

PROGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA “DISTRETTO AC2” (L.R. 23/2018) - DOCUMENTO DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE

OSSERVAZIONE	SINTESI DEL CONTENUTO	CONTRODEDUZIONE	ESITO
Bertelà	1) L'intervento deve essere inquadrato come "rigenerazione in territorio agricolo data la presenza del Borgo Baceo".	Non si ritiene fondata l'osservazione in quanto il contesto di intervento non è riconducibile a territorio agricolo. L'art. 8 comma 3 della L.R. 23/2018 prevede infatti che possano ricadere negli ambiti di rigenerazione del territorio agricolo "le zone territoriali omogenee di tipo A, E o per servizi di cui agli artt. 2 e 3 del D.M. 1444/1968". Per effetto dell'art. 5 comma 9 del PUC l'area oggetto di intervento, ricadendo nel centro urbano come individuato nell'elaborato P2, è assimilata a zona B del citato decreto e pertanto esclusa dall'ambito di applicazione della rigenerazione in territorio agricolo.	Respinta
	2) Non corrisponde al vero che la proposta progettuale determini incremento delle superfici permeabili.	L'osservazione è corretta poiché l'aumento della superficie permeabile è da intendersi rispetto ai parametri stabiliti dal P.U.C. vigente, ciò che non è stato esplicitato nella formulazione degli obiettivi della rigenerazione come inizialmente adottata. Nella stesura del Rapporto Ambientale, in seguito alla verifica di assoggettabilità a VAS, viene chiaramente precisato che l'aumento della superficie permeabile è riferito ai parametri del P.U.C. vigente e che la stessa passa dal 20% in essa previsto al 60% della proposta di rigenerazione.	Accolta
	3) Si evidenziano problematiche di carattere geologico idraulico riscontrabili anche su edifici limitrofi e fenomeni di allagamento.	La proposta di rigenerazione è stata assoggettata a VAS, nell'ambito della quale è stato recepito, per gli aspetti geologici e idraulici, il pertinente parere reso dalla Regione Liguria – Settore Assetto del Territorio. La nuova scheda normativa recepisce le prescrizioni sovraordinate in esito alla procedura di VAS.	Accolta
	4) Le costruzioni previste compromettono il paesaggio distruggendo un'area di respiro.	La nuova stesura della proposta progettuale recepita in esito al percorso di VAS prevede il trasferimento dei volumi dalla localizzazione iniziale all'area prospiciente Via del Popolo e Via Beghi lasciando completamente libera l'area riconducibile al Borgo Bacèo corrispondente al 50% circa della superficie territoriale totale. Si ritiene pertanto che tale modifica risolva le criticità evidenziate.	Accolta
Bramanti	1) Illegittimità di scelte e procedure: l'incremento di indice edificatorio previsto non è suffragato da un interesse collettivo ed è pertanto illegittimo. Si contesta che l'area in oggetto essendo già individuata come distretto di trasformazione nel P.U.C. vigente non possa considerarsi area degradata oggetto di rigenerazione urbana.	L'interesse collettivo dell'intervento può essere sintetizzato come segue: 1) Rimozione delle situazioni di degrado esistenti e opportunità di completamento degli spazi pubblici del Parco della Maggiolina; 2) Aumento dell'area di cessione e incremento dei parametri ecologici del distretto (superficie permeabile e densità arborea) rispetto a quanto previsto dal P.U.C. vigente; 3) Recupero e rifunzionalizzazione ad uso pubblico del Borgo Bacèo sia per quanto riguarda gli edifici che gli spazi ex rurali; 4) Realizzazione di edilizia ad alta prestazione energetica con riduzione dei consumi idrici e utilizzo di tecniche costruttive innovative a basso consumo energetico. 5) Valorizzazione economica delle proprietà del patrimonio comunale incluse nell'area. L'area viene individuata in condizioni di degrado dal PUC vigente, nella descrizione del distretto, con la seguente espressione: "un'area caratterizzata da un alto degrado urbanistico edilizio". Pertanto si ritiene che tale descrizione rafforzi e confermi la necessità di rigenerazione urbana.	Respinta
	2) Il progetto determina una sperequazione tra diversi cittadini in situazioni analoghe.	Premesso che la L.R. 23/2018 consente di individuare perimetri di aree in condizioni di degrado è evidente che in situazioni analoghe a quella in oggetto, per caratteri di contesto, le aree verranno disciplinate con gli stessi criteri, in particolare quello della compatibilità dell'edificato in progetto con i volumi e le densità di contesto, nonché il correlato incremento di aree di cessione e parametri urbanistico-ecologici. Pertanto in contesti analoghi saranno utilizzati gli stessi criteri.	Respinta
