

Rozzano – Lombardei

Zona de construcción en el suroeste de Milán

Número de propiedad: Immo-2021-322



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 3.000.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 9.300 m²

Número de propiedad: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardiei

- De un vistazo
- La propiedad
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardiei

De un vistazo

| | | | |
|-----------------------|---------------|--------------------|--------------------------|
| Número de propiedad | Immo-2021-322 | Precio de compra | 3.000.000 EUR |
| Ocupación a partir de | 15.05.2024 | Tipo de objeto | Terreno |
| | | Comisión | Sujeto a comisión |
| | | Espacio total | ca. 9.300 m ² |
| | | Espacio utilizable | ca. 0 m ² |

Número de propiedad: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardei

La propiedad



PROGETTO PLANIVOLUMETRICO CON VOLUMI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE



FOTO AEREA CON PERIMTRAZIONE AREA D' INTERVENTO

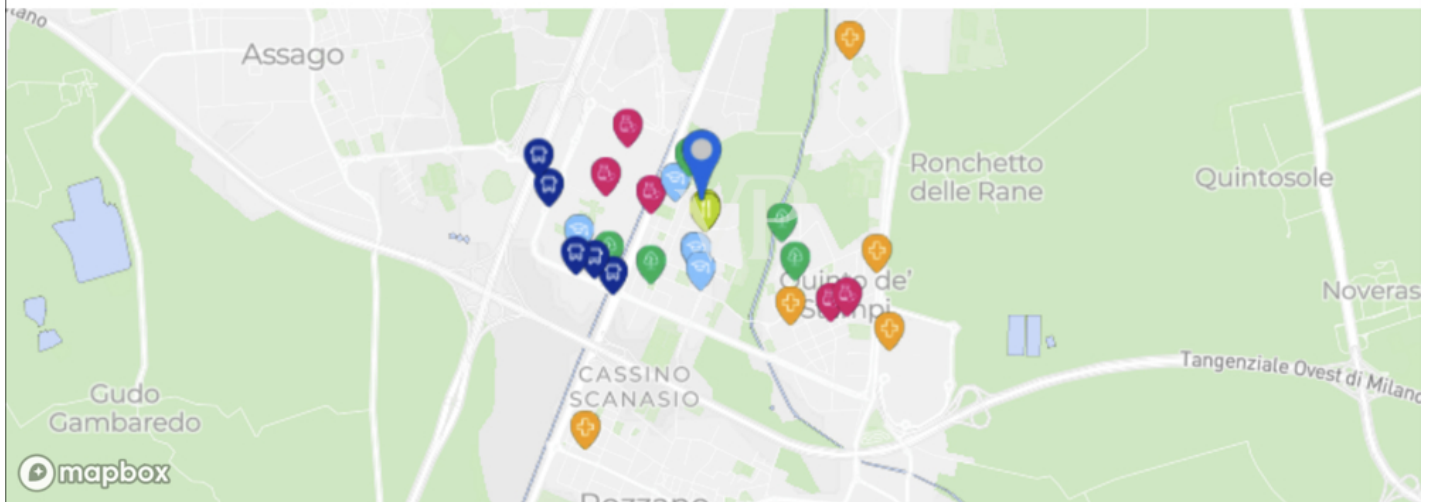
Número de propiedad: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardei

La propiedad



Número de propiedad: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardia

La propiedad



Farmacie

| m | Nome |
|-------|---|
| 331 | Farmacia Valleambrosia - aperta 7 giorni su 7 |
| 559 | Farmacia Assago - Milanofiori S.R.L. |
| 600 | Progine Farmaceutici |
| 1,138 | Farmacia Comunale N.1 |
| 1,194 | Sisthema Srl |

Cibo e bevande

| m | Nome |
|-----|-------------------------------------|
| 195 | Pizzeria D'Asporto - Mister Pizza |
| 203 | Ristorante Rikscio Di Zhou Hongyuan |
| 213 | Trattoria Delle Rose |
| 216 | Filocamo Stefano |
| 219 | Bar Tabacchi La Valle Dell'Eden |

