

**Ampliamento della Struttura Ricettiva all'aria aperta
"Camping Bungalow Park TAHITI"
Potenziamento ed ampliamento Stabilimento Termale
"Thermae Oasis"
in Lido delle Nazioni Viale Libia n.133 - 44022**

COMMITTENTE

TAHITI S.p.A.

TIMBRO E FIRMA

Sede Operativa

Viale Libia n. 133 - 44022 Lido delle Nazioni (FE)

Tel. 0533.379500 Fax 0533.379700

Sede Legale

Via G. Moncher n. 9 - 38012 Predaia (TN)

P.Iva 00182250225

PROGETTISTA GENERALE

Dott. Ing. Emanuele Luciani

Dott. Ing. Emanuele Soncini

TIMBRO E FIRMA

COLLABORATORI

Geom. Paola Zappata

Dott. Arch. Simone Triches

Arch. Anna Brenda Wambugu

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

. STUDIO TECNICO 3 PER. IND. LORENZO PALETTI

Progetto Impianti Elettrici

. LIBRA RAVENNA S.R.L. DOTT. MARCO PAVAN

Studio di Impatto Acustico

. LIBRA RAVENNA S.R.L. DOTT. ING. NICOLA SAMPIERI

Studio di Impatto Atmosferico

. DOTT. GEOL. SARA BEDESCHI

Studio di Impatto Ambientale

. DOTT. AGR. DANIELE GAMBETTI

Consulenza sulle componenti agro-vegetazionali

. DOTT. ING. SIMONA LONGHI

Studio del Traffico

TITOLO DOCUMENTO

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

ELABORATO N.

PE.REL.B

SPAZIO RISERVATO AGLI UFFICI

3	Novembre 2023	AGGIORNAMENTO	P.Z.	E.L.
2	Luglio 2023	AGGIORNAMENTO	P.Z.	E.L.
1	Febbraio 2023	AGGIORNAMENTO	P.Z.	E.L.
0	Novembre 2022	EMISSIONE		E.L.
REVISIONE	DATA	NOTA DELLE MODIFICHE	ELABORATO DA	CONTROLLATO DA

COMUNE DI COMACCHIO	E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0077943/2023 del 04/12/2023	
Firmatario: EMANUELE LUCIANI	

1 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE COMPLESSIVA

Foglio	Mappale	Unità di misura	Superficie catastale
39	5	mq	91270,00
39	6	mq	1460,00
39	7	mq	1920,00
39	8	mq	26920,00
39	265 (parte) (già realizzato)	mq	1309,00
39	270 (già realizzato)	mq	3196,00
39	284	mq	9540,00
39	287	mq	5755,00
39	305	mq	3030,00
TOTALE ST (COMPLESSIVA)		mq	144400,00

2 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE COMPLESSIVA DELLE SOTTOZONE

SottoZona	Descrizione	Unità di misura	PROGETTO	DISCIPLINA ACCORDO
			Sup. sub-comparti	Sup. sub-comparti
1	Stabilimento termale esistente	mq	7535,00	7535,00
2	Potenziamento stabilimento termale	mq	13043,63	13043,63
3	Ampliamento della struttura ricettiva	mq	66450,00	72697,00
4	C - bos	mq	18457,40	18457,00
5	Attività ricreativa	mq	15490,00	19647,00
6	Attività sportiva	mq	8950,00	8230,00
Viabilità	Viabilità carrabile privata con vincolo di uso pubblico	mq	3863,97	4789,97
G2	parcheggio pubblico	mq	2850,00	
G3	Area a verde attrezzato	mq	6970,00	
F8	Infrastrutture di viabilità	mq	790,00	
TOTALE ST (COMPLESSIVA)		mq	144400,00	144400,00

