

# Accordo di Programma per la Rilocalizzazione degli Impianti Vismara

## PRESENTAZIONE DEI MASTERPLAN

Programma Integrato di Intervento

Architetto Cino Zucchi (12 ottobre 2010)

Architetto Mario Botta (19 ottobre 2010)

*ore 21.00 - Auditorium Villa Mariani -  
Via Buttafava*



Comune di Casatenovo  
Assessorato all'Urbanistica



## Accordo di Programma

a cura del Servizio Urbanistica

responsabile architetto Antonio Meroni

**L'accordo di Programma per la rilocalizzazione  
degli impianti produttivi della**



**s.p.a.**

---

# 1. Rilocalizzazione e non delocalizzazione

Trovo necessario, come premessa, chiarire la differenza tra i due termini, perché ritengo che nella differenza sta ciò che rende particolare l'accordo siglato dalla Regione, dalla Provincia di Lecco e dal Comune di Casatenovo.

I due sostantivi, all'apparenza sinonimi in quanto entrambi indicano uno spostamento da un luogo ad un altro, sono profondamente diversi dal punto di vista semantico.

Va detto anche che non tutti i moderni dizionari della lingua italiana riportano il significato del secondo dei due termini che, in realtà, è un neologismo legato al lessico delle scienze economiche. Pochi, come il Devoto - Oli, definiscono la **delocalizzazione** come “*lo spostamento in altri Paesi di processi produttivi o di fasi di lavorazione al fine di guadagnare competitività*”.

**Rilocalizzazione**, e questo non l'abbiamo appreso dal dizionario ma da coloro che hanno partecipato all'elaborazione dell'Accordo e dal fare quanto necessario a che questo Accordo potesse arrivare alla sua positiva conclusione, significa **spostare sullo stesso territorio un'attività produttiva, ancora sana e competitiva, mantenendo in loco le risorse umane, economiche e imprenditoriali nonché la capacità potenziale di assorbire nuova mano d'opera**.

# **Delocalizzare - Rilocalizzare**



**Spostamento in  
altri Paesi di  
processi  
produttivi o fasi  
di lavorazione al  
fine di  
guadagnare  
competitività**



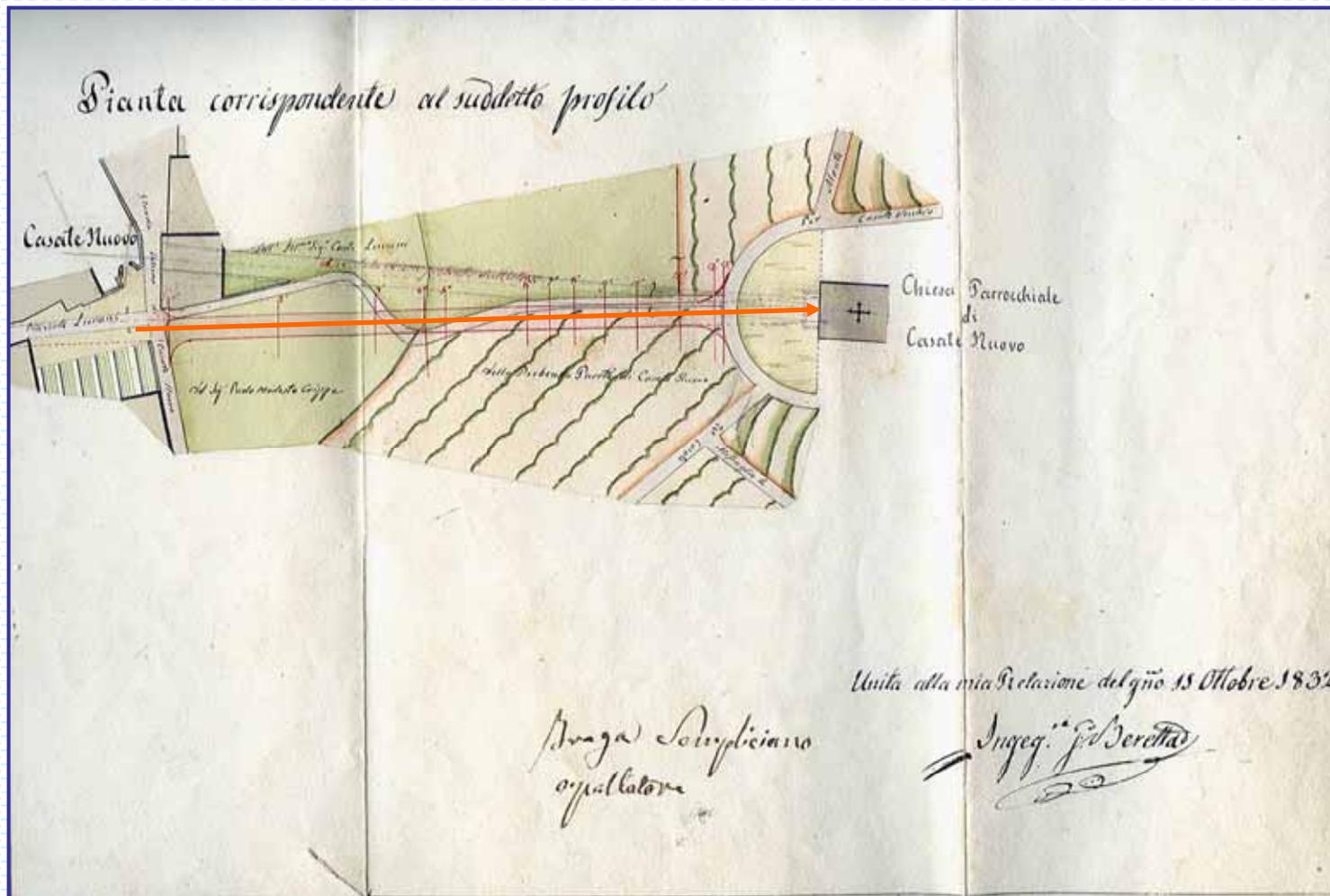
**Spostamento sullo  
stesso territorio  
di attività  
produttive,  
conservando in  
loco le risorse  
umane,  
economiche e  
imprenditoriali**

**La rilocalizzazione è, quindi, la risposta alle esigenze di modernizzazione di un'impresa che deve trovare spazi adatti allo sviluppo della produzione, consentendo di conservare anche la sua "storia" mantenendola radicata al territorio dove essa si è sviluppata traendo e creando benefici.**

Al contempo, **la rilocalizzazione**, in questo caso, diventa l'**occasione di riqualificazione degli spazi urbani** ora occupati dagli stabilimenti, **restituendo al Paese** quello che l'evoluzione della fabbrica, mai sufficientemente controllata sotto il profilo urbanistico, aveva da tempo negato, vale a dire **la possibilità di pianificare lo sviluppo di una consistente parte del suo territorio, elaborando il disegno di un vero centro,**

# Un'idea per la pianificazione? (Viale Don Rossi)

ripartendo, magari, da quell'asse tracciato nella prima metà dell'ottocento per rendere più affascinante



