

Reggio Emilia, lunedì 4 ottobre 2021

La città del 2030 - Il Piano urbanistico generale si presenta al Consiglio comunale

Due obiettivi: rigenerazione urbana e non consumo di suolo; cura della città e della comunità. Tre sfide: neutralità climatica, gestione e qualificazione dei beni comuni, attrattività

Il Piano parte dai risultati ottenuti dalla città in tema di sostenibilità e coesione sociale e si pone obiettivi ancor più ambiziosi per il futuro

Semplificazione e legalità i due aspetti fondamentali che innervano il documento strategico

La nuova Reggio Emilia, quella che verrà entro il 2030, è disegnata e descritta nel Piano urbanistico generale (Pug). La versione non è ancora quella definitiva, cioè quella che sarà prima adottata e poi approvata dal Consiglio comunale, ma la 'sostanza' è fissata e sarà 'assunta' - così recita la Legge urbanistica regionale - dalla giunta comunale con apposita deliberazione. Successivamente gli elaborati saranno pubblicati per 60 giorni, al fine di consentire a cittadini e imprese di presentare osservazioni e contributi.

A inizio 2022 il Piano verrà invece adottato dal Consiglio comunale, mentre la definitiva approvazione è prevista per l'autunno 2022.

Il Pug sostituirà gli attuali strumenti di pianificazione: il Piano strutturale comunale e il Regolamento urbanistico edilizio. La sua elaborazione è stata avviata nel 2019 ed ha comportato una serie di attività di analisi, approfondimento e confronto che ha coinvolto, in oltre 100 incontri, enti, associazioni, sindacati, ordini professionali, imprese e cittadini.

Oggi pomeriggio, come previsto dal procedimento amministrativo, il vicesindaco **Alex Pratissoli**, con delega alla Rigenerazione urbana e all'Area vasta, presenta al Consiglio comunale il nuovo documento.

Hanno detto - "Reggio Emilia è al contempo una realtà in profonda evoluzione, forse una delle più innovative del bacino mediopadano, e una città che deve continuare ad avere cura di se stessa, del suo territorio: sul piano ambientale ci sono molti passi che si devono muovere da qua al 2030, mentre sul piano dei servizi, le reti in campo vanno rafforzate e costantemente aggiornate, affinché possano continuare a costituire un'eccellenza - afferma il sindaco **Luca Vecchi** - Il grande lavoro di confronto e di concertazione con tutti i portatori d'interesse ci permette di presentare un Piano urbanistico generale, che ha l'ambizione di costituire la cornice plurale entro la quale la città si muoverà nei prossimi anni. Esso presta grande attenzione ai beni comuni, alla neutralità climatica e all'agricoltura, all'attrattività, una sfida che Reggio dovrà essere capace di giocare sempre più da protagonista nel futuro. La strada è tracciata già da tempo, con fondamentali progetti di rigenerazione urbana messi in atto - cito le ex Officine Reggiane a titolo esemplificativo, ma i contesti in cui essa ha agito sono stati innumerevoli, dal centro storico ai quartieri - coniugando sviluppo di qualità e frenando il consumo di suolo. Si dovrà farlo accompagnando ed incentivando i processi virtuosi, ed avendo sempre a cuore la legalità".

Contesto territoriale, ambiente, sociale - Dal 2001 ad oggi Reggio Emilia ha attraversato profondi cambiamenti territoriali, sociali ed economici.

Sono cambiati sia il modello di sviluppo della città, riorientato verso la rigenerazione (oltre il 97% degli interventi edilizi è di ristrutturazione dell'esistente), sia la sua popolazione che non aumenta più da ormai dieci anni e vede ridursi del 5% la popolazione straniera. Contemporaneamente la popolazione invecchia (+10% della popolazione over 80 e -20% quella under 6), mentre le famiglie monopersonali sono il 36%.

Il sistema imprenditoriale continua a dimostrare caratteri di solidità, capacità di innovazione, radicamento territoriale e propensione all'export, che hanno determinato un rafforzamento del mercato creditizio e una progressiva domanda locale di servizi alle imprese. Reggio Emilia si colloca, con Parma e Modena, in un bacino territoriale che rappresenta, rispetto al contesto regionale, il 42% del valore aggiunto del settore industriale e delle imprese manifatturiere e il 33% delle imprese totali.

