POLITECNICO DI MILANO

ESAME DI STATO - ABILITAZIONE PROFESSIONALE DI ARCHITETTO

PRIMA SESSIONE 2025

SEZIONE - A

SETTORE ARCHITETTURA

PROVA PRATICA E PRIMA PROVA SCRITTA - 25 LUGLIO 2025

TEMA_1

L'area di intervento si colloca all'interno del territorio di un comune capoluogo, nella porzione centro-orientale della città, compresa tra le infrastrutture ferroviarie e un tratto urbano di una Strada Statale. Si tratta di una zona storicamente segnata da un'elevata densità insediativa e da un'intensa antropizzazione.
L'area è parte di un comparto urbano oggetto di un processo di trasformazione di un ex Consorzio Agrario Provinciale, profondamente influenzato dalla presenza di importanti infrastrutture per la mobilità, ma anche da un sistema di insediamenti pubblici e produttivi che, nel tempo, hanno persò la loro funzione originaria, risultando oggi in parte dismessi, sottoutilizzati o in stato di grave abbandono.
Il progetto si concentra su un lotto situato all'interno del nuovo Polo Funzionale, caratterizzato dalla coesistenza di funzioni residenziali, terziarie e commerciali.
L'interesse progettuale, di cui alla seguente prova, si concentra su un piccolo lotto di forma rettangolare, 36,00 m x 83,00 m, per una superficie fondiaria complessiva di 2.988 mq, destinato a «Residenza speciale». L'obiettivo è la realizzazione di un edificio a uso residenziale sociale, concepito per rispondere a esigenze abitative specifiche e contribuire alla rigenerazione del comparto urbano di riferimento.
Al candidato è richiesto di sviluppare un progetto di «Residenza sociale (*Social Housing*)», con annessi, al piano terra, servizi integrativi e di supporto.

Parametri di progetto

- *Superficie Fondiaria*	2.988 mq
- *Indice fondiario*	1 mq/mq
- *Parcheggi privati*	Legge Tognoli
- *Altezza massima*	24 m
- *Distanze dai confini*	10 m dal limite di proprietà lungo il fronte stradale e 5 m dagli altri confini
- *Superficie filtrante*	20 %
- *Superficie coperta massima*	30 %

Programma funzionale
L'edificio dovrà rispettare le seguenti quantità:

- *Piani fuori terra*	P0 (50% solo coperto e 50% servizi integrativi) e P1, P2, P3 (residenza);
- *Piano interrato*	Autorimesse, motocicli e cantinole;
- *Tagli degli alloggi:*	40% circa della SL residenziale alloggi per 2 Persone, di cui il 5% destinato ai diversamente abili; 30% circa della SL residenziale, per 3/4 Persone; 30% circa della SL residenziale per 5 Persone.

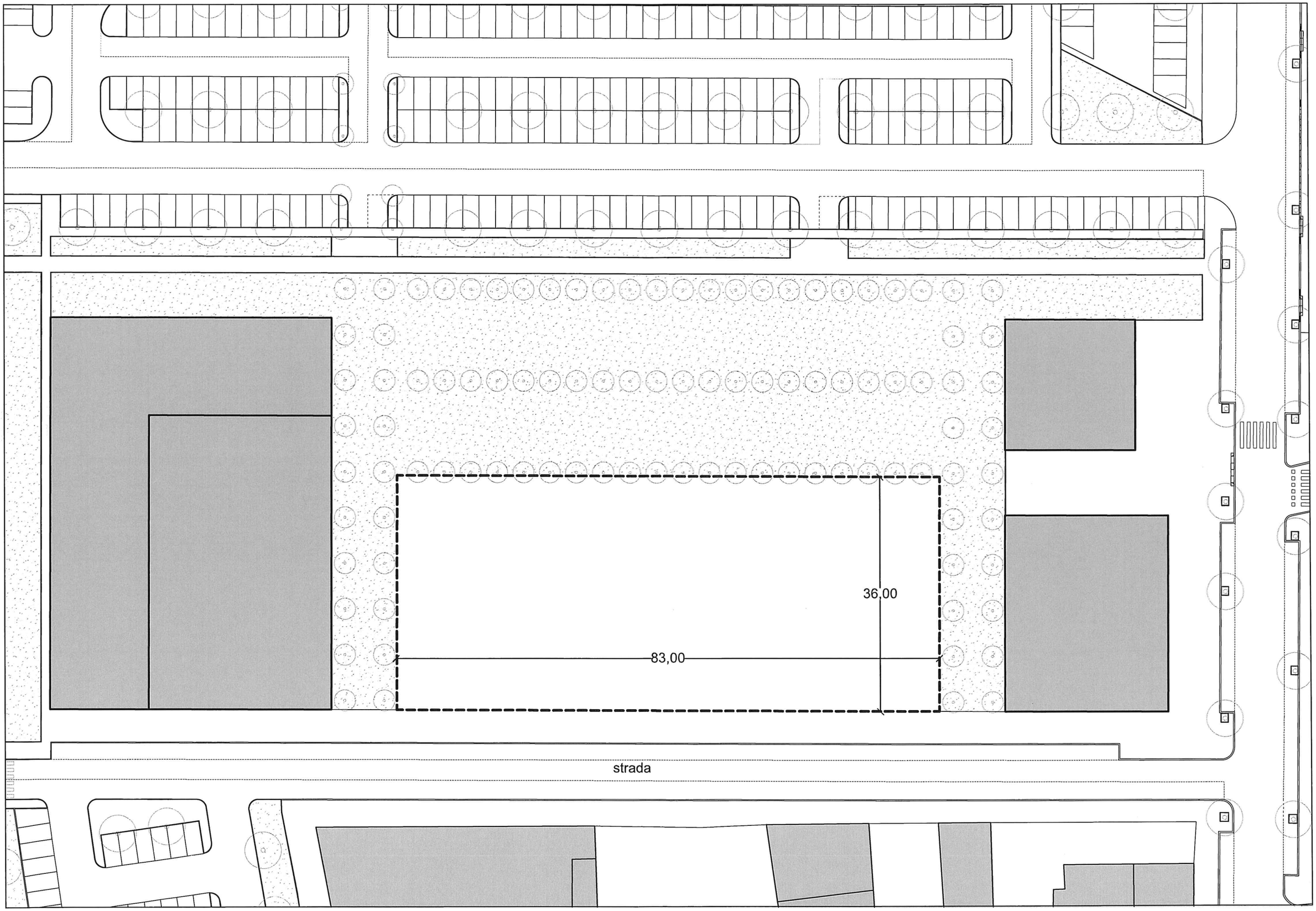
Documentazione allegata

- *Planimetria quotata dell'area di progetto*	Scala 1:500
- *Documentazione fotografica*	Fuori scala
- *Documentazione nuovo Polo Funzionale*	Fuori scala

Elaborati di progetto richiesti

- *Planivolumetrico con ombre e verifiche quantitative*	Scala 1:500
- *Pianta del Piano terra con sistemazione dello spazio esterno*	Scala 1:200
- *Pianta del piano tipo con indicazione delle superfici dei singoli ambienti, dei rapporti aero-illuminanti (R.A.I.) e delle relative altezze*	Scala 1:100
- *Sezione più significativa, comprensiva di un vano scala/ascensore, a scelta del candidato*	Scala 1:100
- *Prospetto più significativo a scelta del candidato*	Scala 1:100
- *Schema dell'impalcato tipo con pilastri e andamento solai*	Scala 1:100
- *Pianta arredata dell'alloggio per soggetti diversamente abili*	Scala 1:50
- *Dettaglio quotato dell'involucro o della copertura con indicazioni dei materiali previsti*	Scala 1:10

PRIMA PROVA SCRITTA
Con riferimento al tema sviluppato, il candidato illustri e motivi le scelte morfologiche, tipologiche e tecnologiche assunte precisando anche gli aspetti strutturali e realizzativi.
La relazione dovrà essere contenuta al massimo in un foglio protocollo (max 4 facciate), scritte in modo chiaro e leggibile. È possibile corredare il testo con schizzi esplicativi e disegni di dettaglio.



