Firmato digitalmente da ALESSANDRO GUIDONI
CN = GUIDONI ALESSANDRO
Titolo = Ingegnere
Organizzazione = non presente
C = IT

…TA' DI ORBASSANO
…METROPOLITANA DI TORINO

SUE 217/18
…trumento Urbanistico Esecutivo
…1.5.5.1 del P.R.G.C. vigente - Cat. G1
…a fra Strada Rivalta e Strada Gerbido
…ntervento di Rigenerazione Urbana
variante a SUE n. 211/2017 approvato con DGC n. 106 dell' 08/06/2018

PROPRIETA' - RICHIEDENTI

PLASTIC GOMMA TORINO S.r.l.
Via Bricherasio, 7
10128 - Torino
P. IVA 01768570010

BERTENASCO ALFREDO
Via San Felice, 68
10025 - Pino Torinese
C.F BRTLRD37H21L219U

RABINO EDOARDA
Via San Felice, 68
10025 - Pino Torinese
C.F RBNDRD39B44L219G

PROMISSARIO ACQUIRENTE
RICHIEDENTE PER L'AREA COMMERCIALE

EMME S.r.l.
Via San Valentino, 2 - 00197 - Roma
C.F. - P. IVA 14096411005

PROGETTISTI

GUIDONI Ing. Alessandro
Via San Donato, 57
10144 - Torino
Tel. 011 7731377
C.F. GDNLSN60H21L219Q

POGNANTE Geom. Carlo
Via III Reggimento Alpini, 9
10043 - Orbassano (To)
Tel. 011 9031908
C.F. PGNCRL48L31B216S
Firmato digitalmente da POGNANTE CARLO
Data: 2018.11.30 16:37:14 +01'00'

ELABORATO SOSTITUTIVO

TAV. 3/7: DATI DI PIANO, DATI DI PROGETTO, SUPERFICI CATASTALI, PLANIMETRIA E CALCOLI STANDARD PUBBLICI E PRIVATI, PLANIMETRIA SOVRAPPOSTA ALLA MAPPA CATASTALE

30 NOVEMBRE 2018

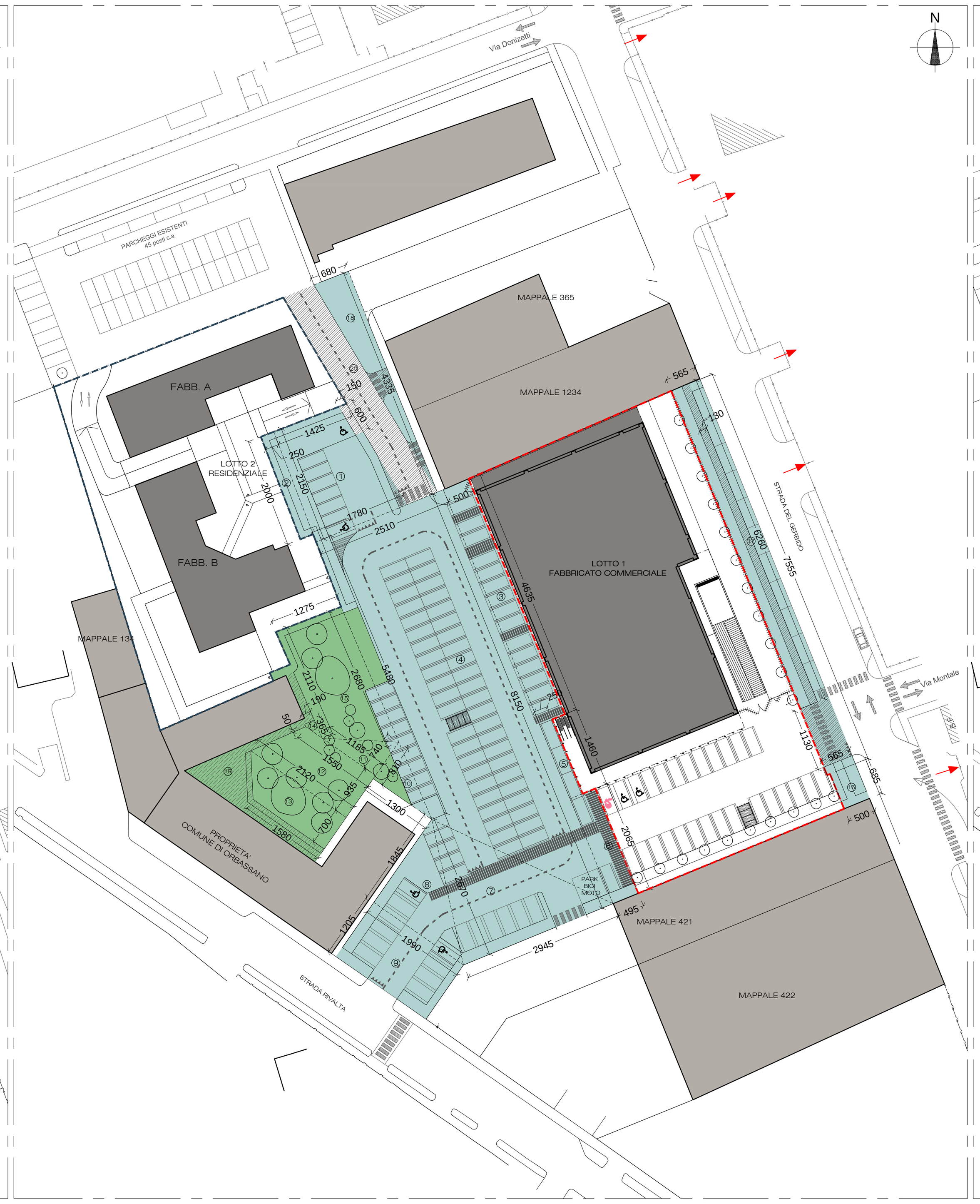
A termine di Legge ci riserviamo la proprietà di questo disegno con il divieto di riprodurlo o comunque renderlo noto a terzi senza la preventiva autorizzazione, salvo quanto previsto dalla L.241/90 e s.m.i. art 22-23-24-25