3 - CALCOLO DELLA ST - STRUTTURA RICETTIVA-RICREATIVA

Descrizione	Unità di misura	PROGETTO	DISCIPLINA ACCORDO
		Superficie	Superficie
ST complessiva	mq	144400,00	144400,00
1	Strutture esistenti	mq	-7535,00
2	Centro termale di potenziamento	mq	-13043,63
4	C - bos	mq	-18457,40
TOTALE ST (STRUTTURA RICETTIVA-RICREATIVA)		mq	105363,97

6 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE complessiva DI STATO DI FATTO FABBRICATI ESISTENTI				
fabbr. 29	tettoia	mq	74,47	
	deposito attrezzi	mq	46,45	
	deposito attrezzi	mq	189,28	
	subtotale sc fabbr. 29	mq	310,20	
fabbr. 28	Locale di deposito pt	mq	20,09	
	ripostiglio pt	mq	2,23	
	Locale di deposito pt	mq	7,56	
	Locale di deposito pt	mq	8,39	
	Locale di deposito pt	mq	30,54	
	Locale di deposito p1	mq	11,48	
	Locale di deposito p1	mq	5,30	
	Locale di deposito p1	mq	7,29	
	disimpegno	mq	5,38	
	Locale di deposito p1	mq	20,39	
	subtotale Sc fabbr. 28	mq	118,65	
	terme	fabbricato "24a"	mq	118,51
		fabbricato "24b"	mq	517,16
			635,67	
TOTALE Sc FABBRICATI ESISTENTI		MQ	1064,52	

7 - CALCOLO DELL'INDICE TERRITORIALE DI PROGETTO DELL'AMPLIAMENTO DELLA STRUTTURA RICETTIVA			
Indice Territoriale max (UT) =	mq/mq		0,070
Su totale di progetto	mq		3265,29
Sa totale di progetto	mq		81,00
Sc totale di progetto (sup. complessiva=Su+60%Sa)	mq		3313,89
ST totale struttura ricettiva-ricreativa	mq		105363,97
Indice Territoriale di progetto struttura ricettiva-ricreativa=	mq/mq		0,031

8 - CALCOLO DELL'INDICE TERRITORIALE DI PROGETTO DEL CENTRO TERMALE DI POTENZIAMENTO			
Indice Territoriale max (UT) =	mq/mq		0,600
Su totale terme di progetto	mq		2448,59
Sa totale terme di progetto	mq		222,62
Su fabbricati esistenti	mq		1064,52
Sc totale terme (sup. complessiva=Su+60%Sa)	mq		3646,68
ST totale centro termale	mq		13043,63
Indice Territoriale di progetto centro termale=	mq/mq		0,280

9 - TABELLA STANDARD URBANISTICI

Usi	Richieste	SC	Dotazioni minime	Dotazioni di progetto
b4,2 (Terme)	P1 = 10 mq/100 mq di SC	3646,68	364,67 mq	
3- e5 (campeggio)	P1 = 40 mq/100 mq di SC	2428,37	971,35 mq	mq
5- e5 (campeggio)	P1 = 40 mq/100 mq di SC	713,14	285,26 mq	mq
6- e5 (campeggio)	P1 = 40 mq/100 mq di SC	172,38	68,95 mq	mq
TOTALE P1			1690,22 mq	P1 2850,00 mq
Usi	Richieste	SC	Dotazioni minime	Dotazioni di progetto
b4,2 (Terme)	SS = 52 mq/100 mq di SC	3646,68	1896,27 mq	
3- e5 (campeggio)	SS = 60 mq/100 mq di SC	2428,37	1457,02 mq	
5- e5 (campeggio)	SS = 60 mq/100 mq di SC	713,14	427,88 mq	
6- e5 (campeggio)	SS = 60 mq/100 mq di SC	172,38	103,43 mq	mq
TOTALE SS			3884,61 mq	SS 6970,00 mq

10 - TABELLA PARCHEGGI PRIVATI P2

Usi	Richieste	SC/n.	Dotazioni minime	Dotazioni di progetto
b4,2 (Terme)	P2 = 1 P.A./25 mq di Su	3646,68	145,87 n.	156
e5 (campeggio)	P2 = 10% del numero delle piazzole	236,00	23,60 n.	125 n.
TOTALE P2			169,47 n.	P2 281 n.

