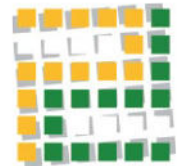


STUDIO di ARCHITETTURA PARODO
Architetto Daniele Parodo

20073 OPERA - MI - ITALY - via della Resistenza, n°10 – phone + 39 02 53031301
e-mail parodo@gmail.com / studio@studioparodo.it - p.e.c. parodo21313@oamilano.it
architettura – edilizia & costruzioni – gestione sicurezza cantieri – pratiche tecnico/amministrative



Comune di Pieve Emanuele

Relazione paesaggistica

Domanda di approvazione di piano attuativo
per progetto di ampliamento del polo logistico
CE.DI.M. CENTRO DISTRIBUZIONI MERCI
In Via Aldo Moro, 1

Committente:
COOP LOMBARDIA S.C.

Progettista: Architetto Daniele Parodo





Indice

1. Stato di fatto
2. Caratteri storico/paesaggistici del territorio comunale
3. Carta della sensibilità paesistica
4. Vincoli
5. Breve descrizione degli interventi progettuali
6. Valutazione degli effetti paesaggistici e fotoinserimenti
7. Conclusioni



1) Stato di fatto

L'area interessata dall'intervento si trova al civico n. 1 di via Aldo Moro, nel territorio comunale di Pieve Emanuele, ed è delimitata dalle vie Aldo Moro, delle Orchidee ed Enrico Berlinguer. Si inserisce all'interno di un comparto a destinazione logistica ben strutturato e ormai consolidato, caratterizzato da insediamenti logistici, industriali e artigianali di media dimensione, intervallati da spazi aperti e aree di pertinenza a verde.

La collocazione risulta particolarmente favorevole sotto il profilo funzionale e commerciale: la prossimità con la Strada Provinciale "Nuova Vigentina" (SP 412) consente un rapido collegamento con la rete viaria principale e con i nodi autostradali che servono l'area metropolitana milanese, garantendo un'ottima accessibilità per i flussi di merci e di trasporto su scala regionale e nazionale.

Il complesso edilizio esistente è composto da più corpi di fabbrica distinti, realizzati in epoche diverse e prevalentemente con sistemi costruttivi prefabbricati in cemento armato. L'insieme presenta un aspetto funzionale e privo di omogeneità architettonica, coerente con la natura produttiva del contesto. Le aree pertinenziali comprendono spazi destinati alla movimentazione dei mezzi, piazzali e superfici a verde di margine, che contribuiscono a mitigare, in parte, l'impatto visivo delle volumetrie.

Nel complesso, l'ambito si configura come una porzione di territorio pienamente inserita nella maglia produttiva di Pieve Emanuele, ben integrata con il sistema infrastrutturale circostante e priva di elementi di particolare pregio paesaggistico, ma di rilevanza strategica per la funzionalità logistica del comune.



Vista assonometrica del comparto logistico



2) Caratteri storico/paesaggistici del territorio comunale



Nel corso del Novecento, Pieve Emanuele — come gran parte della pianura padana — ha conosciuto profondi mutamenti sociali, economici e territoriali, che hanno progressivamente trasformato il suo assetto agricolo tradizionale e il paesaggio circostante. Il secolo scorso ha infatti rappresentato un periodo di transizione fondamentale, segnando il passaggio da una realtà rurale e agricola a un contesto sempre più suburbano e urbanizzato, in linea con le trasformazioni che interessavano l'intero Paese.

Durante le due Guerre Mondiali il territorio pievese non fu teatro di scontri diretti, ma risentì comunque degli effetti indiretti dei conflitti. Negli anni Trenta, pur mantenendo una forte connotazione agricola, si iniziarono a manifestare i primi segnali di cambiamento, con la comparsa di attività produttive nelle aree limitrofe e la progressiva dismissione o riconversione di alcune cascine.

Il periodo successivo alla Seconda guerra mondiale fu dominato dalla ricostruzione, ma la vera svolta per Pieve Emanuele arrivò con gli anni del boom economico. Tra la fine degli anni Cinquanta e i Sessanta, la rapida espansione industriale e urbana di Milano si estese ai comuni dell'hinterland, determinando un intenso processo di urbanizzazione. Molte cascine vennero abbandonate o trasformate in abitazioni, e i terreni agricoli lasciarono spazio a nuovi insediamenti residenziali e infrastrutture.

