



CAMPIGLIA M.MA



PIOMBINO



SAN VINCENZO



SASSETTA



SUVERETO

COMUNE DI PIOMBINO VARIANTE AL P.R.G.

PER LA RICONVERSIONE URBANISTICA DELLE AREE DI CITTA' FUTURA E DEGLI
AMBITI URBANI CORRELATI



STRALCIO DEL PRG VIGENTE VARIATO
STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (artt. 10, 38 bis e 39)

Settore Programmazione Territoriale ed Economica



Elaborazione:

EUROPROGETTI & FINANZA



asset
Asset S.r.l.



Adozione:

Approvazione:

Elab. n.

E2

data: Marzo 2007

CITTÀ FUTURA - VARIANTE AL PRG '94 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(...omissis...)

ART. 10 ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

(...omissis...)

- F4 Parchi urbani

Le zone di parco pubblico urbano , individuate mediante numerazione progressiva, sono costituite da ambiti all'interno o adiacenti agli abitati, riservati ad attività di tempo libero, motorie, ricreative, culturali, sociali.

L'assetto, gli usi e gli interventi ammessi all'interno di ciascuno di esse sono prescritti dalla relativa norma. L'attuazione dei parchi urbani avviene mediante piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, nel quale saranno precisati la disposizione e la tipologia della nuova edilizia eventualmente ammessa dalla presente Variante Generale, e gli interventi di recupero delle costruzioni presenti nelle zone di parco urbano. Il piano attuativo preciserà inoltre gli accessi, i parcheggi, i percorsi pedonali e ciclabili, le aree di sosta, la vegetazione, i servizi confacenti all'uso del parco.

~~—— Fa parte di queste zone il parco archeologico industriale, di cui al successivo art. 39.~~

(...omissis...)

ART. 38 BIS. INTERVENTO UNITARIO CITTÀ' FUTURA

Il comparto denominato “Città Futura” comprende l’ambito urbano delimitato tra Viale Unità d’Italia, l’insediamento del Cotone, la vecchia sede stradale della S.P. della Principessa, e il Viale della Resistenza, estendendosi alle aree del centro Pegaso e a quelle lungo Viale Medaglie d’oro della Resistenza e via Alessandro Pertini fino alla zona denominata la Capriola.

Si tratta di un ambito urbano comprendente aree occupate da infrastrutture ed impianti industriali connessi allo stabilimento siderurgico, (ad est di Viale Unità d’Italia), in parte dimessi ed in parte in fase di delocalizzazione (impianto Siderco); comprende inoltre i tessuti e le aree urbane contigue che, nell’insieme, costituiscono una importante riserva di territorio per i futuri processi di trasformazione e riqualificazione della città.

Per tale comparto, in gran parte di proprietà comunale, si perseguono i seguenti obiettivi fondamentali:

- il risanamento ambientale e la riconversione funzionale delle aree tuttora occupate dagli impianti e dalle infrastrutture industriali, attraverso la

- delocalizzazione degli stessi in aree più lontane dalla città esistente e la bonifica ambientale delle aree liberate dagli usi industriali;
- la riconnessione urbanistica tra tale ambito e le aree ed i tessuti urbani contigui (quartiere Cotone-Poggetto, città otto-novecentesca, ecc.) attraverso l'insediamento di nuove funzioni di tipo urbano e la ridefinizione del nodo di ingresso alla città;
 - l'incremento delle dotazioni di attrezzature e spazi di interesse comune e la creazione di un filtro verde tra le aree dello stabilimento industriale ed i nuovi insediamenti urbani da collocare nell'area di Città Futura;
 - il soddisfacimento in questo ambito urbano di una quota significativa dei fabbisogni futuri della città di tipo residenziale (nelle aree più lontane dagli impianti industriali), di tipo ludico-ricreativo nonché per la produzione di beni e servizi a basso impatto ambientale, limitando in tal modo gli ulteriori impegni di suolo all'esterno della città esistente.

Al fine di verificare la sostenibilità di tali obiettivi strategici, tale comparto è stato oggetto di uno studio di fattibilità a carattere interdisciplinare che è parte integrante del quadro conoscitivo delle presenti norme e ne costituisce riferimento essenziale.

