

Nei cortili? NO

L'idea del recupero degli edifici nei cortili, con la motivazione che altrimenti vanno a pezzi e creano degrado, è nata per favorire i proprietari di queste strutture, di solito garage o laboratori industriali o artigianali, che li vendono a caro prezzo ad operatori che li trasformano in residenze. Ma tutti coloro che si affacciano sul cortile vengono pesantemente danneggiati in quanto, invece di affacciarsi sul tetto di un edificio ad un piano, si trovano un nuovo palazzo con finestre di fronte, a distanze spesso al limite dei 10 metri del codice civile e con perdita della luce del sole. Le leggi regionali consentono di mantenere la volumetria ma gli edifici nei cortili hanno di solito una volumetria elevata perché occupano tutto lo spazio tra le case. Per le esigenze del doppio affaccio degli edifici residenziali la volumetria viene messa in verticale raggiungendo notevoli altezze. Il regolamento edilizio di Milano non comprende nella slp scale e androni, che non sono presenti negli edifici da demolire, e quindi il numero dei piani aumenta, creando a volte dei funghi tra le case. Il mantenimento delle volumetrie nei cortili va contro le regole urbanistiche sugli indici volumetrici. Un nuovo edificio non sarebbe possibile perché le volumetrie consentite sono già assorbite dagli edifici sul perimetro. La trasformazione da funzione artigianale/industriale o parcheggio in residenza aumenta eccessivamente il numero di abitanti in zone di solito già molto dense e con pochi servizi per abitante, come verde pubblico o parcheggi. A volte si eliminano dei garage per costruire nuove abitazioni con un numero limitato di posti auto, diminuendo i posti auto per i residenti nella zona. Nella prima versione del PGT di Milano gli edifici nei cortili non potevano superare l'altezza massima di quelli intorno, un emendamento in sede di adozione ha ridotto l'altezza alla

metà con possibilità di deroga. L'ho ritenuto insufficiente in quanto gli edifici intorno hanno diverse altezze, l'edificio nuovo può alzarsi di un piano con il recupero del sottotetto e comunque i piani bassi sarebbero penalizzati e ho presentato una osservazione chiedendo che l'altezza massima sia pari a quella esistente. Questa norma non impedisce il recupero degli edifici nei cortili che sono stati spesso trasformati in palestre, show room, uffici, spazi per mostre valorizzando i quartieri anche di più di nuovi edifici residenziali grazie a nuove attività aggregative e servizi.

L'osservazione è stata accolta dal consiglio comunale in sede di riesame ed è diventata operativa con la pubblicazione del PGT, senza possibilità di deroghe, grazie all'accoglimento di un'altra osservazione. Viene inoltre consentito di spostare la volumetria altrove tramite la perequazione nei casi in cui non si possa recuperare l'edificio mantenendo la stessa altezza. In tal caso l'edificio sarà abbattuto dal proprietario e lo spazio potrà essere utilizzato come cortile a cura del condominio, migliorando la qualità della vita dei residenti.

