

Comune di Piombino (LI) Piano di Recupero AMBITO DI MARINA



CAMPIGLIA M.M.A



SAN VINCENZO



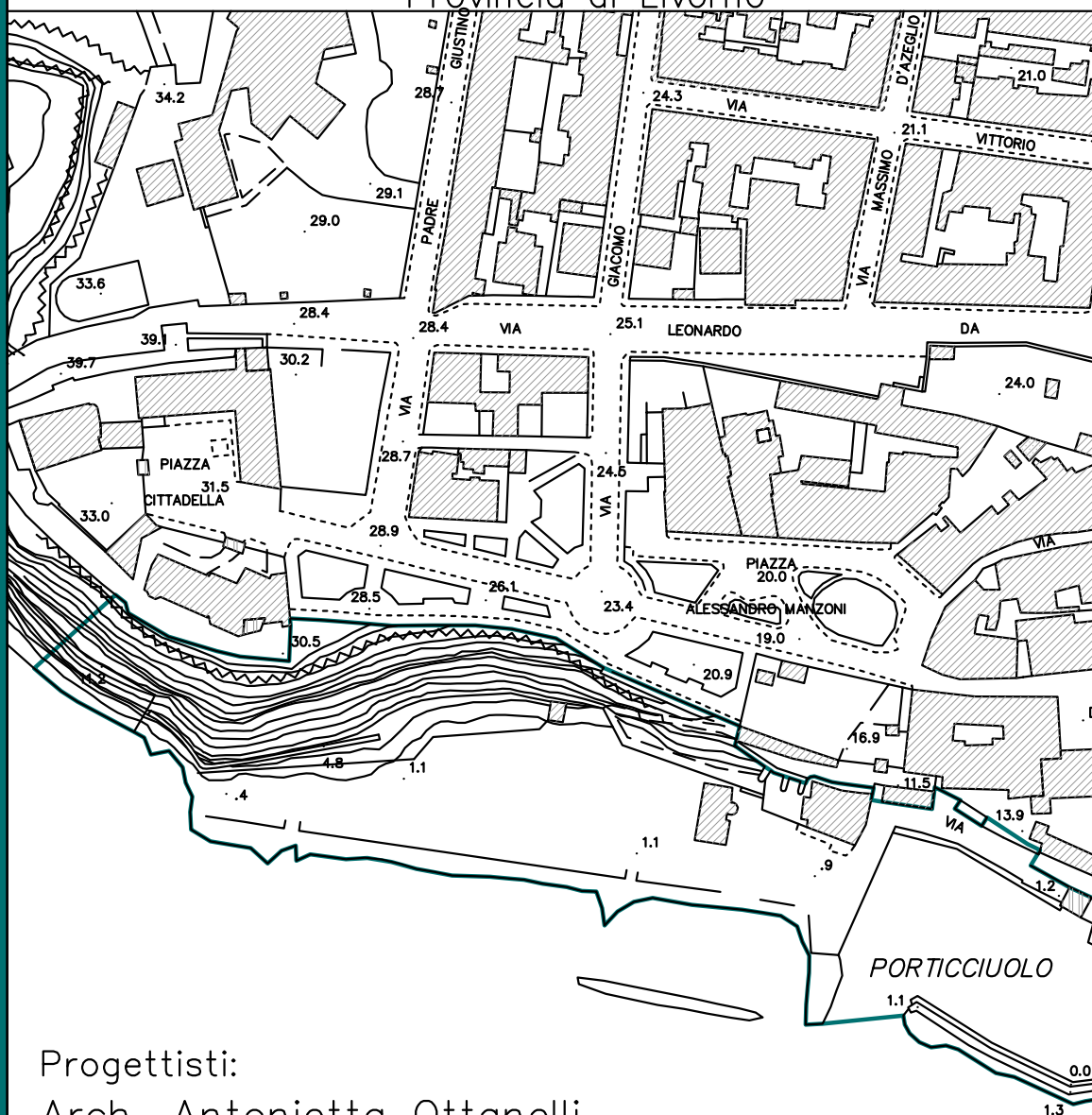
PIOMBINO
Provincia di Livorno



SASSETTA



SUVERETO



Progettisti:

