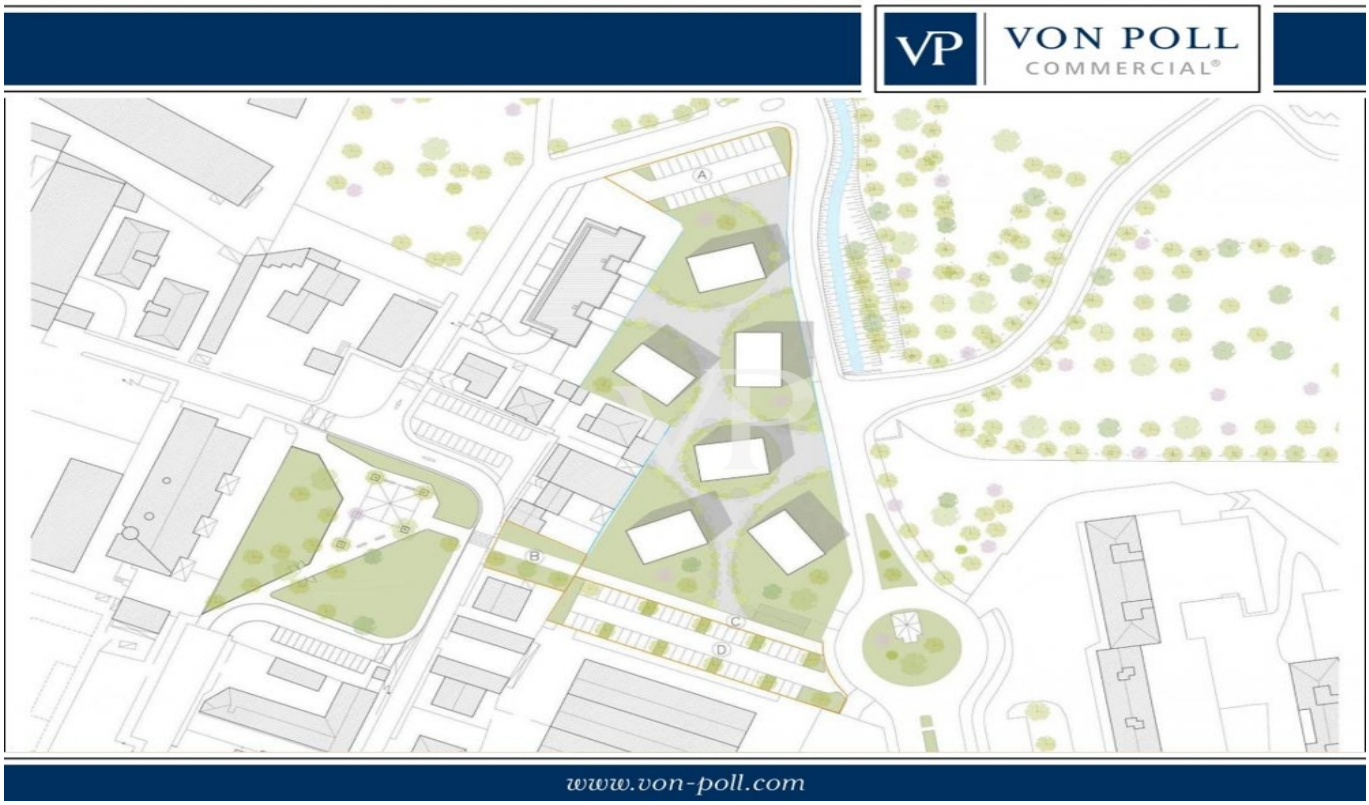
Rozzano – Lombardei

Baugebiet im Südwesten von Mailand

??????? ????????: Immo-2021-322



???? ??????: 3.000.000 EUR • ?????? ???: 9.300 m²

??????? ????????: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardei

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardei

?? ??? ?????

??????? ????????	Immo-2021-322
?????????? ???	19.02.2024

???? ??????	3.000.000 EUR
????? ???????????	????????
?????????	Provisionspflichtig
?????????????????? ?????	ca. 0 m²

??????? ????????: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardei

?? ???????

PROGETTO PLANIVOLUMETRICO CON VOLUMI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

FOTO AEREA CON PERIMETRAZIONE AREA D' INTERVENTO

??????? ????????: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardei

?? ???????

??????? ????????: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardei

?? ???????

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

??????? ????????: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardei

?? ???????

??????? ????????: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardei

?? ???????

??????? ????????: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardei

?? ???????

