

Area ambiente
e tutela del territorioSettore
Parco Agricolo Sud MilanoCentralino 02 7740 1
www.cittametropolitana.mi.it**Città
metropolitana
di Milano**

Fascicolo 10.4\2025\76

Pagina 1/7

Comune di LacchiarellaSettore Gestione del Territorio, Urbanistica, Viabilità,
Lavori Pubblici ed Attività Economiche

Piazza Risorgimento, 1 – 20084 – Lacchiarella (MI)

c.a. Autorità Procedente per la Verifica di
assoggettabilità alla VAS
Geom. Massimiliano Rossini**Nota trasmessa via PEC all'indirizzo:**protocollo@pec.comune.lacchiarella.mi.it

Oggetto: Valutazione Ambientale Strategica per la procedura di Sportello Unico delle Attività Produttive per la realizzazione di due interventi produttivi in località Villamaggiore e attività conseguenti (Variante del SUAP 2008) - ai sensi della L.r. 12/2005. Osservazioni del Parco Agricolo Sud Milano.

A seguito del procedimento per la Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) relativa all'istanza di SUAP per la realizzazione di n. 3 edifici destinati ad attività produttiva in Frazione Villamaggiore in Variante al SUAP del 2008, conclusosi con l'emissione, da parte dell'Autorità competente d'intesa con l'Autorità procedente, del Decreto di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), il Comune di Lacchiarella, con propria nota Prot. gen. n. 0145562 del 04/08/2025, ha comunicato l'avvio del procedimento di VAS, di cui all'oggetto, individuando gli Enti territorialmente interessati e i soggetti competenti in materia ambientale e invitando tutte le Amministrazioni coinvolte e i soggetti interessati a rendere le proprie eventuali determinazioni entro il 15 settembre 2025.

Visionata la documentazione messa a disposizione sul sito istituzionale dell'ente: www.comune.lacchiarella.mi.it, il Parco regionale Parco Agricolo Sud Milano in qualità di soggetto competente in materia ambientale precisa quanto segue.

Premesso che

Il parco regionale *Parco Agricolo Sud Milano*, in quanto bene paesaggistico, è sottoposto a tutela sulla base dei principi e della disciplina contenuti nel decreto legislativo 42/2004 e s.m.i. “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’art. 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137”.

Il territorio del Parco Agricolo Sud Milano è disciplinato dalla legge regionale 23 aprile 1990, n. 24, ora confluita nel “Testo unico delle leggi regionali in materia di istituzione di parchi”, legge regionale 16 luglio 2007, n. 16 e da un Piano Territoriale di Coordinamento (di seguito P.T.C.), approvato con deliberazione della Giunta Regionale 7/818 del 3 agosto 2000.

In base all’art. 157 della legge regionale 16 luglio 2007, n. 16 le finalità del Parco Agricolo Sud Milano sono: la tutela e il recupero paesistico e ambientale delle fasce di collegamento tra città e campagna nonché di connessione delle aree esterne con i sistemi di verde urbano, l’equilibrio ecologico dell’area

E
 COMUNE DI LACCHIARELLA
 Comune di Lacchiarella
 Protocollo N. 0015237/2025 del 15/09/2025



Città
metropolitana
di Milano

Pagina 2/7

metropolitana, la salvaguardia, la qualificazione e il potenziamento delle attività agro-silvo-colturali, la fruizione culturale e ricreativa dell'ambiente da parte dei cittadini.

Il P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano persegue l'obiettivo generale di orientare e guidare gli interventi ammessi secondo finalità di valorizzazione dell'ambiente, qualificazione del paesaggio, tutela delle componenti della storia agraria. La fruizione del Parco, da parte dei cittadini, è principale finalità del Piano, subordinatamente alle esigenze di tutela dell'ambiente naturale, di salvaguardia dell'attività agricola e del paesaggio del Parco.