SOTTOZONA 1 - FABBRICATI ESISTENTI**TERME ESISTENTI****FABBRICATO N. 24a**

		SU	SA	Escluse
sala d'attesa	mq	13,55		
ambulatorio medico	mq	13,05		
ambulatorio medico	mq	18,54		
servizi del personale antibagno	mq	5,94		
servizi del personale wc	mq	1,67		
servizi del personale wc	mq	1,67		
servizi del personale doccia	mq	1,60		
ingresso servizi	mq	8,73		
servizi del pubblico	mq	17,32		
ripostiglio	mq	1,74		
antibagno disabili	mq	3,80		
bagno disabili	mq	3,30		
servizi piscina wc/docce 1,62*6	mq	9,72		
servizi piscina antiwc 3,61*2	mq	7,22		
servizi piscina antiwc	mq	6,75		
servizi piscina docce	mq	1,37		
servizi piscina wc disabili	mq	2,55		
TOTALE	mq	118,51	0,00	

FABBRICATO N. 24b

reception	mq	65,91		
locaie deposito	mq	3,89		
camerino estetica	mq	4,77		
ambulatorio medico	mq	12,23		
insufflazioni	mq	8,25		
servizi pubblico antiwc	mq	1,16		
servizi pubblico wc	mq	1,21		
disimpegno	mq	4,93		
sala inalazioni	mq	33,04		
spogliatoio 1	mq	10,80		
disimpegno	mq	3,90		
spogliatoio 2	mq	10,60		
corridoio	mq	54,75		
locaie fango balneo terapia	mq	10,17		
locaie fango balneo terapia	mq	15,90		
locaie fango balneo terapia	mq	16,24		
estetica	mq	8,51		
locaie fango balneo terapia	mq	25,43		
locaie fango balneo terapia	mq	25,43		
fisioterapia	mq	21,83		
spogliatoio	mq	20,22		
spogliatoio	mq	20,22		
sala relax	mq	57,66		
corridoio	mq	12,64		
calidarium	mq	12,61		
tepidarium	mq	10,30		
sala attesa	mq	10,75		

box fisioterapia	mq	7,88	
servizi disabili	mq	4,84	
locale sterilizzazione	mq	10,17	
vasca cromoterapia	mq	10,92	
TOTALE	mq	517,16	0,00

SC = SU + 60%SA = mq 635,67

FABBRICATO N. 28

locale di deposito pt	mq	20,09	
ripostiglio pt	mq	2,23	
locale di deposito pt	mq	7,56	
locale di deposito pt	mq	8,39	
locale di deposito pt	mq	30,54	
locale di deposito p1	mq	11,48	
locale di deposito p1	mq	5,30	
locale di deposito p1	mq	7,29	
disimpegno	mq	5,38	
locale di deposito p1	mq	20,39	
TOTALE	mq	118,65	0,00

SC = SU + 60%SA = mq 118,65

FABBRICATO N. 29

		SU	SA	Escluse
tettoia	mq	74,47		
deposito attrezzi	mq	46,45		
deposito attrezzi	mq	189,28		
TOTALE	mq	310,20	0,00	

