

# Rete dei Comitati per la Qualità urbanistica

[retecomitatiqualityurbanistica@gmail.com](mailto:retecomitatiqualityurbanistica@gmail.com)

## Appello all'Assessore all'Urbanistica, Edilizia privata e al Consiglio comunale

### di Milano

#### **Oggetto: Altezza massima delle costruzioni dei cortili**

Nella città di Milano si sono verificati numerosi casi di trasformazione di edifici, a destinazione artigianale, industriale e parcheggio, costruiti all'interno di cortili, in edifici residenziali.

Queste trasformazioni hanno potuto utilizzare la normativa regionale della ristrutturazione edilizia senza mantenimento della sagoma per alzare l'originaria altezza di un piano ad altezze molto maggiori, con notevole danno per i cittadini, abitanti negli edifici intorno al cortile, che si vedono sottrarre visuale, luce e privacy con rilevante diminuzione del valore del loro immobile.

Le distanze minime tra gli edifici previste dal codice civile sono state spesso violate, come pure il calcolo della retta di sessanta gradi previsti dal regolamento edilizio.

Queste trasformazioni si sono poi avvalse dell'esclusione dal calcolo della s.l.p. di androni e scale, prevista dal regolamento edilizio e non presenti negli edifici originari, per aumentare ulteriormente l'altezza dei nuovi edifici residenziali.

Non vi è stato un aumento degli spazi verdi in quanto il lotto viene sfruttato interamente per costruire parcheggi sotterranei pertinenziali e, di conseguenza, non aumenta neanche la superficie filtrante. Aumenta invece notevolmente il numero di abitanti per mq., proprio nelle zone più dense della città, dove sono maggiormente carenti il verde, i parcheggi e gli altri servizi.

Il PGT adottato ha posto un argine a queste costruzioni imponendo un'altezza massima uguale alla metà dell'edificio più alto in cortina, mentre il PGT in fase di approvazione precisa che questo edificio deve far parte del lotto a cui appartiene il cortile.

Riteniamo che questa norma sia ancora troppo penalizzante per i piani bassi degli edifici che si affacciano sul cortile e che si debba invece limitare l'altezza massima a quella esistente.

Questa soluzione non impedisce il recupero degli edifici in quanto ne consente comunque un utilizzo commerciale, terziario, di servizio (ad es. palestre o gallerie d'arte) e il mantenimento di servizi utili come i parcheggi.

Una osservazione presentata con PG 880522/2010 ha chiesto che l'art. 15.2.b sia modificato come segue: *l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza pari o inferiore a quella esistente*; ma non è stata accolta.

Chiediamo pertanto che questa osservazione venga accolta proponendo un emendamento di accoglimento di tale osservazione, che fa parte del gruppo omogeneo 56 - Disciplina Ambiti contraddistinti da un Disegno Urbano Riconoscibile (ADR), che sia accettato dall'Assessore e votato dal Consiglio Comunale.

Milano, 23 febbraio 2012

La RETE dei COMITATI per la QUALITA' URBANISTICA