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**
				RID.***		
ONERI PRIMARIA E SECONDARIA	20.043,75mc	*	58,72 €	60%		**470.787,60 €**
				RID.**		
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

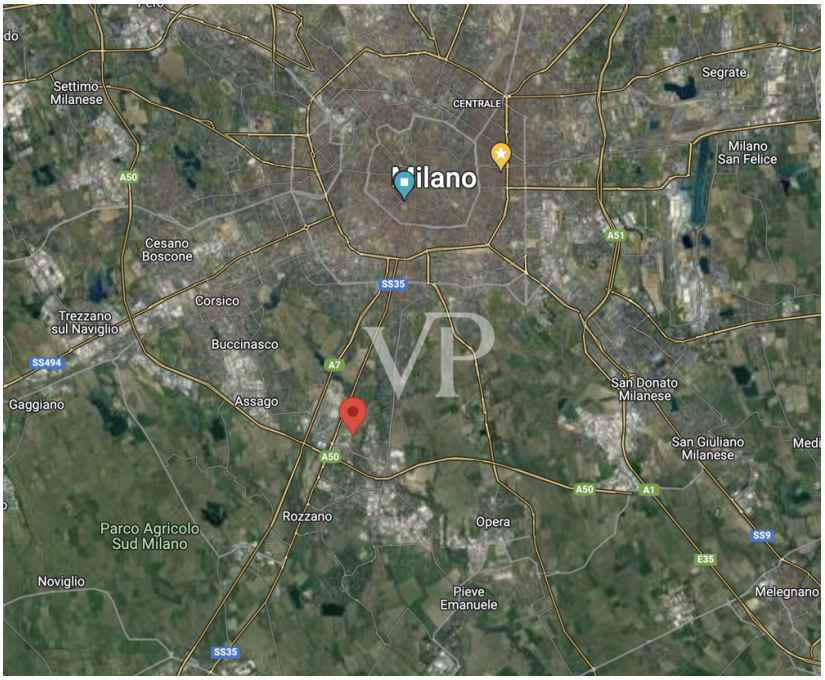
le superfici al catasto terreni sono le seguenti:

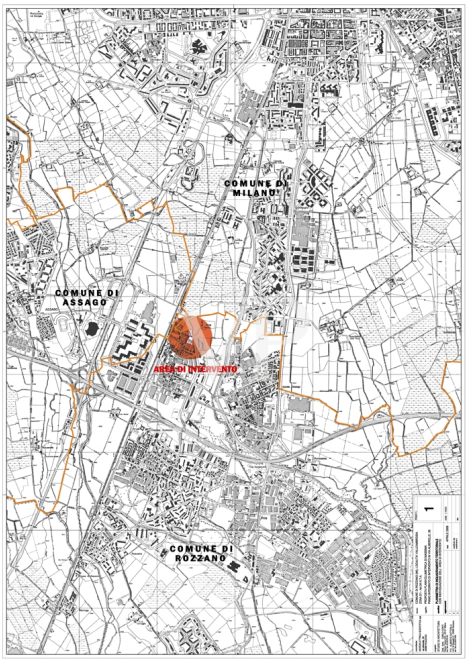
Foglio 1 particella 18	mq.	190
Foglio 1 particella 19	mq.	880
Foglio 1 particella 20	mq.	37
Foglio 1 particella 45	mq.	450
Foglio 1 particella 126	mq.	1680
Foglio 1 particella 171	mq.	5591
Foglio 1 particella 172	mq.	170
Foglio 1 particella 178	mq.	330
	---	
	mq.	9328
	========	

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

??????? ????????: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardei

?? ???????





??????? ????????: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardei

??? ????? ????????

Das zum Verkauf stehende Grundstück in der Via Alberelle 56 befindet sich im Ortsteil Valleambrosia von Rozzano. VON POLL REAL ESTATE schlägt vor, ein Gebiet, das aus einer Reihe stillgelegter Handwerks- und Produktionshallen besteht, die hauptsächlich auf die Via Alberelle ausgerichtet sind, in ein Wohngebiet umzuwandeln, wie es der Masterplan von Rozzano vorsieht. Auf dem Gelände befindet sich ein Projekt, das 2017 von der Gemeinde genehmigt wurde und ein Bauvolumen von 27.900 Kubikmetern umfasst, das auch Wohn- und in geringem Umfang auch Gewerbeflächen umfasst. Dieses Volumen wurde von der Gemeinde Rozzano, in der es sich befindet, bestätigt. Dieses Gebiet liegt an der Grenze zur Gemeinde Assago und ist nur wenige hundert Meter von der U-Bahn entfernt.

??????? ????????: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardei

????????????? ??? ???????