SC = SU + 60%SA = mq 310,20

FABBRICATI DI PROGETTO**1 - TERME**

<u>PIANO TERRA</u>		SU	SA	Escluse
reception	mq	211,81		
vano scala	mq		16,70	
disimpegno	mq	6,36		
ufficio 1	mq	9,87		
deposito 1	mq	11,54		
deposito 2	mq	12,14		
deposito 3	mq	19,52		
archivio	mq	20,66		
sala attesa 1	mq	31,87		
sala nebbia salina	mq	39,42		
sala inalazione	mq	121,20		
disimpegno	mq	79,45		
wc	mq	18,73		
ambulatorio 1	mq	14,33		
ambulatorio 2	mq	14,33		
ambulatorio 3	mq	14,33		
ambulatorio 4	mq	14,33		
ambulatorio 5	mq	14,80		
ambulatorio chirurgico 1	mq	18,45		
ambulatorio 6	mq	13,33		
ambulatorio 7	mq	13,25		
ambulatorio chirurgico 2	mq	29,50		
disimpegno	mq	9,66		
spogliatoio 1	mq	13,57		
wc 1	mq	10,42		
spogliatoio 2	mq	17,67		
wc 2	mq	10,42		
bussola	mq	2,90		
vano scala	mq		13,00	
disimpegno	mq	39,72		
spogliatoio 3	mq	40,81		
wc 3	mq	29,63		
spogliatoio 4	mq	40,81		
wc 4	mq	29,63		
disimpegno	mq	89,96		
spogliatoio 5	mq	25,34		
wc 5	mq	24,70		
spogliatoio 6	mq	25,34		
wc 6	mq	24,70		
locale fisioterapia	mq	20,10		
locale laser	mq	20,10		
locale tens	mq	18,09		
terapia in acqua	mq	109,26		
palestra	mq	50,17		
vano tecnico	mq			9,31
magazzino	mq	75,93		
TOTALE	mq	1458,15	29,70	

PIANO PRIMO

sala corsi	mq	229,04	
terrazzo	mq		192,92
zona centrale	mq	284,82	
wc	mq	21,33	
disimpegno	mq	11,28	
retro cucina	mq	10,17	
cucina	mq	45,48	
disimpegno	mq	18,15	
ufficio 2	mq	19,79	
ufficio 3	mq	17,32	
ufficio 4	mq	21,44	
deposito 4	mq	18,15	
deposito 5	mq	10,34	
deposito 6	mq	10,20	
disimpegno	mq	56,96	
camerino 1	mq	13,19	
camerino 2	mq	15,08	
camerino 3	mq	14,31	
camerino 4	mq	13,37	
camerino 5	mq	13,37	
camerino 6	mq	13,37	
camerino 7	mq	24,69	
camerino 8	mq	13,11	
camerino 9	mq	13,11	
camerino 10	mq	13,11	
camerino 11	mq	13,11	
camerino 12	mq	13,13	
camerino 13	mq	11,70	
magazzino	mq	31,32	
TOTALE	mq	990,44	192,92

mq 2448,59 222,62

SC = SU + 60%SA = mq

2582,16

2-RISTO-PUB

		SU	SA	Escluse
zona servizio	mq	290,85		
cucina	mq	74,42		
deposito	mq	26,72		
ct	mq			7,26
antibagno	mq	4,20		
wc	mq	3,24		
wc	mq	1,98		
antibagno	mq	4,20		
wc	mq	3,24		
wc	mq	1,98		
antibagno spogliatoio	mq	13,43		
wc	mq	3,24		
wc	mq	1,98		
antiwc pubblico	mq	7,98		
wc	mq	3,24		
wc	mq	2,16		
wc	mq	2,16		
wc	mq	2,16		
TOTALE mq		447,18	0,00	

$$SC = SU + 60\%SA = \text{mq}$$

447,18**3-RECEPTION PARCO ACQUATICO**

		SU	SA	Escluse
ambulatorio	mq	28,18		
ufficio	mq	28,55		
ingresso	mq	31,48		
disimpegno	mq	17,59		
vano tecnico	mq			4,68
spogliatoio	mq	34,79		
spogliatoio	mq	34,97		
wc	mq	29,51		
wc	mq	29,51		
wc esterni	mq	15,69		
wc esterni	mq	15,69		
TOTALE mq		265,96	0,00	

