



NOTA STAMPA

In relazione all'articolo apparso in data 18 marzo su La Stampa a titolo "La Provincia – Sul porto di Baiaverde a Ospedaletti - Nessuna nostra intromissione", la Società proponente ribadisce innanzitutto che non ha mai avuto intenzione né alcun interesse a provocare l'ulteriore rovina del territorio, non solo poiché su quello stesso territorio vive ed intende operare, ma soprattutto poiché si prefigge, invece, di svilupparvi un'attività commerciale il cui beneficio si potrà ottenere solo con la gestione del medesimo territorio per alcuni decenni, condotta in modo ottimale e nel rispetto di esso.

In sostanza, del progetto "Parco & Marina di Baiaverde" Fin.Im. intende rimarcare la:

- 1) **conformità agli strumenti urbanistici di competenza comunale, provinciale e regionale;**
- 2) **conformità ambientale per quanto di competenza provinciale e regionale;**
- 3) **sostenibilità economico-finanziaria per l'unico intervento in provincia che prevede unicamente la realizzazione di strutture turistico-ricettive (alberghiere, senza seconde case).**

Riguardo al punto 1) si ritiene che, per poter discutere a ragion veduta di "cementificazione", di "deturpazione del territorio" e di "speculazioni", definizioni sicuramente ad effetto sull'opinione pubblica, è necessario almeno conoscere i "veri" valori del progetto per confrontarli con i parametri paesaggistici ed urbanistici in vigore. Solo in questo modo, infatti, sarà possibile classificare e valutare in modo oggettivo l'intervento "Parco & Marina di Baiaverde" nelle definizioni più idonee e conseguenti.

I volumi urbanistici totali previsti nel progetto "Baiaverde" (pari a mc. 37.965 fuori terra) sono sempre stati e restano solo quelli previsti da: PRG, P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico), P.T.C.C. (Piano Territoriale di Coordinamento della Costa), PRUSST e dal P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale). Chiunque può verificare questa affermazione controllando gli atti pubblici di cui si compone il progetto. I volumi degli edifici progettati, inoltre, saranno esclusivamente a destinazione turistica ricettiva e non vi saranno perciò case di civile abitazione e residenziale.

Si precisano, inoltre, alcuni ulteriori dati affinché ci si possa rendere meglio conto dell'effettiva incidenza dei volumi sul territorio in argomento. L'indice urbanistico-territoriale previsto dal progetto definitivo (presentato nel 2003) e recentemente rielaborato per la zona di Baiaverde - nel pieno rispetto del vigente PRG - è pari a metri cubi 0,29 su metro quadro o, meglio, 0,13 mq su metro quadro: una percentuale molto bassa se raffrontata all'indice minimo di metri cubi **0,10** su metro quadro, normalmente applicato nelle zone agricole; e ben lontano da metri cubi **0,50/0,75** su metro quadro, previsti per la maggior parte delle altre zone edificabili della città, ancorché queste ultime fossero innegabilmente di pregio ambientale sicuramente maggiore, di quanto possa risultare l'ex discarica Co.Ge.Far. in attesa di bonifica da oltre 20 anni!

La superficie coperta (dai 3 corpi turistico-ricettivi alberghieri) ubicati nell'area retro-porto, in posizione parzialmente interrata in rapporto alla quota del terreno naturale, assomma a circa **mq. 5.000**; il rapporto di copertura rispetto alla futura superficie in concessione demaniale (a terra) che equivale a **mq. 130.633** (esclusi gli specchi d'acqua), è pari al **3,77%** e di **1/26** in frazione!

I tre corpi di cui sopra hanno, peraltro, un volume edilizio complessivo pari a mc 35.021: dei quali meno di 18.926 mc sono considerati volumetria "urbanistica", cioè interamente fuori terra, e poco più di mc 16.095 risultano, invece, essere "volumi interrati", ubicati sotto il profilo del terreno naturale!