LEGENDA

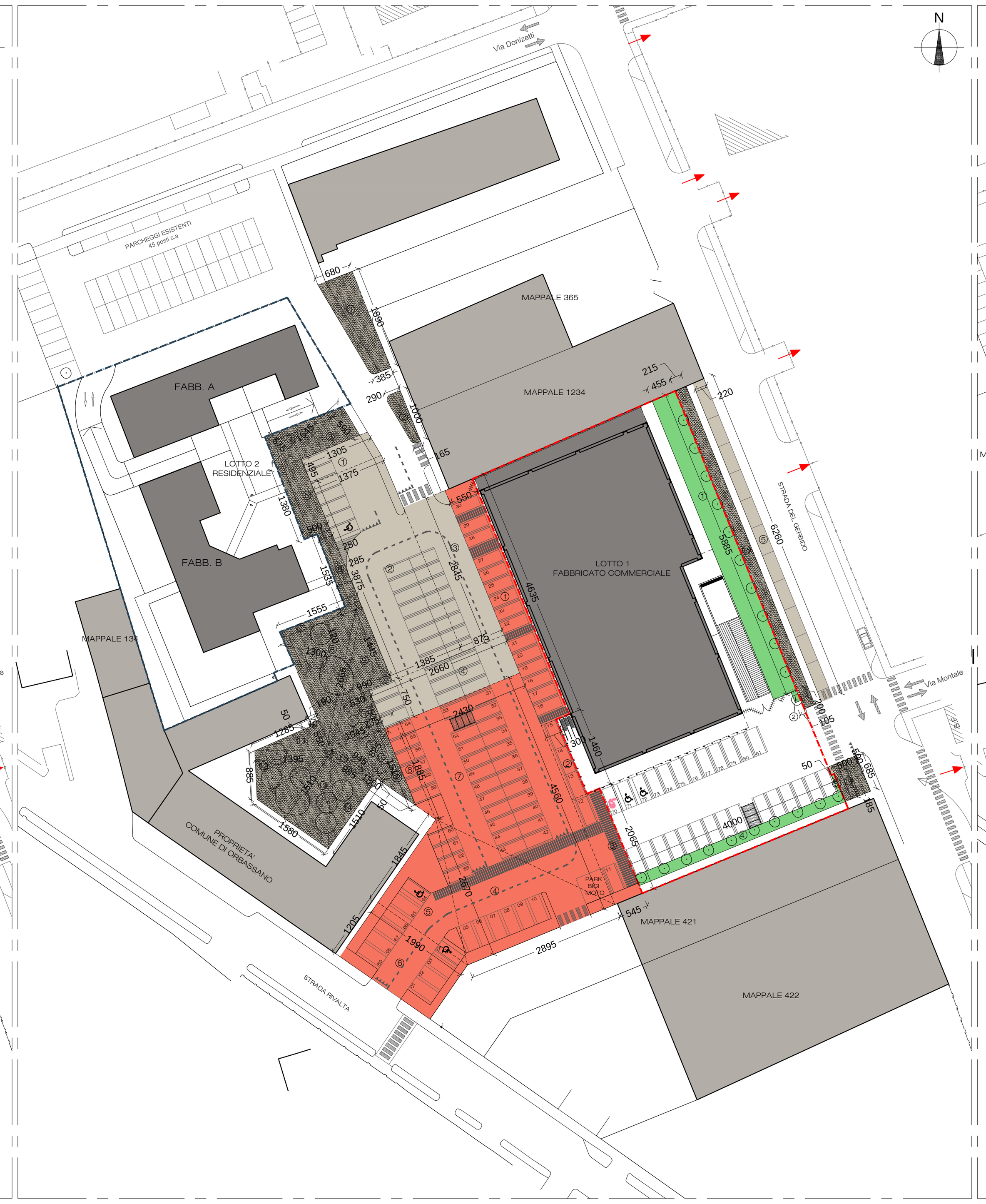
- AREE ASSOGGETTATE – planimetria 2
- AREE IN DISMISSIONE – planimetria 2 - stralcio planimetria 2
- STANDARD PUBBLICI RESIDENZA - PARCHEGGIO – planimetria 3
- STANDARD PUBBLICI RESIDENZA - VERDE – planimetria 3
- STANDARD PUBBLICI COMMERCIALE - PARCHEGGIO – planimetria 3
- STANDARD PRIVATI RESIDENZA - PARCHEGGIO – planimetria 6
- STANDARD PRIVATI RESIDENZA - VERDE – planimetrie 1-8
- STANDARD PRIVATI COMMERCIALE - PARCHEGGIO – planimetria 7
- STANDARD PRIVATI COMMERCIALE - VERDE – planimetria 3
- SUPERFICIE FONDIARIA LOTTO 1 - COMMERCIALE – planimetria 4
- SUPERFICIE FONDIARIA LOTTO 2 - RESIDENZIALE – planimetria 4
- NUOVA VIABILITA' – planimetria 2
- AREA GIA' UTILIZZATA DAL COMUNE DI ORBASSANO – planimetria 2

