



SCHEDA IMMOBILE

“CAVARIA CON PREMEZZO – B4”

DATI URBANISTICI-CATASTALI

- **PROV: VA**
- **COMUNE: CAVARIA CON PREMEZZO**
- **CATASTO TERRENI: F.2 M. 2110**
- **AZZONAMENTO DI PGT: Zona B4 - Residenz. rada consolidata**
- **DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA: residenziale**
- **SUPERFICIE TERRITORIALE: mq 440**

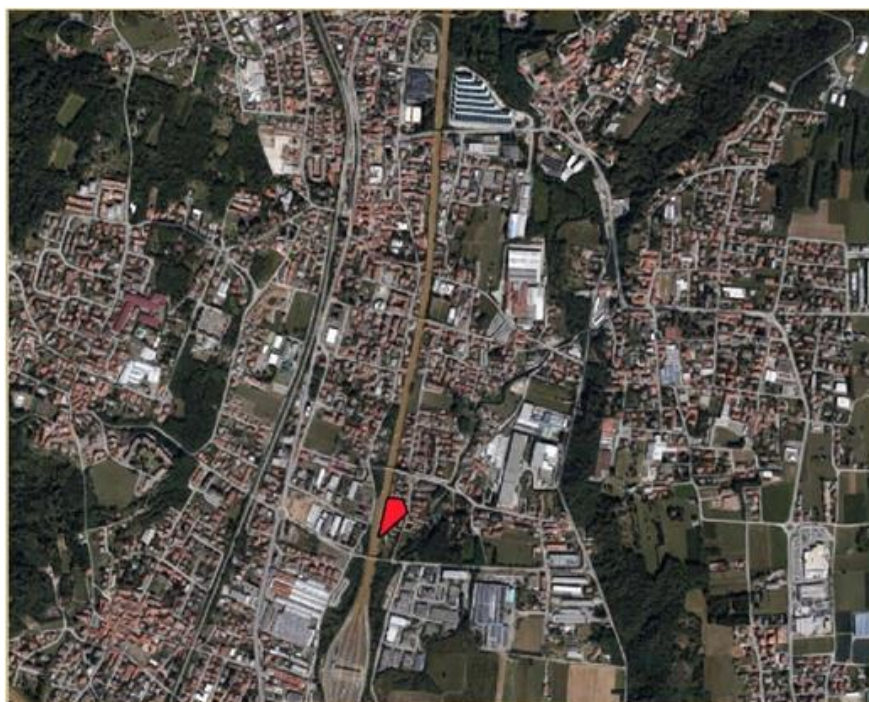
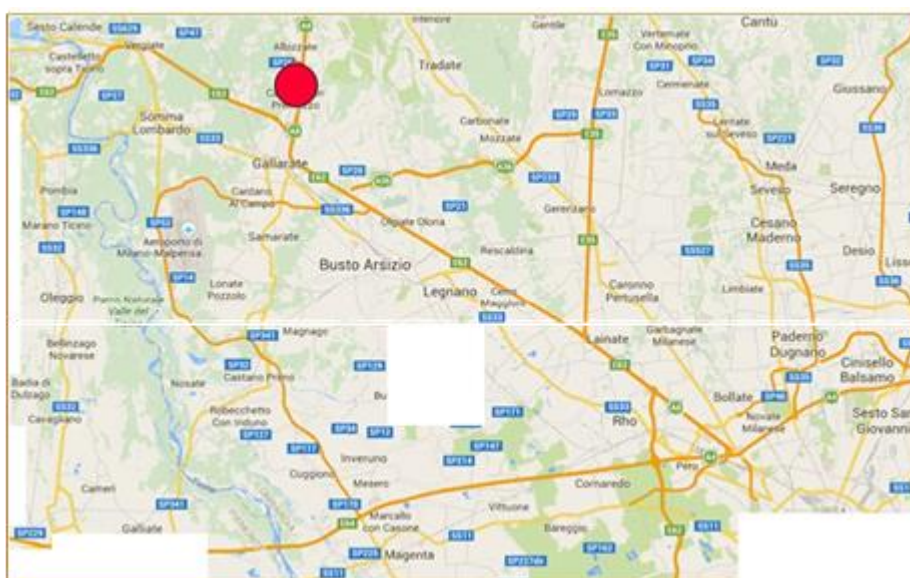


Rappresentazione indicativa dell'area mediante sovrapposizione della carta catastale regionale su base ortofoto. Resta esclusa ogni responsabilità sia della Fondazione Sviluppo che della Fondazione IRCCS in relazione ad eventuali difformità tra base catastale ed ortofoto con lo stato di fatto.