Negli anni Ottanta e Novanta l'espansione metropolitana raggiunse il suo apice: Pieve Emanuele divenne parte integrante del sistema urbano milanese, pur mantenendo alcuni tratti del proprio paesaggio originario. Accanto al nucleo storico e alle testimonianze rurali, si svilupparono nuovi quartieri e aree produttive, attirando una popolazione in cerca di un equilibrio tra la vicinanza alla città e una maggiore qualità ambientale.

Questo processo di crescita e trasformazione ha profondamente inciso sull'identità paesaggistica del territorio, segnando il passaggio da un paesaggio agrario diffuso a una realtà prevalentemente urbanizzata, in cui le tracce del passato rurale sopravvivono come elementi di memoria storica e di continuità con il territorio agricolo circostante.



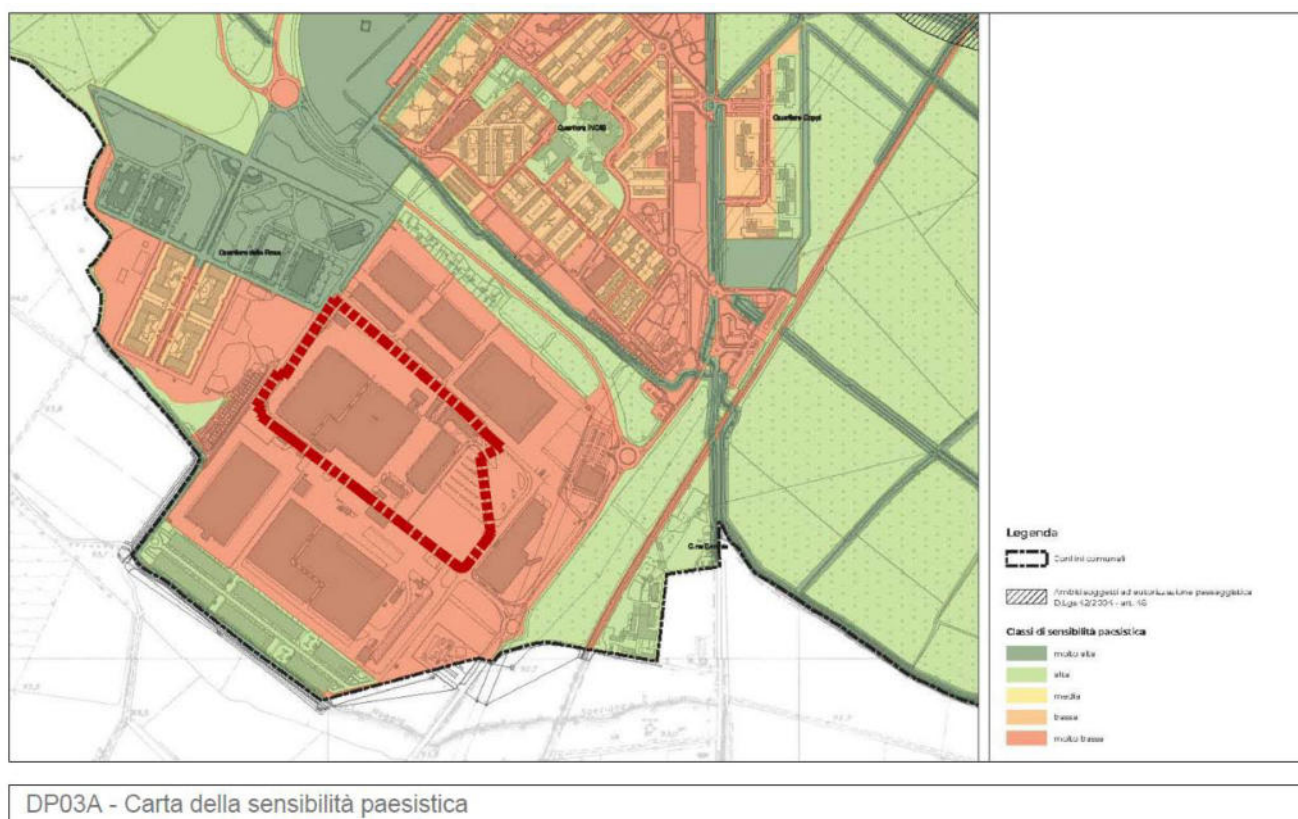
3) Carta della sensibilità paesistica

Dalla Carta della sensibilità paesistica comunale emerge che l'area interessata dall'intervento (evidenziata con contorno tratteggiato rosso) si colloca all'interno di un ambito classificato a sensibilità paesistica molto bassa.