Un territorio, dunque, fra i più dinamici in Europa, ma anche fra i più inquinati. I giorni annui di superamento dei limiti di Pm10 sono stati 61 nel 2020, mentre la vulnerabilità alle ondate di calore riguarda il 32% del territorio urbanizzato pari a 95.000 abitanti. Contemporaneamente, però, registriamo valori di eccellenza esito delle politiche sulla sostenibilità ambientale promosse in questi anni: la raccolta differenziata è pari ad oltre l'83%; il verde per abitante è più del doppio del valore richiesto dalla Regione; la dotazione arborea è pari a 450mila alberi di cui 73mila in aree pubbliche; l'estensione delle piste ciclabili è pari a 383 chilometri, aumentate dell'86% in 10 anni.

Due obiettivi e tre sfide - Dall'analisi del contesto, dei bisogni, dei punti di forza e di fragilità di Reggio Emilia e della sua comunità il Piano urbanistico generale definisce **gli obiettivi** per il futuro della città:

- la **rigenerazione urbana** intesa come unica opportunità per far crescere e rinnovare la città, scindendo definitivamente il binomio sviluppo-consumo (consumo di suolo, energia, acqua, pesticidi e fertilizzanti) che ha caratterizzato il periodo del boom edilizio e demografico;
- la **cura della città e della comunità**, attraverso la riqualificazione delle dotazioni territoriali esistenti per renderle più efficienti, accessibili e funzionali ai bisogni e alle aspettative del territorio e dei suoi abitanti.

Le principali **sfide** del Piano definiscono, invece, il senso e le priorità per la crescita della città:

- **neutralità climatica** come presupposto per una maggiore sostenibilità della vita, nonché per garantire un ulteriore sviluppo dell'economia locale, tenendo insieme l'alta capacità produttiva del territorio, un contesto climatico sfavorevole comune a tutta la pianura padana e il perseguimento del contrasto ai cambiamenti climatici;
- **gestione e qualificazione dei beni comuni** che concorrono ad innalzare il livello di qualità della vita: la salute pubblica, gli spazi comuni, le reti, la casa, i tanti servizi territoriali (culturali, i trasporti, lo sport, la gestione dei rifiuti, ...);
- **attrattività** come elemento chiave per favorire la promozione di investimenti sul territorio ad alto valore aggiunto, occupabilità e sostenibilità.

Il Piano urbanistico generale persegue questi obiettivi avendo attenzione, fin da subito, a due aspetti fondamentali che ne regoleranno la successiva gestione:

- la **semplificazione** per accelerare e rendere certi i tempi e i processi di autorizzazione attraverso, in particolare, la completa digitalizzazione dei processi di ricevimento e restituzione delle richieste di intervento edilizio;
- la **legalità** per continuare ad investire sul contrasto alle infiltrazioni mafiose nel settore edilizio, mediante l'utilizzo dell'Informativa antimafia estesa ad una casistica più ampia ricomprendendo anche tutte le manutenzioni.

Il Piano non è, dunque, solo uno strumento tecnico utile a definire le trasformazioni urbanistiche del territorio, ma riguarda i tanti aspetti del vivere la città, come lo spazio pubblico e la vita sociale, il lavoro e l'impresa, il rapporto tra città e il territorio agricolo, la mobilità e i temi ambientali con effetti concreti sulla vita quotidiana di tutti i cittadini.

Sfida 1_Neutralità climatica - La prima sfida per il Piano urbanistico generale è rappresentata dalla **neutralità climatica**. Ecco le proposte per affrontarla:

Sì alla rigenerazione urbana, no al consumo di suolo

Il consumo di suolo è passato dal 2001 al 2011, dal 17% al 20,7%. Oggi è pari al 21% e colloca Reggio, alla pari delle altre città medie dell'area padana, fra i territori con la maggior percentuale di suolo urbanizzato.

Tuttavia, la cospicua produzione edilizia a cui abbiamo assistito nei primi anni del 2000 è stata completamente assorbita dal mercato: lo sfitto è oggi pari a solo il 3,7% delle unità immobiliari, circa 3.000 alloggi concentrati nel Centro storico e nelle frazioni a confine con il territorio comunale, in risposta ad un trend di crescita demografica straordinario (+17% di residenti fra 2002-2011 a fronte del +1,2% dal 2011 ad oggi). Inoltre il residuo relativo a Piani convenzionati è pari 631 alloggi che, con l'attuale trend demografico, potrebbe dare risposta ai prossimi 10 anni, nonostante nessun nuovo piano residenziale sia stato approvato dopo il 2014.

