

Milano



Comune  
di Milano

AREA TERRITORIO  
Direzione Centrale Sviluppo del Territorio  
Direzione

COMUNE DI MILANO  
DC SVILUPPO DEL TERR  
PG 778323/2014  
Del 22/12/2014  
DIRETTORE CENTRALE  
(S) DIRETTORE CENTRALE  
22/12/2014

## DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

**OGGETTO:**

Edificazione nei "cortili" - indicazioni operative in attuazione degli artt. 13,15 e 17 del Piano delle Regole del PGT e dell'art 9 del Regolamento Edilizio vigenti

COMUNE DI MILANO  
DC SVILUPPO DEL TERR  
PG 778323/2014  
Del 22/12/2014  
DIRETTORE CENTRALE  
D40: DET. DIR. 63/2014

COMUNE DI MILANO  
DIREZIONE CENTRALE  
SVILUPPO DEL TERRITORIO  
IL DIRETTORE CENTRALE  
Arch. Giuseppina Sordi

## IL DIRETTORE CENTRALE

Viste le norme di attuazione del piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio in vigore dal 21.11.12 e in particolare:

- l'art.13 comma 3 lettera d per i Nuclei di Antica Formazione (NAF);
- l'art.15 comma 2 lettera b per gli Ambiti contraddistinti da un Disegno urbanistico Riconoscibile (ADR) con un tessuto urbano compatto a cortina;
- l'art.17 comma 3 per gli Ambiti di Rinnovo Urbano (ARU);

che recitano: "... l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente...";

considerato che in relazione alla della necessità di definire un'unitaria linea interpretativa della norma sopracitata, con riferimento sia alla definizione di "cortile" sia "agli interventi ammessi", sono state pubblicate due FAQ sul tema e in particolare, con riferimento al primo punto, è stato definito che per "cortile" deve intendersi "area libera o occupata da costruzioni, prevalentemente delimitata lungo il perimetro da edifici e/o da altri cortili, che lo rendono uno spazio definito, riconoscibile e riconducibile ad una specifica morfologia urbana e tipologia insediativa";

visto il nuovo Regolamento Edilizio entrato in vigore in data 26.11.14 e, in particolare, l'art 9 (specifica in attuazione degli artt. 13, 15 e 17 delle norme di attuazione del PdR del PGT) che ha identificato gli spazi pertinenziali ubicati all'interno di lotti funzionali che non costituiscono "cortile";

preso atto che, dopo di 2 anni di applicazione del PGT, a seguito di valutazione della casistica proposta con le varie istanze presentate, gli aspetti sui quali è necessario effettuare valutazioni approfondite e fornire indicazioni univoche riguardano essenzialmente

- gli interventi di "edificazione nei cortili" ammissibili ai sensi del PGT
- l'identificazione dello spazio "cortile"
- gli interventi che non costituiscono "edificazione nel cortile":

### 1. Gli interventi che, ai sensi delle norme del PGT, sono assenti nei "cortili"

La norma di PGT "... l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente..." non esclude interventi di "edificazione", senza vincolo di sagoma e/o sedime, purché essi siano contenuti entro i limiti di altezza massima dati dall'eventuale edificio preesistente nel cortile.

Allo stesso tempo va evidenziato che la norma sulla limitazione all'edificazione nei "cortili" ha come obiettivo la valorizzazione e il recupero degli stessi, nonché la valorizzazione e il recupero degli edifici ove già esistenti sugli stessi, senza aumento delle volumetrie originarie.

L'obiettivo "valorizzazione" contraddistingue gli interventi che perseguono la tutela dello spazio, nonché un miglioramento della qualità architettonica dei volumi ove già esistenti nei "cortili". L'obiettivo "recupero" (miglioramento della fruibilità in termini spaziali, distributivi e di dimensione d'aria) porta ad escludere automaticamente gli interventi di edificazione nel cortile che, seppur limitati entro l'altezza massima dell'edificio preesistente, andassero ad incrementare il peso volumetrico (volume fisico complessivo) e la superficie occupata dello stesso.

Sono pertanto conformi e coerenti con la norma di PGT:

- gli interventi di ridefinizione architettonica degli edifici esistenti a delimitazione o all'interno dei cortili attuata attraverso elementi di dettaglio quali, a solo titolo esemplificativo e non esaustivo, creazione di passerelle leggere di collegamento tra corpi, balconi aggettanti, bow window, etc
- gli interventi di ridefinizione planivolumetrica degli edifici esistenti all'interno dei cortili, finalizzati a valorizzare il cortile mediante miglioramento dell'assetto e della fruizione, che propongono una diversa articolazione dei volumi fisici esistenti, nel rispetto dell'altezza massima dell'edificio preesistente e senza incremento del volume fisico complessivo e della superficie occupata.

## 2. L'identificazione dello spazio "cortile"

Il tessuto urbano di Milano non è sempre contraddistinto da una specifica morfologia urbana e tipologia insediativa riconoscibili, sia perché si è costituito in diverse fasi storiche, sia perché ha subito trasformazioni spesso non coerenti con il preesistente; spesso tali trasformazioni, pur interessando la sola dismissione delle funzioni delle aree e degli edifici, hanno fatto venire meno le ragioni insediative che avevano definito la morfologia di tali ambiti. Inoltre la complessità del tessuto urbano rende spesso difficile l'attribuzione della definizione sopra riportata ad uno specifico ambito all'interno del quale si colloca l'area di intervento.