scala 1:500

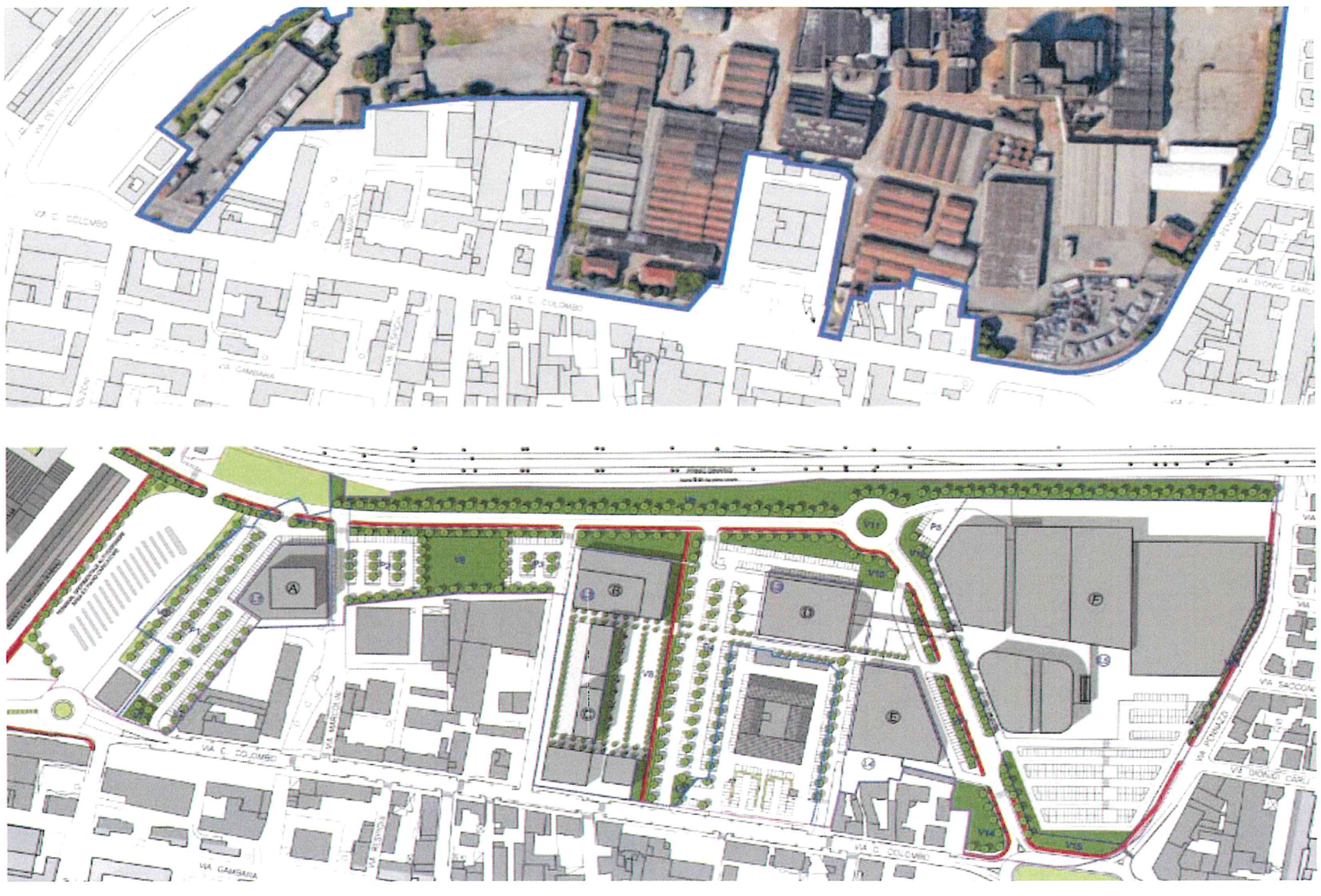
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Vista aerea del comparto

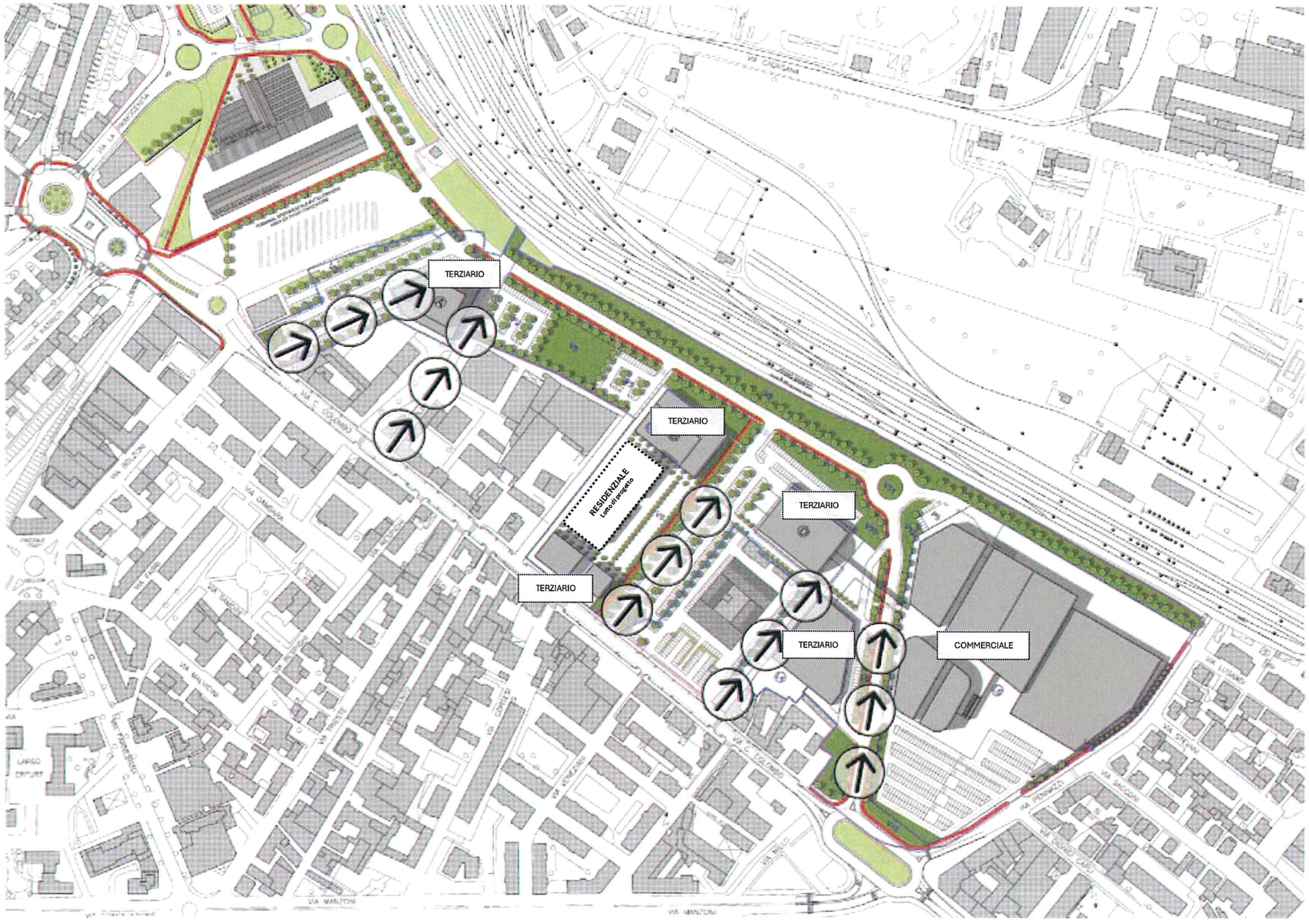
KEYPLAN VISTE

Viste aeree dell'intorno

DOCUMENTAZIONE NUOVO POLO FUNZIONALE



Confronto stato di fatto - progetto



Permeabilità dell'area

POLITECNICO DI MILANO

ESAME DI STATO - ABILITAZIONE PROFESSIONALE DI ARCHITETTO

PRIMA SESSIONE 2025

SEZIONE - A

SETTORE ARCHITETTURA

PROVA PRATICA E PRIMA PROVA SCRITTA - 25 LUGLIO 2025

TEMA_2

L'obiettivo di progetto è la realizzazione di un nuovo edificio destinato alla didattica universitaria. Il nuovo edificio dovrà ospitare n. 3 aule da circa 200 posti ciascuna, da organizzare al piano terra e, al piano primo, n. 2 aule da 120 posti ciascuna, n. 1 aula da circa 80 posti ciascuna e n. 2 aule da 50 posti ciascuna. Dovranno essere inoltre previsti spazi di accesso e distribuzione orizzontale e verticale, nonché, a ogni piano, adeguati servizi igienici. La struttura dovrà essere progettata in modo da minimizzare i consumi energetici, massimizzare l'efficienza energetica e favorire l'utilizzo di energia «pulita», riducendo le emissioni di CO_2. L'edificio sorgerà sul sedime di un edificio preesistente che verrà demolito e ricostruito con altra configurazione formale. Il lotto di intervento e le sue adiacenze sono assunte tutte alla medesima quota della preesistenza.
Al candidato è quindi richiesto di sviluppare un progetto di un «Edificio per la didattica universitaria», con annessi servizi.