	3) La riduzione degli oneri di urbanizzazione favorisce il privato e può configurare danno erariale.	La riduzione degli oneri è prevista e regolata dalle condizioni poste dalla L.R. 23/2018. E' previsto altresì che sia la Regione stessa ad esprimersi in merito alla compatibilità con i criteri stabiliti dalla legge come esplicitato all'art. 4 comma 3.	Respinta
	4) Non è evidenziato quale beneficio derivi alla collettività dalla presenza nell'area di proprietà comunali.	L'attuazione del progetto di rigenerazione urbana presuppone la valorizzazione dei beni comunali in essa previsti in quanto l'incremento di indice rispetto al PUC vigente determina un incremento di valore delle aree da venderci ai privati; inoltre è prevista, a seguito VAS, la riqualificazione dei beni di proprietà pubblica ricompresi nell'area di Borgo Bacèo.	Parzialmente accolta
	5) Il progetto determina la cancellazione di una parte della memoria storica della città.	La nuova ipotesi rafforzata dagli esiti della VAS prevede la conservazione ed il recupero di Borgo Bacèo sia nella sua parte insediativa che in quella degli spazi aperti di origine agricola.	Accolta
	6) Il progetto determina un effetto disarmonico con il contesto circostante creando limitazioni alla visuale e alla luminosità	Lo schema di assetto formulato in ragione del procedimento di VAS è condizionato da un criterio di omogeneità volumetrica con il contesto sancito anche dall'obbligo di presentazione, in sede progettuale, di Studio Organico di Insieme.	Accolta

	7) Si evidenziano criticità connesse al rischio idraulico nell'area.	La proposta di rigenerazione è stata assoggettata a VAS, nell'ambito della quale è stato recepito, per gli aspetti geologici e idraulici, il pertinente parere reso dalla Regione Liguria – Settore Assetto del Territorio. La nuova scheda normativa recepisce necessariamente le prescrizioni sovraordinate in esito alla procedura di VAS.	Accolta
	8) Non sono rispettati i dettami della L. R. 23/2018 relativi all'art. 7 lettera b) e all'art. 13.	Pur non essendo riconducibile ad un contesto storico, poiché ubicata in una parte di città realizzata in larghissima misura negli anni successivi al secondo dopoguerra, e pur non essendo pertanto, anche dalla disciplina del PUC vigente, riconducibile a contesto storico, il previsto recupero del sistema territoriale del Borgo Bacèo nella sua integrità supera comunque la criticità evidenziata. Inoltre, pur riconoscendo il valore testimoniale di un frammento di ruralità, non ricorre la possibilità di inquadrare l'intervento in un vero e proprio territorio agricolo. Si veda a tal fine la risposta alla prima osservazione.	Parzialmente accolta
	9) Si evidenzia la necessità che il progetto sia sottoposto a valutazione ambientale strategica.	Il progetto è stato sottoposto a valutazione ambientale strategica.	Accolta
	10) Si osserva che non è stato chiesto parere alla Soprintendenza circa l'oggettivo valore storico testimoniale del borgo esistente.	E' stata avviata procedura per la valutazione di interesse culturale il giorno 8 Marzo 2021 con prot. n. 27036/2021, i cui esiti ad oggi non sono ancora noti.	Accolta
Italia Nostra	1) Proposta realizzazione di fattoria didattica presso Borgo Bacèo	La stesura della proposta conseguente alla procedura di V.A.S. del progetto prevede la destinazione ad usi pubblici del complesso di Borgo Bacèo con ciò recependo le varie istanze di valorizzazione dell'area come testimonianza di una resistenza rurale. La realizzazione di una fattoria didattica potrà rientrare nelle ipotesi di uso e fruizione di tale area pubblica.	Accolta
Italia Nostra	1) Necessità di conservare e recuperare Borgo Baceo.	La nuova stesura del progetto in esito alla procedura di VAS risponde a tale istanza.	Accolta
	2) Necessità di recuperare il disegno della "S verde".	L'ipotesi di recuperare nella sua integrità la "S verde" non risulta ragionevolmente percorribile poiché la compressione dei diritti edificatori del P.U.C. vigente in favore della realizzazione di un'area verde pubblica comporterebbe più che verosimilmente un contenzioso con la proprietà dall'esito assai incerto.	Respinta
