

Campus Residenziale Ippocampus

Il Campus Residenziale Ippocampus intende creare un nuovo modo di abitare a contatto con la natura e i cavalli, in equilibrio tra comfort moderno e la riscoperta dei valori del paesaggio rurale.

Il campus prevede 28 residenze unifamiliari con giardino, disponibili in diverse tipologie, un residence con 24 appartamenti e un hotel di 96 camere. Le ville e il residence si affacciano su un grande parco di due ettari attrezzato con percorsi, servizi sportivi, spazi co-working, una caffetteria, un campo da tennis, una piscina e canali d'acqua.

Abbiamo scelto un approccio sostenibile garantendo armonia tra architettura e paesaggio, valorizzando il punto di vista dinamico di chi arriva e di chi abita le residenze, utilizzando la vegetazione autoctona come "materia" architettonica per garantire privacy e creare un ambiente naturale.

È un luogo pensato per chi desidera vivere a stretto contatto con la natura e per chi ama i cavalli, dove i residenti possono godere di servizi speciali dedicati e attività ricreative.

Ippocampus si distingue inoltre per i servizi dedicati ai cavalli e agli appassionati di equitazione: un maneggio, scuderie ben attrezzate e spazi per la cura degli animali. Vivere a Ippocampus significa poter godere di una vita nel verde, con la possibilità di fare sport e allenarsi a cavallo all'interno del campus oppure esplorare i bellissimi paesaggi circostanti.