Il comparto produttivo di via Aldo Moro si inserisce infatti in un contesto prevalentemente urbanizzato, con presenza diffusa di edifici industriali e logistici, infrastrutture viarie e aree pertinenziali. L'assetto morfologico è pianeggiante e privo di emergenze naturali o storico-architettoniche di rilievo, elementi che contribuiscono a contenere la rilevanza paesaggistica del sito.

Le aree circostanti presentano valori paesaggistici più elevati in corrispondenza delle fasce agricole e a verde poste a nord e a est, con sensibilità classificata come alta e molto alta. Tali ambiti risultano tuttavia fisicamente e visivamente separati dal comparto logistico mediante la presenza di viabilità principale, fasce di vegetazione e corpi edilizi produttivi.

In questo quadro, l'intervento proposto — pur comportando un incremento volumetrico significativo — si colloca coerentemente nel contesto produttivo esistente, senza determinare incidenze percettive o morfologiche rilevanti sui sistemi paesaggistici a maggiore sensibilità individuati dal PGT comunale.





4) Vincoli

Ai fini della presente proposta di Piano Attuativo è stata condotta una verifica in merito all'eventuale presenza di vincoli sovraordinati e comunali che possano incidere sull'area oggetto di intervento.

PTM – Piano Territoriale Metropolitano

Dall'analisi della cartografia del PTM della città di Milano non risultano fasce di rispetto, vincoli paesaggistici, ambientali o infrastrutturali incidenti direttamente sull'area in esame. L'ambito è collocato all'interno di un territorio consolidato a prevalente destinazione produttiva, esterno alle aree di tutela paesistica e ambientale del sistema agricolo metropolitano.

PGT – Piano di Governo del Territorio di Pieve Emanuele

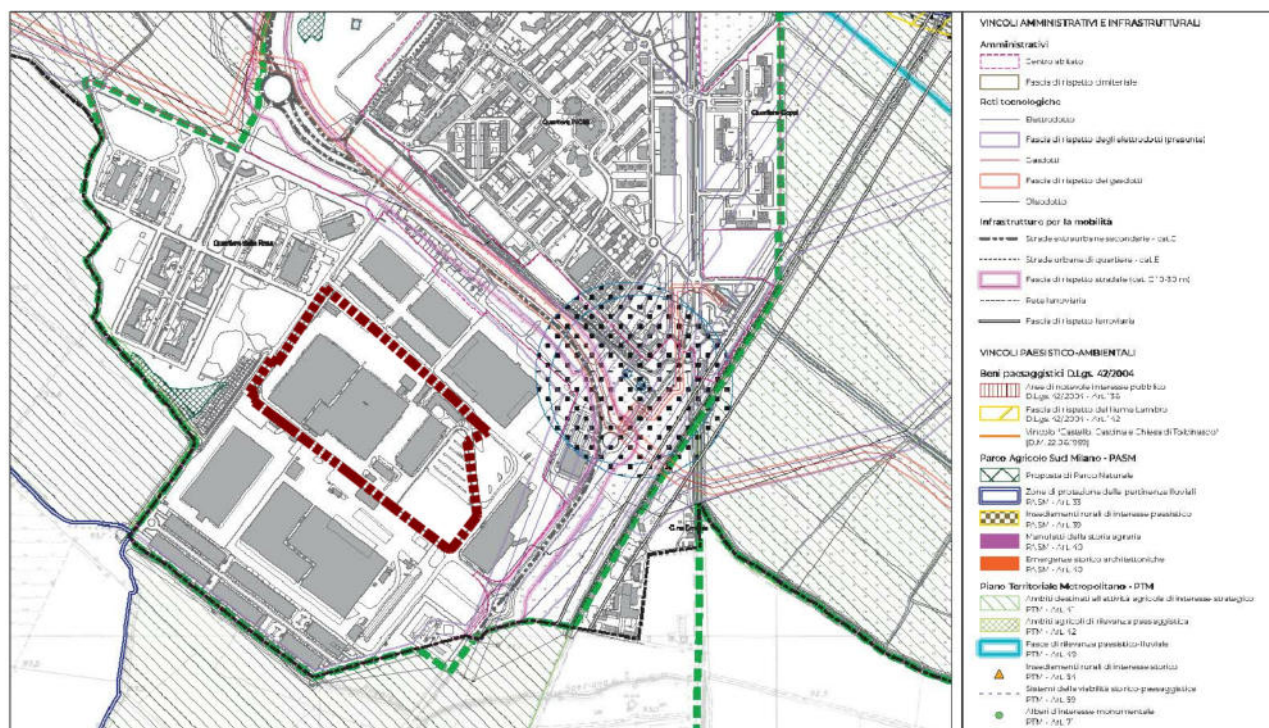
Il vigente PGT individua vincoli e fasce di rispetto nella tavola PR03 "Vincoli", parte del Piano delle Regole.