Legambiente e Circolo Nuova Ecologia	1) La proposta progettuale non rispetta i criteri per gli interventi di rigenerazione urbana previsti dalla L.R. 23/2018: - Il progetto non costituisce, come dovrebbe, alternativa strategica al consumo di suolo nei termini di cui all'art. 1 comma 1 della L.R. 23/18. - Si ravvisa contrasto con l'art. 7 lettera a) della L.R. 23/2018.	La nuova stesura della scheda normativa e relativo schema di assetto conseguenti alla procedura di VAS precisano che il sedime del nuovo insediamento non implica aumento del consumo di suolo: ciò in base alla ricognizione del suolo consumato esistente nell'area e riportato in allegato allo schema di assetto. Si deve precisare che in questa fase il progetto non è un progetto architettonico ma uno schema di assetto urbanistico. Inoltre il progetto architettonico, in sede di presentazione dell'istanza di permesso di costruire convenzionato, sarà accompagnato da uno Studio Organico di Insieme finalizzato a meglio integrare i volumi architettonici nel contesto. Si fa comunque presente che, ai sensi dell'art. 4 comma 3 della L.R. 23/2018 è competenza della Regione accertare la conformità ai criteri vincolanti delle Legge stessa.	Accolta
	2) Si sostiene che la destinazione d'uso residenziale debba comprendere tutte le destinazioni d'uso previste dall'art. 13 della L.R. 16/2008.	Quella che la legge identifica è una possibilità di prevedere una pluralità di usi mantenendo tuttavia nella realizzazione degli stessi un carattere non cogente. Per quanto attiene l'inserimento di funzioni attrattive (art. 3 comma 1 lett. a) della L.R. 23/2018), il progetto prevede attività commerciali a piano terra e nella stesura conseguente alla V.A.S., attività di servizio e di ristoro anche negli edifici del Borgo Bacèo recuperato. Inoltre l'art. 13 comma 1 lett. a) della L.R. 16/2008 individua non un obbligo ma una possibilità di mix di destinazioni d'uso per ciascun gruppo funzionale, non è pertanto necessario per la legge prevedere in modo prescrittivo le diverse articolazioni della funzione residenziale come è sottolineato nell'osservazione.	Respinta
	3) Si sostiene che l'ambito individuato per il progetto, investendo un'area agricola degradata, avrebbe dovuto implicare la applicazione dell'art. 13 della L.R. 23/2018.	Si rimanda alla risposta al punto 1 dell'osservazione n. 1	Respinta
	4) Si sostiene che il progetto, implicando variante al P.U.C. con incremento dell'indice edificatorio, avrebbe dovuto essere assoggettato a "V.A.S. ordinaria" sin dalla fase di adozione.	Ai sensi della L.R. 32/2012, ed in particolare dell'art. 3 comma 2, si ritiene corretto aver proceduto con una verifica di assoggettabilità ritenendo che l'oggetto dell'intervento, se commisurato al contesto urbano, interessi una piccola area a livello locale. Si ricorda inoltre che l'adozione del progetto di rigenerazione segna solo l'avvio del processo di pianificazione che si completa solo nella fase di approvazione. Ciò è pertanto coerente con l'art. 11 comma 3 del D.Lgs 152/2006 in cui si afferma: "la fase di valutazione è effettuata anteriormente all'approvazione del piano o programma (...) e comunque durante la fase di predisposizione dello stesso (...) essa è preordinata a garantire che gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione di piani e programmi siano presi in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione ."	Respinta
	5) Osservazioni relative alla procedura urbanistica: - Si evidenzia come la città sia sotto standard quanto a dotazioni di verde urbano pubblico.	Per quanto riguarda la prima osservazione non è vero che la città sia sottostandard sotto il profilo delle dotazioni di verde, almeno per quanto riguarda la rispondenza al D.M. 1444/1968. Questo prescrive infatti che nelle zone A e B (cui è riconducibile tutto il centro urbano) siano necessari	Respinta

	- Si contesta che l'intervento determini un sostanzioso incremento di indice edilizio a fronte della cessione di "poche aiuole" di verde.	almeno 4,5 mq ad abitante per il verde di quartiere e per le aree sportive. Da calcoli effettuati con l'ausilio del sistema informativo territoriale lo standard di servizi esistenti con esclusivo riferimento alle aree verdi di quartiere esistenti senza quindi considerare le aree sportive, è pari a 4,58 mq ad abitante. Quindi nel centro urbano il verde urbano non è affatto insufficiente. Non è vero che il progetto, anche nella sua formulazione iniziale prevedesse "poche aiuole di verde" poiché il verde di progetto è pari a circa 5000 mq. Per quanto riguarda il rispetto, nell'ambito dell'area di progetto, degli standard urbanistici, gli stessi risultano ampiamente verificati rispetto a quanto previsto dal D.M. 1444/1968 considerata l'estensione dell'area di cessione.	