PLANIMETRIA GENERALE SOVRAPPOSTA ALLA MAPPA CATASTALE 1:500
PLANIMETRIA 1

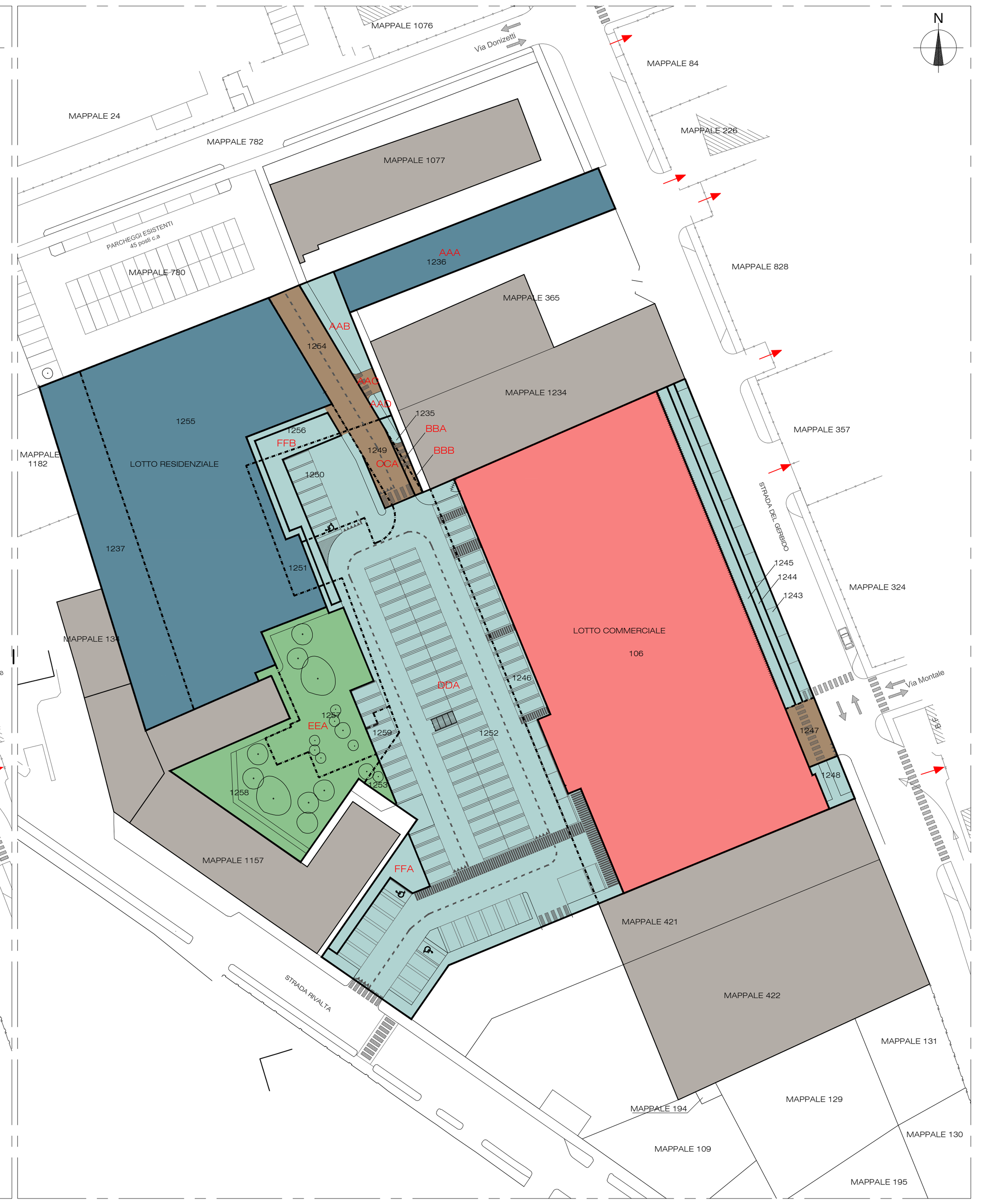
PLANIMETRIA GENERALE 1:500
AREE IN DISMISSIONE O ASSOGGETTATE
PLANIMETRIA 2



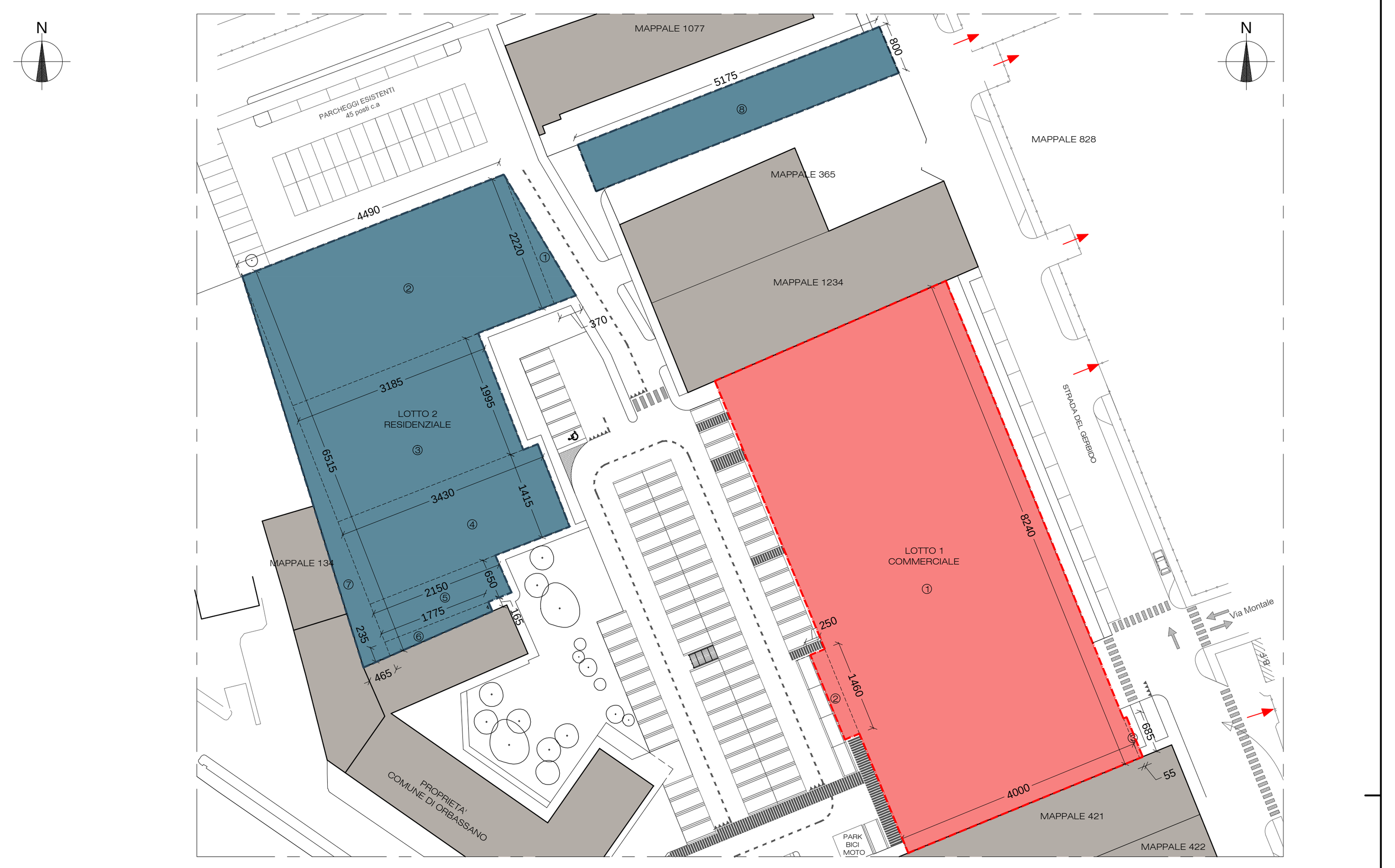
PLANIMETRIA GENERALE 1:500
STANDARD PUBBLICI - AREA COMMERCIALE E AREA RESIDENZIALE
STANDARD PRIVATI - VERDE SU TERRAPIENO LOTTO COMMERCIALE
PLANIMETRIA 3