L'attuazione del suddetto comparto sarà oggetto di progettazione unitaria attraverso un Piano complesso d'Intervento, ai sensi dell'art 56 L.R. 1/2005, e/o di un Piano attuativo di iniziativa pubblica, di cui agli artt. 65 e successivi della L.R. 1/2005. Detti piani potranno comunque prevedere tempi e modalità di attuazione completamente autonomi in riferimento ai subcomparti individuati all'interno di Città Futura come di seguito descritti.

Nella elaborazione del Piano complesso d'intervento o del Piano attuativo dovranno essere applicati i principi di sostenibilità ambientale e durabilità conformemente alle norme e agli indirizzi comunitari, statali e regionali. A tale fine sarà applicato un approccio multidisciplinare che tenga conto di tutti gli attori coinvolti, con particolare attenzione ai cittadini, e che consenta l'applicazione di tecnologie, tecniche e soluzioni costruttive che puntino a: risparmio energetico, abbattimento delle emissioni nocive nell'aria, utilizzo di materiali edilizi ecosostenibili, ottimizzazione delle risorse idriche ed energetiche (per il riscaldamento e il raffrescamento), corretta gestione del ciclo dei rifiuti. Il Piano complesso d'intervento o il Piano attuativo saranno redatti tenendo in debito conto le problematiche di tipo acustico.

Ciascuno dei Subcomparti sarà oggetto di specifiche definizioni planivolumetriche con disposizioni progettuali contenenti linee guida con norme grafiche e descrittive che consentiranno il controllo delle quantità e della qualità insediativa, definendo i vincoli funzionali, tipologici e geometrici dei lotti edificabili, degli isolati urbani, degli edifici, delle aree verdi, delle strade e degli spazi pubblici. Tali linee guida saranno sviluppate sulla base del Masterplan elaborato nello studio di fattibilità.

L'assetto delle reti infrastrutturali e viabilistiche del Piano attuativo o del Piano complesso d'intervento dovrà essere sviluppato in base alle necessità che potranno manifestarsi nel rispetto dell'assetto generale del suddetto Masterplan.

Nelle elaborazioni progettuali urbanistiche le grandezze urbanistiche ed edilizie saranno calcolate in base alla Superficie lorda di pavimento (Slp). Nelle norme tecniche del Piano attuativo o nel Regolamento edilizio saranno definite le modalità di calcolo della Slp.

SUBCOMPARTO A - L'ABITARE SOSTENIBILE

L'area tra Viale Unità d'Italia, Viale Medaglie d'oro della Resistenza, via Alessandro Pertini fino alla zona denominata la Capriola, è oggetto di un subcomparto che per le sue caratteristiche orografiche, ambientali e di margine con aree residenziali, sarà oggetto di un intervento comprendente la riorganizzazione e riqualificazione di aree e servizi pubblici nonché di un intervento di completamento residenziale a forte valenza ambientale.

Tale subcomparto comprende:

1. le aree e servizi pubblici anche al fine del calcolo delle aree a standard di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, e in particolare:

1.1. le aree per attrezzature scolastiche, sportive e d'interesse comune, ubicate tra Viale Medaglie d'oro della Resistenza, via Alessandro Pertini, e il Parco 8 Marzo;

1.2. le aree del Parco 8 Marzo ubicato tra la zona denominata La Capriola, Viale Medaglie d'oro della Resistenza, Viale Unità d'Italia.

Per le aree di cui al precedente punto 1.1 si applicano le norme di cui all'art. 9 "Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi" delle N.T.A.. L'area attualmente occupata dal campo di calcio potrà essere oggetto di trasformazione e di riconversione funzionale nell'ambito dell'assetto definito nel Piano attuativo, secondo le ipotesi localizzative contenute nel Masterplan.

Le aree di cui al precedente punto 1.2 saranno ricomprese nel Parco del Ferro e dell'Acciaio il cui assetto sarà definito dal Piano attuativo, ai sensi dell'art. 10 delle N.T.A. F1 "Parchi pubblici territoriali", sulla base dei risultati del Masterplan. Nelle more dell'approvazione del Piano attuativo del parco in tale aree sarà possibile effettuare attività ludiche, sportive, ricreative e spettacoli, connesse a manifestazioni ed eventi temporanei anche attraverso l'installazione di strutture precarie.