	6) Si evidenzia che il progetto costituisce variante di un P.U.C. scaduto per cui si rende indispensabile un'analisi propedeutica per dimostrare la necessità dell'incremento di indice. Il progetto si configura invece come procedimento "a botte di variante".	All' art. 4 della L.R. 23 /2018 viene precisato che l'individuazione degli ambiti urbani non è soggetta alle limitazioni di cui agli artt. 47 bis e 47 ter della L.R. 36/1997 ss. mm. e ii. Pertanto il decadimento del PUC non è conferente rispetto alla possibilità di avviare il procedimento di rigenerazione urbana. Pertanto non ricorre la necessità di una analisi su fabbisogni atti a verificare la sostenibilità dell'incremento di indice che deve essere inquadrato nell'ottica di un rapporto parteritoriale pubblico privato finalizzato alla realizzazione di opere di pubblico interesse quale il completamento del Parco della Maggiolina integrato dal recupero dell'area e degli edifici del Borgo Baceo.	Respinta
	7) Vengono contestati gli obiettivi della rigenerazione, in particolare sostenendo che non vi sia incremento della permeabilità dei suoli e che la destinazione commerciale dei piani terra non sia suffragata dalle condizioni di crisi del commercio locale.	L'incremento dell'indice di permeabilità dei suoli, come precisato nel Rapporto Ambientale, è da intendersi riferito ai parametri del PUC vigente. Nella disciplina del vigente distretto, infatti, la superficie permeabile è fissata nel 20% della superficie territoriale, mentre la proposta di rigenerazione urbana innalza la quota di Spal al 60% della St. L'inserimento di funzioni commerciali al pianoterra è una condizione di sostenibilità urbanistica per superare i rischi connessi ad una monofunzionalità residenziale ed è pertanto da ritenersi un elemento di valorizzazione ed diversificazione funzionale del quartiere.	Parzialmente accolta
	8) Si lamenta che non vi sia verifica della titolarità alla presentazione del progetto da parte di "Immobiliare Maggiolina".	Agli atti dell'ufficio il soggetto proponente risulta proprietario per circa il 71% dell'area.	Respinta
	9) Si osserva che il progetto deve essere firmato da un professionista abilitato.	La proposta progettuale è stata firmata da tecnici professionisti abilitati. La scheda normativa prevista dalla L.R. 23/2018 del progetto di rigenerazione urbana è firmata dall'ingegnere direttore dell'area lavori pubblici e dall'architetto responsabile del servizio pianificazione territoriale.	Respinta
Martone – Tomà	Si osserva come la proposta, per l'entità dell'edificazione, non possa essere considerata come rigenerazione ma come occasione di profitto privato ritenendo la stessa banale e inadeguata.	La nuova stesura del progetto, in esito alla procedura di VAS è integrata dal recupero dell'intero sedime territoriale del Borgo Bacèo (edifici ed aree ex rurali) si stabilisce in questo modo, da un lato, un equilibrio tra interesse pubblico ed interesse privato e dall'altro un'integrazione degli interventi di nuova costruzione con la rigenerazione di un insediamento di valore storico e con potenzialità ambientali e sociali. Si rimarca altresì che l'incremento di indice è anche a beneficio delle proprietà comunali incluse nella proposta.	Respinta
