



CITTÀ DI VIAREGGIO

## RELAZIONE DI STIMA

**OGGETTO:** Area urbana DR8 già denominata ex Piazza Casa del Fascio.

**UBICAZIONE:** L'Area si trova all'interno del Comune di Viareggio e confina a Nord con la Via G.D'Annunzio, ad Ovest con il Viale G. Carducci, a Sud con la Piazza G. Mazzini e ad Est con fabbricati altrà proprietà.

**CONSISTENZA:** L'area di cui all'oggetto, allo stato attuale, è recintata con pannellatura di cantiere ed al suo interno la superficie risulta in uno stato di completo abbandono. Sull'area insistono alcune strutture di cantiere ormai fatiscenti e diversi accatastamenti di profilati metallici di notevoli dimensioni, oltre a questo si è formata nel tempo una notevole quantità di vegetazione spontanea composta da arbusti ed alberi. La superficie, per buona parte, risulta ancora oggi coperta con asfalto. La superficie dell'area ha una forma quadrata e misura circa 2150 metri quadrati ed ha un perimetro di circa 190 metri lineari.

**RAPPRESENTAZIONE CATASTALE:** il bene in oggetto risulta censito nel NCEU del Comune di Viareggio al foglio 12, mappali 289, 290, 291 e al NCT al foglio 12 mappale 1124. Il fabbricato riportato sulla mappa catastale insistente sul mappale 290 ad oggi risulta demolito.





**DESTINAZIONE URBANISTICA:**

**VA - Verde attrezzato (art.65)**, disciplinato nelle N.T.A. al:

**TITOLO VI - QUALITÀ DEGLI INSEDIAMENTI**

**CAPO I – DOTAZIONI PUBBLICHE E OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- Art. 59 - Norme comuni per le attrezzature e servizi di interesse collettivo
- Art. 65 - Aree a Verde Urbano e a Verde Attrezzato (VU-VA)

**Art. 65 Aree a Verde Urbano e a Verde Attrezzato (VU-VA)**

1. Nella tavola c4 – Struttura del verde e degli spazi aperti -sono indicativamente individuate le aree a verde pubblico esistenti e di progetto. Nella tavola c1) Disciplina dei suoli e degli insediamenti - il Regolamento urbanistico individua con apposita campitura le aree verdi pubbliche distinguendole con le seguenti sigle in base alla loro funzione prevalente:

- a) VU verde urbano, aree verdi non attrezzate e piazze;
- b) VA verde attrezzato.

2. Le sigle in nero si riferiscono alle aree esistenti e quelle in rosso alle aree di progetto.

3. Le aree VU sono le piazze e le aree verdi più proprie del contesto urbano. La creazione di nuove aree di verde urbano e la loro trasformazione, sia per quanto attiene agli aspetti di impianto vegetazionale che prestazionale, dovrà tenere conto delle “Linee guida e disciplina attuativa per il verde e la resilienza dell’insediamento”. In generale La realizzazione delle nuove aree o la ristrutturazione di quelle esistenti, dovrà essere attuata con l’approvazione di un progetto esecutivo esteso a tutta l’area di intervento che indichi la consistenza, il tipo e l’ubicazione della vegetazione, la dimensione ed il trattamento delle superfici a prato e pavimentate, gli elementi di arredo, nonché le soluzioni tecniche che si intendono adottare per:

- a) assicurare la piena accessibilità degli spazi pedonali da parte di tutti gli utenti, ivi compresi i disabili motori, uditivi e visivi, secondo i principi del “design for all”;
- b) ridurre l’assorbimento delle radiazioni solari al suolo migliorando il microclima e il benessere ambientale;
- c) perseguire ed ottenere la migliore continuità sia degli spazi verdi che delle reti della mobilità lenta rispetto alle aree circostanti;
- d) garantire il massimo assorbimento e contenimento delle acque meteoriche, così come la qualità paesaggistica e biodiversità botanica degli interventi

4. Le aree da cedere e da destinare a VU in caso di interventi privati devono essere per quanto possibile accessibili, fruibili ed unitarie.

5. Le aree VA sono destinate a verde attrezzato per luoghi di incontro, gioco, attività spontanee e di tempo libero; è ammessa inoltre la realizzazione di attrezzature sportive, anche temporanee, non specialistiche.

Il progetto di ristrutturazione o di nuova utilizzazione dovrà essere esteso a tutta l’area di intervento e specificare il tipo e le quantità di alberi da mettere a dimora, le caratteristiche delle superfici a prato o pavimentate, i percorsi pedonali e gli accessi e percorsi meccanizzati di servizio, i punti di sosta attrezzati, le attrezzature da installare, gli elementi di arredo, nonché le soluzioni tecniche che si intendono adottare

- per assicurare la piena accessibilità degli spazi pedonali da parte di tutti gli utenti, ivi compresi i disabili motori, uditivi e visivi, secondo i principi del “design for all”;
- per ridurre l’assorbimento delle radiazioni solari al suolo migliorando il microclima e il benessere ambientale.

