

Casoria – Kampanien

# Terreno edificabile de gran potencial en una ubicación estratégica

Número de propiedad: IT242941405



[www.von-poll.it](http://www.von-poll.it)

PRECIO DE COMPRA: 1.115.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 5.000 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: IT242941405 - 80026 Casoria – Kampanien

- De un vistazo
- La propiedad
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: IT242941405 - 80026 Casoria – Kampanien

## De un vistazo

Número de propiedad	IT242941405	Precio de compra	1.115.000 EUR
		Tipo de objeto	Terreno
		Comisión	Sujeto a comisión
		Espacio total	ca. 5.000 m <sup>2</sup>
		Espacio utilizable	ca. 5.000 m <sup>2</sup>

Número de propiedad: IT242941405 - 80026 Casoria – Kampanien

# La propiedad





Número de propiedad: IT242941405 - 80026 Casoria – Kampanien

## Planos de planta



Número de propiedad: IT242941405 - 80026 Casoria – Kampanien

## Una primera impresión

En una ubicación muy estratégica en el municipio de Casoria, ofrecemos a la venta terreno edificable de aproximadamente 5.000 metros entre Via Luigia San Felice y Via G. Mameli. El área, que se encuentra dentro de la denominada zona de Ciudad Residencial Moderna Br.2.2 del nuevo plan zonal de 2021, tiene un alto potencial de construcción que se detalla en el informe ilustrativo de la PUC (Riapi), que se puede consultar en el siguiente enlace: <https://pianificazionecasoria.blogspot.com/p/elaborati-puc-approvato-con-delibera-di.html> Esta propiedad tiene un potencial comercial y residencial realmente único por las siguientes razones: - La ubicación es altamente estratégica, ya que está muy cerca de las principales infraestructuras de transporte (carretera, ferrocarril, aire); cerca del centro de Casoria y Afragola; a pocos km de Nápoles. - Se encuentra en una zona de alto desarrollo urbanístico con valores inmobiliarios destinados a crecer a corto y medio plazo. - Es el único terreno disponible y aún no edificado en la zona específica que supera los 5000 metros cuadrados, límite mínimo exigido por la PUC para las iniciativas de nueva edificación. - Se desarrolla en 2 calles, lo que permite un alto grado de flexibilidad en el desarrollo del proyecto y el uso final. A continuación se exponen los elementos más destacados relativos a la zona Br2.2 recogidos en el documento "Riapi" de las páginas 71 y 72 (también recogido en el art. 8C del PUC) en el que se describen las características edificatorias de la zona: Uso previsto: "Para los lotes residuales no urbanizados, que no constituyan anejo de otra edificación existente, se permiten intervenciones para la construcción de servicios públicos y uso público mediante convenio, con cesión de áreas para la construcción de obras de urbanización primaria. Para los lotes residuales no urbanizados, se permite una función residencial, exclusivamente si está vinculada a la transferencia de volúmenes incongruentes del centro histórico. En este caso, será necesario prever la recomposición contextual del área no urbanizada en el contexto histórico." "la intervención prevé el uso del suelo hasta un máximo de  $U_f=0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , siempre que el mismo garantice la autosuficiencia en términos de estándares urbanos. En el caso de la afectación de áreas sujetas a descompresión de asentamientos, para cumplir con el índice  $U_f=1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , también se podrán contabilizar las áreas y volúmenes susceptibles de ser incluidos en el fraccionamiento ubicados en las zonas A, Br1, Bp2.r. En todo caso, la altura máxima de las nuevas edificaciones, en cumplimiento de las normas de distanciamiento establecidas en el Ruec, es:  $H=45.0\text{m}$ . Al menos el 60% de la superficie del terreno deberá ser permeable". "Dentro del ámbito territorial son compatibles diferentes destinos funcionales: servicios y equipamientos públicos o de uso público; residencial; artesanal; productivo-comercial, limitado a estructuras de distribución media; productivo-turístico-receptivo; para la movilidad, con referencia a las necesidades de reforma de

asentamientos de los agregados existentes."



Número de propiedad: IT242941405 - 80026 Casoria – Kampanien

## Todo sobre la ubicación

Situado en una posición estratégica en Casoria, la zona entre Via Mameli y Via Luigia San Felicia representa una oportunidad imperdible para la inversión residencial, comercial o de servicios públicos. Esta zona, caracterizada por un rápido desarrollo urbano, ofrece un excelente potencial de crecimiento y visibilidad. La estación de Casoria es fácilmente accesible y ofrece conexiones ferroviarias rápidas y cómodas con Nápoles y sus alrededores. La estación de TAV de Afragola, con sus conexiones de alta velocidad, es accesible en pocos minutos, constituyendo un importante nudo de transporte para toda la región. La proximidad a la carretera de circunvalación de Nápoles garantiza un fácil acceso a las principales vías de comunicación, facilitando las conexiones con las zonas industriales y comerciales de los alrededores, así como con el centro de Nápoles. Además, el aeropuerto de Nápoles-Capodichino está a sólo 8 minutos en coche, lo que hace que la zona sea especialmente estratégica para quienes necesiten transportarse con frecuencia. El centro comercial con Decathlon y UCI Cinema, situado a unos 2,5 km, enriquece aún más la zona, creando un entorno animado y bien comunicado que puede estimular nuevos desarrollos comerciales y servicios públicos. En resumen, la zona entre Via Mameli y Via Luigia San Felicia ofrece una ubicación céntrica con excelentes oportunidades de inversión. Debido a su accesibilidad, proximidad a los principales nudos de transporte y los servicios comerciales ya presentes, es una excelente opción para desarrollos comerciales y públicos, así como residenciales.

Número de propiedad: IT242941405 - 80026 Casoria – Kampanien

## 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](mailto:milano@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)