Scuole

| m | Nome |
|-----|---|
| 162 | Scuola dell'infanzia di via Monte Abetone |
| 465 | Scuola |
| 468 | Scuola Primaria Via Alberelle |
| 589 | Scultura Valleambrosia |
| 846 | Scuola nautica Spotornoli Milano |

Ospedali

| m | Nome |
|-------|---------------------------|
| 987 | CPS Rozzano |
| 1,212 | Artsana (S.P.A.) |
| 1,284 | Operatore Socio Sanitario |
| 1,537 | Humanitas Medical Care |
| 1,754 | Centro Fisioterapia |

Parchi

| m | Nome |
|-----|--------------------|
| 149 | Parco comunale |
| 586 | Divertilandia |
| 633 | Parco Deadwhospeak |
| 740 | Parco pubblico |
| 796 | Area Cani 1 |

Trasporti

| m | Nome |
|-------|--|
| 829 | ROZZANO-Valleambrosia-SS35 (Milanofiori) |
| 846 | MILANOFIORI Via Gran S. Bernardo |
| 929 | ROZZANO-Milanofiori Gran S.Bernardo |
| 962 | ASSAGO Milanofiori Forum M2 |
| 1,032 | Assago Milanofiori Forum |

Número de propiedad: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardiei

La propiedad



Número de propiedad: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardiei

La propiedad



Número de propiedad: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardesi

La propiedad

| | | |
|-------------------------|--|------------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | | 9.300,00mq |
| SL ESISTENTE | | 5.345,00mq |
| SL MAX EDIFICABILE | | 9.300,00mq |
| INDICE MAX | | 1mq/mq |

1) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

| | | | | | |
|---|------------|---|-----|--|-------------|
| SL ESISTENTE | | | | | 5.345,00mq |
| PREMIALITA' - RIGENERAZIONE ED EFFICIENTAMENTO +25% | 5.345,00mq | * | 25% | | 1.336,25mq |
| SL DISPONIBILE | | | | | 6.681,25mq |
| VOLUME | 6.681,25mq | * | 3 | | 20.043,75mc |

| | | | | | |
|-----------------------------|-------------|---|---------|-----|--------------|
| ONERI PRIMARIA E SECONDARIA | 20.043,75mc | * | 58,72 € | 60% | 470.787,60 € |
|-----------------------------|-------------|---|---------|-----|--------------|

| | | | | | |
|-------------------|--|--|--------------|-----|--------------|
| COSTO COSTRUZIONE | | | 231.131,80 € | 20% | 185.704,80 € |
|-------------------|--|--|--------------|-----|--------------|

| | | | | | |
|----------|------------|---|------------|--------------------|------------|
| STANDARD | 1.336,25mq | / | 35 | | 38,18 |
| | 38,18 | * | 45,23mq/ab | | 1.726,82mq |
| | 1.726,82mq | - | 2.700,00mq | (area in cessione) | -973,18mq |

| | | | | | |
|-------------------------|--------|---|----------|--|--------|
| MONETIZZAZIONE STANDARD | 0,00mq | * | 120,00 € | | 0,00 € |
|-------------------------|--------|---|----------|--|--------|

| | | | | | |
|-------------------------------|--|--|--|--|--------------|
| TOTALE ONERI RISTRUTTURAZIONE | | | | | 656.492,40 € |
|-------------------------------|--|--|--|--|--------------|

**art. 17, comma 4-bis, del Testo Unico dell'Edilizia, come riformato dal D.L. Semplificazioni convertito in legge e del nuovo comma 7-ter introdotto, in sede di conversione, dalla L. n. 120/2020 all'art. 10 del D.L. Semplificazioni.