In relazione agli interventi nel territorio del Parco Agricolo Sud Milano dovrà essere assicurata la conformità delle previsioni rispetto alle opere e alle destinazioni d'uso consentiti dal P.T.C. del Parco, con particolare riferimento alle esigenze di tutela ambientale-paesistica e storico-monumentale.

In rapporto agli obiettivi istitutivi richiamati, di tutela e valorizzazione dell'attività agricola, dell'ambiente e della fruizione, il P.T.C. del Parco è oggetto di una suddivisione generale in *"territori"*, articolati, nel Comune di Lacchiarella, in: *"territori agricoli di cintura metropolitana"* (art. 25, n.t.a. P.T.C.) e *"territori di collegamento tra città e campagna"* (art. 27, n.t.a. P.T.C.).

Ai *"territori"* citati lo stesso Piano sovrappone *"ambiti delle tutele ambientali, paesistiche e naturalistiche"* ed *"elementi puntuali di tutela ambientale, paesistica, architettonica e monumentale"* quali fontanili e zone umide, navigli e corsi d'acqua, marcite e prati marcitori. Tali elementi di tutela, in quanto testimonianza dell'antica organizzazione dell'agricoltura dei territori del Parco Agricolo Sud Milano, devono essere salvaguardati nella loro consistenza e caratterizzazione complessiva anche in relazione al contesto entro il quale sono collocati, evitando che nuovi interventi comportino lo snaturamento degli elementi e dell'ambito nel quali sono inseriti.

Nel Comune di Lacchiarella è presente il Sito della Rete Natura 2000 *"Oasi di Lacchiarella"*, Zona Speciale di Conservazione (ZSC) IT2050010, istituito con Decreto del Ministero dell'Ambiente del 25/03/2005 e il cui Ente gestore è il Parco Agricolo Sud Milano. Il Sito è disciplinato dalla normativa comunitaria, nazionale e regionale sulla Rete Natura 2000, nonché dalle indicazioni contenute nel relativo Piano di gestione, approvato dal Consiglio Direttivo del Parco con deliberazione 21/03/2011, n. 10.

Il presente parere riguarda il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), relativa alla proposta di Sportello Unico Attività Produttive (SUAP), in variante al SUAP già approvato nel 2008, finalizzato alla realizzazione di n.3 edifici destinati ad attività produttive previsti nella frazione di Villamaggiore, in Comune di Lacchiarella (MI).

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 137 del 26/09/2024, il Comune di Lacchiarella aveva, infatti, già preso atto della proroga, al 05/06/2027, della Convenzione originariamente stipulata in data 17/12/2008 – tra il Comune di Lacchiarella e i soggetti attuatori – e con successiva deliberazione di Giunta Comunale n. 105 del 24/07/2025 ha formalmente avviato il procedimento di VAS dando contestualmente avvio alla Variante al SUAP vigente.

Il vigente SUAP e la convenzione originaria del 2008 prevedono la realizzazione di un centro benessere costituito da un complesso di edifici destinati al settore del benessere a funzioni ludiche, di intrattenimento, sportive, medicali ed estetiche, su un'area complessiva di 82.298 mq, con una superficie lorda di pavimento di 14.915 mq e dotata di n. 461 posti auto. Inoltre, è previsto l'inserimento di un'area a servizio costituita da un complesso di edifici, servizi e un'area per la sosta dei mezzi pesanti, su un'area complessiva di 8.335 mq, con una superficie lorda di pavimento di 230 mq e n. 44 posti per i mezzi pesanti. L'intervento non è stato realizzato, mentre risulta edificato il solo l'impianto distruzione carburanti collocato nella parte sud dell'area.