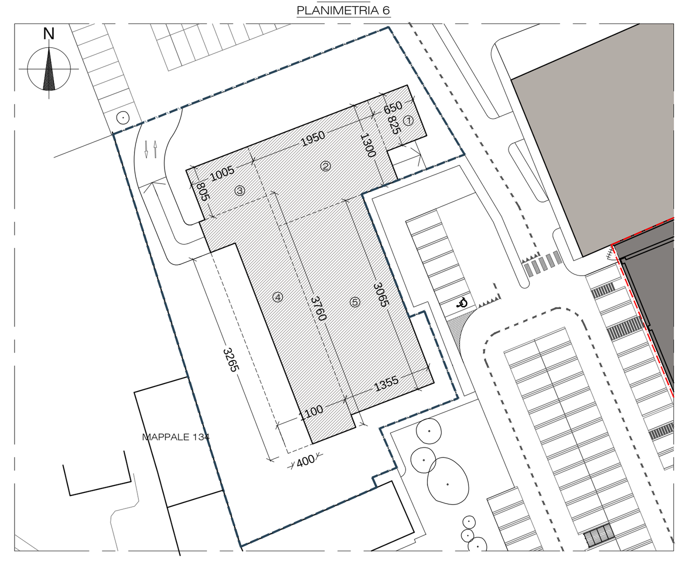
PLANIMETRIA GENERALE 1:500
FRAZIONAMENTI CATASTALI IN PROGETTO
PLANIMETRIA 4



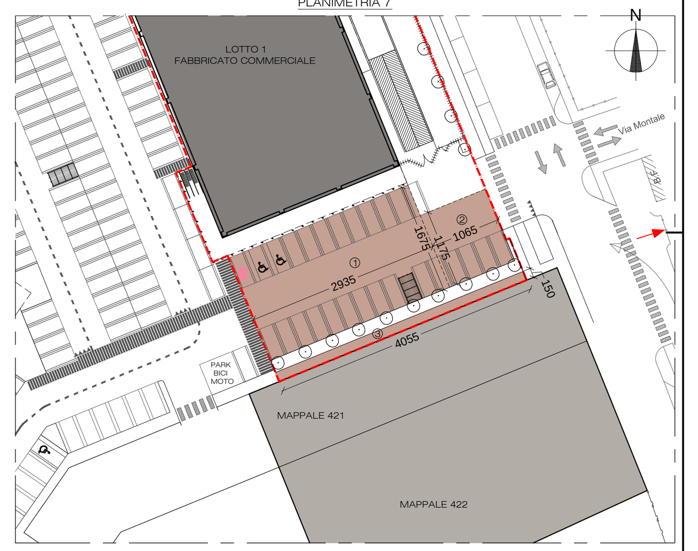
ESTENSIONE FONDIARIA DEI LOTTI IN PROGETTO 1:500
PLANIMETRIA 5



STANDARD PRIVATI - PARCHEGGIO PRIVATO LOTTO RESIDENZIALE 1:500
PLANIMETRIA 6



STANDARD PRIVATI - PARCHEGGIO PRIVATO LOTTO COMMERCIALE 1:500
PLANIMETRIA 7



DATI DI PIANO

DESCRIZIONE	PRGC VIGENTE
CODICE AREA	1.5.5 e 1.5.5.1
CATEGORIA	G1
DESTINAZIONE D'USO	1.5.5 R-T 1.5.5.1 SP3,4,6
INTERVENTO EDILIZIO	D/NC
MODALITA' D'INTERVENTO	S.U.E.
INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE	m^3/m^2 2,00
ALTEZZA MASSIMA	4 P.F.T. compreso Pilotis + Sott. Abitabile 5 P.F.T. compreso Pilotis + Sott. Abitabile per il 30% della sup. coperta complessiva dei fabbricati a prevalente destinazione residenziale
ARRETRAMENTI - DISTANZE	Fronte nord 25,00 m Strada del Gerbido 5,00 m
STANDARD PUBBLICI DERIVANTI DAL RESIDENZIALE Superficie in dismissione DERIVANTI DAL COMMERCIALE Superficie in dismissione di cui sup. per parcheggi	 25,00 m^2/ab. 80% della SLP Commerciale 40% della superficie in dismissione
STANDARD PRIVATI Sup. per parcheggi derivanti dal residenziale Sup. per parcheggi derivanti dal commerciale Sup. per verde su terrapieno derivante dal residenziale Sup. per verde su terrapieno derivante dal commerciale	 1 $m^2/10\ m^3$ 1 $m^2/10\ m^3$ 3 m^2/ab. con minimo di 60 m^2 10% della s.f. del lotto commerciale