2. L'area adiacente al tessuto urbano residenziale sarà oggetto della realizzazione di un complesso abitativo secondo una delle tre ipotesi localizzative individuate nel Masterplan che potrà interessare l'area attualmente occupata dalle attrezzature sportive. Tale scelta sarà effettuata in fase di elaborazione del Piano attuativo che sarà elaborato applicando criteri progettuali innovativi ispirati ai principi di sostenibilità ambientale attraverso la predisposizione di specifico planivolumetrico con applicazione di tipologia insediativa di "case basse ad alta densità", con una Slp complessiva massima pari a mq 11.000 corrispondente ad un massimo di 110 Alloggi. Nel Piano attuativo saranno definite le eventuali funzioni

accessorie e di vicinato compatibili con quelle residenziali, definendone altresì le quantità.

SUBCOMPARTO B - LA PORTA URBANA

L'area corrispondente al nodo urbano e viabilistico collocato all'intersezione tra Viale Unità d'Italia e Viale della Resistenza, ed esteso al centro Pegaso e alle altre aree ubicate lungo Viale della Resistenza è oggetto di intervento di ristrutturazione urbanistica. Nella definizione dell'assetto planivolumetrico dovrà essere affrontata la riorganizzazione del nodo viabilistico di ingresso alla città con riferimento alle soluzioni alternative elaborate nel Masterplan. Nell'area sarà realizzato un nuovo centro civico con la collocazione di funzioni urbane pregiate quali uffici pubblici e privati, residenze, attività commerciali e servizi pubblici la cui presenza possa rafforzare l'effetto città in una zona di margine urbano. Il nuovo complesso si configurerà contemporaneamente come porta della città e porta di accesso al complesso sistema del Parco del Ferro e dell'Acciaio ubicato nell'adiacente area siderurgica dismessa.

A questo fine nel piano urbanistico attuativo, che per quanto possibile dovrà prevedere parcheggi interrati, dovrà essere prevista la realizzazione di un sistema di collegamento con le strutture del nuovo parco e con il sistema dei parcheggi pubblici in esso previsto.

Nella elaborazione del Piano attuativo sarà comunque salvaguardato l'edificio esistente destinato a centro sociale giovanile.

L'indice di fabbricazione massimo applicabile è di 1,25 mq/mq pari a mq 31.500 di Slp.

Fermo restando la Slp massima di mq 31.500 le singole funzioni potranno variare all'interno dei valori esposti nella seguente tabella.

Funzioni	Slp mq		N. alloggi
	minima	massima	massimo
Residenziale	12.000	17.000	170
Uffici (pubblici e privati)	4.700	9.700	
Commerciale	2.000	5.000	
Servizi	3.000	6.000	

Per ragioni di incompatibilità con il sistema viabilistico e di accessibilità dell'area non saranno comunque insediabili grandi strutture di vendita, così come definite dalla normativa vigente in materia.

Nel subcomparto si dovrà privilegiare invece la rilocalizzazione di medie strutture di vendita esistenti, così come definite dalla normativa vigente in materia, collocate in ambiti urbani per i quali la strumentazione urbanistica non contempli il consolidamento delle funzioni commerciali.

SUBCOMPARTO C - PARCO SCIENTIFICO E TECNOLOGICO “PRODURRE E INNOVARE”

Parte dell'area siderurgica prospiciente a Viale Unità d'Italia e parte dell'area ENEL adiacente a via della Capriola, è oggetto della realizzazione di un parco scientifico e tecnologico.

Nell'area potranno essere insediate attività per la formazione e la ricerca, produttive, terziarie, artigianale e commerciali a basso impatto ambientale e ad alto contenuto tecnologico che saranno meglio specificate nel Piano attuativo e nel relativo planivolumetrico che oltre al dimensionamento dei lotti dovrà prevedere specifiche linee guida a garanzia della qualità insediativa e architettonica del complesso. A questo fine dovranno essere studiati allineamenti e fili fissi degli edifici a garanzia dell'effetto città attraverso la continuità del fronte edificato lungo la viabilità di servizio.

L'indice di fabbricazione massimo applicabile è di 0,75 mq/mq pari a mq 24.000 di Slp.

A garanzia della qualità insediativa e al fine della minimizzazione dell'impatto ambientale, nel parco tecnologico sarà privilegiato l'insediamento di aziende con certificazione ambientale (EMAS/ISO 14001 per le attività o Ecolabel per i beni prodotti).

