

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

Fascicolo 10.4\2024\108

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 V.A.S.
Geom. Massimiliano Rossini**Nota trasmessa via PEC all'indirizzo:**

protocollo@pec.comune.lacchiarella.mi.it

Oggetto: Procedimento di Verifica assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) relativa alla Variante dello Sportello Unico Attività Produttive (S.U.A.P.) vigente, per la realizzazione di n. 3 edifici produttivi in Comune di Lacchiarella, Località Villamaggiore. Osservazioni del Parco Agricolo Sud Milano, in qualità di Soggetto competente in materia ambientale, a seguito del deposito di documentazione integrativa.

In data 10/10/2024, con nota Prot. gen. n. 0168356, l'Autorità Procedente per la Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del Comune di Lacchiarella ha comunicato l'avvio del procedimento, di cui all'oggetto, relativo all'istanza di Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) per la realizzazione di n. 3 edifici destinati ad attività produttiva in Frazione Villamaggiore e indetto una Conferenza di Servizi decisoria, da effettuarsi in forma semplificata ed in modalità asincrona, ex art. 14 bis L. n. 241/1990, invitando le Amministrazioni coinvolte, tra cui il Parco Agricolo Sud Milano, a rendere le proprie eventuali determinazioni.

Nell'ambito del procedimento richiamato l'Ente gestore del Parco Agricolo Sud Milano ha reso le proprie osservazioni, con nota Prot. gen. n. 0200141 del 21/11/2024, rilevando che i nuovi insediamenti produttivi da realizzarsi in Frazione Villamaggiore comporteranno, inevitabilmente, il peggioramento dell'equilibrio ambientale di un contesto territoriale già vulnerabile, anche in considerazione della crescente antropizzazione dell'area metropolitana milanese, determinando alterazioni irreversibili che potrebbero incidere sull'integrità degli habitat presenti nel Sito della Rete Natura 2000 "Oasi di Lacchiarella" e ritenendo, pertanto, utile l'attivazione del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)

In data 09/05/2025, con nota Prot. gen. n. 0086529, l'Autorità Procedente per la Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del Comune di Lacchiarella ha comunicato il deposito delle integrazioni richieste da parte di Regione Lombardia, pubblicate sul portale SIVAS regionale al link: <http://www.cartografia.regione.lombardia.it/sivas/>, chiedendo ai soggetti interessati, tra cui il Parco regionale Parco Agricolo Sud Milano, di rendere le proprie eventuali osservazioni.

Visionata la documentazione messa a disposizione, costituita dal Rapporto preliminare ambientale aggiornato a seguito delle richieste di integrazioni e dallo Studio di impatto viabilistico– il Parco regionale Parco Agricolo Sud Milano in qualità di Soggetto competente in materia, precisa quanto segue.

E
 COMUNE DI LACCHIARELLA
 Comune di Lacchiarella
 Protocollo N. 0010441/2025 del 11/06/2025



**Città
metropolitana
di Milano**

Pagina 2/7

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 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 procedimento di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) riguarda la proposta di Sportello Unico Attività Produttive (S.U.A.P.), in variante al S.U.A.P. 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), ai sensi del D.P.R. 160/2010 e s.m.i.

E
COMUNE DI LACCHIARELLA
Comune di Lacchiarella
Protocollo N. 0010441/2025 del 11/06/2025