DATI METRICI

DESCRIZIONE	PRGC VIGENTE	PRGC ADOTTATO con delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 12/03/2018	DATI DI PROGETTO PROGETTO - VERIFICA POSITIVA
SUPERFICIE TERRITORIALE		m^2 16.083,00	
SUPERFICIE COMPARTO (TABELLA "A")	m^2 11.285,00	m^2 11.285,00	m^2 11.285,00
Superficie Fondiaria "Lotto 1" (commerciale)			VEDI TABELLA 5 m^2 3.336,27
Superficie Fondiaria "Lotto 2" (residenziale)			VEDI TABELLA 5 m^2 2.899,33
SLP "Lotto 1" (commerciale)		m^2 6.000,00	m^2 1.743,00 < m^2 6.000,00
SLP fabbricato commerciale			m^2 1.652,00
SLP passaggio coperto (escluso dalla volumetria)			m^2 91,00
VOLUMETRIA TOTALE	m^2 11.285,00 x 2,00 m^3/m^2 = m^3 22.570,00	m^2 16.083,00 x 2,00 m^3/m^2 = m^3 32.167,00	
SUDDIVISA IN:			
VOLUMETRIA COMMERCIALE	m^2 1.652,00 x 3,95 m = m^3 6.525,40		m^2 1.652,00 x 3,95 m = m^3 6.525,40
VOLUMETRIA RESIDENZIALE	m^3 22.570,00 - m^3 6.525,40 = m^3 16.044,60	m^2 11.285,00 x 2,00 m^3/m^2 = m^3 22.570,00	m^3 8.550,00 < m^3 16.044,60
RAPPORTO V/S	V/S < 5 m^3/m^2		8.550,00 m^3 / 2.899,33 m^2 = 2,95 m^3/m^2 < 5 m^3/m^2
SUPERFICIE COPERTA			
Residenziale	m^2 2.899,33 x 80% = m^2 2.319,46		VEDI TABELLA 4 m^2 825,48 < m^2 2.319,46
Commerciale	m^2 3.336,27 x 80% = m^2 2.669,02		VEDI TABELLA 4 m^2 1.905,68 < m^2 2.669,02
Complessiva di piano		11.285,00 x (1/3) = m^2 3.761,66	(825,48+1,905,68)= m^2 2.731,16 < m^2 3.761,66
ABITANTI INSEDIABILI			
Residenziale	m^3 8.550,00/90 m^3/ab. = 95,00 ab.	m^3 8.550,00/120 m^3/ab. = 71,25 ab.	
STANDARD PUBBLICI DERIVANTI DAL RESIDENZIALE	RICHIESTI	RICHIESTI	PROGETTO
Superficie a standard pari 25 m^2/ab.	95,00 ab. x 25 m^2/ab. = m^2 2.375,00	71,25 ab. x 25 m^2/ab. = m^2 1.781,25	VEDI TABELLA 1 m^2 2.379,06 > m^2 2.375,00
Superficie a verde	95,00 ab. x 12,50 m^2/ab. = m^2 1.187,50	71,25 ab. x 15,00 m^2/ab. = m^2 1.068,75	VEDI TABELLA 1 m^2 1.188,05 > m^2 1.187,50
Superficie a parcheggio	95,00 ab. x 12,50 m^2/ab. = m^2 1.187,50	71,25 ab. x 10,00 m^2/ab. = m^2 712,50	VEDI TABELLA 1 m^2 1.191,01 > m^2 1.187,50
DERIVANTI DAL COMMERCIALE			
Superficie a standard pari all'80% della SLP commerciale	1.743,00 m^2 x 80% = m^2 1.394,40	1.743,00 m^2 x 100% = m^2 1.743,00	
di cui superficie per parcheggi	1.394,40 m^2 x 40% = m^2 557,76	1.743,00 m^2 x 50% = m^2 871,50	(non verificato in quanto norma meno restrittiva)
Superficie per parcheggi secondo il D.C.R. 191-43016	78 posti auto x 26 m^2 = m^2 2.028,00		VEDI TABELLA 1 m^2 2.044,06 > m^2 2.028,00
TOTALE AREE IN DISMISSIONE O ASSOGGETTAMENTO			VEDI TABELLA 1 m^2 5.049,40
STANDARD PRIVATI	RICHIESTI	RICHIESTI	PROGETTO
Sup. per parcheggi residenziale	m^3 8.550,00 x 1 $m^2/10\ m^3$ = m^2 855,00	m^3 8.550,00 x 1 $m^2/10\ m^3$ = m^2 855,00	VEDI TABELLA 2 m^2 1.086,34 > m^2 855,00
Sup. per verde su terrapieno residenziale	95,00 ab. x 3 m^2/ab. = m^2 285,00	1.669,58 x 60% = m^2 1.001,75	VEDI TABELLA 3 m^2 1.168,53 > m^2 1.001,75
Sup. per parcheggi commerciale	m^3 6.525,40 x 1 $m^2/10\ m^3$ = m^2 652,54	m^3 6.525,40 x 1 $m^2/10\ m^3$ = m^2 652,54	VEDI TABELLA 2 m^2 677,58 > m^2 652,54
Sup. per verde su terrapieno commerciale	3.336,27 m^2 x 10% = m^2 333,63	3.336,27 m^2 x 10% = m^2 333,63	VEDI TABELLA 3 m^2 346,37 > m^2 333,63

TABELLA "A": SUPERFICI CATASTALI PRIVATE

Proprietari	Dati C.T. al 10/07/2017 ante frazionamenti Foglio 26 Particelle NN.	Superficie particelle m^2	Superficie totale m^2
Proprietà partecipanti al piano			
Plastic Gomma Torino S.r.l.	106	4.084,00	10.723,00
	1235	2.946,00	
	1236	3.693,00	
Bertenasco A. - Rabino E.	1237	562,00	562,00
			11.285,00
Proprietà non partecipanti al piano			
Orbassea S.r.l.	421	1.061,00	3.094,00
	422	2.033,00	
Quaglino - Grandi	365	989,00	1.876,00
	1234	887,00	
Rolle	134 parte	162,00	162,00
			5.132,00