Arch. Antonietta Ottanelli

Arch. Leonardo Manetti

Indagini geologico tecniche di
fattibilità

Dott. Paolo Annovi

--	--	--	--	--	--

Adozione: _

--	--	--	--	--	--

Approvazione: _

FANALE DI ROCCHETTE

Circondario Val di Cornia

Uff. Urbanistica

Comprensoriale



Elaborati Relazionali
Relazione Valutazione
Effetti Ambientali

Relazione sulla Valutazione degli Effetti Ambientali

INDICE

- 1) La Valutazione degli Effetti Ambientali: Normativa di riferimento**
- 2) Contenuti e finalità generali della V.E.A.**
- 3) Inquadramento dell'ambito di applicazione del piano di Recupero dell' Ambito di Marina, descrizione delle finalità e degli obiettivi del piano.**
- 4) Individuazione delle aree e dei beni di rilevanza ambientale nonché dei fattori di degrado ambientale ricadenti nell'ambito del P.d.R.**
- 5) Descrizione degli interventi e delle opere previste dal P.d.R. e del loro impatto sull'ambiente**
- 6) Individuazione e analisi delle "risorse" soggette a modificazione e criteri di assegnazione dei Valori di riferimento:**
 - risorsa idrica
 - risorsa suolo
 - risorsa aria
 - risorsa sistema della flora e della fauna
 - risorsa paesaggio urbano
 - risorsa patrimonio architettonico/culturale
 - fattori socio-economici

1) La Valutazione degli Effetti Ambientali: normativa di riferimento.

L'articolo 1 della legge Regione Toscana n. 1/2005 "*Norme per il Governo del Territorio*" promuove lo sviluppo sostenibile delle attività pubbliche e private che incidono sul territorio regionale, stabilendo che lo svolgimento di tutte le attività e pertanto l'utilizzazione delle risorse ambientali e territoriali, deve avvenire garantendo la salvaguardia ed il mantenimento dei beni comuni nonché l'uguaglianza di diritto al loro uso e godimento, nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti e future.

Nessuna delle risorse essenziali del territorio (aria, acqua, suolo, ecosistemi della flora e della fauna, città, paesaggio, ecc.) che costituiscono il principale patrimonio della collettività, può essere ridotta in modo significativo ed irreversibile in seguito all'adozione di nuove azioni di trasformazione del territorio medesimo, ma piuttosto occorre impegnarsi per la loro conservazione e valorizzazione.

Le risorse, e conseguentemente le regole relative al loro uso, costituiscono infatti le Invarianti Strutturali del nostro territorio che devono essere sottoposte a tutela al fine di garantire uno Sviluppo Sostenibile.

E' necessario pertanto che ogni nuovo strumento di pianificazione che inevitabilmente contiene azioni di trasformazione del territorio, compresi quelli non ancora adottati al momento dell'entrata in vigore della L.R. n. 1/2005, così come più precisamente stabilito al punto 12 della Circolare applicativa della legge medesima, sia sottoposto ad una procedura preventiva di valutazione degli effetti ambientali; le azioni di trasformazione del territorio devono pertanto essere valutate e analizzate in base ad un bilancio complessivo degli effetti che le stesse producono su tutte le risorse essenziali.

E' necessario ricordare che tali concetti e disposizioni, contenuti nella LR 1/05, sono dettati in attuazione della direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo concernente appunto la valutazione degli effetti di determinati atti di pianificazione sull'ambiente, e cioè di tutte le azioni da questi programmate che possono comportare una sua trasformazione.

Non dobbiamo tuttavia dimenticare che tali concetti erano già stati introdotti dalla Legge Regione Toscana n. 5/1995, oggi sostituita dalla L.R. n.1/05, e più esattamente disciplinati dal Capitolo IV della Delibera Giunta Regionale n. 1541 del 14.12.1998 "*Istruzioni tecniche per la valutazione degli atti di programmazione e di pianificazione territoriale di competenza degli enti locali*" che ancora possono comunque essere presi a riferimento e guida nella trattazione di tali aspetti, in attesa del regolamento di attuazione di cui all'art. 11 della Legge Regionale n. 1/05 sopra citata che regolerà criteri, procedure e modalità tecniche per l'effettuazione di una corretta valutazione integrata degli effetti.