Parametri di progetto

- *Superficie Fondiaria*	900 mq
- *Indice fondiario massimo*	1,8 mq/mq
- *Altezza massima*	10 m
- *Superficie coperta massima*	100%
- *Dimensionamento aule*	0,9 Rapporto mq/allievo

Programma funzionale

Il nuovo edificio dovrà prevedere:

- *Piani fuori terra*	P0 (3 aule + servizi igienici + spazio di ingresso/accesso); P1 (6 aule + servizi igienici);
- *Superfici aule*	P0 (2 aule da circa 200 posti ciascuna); P1 (2 aule da 120 posti ciascuna + 1 aula da circa 80 posti ciascuna + 2 aule da 50 posti ciascuna).

Documentazione allegata

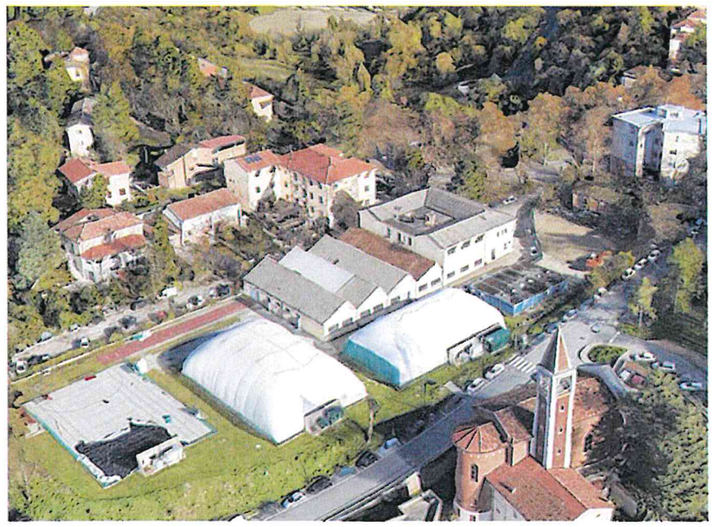
- *Documentazione fotografica*	Fuori scala
- *Planimetria dell'area di progetto*	Scala 1:200
- *Prospetti stato di fatto*	Scala 1:200

Elaborati di progetto richiesti

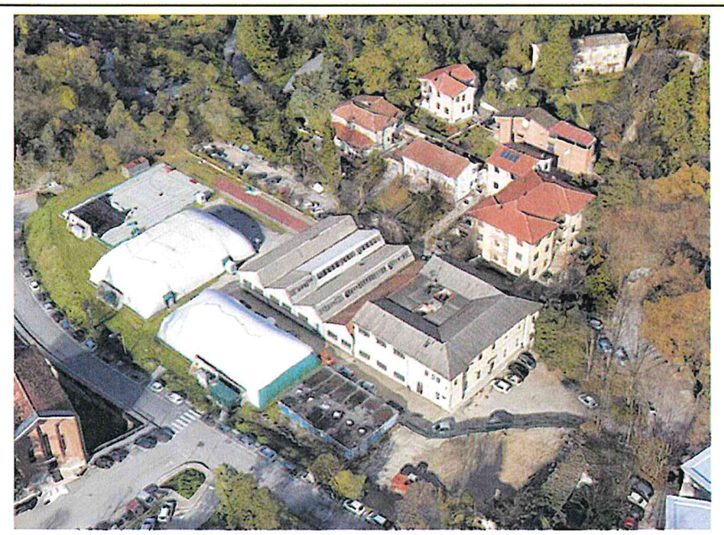
- *Planivolumetrico con ombre e verifiche quantitative*	Scala 1:200
- *Piante con indicazioni del sistema strutturale e degli elementi di arredo, con tabella delle superfici delle singole unità funzionali*	Scala 1:100
- *Piante degli impalcati strutturali*	Scala 1:100
- *Almeno due prospetti significativi*	Scala 1:100
- *Almeno due sezioni significative*	Scala 1:100
- *Dettaglio quotato in pianta e sezione della frontiera perimetrale, con indicazione dei materiali*	Scala 1:20

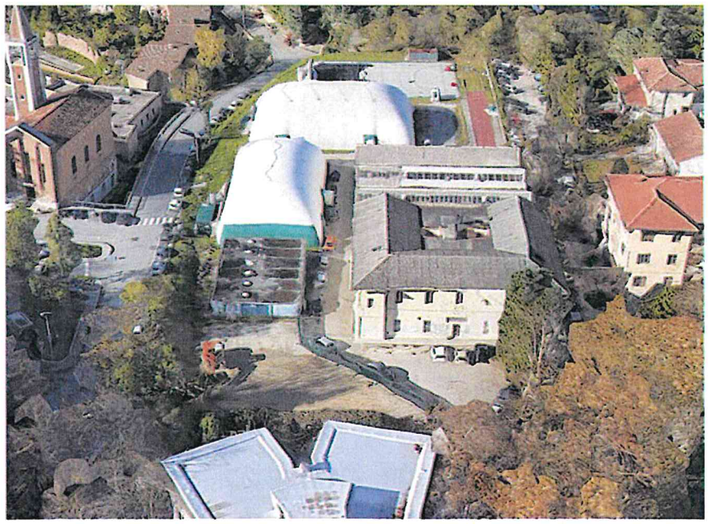
PRIMA PROVA SCRITTA

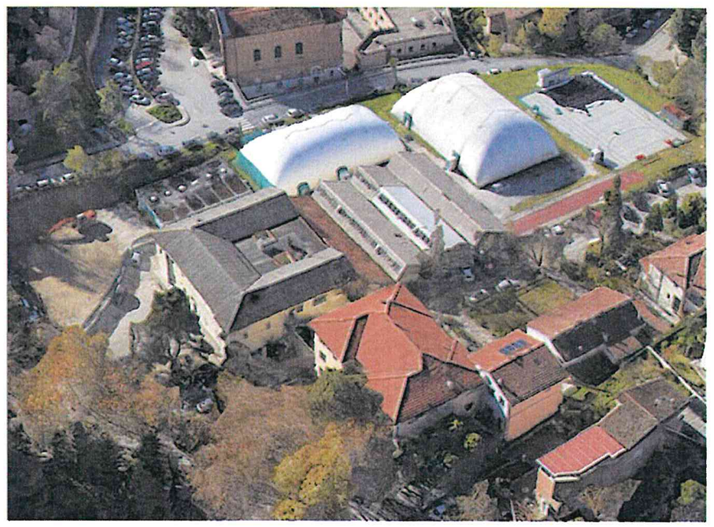
In relazione al tema sviluppato, il candidato è invitato a illustrare e motivare le scelte progettuali adottate, con particolare attenzione ai criteri utilizzati per il dimensionamento degli spazi, la selezione dei materiali, delle soluzioni tecnologiche e delle tecniche costruttive finalizzate anche a minimizzare i consumi energetici e favorire l'utilizzo di energia "pulita", nonché esplicitare le soluzioni individuate per garantire l'accessibilità all'edificio.
La relazione dovrà essere contenuta al massimo in un foglio protocollo (max 4 facciate), scritte in modo chiaro e leggibile. È possibile corredare il testo con schizzi esplicativi e disegni di dettaglio.