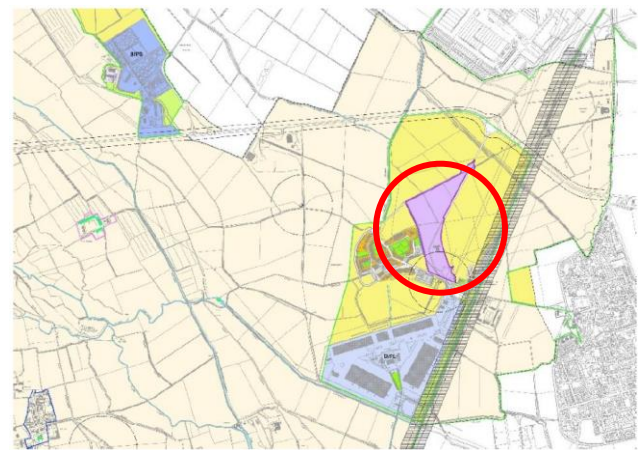
Città
metropolitana
di Milano

Pagina 3/7

Il Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Lacchiarella, definitivamente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 24/07/2019 ed efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 47 del 20/11/2019, individua l'area di intervento nel Piano delle Regole alla Tavola RP.01 "Carta della disciplina delle aree" quale "SUAP vigente" normato dall'art. 29 "Piani attuativi adottati o approvati e atti abilitativi in istruttoria" delle Norme Tecniche di Attuazione.



Inquadramento territoriale



Estratto Piano Regole Tav. RP_01 Carta disciplina delle aree

L'acquisizione del comparto da parte di un nuovo soggetto economico, tramite procedura fallimentare, ha evidenziato esigenze e necessità completamente diverse: la nuova proprietà, Società A.F. Property S.p.A., intende realizzare, su aree di proprietà, un insediamento caratterizzato unicamente dalla presenza di attività produttive e di magazzino, con conseguente necessità di ridefinire parametri urbanistici, destinazioni funzionali e dotazioni di aree di interesse pubblico.

La proposta planivolumetrica ha una Superficie Territoriale pari a 94.706 mq, per una Superficie Lorda di Pavimento (SL) di 20.427 mq ed è articolata in 3 edifici aventi un'altezza variabile da 9 m a 11,9 m; sono previsti parcheggi pertinenziali aventi una superficie complessiva di 3.421 mq. Tutti i veicoli destinati agli stabilimenti produttivi avranno accesso unicamente dalla rotatoria esistente posta a nord-est e collegata direttamente con la SP40.



E
COMUNE DI LACCHIARELLA
Comune di Lacchiarella
Protocollo N. 0015237/2025 del 15/09/2025



Città
metropolitana
di Milano

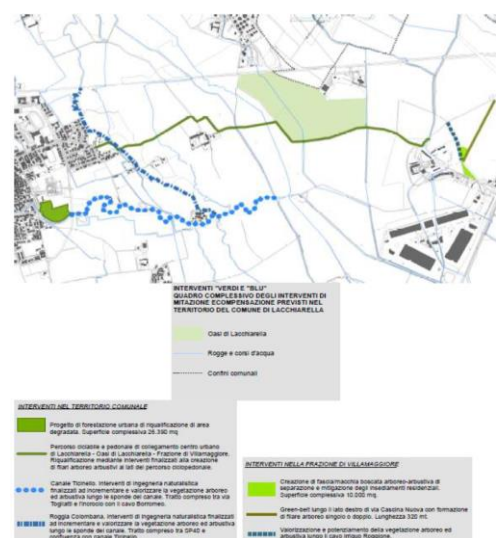
Pagina 4/7

Dal Rapporto Ambientale si rileva che la nuova proposta progettuale costituisce incremento della capacità edificatoria rispetto al SUAP vigente, rimanendo comunque al di sotto dei valori massimi consentiti dalle norme del vigente strumento urbanistico per le zone produttive.

La proposta di intervento prevede opere di mitigazione e compensazione ambientale attraverso la messa a dimora di specie arboreo-arbustive al fine di ridurre l'impatto dei nuovi insediamenti produttivi migliorandone l'inserimento nel paesaggio e incrementando la naturalità dell'ambito. Gli interventi ambientali intra comparto si attestano lungo i lati ovest, nord ed est, cui si aggiungono interventi/opere varie di compensazione extra comparto da realizzare all'esterno del perimetro dell'area di intervento.