$$SC = SU + 60\%SA = \text{mq}$$

265,96

5 - RECEPTION UFFICIO ALLOGGIPIANO TERRA

		SU	SA	Escluse
accoglienza	mq	11,34		
reception	mq	189,37		
vano tecnico	mq			4,22
deposito bagagli	mq	4,48		
ufficio 1	mq	11,20		
disimpegno	mq	56,68		
sala riunioni	mq	33,41		
dhl	mq	7,86		
archivio	mq	6,68		
server	mq	7,73		
wc	mq	14,22		
wc pubblico	mq	20,00		
relax	mq	12,84		
ufficio 2	mq	23,72		
ufficio 3	mq	21,86		
ufficio 4	mq	13,13		
ufficio 5	mq	12,83		
ufficio 6	mq	23,92		
ufficio 7	mq	23,09		
ufficio 8	mq	30,48		
vano scala	mq		9,96	

PIANO PRIMO

ballatoio comune	mq		71,04	
ufficio 1	mq	27,84		
disimpegno	mq	1,92		
archivio 1	mq	14,26		
bagno	mq	5,28		
ufficio 2	mq	27,84		
disimpegno	mq	1,92		
archivio 2	mq	14,26		
bagno	mq	5,28		
ufficio 3	mq	26,40		
disimpegno	mq	3,36		
archivio 3	mq	14,85		
bagno	mq	5,28		
ufficio 4	mq	27,84		
disimpegno	mq	1,92		
archivio 4	mq	14,26		
bagno	mq	5,28		
ufficio 5	mq	27,84		
disimpegno	mq	1,92		
archivio 5	mq	14,26		
bagno	mq	5,28		

TOTALE mq	771,93	81,00
	SU	SA

SC = SU + 60%SA = mq

820,53

6 - GELATERIA / SALA GIOCHI

		SU	SA	Escluse
gelateria	mq	30,14		
laboratorio	mq	20,23		
wc	mq	5,04		
vano tecnico	mq			4,50
sala giochi	mq	24,63		
TOTALE	mq	80,04	0,00	

$$SC = SU + 60\%SA = \text{mq } \mathbf{80,04}$$

7 - PANINOTECA

		SU	SA	Escluse
pub-birreria	mq	113,81		
deposito	mq	6,90		
cucina	mq	10,98		
wc	mq	3,87		
wc	mq	8,45		
TOTALE	mq	144,01	0,00	

$$SC = SU + 60\%SA = \text{mq } \mathbf{144,01}$$

8 - RISTORANTEPIANO TERRA

		SU	SA	Escluse
sala bar ristorante	mq	285,33		
vano deposito alimenti e bevande	mq	29,25		
cucina	mq	82,65		
antiwc spogliatoio	mq	19,12		
wc	mq	3,24		
wc	mq	1,98		
ct	mq			7,50
ripostiglio	mq	4,42		
antiwc	mq	8,94		
wc	mq	3,24		
wc	mq	1,98		
ripostiglio	mq	4,42		
antiwc	mq	8,94		
wc	mq	3,24		
wc	mq	1,98		
TOTALE	mq	458,73	0,00	

$$SC = SU + 60\%SA = \text{mq } \mathbf{458,73}$$

9 - MINI MARKET / BAZAR

		SU	SA	Escluse
mini market	mq	180,74		
magazzino	mq	24,23		
vano tecnico	mq			4,60
deposito	mq	14,13		
wc market	mq	10,08		
wc bazar	mq	8,32		
bazar	mq	69,23		
TOTALE	mq	306,73	0,00	

COMUNE DI COMACCHIO	E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0077943/2023 del 04/12/2023	
Firmatario: EMANUELE LUCIANI	