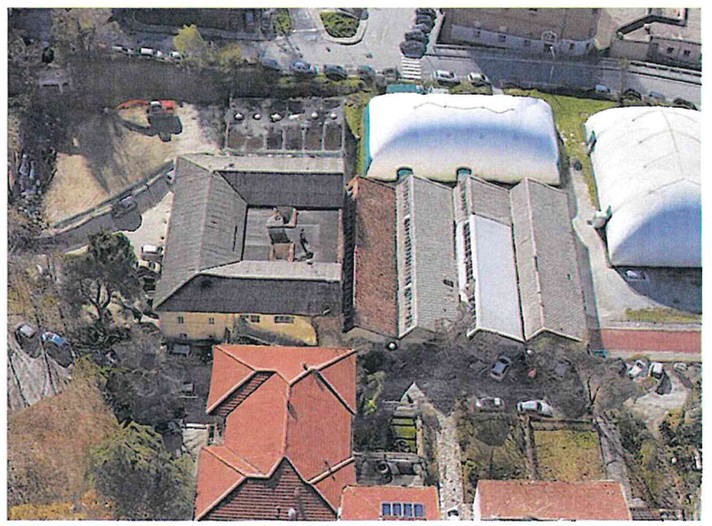

1

2

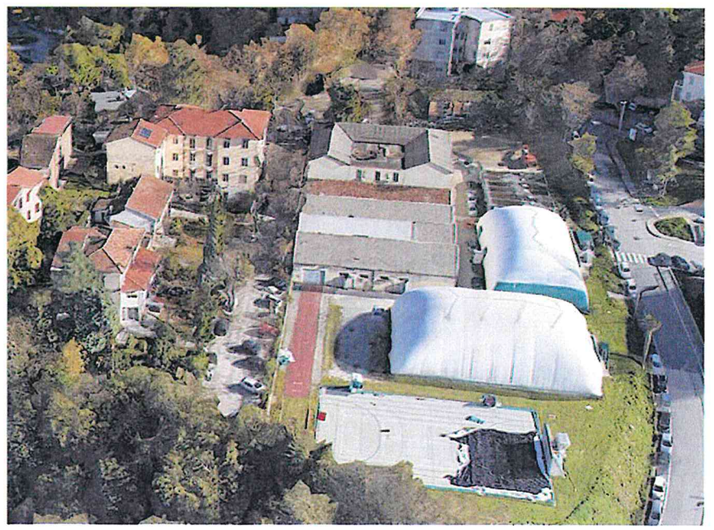

3

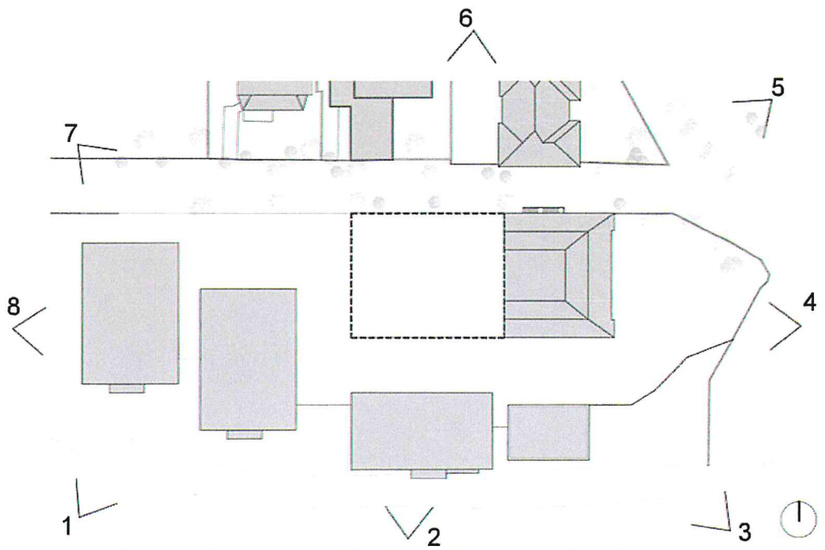

4


5

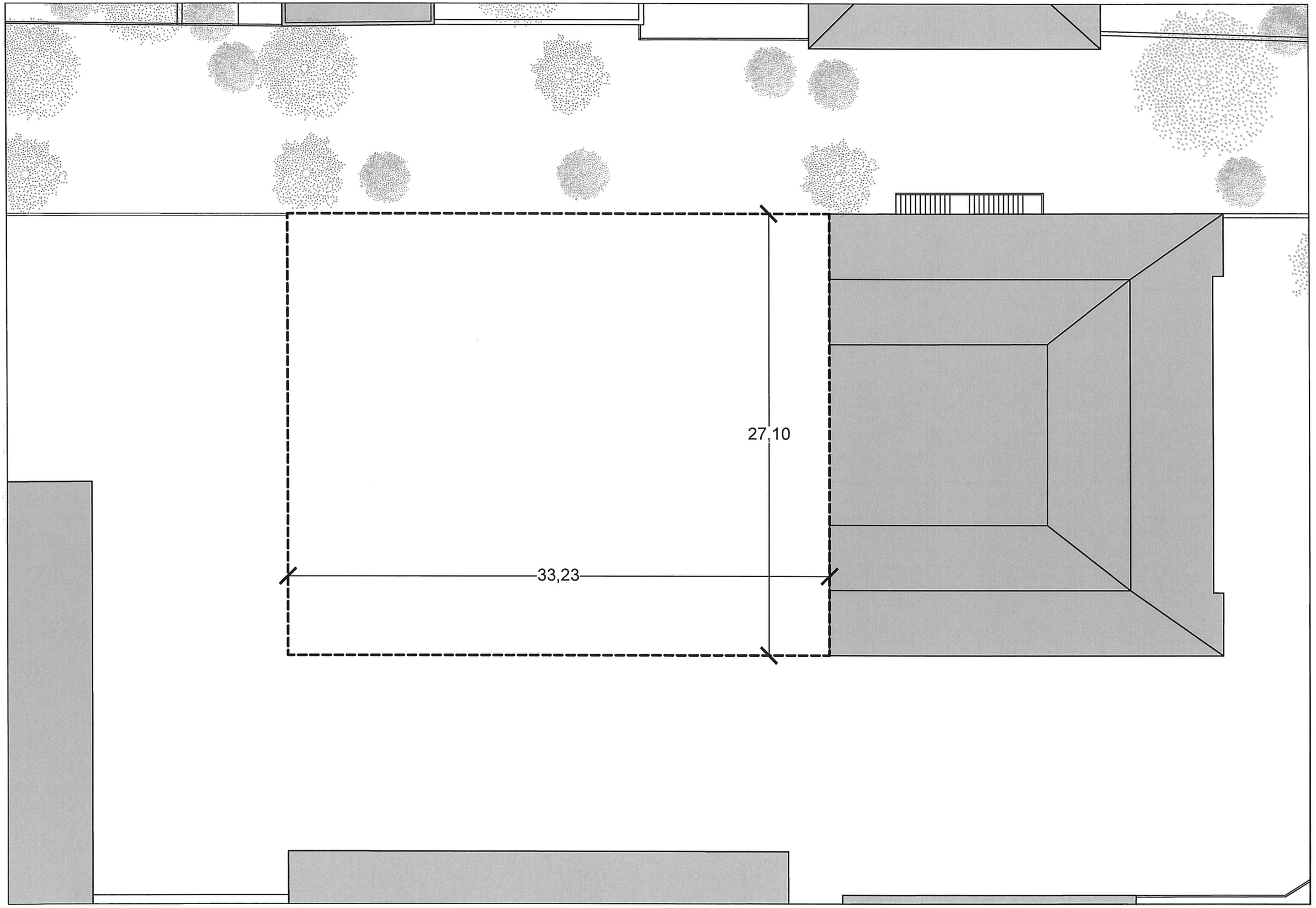

6

7

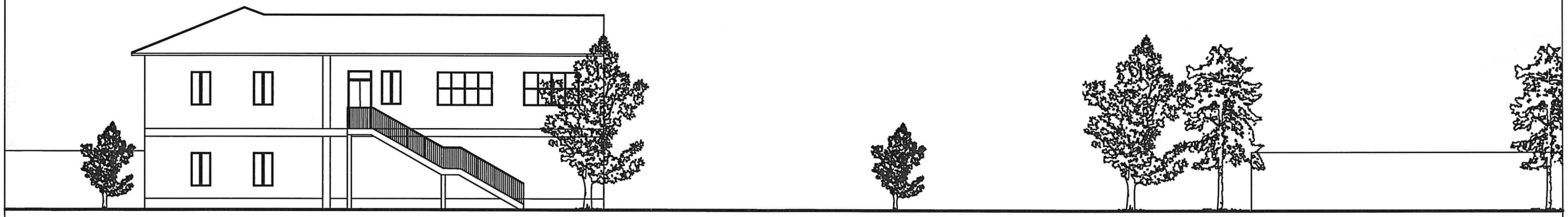

8



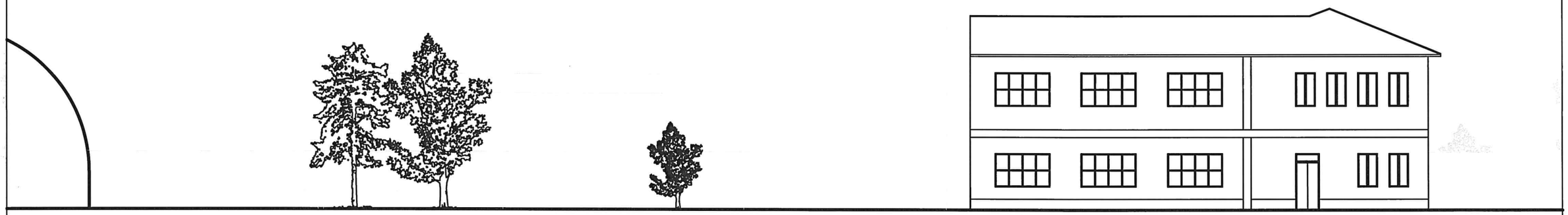
Documentazione fotografica stato di fatto



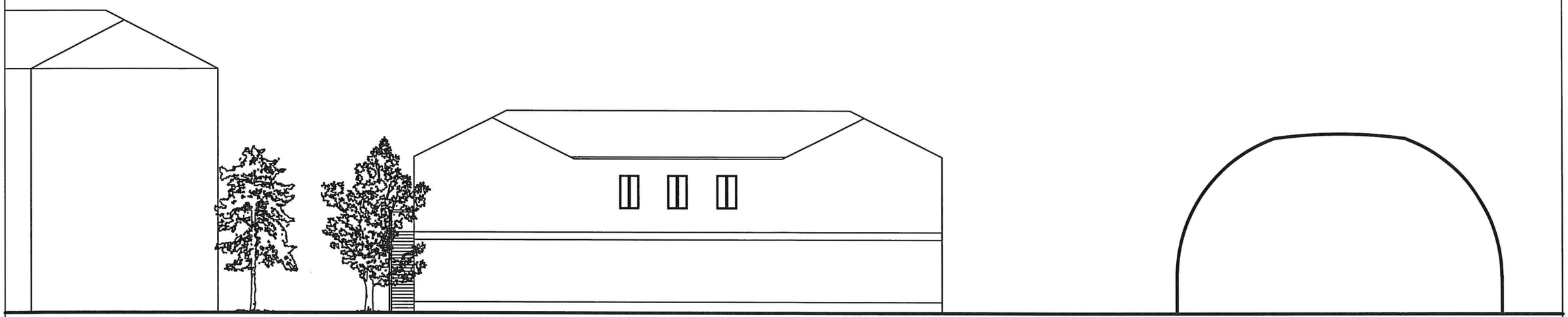
scala 1:200



prospetto nord



prospetto sud



prospetto ovest

scala 1:200

POLITECNICO DI MILANO

ESAME DI STATO - ABILITAZIONE PROFESSIONALE DI ARCHITETTO

PRIMA SESSIONE 2025

SEZIONE - A

SETTORE ARCHITETTURA

PROVA PRATICA E PRIMA PROVA SCRITTA - 25 LUGLIO 2025

TEMA_3

L'area di intervento si trova nel comune di Milano in un Ambito contraddistinto da un Disegno urbanistico Riconoscibile.
Si consideri il lotto indicato nelle planimetrie allegate con una *Superficie Fondiaria* di 2.400 mq.
Al candidato è richiesto di sviluppare un progetto di residenza libera di *Superficie Lorda* non superiore ai 2.400 mq.
Il progetto potrà svilupparsi seguendo i vincoli morfologici imposti dalla conformazione del lotto e dalle norme vigenti con un limite per le parti più alte di 9 piani fuori terra.
Dovrà essere proposto un mix di monolocali, bilocali e trilocali con un 5% destinato ai diversamente abili.

Documentazione allegata

Allegato 1:

- *Planimetria catastale*	Scala 1:500
- *Carta tecnica comunale*	Scala 1:500

Allegato 2:

- *Estratto Norme di Attuazione*	testo
- *Vista aerea dell'area di progetto*	Fuori scala
- *Estratto dal PGT*	Fuori scala
- *Documentazione fotografica*	Fuori scala

Elaborati di progetto richiesti

- *Planivolumetrico inserito nel contesto*	Scala 1:500
- *Pianta del Piano terra con sistemazione dello spazio esterno*	Scala 1:200
- *Pianta del piano interrato con evidenziati gli ingombri superiori*	Scala 1:100
- *Pianta del Piano tipo*	Scala 1:100
- *Sezione più significativa, comprensiva di un vano scala/ascensore, a scelta del candidato*	Scala 1:100
- *Prospetto più significativo a scelta del candidato*	Scala 1:100

PRIMA PROVA SCRITTA