Martone	Si sottolinea come le richieste del privato non siano state opportunamente mitigate ritenendo che debbano essere ridotte le cementificazioni previste perché ingiustificate, e ricavati ulteriori spazi verdi.	Il progetto iniziale era suffragato, nelle sue finalità pubblicistiche dalla volontà di completare il Parco della Maggiolina incrementando l'area di cessione originariamente prevista nel distretto del PUC vigente. La nuova versione sviluppata in esito alla procedura di VAS prevede il recupero del Borgo Bacèo e delle relative aree ad usi pubblici. I volumi edilizi previsti nella nuova stesura vengono mantenuti, con un limitato decremento di indice, nei limiti morfologici di quelli presenti nel contesto dell'area edificata prevalentemente a partire dal secondo dopoguerra. Il progetto attuativo è assoggettato a Studio Organico di Insieme per valutare il migliore inserimento architettonico dei nuovi volumi rispetto al contesto. L'incremento di indice rispetto al PUC può essere inquadrato nel rapporto pubblico/privato che è stato intrapreso per avere la possibilità di destinare le risorse derivanti da oneri e dalla vendita degli indici edificatori in capo alle aree di proprietà comunale alla realizzazione delle aree verdi ed in particolare del Borgo Bacèo.	Parzialmente accolta
Martone V.	Si osserva come il progetto non costituisca una cornice organica in merito al recupero dell'edificio storico esistente e si propone il recupero del Borgo Baceo per realizzare un orto urbano didattico.	La nuova stesura dello schema di assetto prevede la netta separazione tra le aree da destinare alla nuova edificazione e l'area del Borgo Bacèo in esito alla procedura di VAS. Il progetto attuativo è assoggettato a Studio Organico di Insieme per valutare il migliore inserimento architettonico dei nuovi volumi rispetto al contesto. Il Borgo Bacèo potrà ospitare l'orto urbano didattico proposto. Non va in ogni caso dimenticato che anche nel PUC vigente l'edificio storico cui si fa riferimento nell'osservazione era inserito dentro l'area edificabile ed era l'unico oggetto di conservazione.	Accolta
Bramanti e Partito Rifondazione Comunista	1) Illegittimità di scelte e procedure: l'incremento di indice edificatorio previsto non è suffragato da un interesse collettivo ed è pertanto illegittimo. Si contesta che l'area in oggetto essendo già individuata come distretto di trasformazione nel P.U.C. vigente non possa considerarsi area degradata oggetto di rigenerazione urbana.	Si veda la risposta all'osservazione numero 2.	

	2) Il progetto determina una sperequazione tra diversi cittadini in situazioni analoghe.	Si veda la risposta all'osservazione numero 2.	
	3) La riduzione degli oneri di urbanizzazione favorisce il privato e può configurare danno erariale.	Si veda la risposta all'osservazione numero 2.	
	4) Non è evidenziato quale beneficio derivi alla collettività dalla presenza nell'area di proprietà comunali.	Si veda la risposta all'osservazione numero 2.	
	5) Il progetto determina la cancellazione di una parte della memoria storica della città.	Si veda la risposta all'osservazione numero 2.	
	6) Il progetto determina un effetto disarmonico con il contesto circostante creando limitazioni alla visuale e alla luminosità	Si veda la risposta all'osservazione numero 2.	
	7) Si evidenziano criticità legate al rischio idraulico nell'area.	Si veda la risposta all'osservazione numero 2.	
	8) Non sono rispettati i dettami della L. R. 23/2018 relativi all'art. 7 lettera b) e all'art. 13.	Si veda la risposta all'osservazione numero 2.	
	9) Si evidenzia la necessità che il progetto sia sottoposto a valutazione ambientale strategica.	Si veda la risposta all'osservazione numero 2.	
	10) Si osserva che non è stato chiesto parere alla Soprintendenza circa l'oggettivo valore storico testimoniale del borgo esistente.	Si veda la risposta all'osservazione numero 2.	