A fronte di questi dati, l'investimento necessario sulla neutralità climatica presuppone, innanzitutto, la drastica riduzione del consumo di suolo attraverso la **cancellazione**, con il Pug, di **5,5 milioni di metri quadrati di aree urbanizzabili pari a 3.780 alloggi**, riservando il 3% del consumo di suolo massimo (pari allo 0,6% del territorio comunale nei prossimi 30 anni) entro il 2050 concesso dalla Legge urbanistica regionale esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, escludendo dunque la residenza ed il commercio.

Il nuovo Piano rafforza, in tal senso, le scelte di questi ultimi anni che hanno già portato alla cancellazione nel Piano strutturale comunale di 2,4 milioni di metri quadrati di aree potenzialmente urbanizzabili in territorio agricolo, pari a 3.460 alloggi e 46.000 metri quadrati di superficie di vendita.

Mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici

L'obiettivo del Piano è contribuire a **ridurre del 55% le emissioni di CO2 entro il 2030**, fino a raggiungere la **neutralità climatica nel 2050** attraverso una serie di politiche ed

azioni concrete per la mitigazione dei cambiamenti climatici e l'incremento della biodiversità, quali:

- la creazione di **corridoi ecologici continui**, in particolar modo nel territorio urbanizzato, a beneficio del clima, dell'ambiente, della salute;
- la realizzazione di un piano di forestazione urbana che prevede la piantumazione di oltre 100.000 nuovi alberi, entro il 2030;
- la valorizzazione delle **vie d'acqua** della città a partire dal tratto urbano del Crostolo;
- la **rimozione e smaltimento dell'amianto pari oggi al 10% della superficie delle coperture**, ovvero 1 milione di metri quadrati;
- l'obbligo del **carbon zero** per tutti gli interventi edilizi;
- la **riduzione dell'impermeabilizzazione dei suoli**.

Reggio Emilia sarà, inoltre, una città sempre più verde grazie anche a **nuovi parchi**, come quello del **Campovolo** con 25.000 alberi e 78 ettari di verde pubblico e alla realizzazione del **'Km Bianco'** ovvero una fascia boscata, a cintura dell'autostrada, funzionale ad assorbire le emissioni di CO2 provocate dal passaggio degli autoveicoli. In relazione a questi obiettivi climatici, i settori che subiranno le maggiori trasformazioni saranno quelli dell'edilizia, dei trasporti e dell'agricoltura.

Riqualificazione energetica e sismica del patrimonio edilizio

Per quanto attiene l'**edilizia** il Piano introduce una serie di semplificazioni, *tollerazione* dei requisiti igienico sanitari, incentivi economici e volumetrici al fine di promuovere ulteriormente gli interventi di riqualificazione energetica e sismica del costruito, con l'obiettivo di ridurre i fabbisogni energetici, migliorare il comfort e indirettamente preservare il valore patrimoniale e sociale del tessuto edilizio residenziale esistente.

Il Piano si pone l'obiettivo di **aumentare ulteriormente il tasso annuo di ristrutturazione del parco immobiliare**, ora pari all'1,4%, portandolo almeno al 2% in linea con gli obiettivi dell'Agenda 2030, aumentando al contempo l'efficienza energetica e l'uso di energie rinnovabili, grazie alla diffusione delle **comunità energetiche** e all'obbligo di installazione in copertura, soprattutto negli ambiti produttivi, di **impianti fotovoltaici**.

Mobilità sostenibile, Città dei 15 minuti e Grandi infrastrutture

Il Piano progetta la mobilità con l'obiettivo di riconquistare le brevi distanze, funzionali alla creazione di una **Città dei 15 minuti** in cui sia possibile trovare, ad una distanza sostenibile, ciò che serve alla vita quotidiana. Oggi, oltre il 62% della popolazione abita la Città dei 15 minuti, calcolata considerando circa 800 metri a piedi per raggiungere i servizi essenziali oltre ad almeno un presidio di comunità (luogo di incontro e relazione): l'obiettivo del Piano è incrementare questo valore ad almeno il 75% entro il 2030.

Per fare questo il Piano investe sulla **accessibilità ai servizi di quartiere** e sul loro ruolo di presidio sociale: la rete **ciclabile** verrà resa più capillare e continua e contemporaneamente verrà incentivato il **commercio di vicinato**.