Superficie catastale totale	11.285,00 + 5.132,00 =	m^2 16.417,00		
Superficie minima per la proposta di piano pari a 2/3 della superficie totale	16.417,00 x (2/3) =	m^2 10.944,67	<	m^2 11.285,00

TABELLA "B" : STANDARD AGGIUNTIVO

STANDARD AGGIUNTIVO:
CALCOLO SUPERFICIE A PARCHEGGIO PER MEDIE STRUTTURE DI VENDITA DI TIPO MISTO

SUL commerciale prevista pari a m^2 1.652,00 suddivisa in:

S = Superficie di vendita massima m^2 1.074,00
Superficie a servizi m^2 578,00

Calcolo fabbisogno totale N. posti a parcheggio per medie strutture di vendita di tipo misto (M-SAM3 con superficie di vendita da m^2 901 a m^2 1.800)

N = 60 + 0,10 x (S - 900) = 60 + 0,10 x (1.074 - 900) = 78 Posti Parcheggio

Totale N. posti a parcheggio in progetto = 83 posti parcheggio > 78 posti parcheggio

TABELLA 1

SUPERFICIE COMPLESSIVA AREE ASSOGGETTATE ED IN DISMISSIONE – PLANIMETRIA 2

N.	Calcolo		Superficie
1	[(14,25+17,80)/2]x21,50-(6,00x1,50)=	m^2	335,54
2	(20,00x2,50)=	m^2	50,00
3	(46,35x5,00)=	m^2	231,75
4	[(81,50+54,80)/2]x25,10=	m^2	1710,57
5	(2,50x14,60)=	m^2	36,50
6	(4,95x20,65)=	m^2	102,22
7	(29,45x26,70)/2=	m^2	393,16
8	(18,45x19,90)/2=	m^2	183,58
9	(12,05x19,90)=	m^2	239,80
10	(8,10x13,00)/2=	m^2	52,65
11	(7,40x11,85)/2=	m^2	43,84
12	[(21,20+15,50)/2]x9,35=	m^2	171,57
13	[(21,20+15,80)/2]x7,00=	m^2	129,50
14	[(3,65+0,50)/2]x1,90=	m^2	3,94
15	[(26,80+21,10)/2]x12,75=	m^2	305,36
16	(5,00x6,85)=	m^2	34,25
17	(5,65x75,55)-[(62,60x1,30)+(11,30x5,65)=	m^2	281,63
18	(43,35x6,80)/2-[[(3,85+2,90)/2]x4,45+[(10,00+10,15)/2]x1,50]=	m^2	117,26
19	Area già in utilizzata dal Comune	m^2	197,64
20	Viabilità	m^2	428,64
		m^2	**5049,40**

AREE IN DISMISSIONE (COMPRESE NELLE "AREE COMPLESSIVE") – STRALCIO PLANIMETRIA 2

N.	Calcolo		Superficie
1	(12,95x1,20)=	m^2	15,54
2	(26,65x13,00)/2=	m^2	173,23
3	(14,50x9,90)/2=	m^2	71,78
4	(1,90x0,50)=	m^2	0,95
5	(12,85x5,50)/2=	m^2	35,34
6	(8,85x13,95)/2=	m^2	61,73
7	(15,80x15,10)/2=	m^2	119,29
8	(15,10x9,80)/2=	m^2	73,99
9	[(9,85+9,45)/2]x0,50=	m^2	4,82
10	(18,00x8,25)/2=	m^2	74,25
11	[(5,30+10,45)/2]x7,50=	m^2	59,06
12	Area già in utilizzata dal Comune	m^2	197,64
		m^2	**887,61**

AREE ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO

Superficie complessiva aree assoggettate ed in dismissione	m^2	5049,40
a dedurre		
Superficie aree in dismissione	m^2	887,61
	m^2	**4161,79**

VERIFICA STANDARD PUBBLICI IN PROGETTO

PARCHEGGIO - AREA RESIDENZIALE – PLANIMETRIA 3

N.	Calcolo		Superficie
1	[(13,10+13,75)/2]x4,95=	m^2	66,45
2	[(13,75+13,85)/2]x38,80=	m^2	535,44
3	(28,45x8,75)=	m^2	248,94
4	(26,60x7,50)=	m^2	199,50
5	(62,60x2,20)=	m^2	137,72
		m^2	**1188,05**

PARCHEGGIO E VERDE - AREA COMMERCIALE – PLANIMETRIA 3

N.	Calcolo		Superficie
1	(46,35x5,50)=	m^2	254,93
2	(3,00x14,60)=	m^2	43,80
3	(5,45x20,65)=	m^2	112,54
4	(28,95x26,70)/2=	m^2	386,48
5	(18,45x19,90)/2=	m^2	183,57
6	(12,05x19,90)=	m^2	239,79
7	[(45,60+18,85)/2]x24,30=	m^2	783,06
8	[(15,10+18,85)/2]x2,35 =	m^2	39,89
		m^2	**2044,06**

VERDE - AREA RESIDENZIALE – PLANIMETRIA 3

N.	Calcolo		Superficie
1	[(6,80+3,85)/2]x18,90=	m^2	100,64
2	[(2,90+1,65)/2]x10,00=	m^2	22,75
3	(5,86x16,45)/2=	m^2	48,20
4	(5,75x16,45)/2=	m^2	47,29
5	(13,80x5,00)=	m^2	69,00
6	[(2,50+2,85)/2]x15,35=	m^2	41,06
7	(15,55x1,20)=	m^2	18,66
8	(26,65x13,00)/2=	m^2	173,23
9	(14,45x9,90)/2=	m^2	71,53
10	(1,90x0,50)=	m^2	0,95
11	(12,85x5,50)/2=	m^2	35,34
12	(8,85x13,95)/2=	m^2	61,73
13	(15,80x15,10)/2=	m^2	119,29
14	(15,10x9,85)/2=	m^2	74,37
15	[(9,85+9,45)/2]x0,50=	m^2	4,83
16	(18,00x8,25)/2=	m^2	74,25
17	(62,60x2,15)=	m^2	134,59
18	[(5,30+10,45)/2]x7,50=	m^2	59,06
19	(6,85x5,00)=	m^2	34,25
		m^2	**1191,01**