2) Contenuti e finalità generali della Valutazione degli Effetti Ambientali.

La Valutazione degli effetti ambientali, di cui alla presente relazione, s'incentra principalmente sulla necessità di dimostrare che le scelte di pianificazione operate dal Piano di Recupero, siano coerenti con l'orientamento del governo del territorio incentrato sullo sviluppo sostenibile.

In pratica occorre effettuare, contestualmente alla pianificazione, un bilancio complessivo degli effetti che tutte le scelte progettuali operate producono sulle risorse essenziali che caratterizzano l'ambito oggetto di intervento.

Le risorse essenziali del territorio che devono essere prese in considerazione e valutate in riferimento alle scelte operate dal piano di Recupero a cui la presente relazione si riferisce, sono il suolo, l'acqua, l'aria, i sistemi della fauna e della flora, il paesaggio, il patrimonio architettonico-culturale, ed infine i fattori socio-economici.

Si è ritenuto utile introdurre anche un parametro relativo agli effetti di carattere socio-economico, che presumibilmente potranno essere prodotti dalle previsioni del piano, nello spirito della valutazione integrata introdotta dalla LR 1/05 che include anche tale fattore tra quelli oggetto di valutazione.

3) Inquadramento dell'ambito di applicazione del Piano di Recupero dell'Ambito di Marina, descrizione delle finalità e degli obiettivi del Piano.

Il presente piano di Recupero si propone di pianificare l'uso e l'assetto del tratto di costa urbana comprendente il Porticciolo mediceo di Marina e l'adiacente piazzale d'alaggio, integrando e completando la pianificazione attuativa esistente del piano della costa urbana, approvato con delibera del c.c. n° 38 del 26.04.06, che disciplina l'uso e l'assetto della fascia costiera del Comune di Piombino, nel tratto compreso tra Punta Semaforo e Spiaggia Lunga escludendo questa porzione di costa.

Gli obiettivi del piano di Recupero, in linea con quelli del piano particolareggiato della costa urbana, sono la riqualificazione della costa urbana, proponendo interventi che possano garantire una migliore qualità della vita, una maggiore valorizzazione turistica della costa nonché una sua migliore fruizione.

Questa porzione di costa urbana, nel cuore del centro storico ad ovest di Piazza Bovio, rappresenta per la città di Piombino una risorsa di grande pregio storico-architettonico e ambientale- paesaggistico che tuttavia ha la necessità di essere valorizzata per favorire una maggiore integrazione tra la città ed il suo mare promuovendo e la riqualificazione e riorganizzazione della funzione nautica dominante, ma anche interventi atti a promuovere l'attività turistica con l'inserimento di attrezzature di servizio per la balneazione e strutture ricettive per il tempo libero e lo svago.

La finalità di una riqualificazione complessiva dell'ambito , è promossa attraverso interventi che favoriscano:

- la definizione del regime di fruizione e uso delle aree interessate dalla funzione nautica e servizi annessi ,ma anche la localizzazione di alcune attrezzature di bar-ristoro, turistico-ricettive, di servizi alla balneazione etc.
- il recupero e la valorizzazione di alcuni fabbricati esistenti, da tempo in stato di abbandono e pertanto in forte stato di degrado;
- il restauro delle emergenze storico-architettoniche da conservare come patrimonio della collettività.
- la riqualificazione degli spazi carrabili e pedonali con interventi mirati alla valorizzazione del pregio ambientale e paesaggistico.
- il miglioramento dell'attuale sistema di accessibilità e percorribilità anche in relazione alle indicazioni contenute nel piano particolareggiato della costa urbana.

4) Individuazione delle aree e dei beni di rilevanza ambientale nonché delle problematiche ambientali ricadenti nell'ambito del piano di Recupero.

L 'ambito oggetto di piano comprende un tratto di costa urbana protesa sul mare, da ciascun punto della quale è possibile godere di una magnifica e suggestiva visione dell'Arcipelago Toscano.