# La chiesa Parrocchiale

la percezione della facciata della chiesa disegnata dall'Amati,



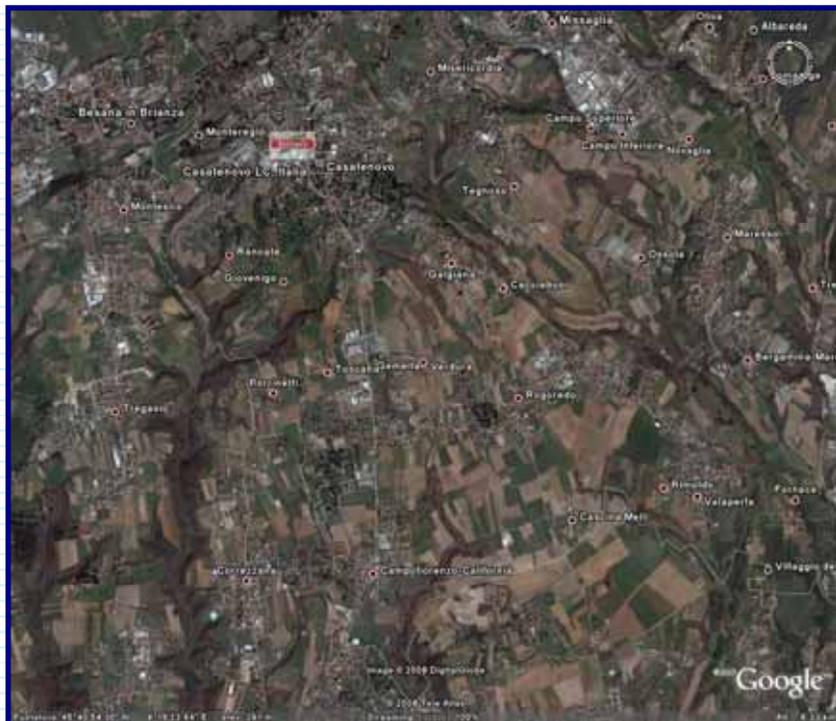
# Viale Don Rossi (anni '50)

diventato nel tempo un trascurato viale tra due ali di fabbricati industriali.



# Gli stabilimenti Vismara

Casatenovo



**Superficie: 12,4 Km<sup>2</sup>**

**Abitanti: 12.400**

**1.000 abitanti/Km<sup>2</sup>**

Gli stabilimenti

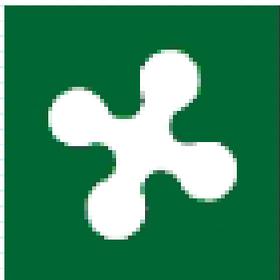


**Superficie comparto: 0,98 Km<sup>2</sup>**

**Volume esistente: 500.000 m<sup>3</sup>**

**Densità edilizia: 5,1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>**

# L'Accordo di Programma



*Realizzato a cura del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata*

*Responsabile: arch. Antonio Meroni*

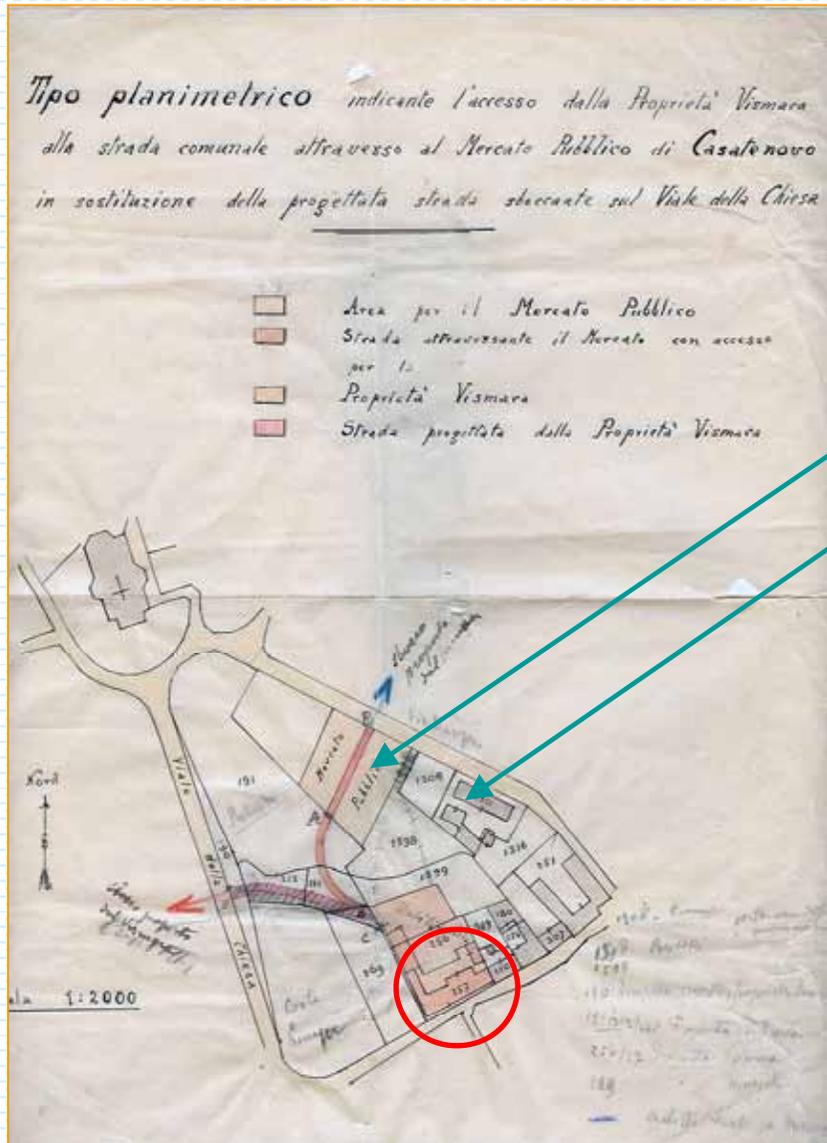


## 2. Cenni storici - Sviluppo degli insediamenti produttivi

Per ragioni di tempo, non è possibile raccontare la storia di un Paese che, nelle sue numerose ville storiche, conserva le vestigia di un importante passato che ha visto l'alternarsi e il consolidarsi di nobili famiglie del milanese e della Brianza, né le sue vicende economiche. **E' necessario, comunque, soffermarsi brevemente almeno su alcuni aspetti economici che ci aiuteranno a comprendere lo stretto rapporto tra lo sviluppo del cosiddetto "comparto agroalimentare" e il territorio del Casatese e a chiarire quanto ho in premessa accennato circa la necessità di conservare la "storia" dell'impresa.**

Mi limiterò, pertanto, a ricordare che, sino agli inizi del secolo scorso l'economia di Casatenovo era essenzialmente basata sull'agricoltura, come in quasi tutta questa parte di territorio compresa tra Lecco e Monza e delimitata dai corsi del Lambro e dell'Adda.