TRA NATURA ED EQUITAZIONE

OBR

Comune di Castel San Pietro Terme - Ippocampus

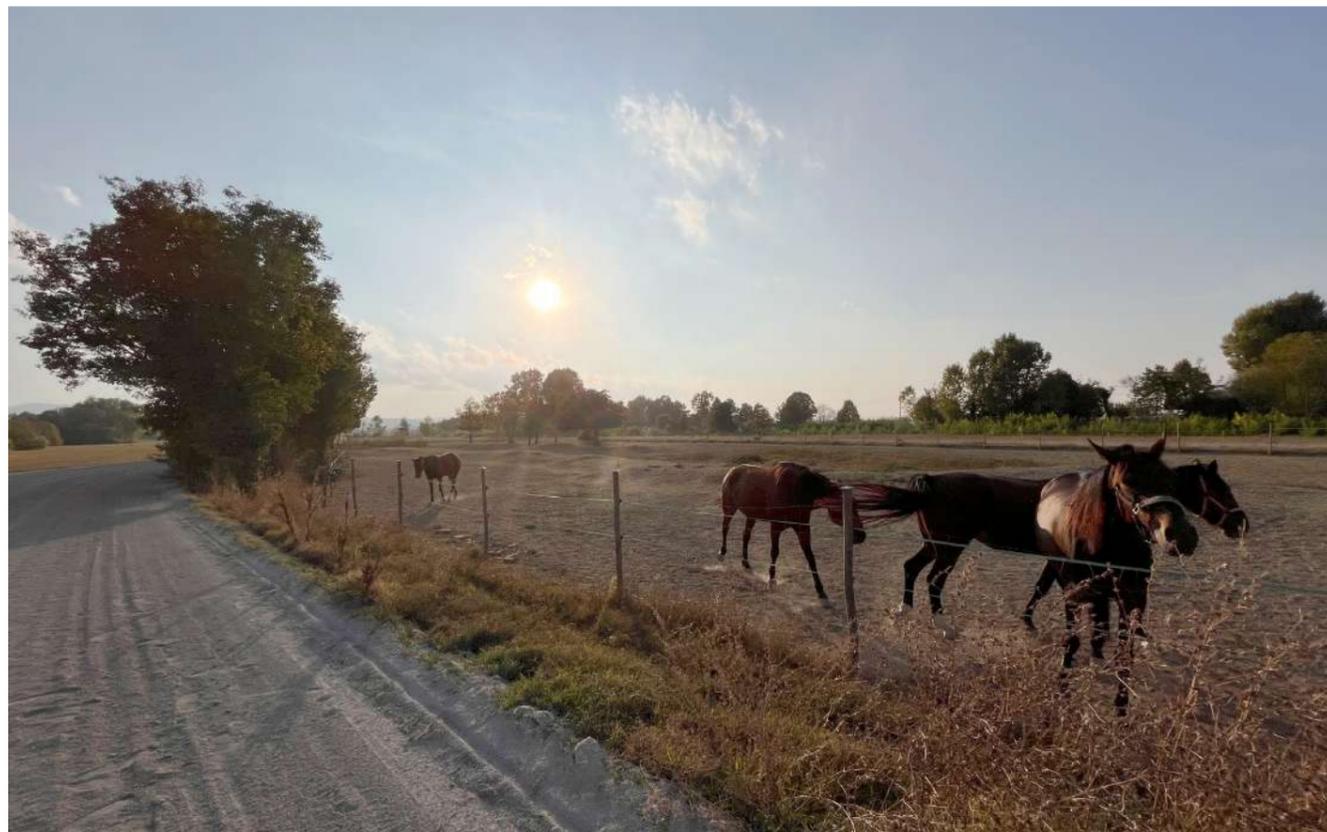
Bologna

Ippocampus

Castel San Pietro Terme



Planimetria generale stato di fatto



Stato di fatto



Planimetria generale stato di progetto

Zonizzazione e capacità edificatorie