Dalla consultazione di tale elaborato emerge che l'area del comparto logistico non è interessata da:

- vincoli storico-architettonici o paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- fasce di rispetto cimiteriali, stradali, ferroviarie, idriche o legate a elettrodotti/metanodotti;
- vincoli di inedificabilità assoluta.

Inoltre, l'ambito non ricade all'interno di zone sottoposte a tutele specifiche del Parco Agricolo Sud Milano, che interessano altre porzioni del territorio comunale.

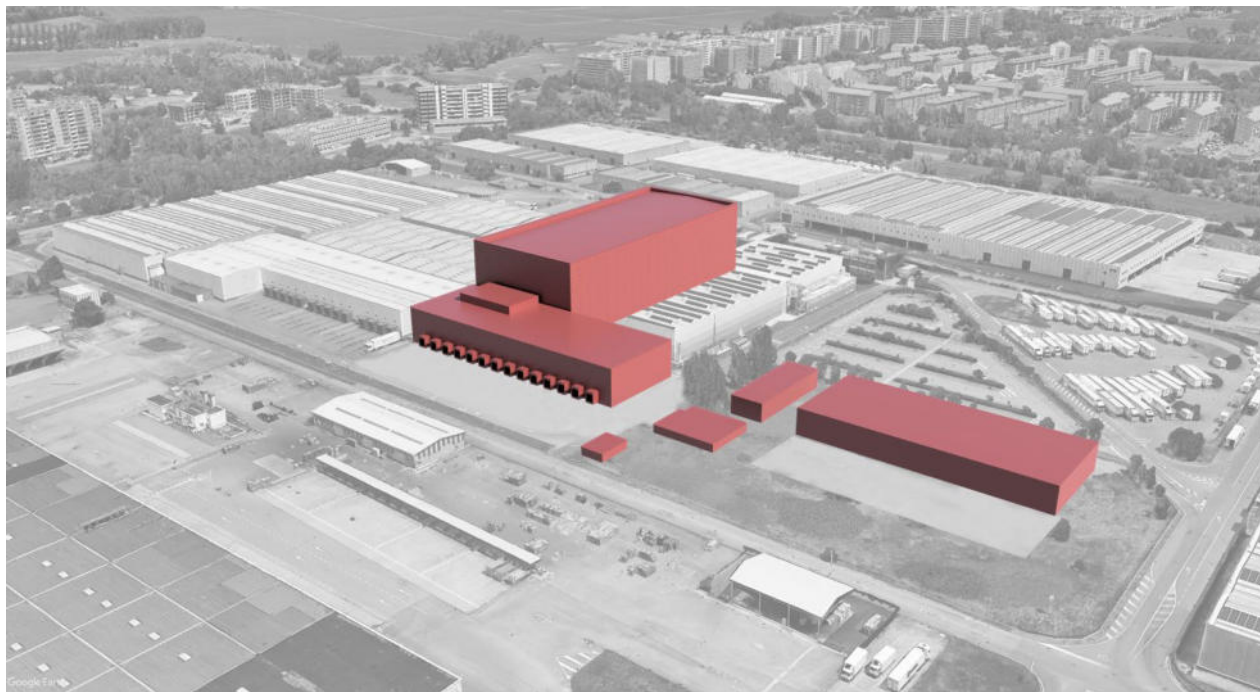
Alla luce delle verifiche svolte, l'area oggetto di intervento non ricade in ambiti vincolati ostativi nella tavola PR03 "Vincoli" del PGT vigente; restano ferme le prescrizioni della Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT e degli strumenti sovraordinati (PTM).



Piano di Governo del Territorio 2021
stralcio "Tavola PR03a - vincoli" del Piano delle Regole



5) Breve descrizione degli interventi progettuali



Assonometria dell'area, in rosso i nuovi edifici

Il progetto prevede una riorganizzazione complessiva del comparto logistico, finalizzata a modernizzare l'impianto distributivo, aggiornare le infrastrutture e predisporre l'area all'introduzione di sistemi automatizzati di stoccaggio e movimentazione delle merci.