***art. 44 comma 8 della L.R. 12/2005

SUPERFICI PARTICELLE CATASTALI

le superfici al catasto terreni sono le seguenti:

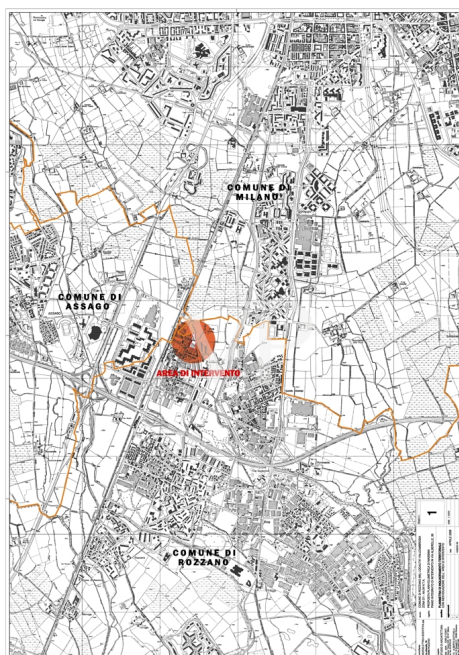
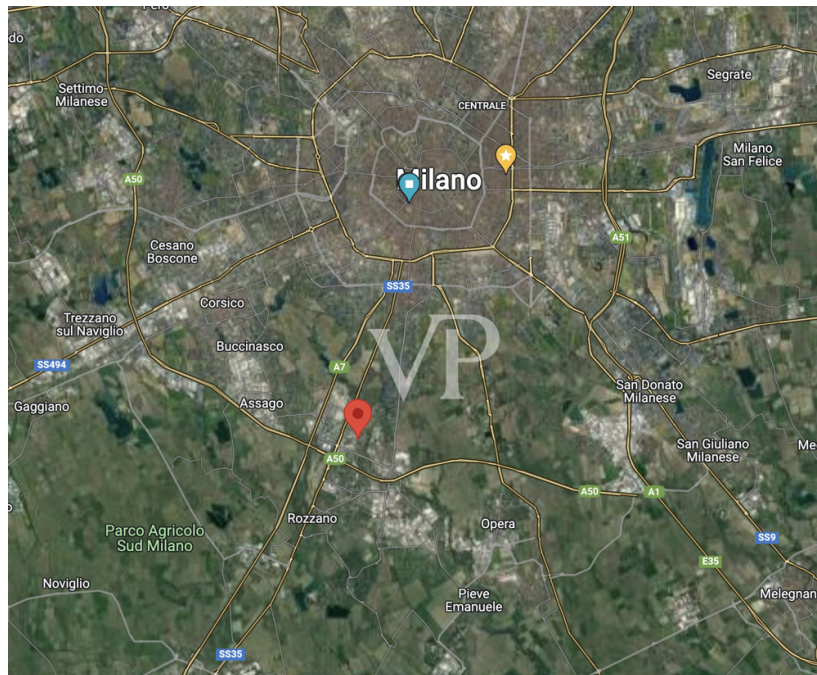
| | | |
|-------------------------|-----|------|
| Foglio 1 particella 18 | mq. | 190 |
| Foglio 1 particella 19 | mq. | 880 |
| Foglio 1 particella 20 | mq. | 37 |
| Foglio 1 particella 45 | mq. | 450 |
| Foglio 1 particella 126 | mq. | 1680 |
| Foglio 1 particella 171 | mq. | 5591 |
| Foglio 1 particella 172 | mq. | 170 |
| Foglio 1 particella 178 | mq. | 330 |

mq. 9328
=====

***** Rimango escluse le superfici dei fossi in quanto catastalmente non identificati e la superficie della particella 125 in quanto non compresa per intero

Número de propiedad: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardei

La propiedad



Número de propiedad: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardei

Una primera impresión

La zona en venta en via Alberelle 56 se encuentra en la aldea de Rozzano llamada Valleambrosia. VON POLL REAL ESTATE propone un área que consiste en un conjunto de compartimentos artesanales/fabricantes en desuso que dan principalmente a lo largo de la calle Alberelle, para ser reurbanizada en una zona residencial, ya que el plan maestro de Rozzano lo permite. En la zona hay un proyecto que recibió la aprobación de la Municipalidad en 2017, para un volumen a construir de 27.900 metros cúbicos, incluyendo residencial y, en pequeña medida, comercial. Esta volumetría ha sido reconfirmada por el Ayuntamiento de Rozzano, donde se encuentra. Esta zona está en el límite con el municipio de Assago y a unos cientos de metros del metro.