SUBCOMPARTO D - PARCO DEL FERRO E DELL'ACCIAIO E ALTRI SERVIZI PUBBLICI

L'area industriale siderurgica a valle di Viale Unità d'Italia e attualmente in proprietà al Comune di Piombino è oggetto di un intervento di rigenerazione e riqualificazione ambientale attraverso la realizzazione del Parco del Ferro e dell'Acciaio nel quale si prevedono aree verdi con funzione di filtro rispetto alla nuova viabilità di accesso ai sub-comparti e alle aree in cui sono ancora attivi gli impianti produttivi siderurgici (subcomparto E).

Il subcomparto D comprende aree e servizi pubblici anche al fine del calcolo delle aree a standard di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, e in particolare:

1. le aree per parcheggi pubblici, servizi pubblici e impianti sportivi a servizio dei subcomparti B e C;
2. le aree del Parco del Ferro e dell'Acciaio.

Per le aree di cui al precedente punto 1 si applicano le norme di cui all'art. 9 “Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi” delle N.T.A. E' comunque previsto il mantenimento degli edifici e delle attrezzature sportive esistenti ubicati ai margini dell'area industriale dimessa.

Le aree di cui al precedente punto 2 saranno oggetto del Parco del Ferro e dell'Acciaio i cui contenuti saranno sviluppati nel Piano attuativo, con riferimento all'art. 10 delle N.T.A. F1 “Parchi pubblici territoriali”, sulla base dei risultati del Masterplan e delle indicazioni contenute nelle presenti norme.

Il Parco del Ferro e dell'Acciaio, si verrà a configurare come l'elemento di riconnessione e ricucitura di due parti di territorio storicamente separate, la città e la fabbrica, che trovano nella realizzazione di un grande parco naturalistico "tematico" improntato alla cultura del ferro e dell'acciaio una occasione per ricucire una frattura ormai storica secondo la seguente articolazione.

IL BOSCO IN CITTÀ

L'esigenza di creare una fascia di rispetto e una zona filtro nei confronti degli impianti siderurgici ancora attivi offre l'opportunità di rinaturalizzare parte delle aree dismesse creando un bosco urbano con piante ad alto fusto che producano benefici sull'intero ecosistema.

LE SERRE URBANE

Secondo i modelli internazionali di valorizzazione di siti produttivi dismessi (miniere, saline, cave, ecc.) e sfruttando l'acclività del terreno lungo viale Unità d'Italia, potranno essere create zone per le attività di edutainment (educational/entertainment) del parco, che potranno essere svolte anche all'interno di grandi contenitori coperti trasparenti.

L'ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE

All'interno delle aree ambientali del parco sarà realizzato un percorso attrezzato, con relativo centro visite e museo della produzione del ferro e dell'acciaio, in cui saranno collocati reperti di archeologia industriale siderurgica piombinese.

SUBCOMPARTO E - AREA PRODUTTIVA SIDERURGICA CITTÀ FUTURA

L'area compresa tra l'insediamento del Cotone, la vecchia sede stradale della S.P. della Principessa, il Viale della Resistenza, ancora utilizzata dall'industria siderurgica a fini produttivi, qualora interessata da processi di dismissione industriale potrà essere integrata all'area adiacente ricompresa nei Subcomparti C e D, nei quali è prevista la rimozione degli impianti industriali esistenti, già acquisita in proprietà dal Comune di Piombino. Tale subcomparto, in prospettiva, costituirà pertanto il naturale completamento del programma di riqualificazione e trasformazione urbanistica di Città Futura e sarà oggetto di specifico Piano attuativo a seguito della dismissione delle attività siderurgiche.

Conseguentemente per gli edifici e gli impianti industriali ricadenti all'interno del perimetro di tale area che alla data di approvazione delle presenti norme, risultino ancora connessi funzionalmente al ciclo produttivo dello stabilimento siderurgico presente nelle aree contigue, è ammesso il solo proseguimento dei processi produttivi in atto attraverso interventi di carattere manutentivo che escludano, in ogni caso, la sostituzione o la trasformazione degli impianti stessi. Sono ammessi gli interventi necessari al soddisfacimento dei requisiti di igiene ambientale e di sicurezza sui luoghi di lavoro. Negli edifici e negli impianti non più collegati funzionalmente al ciclo produttivo del contiguo stabilimento siderurgico, da ritenersi pertanto dismessi dai precedenti usi industriali, non è consentita la riattivazione di ogni altra attività produttiva né di ogni altra attività industriale ed il

loro eventuale riuso resta subordinato ai processi di bonifica ambientale coerentemente con l'assetto urbanistico dell'intero progetto Città Futura. Per tutti gli edifici e gli impianti industriali sono comunque ammessi la demolizione e lo smantellamento compatibilmente con eventuali vincoli di natura storico-ambientale o paesaggistica.