Le lavorazioni previste comprendono, oltre alle opere edilizie, architettoniche e strutturali, anche una serie di interventi complementari volti al riordino delle reti impiantistiche e tecnologiche, oggetto di un diffuso processo di adeguamento e ammodernamento in coerenza con le esigenze funzionali del nuovo assetto logistico.

I nuovi edifici, costituiti da strutture prefabbricate in cemento, saranno caratterizzati da un trattamento cromatico sobrio e coerente con il contesto. Si prevede l'utilizzo di tinte neutre sui toni del grigio o, come già sperimentato su un fabbricato esistente (edificio D), una gradazione di colore dal verde più scuro alla base verso tonalità più chiare in sommità, con l'obiettivo di ridurre l'impatto percettivo delle altezze e conferire maggiore leggerezza visiva ai prospetti.

In particolare, il nuovo edificio denominato "H" (High Bay Warehouse) sarà realizzato con struttura portante metallica autoportante e pannellature di tamponamento in lamiera preverniciata, con finiture a bassa riflettanza e tonalità neutro-metalliche, studiate per garantire un corretto inserimento visivo nel contesto produttivo esistente e contenere l'impatto percettivo delle altezze.



6) Valutazione degli effetti paesaggistici e fotoinserimenti

La valutazione degli effetti paesaggistici è stata condotta mediante fotoinserimenti comparativi (stato di fatto e stato di progetto) elaborati da due punti di osservazione rappresentativi, scelti per analizzare l'inserimento volumetrico dell'intervento sia nel contesto territoriale complessivo sia in relazione al fronte residenziale più prossimo.

Il primo fotoinserimento, da vista aerea, consente di valutare l'inserimento planivolumetrico dell'intervento all'interno del comparto logistico esistente.

Dalle simulazioni emerge che il nuovo edificio HBW – High Bay Warehouse, pur presentando un'altezza superiore rispetto ai fabbricati circostanti, non altera in modo sostanziale l'equilibrio compositivo e la percezione d'insieme del complesso.

L'edificio risulta infatti coerente con la scala e la morfologia del tessuto produttivo consolidato e inserito in un contesto privo di emergenze paesaggistiche di rilievo.

Il secondo fotoinserimento è stato eseguito dal punto di vista dei piani alti delle residenze di via delle Rose, individuato come punto di osservazione potenzialmente più sensibile.

Dalle simulazioni si evidenzia che, mentre dai piani bassi e dal livello stradale la vegetazione e i volumi preesistenti schermano pressoché completamente la vista del comparto, dai piani più elevati il nuovo edificio risulta percepibile ma non dominante, mantenendo una lettura complessiva ordinata e coerente del paesaggio urbano e produttivo.

Nel complesso, l'intervento determina una variazione percettiva limitata, che non compromette la leggibilità dei caratteri paesaggistici del territorio né altera gli equilibri visivi consolidati del comparto.



Vista aerea stato di fatto



Foto inserimento 1_Vista aerea



Vista dalle residenze di Via delle Rose stato di fatto



Foto inserimento 2_Vista dalle residenze di Via delle Rose



7) Conclusioni

In esito alle analisi condotte, l'intervento proposto si colloca all'interno di un ambito territoriale a prevalente destinazione produttiva, già fortemente urbanizzato e privo di elementi di pregio paesaggistico o storico-ambientale.

L'elaborazione dei fotoinserimenti, condotti sia da vista aerea generale sia dal punto di osservazione dei piani alti delle residenze di via delle Rose, ha evidenziato che le nuove volumetrie, pur introducendo un elemento di maggiore altezza, non comportano modifiche rilevanti nella percezione complessiva del comparto logistico né interferenze significative con gli ambiti a più elevata sensibilità paesistica.

È stato inoltre compilato il modulo di esame per l'impatto paesistico, dal quale risulta un giudizio complessivo pari a 2 su una scala da 1 a 5, dove 1 indica un'incidenza paesistica molto bassa e 5 molto alta. Il valore ottenuto esprime dunque un livello di incidenza paesistica basso, coerente con la sensibilità paesistica molto bassa del contesto individuata nella Carta della Sensibilità Paesistica del PGT comunale.

Alla luce di tali valutazioni, l'intervento risulta paesaggisticamente compatibile con il contesto territoriale di riferimento, non producendo effetti percettivi, visivi o morfologici tali da comprometterne i caratteri identitari o la leggibilità complessiva del paesaggio.

OPERA (MI), 03 Novembre 2025

**Il tecnico progettista,
Architetto Parodo Daniele**

FIRMATO DIGITALMENTE