Mirabello	1) Si osserva contrasto del progetto rispetto alle finalità di cui all'art. 1 della L.R. 23/2018 "obbiettivo di edificazione su nuove aree pari azero"	Gli uffici hanno provveduto ad identificare, mediante l'utilizzo di aerofotografie storiche (ortofoto 1961 e 2010) e sopralluoghi sul campo, le aree di suolo effettivamente consumate allo stato attuale. Tali aree coincidono, parte meridionale dell'ambito, con il sedime di un vecchio deposito di materiali ferrosi e comunque di recupero e con un'area in terra battuta utilizzata come parcheggio. Allo stato attuale dunque il suolo consumato ammonta a 4728 metri quadrati. Nella stesura definitiva, lo schema di assetto del progetto, deve prevedere un consumo di suolo minore od uguale a quello riscontrato allo stato attuale.	Accolta
	2) Si contesta che il progetto sia conforme alla morfologia esistente in quanto la stessa è caratterizzata dalla presenza di edificazione da un lato della strada e del parco dall'altra.	La morfologia di progetto si conforma ai limiti volumetrici dell'edificato esistente nel contesto prevalentemente realizzato tra gli anni '50 del '900 e il 2000 rapportandosi all'interno del lotto di intervento con lo spazio verde previsto e coincidente con l'area del Borgo Baceo. Deve essere rilevato che il disegno del Parco della Maggiolina era già stato modificato nel suo assetto morfologico dal PUC vigente che oltre alla demolizione del Borgo Bacèo prevede comunque la costruzione su parte dell'area.	Respinta
	3) Si osserva che il progetto determini una riduzione della permeabilità del suolo diversamente da quanto dichiarato.	L'obbiettivo di incremento della permeabilità del suolo, come riportato nel Rapporto Ambientale è riferito ai parametri di PUC che passano dalla Sp = 20% St della norma del distretto del PUC vigente al 60% della proposta di rigenerazione.	Accolta
	4) Il progetto è conformato ad un obbiettivo puramente immobilista.	E' innegabile che l'intervento preveda una densificazione dell'area ma lo stesso si pone in equilibrio con il vantaggio pubblico derivante dal recupero e riqualificazione dell'insediamento del Borgo Bacèo e delle relative aree ex rurali per il 50% circa della superficie complessiva di intervento (St). Si rimarca altresì che l'incremento di indice è anche a beneficio delle proprietà comunali incluse nella proposta.	Respinta
	5) Si contesta come di fatto non vi sia recupero dell'edificato storico esistente	La nuova stesura del progetto prevede la conservazione ed il recupero del Borgo Bacèo	Accolta
Vari firmatari	1) Si evidenzia come il progetto determini consumo di suolo e distruzione del patrimonio storico	La morfologia di progetto si conforma ai limiti volumetrici dell'edificato esistente nel contesto prevalentemente realizzato tra gli anni '50 del '900 e il 2000 rapportandosi all'interno del lotto di intervento con lo spazio verde previsto e coincidente con l'area del Borgo Bacèo. Deve essere rilevato che il disegno del Parco della Maggiolina era già stato modificato nel suo assetto morfologico dal PUC vigente che oltre alla demolizione del Borgo Bacèo prevede comunque la costruzione su parte dell'area. La nuova stesura del progetto prevede la conservazione ed il recupero del Borgo Bacèo ed assicura il consumo di suolo zero, come dimostrato nello schema di assetto.	Accolta
	2) Il progetto configura un scarso interesse pubblico, comunque non commisurato ai benefici riconosciuti ai privati.	L'equilibrio tra interesse pubblico e privato è evidente nel rapporto, assunto sin dall'inizio in base alla L. R. 23/2018 delle relazioni convenzionali tra pubblico e privato. In particolare al raddoppio dell'indice era inizialmente correlato il completamento del Parco della Maggiolina con un incremento fino al 55% dell'area di cessione rispetto al 40% del PUC vigente. In seguito al procedimento di VAS l'equilibrio tra interesse pubblico e privato si ridefinisce con la previsione del recupero dell'area e degli edifici del Borgo Baceo ad usi pubblici.	Respinta
	3) L'abbattimento degli oneri costituisce danno alle casse comunali	La riduzione degli oneri è prevista dalla L.R. 23/2018 e non rientra nell'ambito decisionale del Comune.	Respinta
	4) Il raddoppio dell'indice edificatorio costituisce fattore di consumo di suolo	Gli uffici hanno provveduto ad identificare, mediante l'utilizzo di areofotografie storiche (ortofoto 1961 e 2010) e sopralluoghi sul campo, le aree di suolo effettivamente consumate allo stato attuale. Tali aree coincidono nella parte meridionale dell'ambito con il sedime di un vecchio deposito di materiali ferrosi e comunque di recupero e con un'area in terra battuta utilizzata come parcheggio.	Respinta

		Allo stato attuale dunque il suolo consumato ammonta a 4728 metri quadrati nella stesura definitiva, lo schema di assetto del progetto, deve prevedere un consumo di suolo minore od uguale a quello riscontrato allo stato attuale.	