Con riferimento al tema sviluppato, il candidato illustri e motivi le scelte morfologiche, tipologiche e tecnologiche assunte. Inoltre, si richiede di calcolare la superficie coperta, la superficie filtrante (compresa tra il 10% ed il 20% della SF) e i parcheggi privati secondo normativa vigente. Oltre la verifica delle distanze dagli edifici vicini secondo norme vigenti.
La relazione dovrà essere contenuta al massimo in un foglio protocollo (max 4 facciate), scritte in modo chiaro e leggibile. È possibile corredare il testo con schizzi esplicativi e disegni di dettaglio.

Via Giuseppe Massarenti
Via Felice Bisleri
Via Saverio Altamura
Via Osoppo
Piazzale Diego Velasquez
43
349
42
344
216
217
233
26
278
285
298
220
267
27
SUP: 2400 m²
SCALA: 1:500

BISLERI
GIUSEPPE
VIA
FELICE
BISLERI
ALTAMURA
PT
PIAZZ
D. VELASQUEZ

SCALA: 1:500

PGT Piano di Governo del Territorio

Piano delle Regole

Norme di attuazione

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni, dei pareri degli Enti e dei municipi e dell'accoglimento delle proposte di modifica presentate dal C.C.

Comune di Milano

Adozione: Delibera n. 2 Seduta Consiliare del 05.03.2019
Approvazione: Delibera n. 34 Seduta Consiliare del 14.10.2019
Pubblicazione: BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6 del 05.02.2020

i. Parco Agricolo Sud Milano;
ii. Parco Nord Milano.

art. 4 Elaborati del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole si compone dei seguenti elaborati:
   a. Norme di attuazione;
   b. Tav. R.01 – Fattibilità geologica e idraulica; scala 1:20.000;
   c. Tav. R.02 (1-2-3-4) - Indicazioni urbanistiche; scala 1:10.000;
   d. Tav. R.03 (1-2-3-4) - Indicazioni morfologiche scala 1:10.000;
   e. Tav. R.04 (1-2-3-4-5-6-7-8) - Nuclei di Antica Formazione – Analisi dei valori storico-morfologici; scala 1:2.000;
   f. Tav. R.05 - Vincoli amministrativi e per la difesa del suolo; scala 1:20.000;
   g. Tav. R.06 - Vincoli di tutela e salvaguardia; scala 1:20.000;
   h. Tav. R.07 - Rischi, rumori e radar per la navigazione aerea; scala 1:20.000;
   i. Tav. R.08 - Ostacoli e pericoli per la navigazione aerea; scala 1:20.000;
   j. Tav. R.09 (1-2-3-4) - Reticolo Idrografico; scala 1:10.000;
   k. Tav. R.10 - Carta del Consumo di Suolo; scala 1:20.000.

