



COMUNE DI VIAREGGIO

Provincia di Lucca

Area Sviluppo Sostenibile

Servizio Pianificazione Progettazione

OGGETTO: Legge Regionale 9 Marzo 2012, n.8 – Provincia di Lucca - Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni anno 2012 – Avvio Procedimento per Variante Urbanistica al PRG del Comune di Viareggio Immobile denominato Ex Inapli.

RELAZIONE TECNICA

L'Amministrazione Provinciale è proprietaria, nel Comune di Viareggio, di diversi immobili; la suddetta Amministrazione ha trasmesso in data 29.05.2012, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 9 marzo 2012, n. 8, la proposta di piano (in variante allo strumento urbanistico comunale) con l'elenco degli immobili che intende alienare e la relazione ai sensi dell'art. 4 comma 2 della medesima legge regionale. Tra gli immobili interessati è elencato il complesso denominato ex I.N.A.P.L.I. localizzato nel quartiere Varignano ed utilizzato fino a qualche anno fa a scuola Professionale.

- **La proposta di piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari**

In data 29 maggio 2012, la Provincia di Lucca ha trasmesso al Comune di Viareggio e alla Regione Toscana, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 8/2012 "Disposizioni urgenti in materia di alienazione e valorizzazione di immobili pubblici in attuazione dell'articolo 27 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201", la proposta di piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per la parte che può comportare effetti di variante allo strumento urbanistico comunale.

In data 10.09.2012 si è conclusa la conferenza istruttoria aperta in data 04.07.2012 convocata per definire se, per le varianti richieste, sussistevano le condizioni di cui all'art. 3 comma 3 lett. b) della L.R. 8/2012.

A seguito delle variazioni introdotte dalla revoca del Regolamento Urbanistico la Provincia di Lucca, in data 18 ottobre 2012, ha presentato una richiesta di revisione che modifica il precedente Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni anno 2012 datato 29 maggio.

In data 29 novembre 2012 si è svolta, presso la Regione Toscana, la Conferenza dei Servizi tra Comune di Viareggio, Provincia di Lucca e Regione Toscana avente per oggetto il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari della Provincia di Lucca.

Con Delibera n. 1163 del 17.12.2012, in relazione alla proposta di piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari della Provincia di Lucca, la Giunta Regionale ha dichiarato che non

sussistono gli elementi di cui all'articolo 3, comma 3, della l.r. 8/2012 ovvero dovranno trovare applicazione le indicazioni di cui all'art. 6 della medesima legge "Procedimento semplificato per l'approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici comunale".

- **Obiettivi della Variante Urbanistica**

Gli obiettivi da perseguire, condivisi dal Comune di Viareggio e dalla Provincia di Lucca, per l'immobile Ex Inapli sono:

- la riqualificazione, attraverso il recupero, del patrimonio edilizio esistente dismesso a seguito di trasferimento delle relative funzioni;
- il riuso di aree già urbanizzate;
- il mantenimento e l'incremento dell'attrattività dei contesti urbani attraverso la pluralità delle funzioni presenti.

- **La riqualificazione dell'edificio Ex Inapli (Istituto Nazionale di Addestramento e Perfezionamento dei Lavoratori dell'Industria)**

Il complesso immobiliare della "Ex INAPLI", situato nel quartiere del Varignano, si pone all'interno di un ambito residenziale contraddistinto prevalentemente da edifici di edilizia residenziale e residenziale pubblica, nei pressi del centro direzionale Italmaco (immobili ad uso prevalentemente direzionale) e a sud del canale Burlamacca (corso d'acqua di connessione tra il lago di Massaciuccoli e il mare). Il complesso in questione è costituito da tre corpi di fabbrica separati tra loro da una corte interna recintata.

L'edificio principale, elevato a due piani, che costituiva la sede delle aule della scuola "Ex INAPLI" è rappresentato nel foglio di mappa 22 dal mappale 314, con subalterno 1, ed è disposto lungo la via Giuseppe Belluomini. Sul retro del fabbricato principale, trova luogo un altro corpo di fabbrica, elevato al solo piano terra e costituito da laboratori, magazzini e spogliatoi, al quale si accede, mediante la corte interna, da un cancello pedonale posto lungo la via G. Belluomini.

In angolo tra la via G. Belluomini e la via della Vetraia si trova una palazzina elevata a due piani, rappresentata nel foglio di mappa 22 dal mappale 314, subalterno 2, utilizzato a uffici per la formazione al lavoro. L'accesso principale alla palazzina avviene dalla via della Vetraia.

Nel P.R.G. vigente l'edificio Ex INAPLI risulta localizzato in zona omogenea "AS - Attrezzature Scolastiche", disciplinata dall'art. 33 delle N.T.A.

Poiché le condizioni di degrado fisico determinano difficoltà di utilizzo, l'obiettivo principale da perseguire è quello di rendere ammissibile una destinazione d'uso compatibile con le finalità del Piano delle Valorizzazioni del Patrimonio Provinciale (Del. C.P. n. 45 del 12.04.2012). L'intervento di recupero edilizio si rende necessario per la riqualificazione del complesso immobiliare che persegue le finalità indicate all'art. 74 bis della L.R. 1/2005 ed in particolare:

- riqualificazione del patrimonio edilizio esistente incentivandone il recupero, in un'area baricentrica e strategica nel quartiere Varignano, dove il disagio abitativo ha raggiunto livelli insostenibili sotto il profilo sociale, prevedendo alloggi transitori e di emergenza in "Social Housing" e alloggi in "Cohousing";

- riuso di un'area già urbanizzata per evitare ulteriore consumo di suolo, con la finalità di prevedere spazi per l'aggregazione sociale e di connessione con la Parrocchia, oltre a una mensa, dormitori e servizi per le fasce più marginali;
- incremento dell'attrattività sociale del contesto culturale urbano in ragione della pluralità delle funzioni previste.

Viareggio, li 25/11/2013

Il Responsabile Ufficio Urbanistica
Arch. Davide Berrugi

IL DIRIGENTE
Arch. Franco Allegretti

ALLEGATO: Estratto Cartografico