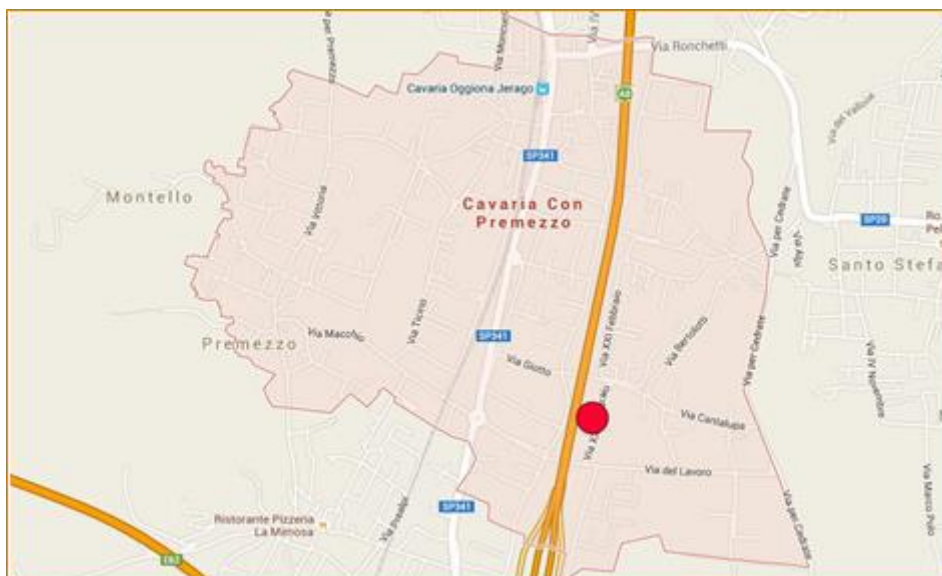
LOCALIZZAZIONE

Cavaria con Premezzo è un comune di circa 5.700 abitanti in provincia di Varese confinante con la città di Gallarate. Si contraddistingue per l'elevata accessibilità data dalla ferrovia con fermata alla stazione Cavaria-Oggiono-Jerago e dall'autostrada A8 Milano – Varese uscita Cavaria, la prima dopo Gallarate per chi proviene da Milano. Il comune si sviluppa essenzialmente lungo la SP 341, principale via commerciale artigianale che conduce a Varese. Per molti servizi Cavaria fa riferimento a Gallarate.





L'asset è localizzato nella parte sud del Comune, in un'area contigua al tracciato dell'Autostrada A4 e inserita all'interno del tessuto edificato di Cavaria Con Premezzo. L'area circostante è caratterizzata dalla forte presenza di edifici mono e bifamiliari, prevalentemente di uno o due piani fuori terra.



STATO DI FATTO

L'asset, di 440 mq di superficie, è pianeggiante, appare in buono stato di conservazione. Il contesto è peri-urbano, costituito da villette di medie dimensioni.





STRUMENTO URBANISTICO

Lo strumento urbanistico vigente classifica l'ambito in esame come Ambito B4 – Residenza Rada e Consolidata.

Tali ambiti comprendono le parti del territorio interessate da edificazione prevalentemente residenziale, con indice di utilizzazione rada. Le aree ricomprese risultano localizzate in ambiti aventi caratteristiche ambientali problematiche dal punto di vista della visuale introspettiva, quelle a Nord nell'area centrale, dal punto di vista ambientale quelle poste a Sud nella Valle dell'Arno.

Dal punto di vista territoriale le aree ricomprese risultano avere un discreto grado di qualità ambientale e sono caratterizzate da insediamenti preminentemente con tipologia mono-bifamiliare.

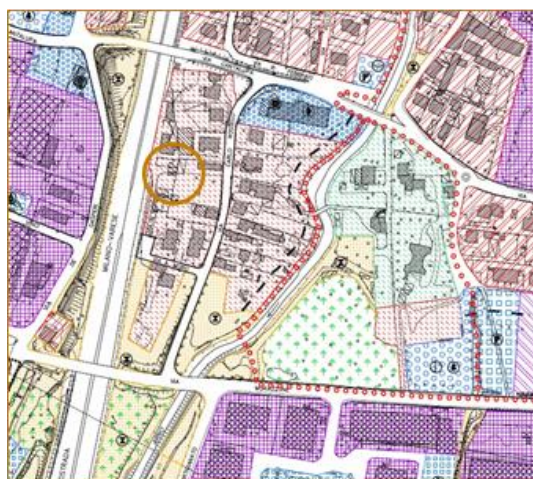
Le aree di pertinenza risultano, per la maggior parte dei casi, essere di consistenza modesta e si possono di conseguenza considerare per lo più consolidate.

L'obiettivo dell'azzonamento è quello di mantenere inalterata l'attuale situazione fisico morfologica, ovvero di permetterne un completamento omogeneo rispetto alla tipologia prevalente presente nella zona, nel rispetto dei coni visuali introspettivi considerabili di pregio.

All'interno di tali ambiti è possibile insediare funzioni residenziali ed ad attività con essa compatibili.

Sui lotti ancora liberi è ammessa la costruzione di nuovi edifici tramite DIA, SCIA e PdC, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- ITO-Indice territoriale omnicomprensivo: 0,6 mc/mq
- IT-Indice territoriale: 0,4 mc/mq
- IF-Indice fondiario: 0,4 mc/mq



Resta esclusa ogni responsabilità sia della Fondazione Sviluppo che della Fondazione IRCCS in relazione a eventuali inesattezze o incompletezze della suddetta documentazione.

Le informazioni riportate nella presente documentazione, la cui verifica dovrà essere acquisita a cura e spese dei soggetti interessati, non impegnano né la Fondazione Sviluppo né la Fondazione IRCCS.