ART.39 AMBITI PRODUTTIVI

I terreni che si stendono dal Viale dell'Unità d'Italia a ovest, e dal Viale Regina Margherita, a sud, fino alla strada della Base Geodetica a nord, e al Fiume Cornia, a est, costituiscono gran parte del sistema territoriale dei Monti e dello Stagno di Piombino. Destinati dal P.R.G. vigente a usi produttivi e in particolare all'industria siderurgica, formano un enorme ambito, in realtà molto differenziato per tipo e dimensioni di occupazione, per caratteristiche ambientali, per relazioni con l'abitato che ne occupa i perimetri e con il porto.

Luogo di un forte ruolo di Piombino nella realtà nazionale, anche se oggi ridimensionato per motivi strutturali, e di una spiccata identità sociale e politica, è certamente ancora il riferimento territoriale per lo sviluppo produttivo di Piombino. Questo obiettivo dovrà tuttavia soddisfare alcune condizioni che la presente Variante Generale dispone:

- 1) il parallelo sviluppo di un valido sistema portuale integrato-commerciale, industriale, per passeggeri, per la pesca, turistico- che nei terreni in parola deve trovare congrue aree di servizio e un soddisfacente sistema di trasporti e comunicazione;
- 2) lo stabilirsi di un armonico rapporto con la città, basato per un verso su un generale miglioramento delle condizioni ambientali, e per altro verso sulla messa a disposizione di aree di delocalizzazione industriale, che possono assicurare il necessario respiro a un ambito urbano compresso tra la costa, il sistema collinare e, appunto, la zona industriale;
- 3) il formarsi di un moderno insediamento industriale, a cui non dovrebbero mancare anche livelli significativi di qualità morfologica, da programmare mediante organici piani di insediamento valutati assieme alla città.

Con la Variante Generale la grande zona industriale prevista dal P.R.G. vigente è stata articolata in vari ambiti, di diverse caratteristiche, insediative e funzionali, perimetrati negli elaborati grafici; per i quali valgono le disposizioni generali di cui all'Art. 27.

L'ambito D1, tra Via della Principessa e il porto, comprende impianti industriali da contenere e progressivamente trasferire nel soprastante ambito ~~D2~~ **D3**, costituito da aree per nuovi impianti industriali, poste a sud di Via della Base Geodetica ed estese fino all'ambito del Fosso del Tombolo, di cui al successivo art. 52. La zona D1 comprende **altresì impianti industriali dismessi di interesse storico-documentale che, compatibilmente con le condizioni di sicurezza ed igienico-ambientali da assicurare nell'ambito industriale, potranno essere conservati in sito od eventualmente rilocalizzati, anche per singole componenti impiantistiche, nelle**

aree di Città Futura di cui al precedente art. 38 bis, al fine di creare percorsi tematici di archeologica industriale. ~~emergenze storico-documentali, da conservare al fine di costituire il Parco Archeologico Industriale, individuato negli elaborati grafici della Variante Generale con apposita perimetrazione e la sigla F4-3, per il quale valgono le norme di cui all'art. 10, lettera F4. Gli ambiti industriali D2 sono caratterizzati da impianti industriali esistenti che si ritengono compatibili con l'assetto urbano; in essi si ammettono sostituzioni e nuove costruzioni. Tali ambiti sono quelli dell'Altoforno n° 4 e degli stabilimenti esistenti a sud della base geodetica.~~

In vicinanza della Chiusa, l'ambito ~~D4~~ **D3** é caratterizzato da valori ambientali e paesaggistici da tenere in considerazione nella formazione dello strumento urbanistico attuativo.

All'interno della grande zona industriale la cui articolazione in vari ambiti produttivi è stata sopra descritta, si colloca l'area per l'impianto di smaltimento e di trattamento dei rifiuti civili e industriali prodotti nel bacino XV (F5) in località Ischia di Crociano.