Ai progetti per ampliare la Città dei 15 minuti, il Piano aggiunge le **grandi infrastrutture** per una mobilità più efficiente:

- la Tranvia Mancasale-Rivalta come connessione veloce e sostenibile casa-servizi-lavoro sulla direttrice sud-nord;
- la realizzazione di 30 chilometri di nuove superciclabili, in sede propria, per il collegamento rapido di quartieri e frazioni esterne alla città storica;
- il completamento del sistema infrastrutturale principale (chiusura dell'anello delle Tangenziali; completamento della Via Emilia bis verso il casello di Campegine; nuova Via Emilia bis verso ovest con tangenziali a Masone e Bagno; nuova Complanare di via Gramsci a servizio dell'Rcf Arena, dello Stadio Città del Tricolore e della Stazione Av Mediopadana);
- la quarta corsia dell'A1 e il nuovo Casello Reggio Est;
- le tangenziali di Rivalta e Fogliano;
- la valorizzazione delle due grandi porte di ingresso alla città ovvero la Stazione storica e la Stazione Av Mediopadana.

Agricoltura sostenibile e Imprenditore agricolo professionale

L'agricoltura giocherà un ruolo determinante nel contrasto ai cambiamenti climatici, ed il Piano introduce, a tal fine, una serie di incentivi ed obblighi per rendere i sistemi di produzione agricola più equi e rispettosi dell'ambiente. Si vuole, cioè, fare della **sostenibilità un fattore competitivo** per l'agricoltura - composta da oltre 1.000 aziende e allevamenti presenti nel territorio del comune di Reggio Emilia, di cui quasi la metà di dimensione inferiore ai 5 ettari, concentrate soprattutto in territorio periurbano - in linea con la strategia europea del **Farm to Fork**, raddoppiando la superficie agricola biologica ed integrata entro il 2030 e riducendo del 30% i prodotti fitosanitari e fertilizzanti.

Viene inoltre esclusa ogni possibilità di nuove urbanizzazioni in territorio agricolo, anche per la realizzazione di impianti fotovoltaici concessi solo in copertura, incentivando al contempo il recupero del patrimonio esistente grazie all'utilizzo dell'intero volume ed un maggior numero di unità immobiliari che possono essere recuperate negli interventi di ristrutturazione.

Ci sarà più spazio per l'orticoltura urbana e il consolidamento di una forte economia agricola in grado di produrre, trasformare e vendere beni e servizi in un processo di progressiva multifunzionalità che ricomprenda attività ricettive, didattiche e commerciali. Per l'**Imprenditore agricolo professionale**, che il Piano pone al centro di tutte le scelte in territorio rurale come produttore di eccellenze e custode del paesaggio, sono destinati una serie di **incentivi** per la rimozione dell'amianto, la promozione dell'agricoltura biologica e integrata, la copertura dei *lagoni*, il potenziamento e la riqualificazione delle *greenway*, il completamento della rete ecologica.

Sfida 2_Beni comuni - Il Pug affronta la sfida sui beni comuni attribuendo un ruolo centrale ad uno specifico strumento, il **Piano di Comunità**, esito di questi anni di lavoro dei Laboratori di quartiere, dei Poli dei Servizi sociali, e del confronto con le tante associazioni presenti sul territorio.

Il Piano di Comunità elabora una proposta per la progettazione di nuovi servizi e la riqualificazione di quelli esistenti a partire dai bisogni rilevati nella comunità, dai legami

sociali, dalle fragilità e ricchezze emergenti con l'obiettivo di rafforzare le relazioni tra le persone e lo spazio che esse "abitano" attraverso forme di prossimità e nuove modalità di co-gestione del territorio.

Fra le scelte del Piano, vi è prioritariamente la rifunzionalizzazione e qualificazione del patrimonio di servizi e dotazioni pubbliche pari a 61 metri quadrati per abitante, a fronte di una dotazione minima prevista dalla Regione di 30 metri quadrati per abitante, che caratterizza la città. Viene inoltre promosso un nuovo modello di welfare, con l'obiettivo di **avvicinare la cura al territorio** sia attraverso politiche di domiciliarità dei servizi ed una maggiore diffusione delle **Case della Salute** e degli **Ospedali di Comunità** (Osco) in un concetto più moderno di **Casa della Comunità** sostenuto anche dal Piano nazionale di ripresa e resilienza (Pnrr), sia affiancando alla rete pubblica il supporto dei servizi privati convenzionati.