VERIFICA

Standard pubblici commerciale	m^2	2044,06
Standard parcheggio pubblico residenziale	m^2	1188,05
Standard verde pubblico residenziale	m^2	1191,01
Area già in utilizzata dal Comune	m^2	197,64
Viabilità	m^2	428,64
	m^2	**5049,40**

TABELLA 2

STANDARD PRIVATI - PARCHEGGIO

LOTTO 1 - COMMERCIALE – PLANIMETRIA 7

N.	Calcolo		Superficie
1	(29,35x16,75)=	m^2	491,61
2	(10,65x11,75)=	m^2	125,14
3	(40,55x1,50)=	m^2	60,83
		m^2	**677,58**

LOTTO 2 - RESIDENZIALE – PLANIMETRIA 8

N.	Calcolo		Superficie
1	(6,50x8,25)=	m^2	53,63
2	(19,50x13,00)=	m^2	253,50
3	(10,05x8,05)=	m^2	80,90
4	(11,00x37,60)-(4,00x32,65)=	m^2	283,00
5	(13,55x30,65)=	m^2	415,31
		m^2	**1086,34**

TABELLA 3

STANDARD PRIVATI - VERDE SU TERRAPIENO

LOTTO 1 - COMMERCIALE – PLANIMETRIA 3

N.	Calcolo		Superficie
1	(58,85x4,55)=	m^2	267,77
2	(2,00x1,05)=	m^2	2,10
3	(5,00x0,50) =	m^2	2,50
4	(1,85x40,00)=	m^2	74,00
		m^2	**346,37**

LOTTO 2 - RESIDENZIALE – PLANIMETRIA 8

N.	Calcolo		Superficie
1	(3,70x17,35)/2=	m^2	32,10
2	(33,00x5,10)=	m^2	168,30
3	DA ELABORATORE	m^2	24,46
4	(3,15x6,00)=	m^2	18,90
5	(2,05x1,00)=	m^2	2,05
6	$(1,00^2$x3,14)/4	m^2	0,78
7	DA ELABORATORE	m^2	20,85
8	[(4,00+1,30)/2]x31,90	m^2	84,54
9	[(4,10+2,00)/2]x24,30	m^2	74,12
10	(18,70x7,25)/2=	m^2	67,79
11	(18,70x4,90)/2=	m^2	45,82
12	(20,20x5,90)/2=	m^2	59,59
13	(11,95x6,10)/2=	m^2	36,45
14	(19,80x5,80)/2=	m^2	57,42
15	(19,80x6,20)/2=	m^2	61,38
16	(51,75x8,00)=	m^2	414,00
		m^2	**1168,53**

TABELLA 4

SUPERFICI COPERTE

LOTTO 1 - COMMERCIALE – PLANIMETRIA 10

N.	Calcolo		Superficie
1	SLP	m^2	1743,00
2	(5,00x4,75)=	m^2	23,75
3	(1,55x14,40)=	m^2	22,32
4	(2,90x21,60)=	m^2	62,64
5	(2,90x2,50)=	m^2	7,25
6	(3,20x14,60)=	m^2	46,72
		m^2	**1905,68**

LOTTO 2 - RESIDENZIALE – PLANIMETRIA 8

N.	Calcolo		Superficie
1	(6,50x12,00)=	m^2	78,00
2	(12,95x7,00)=	m^2	90,65
3	(16,55x12,00)=	m^2	198,60
4	(4,00x10,00)=	m^2	40,00
5	(8,00x20,65)=	m^2	165,20
6	(4,25x4,25)/2=	m^2	9,03
7	(12,00x11,00)=	m^2	132,00
8	(11,00x10,00)-(2,50x1,00)=	m^2	107,50
9	(3,00x1,50)=	m^2	4,50
		m^2	**825,48**

TABELLA 5

SUPERFICI FONDIARIE

LOTTO 1 - COMMERCIALE – PLANIMETRIA 5

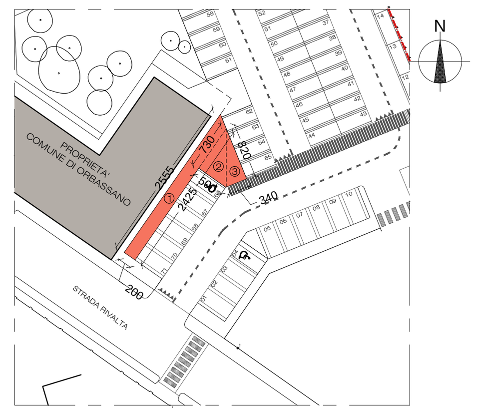
N.	Calcolo		Superficie
1	(82,40x40,00)=	m^2	3296,00
2	(2,50x14,60)=	m^2	36,50
3	(0,55x6,85)=	m^2	3,77
		m^2	**3336,27**

LOTTO 2 - RESIDENZIALE – PLANIMETRIA 5

N.	Calcolo		Superficie
1	(22,20x3,70)/2=	m^2	41,07
2	(44,90x22,20)=	m^2	996,78
3	(31,85x19,95)=	m^2	635,41
4	(34,30x14,15)=	m^2	485,35
5	(21,50x6,50)=	m^2	139,75
6	[(1,65+2,35)/2]x17,75=	m^2	35,50
7	(4,65x65,15)/2=	m^2	151,47
8	(51,75x8,00)=	m^2	414,00
		m^2	**2899,33**