2. Al Piano delle Regole sono allegati i seguenti elaborati:
   a. Allegato 1 - Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi; scala 1:20.000;
   b. Allegato 2 - Regolamento in materia di polizia idraulica;
   c. Allegato 3 - Elaborato tecnico aziende a Rischio di Incidente Rilevante;
   d. Allegato 4 - Relazione illustrativa elaborato e linee guida relative agli ostacoli e ai pericoli per la navigazione aerea e informative tecniche - Metodologia di stima delle curve del Livello di Valutazione del rumore Aeroportuale (LVA);
   e. Allegato 5 - Relazione illustrativa Reticolo Idrografico e fasce di rispetto.

3. Le sopravvenute norme e previsioni statali e regionali che incidono direttamente sul regime giuridico dei suoli e che comportano modifica degli elaborati del piano sono recepite con provvedimento dirigenziale.

art. 5 Definizioni e parametri urbanistici

I parametri urbanistici e le definizioni contenute nel presente articolo, aventi valenza urbanistica, precisano e integrano quelle contenute nella DGR XI/695 del 24 ottobre 2018 e si applicano ai titoli edilizi presentati successivamente alla entrata in vigore del PGT, ad eccezione di quelli relativi alle convenzioni urbanistiche già stipulate e agli strumenti attuativi adottati o approvati di cui all'art. 52 delle presenti norme, ai convenzionamenti planivolumetrici di cui all'art. 52 comma 8, nonché alle varianti anche essenziali ai titoli edilizi già validi ed efficaci a tale data, per i quali continuano ad applicarsi le norme e le definizioni previgenti.

1. ST- Superficie Territoriale (mq): superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

2. IT - Indice di edificabilità Territoriale (mq/mq): quantità massima di superficie lorda edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

3. IT unico - Indice di edificabilità Territoriale (mq/mq) attribuito dal Piano delle Regole alle superfici territoriali delle aree edificabili e dal Piano dei Servizi alle aree del verde urbano, della mobilità stradale, dei depositi dei trasporti metropolitani di nuova previsione (pertinenze indirette).

4. SF - Superficie Fondiaria (mq): superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

5. IF - Indice di edificabilità Fondiaria (mc/mq): quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

6. SL - Superficie Lorda (mq): somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

   Il calcolo della SL deve essere effettuato, sia per la valutazione della SL esistente sia per quella di progetto, secondo

i parametri stabiliti dalle presenti norme. Negli interventi edilizi che interessano strutture ricettive alberghiere esistenti, ad esclusione di quelli che riguardano immobili realizzati o trasformati in applicazione della L.R. 7/2017, i corridoi ai piani delle camere sono ricompresi nel calcolo della SL esistente, regolarmente assentita, e sono esclusi dalla SL di progetto.

La realizzazione dei servizi di cui all'art. 6 comma 1 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi non è computata nella SL e non concorre al computo della quantità massima di superficie lorda edificabile in relazione all'applicazione degli indici urbanistici.

7. SA - Superficie Accessoria (mq): superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:
   - **a.** i portici e le gallerie pedonali;
   - **b.** i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
   - **c.** le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
   - **d.** i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a m 1,50, sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
   - **e.** i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
   - **f.** spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
   - **g.** i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
   - **h.** i volumi tecnici;
   - **i.** le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali sono esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda.

   Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.

8. VU - Volume urbanistico (mc): Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

9. H – Altezza dell'edificio: altezza massima tra quella dei vari fronti.

10. AU - Altezza urbanistica: altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico. Tale altezza è pari a m 3,00.

11. LH - Linea di altezza (m) è la linea definita dall'intersezione del piano dell'estradosso dell'ultima soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile con il piano costituito dal paramento esterno dell'edificio.

12. IL - Inviluppo Limite è l'inviluppo entro il quale è consentita l'edificazione. Esso è determinato da un piano orizzontale passante per la linea di altezza (LH), continuo su tutto il fronte edificato verso lo spazio pubblico e per tutta la profondità del lotto.

13. Pertinenza diretta - è l'area di utilizzo dei diritti volumetrici anche provenienti da meccanismi perequati.

14. Pertinenza indiretta - è l'area di proprietà privata o di proprietà pubblica oggetto di cessione gratuita al Comune in relazione al trasferimento dei diritti edificatori perequati, per le dotazioni di verde urbano, di infrastrutture per la mobilità e trasporto pubblico di nuova previsione, così come individuate nella Tav. S.02 del Piano dei Servizi.

   Qualora l'area sia già di proprietà del Comune, con il trasferimento dei diritti edificatori perequati è conformata per le dotazioni di verde urbano, di infrastrutture per la mobilità e dei depositi dei trasporti metropolitani, così come individuate nella Tav. S.02 del Piano dei Servizi.

15. Funzioni urbane – si dividono nelle seguenti categorie funzionali:
   - **a.** residenziale;
   - **b.** produttivo;

   - **c.** direzionale, turistico-ricettivo e servizi privati;
   - **d.** commerciale;
   - **e.** rurale.

   I servizi privati sono da intendersi quelli presenti sul catalogo dei servizi relativi ai servizi pubblici o privati convenzionati.

   Gli esercizi di vicinato, gli usi temporanei, così come disciplinati dal Regolamento Edilizio, e le funzioni relative alla logistica sono ovunque compatibili nei limiti e nel rispetto della normativa vigente in materia igienico-sanitaria.

   Le aree pedonali, le piste ciclabili e le aree verdi sono compatibili con ogni tessuto.

16. SCOP - Superficie Coperta (mq): superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m. Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.

17. IC - Indice di Copertura: rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

18. SP - Superficie Permeabile: porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

19. IP - Indice di Permeabilità: rapporto tra la Superficie Permeabile e la Superficie Territoriale (Indice di Permeabilità Territoriale IPT) o Fondiaria (Indice di Permeabilità Fondiaria IPF).

20. Lotto funzionale - è il lotto costituito anche da più particelle catastali e da più proprietà, asservito volumetricamente alle costruzioni comunque realizzate che permangono sullo stesso, a prescindere dall'epoca di realizzazione delle stesse, dai frazionamenti catastali e dalle modificazioni della proprietà nel frattempo intervenuti.

21. Lotto autonomo - è l'area di pertinenza indiretta di proprietà privata o di proprietà pubblica o comunale, inedificata in tutto o in parte, a cui viene attribuito un Indice di Edificabilità Territoriale unico (IT unico), ovvero un indice pari all'edificato esistente, come utilizzo di diritti edificatori perequati.

22. Consumo di suolo, Rigenerazione urbana, Superficie urbanizzata e urbanizzabile, Bilancio ecologico del suolo, Soglia comunale di riduzione del consumo di suolo e Aree destinate all'agricoltura: per le relative definizioni si rimanda alla legislazione regionale vigente.

23. Suolo agricolo o naturale - è la superficie non classificabile né come superficie urbanizzata né urbanizzabile, indipendentemente dall'uso che la caratterizza.

24. Cortile - ai soli fini dell'applicazione delle norme del PGT, si definisce "cortile" l'area libera o occupata anche parzialmente da costruzioni, interna ad isolati morfologicamente identificati da una perimetrazione di edifici, almeno su tre lati, che sia funzionale all'illuminazione e all'areazione dei locali che vi si affacciano.

25. Ai fini del precedente comma 7 lett. f, si intendono per "Autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale", quelle destinate esclusivamente alla esposizione, vendita ed assistenza dei veicoli e non alle autorimesse destinate alla sosta, manovra e ricovero dei veicoli, ancorché gestite da operatori economici.