Lo sport rappresenta una leva fondamentale per migliorare la qualità della vita, per questo il Pug e il nuovo **Piano dello Sport** sono stati elaborati insieme, prevedendo adeguate dotazioni sportive nei quartieri e la rifunzionalizzazione di quelle esistenti. Vengono poi estese a tutto il Piano le politiche innovative introdotte con il progetto **Reggio Emilia città senza barriere** attraverso l'introduzione di specifici indirizzi per la progettazione inclusiva degli spazi, nonché deroghe e incentivi per migliorare l'accessibilità degli edifici in utilizzo a persone con fragilità ed over 65. Infine il potenziamento della città pubblica passerà anche dal prioritario completamento delle opere di urbanizzazione relative ai Piani urbanistici ancora attivi o scaduti: infatti oltre il 44% dei Piani approvati dopo il 2001 presenta opere di urbanizzazione non ancora completate.

Il Piano progetta la città pubblica a partire dal riconoscimento delle tante centralità presenti: le **Frazioni**, per le quali si prevede di potenziare la Città dei 15 minuti e garantire una quota di edilizia convenzionata per favorire la continuità dei nuclei famigliari già presenti; i **quartieri con valore urbanistico e identitario forte**; **ambiti** che necessitano di ambiziosi progetti di rigenerazione urbana come il Quartiere Stazione e Ospizio, Santa Croce, la Via Emilia, l'ex sede del Consorzio agrario provinciale, le ex Giglio e Conchiglia, il quartiere del Mirabello e via Melato a cui si aggiungono ambiti di dimensioni inferiori, ma non meno urgenti; i **tessuti urbani più recenti**, caratterizzati da una maggiore qualità abitativa, ma che in termini di relazioni con il resto della città appaiono talvolta sfilacciati ed indeboliti fin dalla loro nascita, privi di quel mix di funzioni ed attività fondamentali per la qualità della vita sociale.

Diritto dell'abitare

Fra i beni comuni, il **diritto dell'abitare**, è una delle principali sfide per garantire un futuro solidale e inclusivo: negli ultimi dieci anni è infatti incrementata fortemente la tensione abitativa a causa della precarietà lavorativa, dell'incremento della popolazione in condizione di povertà relativa, della crescita dei nuclei familiari monopersonali.

Se in questi anni il patrimonio di edilizia residenziale pubblica è stato oggetto di importanti interventi di riqualificazione urbana ed energetica, la contrazione dei contributi statali, non ha invece consentito di aumentarne la dotazione. Il Piano intende invertire questa tendenza prevedendo rilevanti **investimenti pubblici per la**

rigenerazione dei quartieri popolari e l'incremento dell'offerta di Edilizia residenziale pubblica (Erp).

Inoltre per dare risposta ad una nuova domanda abitativa collegata soprattutto alle modifiche demografiche (in particolar modo per gli anziani autosufficienti) e sociali, nonché a nuove opportunità offerte dalla città come per la crescita del numero di studenti universitari fuori sede, vengono introdotti incentivi e norme a sostegno dell'**Edilizia residenziale sociale (Ers)** con particolare attenzione agli alloggi in locazione. L'Ers viene infatti caratterizzata da una quota minima del 30% di unità immobiliari in affitto e dovrà essere realizzata contestualmente all'intervento privato o ceduta l'area all'Amministrazione comunale per la realizzazione di politiche pubbliche di social housing.

Sfida 3_Attrattività - Il Piano urbanistico generale individua nell'attrattività l'elemento chiave per favorire la promozione di nuovi investimenti e funzioni ad elevato valore aggiunto ed occupabilità sul territorio.

Produzione

Il contesto economico reggiano, fortemente dinamico, con elevata propensione all'innovazione e all'export, necessita di un Piano urbanistico in grado di parlare il linguaggio dell'impresa: rispettarne i tempi e assecondarne le esigenze.

Il Pug introduce a tal fine una drastica semplificazione delle procedure e normative per favorire la riqualificazione e l'ampliamento degli edifici produttivi dal punto di vista funzionale, logistico, energetico e sismico.

I **poli produttivi specializzati** verranno rigenerati sul modello del Parco industriale di Mancasale e del Villaggio Crostolo grazie a maggiori servizi per le imprese e i lavoratori, riqualificazione dello spazio pubblico, potenziamento della sicurezza e dell'accessibilità. Per accelerare questo processo il **Contributo di costruzione** dovuto nel caso di nuovi interventi edilizi sarà destinato alla realizzazione di **opere di interesse pubblico interne al polo industriale**.