Das Gebiet der Via Alberelle befindet sich im Ortsteil Valleambrosia von Rozzano.
Es hat eine Grundstücksfläche von 9.100 Quadratmetern, auf der eine maximale Gebäudefläche von 9.300 Quadratmetern erlaubt ist, was 27.900 Kubikmetern entspricht.
ÖFFENTLICHE ZIELE DES PROJEKTS
Fahrrad- und Fußgängerverbindung zwischen der Via Monviso und dem Kreisverkehr der Via Alberelle, mit Parkplätzen, die auch dem Viertel dienen.
Die qualitativen Standards, die erreicht werden müssen, um zusätzliche volumetrische Boni zu erhalten, innerhalb der Grenzen der Volumetrie, die bereits durch die abgelaufene DDP vorgesehen ist, im Vergleich zu dem, was bereits mit der Anwendung von Art. 40 bis erlaubt wurde, sind:
1. Einrichtung eines beleuchteten Radwegs, der die Via Franchi Maggi und die Via Aspromonte auf der Nordseite verbindet.
2. Fertigstellung der öffentlichen Beleuchtung des Rad- und Fußgängerwegs zwischen der Via Aspromonte und der Via Monte Pollino.
3. Neugestaltung weiterer bestehender öffentlicher Räume im Stadtteil Valleambrosia.
Für die Durchführung des Gebäudesanierungsprojekts ist es erforderlich, eine Baugenehmigungsvereinbarung (PCC) zu erstellen.
Wenn ein neues Bauprojekt zum Renovierungsprojekt hinzukommt, muss ein integrierter Interventionsplan (IIP) erstellt werden.

??????? ????????: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardei

??? ??? ??? ??????????

Der Immobilienkomplex befindet sich nur wenige Minuten von der Ausfahrt Assago Milanofiori der Autobahn A7 Genua-Mailand, von der Ausfahrt Tangenziale Ovest (Westliche Umgehungsstraße), Rozzano, und wenige hundert Meter von der U-Bahn-Station M2 entfernt, an der Grenze zwischen den Städten Mailand und Rozzano. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Geschäfts- und Handelszentrum Milanofiori, ein Bezugspunkt für Shopping und Business in Mailand, wo viele nationale und internationale Unternehmen und Marken ihre Büros und Ausstellungsräume eingerichtet haben; das Forum von Assago, in dem die wichtigsten Konzerte Italiens, leidenschaftliche Spiele der nationalen Basketballmeisterschaften und Eislaufveranstaltungen stattfinden. Die großen Grünflächen des Parco Regionale Agricolo di Milano Sud (Regionaler Landwirtschaftspark Süd-Mailand) umgeben das gesamte Valleambrosia-Gebiet mit Radwegen, historischen Wohnsitzen und Naturgebieten. Das Areal, auf dem sich jetzt stillgelegte Industrielager mit großen gepflegten Grünflächen befinden, wird in naher Zukunft zu Wohnzwecken umgewandelt. Tatsächlich wird derzeit ein architektonisches Entwicklungsprojekt untersucht, das den Bau einer Reihe von mittelgroßen Wohngebäuden vorsieht, die so angeordnet sind, dass sie einen eigenständigen Ort bilden, der in direktem Kontakt mit den angrenzenden Grünflächen steht, die Teil des landwirtschaftlichen Parks Süd-Mailand sind.

??????? ????????: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardei

????? ???????????

Die Eingriffe müssen sich auf das Gebiet entlang der Via Alberelle konzentrieren, wobei das maximale Volumen in Übereinstimmung mit dem ursprünglich im DDP festgelegten Flächenindex festgelegt wird. Die Möglichkeit der Bereitstellung eines größeren Volumens, im Vergleich zu den bestehenden stillgelegten, erhöht in Übereinstimmung mit Art. 40 bis der LR 12/2005, um nach den Modalitäten durch die Resolution des CC n. 5 vom 22. Februar 2021, bis zu 9.328 Quadratmetern, entsprechend dem maximal zulässigen berechnet in Übereinstimmung mit dem vorherigen DDP, wird im Verhältnis zu der Realisierung von qualitativen Standard-Arbeiten, um die Nachbarschaft zu dienen erlaubt werden. Das Projekt muss ausreichend Platz für Parkplätze auf der Straße und für öffentlich zugängliche Parkflächen, Plätze für Begegnungen im Freien, die in die Gestaltung der dazugehörigen Grünflächen integriert sind, sowie Fahrrad- und Fußgängerwege vorsehen, um die Querbewegungen innerhalb des Viertels und die Verbindung mit dem angrenzenden PII 2 in der Via Monviso zu erleichtern.

??????? ????????: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardei

??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Christian Weissensteiner

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com