SC = SU + 60%SA = mq

306,73

10 - SERVIZI PIAZZOLA

		SU	SA	Escluse
servizi piazzola x18 blocchi	mq	463,68		
TOTALE	mq	463,68	0,00	

$$SC = SU + 60\%SA = \text{mq} \quad \underline{463,68}$$

11- SERVIZI IGIENICI / DOTAZIONI

		SU	SA	Escluse
wc pubblici	mq	66,00		
vano tecnico	mq			4,68
nursery	mq	10,92		
lavanderia	mq	11,73		
wc pubblici	mq	66,00		
TOTALE	mq	154,65	0,00	

$$SC = SU + 60\%SA = \text{mq} \quad \underline{154,65}$$

12-PALESTRA

		SU	SA	Escluse
palestra	mq	79,35		
disimpegno	mq	14,93		
wc dip.	mq	3,79		
punto ristoro+deposito	mq	12,89		
wc	mq	16,18		
spogliatoio	mq	14,23		
spogliatoio	mq	14,46		
wc	mq	16,55		
TOTALE	mq	172,38	0,00	

$$SC = SU + 60\%SA = \text{mq} \quad \underline{172,38}$$

RIEPILOGO

Fabbricato	Superficie Lorda SL	Sup. Utile Su	Sup. Accessoria Sa	Sup. Complessiva SC	U.M.
1	2740,30	2448,59	222,62	2582,16	mq
2	494,00	447,18	0,00	447,18	mq
3	312,00	265,96	0,00	265,96	mq
5	876,00	771,93	81,00	820,53	mq
6	100,00	80,04	0,00	80,04	mq
7	165,00	144,01	0,00	144,01	mq
8	512,39	458,73	0,00	458,73	mq
9	348,55	306,73	0,00	306,73	mq
10	540,00	463,68	0,00	463,68	mq
11	200,00	154,65	0,00	154,65	mq
12	200,00	172,38	0,00	172,38	mq
	3747,94	3265,29	81,00	3313,89	mq
	SL	Su	Sa	SC	

Compilata da:
Bondi Gianni
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Ferrara
N. 2035

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 29
Particella: 305
Subalterno: 1

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Comacchio
Via Acciaiuoli
civ. SNC

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Ferrara

Scheda n.1 Scala 1: 200



Piano Terra
h. 3.00



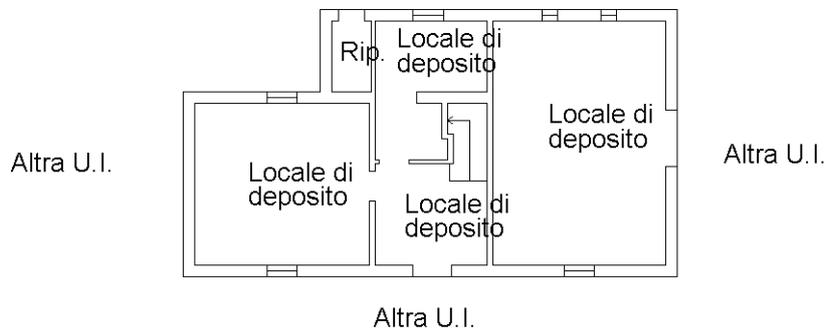
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ferrara

Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 29 Particella: 14 Subalterno: 85	Compilata da: Bondi Gianni Iscritto all'albo: Geometri Prov. Ferrara N. 2035
---	--

Planimetria
Scheda n. 29 Scala 1:200

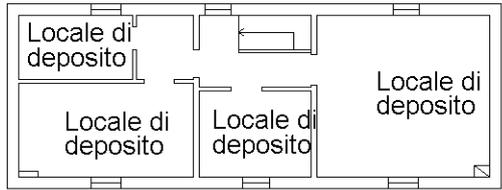
Fabbriato n. 28

Altra U.I.



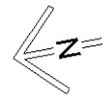
PIANO TERRA

H: 2.85 m



PIANO PRIMO

H: 2.85 m



AGENZIA DELLE ENTRATE
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ferrara

Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 29 Particella: 14 Subalterno: 85	Compilata da: Bondi Gianni Iscritto all'albo: Geometri Prov. Ferrara N. 2035
---	--

Planimetria
Scheda n. 30 Scala 1:200

Fabbriato n. 29



Piano Terra