Interventi ambientali intra comparto



Interventi "Verdi e Blu" extra comparto

Gli interventi intra-comparto, già delineati in sede di Verifica di assoggettabilità alla VAS, sono così articolati: lungo il lato sud-ovest è prevista la creazione di una macchia/area boscata per una Superficie di circa 1 ha, opere di rimboschimento mediante l'incremento della dotazione arborea ed arbustiva, aree a prato rustico; lungo il lato est è prevista la formazione di un filare arboreo, aree a prato rustico, un doppio filare alberato lungo via Cascina Nuova; nella parte nord-est, è prevista la formazione di una fascia tampone multifilare arboreo-arbustiva e la formazione di un filare arboreo singolo e doppio; sul lato ovest sono previsti una serie di interventi di potenziamento e valorizzazione della vegetazione lungo il cavo irriguo Roggione, mediante la formazione di macchie arboree arbustive.

Il Rapporto Ambientale conferma gli interventi di mitigazione e compensazione ambientale definiti nel vigente SUAP – quali l'area di mitigazione per la separazione degli insediamenti residenziali e la formazione di "green belt" – ad esclusione del corridoio ecologico di collegamento dell'insediamento con l'Oasi di Lacchiarella per indisponibilità delle aree.

È confermato anche il quadro complessivo delle opere di mitigazione e compensazione extra comparto da realizzare nel territorio del Comune di Lacchiarella (Interventi "Verdi e Blu"), proposti in sede di Verifica di Assoggettabilità a VAS ed esito di una fase di verifica e approfondimento svolto in collaborazione con l'Amministrazione Comunale e il Parco Agricolo Sud Milano.

In particolare, sono previste le seguenti opere di mitigazione e compensazione ambientale da realizzare nei territori del Parco Agricolo Sud Milano:



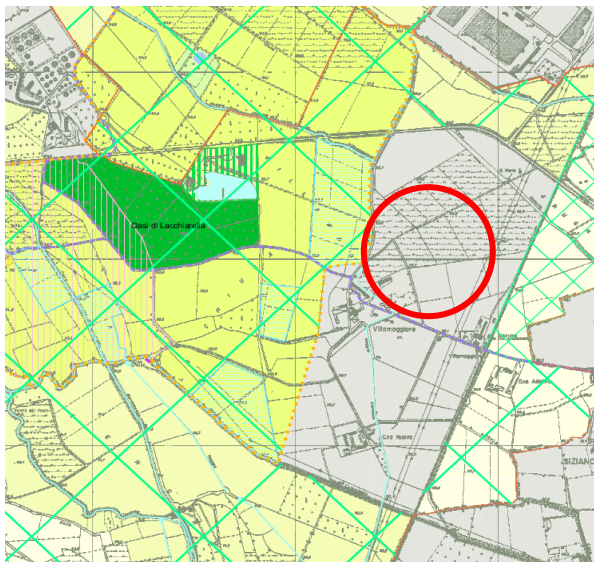
Città
metropolitana
di Milano

Pagina 5/7

- **progetto di forestazione urbana su aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Lacchiarella** poste nella parte sud-ovest del territorio comunale, al limite con l'edificato. L'intervento si propone di incrementare il valore ecosistemico delle aree pubbliche, di aumentarne la fruibilità da parte dei cittadini, di riqualificare e valorizzare un'area, in parte degradata, avente una superficie complessiva di 26.390 mq; è prevista la messa a dimora di 1850 alberi e di 800 arbusti, oltre che un periodo di 6 anni di manutenzione da parte del soggetto attuatore. L'importo complessivo delle opere è pari a 420.000 euro; il progetto di forestazione sarà preliminarmente condiviso con Amministrazione Comunale di Lacchiarella e il Parco Agricolo Sud Milano;
- **opere di valorizzazione e potenziamento della vegetazione arborea e arbustiva esistente lungo il canale Ticinello** ed interventi di ingegneria naturalistica in corrispondenza delle sponde al fine di incrementare la biodiversità;
- **interventi finalizzati alla formazione di filari arborei ed arbustivi lungo il percorso ciclabile e pedonale di collegamento Lacchiarella-Oasi di Lacchiarella-Villamaggiore**, con l'obiettivo di incrementarne anche la fruibilità. Il soggetto attuatore si impegna a realizzare opere per un importo complessivo di 100.000 euro;
- **interventi di ingegneria naturalistica finalizzati ad incrementare e valorizzare la vegetazione arborea-arbustiva in corrispondenza delle sponde della Roggia Colombara.**

* * *

L'area interessata dall'insediamento dei 3 edifici produttivi è collocata nella parte orientale del Comune di Lacchiarella, in Località Villamaggiore, in un ambito posto **esternamente al Parco Agricolo Sud Milano** interamente circondato dalle aree agricole produttive tutelate e **ad una distanza di circa 700 metri dal richiamato Sito della Rete Natura 2000 "Oasi di Lacchiarella" e Zona Speciale di Conservazione (ZSC) IT2050010.**



In particolare, l'ambito di intervento si pone in affaccio ai *"territori agricoli di cintura metropolitana"* (art. 25, n.t.a. P.T.C.) che per la loro collocazione, compattezza e continuità e per l'alto livello di produttività, sono destinati all'esercizio ed alla conservazione delle funzioni agricolo-produttive, assunte quale settore strategico primario per la caratterizzazione e la qualificazione del parco. In questi territori devono essere

E

COMUNE DI LACCHIARELLA
Comune di Lacchiarella
Protocollo N. 0015237/2025 del 15/09/2025



Città
metropolitana
di Milano

Pagina 6/7

conservate nella loro integrità e compattezza le aree agricole, favorendone l'accorpamento e il consolidamento ed evitando, quindi, che interventi per nuove infrastrutture, impianti tecnologici, opere pubbliche e nuova edificazione comportino la frammentazione o la marginalizzazione di porzioni di territorio di rilevante interesse ai fini dell'esercizio delle attività agricole o della fruizione sociale del Parco.

I territori richiamati sono parte di una *“Zona di transizione tra le aree della produzione agraria e le zone di interesse naturalistico”* (art. 32, n.t.a. P.T.C.) finalizzate al mantenimento ed al potenziamento di situazioni ecotonali ed alla costituzione di corridoi ecologici tra zone classificate di interesse naturalistico dal P.T.C.; tali zone sono interamente comprese nel perimetro di proposta di parco naturale di cui all'art. 1, comma 6. In tali zone l'Ente gestore incentiva prioritariamente il permanere delle attività agricole tradizionali e favorisce il potenziamento ed il miglioramento naturalistico delle fasce alberate, della vegetazione di ripa, dei filari e di ogni altro intervento atto ad incrementare l'interesse naturalistico dei luoghi senza modificare le caratteristiche dell'ambiente rurale tradizionale.

Ad est del comparto sono invece presenti i *“Territori di collegamento tra città e campagna”* (art. 27, n.t.a. P.T.C.) del Parco che si estendono al di là della ferrovia *“Milano-Genova”* e costituiscono fasce di raccordo tra i territori di cintura metropolitana e gli ambiti esterni al Parco in cui gli interventi sono orientati alla migliore definizione dei margini urbani in presenza di valori ambientali e paesistici.