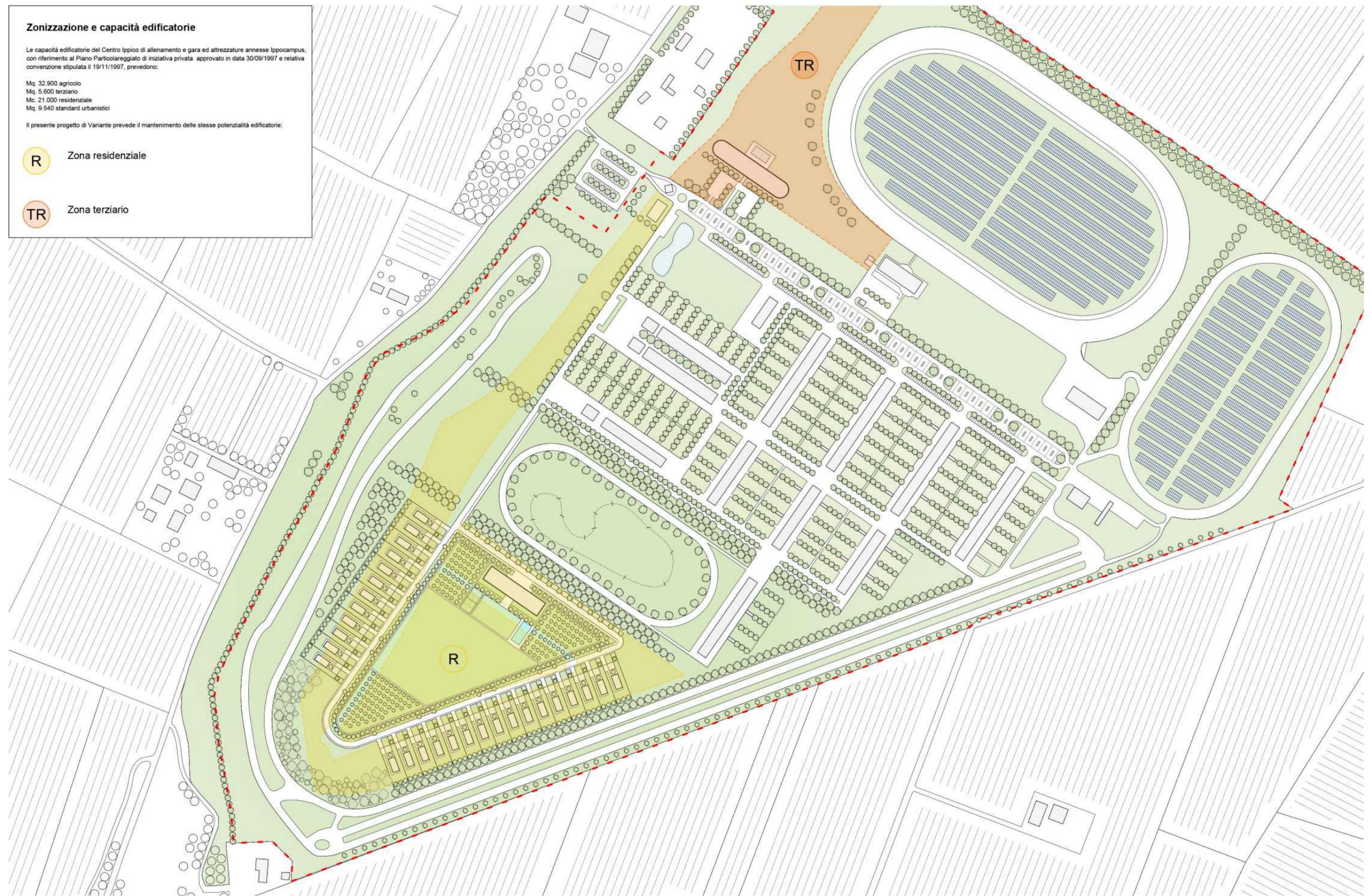
Le capacità edificatorie del Centro Ippico di allenamento e gara ed attrezzature annesse Ippocampus, con riferimento al Piano Particolareggiato di iniziativa privata approvato in data 30/09/1997 e relativa convenzione stipulata il 19/11/1997, prevedono:

- Mq. 32.900 agricolo
- Mq. 5.600 terziario
- Mc. 21.000 residenziale
- Mq. 9.540 standard urbanistici

Il presente progetto di Variante prevede il mantenimento delle stesse potenzialità edificatorie:

R Zona residenziale

TR Zona terziario



Planimetria progetto: 34 Villette unifamiliari + Residence





Attività a cavallo per famiglie



Passeggiata a cavallo



Attività a cavallo per bambini



Nuotare nella natura

Abitare il giardino

Ippocampus è l'occasione per sperimentare un concetto nuovo di architettura relazionale che partecipa alla creazione di un senso della comunità, grazie alla condivisione nello stesso ambiente degli stessi valori

Attraverso i giardini privati delle abitazioni, il senso dell'abitare viene evocato a partire dal suo significato originario di "aver cura"

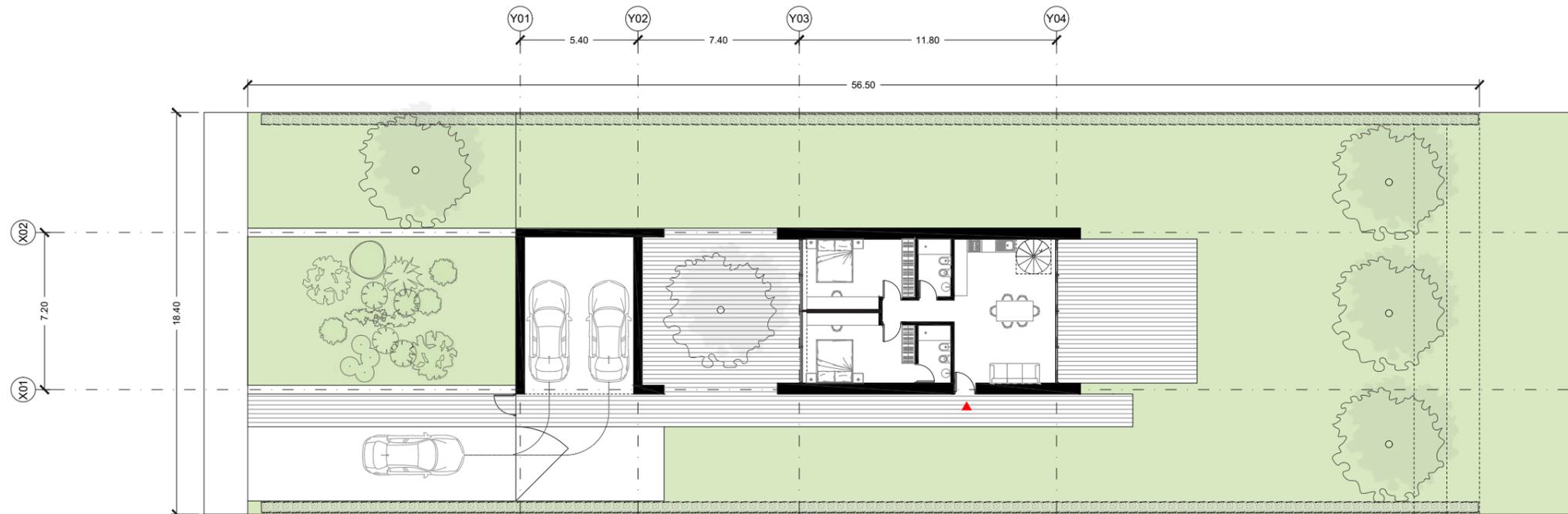
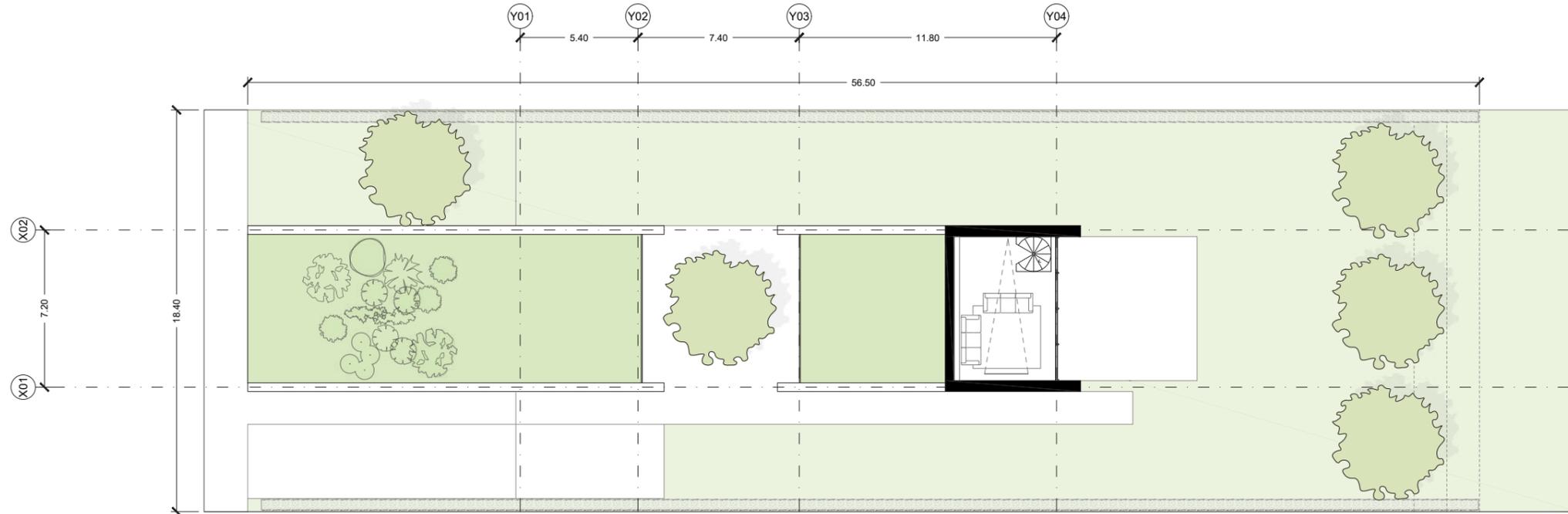
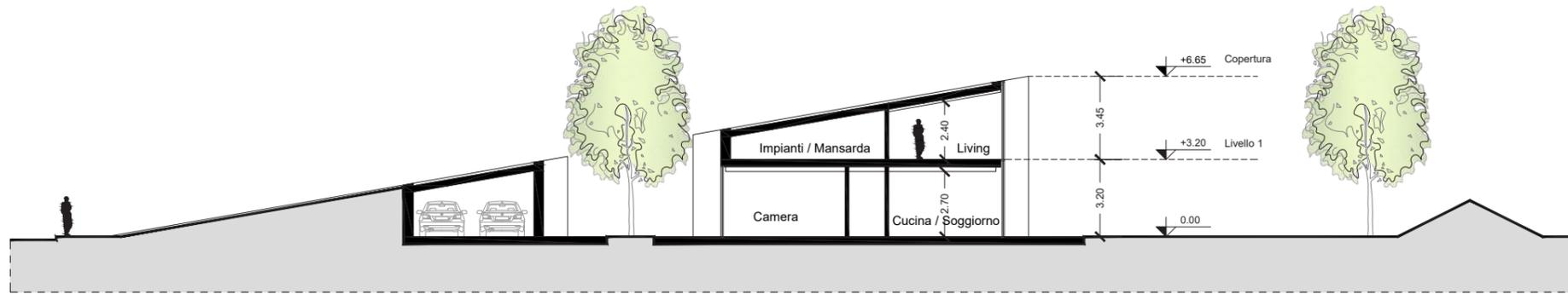
Continuiamo a inventare nuove tecnologie per connetterci gli uni agli altri, ma più tecnologie e media introduciamo, più desideriamo spazi di relazione attraverso l'architettura.