~~Per l'ambito costituito dall'ex Ierot e dalle aree limitrofe, compreso nel quadrilatero delimitato a ovest da Viale Unità d'Italia, a sud da Viale della Resistenza, a nord dalla strada della Capriola e ad est dall'antico tracciato della "Strada Regia", valgono, oltre quelle generali, le seguenti disposizioni specifiche.~~

CITTA' FUTURA

~~Le aree comprese tra Viale Unità d'Italia, l'insediamento del Cotone, la vecchia sede della S.P. della Principessa e il Viale della Resistenza, interessate in questi ultimi anni da dismissioni industriali, costituiscono una importante riserva di territorio per i futuri processi di trasformazione e di riqualificazione della città.~~

~~Con l'espandersi verso sud e verso ovest l'industria ha compresso la città, sottraendole i terreni a nord e ha dato luogo alla soluzione di continuità tra il quartiere del Cotone-Poggetto e la città.~~

~~La congiunzione tra i due settori urbani era di fatto già delineata nel piano Pampana del 1925. L'estendersi dell'industria ha inoltre spinto l'espansione urbana verso la collina ad occidente (Salivoli) e ha degradato la zona orientale della città, per di più separando la città stessa dal suo porto.~~

~~I processi di dismissione industriale che in questi ultimi anni hanno interessato queste aree, oggi molto degradate, unitamente agli obiettivi del contenimento dell'espansione industriale nelle aree saure ad est (sottozona D1), dell'ammodernamento tecnologico e dell'ambientalizzazione degli impianti produttivi ivi esistenti, rendono oggi possibile avviare un processo di risanamento ambientale e, in un futuro prossimo, credibile la trasformazione urbanistica di questa parte della città.~~

~~Se queste strategie di piano troveranno concreta attuazione, si renderanno disponibili estese aree di notevole importanza per il riequilibrio funzionale della~~

città ottonevicesca, per il trasferimento di attività commerciali, direzionali e produttive in essa presenti, per la sua dotazione di spazi pubblici, tutt'oggi carenti.

—— Previo processo di bonifica e di riqualificazione ambientale, sarà quindi possibile destinare dette aree, per mezzo di uno specifico atto urbanistico o nell'ambito della formazione di un nuovo strumento urbanistico, ad un complesso di funzioni di tipo urbano (commercio, uffici, residenza, piccole attività produttive, spazi e attrezzature di interesse generale) con l'obiettivo di reintegrarle con il tessuto urbano della città esistente.

—— Da qui la definizione di "Città Futura".

—— In attesa della definizione puntuale del suddetto programma di riconversione e di trasformazione urbanistica, nell'area di Città Futura, oggi costituente di fatto un sito urbano degradato, sono ammessi esclusivamente interventi ed opere finalizzati alla bonifica ed alla riqualificazione ambientale dell'area.

—— Tali interventi devono essere predisposti e programmati nell'ambito di un progetto complessivo di bonifica da redigersi in base alle disposizioni normative vigenti in materia (in particolare il Dls. n. 22/97). L'approvazione di tale progetto, da parte delle competenti autorità pubbliche comporta dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza.

—— Negli edifici e per gli impianti industriali ricadenti all'interno del perimetro della "Città Futura" che alla data di approvazione della Variante Generale risultano ancora connessi funzionalmente al ciclo produttivo dello stabilimento siderurgico presente nelle aree contigue, è ammesso il solo proseguimento dei processi produttivi in atto attraverso interventi a carattere manutentivo che escludono, in ogni caso, la sostituzione o la trasformazione degli impianti stessi. Sono ammessi gli interventi necessari al soddisfacimento dei requisiti di igiene ambientale e di sicurezza sui luoghi di lavoro.

—— Negli edifici e per gli impianti ricadenti all'interno del perimetro di "Città Futura" non più collegati funzionalmente al ciclo produttivo del contiguo stabilimento siderurgico, da ritenersi pertanto dismessi dai precedenti usi industriali, non è consentita la riattivazione dell'originaria attività produttiva nè di ogni altra attività industriale ed il loro eventuale riuso resta subordinato ai processi di bonifica ambientale e alla definizione dell'assetto urbanistico dell'intera area.

—— Per tutti gli edifici e gli impianti industriali ricadenti nell'ambito di "Città Futura" sono in ogni caso ammessi la demolizione e lo smantellamento.

—— In tutte le aree di "Città futura" non sono ammessi interventi di nuova edificazione o che comportino incrementi di superficie utile e di volume delle strutture esistenti, con la sola eccezione i quelli necessari per garantire requisiti di igiene ambientale e di sicurezza sui luoghi di lavoro e di quelli funzionali ai processi di bonifica del sito.

—— Saranno ammesse trasformazioni del suolo solo in funzione dei processi di bonifica ambientale.

(...omissis...)