FINANZIARIA•IMMOBILIARE

Sede legale: Via di Francia 28/13 - (16149) Genova (Italia) Tel. +39 010 8602184 - +39 010 6038513 - Fax +39 1786013075

Branch Office: Via Conca Verde 15/1 - (18019) Vallecrosia (IM) - Tel. +39 0184 292308 - Fax +39 0184 252999

Show Room: Info Point "Baiaverde" P.zza IV Novembre 5 - (18014) Ospedaletti (IM) - Tel. 393 3828883

web site: www.baiaverde.net - e mail: finim@baiaverde.net

Si ricorda, inoltre, che il DPR 509/97 (cd. "decreto Burlando") costituisce il disciplinare per il rilascio della concessione demaniale marittima necessaria per realizzare qualsiasi opera, sia a terra che a mare, su aree di proprietà demaniale, per lo sviluppo della nautica e del turismo da diporto; comprese "tutte le opere a terra".

Parco & Marina di Baiaverde, in sostanza, è l'intervento per la nautica da diporto che, in provincia di Imperia, prevede nel suo complesso la minore volumetria di opere a terra ed è il più piccolo intervento previsto dal Piano della Costa e dal Prusst e l'unico in cui non sono previsti volumi a destinazione residenziale di civile abitazione (secondo case).

Questo continuo balletto di cifre sui volumi sembra essere dovuto, in sostanza, al fatto che i volumi interrati o seminterrati, approvati con l'applicazione del regolamento edilizio allora vigente, non costituivano cubatura urbanistica, mentre oggi, con il nuovo regolamento approvato dall'Amministrazione Crespi nel 2004, i volumi interrati vengono, invece, conteggiati.

I nuovi criteri, tuttavia, per espressa disposizione del regolamento stesso, non possono essere applicati ai procedimenti in corso avviati con il precedente regolamento, quale è, appunto, quello di "Baiaverde"!

In materia ambientale (punto 2) il progetto ha conseguito la conformità paesistico-ambientale superando brillantemente la complessa procedura di V.I.A. (Valutazione di Impatto Ambientale), di competenza esclusivamente regionale, già a far data dal dicembre 2004.

Dall'autunno 2003, inoltre, la Provincia ha già formalmente espresso l'importante assenso ambientale di propria competenza ("piani di bacino") emanando apposito decreto dirigenziale (n. 752 del 15 settembre 2003) notificato al Comune di Ospedaletti, senza alcuna riserva né prescrizione.

Riguardo al punto 3), la consistenza dei volumi e delle superfici delle attività produttive previste nel progetto è quella **minima indispensabile per assicurare la fattibilità economico-finanziaria all'iniziativa**, in rapporto alle sue dimensioni ed alla quantità di opere pubbliche ed aree di interesse pubblico che in essa sono previste e **della cui realizzazione si farà interamente carico il soggetto attuatore**. Peraltro è di esclusiva competenza degli Uffici della Regione Liguria la valutazione della congruità del Piano Economico Finanziario, della durata della concessione richiesta e, conseguentemente, del nullaosta al rilascio dell'atto di concessione demaniale marittima.

Si conferma, infine, che, nel corso di quest'ultimo anno, la Società ha accolto sostanzialmente tutte le richieste di modifica al progetto avanzate dall'Amministrazione comunale, tra cui la riduzione dell'impatto dei volumi destinati ad uso turistico-ricettivo (alberghiero) eliminando un piano.

È stato, inoltre, promosso dall'Amministrazione Comunale un confronto istituzionale con gli Uffici Regionali della Soprintendenza e della Regione stessa in merito alla rivalutazione del progetto; l'auspicio è quello di arrivare - a breve, alla positiva e condivisa conclusione dell'iter procedimentale in corso da quasi vent'anni!

Dott.ssa Manuela Di Pietro
(Relazioni Esterne)

Ospedaletti, 19 marzo 2006

FINANZIARIA•IMMOBILIARE

Sede legale: Via di Francia 28/13 - (16149) Genova (Italia) Tel. +39 010 8602184 - +39 010 6038513 - Fax +39 1786013075

Branch Office: Via Conca Verde 15/1 - (18019) Vallecrosia (IM) - Tel. +39 0184 292308 - Fax +39 0184 252999

Show Room: Info Point "Baiaverde" P.zza IV Novembre 5 - (18014) Ospedaletti (IM) - Tel. 393 3828883

web site: www.baiaverde.net - e mail: finim@baiaverde.net