Ulteriore finalità del Pug è quella di **attrarre nuovi investimenti**, garantendo la rapidità e certezza nei tempi dei procedimenti attraverso un ampio utilizzo, nei processi di rigenerazione, degli interventi edilizi diretti, mentre l'insediamento di nuove aziende potrà beneficiare di procedure semplificate che ne riconoscano l'interesse pubblico.

Sarà inoltre sempre possibile, per le imprese insediate, richiedere **ampliamenti**, anche in deroga alle previsioni di Piano, al fine di adeguare gli impianti produttivi alle nuove esigenze aziendali. Rientrano dentro tale definizione anche gli interventi funzionali alla creazione di nuovi spazi per la logistica dell'azienda, attraverso procedure edilizie semplificate con l'obiettivo di incentivarne l'internalizzazione a garanzia della qualità dell'intervento e dell'offerta lavorativa, mentre si esclude la possibilità di realizzare poli logistici multi-cliente esterni al territorio urbanizzato.

Semplificazioni normative a favore di nuovi investimenti saranno estese anche ai poli produttivi di rilevanza comunale, mentre per gli ambiti polifunzionali, caratterizzati dalla presenza sia di attività produttive che terziarie e da una elevata dinamicità nella trasformazione degli immobili, il Pug introduce la massima flessibilità nei cambi di destinazione d'uso.

Commercio

Tra le attività di impresa, quelle commerciali, giocano un ruolo fondamentale nella costruzione della Città dei 15 minuti.

A partire dall'analisi del contesto, che mette in evidenza un sostanziale assestamento del commercio fisico a favore di una crescente incidenza dell'e-commerce, il Piano mette in campo una serie di misure concrete ed incentivi edilizi a sostegno degli esercizi commerciali di vicinato, riconoscendone il ruolo non solo economico, ma anche di presidio sociale e promotore di comunità.

Al contempo vengono cancellati oltre 145.000 metri quadrati di superficie di vendita e si esclude la possibilità di realizzare sia nuove grandi superfici alimentari, sia centri commerciali fuori dal centro storico.

Poli di Area vasta e Città storica

L'attrattività del territorio passa, infine, dal successo dei Poli di Area Vasta, ovvero quei luoghi significativi che rappresentano i motori per uno sviluppo di qualità e su cui fondare l'idea di futuro della città: l'Area Nord che ricomprende il Parco industriale di Mancasale, la Stazione Av Mediopadana e il casello dell'Autostrada, via Gramsci, lo Stadio Mapei-Città del Tricolore, la Rcf Arena e il Parco del Campovolo; il Centro internazionale Loris Malaguzzi e il Parco Innovazione esteso a tutta l'area delle ex Officine Reggiane destinato ad ospitare il quarto Polo universitario sul Digitale, nuove imprese e servizi; il Campus universitario al San Lazzaro e le altre sedi di Unimore nella città storica; l'Ospedale; la Reggia di Rivalta.

In particolare, il Pug, assegna al centro storico il ruolo di grande attrattore d'Area vasta partendo dall'analisi dei punti di forza e debolezza: qui infatti si concentrano le maggiori dinamiche edilizie, tuttavia lo sfitto è ancora di gran lunga superiore alla media comunale a dimostrazione di un potenziale non completamente espresso in termini soprattutto di funzioni residenziali.

Per sostenere ulteriormente la riqualificazione edilizia degli immobili, il funzionamento delle attività già presenti e l'insediamento di nuove funzioni terziarie e scolastiche, il Pug introduce una serie di semplificazioni ed incentivi per la realizzazione di terrazzi in falda, la trasformazione non onerosa di Superficie accessoria in Superficie utile nel caso di recupero delle facciate, la liberalizzazione e flessibilità di insediamento degli usi, lo sconto del pagamento della monetizzazione dei parcheggi pubblici, la realizzazione di dehor chiusi, l'ampliamento temporaneo delle attività di somministrazione senza cambio di destinazione d'uso.

Vengono infine individuati gli ambiti prioritari da rigenerare e rifunzionalizzare: la Galleria centrale-Mercato coperto da ripensare in chiave di vetrina delle eccellenze alimentari del territorio; l'area ex caserma Zucchi e l'ex Adrenaline per nuovi spazi funzionali all'educazione e alla città pubblica; l'ex Opg e la palazzina ex Omni per funzioni a servizio e residenziali; i poliambulatori di viale Monte San Michele; le ex carceri di San Tommaso.