Per questo abbiamo pensato ad un'architettura che indaghi forme alternative di partecipazione attraverso un modello organizzativo che prevede spazi ibridi tra interno ed esterno, aperti ma protetti.

La nostra proposta prevede un disegno "evolutivo" degli alloggi, a favore della flessibilità e dell'ottimizzazione degli spazi abitativi, limitando al contempo i costi di costruzione e, quindi, di vendita dell'alloggio.

ABITAZIONI UNIFAMILIARI







VILLETTE UNIFAMILIARI				
	SMALL	MEDIUM	LARGE	TOTALE
Numero tipologie	16	8	4	28
Superficie utile lorda Su (V)	117 mq	139 mq	159 mq	
Su (V) Piano Terra	82 mq	91 mq	102 mq	
SU (V) Piano Primo	35 mq	48 mq	57 mq	
Altezza lorda Piano Terra	3 m	3 m	3 m	
Altezza lorda Piano Primo	2,4 m	2,45 m	2,5 m	
Volumetria x unità	330 mc	391 mc	448 mc	
Volumetria totale	5.280 mc	3.130 mc	1.792 mc	10.201 mc
Superficie utile lorda totale	1.872 mq	1.114 mq	635 mq	3.621 mq

RESIDENCE



RESIDENCE				
PIANO TERRA				
	BILOCALE	TRILOCALE	Hall + Amenities + Distributivo	TOTALE
Numero tipologie	4	2		6
Superficie utile lorda Su (V)	67 mq	82 mq	313 mq	
Altezza lorda	3,30 m	3,30 m	3,30 m	
Volumetria x unità	221 mc	271 mc	1.033 mc	
Superficie lorda Piano Terra	268 mq	164 mq	313 mq	745 mq
Volumetria Piano Terra	884 mc	541 mc	1.033 mc	2.459 mc
PIANO PRIMO				
	BILOCALE	TRILOCALE	Hall + Amenities + Distributivo	TOTALE
Numero tipologie	6	2		8
Superficie lorda	67 mq	82 mq	179 mq	
Altezza media	3,30 m	3,30 m	3,30 m	
Volumetria lorda x unità	221 mc	271 mc	591 mc	
Superficie lorda Piano Primo	402 mq	164 mq	179 mq	745 mq
Volumetria lorda Piano Primo	1.327 mc	541 mc	591 mc	2.459 mc
PIANO SECONDO				
	BILOCALE	TRILOCALE	Hall + Amenities + Distributivo	TOTALE
Numero tipologie	8	2		10
Superficie lorda	67 mq	82 mq	45 mq	
Altezza media	2,70 m	2,70 m	2,70 m	
Volumetria lorda x unità	181 mc	221 mc	122 mc	
Superficie lorda Piano Secondo	536 mq	164 mq	45 mq	745 mq
Volumetria lorda Piano Primo	1.447 mc	443 mc	122 mc	2.012 mc
Superficie lorda totale Residence	1.206 mq	492 mq	537 mq	2.235 mq
Volumetria lorda totale Residence	3.658 mc	1.525 mc	1.745 mc	6.929 mc

Norme di Attuazione P.R.G. (1999)

Art. 7 comma 5.2: Per superficie utile lorda Su (V) si intende la superficie lorda di ogni piano fuori ed entro terra compreso:

- spessore dei muri, scale (anche se esterne scoperte poste a servizio dei piani superiori al primo piano abitabile), pianerottolo;
- sottotetti abitabili;

