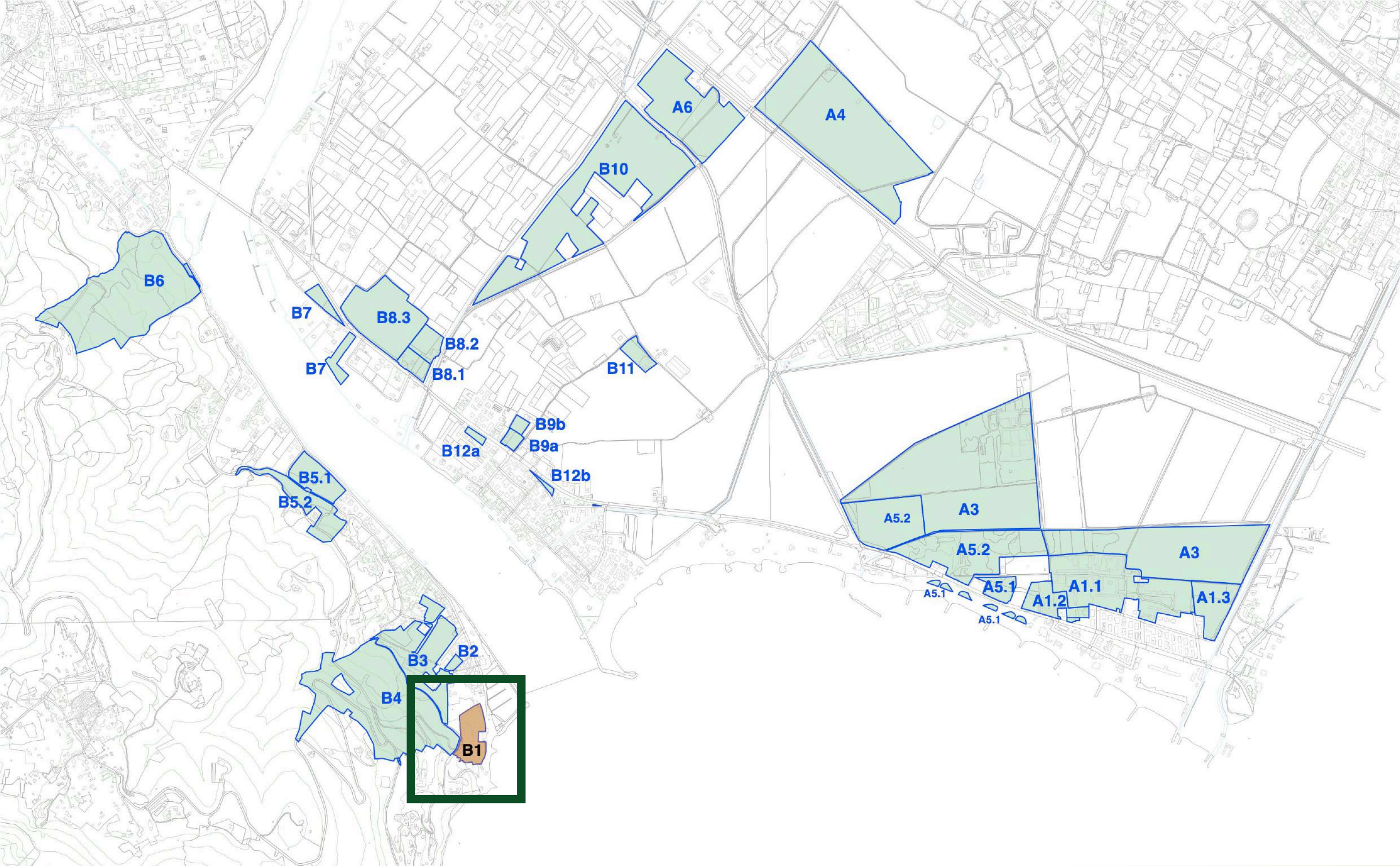




Proprietà: Soc. MARINELLA SpA in Liquidazione
Comune di Ameglia

Bocca di Magra: Sanità

LOTTO B1

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto è situato nella parte terminale della frazione di Bocca di Magra e comprende le aree boscate delimitate a monte dalla strada storica, a sud dalla scalinata tra la sanità e la via Santa Croce e ad est con la spiaggia della Sanità, lo stabilimento Debiross. e la Villa Romana

