

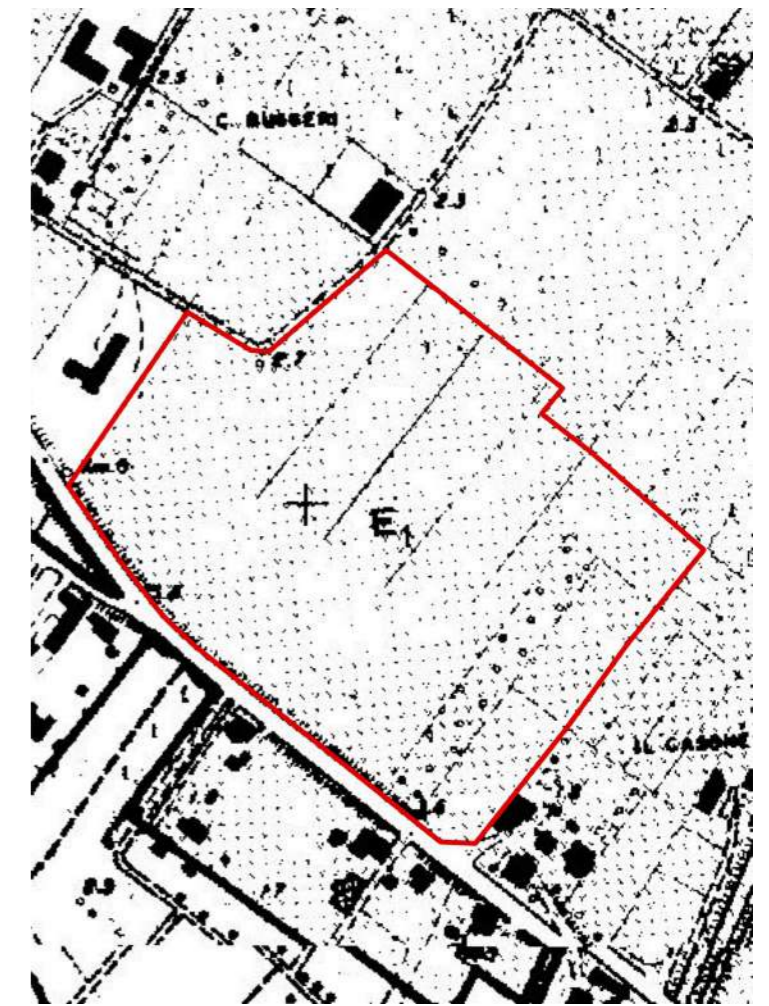
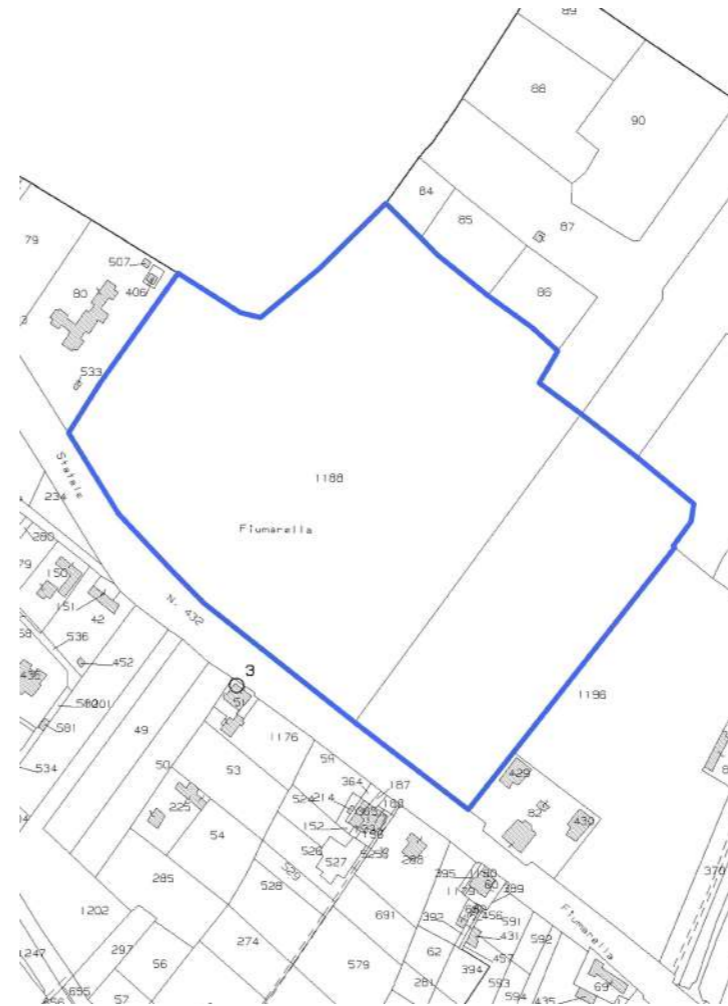
Proprietà: Soc. MARINELLA SpA in Liquidazione
Comune di Ameglia