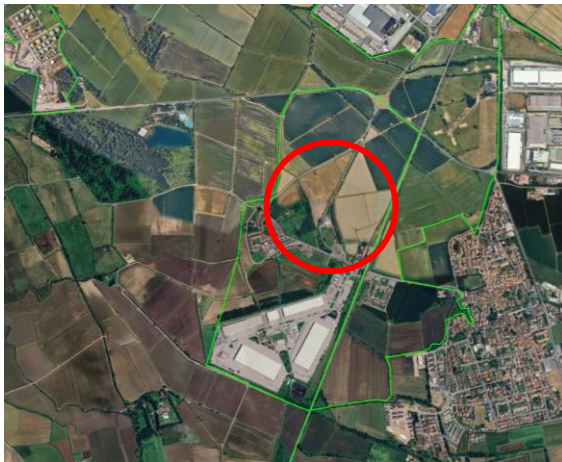
Città
metropolitana
di Milano

Pagina 3/7

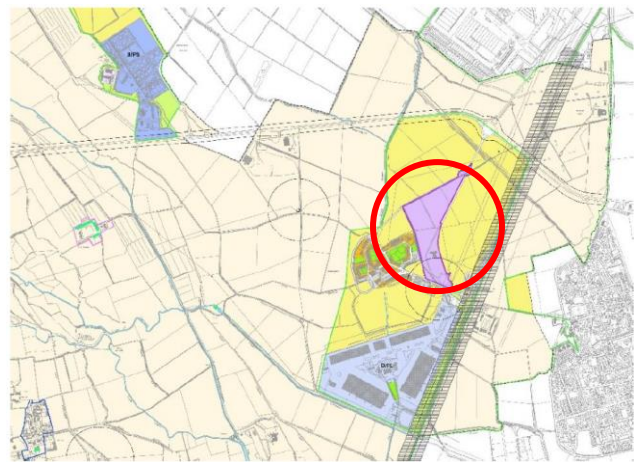
Con deliberazione di Giunta Comunale n. 137 del 26/09/2024, il Comune di Lacchiarella ha, infatti, preso atto della proroga, al 05/06/2027, della Convenzione originariamente stipulata in data 17/12/2008 – tra il Comune di Lacchiarella e i soggetti attuatori – dando contestualmente avvio alla Variante al S.U.A.P. vigente e alle relative procedure di Valutazione Ambientale Strategica.

Il vigente S.U.A.P. 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 impianto distruzione carburanti collocato nella parte sud dell'area.

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 intende realizzare un insediamento caratterizzato unicamente dalla presenza di attività economiche.

La proposta di Variante è pertanto finalizzata, come già detto, alla realizzazione di n. 3 edifici destinati allo svolgimento di attività produttive e di magazzinaggio ed interessa un'area di proprietà della Società A.F. Property S.p.A..

La nuova proposta planivolumetrica ha una Superficie Territoriale pari a 94.706 mq, per una Superficie Lorda di Pavimento (Slp) di 20.427 mq, 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 attraverso la rotonda esistente a nord-est, collegata direttamente con la SP40.

Di conseguenza, vi è la necessità di ridefinire i parametri urbanistici in relazione alla capacità edificatoria, al rapporto di copertura e all'altezza degli edifici; la destinazione d'uso dell'area di intervento e la

E
COMUNE DI LACCHIARELLA
Comune di Lacchiarella
Protocollo N. 0010441/2025 del 11/06/2025



Città
metropolitana
di Milano

Pagina 4/7

conseguente rideterminazione della dotazione di aree di interesse pubblico e degli interventi di compensazione e mitigazione.



Dal Rapporto preliminare ambientale si evince che il nuovo intervento costituisce un incremento della capacità edificatoria dell'area produttiva, rimanendo però al di sotto dei valori massimi consentiti dalle norme del vigente strumento urbanistico per le stesse zone produttive.

La proposta di intervento prevede opere di mitigazione e compensazione ambientale finalizzate a ridurre l'impatto delle nuove attività antropiche migliorandone l'inserimento nel paesaggio.

Gli interventi sono così articolati: è prevista lungo il lato sud-ovest, la creazione di una macchia boscata, 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 preliminare Ambientale aggiornato, modifica e amplia il quadro complessivo delle opere di mitigazione e compensazione da realizzare nel territorio del Comune di Lacchiarella, sintetizzabili nell'immagine sotto riportata (Figura 06.21 – Interventi “Verdi e Blu”), a seguito di una fase di verifica e approfondimento svolto in collaborazione con l'Amministrazione Comunale e il Parco Agricolo Sud Milano.