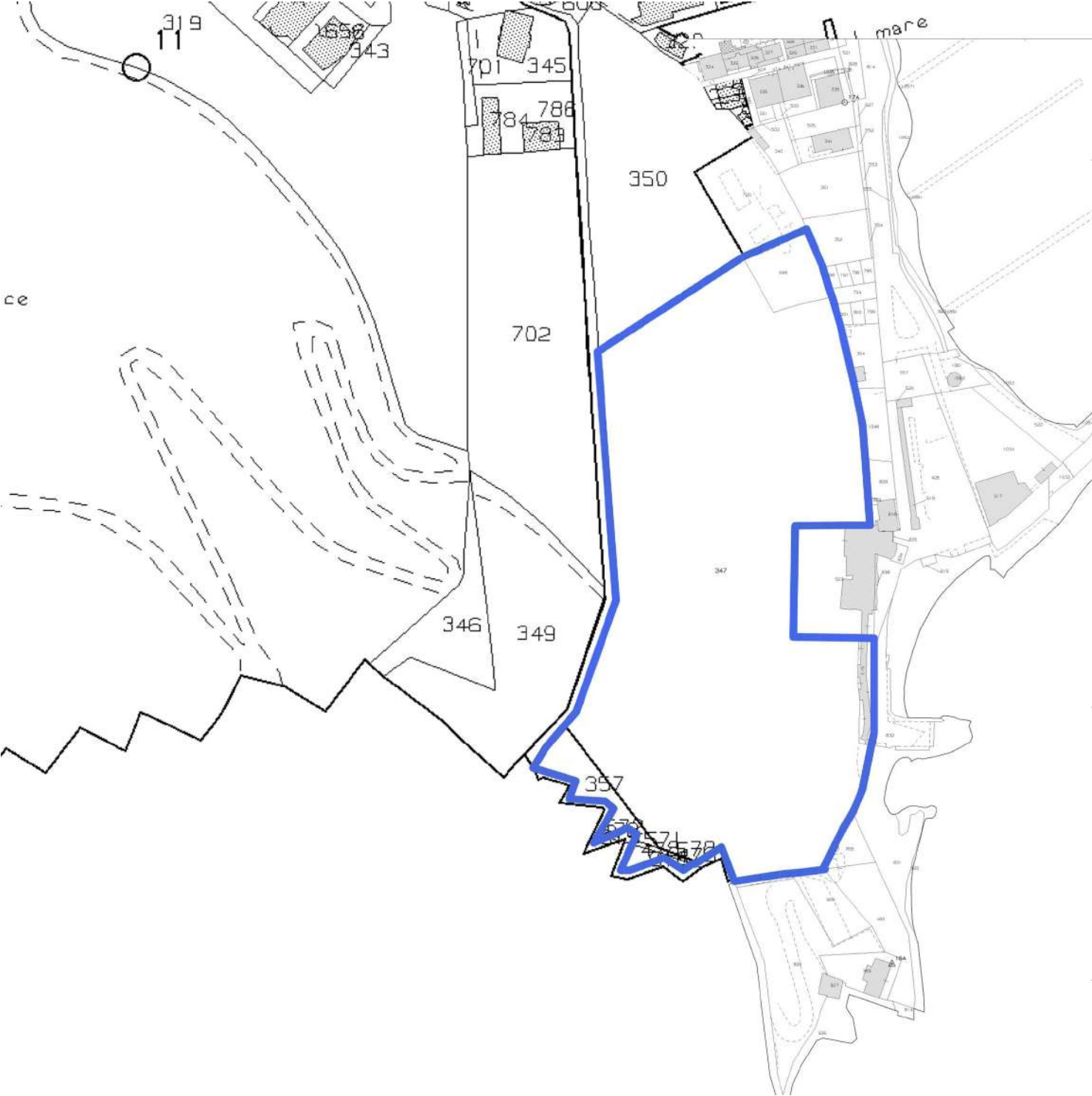
I mappali 699 e 357, posti dietro alla Villa Romana sono gravati da vincolo archeologico.

I manufatti delle cabine esistenti sono in muratura, addossati al muro di sostegno del versante e sono in continuità con quelle adiacenti del Debiross.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Il lotto si compone dei seguenti mappali:

Catasto	Foglio	Mapp	sup. catastale mq	Note
F	22	513	78	cabine a lato Debiross
T	22	347, 699	357,	area boscata sotto la via storica
T	24	330, 332	331, 305	frastagli a lato della gradinata



PREVISIONI URBANISTICHE

PRG/85 vigente:

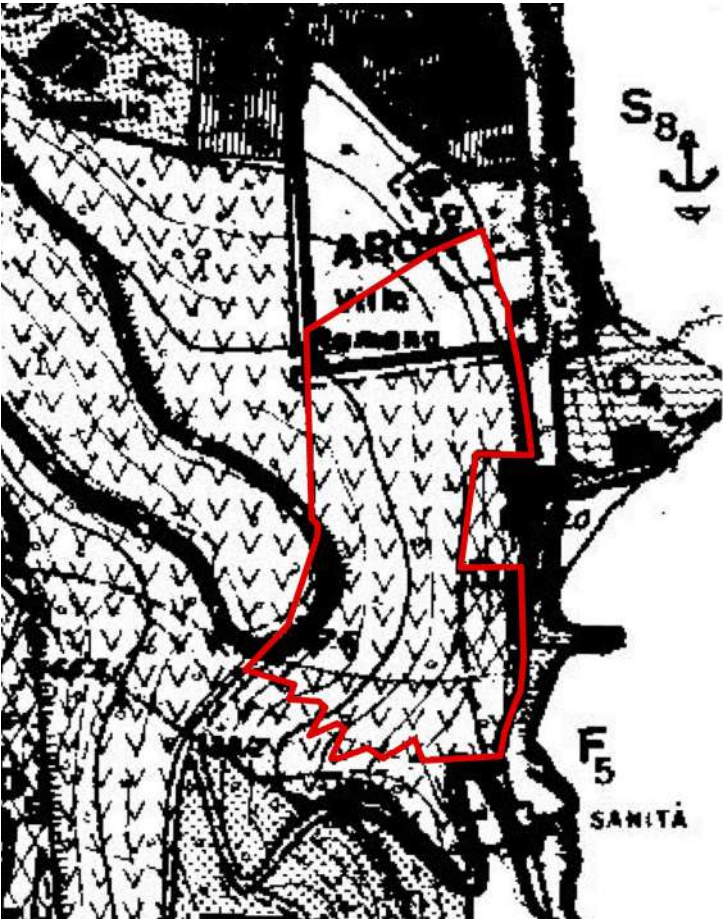
zona	art. NTA	%
G2 - Zona di rispetto archeologico	Art. 55	10%
E5 - Zone boscate normali	Art .33	81%
D5 - Zone produttive per la ricettività turistica	Art. 31	9%

Le previsioni di PRG sono superate dal Piano sovraordinato del Parco

DATI METRICI

Superficie catastale dell'area: mq. 19.825

Superficie edificata, cabine: mq. 78 ca

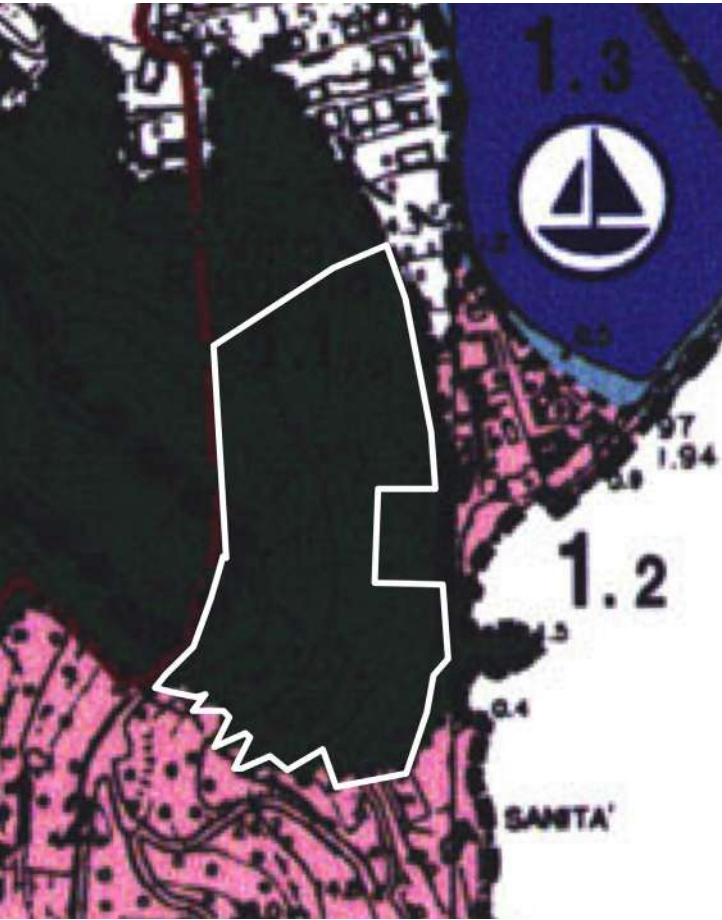
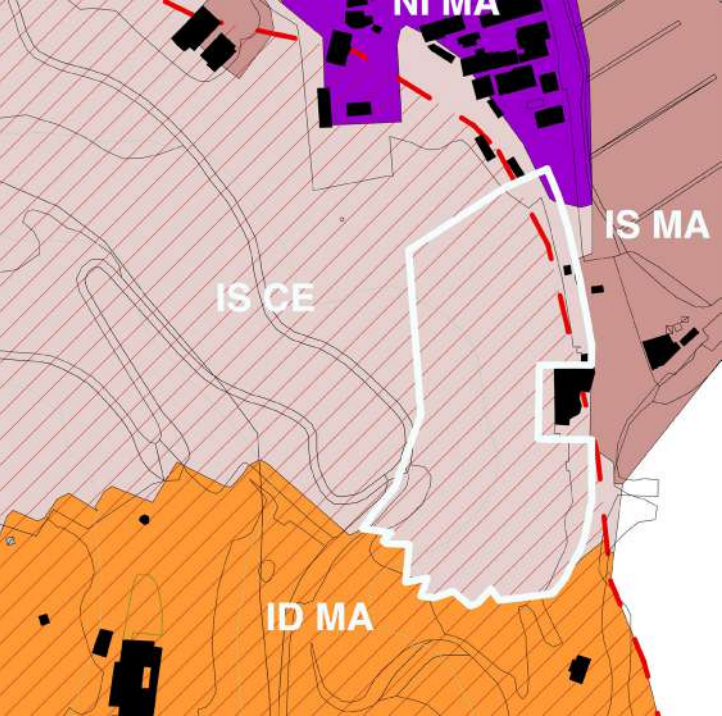


PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Gli SU sovraordinati risultano essere:

Strumento	zona	art. NTA	%
Piano di Parco Montemarcello Magra Vara/2001	ASsf3 RGObm	67 45	0,5% 99,5%
P.T.C.P. /1990 e smi	ISCE	48	

Il Piano del Parco prevede che tutte le aree boscate



di versante ricadano nella zona RGObm dove sono escluse attività edilizie.

Le cabine ricadono in zona ASsf3 e ne è ammessa la riqualificazione ed eventuale ricollocazione purchè nel medesimo ambito e con la stessa destinazione d'uso.

Il regime ISCE del PTCP non consente la realizzazione di nuovi volumi.

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	incluso nel vincolo espresso
Vincolo Paesaggistico Notevole interesse pubblico Art. 136 D.Lgs n. 42/2004	DM 143 del 19/06/1985 del 25/11/1975, c.v. 070440 "Complesso paesistico Ameglia Montemarcello, ecc"; DM 342 del 30/12/1975 c.v. 070419 "Territorio comunale di Ameglia modifica ..."
Vincolo Archeologico Art. 10 e segg D.Lgs n. 42/2004	in parte Decreto cod. 04398550439858 del 05/10/1966
Area boscata ai sensi D.Lgs 03/04/2018 n. 34 - L.R. 22/01/1999 n. 4	SI
Vincolo ZSC: IT1345109 Montemarcello	SI
Vincolo ZSC: IT 343502 Parco della Magra Vara	/
Vincolo ZSC: IT 345101 Piana del Magra	/
Vincolo Idrogeologico R.D. n. 3267/1923 art. 2	/
PAI Piano stralcio Assetto Idrogeologico	/
PAI Dissesti Geomorfologici adottato 28/03/2024	P2a area a pericolosità moderata
Aree carsiche LR 39/2009	SI
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	Si
Vincolo Doganale ai sensi del D.lgs n. 374 del 8/11/1990	SI
Vincoli di cui al Reg. in materia di sicurezza della navigazione aerea	/

Strumento	riferimenti
Vincolo da incendio ai sensi della Legge n. 353 del 21/11/2000	/

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

- le aree a ridosso della Villa romana sono vincolate archeologicamente,
- tutto il lotto ricade in area vincolata paesaggisticamente,
- il sito rientra tra le zone carsiche,
- è zona a pericolosità geomorfologica media (PG3),
- la fascia entro i 30 mt dalla linea demaniale ricade nel vincolo del Codice della Navigazione e del vincolo Doganale .

POTENZIALITA' DEL LOTTO

Le potenzialità del lotto sono esprimibili in una vocazione ad area di retrospiaggia con attrezzature balneari.

La zona boscata, con interventi di semplice pulizia e minime attrezzature, può diventare un sito fresco, accessibile pedonalmente dalla strada storica, da destinare a percorso di passeggiate e zona di retrospiaggia della Sanità.

Il recupero delle volumetrie esistenti delle cabine come attrezzature a supporto della balneazione può consentire la dotazione di servizi ed attrezzature minime.

Le norme del Piano del Parco non tengono conto della situazione particolare dell'area ma sono di tipo generale con previsioni anche inappropriate.

Lo sviluppo di una soluzione progettuale per la riqualificazione dell'area dovrà essere concertato con l'Ente Parco anche nel quadro della revisione pianificatoria in corso.