Come già evidenziato nella V.E.A. allegata al piano particolareggiato della costa urbana, la costa piombinese, anche se rocciosa, presenta fenomeni di dissesto idro-geologico soprattutto di instabilità della falesia dovuti all'esposizione ai venti dominanti e la conseguente azione erosiva del mare.

Nell'area di piano si presentano quindi aree circoscritte di instabilità del versante per crollo dovuto a fenomeni di scalzamento al piede della falesia, per di più si riscontra la presenza edifici e infrastrutture che si trovano in prossimità o immediatamente a ridosso della falesia e che quindi sono indirettamente interessati dalle conseguenze dei fenomeni di instabilità sopra descritti.

Gli interventi di messa in sicurezza individuati dalPiano consentiranno anche di ridurre sensibilmente gli effetti dell'azione erosiva del mare e degli agenti atmosferici.

All' interno del perimetro dell'Ambito si rivela la presenza di fattori di degrado ambientale e paesaggistico, quale l' ampio piazzale d'alaggio in cemento che occupa pressappoco un mezzo della superficie dell'ambito stesso. Quest' opera è stata realizzata negli anni ottanta con un discutibile riempimento in cemento ,ai piedi della falesia, di un' area interessata dal mare; esso è sostanzialmente un parcheggio di imbarcazioni a cielo aperto, ad oggi poco utilizzato per la scarsa protezione dell' alaggio dagli agenti marini .

L' obiettivo prioritario del piano è la sua riqualificazione dal punto di vista ambientale-paesaggistico pur rimanendo predominante la funzione nautica.

Si deve inoltre aggiungere il degrado architettonico -funzionale di alcuni fabbricati esistenti quali l' edificio anni trenta dell' ex Lega Navale Italiana in

stato di abbandono per il quale il piano prevede la demolizione e la fedele ricostruzione per la realizzazione di servizi a supporto dell'attività nautica e di ristoro e l'edificio ex Opera Nazionale Balilla (sede del Circolo il Porticciolo), un manufatto precario per il quale è prevista la demolizione e ricostruzione per la realizzazione di un piccolo stabilimento balneare con annessa la spiaggia antistante. Necessitano di opere di manutenzione alcuni manufatti di pregio storico-architettonico quali il Molo mediceo del Porticciolo.

Dal punto di vista della percorribilità non si presentano percorsi caratterizzati dalla presenza aree di sosta e di punti di belvedere che permettano di godere del magnifico panorama che si offre da questo punto della città.

Il piano di recupero di Marina, in sintonia con il già approvato piano particolareggiato della costa urbana, si propone pertanto di rimuovere alcune delle sopraccitate problematiche, a restituire ad un idoneo uso e ad una corretta funzionalità il patrimonio edilizio esistente, nonché ad assecondare ed esaltare le caratteristiche di maggior pregio ambientale che lo caratterizzano rendendolo appetibile per la funzione nautica di carattere minore ma anche per contribuire a promuovere l'attività turistica.

5) Descrizione degli interventi e delle opere previste dal piano di Recupero e del loro impatto sull'ambiente.

il piano di Recupero di Marina propone principalmente il riordino ed la riorganizzazione delle funzioni di servizio alla nautica minore esistenti pur inserendo in piccola parte funzioni di servizio alla balneazione, turistico-ricettive per il tempo libero e lo svago.

Più precisamente il piano prevede per il Porticciolo mediceo la riorganizzazione complessiva della funzione nautica con interventi di riordino dei posti barca dello specchio acqueo e dragaggio dei fondali, di restauro delle emergenze storico-architettoniche presenti quali il molo mediceo e delle aree di rimessaggio a terra. Sono inoltre previsti interventi di messa in sicurezza del bacino dagli agenti marini quali la rimozione della barriera affioranti e la realizzazione di una barriera soffolta che si estenderà fino a proteggere anche il piazzale d'alaggio. All'imboccatura del porticciolo è altresì ammessa la realizzazione di un piccolo pontile in legno su palificata per garantire l'attracco di piccoli natanti ed dei taxi-boat.