CAPO II – DISCIPLINA GENERALE

art. 6 Indice di edificabilità territoriale

1. Alle aree comprese negli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) disciplinate dal presente Piano e alle aree a pertinenza indiretta individuate nella Tav. S.02 del Piano dei Servizi è attribuito un Indice di edificabilità Territoriale unico pari a 0,35 mq/mq, verificato il lotto funzionale di appartenenza. Detto indice genera diritti edificatori perequati ai sensi dell'art. 7. L'Indice di edificabilità Territoriale unico, di cui al presente comma, è applicato a tutte le aree, secondo le definizioni di cui all'art. 5 commi 20 e 21, in maniera indifferente alla destinazione funzionale dei suoli.

   Le aree destinate all'agricoltura, individuate nella Tav. R.02, e le aree destinate all'Edilizia Residenziale Sociale, individuate nella Tav. S.01 del Piano dei Servizi, sono escluse dall'attribuzione del suddetto indice.

spazi sottotetto è consentita unicamente con altezze interne inferiori, in ogni punto, a m 1,80.

4. Per gli interventi e relative varianti di cui al comma 2 è consentito:
   a. per tutti gli immobili con prescrizione di tutela diretta (artt. 10 e 11) o indiretta (artt. 45, 46, 47) ai sensi del D.Lgs 42 del 22.01.2004, di procedere con qualsiasi tipologia di intervento consentita dalle disposizioni della legislazione vigente, in caso di approvazione del progetto da parte dell'ente preposto;
   b. per gli immobili senza prescrizione di tutela diretta (artt. 10 e 11) o indiretta (artt. 45, 46, 47) ai sensi del D.Lgs 42 del 22.01.2004, di procedere con diversa tipologia di intervento rispetto a quelle previste per l'immobile in oggetto, previa presentazione di idonea documentazione storico-documentale che evidenzi il rapporto tra le prescrizioni indicate al comma 2 lettere a., b., c. e la nuova tipologia di intervento proposta, valutata preventivamente positivamente dalla commissione per il paesaggio.

   L'ammissibilità della richiesta di discostamento sarà verificata dai competenti uffici della Amministrazione comunale in base a tale relazione che dovrà contenere almeno un'analisi tipo-morfologica del contesto, un'analisi degli aspetti architettonici intrinseci dell'eventuale manufatto architettonico oggetto di modifica, delle relazioni architettoniche che il nuovo intervento genererebbe con il manufatto su cui interviene o comunque con il contesto di riferimento.

   E' fatto salvo quanto previsto all'art. 6 delle presenti norme.

5. E' ammessa una diversa attuazione delle previsioni stabilite al comma 3 lett. a. e b. relativa alle soluzioni plano-volumetriche secondo le disposizioni del Titolo I delle presenti norme, previa presentazione di idonea relazione che evidenzi le motivazioni in ambito architettonico-tipologico-morfologico della richiesta di discostamento, valutata preventivamente positivamente dalla commissione per il paesaggio.

   L'ammissibilità della richiesta di discostamento sarà verificata dai competenti uffici della Amministrazione comunale in base a tale relazione che dovrà contenere almeno un'analisi tipo-morfologica del contesto, un'analisi degli aspetti architettonici intrinseci dell'eventuale manufatto architettonico oggetto di modifica, delle relazioni architettoniche che il nuovo intervento genererebbe con il manufatto su cui interviene o comunque con il contesto di riferimento.

   E' fatto salvo quanto previsto all'art. 6 delle presenti norme.

CAPO V - AMBITI CONTRADDISTINTI DA UN DISEGNO URBANO RICONOSCIBILE

art. 20 Definizione

1. Gli Ambiti contraddistinti da un Disegno Urbano Riconoscibile (ADR) sono le parti di città dove sussiste l'unitarietà morfologica dei diversi tessuti e il consolidato rapporto tra spazi privati e pubblici.

2. All'interno degli ADR sono individuati:
   a. Tessuti urbani compatti a cortina;
   b. Tessuti urbani a impianto aperto;
   c. Tessuti urbani della città giardino;
   d. Tipologia rurale;
   e. Insiemi urbani unitari;
   f. Composizione architettonica e vegetale con carattere-storico-artistico-testimoniale.

3. L'obiettivo in questi ambiti è di regolare gli interventi di trasformazione di aree, nella maggior parte edificate, che presentano caratteristiche insediative e naturalistiche omogenee.

art. 21 Disciplina

1. La Tav. R.03 del Piano delle Regole identifica e disciplina i tessuti indicati all'art. 20 comma 2, dettando le regole applicabili ai medesimi.

2. Nei Tessuti urbani compatti a cortina, gli interventi edilizi diretti seguono le seguenti indicazioni:
   a. la costruzione in cortina deve arrivare sino alla linea di altezza dell'edificio più basso adiacente alla costruzione; laddove quest'ultimo fosse più basso rispetto all'altezza esistente è fatto salvo il mantenimento dell'altezza esistente; è data facoltà di superamento dell'Indice di edificabilità Territoriale (IT) massimo mediante l'utilizzo, in alternativa o in forma composta, di diritti edificatori anche perequati, premialità di cui all'articolo 13 comma 11 e quote di Edilizia Residenziale Sociale;
   b. all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), 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. I diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti;
   c. in presenza di frontespizi ciechi l'edificazione deve essere in aderenza, salva la dimostrazione di impossibilità.
   d. all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), in tutti gli interventi edilizi, la realizzazione e la modifica di spazi sottotetto è consentita unicamente con altezze interne inferiori, in ogni punto, a m 1,80.

3. Nei Tessuti urbani a impianto aperto gli interventi edilizi diretti mantengono gli allineamenti in rapporto alle edificazioni preesistenti sullo spazio pubblico.

4. Nei Tessuti urbani della città giardino gli interventi edilizi diretti:
   a. mantengono i caratteri morfologici del tessuto: tipologie edilizie, allineamenti, numero dei piani dell'eventuale edificio preesistente, oggetto dell'intervento.

5. Nella Tipologia rurale gli interventi edilizi:
   a. sono diretti al mantenimento delle caratteristiche originarie e tipologiche dell'edificio;
   b. possono utilizzare non oltre il volume fisico esistente, anche in eccedenza dell'Indice di edificabilità Territoriale (IT) massimo previa sottoscrizione di atto d'obbligo relativamente al mantenimento degli aspetti morfologici propri del tessuto, facendo ricorso a diritti edificatori perequati, con il mantenimento delle caratteristiche originarie dell'edificio;
   c. sono ammessi altresì interventi atti alla ricostruzione di parti del manufatto non più recuperabili, previa idonea documentazione relativa al riconoscimento della consistenza e delle caratteristiche tipologiche originarie;
   d. sono altresì ammessi interventi di ampliamento generati dal diverso calcolo della SL esistente entro l'involucro, come previsto nei precedenti commi, derivanti dall'applicazione di normative per l'efficientamento energetico;
   e. non sono ammessi interventi di nuova costruzione in casi non previsti dalle precedenti lettere b., c. e d.;
   f. gli interventi di cui ai punti a., b. e c. devono essere corredati di atto d'obbligo, previo parere della commissione per il paesaggio;
   g. gli interventi di cui al punto d. devono essere attuati con Permesso di Costruire Convenzionato, previo parere della commissione per il paesaggio.

   Per ambiti compresi nel del Parco Agricolo Sud, ove le previsioni del Parco facciano riferimento agli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, si applicano le norme contenute nel presente articolo.

6. Negli Insiemi urbani unitari gli interventi di ristrutturazione edilizia e gli interventi di nuova costruzione sono ammessi secondo le modalità previste dal precedente art. 13 e comunque non possono essere realizzati mediante modalità diretta non convenzionata in quanto gli aspetti tipologici-morfologici-planivolumetrici costituiscono oggetto di convenzionamento. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, diversamente da quanto disciplinato dal precedente art. 13, sono subordinati alla predisposizione di un piano o programma attuativo esteso all'intero perimetro dell'insieme urbano unitario.

7. Nella composizione architettonica e vegetale con carattere-storico artistico-testimoniale sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria e restauro volti alla conservazione e al ripristino dei caratteri scenografici e ambientali, desumibili dagli elementi di disegno e di arredo del verde e delle alberature.

