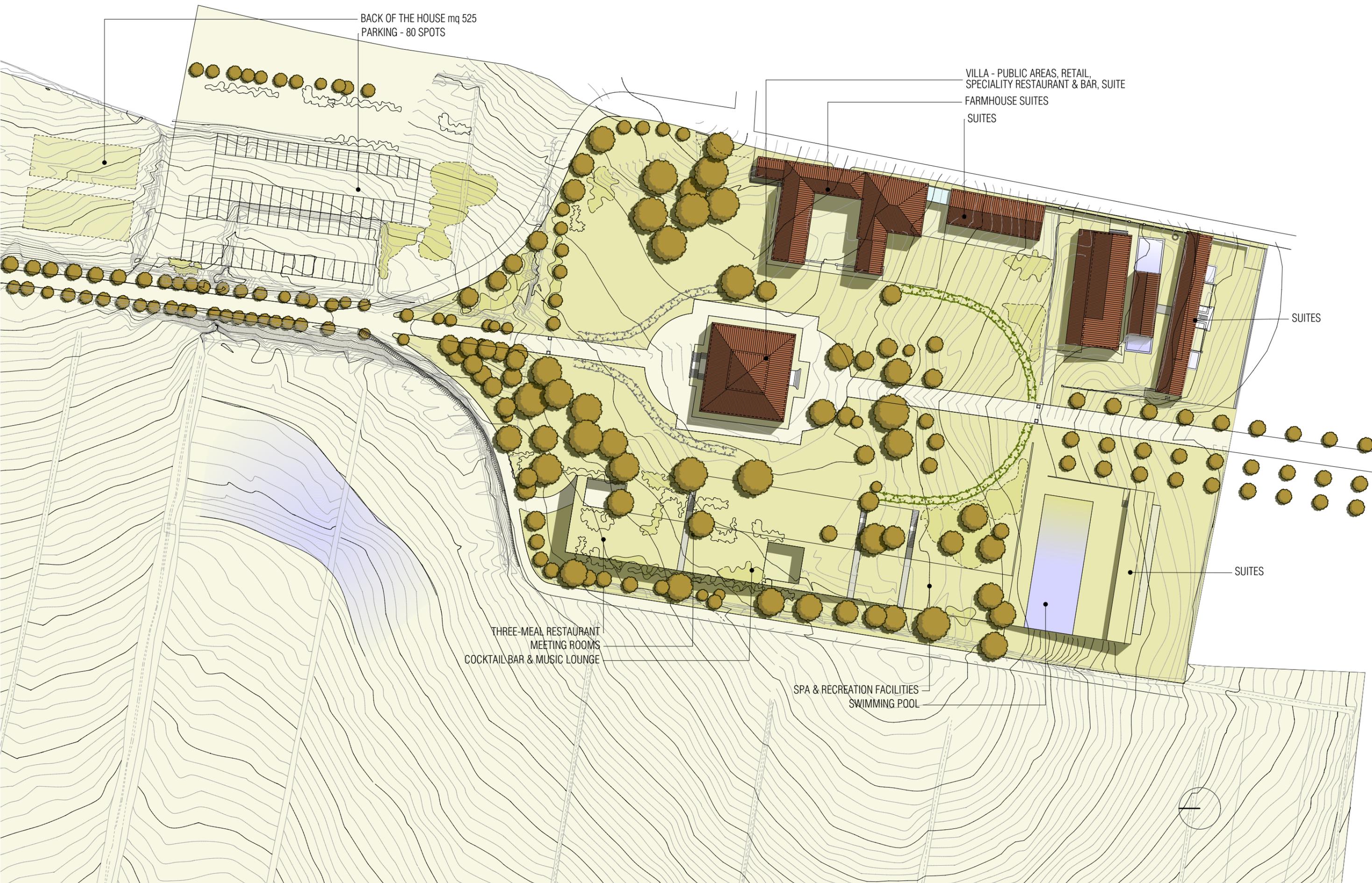












BACK OF THE HOUSE mq 525
PARKING - 80 SPOTS

VILLA - PUBLIC AREAS, RETAIL,
SPECIALITY RESTAURANT & BAR, SUITE
FARMHOUSE SUITES
SUITES

SUITES

SUITES

THREE-MEAL RESTAURANT
MEETING ROOMS
COCKTAIL BAR & MUSIC LOUNGE

SPA & RECREATION FACILITIES
SWIMMING POOL