# Il primo insediamento 1930 ca.

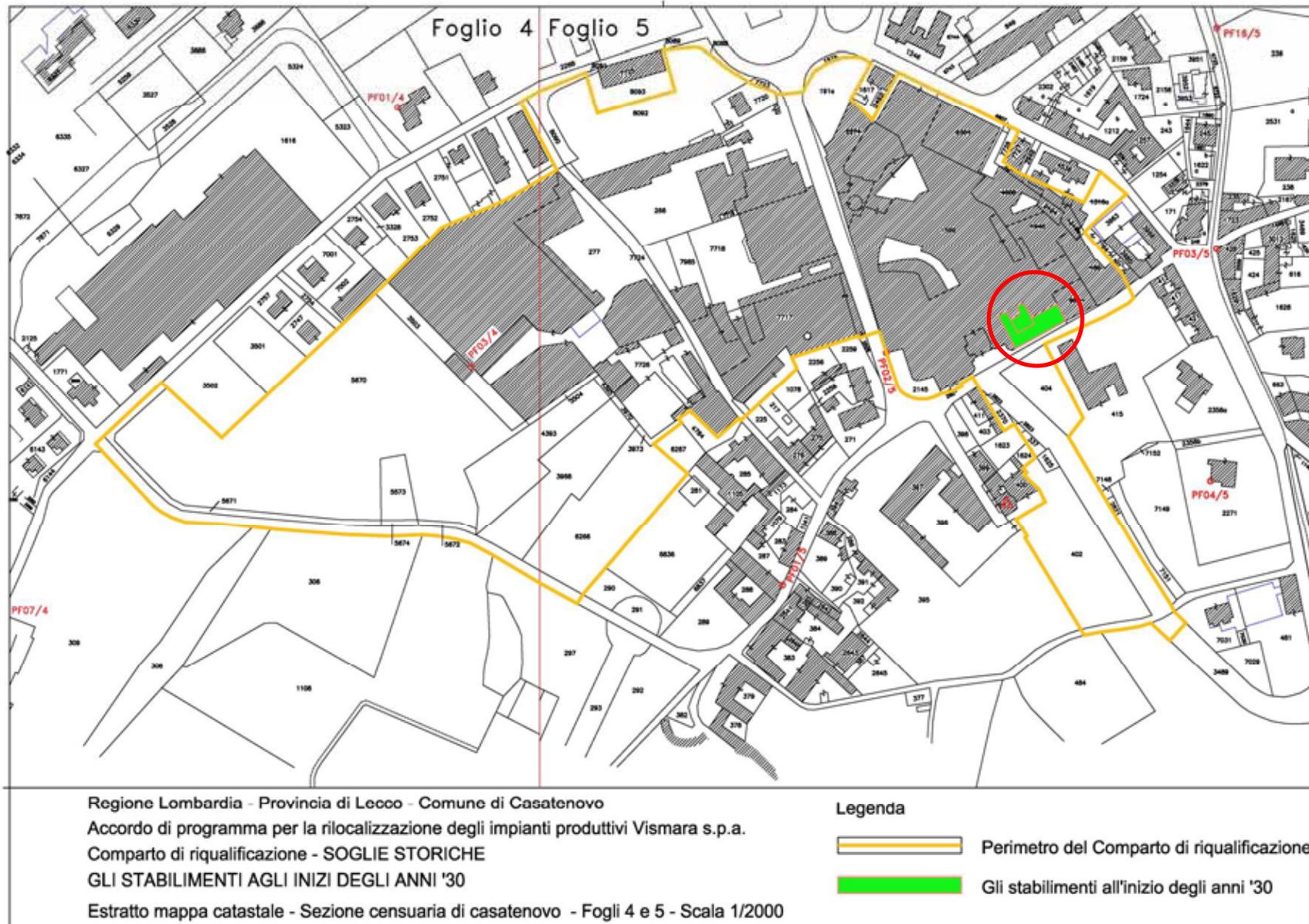


Piazza del Mercato

Municipio

Planimetria degli stabilimenti sulla mappa catastale, con diverse soluzioni per la viabilità

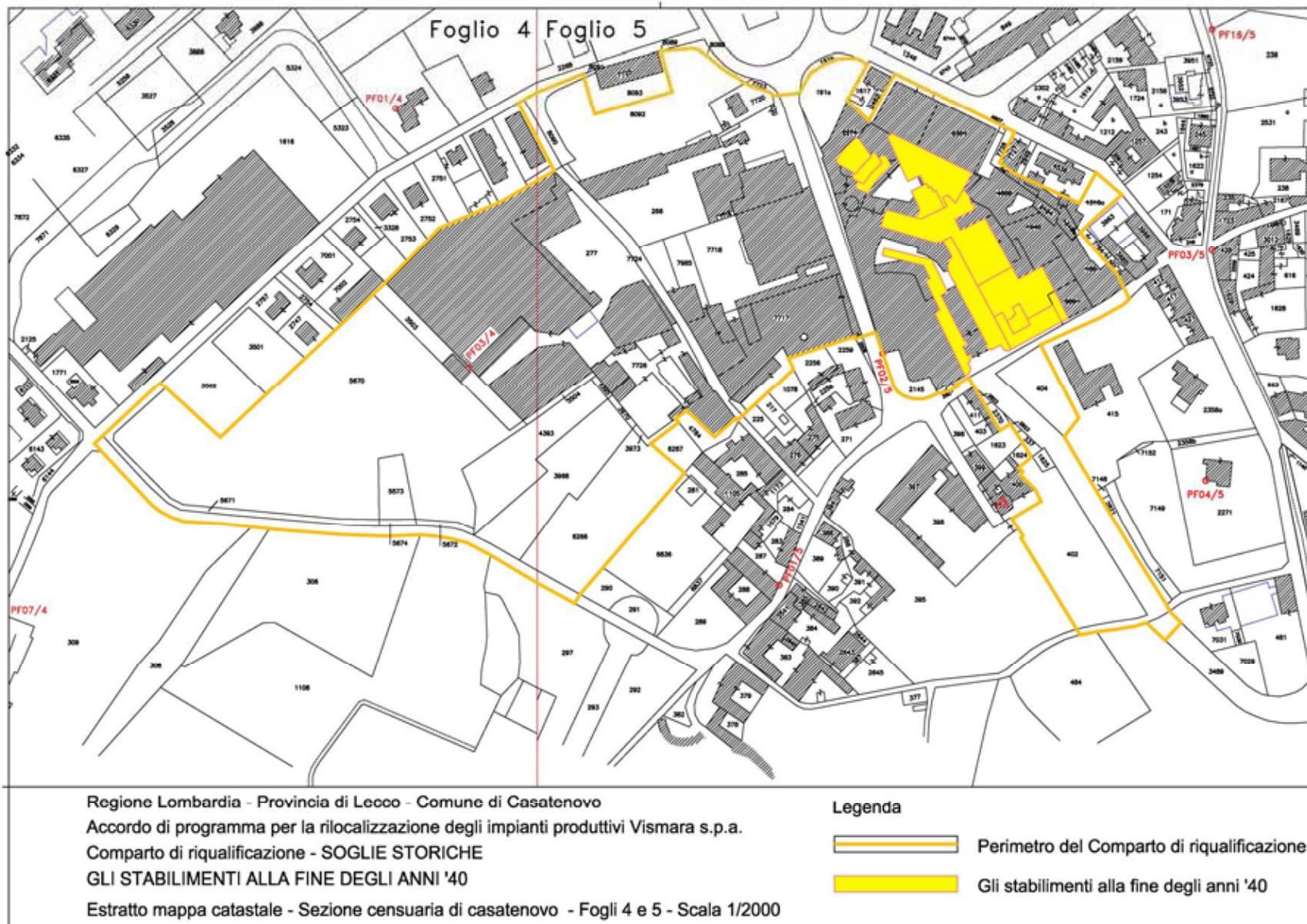
# Gli stabilimenti all'inizio degli anni '30



