

# Urbanistica e territorio: il Piano dei servizi va meglio se flessibile

Di **Riccardo Marletta** - 16 Maggio 2019



Già a partire dall'inizio degli anni 2000, e precisamente con la **legge regionale n. 1 del 2001**, il legislatore lombardo ha previsto che lo strumento urbanistico generale (allora il Piano regolatore generale) dovesse essere **integrato da un Piano dei servizi**, al fine di **assicurare ai cittadini un'adeguata dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico**.

La **legge regionale n. 12 del 2005** sul governo del territorio ha poi previsto il **Piano dei servizi come uno dei tre documenti che compongono il Piano di governo del territorio (Pgt)**, unitamente al Documento di piano e al Piano delle regole.

Con riferimento al Piano dei servizi, si avverte sempre più la **necessità che lo stesso sia caratterizzato da un notevole grado di flessibilità**, per due ordini di ragioni. Anzitutto in quanto sovente le **esigenze** che hanno condotto a prevedere la realizzazione di una determinata attrezzatura pubblica **possono variare o addirittura venire meno** nel tempo e dunque sotto questo profilo si pone l'esigenza di poter modificare il Piano dei servizi con una procedura snella.

A ciò deve aggiungersi che è ormai convinzione da chiunque condivisa che, anche in un'ottica di sussidiarietà, la realizzazione di attrezzature finalizzate all'offerta di servizi di interesse pubblico ai cittadini possa avvenire **anche a opera di soggetti privati**. Quindi il Piano dei servizi deve essere concepito in modo tale da poter contemplare anche realizzazioni di tal genere che, per loro natura, mal si conciliano con una rigida pianificazione.

Di queste esigenze, che sono state considerate nella formazione del **Pgt di Milano** fin dalla sua prima formulazione, tiene conto anche il Pgt di recente adottato dal consiglio comunale di Milano, di cui è attesa la pubblicazione ai fini della presentazione di eventuali osservazioni.

Il Piano dei servizi adottato si fonda su due strumenti cardine: il **Catalogo dei servizi**, che elenca le attrezzature potenzialmente realizzabili e le **schede Nil** (Nuclei di identità locali), che rilevano l'offerta di servizi esistente.

Nei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale previsti dal Piano dei servizi adottato sono inclusi il verde urbano, le infrastrutture per la mobilità e il trasporto pubblico, le infrastrutture tecnologiche e per l'ambiente, nonché i servizi abitativi. Una novità del Piano adottato riguarda l'inserimento nel Catalogo dei servizi della **categoria Innovazione economica**, nella quale sono compresi gli **incubatori e acceleratori di impresa**, gli spazi di **coworking e i laboratori e spazi per l'innovazione**.

Il Piano dei servizi prevede la possibilità di **mutare la categoria dei servizi esistenti** previa deliberazione della giunta comunale; è previsto poi che l'aggiornamento dell'elenco dei servizi esistenti avvenga con cadenza annuale, a mezzo di determinazione dirigenziale.

Il Pgt adottato conferma nella sostanza l'impostazione del Piano vigente per quanto concerne la dotazione di servizi pubblici da reperire negli interventi di nuova costruzione. Il Piano dei servizi adottato **prevede invece rilevanti modifiche al Pgt vigente per quanto riguarda le dotazioni di servizi** che devono essere assicurate nel caso di **interventi edilizi con modifica di destinazione** d'uso.

Non è richiesto il reperimento di aree per servizi per i cambi d'uso da produttivo a direzionale, servizi privati e turistico-ricettivo, né da residenza ad altre funzioni urbane. Condizioni particolarmente onerose, ossia una dotazione di servizi pari all'80% della Superficie lorda – Sl oggetto di modifica di destinazione, sono invece **previste nel caso di variazione da produttivo a residenza o commercio**.

In alternativa alla cessione delle aree, si potrà procedere **all'asservimento delle stesse all'uso pubblico**, alla monetizzazione o alla realizzazione di servizi previsti nel relativo catalogo, nei limiti di cui al Piano dei servizi adottato.

Per gli interventi con cambio di destinazione d'uso ricadenti negli ambiti di **Rinnovamento Urbano** e di **Rigenerazione Ambientale** è poi prevista una riduzione del 40% della dotazione di aree richiesta.

Da ultimo, assume particolare importanza la previsione, già presente nel Pgt vigente, secondo la quale le superfici delle strutture destinate a servizi privati oggetto di accreditamento o di convenzionamento con il Comune **non rientrano nel computo della SI** (e quindi del volume) e possono pertanto essere realizzate anche in zone saturate sotto il profilo urbanistico.

di Riccardo Marletta – **Studio legale Belvedere Inzaghi & Partners**

**Riccardo Marletta**