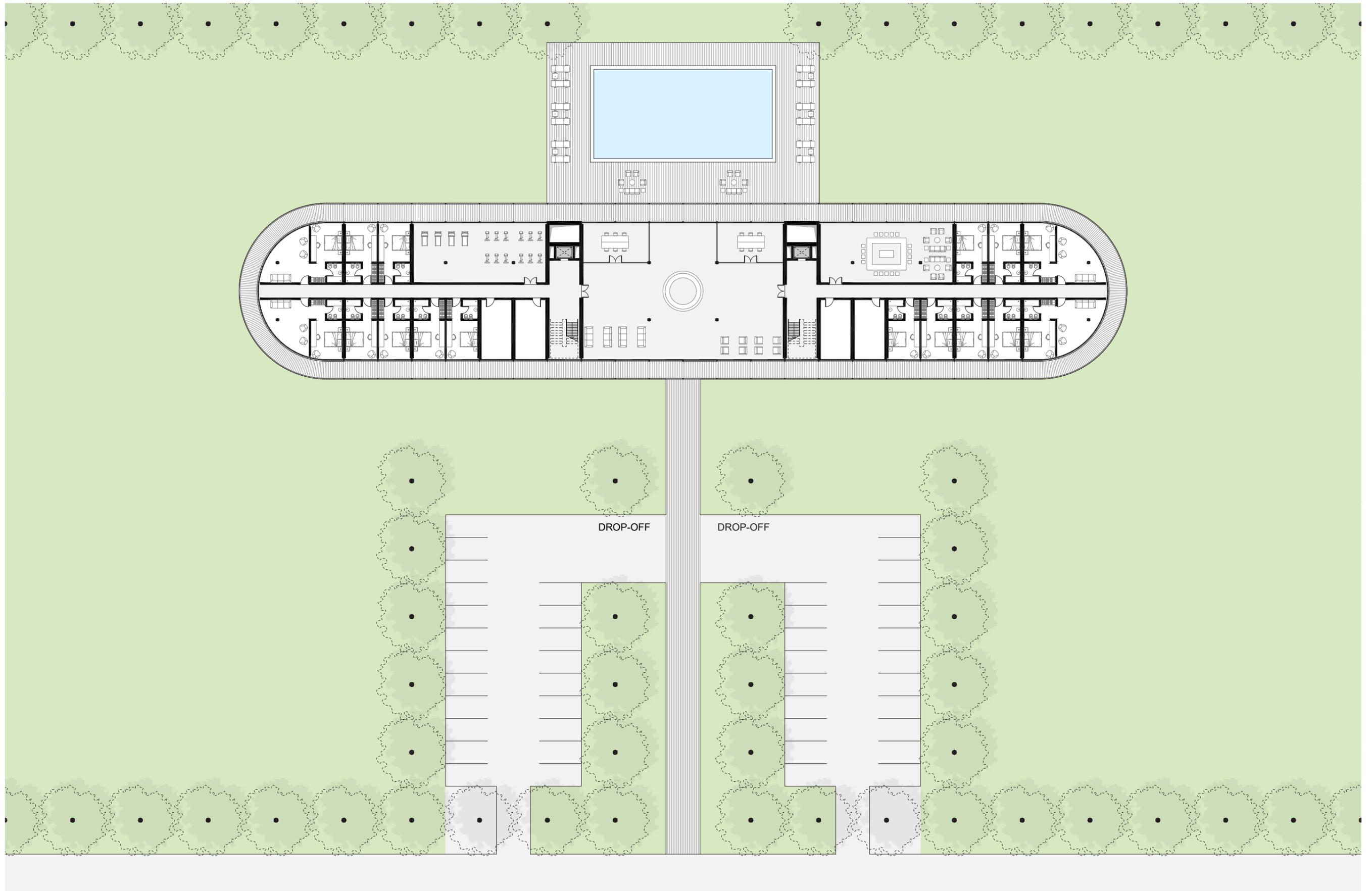
Dal computo delle Su (V) sono esclusi i locali, entro o fuori terra aventi una altezza utile massima di ml. 2.50 destinati a: autorimesse e servizi tecnici del fabbricato, nella misura massima di mq 18 di Su(V) ogni mc di volume edificabile. [...]

Sono inoltre esclusi dal computo delle Su (V) le logge rientranti, i porticati e i portici.

Art. 7 comma 7: Il volume degli edifici si computa, vuoto per piano, come somma dei prodotti delle Su (V) per le relative altezze lorde di piano misurate da pavimento a pavimento. Per l'ultimo piano di ciascuna parte dell'edificio l'altezza lorda si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto. Qualora quest'ultimo sia costituito da porzioni di diversa altezza, si considera ciascuna porzione separatamente, oppure qualora non sia orizzontale, si considera la media ponderale delle altezze.