Fiumaretta: Terreno agricolo al Casone

LOTTO B8.3

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto è situato a Fiumaretta, al di sopra della strada Litoranea nel tratto tra i Casoni e la Via Alta.
Il terreno comprende un appezzamento di circa 6,5 ha, che si estende nella piana a partire dalla Litoranea.



INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Il lotto si compone dei seguenti mappali:

Catasto	Foglio	Mapp	sup. catastale mq	Note
F	15	1188	44.653	corte
T	15	1196	20.689	porzione mapp 1196

PREVISIONI URBANISTICHE

PRG/85 vigente:

zona	art. NTA	%
E1 - zona agricola	Art. 33 - 35	100%

Art. 33 - Generalità.

Si prevede la formazione di "Piani zionali agricoli", definite negli obiettivi e nei contenuti nell'art. 33.A.

Sono consentiti interventi diretti all'accorpamento o rifusione di due fabbricati esistenti (art. 33.B).

E' consentito l'utilizzo di volumetrie esistenti per l'impianto di strutture ricettive alberghiere e per il ristoro (art. 33.C).

Sono previste norme per attività artigianali esistenti all'atto dell'adozione del PRG (art. 33.D)

Sono previste norme per i fondi coltivati privi di manufatti agricoli (art. 33.E)

Art. 35 - E1 Zona Agricola.

In attesa dei "Piani zionali agricoli" di cui all'art. 33.A sono consentiti:

Nuova edificazione su superficie minima di 10.000 mq. con If 0,03 mc/mq per abitazione e 0,03 mc/mq per fabbricati rurali.

Edifici esistenti: sono concesse il risanamento e la ristrutturazione di edifici esistenti di residenza unifamiliare, anche con aumento volumetrico, indivi-

duati nel PRG.

E' vietato aumentare il numero delle unità abitative rispetto a quelle esistenti all'atto dell'adozione del PRG.

DATI METRICI

Superficie catastale dell'area: mq. 65.342.

PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Gli SU sovraordinati risultano essere:

Strumento	zona	art. NTA	%
Piano di Parco Montemarcello Magra Vara/2001	ACsf4 -	Art. 69	99,5 %

La normativa del Piano del Parco (art.69 c.2) "suggerisce" al PUC di prevedere "...in caso di ineffettualità delle previsioni relative al complesso dell'impianto nautico previsto, di sottoporre l'intera Area contigua o parte di essa a Trasformabilità Condizionata significando con tale dizione la non necessità della trasformazione da agricola a Servizi Nautici nel caso il Distretto non avesse esiti programmati".

Tale norma rinvia al PUC (al momento non ancora

adottato) e contiene il riferimento al Polo nautico, non attuato e non più attuabile in questa parte.

Strumento	zona	art. NTA	%
P.T.C.P. /1990 e smi	IS-TR-AI	Art. 54	99,5%
	IS - MA	Art. 49	0,5%

La previsione del Piano Paesistico è coerente con quella del Piano del Parco e consente la trasformazione del sito da Inseediamento Sparso ad Attrezzature ed Impianti.

Il regime IS-MA comprende le parti esterne all'AC del Piano del parco.