Número de propiedad: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardei

Detalles de los servicios

La zona de via Alberelle se encuentra en la aldea de Rozzano llamada Valleambrosia. Tiene una superficie de terreno de 9.100 metros cuadrados, en la que se permite una superficie máxima de construcción de 9.300 metros cuadrados, equivalente a 27.900 metros cúbicos.

OBJETIVOS PÚBLICOS DEL PROYECTO

Conexión ciclista y peatonal entre la Vía Monviso y la rotonda de la Vía Alberelle, con plazas de aparcamiento que también dan servicio al barrio.

Los estándares cualitativos que deben alcanzarse para obtener bonificaciones volumétricas adicionales, dentro de los límites de la volumetría ya prevista por el DDP vencido, respecto a lo ya permitido con la aplicación del art. 40 bis son:

1. Creación de un carril bici iluminado que conecte la calle Franchi Maggi y la calle Aspromonte en el lado norte.
2. Finalización del alumbrado público de la vía ciclista/peatonal que une vía Aspromonte y vía Monte Pollino.
3. Reurbanización de otros espacios públicos existentes en el barrio de Valleambrosia.

Para llevar a cabo el proyecto de renovación del edificio, es necesario preparar un Acuerdo de Permiso de Construcción (PCC).

Si al proyecto de renovación se añade un nuevo proyecto de construcción, es necesario preparar un Plan de Intervención Integrado (PII).

Número de propiedad: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardei

Todo sobre la ubicación

Este complejo inmobiliario se encuentra a pocos minutos de la salida Assago Milanofiori de la autopista A7 Génova-Milano, de la salida Tangenziale Ovest (Carretera Orbital Oeste), Rozzano, y a unos cientos de metros de la estación de metro M2, junto a la frontera entre las ciudades de Milán y Rozzano. En las inmediaciones se encuentra el centro empresarial y comercial de Milanofiori, punto de referencia para las compras y los negocios en Milán, donde muchas empresas y marcas nacionales e internacionales han optado por establecer sus oficinas y espacios de exposición; el Foro de Assago, que acoge los conciertos más importantes que se celebran en Italia, apasionantes partidos de los campeonatos nacionales de baloncesto y espectáculos de patinaje. Las amplias zonas verdes del Parco Regionale Agricolo di Milano Sud (Parque Agrícola Regional de Milán Sur) rodean toda la zona de Valleambrosia con carriles bici, residencias históricas y zonas naturales. La zona en la que ahora hay naves industriales en desuso con importantes zonas verdes bien cuidadas se transformará en un futuro próximo en uso residencial. De hecho, en la actualidad se está estudiando un proyecto de desarrollo arquitectónico que prevé la construcción de varios edificios residenciales de tamaño medio, dispuestos de manera que creen un lugar propio e independiente, en contacto directo con las zonas verdes adyacentes que forman parte del parque agrícola del sur de Milán.

Número de propiedad: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardesi

Otros datos

Las intervenciones deben concentrarse en la zona de la Vía Alberelle con un volumen máximo determinado en función del índice de suelo establecido inicialmente por el PDD. La posibilidad de prever un volumen mayor, en comparación con el existente en desuso, incrementado de acuerdo con el art. 40 bis de la LR 12/2005, a implementar según las modalidades especificadas por la resolución del CC n. 5 de 22 de febrero de 2021, hasta 9.328 metros cuadrados, correspondientes al máximo admisible calculado en coherencia con el anterior PDD, se permitirá en proporción a la realización de obras cualitativas estándar para servir al barrio. El proyecto deberá prever un espacio adecuado para aparcamientos en la calle y zonas de estacionamiento de uso público, espacios de encuentro al aire libre, integrados en el diseño de las zonas verdes anexas, así como la previsión de carriles bici y peatonales para facilitar los movimientos transversales dentro del barrio y la conexión con el PII 2 adyacente, en la Vía Monviso.

Número de propiedad: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardei

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Christian Weissensteiner

Corso Italia 1 Milán
E-Mail: milano@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com