# I primi stabilimenti (foto anni '40)



# Gli stabilimenti alla fine degli anni '40



# Vista degli stabilimenti alla fine degli anni '40



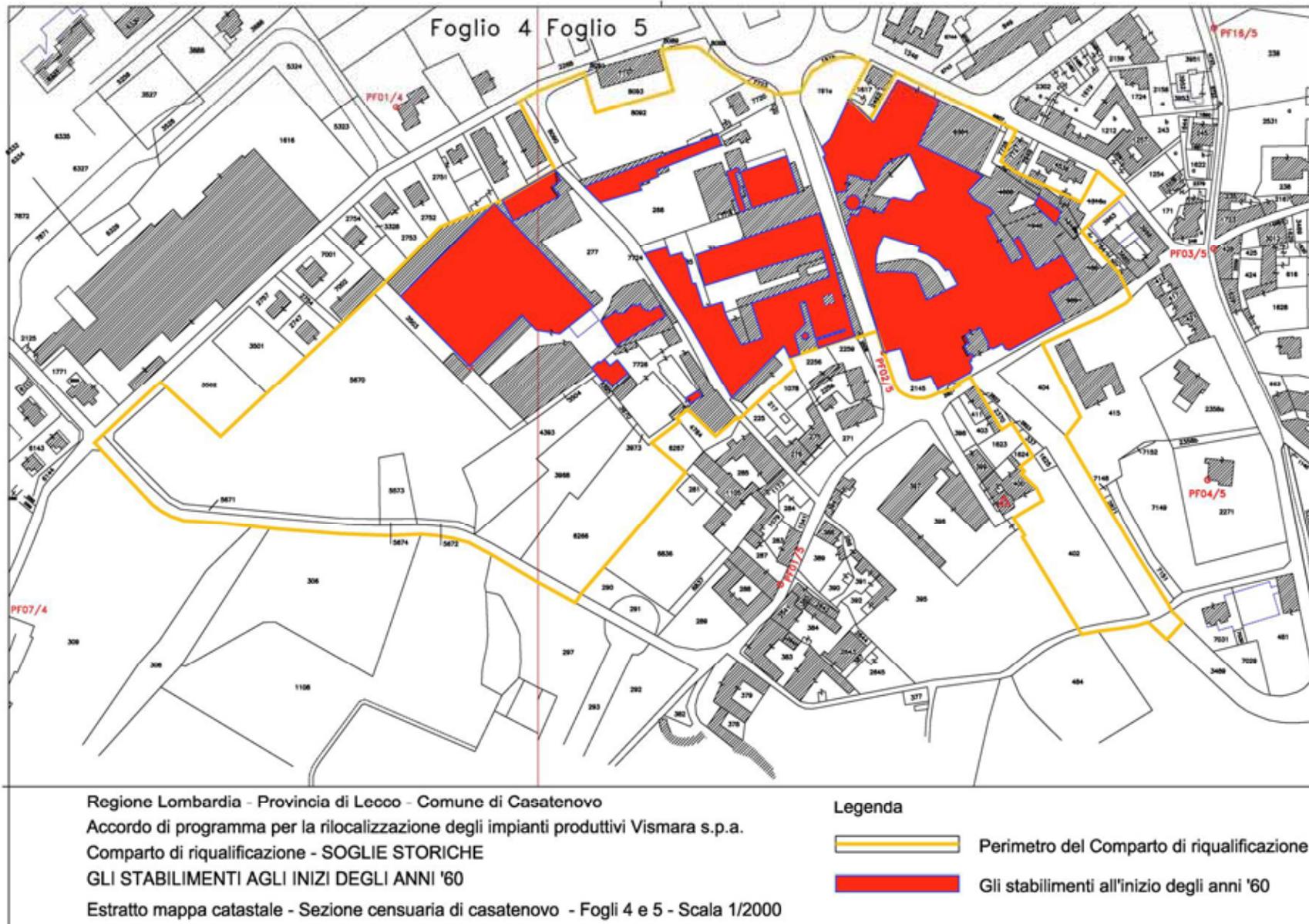
*fine anni '40*

# Vista degli stabilimenti alla fine degli anni '50



*fine anni '50*

# Gli stabilimenti all'inizio degli anni '60

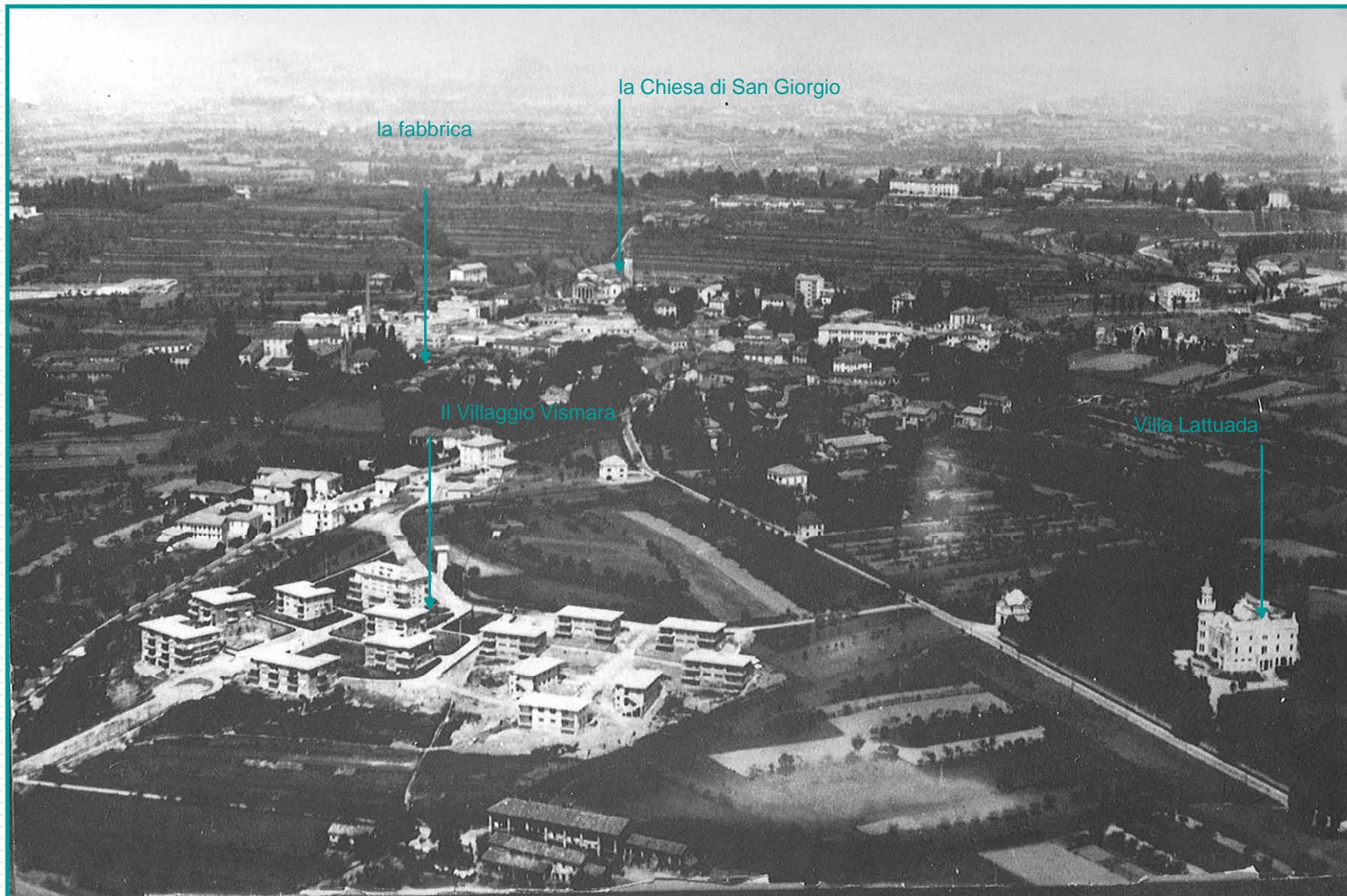


# Primo fabbricato Vister alla fine degli anni 50



FOT. ARAGOZZINI DELLO SPAZIO, FOT. BIANCHI - MILANO

# Casatenovo negli anni 50 (in primo piano il Villaggio Vismara)



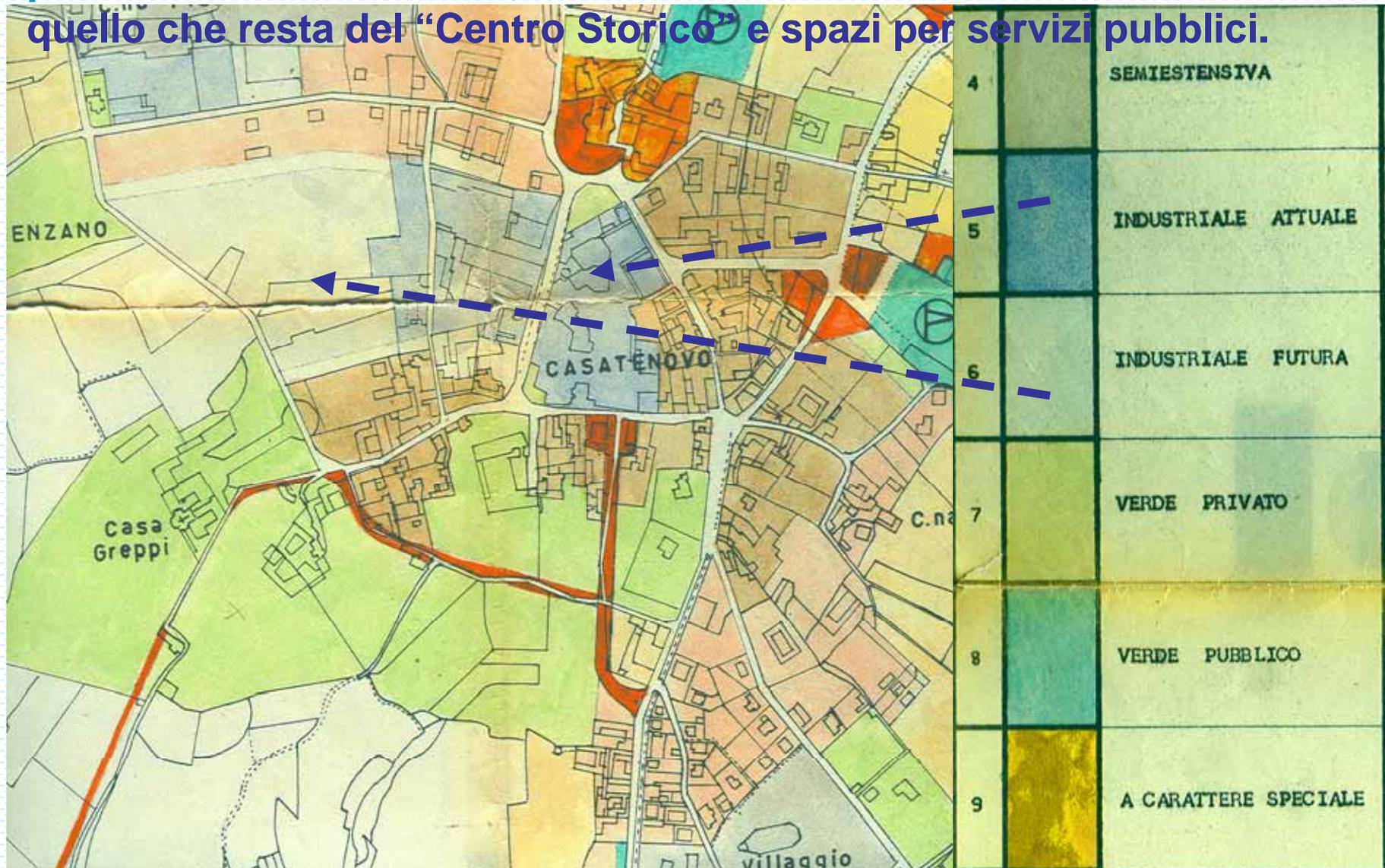
# 3. Gli atti di pianificazione urbanistica

Le Amministrazioni che si sono succedute alla guida del Comune, nel tempo e con gli strumenti di pianificazione di volta in volta a disposizione, cercano di controllare la crescita dell'azienda ponendo attenzione anche al suo intorno.

**Nel 1963 viene adottato un Programma di Fabbricazione che tenta di porre un limite allo sviluppo, individuando una zona** per la parte esistente ("*Industriale attuale*"), nella parte ad est di Viale don Rossi, e **una zona di espansione ("*Industriale futura*")**, nella parte ad ovest. Entrambe le zone hanno una capacità edificatoria notevole, con un indice fondiario di **6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>** ed un rapporto di copertura del **70%**, ma la volontà è chiara: la fabbrica deve essere contenuta entro il perimetro di queste due zone.

