



**DOCUMENTAZIONE INDICATIVA PER LA PROPOSTA DEFINITIVA DI P.I.I.  
(v. anche § 235 Documento di Inquadramento) (4 copie + 1 su CD)**

**Inquadramento territoriale** scala 1:10.000

- Uso del suolo (in particolare sistema del verde)
- Inquadramento con la localizzazione degli spazi e delle funzioni pubbliche esistenti e previste indicate in modo distinto (in particolare sistema dei servizi di livello urbano)
- Inquadramento riportante i sistemi infrastrutturali esistenti e previsti, i punti di criticità del traffico e della sosta, il sistema del trasporto pubblico.  
L'inquadramento territoriale deve riguardare sia lo stato di fatto, sia i progetti e le previsioni.

**Inquadramento urbanistico** scala 1:10.000

- Stralcio del P.R.G. vigente con la relativa legenda (riportare sempre il perimetro del PII)
- Estratto della relazione e delle tavole del P.I.O. allegato al P.P.A., se l'area si trova in zona omogenea B2 o B3 programmata
- Eventuali piani attuativi precedenti
- Individuazione dei vincoli

**Stato di fatto** scala 1:2.000/1:1.000/1:500

- Caratteristiche morfologiche dell'intorno dell'area
- Caratteristiche funzionali dell'intorno dell'area
- Planimetrie con le indicazioni delle s.l.p. esistenti, riguardanti un intorno significativo
- Profili altimetrici estesi ad un intorno significativo
- Infrastrutture per la mobilità
- Presenze monumentali, naturalistiche e ambientali
- Tavole storiche che documentino la trasformazione delle aree
- Stato di fatto delle urbanizzazioni primarie
- Stato di fatto dei sottoservizi tecnologici
- Mappa catastale con perimetrazione dell'area di intervento suddivisa tra le diverse proprietà (con relativa visura)
- Rilievo delle aree di intervento o calcolo grafico delle aree

**Progetto planivolumetrico** scala 1:1.000/1:500

- Planivolumetrico inserito nel tessuto urbano esistente
- Planimetria generale (una o più tavole) con indicazione di:
  - perimetro PII (da riportare sempre su tutte le tavole)
  - aree di concentrazione fondiaria e aree di cessione e/o asservite all'uso pubblico (con indicazione delle superfici di massimo ingombro in sottosuolo) e tabella relativa al calcolo dello standard attraverso un confronto tra le quantità dovute e quelle effettivamente reperite;
  - destinazioni funzionali con tabella delle quantità di s.l.p. di progetto (con eventuale articolazione per piani terra e tipo);
  - rapporto morfologico del progetto con il tessuto urbano esistente con indicazione di altezze massime, allineamenti prescrittivi, assi prospettici, percorsi e connessioni;
  - accessi pedonali e carrabili;
- Profili altimetrici, prospetti e sezioni del progetto inseriti nel contesto
- (solo nel caso di proposte dove il progetto edilizio acquisisce una particolare rilevanza) Indicazioni progettuali (o linee guida) anche di tipo prescrittivo per la progettazione degli edifici (ritmi e partiture verticali od orizzontali, zoccolature, linee di gronda, ecc.)
- Individuazione delle aree fondiari, delle aree di cessione, delle servitù, delle aree asservite all'uso pubblico riportate su mappa catastale (da allegare alla convenzione)
- Trasporto collettivo (se previsto): linee, localizzazione fermate, raccordo con la rete esistente



### **Opere di urbanizzazione**

scala 1:1.000/1:500

- **Progetto di massima**
  - Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria: rete viaria con sezioni strade e schema della circolazione
  - Parcheggi (pubblici e pertinenziali): localizzazione, dimensione e accessi
  - Progetto di massima di adeguamento dei servizi tecnologici
  - Progetto di massima delle opere di urbanizzazione secondaria (progetto di insieme degli spazi aperti)
  
- **Computo metrico estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico**  
(correlati ad ogni singola opera di urbanizzazione primarie e secondaria, sulla base dell'elenco prezzi del Comune di Milano nella versione in Euro)
  