	5) Si sottolinea che deve essere rispettato quanto previsto all'art. 16 comma 4 lettera d) ter del DPR 380/2001	Fermo restando che in sede attuativa saranno applicati tutti i dispositivi di legge necessari, sul tema si deve fare riferimento al comma 4 bis dello stesso articolo di legge citato nel quale si afferma che sono, nel merito, fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali	Respinta
	6) Considerazioni generali sull'insediamento agricolo in abbandono e sul raddoppio delle superfici edificabili	La stesura del progetto sviluppata in esito al processo di VAS supera gran parte delle questioni sollevate, prevedendo il recupero del Borgo Bacè e della pertinente area agricola a scopi pubblici, la contenuta riduzione dell'indice edificatorio, e la allocazione dei nuovi volumi edilizi nella parte meridionale del distretto, subordinando peraltro il relativo procedimento edilizio alla presentazione e valutazione di uno Studio Organico di Insieme.	Accolta
	7) Si osserva con riferimento alla delibera come l'area oggetto di intervento sia già percorribile e come l'edificato non sia omogeneo al contesto considerando che il PUC classifica i tessuti limitrofi come disomogenei. Si evidenzia altresì come il progetto determini una cancellazione del precedente tessuto di origine agricola.	L'area è in gran parte di proprietà privata, non si può pertanto ritenere che sia attualmente percorribile nella sua interezza. Non è peraltro vero che il PUC individui i tessuti circostanti come "disomogenei", essendo disciplinati come "Tessuti Pianificati Recenti" i quali, si legge nel testo delle norme di PUC, "hanno raggiunto una forma insediativa compiuta". Per quanto attiene la cancellazione del tessuto agricolo, si rinvia alla controdeduzione di cui al punto precedente.	Parzialmente accolta
	8) Si evidenzia come la proposta comprometta il principio di equità inerente la perequazione urbanistica caratteristica del PUC.	La L.R. 23/2018 consente, anche su iniziativa privata, di individuare perimetri di aree degradate anche in variante al PUC vigente. Nel caso specifico l'incremento di indice edificatorio trova un limite, da un lato, nella rispondenza morfologica con i tessuti residenziali circostanti, rispetto alle cui volumetrie non è eccedente e, dall'altro, nell'incremento (rispetto al PUC vigente) dell'area di cessione e dei parametri ecologico-ambientali e realizzazione degli spazi verdi previsti quale elemento di rilevante interesse pubblico. La nuova stesura del progetto potenzia quest'ultimo aspetto integrandolo con il recupero del sistema ex-agricolo di Borgo Bacè. Questi criteri di omogeneità morfologica e di potenziamento degli spazi pubblici – articolati negli obiettivi dell'intervento - sono evidentemente validi per tutti ed applicabili ad altri contesti e costituiscono pertanto un criterio non sperequativo nei confronti di eventuali altre iniziative.	Respinta
	9) Si evidenziano complesse criticità connesse al rischio idraulico	La proposta di rigenerazione è stata assoggettata a VAS, nell'ambito della quale è stato recepito, per gli aspetti geologici e idraulici, il pertinente parere reso dalla Regione Liguria – Settore Assetto del Territorio. La nuova scheda normativa recepisce necessariamente le prescrizioni sovraordinate in esito alla procedura di VAS.	Accolta
	10) Il dimensionamento del progetto non garantisce l'attuazione delle opere pubbliche previste e non è comunque motivato da una valutazione dell'andamento demografico. Si evidenzia altresì una sproporzione tra l'incremento di indice proposto e l'incremento dell'area di cessione	La attuazione delle opere pubbliche viene recepita espressamente nella nuova stesura della scheda normativa, la quale deve fare riferimento alla successiva convenzione che dovrà a tal fine essere stipulata tra soggetto pubblico e comune. Quanto alla valutazione dell'andamento demografico, si ritiene che la stessa sia resa derogabile dalla L.R. 23/2018, in quanto la stessa legge è finalizzata alla rimozione di specifiche condizioni di degrado urbano, mentre tale valutazione dovrebbe essere ricondotta ad una variazione generale dello strumento urbanistico. A tale riguardo, all' art. 4 della L.R. 23 /2018 viene precisato che l'individuazione degli ambiti urbani