

---

# ITI STUDIO

**ITISudio s.r.l**  
Via Schiaparelli 18  
20125 Milano  
Tel.: .02.29525265  
iti@itistudio.com  
www.itistudio.com

---

COMMITTENTE

**R E D O**

**REDO SGR S.p.A - Società Benefit**  
in nome e per conto del  
Fondo Immobiliare di Lombardia -  
Comparto Uno  
Viale Vittorio Veneto 2 20142 Milano  
Tel.: 02 30372 800  
info@redosgr.it

---

**P.I.I.**

**QUARTIERE DELLA STAZIONE**

---

Commessa:  
FIL1.SGR

File: verifica ricadute  
ambientali.pdf

---

Data emissione:  
12/04/2022

---

**VARIANTE** rev Mar 2023

---

VERIFICA RICADUTE AMBIENTALI

---

Cod. elaborato:

**FG2 – T15**

**Proponente:** – REDO SGR S.p.A

**Landshape S.r.l.**



Via Senato, 45 – Milano – Italia  
 e-mail: [info@landshape.it](mailto:info@landshape.it)

Responsabile del lavoro  
**Dott. Filippo Bernini**  
[filippo.bernini@landshape.it](mailto:filippo.bernini@landshape.it)

*Bernini Filippo*

Gruppo di lavoro  
**Filippo Bernini**

**Luca Dorbolo**  
**Viola Dosi**

**Gioia Gibelli**  
**Gianni Vescia**



**Sommario**

<b>1</b>	<b>ANALISI IMPATTI DELLA PROPOSTA DI VARINATE DI PII</b>	<b>4</b>
1.1	Confronto indotto veicolare.....	4
1.2	Ricadute ambientali.....	6
<b>2</b>	<b>CONCLUSIONI</b>	<b>6</b>

## 1 ANALISI IMPATTI DELLA PROPOSTA DI VARINATE DI PII

Il PII Quartiere Stazione Vigente è quello approvato con l'ultima Variante 2018, a partire dal PII originario inserito già nel Documento di Piano del PGT di Segrate del 2002 e nelle successive proposte di cui quella del 2006 veniva accompagnata da uno "Studio di impatto viabilistico", di riferimento per le successive varianti ed invero per quella in esame. Richiamando quanto già detto precedentemente, la Variante urbanistica 2022 proposta e valutata in questa sede NON modifica le quantità urbanistiche della Variante vigente 2018, peraltro già assunte a partire dalla versione del PII del 2006.

La Variante 2022 in esame, consolidando quanto già realizzato con il lotto 1, prevede una rimodulazione degli edifici non realizzati nei lotti 2 e 6, ferma la Slp totale del PII. L'unica modifica urbanistica prevista attiene ai 2.000 mq di terziario del PII vigente da trasformare in residenza libera.

All'interno del presente documento viene proposto quindi un raffronto tra i parametri quantitativi che caratterizzano il PII approvato e la proposta di Variante e che determinano gli impatti in termini di traffico, emissioni e rumore; il raffronto è stato fatto in relazione alla generazione dell'indotto veicolare e alla stima degli abitanti virtuali che le slp di progetto generano nelle due versioni di assetto urbanistico proposto (PII Vigente) e proposta di Variante 2022.

### 1.1 Confronto indotto veicolare

Nello Studio di Impatto Viabilistico, prodotto in sede di approvazione del PII (Variante 2018), viene dettagliatamente sviluppato il metodo di stima del traffico generato, con riferimento alle principali funzioni insediate: residenziale, commerciale, terziario-direzionale.

La stima è stata effettuata attraverso l'utilizzo del database Trip Generation dell'Institute of Transportation Engineers. Si tratta della banca dati correntemente considerata la più affidabile tale da costituire il term of reference degli studi di settore. Le destinazioni d'uso del suolo (land use code) sono classificate per tipologia e, sulla base di un numero adeguato di casi, vengono stimati indici e/o equazioni di calcolo del traffico prodotto (generato appunto)

PII	residenziale	55.800,00	167.400,00	1.674
	direzionale	2.000,00		
	commerciale	2.200,00		
	<i>totale</i>	60.000,00		

Per lo studio sono state selezionate le seguenti tipologie di destinazione:

- Apartment: code 220 (rate)
- Supermarket: code 850 (rate);
- General Office: code 710 (Equation);
- Nursery: code 817 (rate).

Inoltre, per il traffico generato dal parcheggio della fermata RFI si è proceduto con stime ad hoc.

L'applicazione di tale metodologia ha portato alla stima del seguente indotto veicolare:

slp		PII approvato (Variante 2018)			
		AM in	AM out	PM in	PM out
residenziale	55800	71	285	281	151
commerciale	2200	29	18	67	64
direzionale	2000	33	4	6	29
	60000	133	307	354	244
scuola/asilo		25	25	20	35
parcheggio		150	5	10	150
tot		308	337	384	429
tot hdp		645		813	

Tabella 1 – Stima indotto PII approvato (variante 2018)

Assumendo la proposta di variante in cui si prevede di destinare 2000 mq di slp da terziario a residenziale, l'aggiornamento della stima dell'indotto, applicando la medesima metodologia di calcolo, dà luogo ai seguenti dati:

slp		PII variante 2022			
		AM in	AM out	PM in	PM out
residenziale	57800	74	295	291	157
commerciale	2200	29	18	67	64
direzionale	0	0	0	0	0
	60000	103	313	358	221
scuola/asilo		25	25	20	35
parcheggio		150	5	10	150
tot		278	343	388	406
tot hdp		620		794	

Tabella 2 – Stima indotto proposta di variante di PII 2022

Dal raffronto tra il PII approvato e la proposta di variante si rileva una riduzione dell'indotto veicolare pari a 25 veicoli nell'ora di punta del mattino e 19 veicoli nell'ora di punta serale.

	Confronto	
	AM	PM
PII approvato	645	813
PII variante 2022	620	794
differenza	<b>-25</b>	<b>-19</b>

Tabella 3 – Confronto PII approvato – variante di PII 2022

## 1.2 Ricadute ambientali

In relazione a quanto sopra riportato, la modifica urbanistica prevista attiene ai 2.000 mq di terziario del PII vigente da trasformare in residenza libera, comporterà una riduzione del traffico indotto nell'ora di punta analizzato.

Questo permette di affermare che le emissioni direttamente correlate al traffico (emissioni in atmosfera e emissioni acustiche) presenteranno conseguentemente una proporzionale diminuzione, comportando quindi un beneficio complessivo tali matrici ambientali, rispetto a quanto valutato nel RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE (VAS), correlato alla adozione-approvazione del PII in oggetto.

## 2 CONCLUSIONI

Per le ragioni sopra esposte, la modifica urbanistica di 2.000 mq di terziario a residenziale, non comporterà un aggravio ambientale sul compendio in esame, così come non andrà a modificare sostanzialmente quanto già assentito e valutato all'interno della procedura di verifica di assoggettabilità VAS, posta a corredo del PII in esame.

Ulteriormente si evidenzia, come per altro, tale proposta di modifica comporterà in realtà un miglioramento delle matrici ambientali.