HOTEL





Hotel, Pianta piano terra | 1.400



HOTEL

PIANO TERRA

	CAMERA STANDARD	CAMERA LUXURY	Hall + Amenities + Distributivo	TOTALE
Numero tipologie	12	4		16
Superficie lorda	25 mq	50 mq	810 mq	
Altezza media	2,90 m	2,90 m	2,70 m	
Volumetria lorda x unità	73 mc	145 mc	2.187 mc	
Superficie lorda Piano Primo	300 mq	200 mq	810 mq	1.310 mq
Volumetria lorda Piano Primo	870 mc	580 mc	2.187 mc	3.637 mc

PIANO PRIMO

	CAMERA STANDARD	CAMERA LUXURY	Distributivo	TOTALE
Numero tipologie	36	4		40
Superficie lorda	25 mq	50 mq	180 mq	
Altezza media	2,90 m	2,90 m	2,70 m	
Volumetria lorda x unità	73 mc	145 mc	486 mc	
Superficie lorda Piano Primo	900 mq	200 mq	180 mq	1.280 mq
Volumetria lorda Piano Primo	2.610 mc	580 mc	486 mc	3.676 mc

PIANO SECONDO

	CAMERA STANDARD	CAMERA LUXURY	Distributivo	TOTALE
Numero tipologie	36	4		40
Superficie lorda	25 mq	50 mq	180 mq	
Altezza media	2,90 m	2,90 m	2,70 m	
Volumetria lorda x unità	73 mc	145 mc	486 mc	
Superficie lorda Piano Secondo	900 mq	200 mq	180 mq	1.280 mq
Volumetria lorda Piano Primo	2.610 mc	580 mc	486 mc	3.676 mc

Totale camere
Superficie lorda totale Hotel
Volumetria lorda totale Hotel

96
3.870 mq
10.989 mc

VILLETTE UNIFAMILIARI				
	SMALL	MEDIUM	LARGE	TOTALE
Numero tipologie	16	8	4	28
Volumetria lorda totale	5.280 mc	3.130 mc	1.792 mc	10.201 mc

RESIDENCE				
	BILOCALE	TRILOCALE	Hall + Amenities + Distributivo	TOTALE
Numero tipologie	18	6		24
Volumetria lorda totale	3.658 mc	1.525 mc	1.745 mc	6.929 mc

Volumetria lorda totale potenziale consentita (Zona Residenziale R)*	18.200 mc
Volumetria lorda totale già utilizzata (Zona Residenziale R)*	1.070 mc
Volumetria lorda totale effettiva consentita (Zona Residenziale R)*	17.130 mc
Volumetria lorda totale di progetto (Zona Residenziale R)*	17.130 mc

HOTEL			
	CAMERA	CAMERA LUXURY	TOTALE
Numero tipologie	84	12	96
Superficie lorda totale Hotel*			3.870 mq
Volumetria lorda totale Hotel			10.989 mc

* Le capacità edificatorie del Centro Ippico di allenamento e gara ed attrezzature annesse Ippocampus, con riferimento al Piano Particolareggiato di iniziativa privata approvato in data 30/09/1997 e relativa convenzione stipulata il 19/11/1997, prevedono:

Mq. 32.900 agricolo
Mq. 5.600 terziario
Mc. 21.000 residenziale
Mq. 9.540 standard urbanistici

Di cui:

in **Zona mista (M)** è stata realizzata volumetria residenziale pari a **2.800 mc** al primo e secondo piano del Centro amministrativo direzionale;

in **Zona residenziale (R)** è consentito realizzare volumetria lorda totale pari a **18.200 mc**;

- **1.070 mc** di volumetria residenziale è già stata utilizzata nella realizzazione degli edificati nella parte nord-ovest del lotto;

- la volumetria lorda totale di progetto prevede **17.130 mc**;

La volumetria di progetto totale ricadente in Zona Residenziale (R) è così suddivisa:

- Residence: 8.170 mc

- Ville unifamiliari: 8.958 mc

in Terziario (TR) è possibile costruire per un totale di **5.600 mq**;

- La volumetria di progetto totale ricadente in Terziario (TR) è **3.870 mq** per la realizzazione di un hotel;