L'intervento comunque più interessante dal punto di vista paesaggistico si attua nel piazzale d'alaggio prevedendo una sua consistente rimozione per la realizzazione di un nuovo specchio acqueo con sbocco a mare con funzione di campo boe estivo. Sarà prevista la realizzazione di un pennello di massi di grosse dimensioni a protezione della nuova imboccatura per consentire le operazioni di entrata e uscita in sicurezza. La superficie restante del piazzale sarà interessata dalle aree di rimessaggio a terra delle imbarcazioni e nella parte terminale da una piazza su due livelli, dove troverà collocazione un edificio su due piani di volumetria massima di 500 mc. . Questo nuovo volume al piano terra ospiterà il centro di servizio all'attività nautica in sostituzione della sede del Circolo il

Porticciolo prevista in demolizione, mentre al piano primo un bar-ristoro di uso pubblico. La piazza, al piano primo sarà utilizzata per il ristoro e per il godimento del panorama e sarà collegata all'area iniziale del piazzale da un percorso pedonale pubblico in quota, ai piedi della ripa anch'esso dotato di punti di sosta. Questo percorso è da ritenersi un contributo alla realizzazione della "passeggiata mare" continua prevista dal piano particolareggiato della costa urbana che dagli ex Macelli raggiunge Salivoli, intervallata da alcuni punti-belvedere.

Sono previsti inoltre interventi nella Piazzetta del Porticciolo come la realizzazione di una tettoia polifunzionale per allestimenti di feste di paese, sagre e per la vendita prodotti ittici, il restauro dell'edificio degradato della ex Lega Navale Italiana per la realizzazione di uffici a supporto dell'attività nautica (taxi - boat) e ristorante-bar ed infine il cambio di destinazione dell'edificio ex Concia piombinese (sede Capitaneria di Porto) in un affittacamere di alto standard qualitativo vista la carenza di strutture di questa natura nel centro cittadino.

Le funzioni di servizio alla balneazione saranno garantite dalla realizzazione, in luogo dell'edificio precario ex Opera Nazionale Balilla (sede del Circolo "Il Porticciolo"), di un nuovo fabbricato di volumetria massima pari a 300 mc, con bar-ristoro e cabine annesse. Dal piazzale di pertinenza dell'edificio si propone inoltre la realizzazione di un percorso pedonale di collegamento con lo stabilimento balneare previsto nel già approvato Piano particolareggiato della costa urbana con "Intervento Unitario Piazza Bovio", operando la riapertura del tunnel bellico esistente sotto Piazza Bovio.

L'insediamento in questa area della funzione balneare è quindi in grado di rafforzare e ampliare l'attività balneare già prevista, favorendo inoltre l'accessibilità e offrendosi come alternativa nelle ore di ombra dell'arco solare.

Il Piano di Recupero individua interventi contenuti da realizzarsi comunque con operazioni di demolizione e ricostruzione entro le volumetrie esistenti, che comunque dovranno essere progettati con grande attenzione ed accuratezza al fine di garantirne un adeguato inserimento e la necessaria armonizzazione con il contesto esistente di un certo pregio storico ed ambientale.

6) Individuazione e analisi delle risorse soggette a modificazione e criteri di assegnazione dei valori di riferimento

All'interno del perimetro interessato dal piano di Recupero di Marina le risorse essenziali soggette a modificazione, e pertanto oggetto di analisi, sono l'acqua, l'aria, il suolo, i sistemi della flora e della fauna, il paesaggio, il patrimonio architettonico-culturale, ed infine i fattori socio-economici.

Per una valutazione sintetica e complessiva delle trasformazioni subite dalle risorse essenziali all'interno dell'ambito di Piano, conseguentemente alle scelte urbanistiche operate, si è proceduto attribuendo alle stesse un valore numerico, e precisamente:

0: quando lo stato della risorsa, prima e dopo l'intervento previsto, rimane pressoché inalterato

da -4 a -1: quando si verifica un peggioramento della condizione attuale della risorsa in seguito alla previsione urbanistica operata dal piano

da +3 a +1: quando si verifica un miglioramento della condizione attuale della risorsa in seguito alla previsione urbanistica operata dal piano.