In particolare, il SUAP in variante propone le seguenti opere di mitigazione e compensazione da realizzare nei territori del Parco Agricolo Sud Milano:

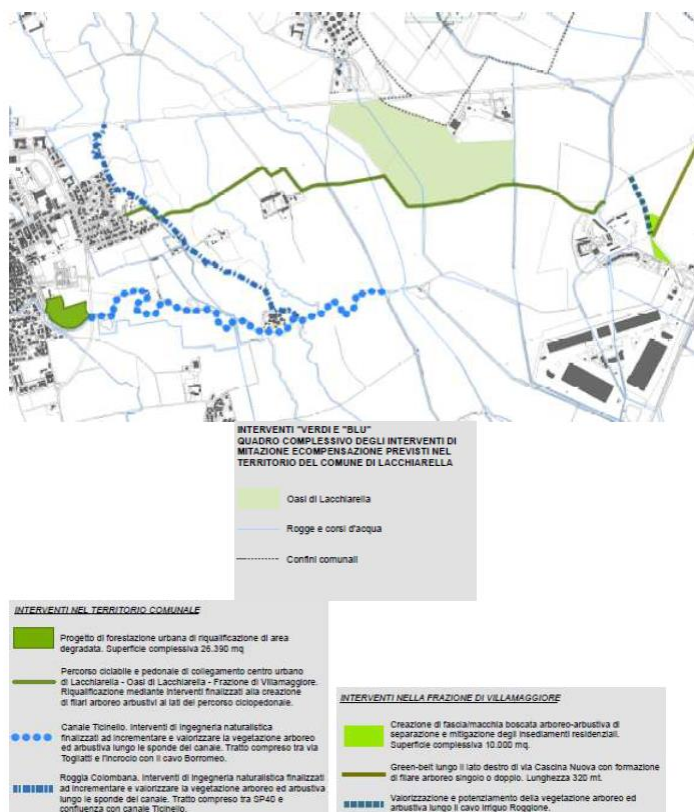
- **progetto di forestazione urbana su aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Lacchiarella** poste nella parte sud-ovest del territorio comunale, al limite con l'edificato. L'intervento si propone di incrementare il valore ecosistemico delle aree pubbliche, di aumentarne la fruibilità da 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;

E
COMUNE DI LACCHIARELLA
Comune di Lacchiarella
Protocollo N. 0010441/2025 del 11/06/2025



Città
metropolitana
di Milano

Pagina 5/7



- 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 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 Colombana.

* * *

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,

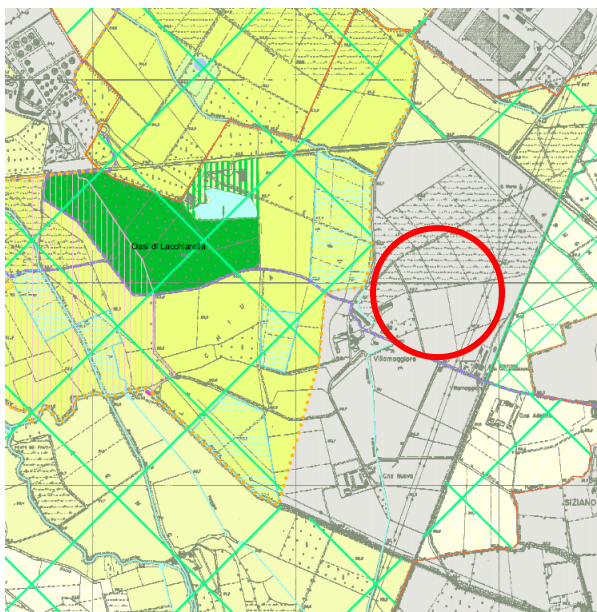




Città
metropolitana
di Milano

Pagina 6/7

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 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 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”.

E
COMUNE DI LACCHIARELLA
Comune di Lacchiarella
Protocollo N. 0010441/2025 del 11/06/2025



Città
metropolitana
di Milano

Pagina 7/7

La realizzazione dei 3 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 preliminare ambientale aggiornato, comprendente ulteriori interventi di mitigazione e compensazione ambientale da realizzarsi nel territorio del Parco regionale, ritiene gli stessi adeguati a ristabilire l'equilibrio ambientale del contesto a seguito della realizzazione dell'insediamento produttivo, nonché adatti ad incrementare la connessione ecologica del comparto agricolo interessato dal Sito della Rete Natura 2000 *"Oasi di Lacchiarella"*.

Il Parco Agricolo Sud Milano 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. 0010441/2025 del 11/06/2025

Referente istruttoria: Dott.ssa Chiara Ferrari (02.7740.6643)