# Il programma di fabbricazione del 1963

Attorno a questo perimetro vengono individuate zone di espansione per l'edilizia residenziale, aree di contenimento allo stato di fatto su quello che resta del "Centro Storico" e spazi per servizi pubblici.



# Programma di fabbricazione del 1963 - Tabella dei tipi edilizi

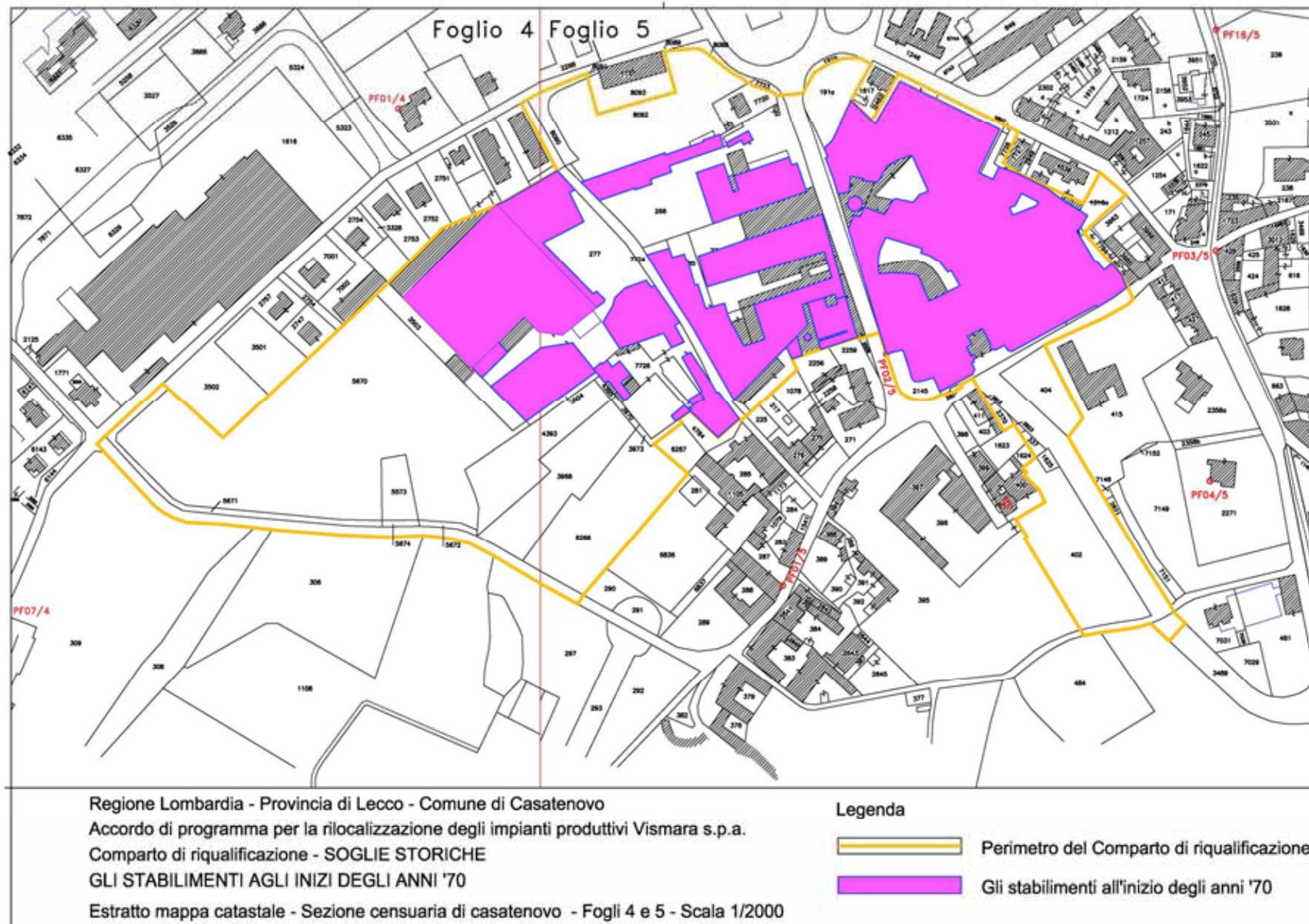
4	SEMISTRUTTURATA	25.000	3/20	4,50	11,00	3	10,0	4,0	5,0	Edifici residenziali con caratteristiche di ville e villine, auto-primarie private, campi da gioco.			4,50	11,00
5	INDUSTRIALE ATTUALE	60.000	7/20	3,50	18,00	---	8,0	4,0	4,0	Piccola e media industria Magazzini e depositi commerciali	Residenza della direzione Residenza dei mastri	Il 50% dell'area a disposizione deve destinarsi a verde alberato localizzato verso le zone residenziali limitrofe e le strade. Annessi i cortili chiusi.	3,50	18,00
6	INDUSTRIALE FUTURA	60.000	7/20	3,50	18,00	---	10,0	5,0	4,0	idem come sopra limitatamente ad ampliamenti di industrie esistenti.	idem come sopra	idem come sopra	3,50	18,00
7	VERDE PRIVATO	4.000	2/20	4,50	11,00	3	10,0	6,0	5,0	Edifici residenziali che non deturpino l'ambiente circostante che non comportino l'abbattimento del verde di sito fusto.			4,50	11,00
8	VERDE PUBBLICO	---	---	---	---	---	---	---	---	Campi da gioco per bambini, chioschi per bibbite, tettoie per moto e simili.			---	---
9	A CARATTERE SPECIALE	---	---	---	---	---	---	---	---	Piazze sosta macchine, Chioschi fieristici similere, impianti pubblici e sportivi, scuole, asili, chiese.			---	---

Il Programma viene approvato dagli organismi ministeriali nel 1966 e l'azienda può continuare nel suo percorso di crescita, completando la Vister e realizzando un grande impianto per produzione di mangimi.