Analisi delle Risorse

Risorsa idrica: in seguito alle scelte operate dal piano di Recupero si prevede un incremento del consumo della risorsa idrica legato alle nuove funzioni previste all'interno dell' Ambito di Intervento (bar- ristorante, , affittacamere, stabilimento balneare- servizi di supporto all'attività nautica) .

A tale incremento di fabbisogno della risorsa acqua, viene attribuito un valore negativo pari a **-2**.

Tuttavia criteri progettuali specifici finalizzati alla razionalizzazione dei consumi idrici ed al risparmio d'acqua potabile, attraverso l'uso di fonti di approvvigionamento differenziate (possibile riutilizzo della acqua della Fonte dei Canale di Marina) in relazione all'uso finale della risorsa idrica e l'applicazione di metodi ed apparecchiature per il risparmio idrico, quale ad esempio la realizzazione di reti duali (uso potabile e altri usi), il recupero e l'impiego delle acque meteoriche e delle acque di drenaggio da convogliare in appositi serbatoi interrati, possono senza alcun dubbio contribuire a mitigare il valore negativo attribuito all'incremento d'uso della risorsa.

Alla possibilità di adottare i suddetti specifici criteri, finalizzati cioè a ridurre l'impatto che le previsioni di Piano hanno su tale risorsa primaria, anche se gli stessi sistemi non contribuiscono alla riproducibilità della risorsa medesima, si attribuisce un valore positivo pari a **+1**.

Smaltimento reflui: si procederà, nella gran parte dei casi, alla realizzazione di un adeguato allacciamento alla fognatura nera per le nuove strutture di progetto e pertanto al recapito dei reflui in pubblica fognatura. Se non presenti le condutture di scarico principali si realizzeranno delle nuove, si attribuisce un valore positivo pari a **+1**.

Tuttavia, un ulteriore fattore da considerare è il deficit depurativo (il rapporto cioè tra il consumo idrico e la quantità delle acque depurate), derivante dalla realizzazione delle nuove funzioni proposte con il piano, dai nuovi allacciamenti alla fognatura comunale e di conseguenza dall'uso della risorsa acqua per le necessarie incrementate operazioni di depurazione, a cui si ritiene di dover assegnare un valore negativo pari a **-1**.

Valutazione complessiva: $-2 + 1 + 1 - 1 = -1$

Risorsa suolo: l' ambito di intervento è collocato in un settore già urbanizzato e antropizzato. L'impatto della previsione è del tutto irrilevante quando si tratta del recupero e riconversione di volumi esistente (ex Lega Navale Italiana ed ex Concia piombinese) o di volumi provenienti da operazioni di demolizione e ricostruzione (stabilimento balneare); diversamente è dove è prevista la realizzazione di nuove

struttura quali l' edificio a servizio dell'attività nautica e bar-ristoro dove si incrementa l'occupazione del suolo incidendo , anche se in misura ridotta, negativamente sull'indice di permeabilità del suolo stesso, cioè sul rapporto tra la superficie occupata dalle strutture e la superficie territoriale dell'ambito.

Per questo all'incremento d'uso di tale risorsa, per quanto contenuto se valutato rispetto all'estensione complessiva dell'ambito oggetto di piano, si attribuisce un valore negativo pari a **- 1**.

Si deve tuttavia rilevare che l'intervento di rimozione di una parte considerevole del piazzale s'alaggio per la realizzazione di un bacino acqueo, ripristinando lo stato dei luoghi ante anni ottanta, contribuisce favorevolmente al recupero della risorsa primaria suolo **+4**.

Dalla relazione geo-morfologica al piano allegata si evince che la realizzazione del piazzale d'alaggio ha contribuito in maniera sostanziale alla protezione e al successivo raggiungimento dell'equilibrio della falesia, caratterizzata da fenomeni di scalzamento al piede per l'azione erosiva del moto ondoso, quindi prevederne la rimozione potrebbe voler significare innescare nuovi movimenti di dissesto . A questo intervento si attribuisce un valore negativo pari a **-2**.