non è soggetta alle limitazioni di cui agli artt. 47 bis e 47 ter della L.R. 36/1997 ss. mm. ii. Pertanto non ricorre la necessità di una analisi su fabbisogni atta verificare la sostenibilità dell'incremento di indice che deve essere inquadrato di conseguenza nell'ottica "speciale" della legge, in favore di un rapporto pubblico/privato finalizzato alla realizzazione di opere di pubblico interesse quali il completamento del Parco della Maggiolina, integrato dal recupero dell'area e degli edifici del Borgo Bacè. Quanto alla sproporzione tra incremento di indice edificatorio proposto e incremento dell'area di cessione si rimarca che l'intervento rende verificato più del doppio dello standard minimo previsto dal D.M. 1444/'68.	Respinta
	11) Il progetto non comporta depermeabilizzazione dei suoli e disattende i principi della legge regionale con riferimento al consumo di suolo.	L'osservazione è corretta poiché l'aumento della superficie permeabile è da intendersi rispetto ai parametri stabiliti dal P.U.C. vigente, ciò che non è stato esplicitato nella formulazione degli obiettivi della rigenerazione come inizialmente adottata. Nella stesura del Rapporto Ambientale viene chiaramente precisato che l'aumento della superficie permeabile è riferito ai parametri del P.U.C. vigente e che la stessa passa dal 20% in essa previsto al 60% della proposta di rigenerazione. Quanto al consumo di suolo, gli uffici hanno provveduto ad identificare, mediante l'utilizzo di fotografie storiche foto aree (ortofoto 1961 e 2010) e sopralluoghi sul campo, le aree di suolo effettivamente consumate allo stato attuale. Tali aree coincidono nella parte meridionale dell'ambito con il sedime di un vecchio deposito di materiali di recupero e con un'area in terra	Accolta

		battuta utilizzata come parcheggio. Allo stato attuale dunque il suolo consumato ammonta a 4728 metri quadrati nella stesura definitiva, lo schema di assetto del progetto, deve prevedere un consumo di suolo minore od uguale a quello riscontrato allo stato attuale.	
Partito Comunista Italiano	Si contesta il mancato rispetto della morfologia esistente in rapporto al percorso principale e al numero di piani degli edifici al contesto; la mancanza di previsioni relative ai servizi alla persona; che non vi sia incremento dell'area di cessione; che vi sia diminuzione di permeabilità e della densità arborea; la demolizione del borgo Bacèo. Si osserva inoltre la necessità di VAS; Si sottolinea l'esondabilità della zona e la richiesta di parere alla Soprintendenza circa il valore storico del Borgo.	Il progetto rispecchia la morfologia esistente, dovendosi rimarcare la presenza di fabbricati, nell'intorno, fino a oltre 9 piani. La nuova stesura dello schema di assetto rispetta anche il rapporto con il sistema dei percorsi esistenti; la nuova stesura della scheda normativa presuppone comunque una preventiva predisposizione di Studio Organico di Insieme con cui accompagnare il progetto edilizio al fine di una valutazione più dettagliata del rapporto del nuovo intervento con il contesto preesistente. L'area di cessione, raggiungendo il 50% della St, è superiore a quella prevista dal PUC (40%St). La Superficie permeabile passa dal 20% previsto dal PUC vigente al 60% previsto dal progetto di rigenerazione. La densità arborea passa da 40 alberi/ettaro a 50 alberi/ettaro. Il Borgo Bacèo viene recuperato. E' stata sviluppata procedura di VAS e avviata richiesta di verifica di interesse culturale per l'edificio pubblico del Borgo Bacèo. La proposta di rigenerazione è stata assoggettata a VAS, nell'ambito della quale è stato recepito, per gli aspetti geologici e idraulici, il pertinente parere reso dalla Regione Liguria – Settore Assetto del Territorio. La nuova scheda normativa recepisce necessariamente le prescrizioni sovraordinate in esito alla procedura di VAS.	Parzialmente accolta
Tomà Matteo	L'osservazione propone di destinare l'area a verde di quartiere preservando la memoria del Borgo Baceo senza prevedere ulteriori costruzioni	La richiesta come formulata comporterebbe una compressione dei diritti edificatori sanciti dal PUC vigente (Ut = 0,30 + 100% Sul da demolirsi) ed esporrebbe il Comune ad un rischio di contenzioso con potenziali rilevanti oneri risarcitori	Respinta