STRALCIO PLANIMETRIA 2
INDIVIDUAZIONE AREA IN DISMISSIONE 1:500

STRALCIO PLANIMETRIA 3
STANDARD PUBBLICO COMMERCIALE
QUANTIFICAZIONE AREA VERDE 1:500



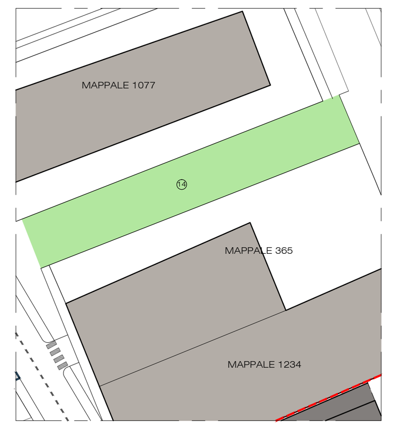
N.	Calcolo		Superficie
1	[(25,55+24,25)/2]x2,00=	m^2	49,80
2	(7,30x5,00)/2=	m^2	18,25
3	(8,20x3,40)/2=	m^2	13,94
		m^2	**81,99**

STRALCIO PLANIMETRIA 8
INDIVIDUAZIONE AREA LIBERA LOTTO RESIDENZIALE
1:500

AREA LIBERA

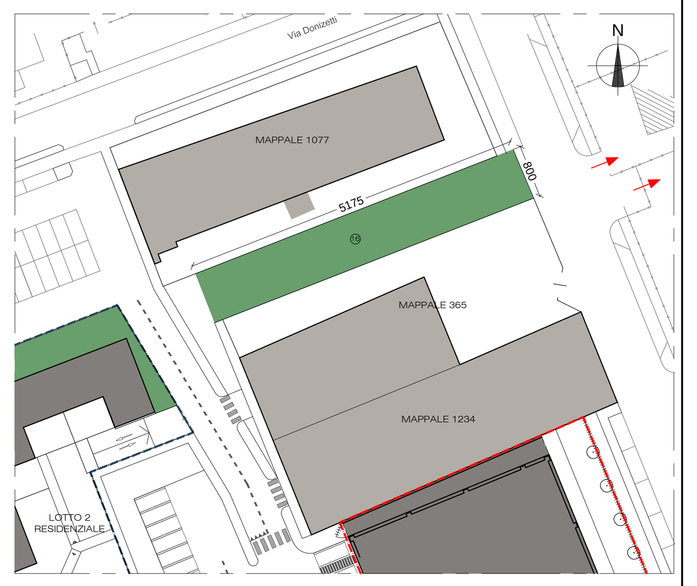
LOTTO 2 - RESIDENZIALE

N.	Calcolo		Superficie
1	(12,95x5,00)=	m^2	64,75
2	(6,60x4,95)=	m^2	32,67
3	(9,30x5,25)=	m^2	48,83
4	[(14,80+20,60)/2]x5,80=	m^2	102,66
5	[(4,90+5,60)/2]x4,00=	m^2	21,00
6	(4,05x1,90)/2=	m^2	3,85
7	(1,70x0,85)/2=	m^2	0,72
8	[(8,40+1,70)/2]x6,75=	m^2	34,09
9	(5,60x8,40)=	m^2	47,04
10	(5,05x0,85)=	m^2	4,29
11	(7,65x5,05)=	m^2	38,63
12	(16,05x4,95)=	m^2	79,45
13	(6,50x3,55)=	m^2	23,08
14	SUP. VERDE SU TERRAPIENO	m^2	1168,53
		m^2	**1669,58**



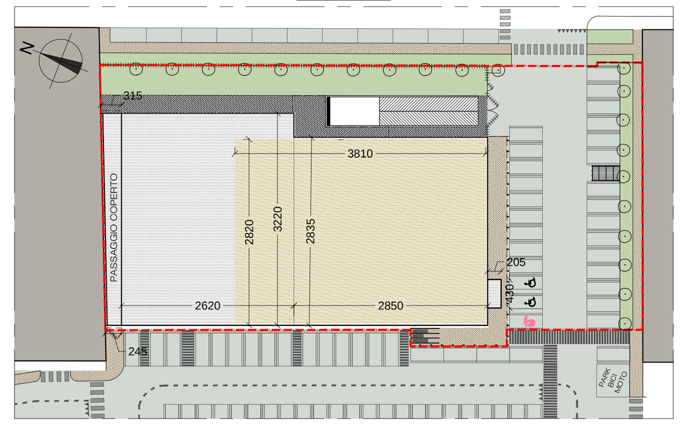
AREA LIBERA

STANDARD PRIVATI - VERDE SU TERRAPIENO LOTTO RESIDENZIALE - SUPERFICIE COPERTA LOTTO RESIDENZIALE 1:500
PLANIMETRIA 8



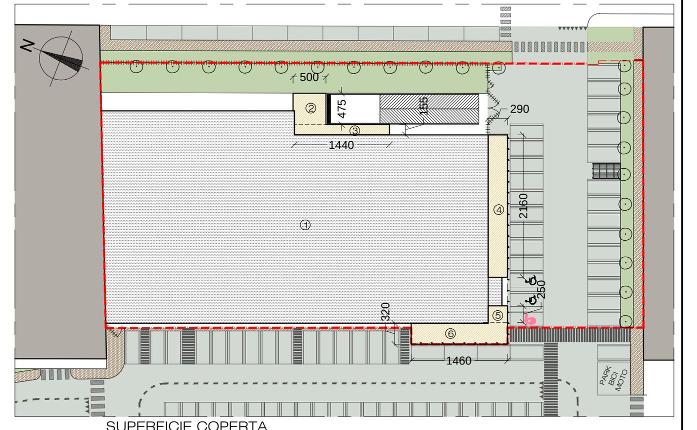
SUPERFICIE COPERTA

SCHEMA SLP E AREA DI VENDITA - FABBRICATO COMMERCIALE 1:500
PLANIMETRIA 9



LOCALIZZAZIONE INDICATIVA DELL'AREA DI VENDITA

SUPERFICIE COPERTA - LOTTO COMMERCIALE 1:500
PLANIMETRIA 10



SUPERFICIE COPERTA
SLP
TETTOIE