6. Nelle aree a verde attrezzato è ammissibile, nei limiti di un indice di copertura non superiore al 10%, la realizzazione di manufatti edilizi, di non più di un piano fuori terra, destinati alle attività di cura del verde e alle attività di fruizione collettiva e per il tempo libero, ivi comprese la vendita e la somministrazione di cibi e bevande e locali di servizio per le attività previste.

7. La realizzazione di elementi di divisione interna è ammessa solamente ove rivolta a proteggere le zone destinate al riposo ed alla ricreazione degli utenti, ovvero i siti attrezzati per il gioco dei bambini ed eventuali aree per la sgambatura dei cani da realizzarsi con materiali congrui al contesto.

8. Le aree a verde attrezzato, possono essere realizzate, utilizzate e gestite, in conformità alla destinazione attribuita, da altri soggetti previa sottoscrizione di convenzione tra i proprietari e il Comune.

9. Nelle aree VU e VA si persegue la conservazione degli esemplari vegetali, ove non costituenti un pericolo per la sicurezza pubblica; la manutenzione degli alberi d’alto fusto e della vegetazione è rimandata alle norme del Regolamento comunale del verde urbano.



## CITTÀ DI VIAREGGIO

10. Nelle aree dovranno essere piantati alberi appartenenti alle specie tipiche del paesaggio di Viareggio elencate nel Regolamento comunale del verde pubblico e privato.

11. Per gli edifici esistenti di proprietà pubblica, classificati con il numero 5 oppure non classificati e non costituenti pertinenza di edifici classificati con una numerazione diversa dal numero 5, presenti all'interno delle aree VU e VA, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione ricostruttiva di tipo a) e b) ove la demolizione e la ricostruzione dei volumi può avvenire in altra posizione all'interno dell'area, dietro presentazione di un progetto di opera pubblica che preveda la demolizione delle costruzioni e dimostri la compatibilità urbanistico/ambientale delle nuove costruzioni proposte.

12. Nelle aree VA di progetto è ammessa la predisposizione di infrastrutture utili ad accogliere gli spettacoli viaggianti.

e ricadente in area "Morfortipi dell'insediamento" **T.R.1 Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi (art. 54.2)**, disciplinata nelle N.T.A. al:

### CAPO III – DISCIPLINA PAESAGGISTICA PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

- Art. 52 Norme generali relative alla disciplina paesaggistica del R.U.
- Art. 53 Norme generali relative ai Morfortipi degli insediamenti
- Art. 54 Morfortipi dei tessuti urbani ed extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista, comma 2



Estratto R.U. tav. C1.8



## CITTÀ DI VIAREGGIO

**CONSIDERAZIONI DI STIMA:** l'area in interesse sorge in zona centrale, di pregio, adiacente alla Piazza G. Mazzini, affaccio frontemare, ben servita da mezzi pubblici e servizi generali.

La destinazione urbanistica dell'area a *Verde Attrezzato (VA)*, non preclude la coesistenza tra la destinazione a verde pubblico attrezzato di un'area con la realizzazione nel sottosuolo di parcheggi pertinenziali, stante l'evidente inidoneità della destinazione a parcheggio del sottosuolo a sottrarre l'area sovrastante alle finalità di interesse pubblico ad essa impresse dallo strumento urbanistico generale.

Alla luce di quanto sopra, svolte le necessarie indagini di mercato per accertare i prezzi delle aree urbane nella suddetta zona, nonché la redditualità delle aree stesse, è stato possibile accertare che il valore di mercato delle aree simili possa variare da € 150,00= ad € 300,00= per metro quadrato, a seconda dello stato di conservazione e manutenzione nonché della vetustà del bene.

### CALCOLO VALORE DI STIMA

Fatte le dovute considerazioni ed i confronti rispetto ad aree simili nella zona, considerata la vetustà, lo stato di manutenzione e conservazione dell'area come su descritta, il valore che ragionevolmente si può attribuire per ogni metro quadrato di superficie è mediamente di € 235,00=.

Superficie utile dell'immobile = 2150 mq

Mq. 2150 x € 235,00 = € 505.250,00

**in cifra tonda € 500.000,00 (euro cinquecentomila/00)**

Viareggio, 7 luglio 2022

Il Dirigente  
Settore Opere Pubbliche e Pianificazione urbanistica  
Arch. Silvia Fontani



Documento firmato da:  
FONTANI silvia  
07.07.2022 11:22:11  
UTC