In considerazione di ciò, fatto salvo quanto già direttamente disciplinato dall'art 9 del RE, è evidente che si rende spesso necessario effettuare una specifica valutazione degli spazi interessati dall'inserimento degli interventi proposti.

In tali casi diventa necessario che

- alla base di ogni valutazione ci sia un'attenta e dettagliata analisi del contesto e degli spazi interessati dall'intervento ai fini della corretta applicazione degli articoli del PdR del PGT sopra richiamati (esistenza del "cortile")
- la valutazione conseguente venga effettuata mettendo in campo competenze specifiche.

L'Amministrazione si è dotata di specifico organo tecnico - consultivo (la Commissione per il Paesaggio), che, ai sensi dell'art 49 del Regolamento Edilizio, è composto da soggetti " ... con particolare, pluriennale e qualificata esperienza ...", e che, in virtù di ciò, è il soggetto meglio titolato ad effettuare un'approfondita analisi e valutazione degli aspetti morfologici e costitutivi del tessuto della città quali quelli sopra evidenziati e conseguentemente a supportare su tale tema gli uffici in caso di necessità. Inoltre, alla Commissione per il Paesaggio, ai sensi del RE, si può ricorrere facoltativamente per valutazioni preliminari degli aspetti progettuali in relazione al contesto di riferimento e conseguentemente, per analogia, la stessa, con la medesima procedura, è titolata a valutare anche le sole caratteristiche del contesto urbano di riferimento nel quale l'intervento si andrebbe a collocare.

## 3. Gli interventi che, ai sensi delle norme del PGT, non possono essere assimilati ad "edificazione nei cortili"

La norma di PGT "... l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente. ..." si riferisce ad interventi all'interno dei cortili, non ponendo di fatto limiti all'edificazione che delimita tali spazi lungo il perimetro e senza modifica dello stesso.

- visto il Dlgs 267/2000;
- visto l'art. 71 dello Statuto del Comune di Milano;

al fine di dare omogenea e coerente attuazione alle previsioni del PGT e del RE vigenti

DETERMINA

1) **di dare atto** che sono conformi alle norme di PGT e del RE:

- gli interventi di ridefinizione architettonica degli edifici esistenti a delimitazione o all'interno dei cortili attuata attraverso elementi di dettaglio quali, a solo titolo esemplificativo e non esaustivo, creazione di passerelle leggere di collegamento tra corpi, balconi aggettanti, bow window, etc
- gli interventi di ridefinizione planivolumetrica degli edifici esistenti all'interno dei cortili, finalizzati a valorizzare il cortile stesso migliorandone l'assetto e la fruizione, che propongono una diversa articolazione dei volumi fisici esistenti, nel rispetto dell'altezza massima dell'edificio preesistente e senza incremento del volume fisico complessivo e della superficie occupata

2) **di approvare** la procedura per la valutazione dell'esistenza del "cortile" e della sua identificazione (con eccezione dei casi già elencati all'art 9 del RE) come segue:

- *nel caso si rendesse necessaria una complessa valutazione degli spazi interessati dall'intervento, il proponente predispone un'attenta e dettagliata analisi e rappresentazione del contesto e degli spazi interessati dalla proposta progettuale e presenta istanza ai sensi dell'art. 55 del RE per il rilascio di espresso parere sulla valutazione delle caratteristiche morfologiche ed insediative del tessuto che lo qualificano o meno come "cortile", ai fini dell'applicazione o esclusione dall'applicazione degli articoli del PdR del PGT sopra richiamati. Il parere reso dalla Commissione per il Paesaggio sul riconoscimento di questo specifico aspetto costituirà elemento fondamentale per le conseguenti valutazioni istruttorie*
- *nel caso, a fronte di presentazione di PdC o di DIA, la valutazione degli spazi interessati dall'intervento effettuata dagli uffici desse luogo a dubbi interpretativi, il procedimento sull'istanza o atto di parte verrà interrotto per acquisire specifica documentazione riportante un'attenta e dettagliata analisi e rappresentazione del contesto e degli spazi interessati dalla proposta progettuale e/o per acquisizione del parere della Commissione per il Paesaggio su tale aspetto. Il parere reso dalla Commissione per il Paesaggio sul riconoscimento di questo specifico aspetto costituirà elemento fondamentale per le conseguenti valutazioni istruttorie*
- *qualora il proponente ritenesse di non presentare documentazione riportante un'attenta e dettagliata analisi e rappresentazione del contesto e degli spazi interessati dalla proposta progettuale, si assume che, laddove ci sia un edificio in cortina, la restante parte dell'ambito interessata dall'intervento costituisca "cortile";*

3) **di dare atto** altresì che, in conformità alle norme di PGT e del RE, non sono assimilate ad edificazioni "all'interno dei cortili" le eventuali sopraelevazioni degli edifici che delimitano gli spazi riconosciuti tali lungo il perimetro e che pertanto le stesse sono realizzabili, qualora ammesse dalla normativa.

Il Direttore Centrale  
arch. Giuseppina Sordi

COMUNE DI MILANO  
DIREZIONE CENTRALE  
SVILUPPO DEL TERRITORIO  
Ai sensi art. 18 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445  
certifico che il presente documento è conforme  
all'originale, composto da n. .... fogli.  
Milano, .....  
IL DIRETTORE CENTRALE  
Arch. Giuseppina Sordi