- **Relazione di progetto**  
(con riferimento a ciascuna opera di urbanizzazione)

### **Standard qualitativo**

(se proposto)

- Progetto di massima
- Computo metrico estimativo
- Relazione
- Piano di gestione e piano finanziario
- Bozza di convenzione per la gestione

### **Documentazione fotografica**

- Stato di fatto dell'area di intervento e sue caratteristiche (storiche, monumentali, ambientali, di degrado, ecc.)
- Stato di fatto del contesto con punti di vista dall'area di intervento

### **Relazione tecnica del programma**

- Obiettivi dell'intervento, elementi qualitativi e risultati attesi (vantaggi e svantaggi per pubblico e privato)
- Rapporto con gli obiettivi e i criteri fissati dalla L.R. 9/99 e dal Documento di Inquadramento
- Descrizione del contesto e dell'area di intervento (localizzazione, inquadramento urbanistico e storico, stato di fatto, criticità esistenti)
- Descrizione della soluzione planivolumetrica
- Dimostrazione degli standard dovuti suddivisi tra le diverse funzioni previste e loro modalità di reperimento
- Verifica dei parcheggi residenziali (eventualmente riportati anche in una tavola)
- Analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria e indicazione degli interventi necessari al rispetto delle prescrizioni di legge
- Valutazione della compatibilità geologica dell'intervento
- Descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani e dei sottoservizi tecnologici
- Normativa tecnica di attuazione del PII
- Stato di avanzamento delle attività di bonifica/messa in sicurezza dell'area



### **Studio geologico**

(o dichiarazione del geologo)

- Perizia geologica nei casi previsti dalla L.R. 41/97 e sue circolari attuative (in particolare d.G.R. 7/6645 del 29/10/2001, l'art. 1.1 indica i casi in cui è richiesto lo studio geologico e quelli in cui è sufficiente la dichiarazione firmata dal geologo)

### **Studio di impatto su mobilità**

- Descrizione degli effetti dell'intervento sul sistema della mobilità e dell'accessibilità trasportistica (rilievo dei flussi di traffico, stima della domanda generata dall'intervento, effetti sulla situazione esistente)

### **Clima acustico**

- Analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico e indicazione delle eventuali misure di mitigazione (riferimenti normativi: L. 447/1995 e L.R. 13/2001 e relativa circolare esplicativa approvata con D.G.R. 8/3/2002 n. 7/8313)

### **Procedura di verifica e procedura di valutazione di impatto ambientale**

(ex D.p.R. 12.4.1996 e L.R. 20/99)\*

- Decreto Regione Lombardia di esclusione dalla procedura di V.I.A.
- Decreto Regione Lombardia con giudizio di compatibilità ambientale

\* La Regione Lombardia sta definendo le modalità di coordinamento fra le procedure relative ai PII e quelle relative alla verifica/valutazione di impatto ambientale

### **Relazione economica di fattibilità**

- Dimensione degli investimenti necessari (pubblici e privati)
- Realizzazione degli interventi privati
- Realizzazione degli interventi di interesse pubblico
- Gestione degli interventi di interesse pubblico
- Bilancio finale dell'operazione in termini di costi e ricavi.
- Programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali (è opportuno che la redazione del programma venga effettuata in termini assoluti – 1° anno, 2° anno ... o 1° trim. 2° ... - e non in termini relativi – 2002, 2003 o 1° trim. 2002, 2° ...)

### **Atti di proprietà e atti relativi ad altri diritti reali insistenti sulle aree oggetto del PII**

(servitù, diritti di superficie, ecc.)

### **Schema di convenzione urbanistica**

(a partire dall'esempio predisposto dalla Direzione)

Nel caso di proposta che preveda edilizia residenziale convenzionata deve essere predisposta la valutazione del valore Euro/mq. sulla base di apposita scheda metodologica predisposta dal settore valutazione economiche del Comune di Milano

### **Dichiarazione irrevocabile di assenso**

(secondo lo schema predisposto dalla Direzione)