Per proteggere nuovamente la falesia comunque il piano quindi individua interventi di messa in sicurezza a mare, con la realizzazione di un pennello di massi di grosse dimensioni a protezione del nuovo bacino acqueo e una barriera soffolta di massi di grosse dimensioni parallela alla costa con inizio in prossimità del campo boe fino ad interessare il Porticciolo medico. Ai suddetti criteri di mitigazione viene pertanto attribuito un valore positivo minimo pari a **+2**.

Valutazione complessiva: $-1 +4 -2 +2 = +3$.

Risorsa aria : il fenomeno dell' inquinamento della risorsa aria può, in una certa misura, peggiorare in relazione alle previsioni operate dal uno strumento urbanistico .

Il pericolo è riscontrabile nelle emissioni di origine civile che provengono essenzialmente dai processi di combustione derivanti dalle funzioni urbane di riscaldamento e di produzione di acqua calda, di condizionamento nonché dalle emissioni atmosferiche da traffico veicolare.

La realizzazione di nuovi impianti di riscaldamento e/o condizionamento a servizio delle nuove strutture, pur producendo certamente maggiori emissioni in atmosfera, possono tuttavia ritenersi del tutto trascurabili in rapporto alla estensione complessiva della città e pertanto in relazione al numero di impianti già esistenti.

Non esiste inoltre aumento della componente inquinante generata dal traffico (inquinamento atmosferico ed acustico) in quanto si opererà un diminuzione della mobilità carrabile che sarà consentita esclusivamente agli autorizzati , le strutture saranno quindi per i più raggiungibili pedonalmente.

Nelle nuove strutture l'adozione dei fondamentali principi di bioedilizia, utili al riscaldamento invernale e al rinfrescamento estivo dei locali attraverso sistemi

diversi rispetto a quelli solitamente utilizzati, peraltro legati alle più tradizionali tecniche costruttive, contribuirà a affievolire gli effetti inquinanti.

Complessivamente si può affermare che le trasformazioni previste dal Piano non producono sostanzialmente effetti aggiuntivi sulla risorsa aria, alla quale pertanto si ritiene di assegnare il valore **0**.

Risorsa sistemi della fauna e della flora: il piano di Recupero si pone l'obiettivo di tutelare gli elementi naturali presenti nell'ambito anche se trattasi di luogo fortemente antropizzato. Gli interventi di rinverdimento con essenze autoctone della Ripa di Cittadella, ai fini della tutela e valorizzazione; si ritiene pertanto di assegnare a tali previsioni d'intervento un valore positivo pari a **1**.

Risorsa del paesaggio: il piano di Recupero si pone l'obiettivo della riqualificazione ambientale -paesaggistica dell'ambito. L'operazione più rilevante a favore della risorsa paesaggio è la mitigazione dell'impatto visivo del piazzale d'alaggio con la consistente rimozione e realizzazione di uno bacino acqueo, ripristinando, in un certo modo, lo stato dei luoghi ante anni ottanta. Questo intervento sarà anche di grande contributo al suggestivo panorama godibile da punti di vista situati più in lato, quali Piazza Bovio e le mura soprastanti la ripa di Cittadella.

Il piano inoltre prevede la realizzazione in quota di un passerella pedonale panoramica, ai piedi della Ripa di Cittadella, da ritenersi contributo alla realizzazione della "passeggiata mare" continua prevista dal piano particolareggiato della costa urbana che dagli ex Macelli raggiunge Salivoli. Questo percorso nella parte terminale del piazzale di allarga a formare una piazza attrezzata con punti di sosta per il godimento del panorama. Si propone inoltre anche un punto di scambio di servizi di collegamento (bus-navetta e taxi-boat) per poter garantire un più agevole raggiungimento di luoghi a mare di notevole suggestione paesaggistica.

Da evidenziare infine che per le nuove strutture di previsione, il piano prescrive precisi criteri progettuali ed architettonici (dimensioni, forme, colori, materiali etc.) al fine di limitarne l'impatto visivo e di esaltarne la perfetta integrazione con l'ambiente naturale ed il paesaggio. All'operazione di valorizzazione del paesaggio si ritiene opportuno assegnare un valore positivo pari a **+4**.