# Vista degli stabilimenti all'inizio degli anni '60



# Gli stabilimenti all'inizio degli anni 70

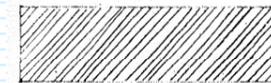
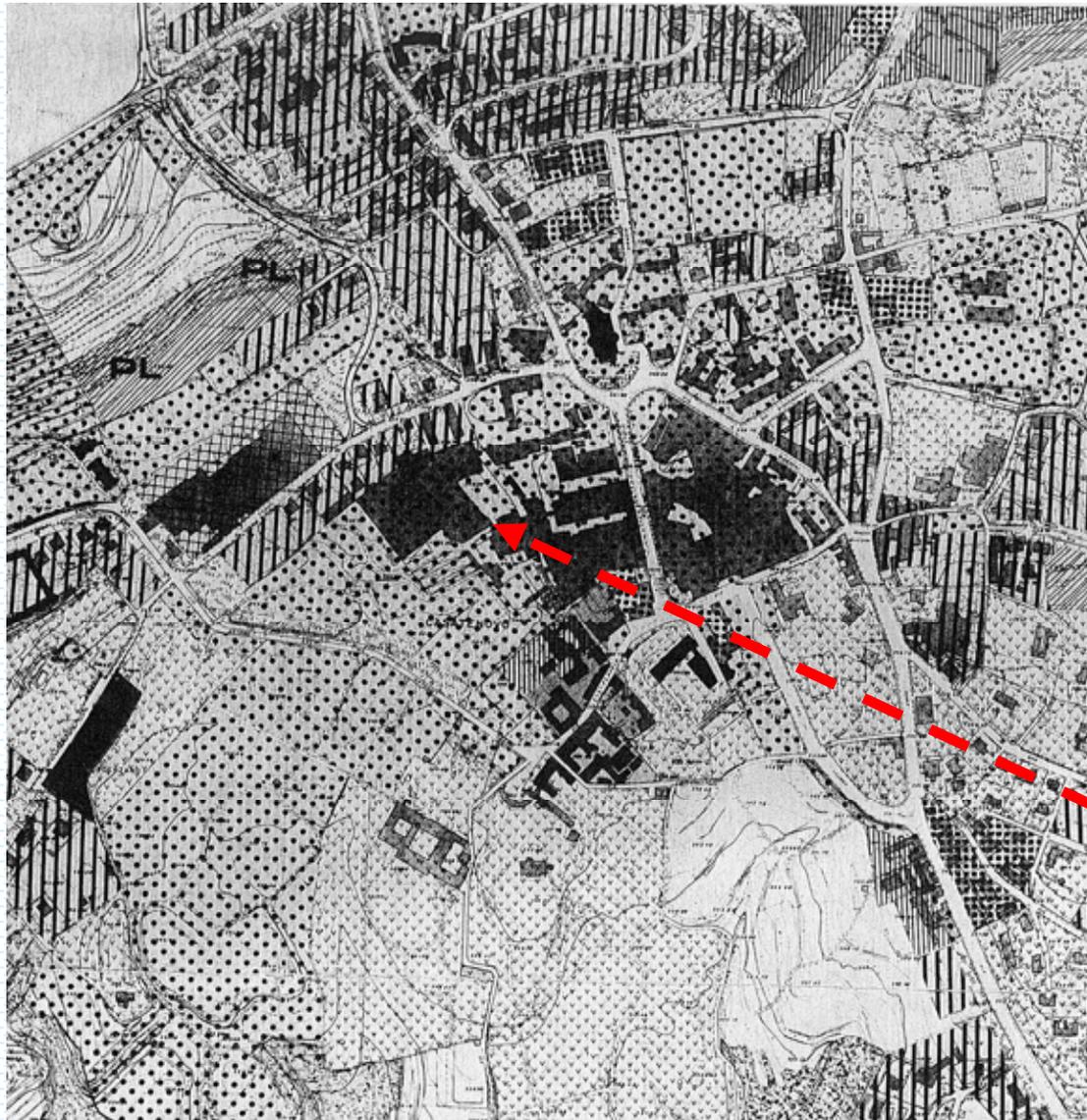


# Vista degli stabilimenti all'inizio degli anni 70



*anni '70*

# Piano Regolatore adottato nel 1973



ESPANSIONE E  
NUOVO IMPIANTO

*cl  
N*

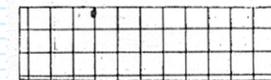


EDILIZIA ECONOMICA  
E POPOLARE

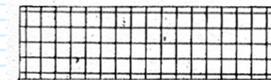


GIARDINI PRIVATI  
E VERDE DI SALVAGUARDIA

*Il sig  
11/11*



ZONA INDUSTRIALE DI  
ESPANSIONE E NUOVO IMPIANTO



ZONA INDUSTRIALE  
DI COMPLETAMENTO E/O  
SOSTITUZIONE

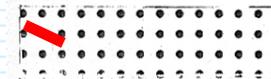


ZONA AGRICOLA



BOSCHI ESISTENTI

GIUNTA



ATTREZZATURE PUBBLICHE  
E DI USO PUBBLICO



FASCE DI RISPETTO  
E ARRETRAMENTO



ZONE SOGGETTE A  
LOTTIZZAZIONE OBBLIGATORIA

# Vista di Casatenovo all'inizio degli anni 70

*Campo sportivo Oratorio*

*Villa Farina*

*Municipio*

*Casa di riposo*



# 4. Il fallimento della politica dei vincoli

L'azienda non ha più possibilità di espandersi, gli impianti sono sottoposti a continue manutenzioni e a riadattamenti.

**Il vincolo urbanistico, non accompagnato da un vero programma di trasferimento, produce effetti dannosi limitando la crescita dell'industria.**

Agli inizi degli anni ottanta, si comincia a pensare ad una variante allo strumento urbanistico generale per consentire, almeno, la ristrutturazione degli impianti e piccoli ampliamenti.

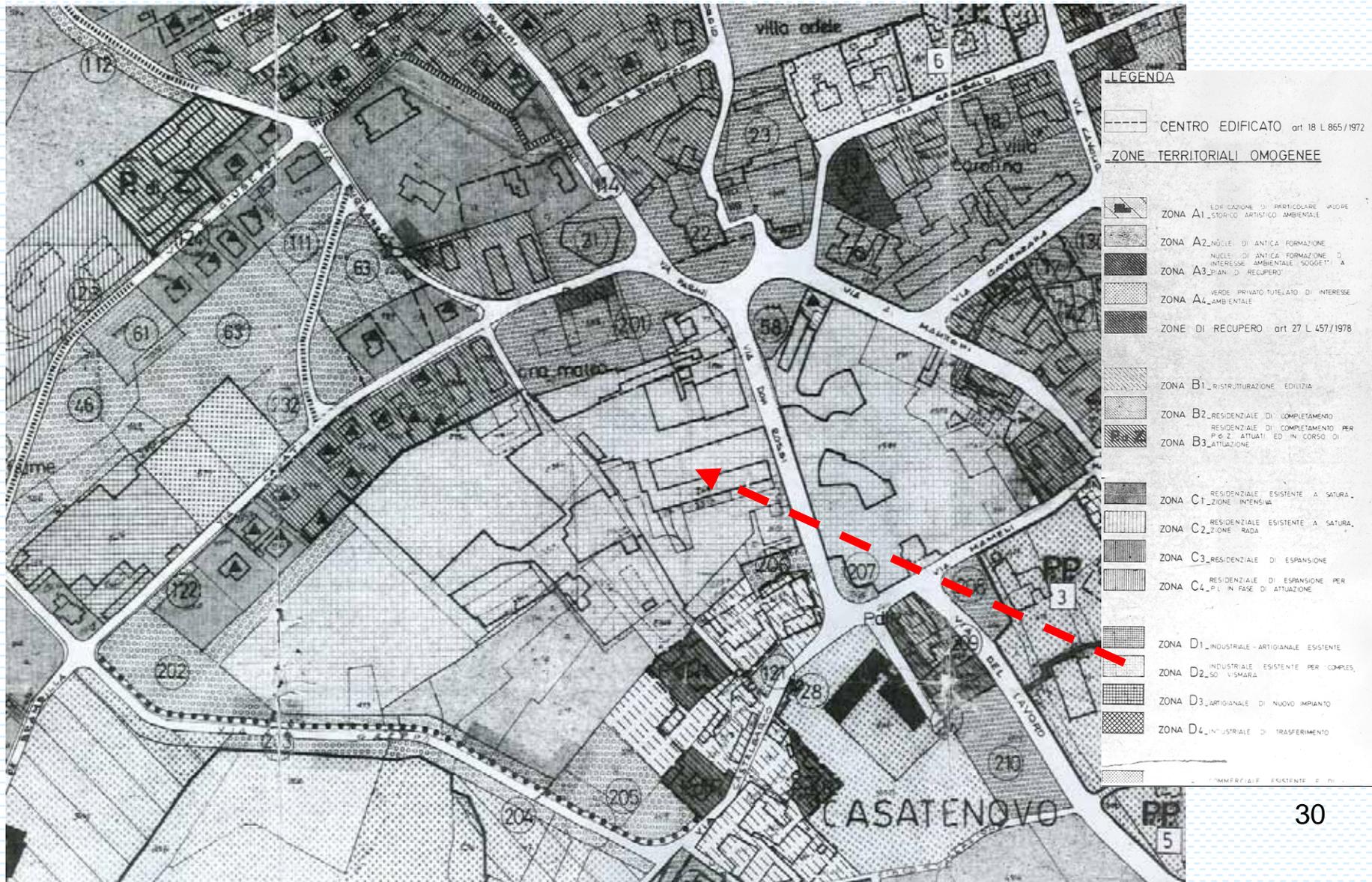
**La necessità di conservare posti di lavoro e garantire la sicurezza degli impianti, sono problematiche molto sentite che influenzano, inevitabilmente, le scelte di pianificazione.**