VINCOLI

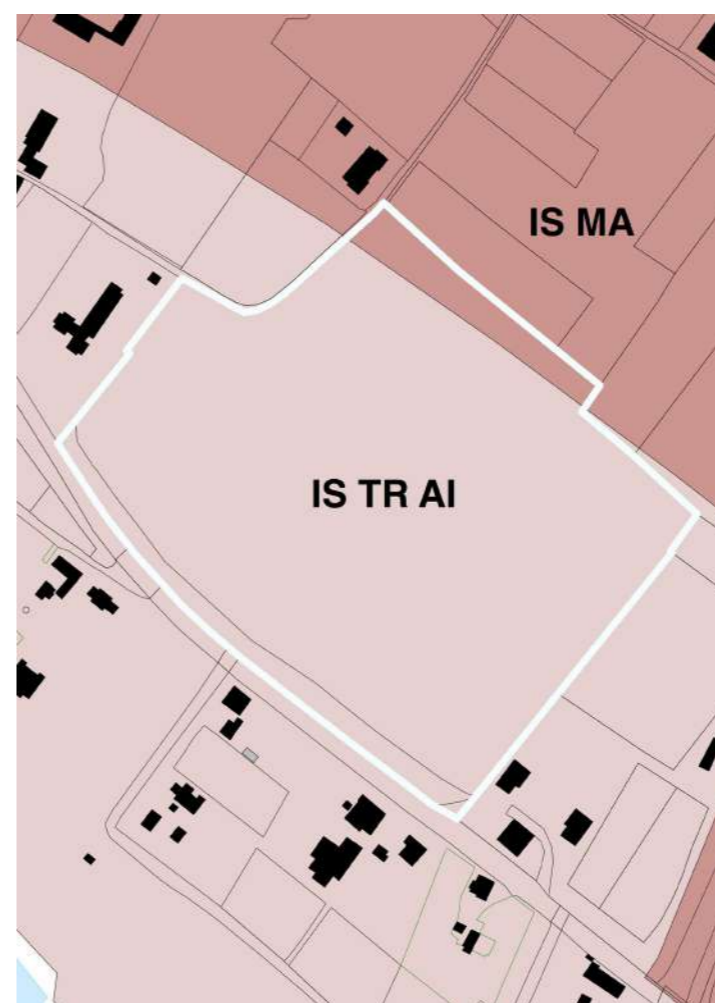
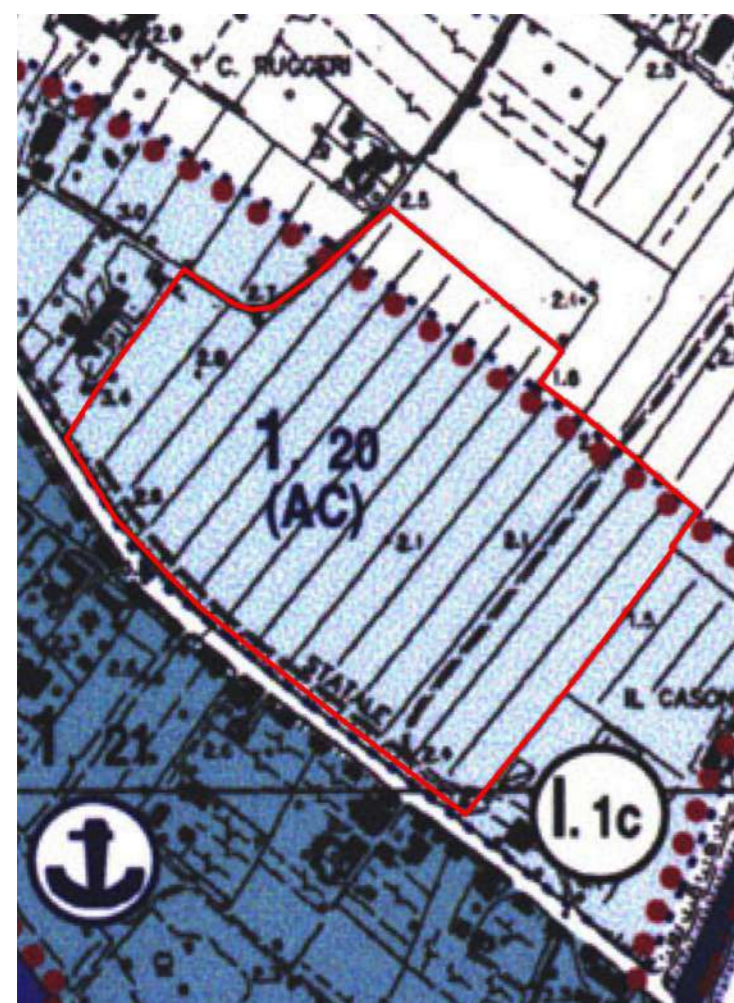
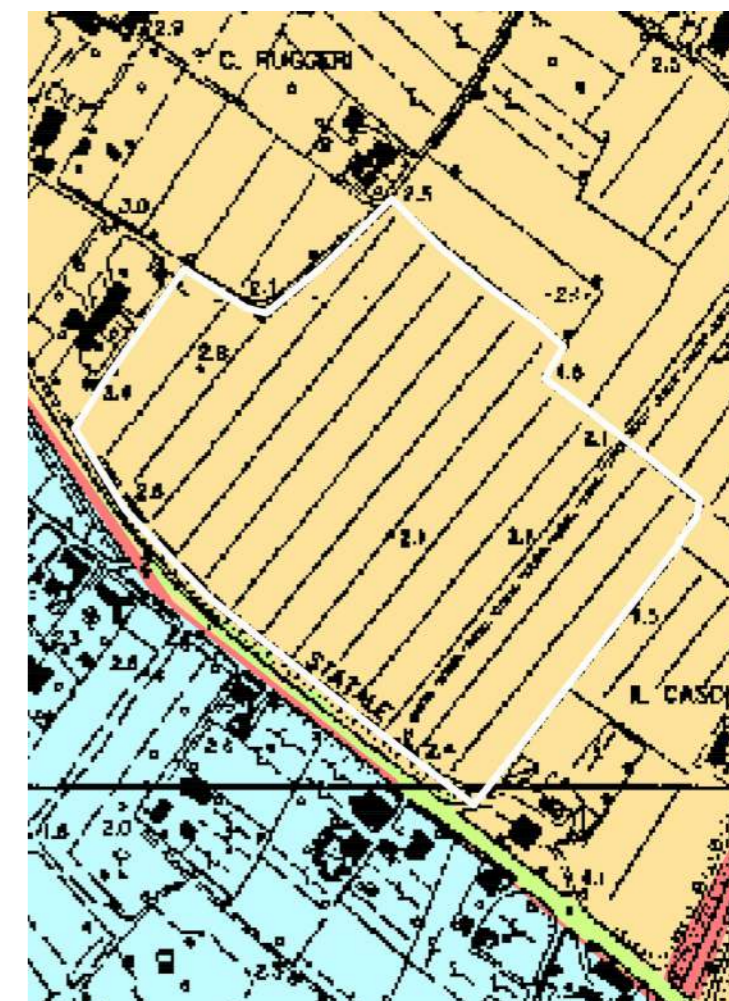
I vincoli ai quali il lotto è soggetto risultano essere:

Strumento	riferimenti
Vincolo Paesaggistico Aree tutelate per legge Art. 142 D.Lgs n. 42/2004	una porzione del mapp. 1196 è compresa nei 150 mt dall'argine del Torrente Bettigna, l'intero lotto è posto in area contigua del Parco Montemarcello Magra
Vincolo Paesaggistico Notevole interesse pubblico Art. 136 D.Lgs n. 42/2004	/
Vincolo Archeologico Art. 10 e segg D.Lgs n. 42/2004	/
Area boscata ai sensi D.Lgs 03/04/2018 n. 34 - L.R. 22/01/1999 n. 4	/
Vincolo ZSC: IT1345109 Montemarcello	/
Vincolo ZSC: IT 343502 Parco della Magra Vara	/
Vincolo ZSC: IT 345101 Piana del Magra	Si
Vincolo Idrogeologico R.D. n. 3267/1923 art. 2	/
PAI Piano stralcio Assetto Idrogeologico	PI3A - aree inondabili per Tr=200 anni a maggiore pericolosità relativa
PAI Dissesti Geomorfoloici adottato 28/03/2024	/
Aree carsiche LR 39/2009	/
Fascia di rispetto cimiteriale da P.R.G. - art. 338 r.d. 1265/1934	/
Vincoli di rispetto della Linea Demaniale Marittima ai sensi del Codice della Navigazione	/

Strumento	riferimenti
Vincolo Doganale ai sensi del D.lgs n. 374 del 8/11/1990 Vincoli di cui al Reg. in materia di sicurezza della navigazione aerea	/
Vincolo da incendio ai sensi della Legge n. 353 del 21/11/2000	/

In sintesi dall'analisi dei vincoli gravanti sul lotto risulta che:

- il lotto è vincolato paesaggisticamente (art. 142 Dlgs 42/04) in quanto una striscia del mapp. 1196 è compresa nei 150 mt dall'argine del Torrente Bettigna, e l'intero lotto è posto all'interno dell'area contigua del Parco Montemarcello Magra,
- il terreno ricade nella ZSC Piana del Magra,
- ricade in ambito PI3A - aree inondabili per Tr=200 anni a maggiore pericolosità relativa.



SVILUPPO DEL LOTTO

Il lotto è un terreno agricolo.

L'applicazione di indici edificatori è subordinata alla presenza di una attività agricola ed è eventualmente attuabile attraverso la LR 10/2012.