In linea generale gli insediamenti produttivi si configurano quali elementi estranei al contesto agricolo e ambientale che caratterizza il paesaggio rurale tipico della pianura irrigua di cui il territorio di Lacchiarella è parte, per il notevole consumo e perdita della permeabilità del suolo generato dalle nuove strutture, per lo snaturamento dello stesso paesaggio rurale determinato dall'inserimento dei capannoni destinati al deposito delle merci e per il transito dei mezzi pesanti in entrata e in uscita dal comparto in un ambito territoriale già caratterizzato da forti criticità connesse ai flussi di traffico presenti lungo la S.P. 40 *“Binaschina”*.

La realizzazione degli edifici produttivi e parcheggi connessi determinerà inevitabili impatti sul sistema agricolo esistente comportando consumo di suolo, perdita dell'attività agricola e impermeabilizzazione in corrispondenza dell'area e impatti sul paesaggio agrario tipico del Parco Agricolo Sud Milano.

Rispetto agli impatti sul sistema naturalistico e sulle componenti biotiche presenti si deve tener conto delle caratteristiche del contesto più allargato nel quale si collocano gli interventi, contraddistinto dalla presenza del Sito della Rete Natura 2000 e della Zona Speciale di Conservazione *“Oasi di Lacchiarella”* la cui salvaguardia e valorizzazione sono strettamente connesse alla tutela delle aree agricole circostanti, caratterizzate dalla presenza di elementi naturali di rilievo, quali vegetazione ripale, risaie e marcite, in grado di ospitare differenziate zoocenosi, necessarie per sostenere e potenziare la biodiversità del sito.

È fondamentale, pertanto, conservare l'integrità e potenziare la connessione ecologica con gli ambiti agricoli in cui è inserita l'*“Oasi di Lacchiarella”*, parte di un *“corridoio ecologico primario”* della Rete Ecologica Regionale nonché di un *“ganglio primario”* della rete ecologica provinciale definita dal Piano Territoriale Metropolitano (P.T.M.) vigente della Città metropolitana di Milano. L'importanza di mantenere l'integrità delle aree poste a contorno dei siti della Rete Natura 2000 discende dalla necessità di garantire le connessioni ecologiche dei Siti stessi con le aree circostanti, scongiurandone l'isolamento che condurrebbe ad un impoverimento degli habitat e delle specie presenti.

Il Parco Agricolo Sud Milano, in qualità di Soggetto competente in materia ambientale, visionato il Rapporto Ambientale – che ripropone, di fatto, gli interventi di mitigazione e compensazione ambientale da realizzarsi nel territorio del Parco regionale previsti nel precedente procedimento per la Verifica di Assoggettabilità alla VAS – conferma il parere reso nel procedimento richiamato con nota Prot. gen. n. 0108898 del 11/06/2025, ritenendo gli stessi adeguati a ristabilire l'equilibrio ambientale del contesto a seguito della realizzazione dell'insediamento produttivo, nonché adatti ad

E
COMUNE DI LACCHIARELLA
Comune di Lacchiarella
Protocollo N. 0015237/2025 del 15/09/2025



PARCO
AGRICOLO
SUD
MILANO



**Città
metropolitana
di Milano**

Pagina 7/7

incrementare la connessione ecologica del comparto agricolo interessato dal Sito della Rete Natura 2000 “Oasi di Lacchiarella”.

L’Ente gestore del Parco si riserva di esprimere ulteriori osservazioni nelle successive fasi attuative dell’intervento, in qualità di Soggetto interessato direttamente dalle opere ambientali e di Ente gestore del Sito della Rete Natura 2000 “Oasi di Lacchiarella”.

Cordiali saluti.

**Il Direttore ad interim del Settore Parco Agricolo Sud Milano
Dott. Emilio De Vita**

(Ai sensi dell’Art.49 del T. U. Regolamento sull’ordinamento degli uffici e dei Servizi)

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000
e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate*

E

COMUNE DI LACCHIARELLA
Comune di Lacchiarella
Protocollo N. 0015237/2025 del 15/09/2025

Referente istruttoria: Dott.ssa Chiara Ferrari (02.7740.6643)