La parte terminale del piazzale, non prevista in demolizione, sarà interessata dalla realizzazione di un fabbricato di volumetria massima pari a 500 mc.; a tale previsione di intervento si ritiene di assegnare un valore negativo per la risorsa paesaggio pari a **-1**

L'effetto generato dall'attuazione delle previsioni di piano è positivo in quanto le trasformazioni prodotte contribuiscono al miglioramento e godibilità del paesaggio.

Valutazione complessiva: $+4 - 1 = +3$.

Risorsa del patrimonio architettonico-culturale: Il piano propone la riqualificazione ed il riordino del patrimonio storico- architettonico esistente all'interno dell'ambito.

Come già detto è prevista la demolizione e ricostruzione del fabbricato in avanzato stato di degrado della Ex Lega Navale italiana e la sua riconversione in servizi per la nautica e ristorante-bar consentendo recupero di un raro esempio di architettura razionalista. Si propone anche il riutilizzo dell' edificio ex Concia piombinese (Sede Capitaneria di Porto) per la realizzazione di un affittacamere di elevato standard qualitativo e la demolizione del manufatto precario, sede del Circolo il Porticciolo per la realizzazione di un piccolo stabilimento balneare. Si prevede inoltre opere di restauro del Molo mediceo del porticciolo.

Al recupero e alla riutilizzazione degli edifici esistenti, da decenni abbandonati ed in pessimo stato di conservazione, ed alla conseguente riqualificazione più generale dell'ambito da queste preesistenze, si attribuisce un valore positivo pari a **+4**.

Fattori socio-economici: L' impatto degli interventi previsti dal piano di Recupero sui fattori socio-economici può essere suddiviso, al fine di valutarne le diverse componenti, in impatto sulla comunità sociale locale, che non genera effetti economici ma solo effetti di miglioramento della qualità della vita, e in impatto sulle componenti economiche sia in modo diretto che indiretto, in base agli effetti sulle attività direttamente interessate dagli interventi oppure per gli effetti generali sul contesto economico generale.

Per quanto riguarda l'impatto sulla comunità sociale, costituita dall'insieme dei residenti di Piombino, gli interventi previsti migliorano la percorribilità e fruibilità dell' ambito e per la balneazione, ristorazione e il tempo libero.

Per quanto attiene l'impatto economico diretto, le nuove strutture previste (nuovo bacino acqueo, servizi di bar-ristoro, servizi alla nautica , struttura turistico-ricettiva, stabilimento balneare etc.) genereranno importanti effetti economici positivi in fase di realizzazione con benefici occupazionali per il settore edile e per i settori connessi e di supporto alla nautica. Ci sarà successivamente anche un il beneficio occupazionale derivante dalla gestione delle attività anche se ridotto , legato soprattutto alla presenza dello stabilimento balneare e dell' attività turistico-ricettiva. L'aumento dei servizi per la balneazione, ristorazione e pernottamento, e il servizio di collegamento a mare dovrebbero indurre ad un aumento delle presenze turistiche anche se questi potrebbero essere saturati semplicemente con la richiesta interna dei residenti.

Considerati gli effetti generali sul contesto dell'area urbana, al miglioramento dei fattori socio-economici si può attribuire un valore positivo pari a **+1**.

Valutazione complessiva in funzione dei punteggi:

I punteggi, utilizzati per una più immediata lettura dei benefici che si possono ottenere con la trasformazione proposte dal Piano di Recupero di Marina, complessivamente ammontano a:

risorsa idrica:	-1	
suolo:	+3	
aria:	0	
flora e fauna:	+1	
paesaggio:	+3	
patrimonio architettonico - culturale:		+4
fattori socio-economici:	+1	
• saldo finale	+11	

Il risultato complessivo pari a +11 che emerge dalla sommatoria dei valori attribuiti alle singole Risorse Primarie analizzate, porta a ritenere che le previsioni urbanistiche introdotte dal Piano di Recupero non comportano, una riduzione delle stesse, ma piuttosto producono effetti positivi qualora vengano integralmente realizzativi tutti gli interventi previsti secondo le prescrizioni previste dal piano.