8. In caso di diversa attuazione delle previsioni stabilite dai precedenti commi, ad esclusione del comma 2 lett. b., comma 5 e comma 7, resta salva la facoltà di procedere previa presentazione di idonea relazione che evidenzi le motivazioni architettoniche-tipologiche-morfologiche della richiesta di discostamento valutata preventivamente positivamente dalla commissione per il paesaggio.

   L'ammissibilità della richiesta di discostamento sarà verificata dai competenti uffici della Amministrazione comunale in base a tale relazione che dovrà contenere almeno un'analisi tipomorfologica del contesto, un'analisi degli aspetti architettonici intrinseci dell'eventuale manufatto architettonico oggetto di modifica, delle relazioni architettoniche che il nuovo intervento genererebbe con il manufatto su cui interviene o comunque con il contesto di riferimento.

   E' fatto salvo quanto previsto all'art. 6 delle presenti norme.

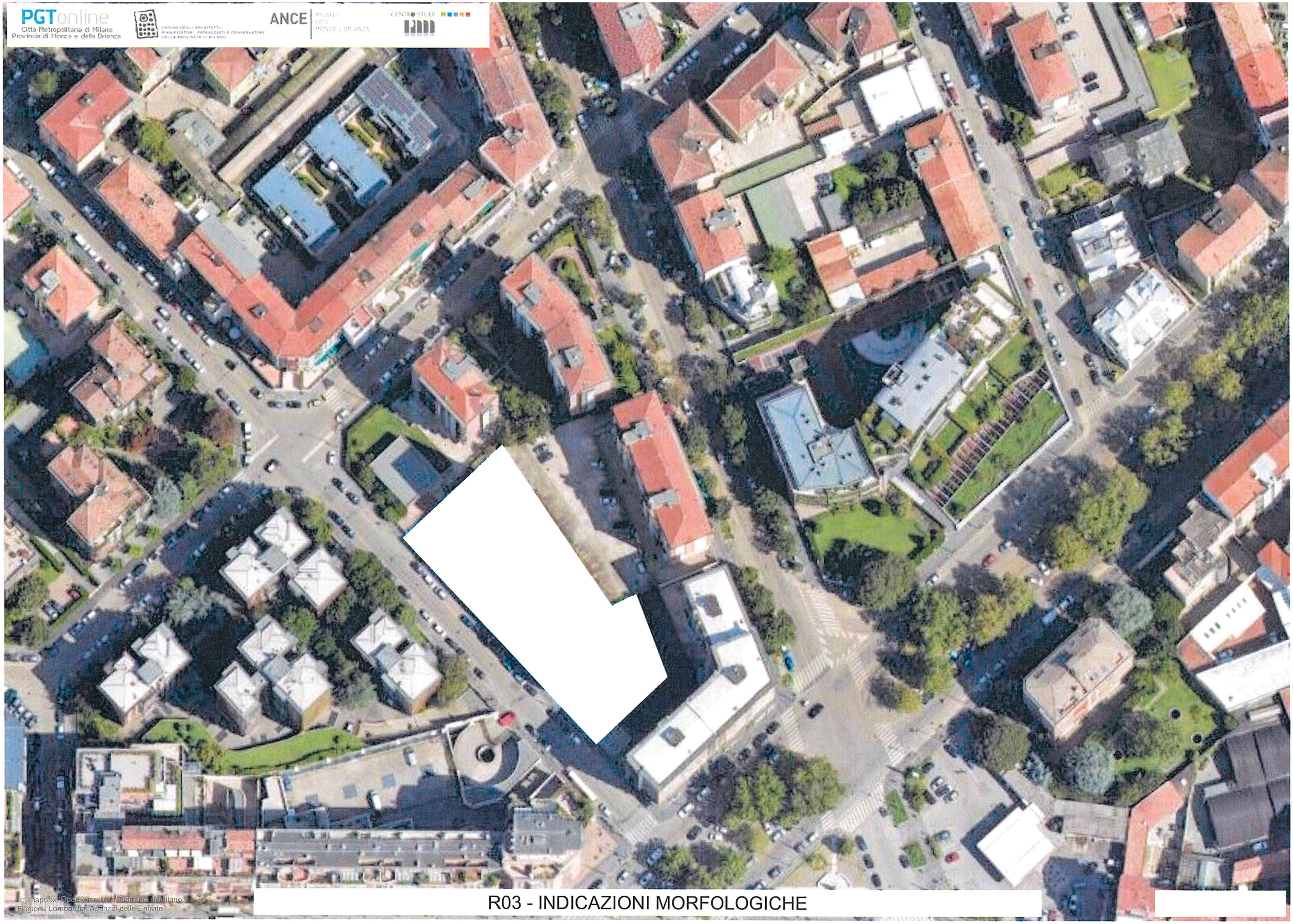
9. Superficie coperta (SCOP):
   a. SCOP ≤ esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, eventualmente aumentabile fino ad un massimo del 60% della superficie fondiaria, se l'esistente dovesse essere inferiore;
   b. SCOP ≤ 60% della superficie fondiaria, negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.

PGTonline
Città Metropolitana di Milano
Provincia di Monza e della Brianza

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO

ANCE MILANO LODI MONZA E BRIANZA

CENTRO STUDI



R03 - INDICAZIONI MORFOLOGICHE

PGTonline
Città Metropolitana di Milano
Provincia di Monza e della Brianza

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO

ANCE MILANO LODI MONZA E BRIANZA

CENTRO STUDI

Comune di MILANO

R03 - INDICAZIONI MORFOLOGICHE

TUC - Tessuto urbano consolidato

- TUC - Tessuto urbano consolidato (Art. 2.2.a)
- NAF - Nuclei di antica formazione (Art. 2.2.a.i)
- TRF - Tessuto urbano di recente formazione (Art. 2.2.a.ii)

NAF - Nuclei di antica formazione: Tipologie di intervento TITOLO II - CAPO IV

- Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro (Art. 19.2.a)
- Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro (Art. 19.2.a)
- Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo (Art. 19.2.b)
- Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e, in tal caso, col mantenimento della sagoma, del sedime e della facciata prospettante lo spazio pubblico (Art. 19.2.c)
- Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e nuova costruzione (Art. 19.2.d)
- Mantenimento o ripristino delle cortine edilizie (Art. 19.3.a)
- Completamento del fronte continuo (Art. 19.3.a)
- Recupero e realizzazione di corti, cortili e giardini (Art. 19.3.b)

ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile TITOLO II - CAPO V

- Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 21.2)
- Tessuti urbani a impianto aperto (Art. 21.3)
- Tessuti urbani della città giardino (Art. 21.4)
- Tipologia rurale (Art. 21.5)
- Composizione architettonica e vegetale con carattere storico-artistico-testimoniale (Art. 21.7)
- Insiemi urbani unitari (Art. 21.6)

Riquadro 1
Municipio **7**
Nucleo di Identità Locale **57**
SELINUNTE

ATTENZIONE! Le informazioni qui riportate sono prive di valenza giuridica.
Verificate sempre gli atti ufficiali.

Foglio **378**
Mappale Terreni **351**

Area appr.2302 mq.

Valori OMI

Monetizzazioni D.D.10623

Perimetro TUC
Tessuto urbano di recente formazione
Tessuti urbani a impianto aperto
ADR

Via Felice Bisleri
Via Saverio Altamura
Via Osopp
Via Antonello da Mess
Via Giovanni Battista Moroni
Via Giovanni Battista Moroni

(c) Mapbox, OpenStreetMap, Comune di Milano
Regione Lombardia, Agenzia delle Entrate

Via Giuseppe Massarenti
Piazza
Carlo Amati
Via Felice Bisleri
Pizzium - Via Rembrandt
(ang. Piazzale Velasque...
Prenota ora,
gusto assicurato
Via Felice Bisleri
Google

Velasquez
(ang. Piazzale Velasque...
Prenota ora,
gusto assicurato
Piazzale Die
Via Felic

Piazza
Carlo Amati
Via Saverio Altamura
Via Giuseppe Massarenti
Via Felice Bisleri
Via Felice
Google