**Nel 1986 l'Amministrazione adotta una variante generale**, dopo che una precedente, abbozzata nel 1983, non aveva passato il vaglio della Regione.

**Con la nuova variante (nella sostanza un vero nuovo P.R.G.) vengono consentiti interventi di ristrutturazione e sostituzione e la possibilità di riconvertire parte delle strutture del complesso industriale, prevedendo i necessari ampliamenti.**

A seguito di modesti interventi di assestamento e di ristrutturazione dell'intero sistema produttivo, con conseguente ridimensionamento del personale, chiusura dell'azienda farmaceutica (che nel frattempo era passata alla Parke Davis), l'azienda riprende piede e conferma la validità del marchio, ma l'epopea della dinastia Vismara è ormai alla fine.

# Piano Regolatore adottato nel 1986



# **Primo tentativo di ristrutturazione urbanistica**

- **La Nestlè propone un tentativo di ristrutturazione urbanistica del comparto, prospettando la demolizione di parte degli impianti della ex Vister e la costruzione di una consistente volumetria residenziale.**

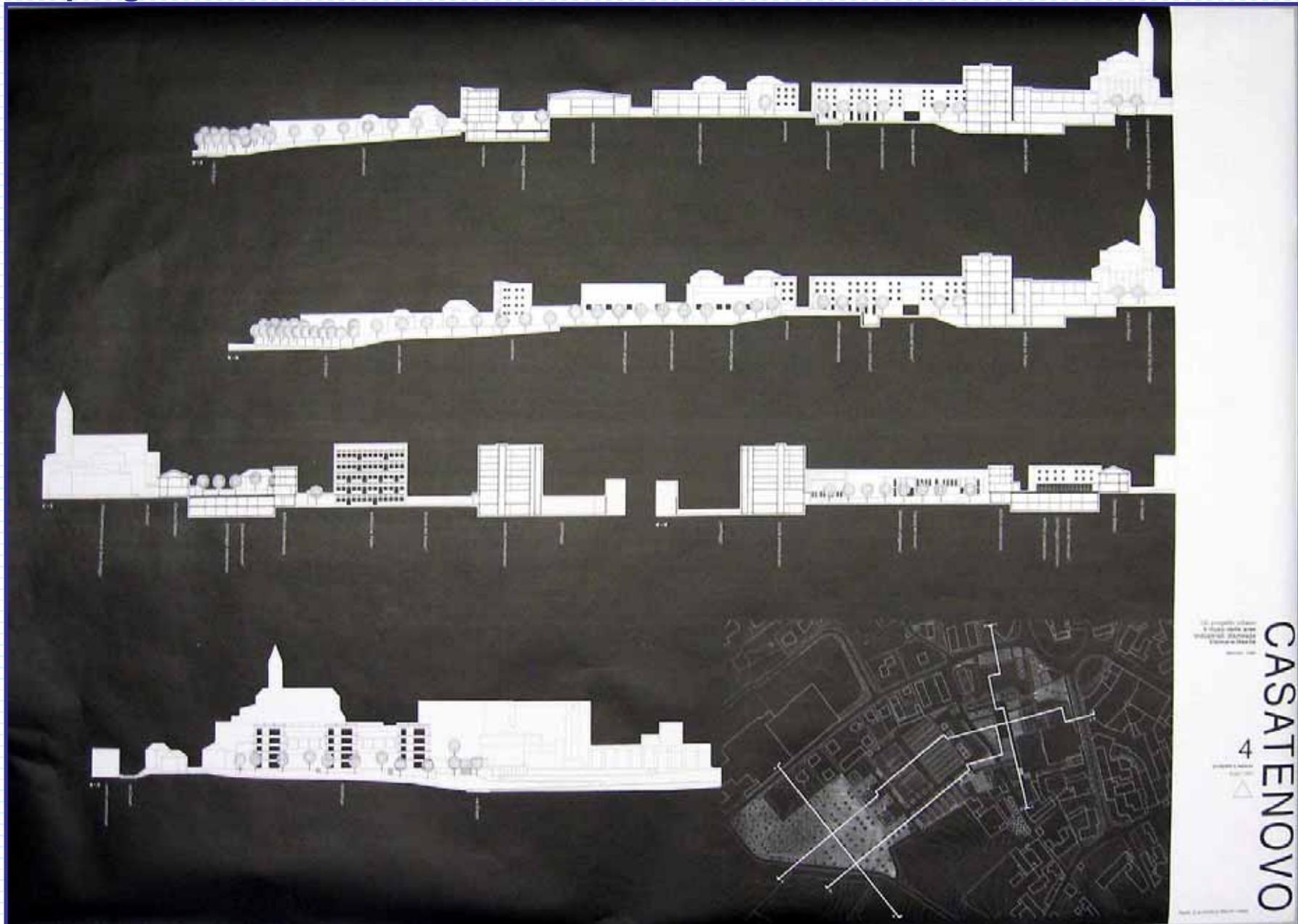
# Un progetto urbano – Il riuso delle aree industriali dismesse Vismara – Nestlé

febbraio 1998



*Studio di Architettura Macchi Cassia*

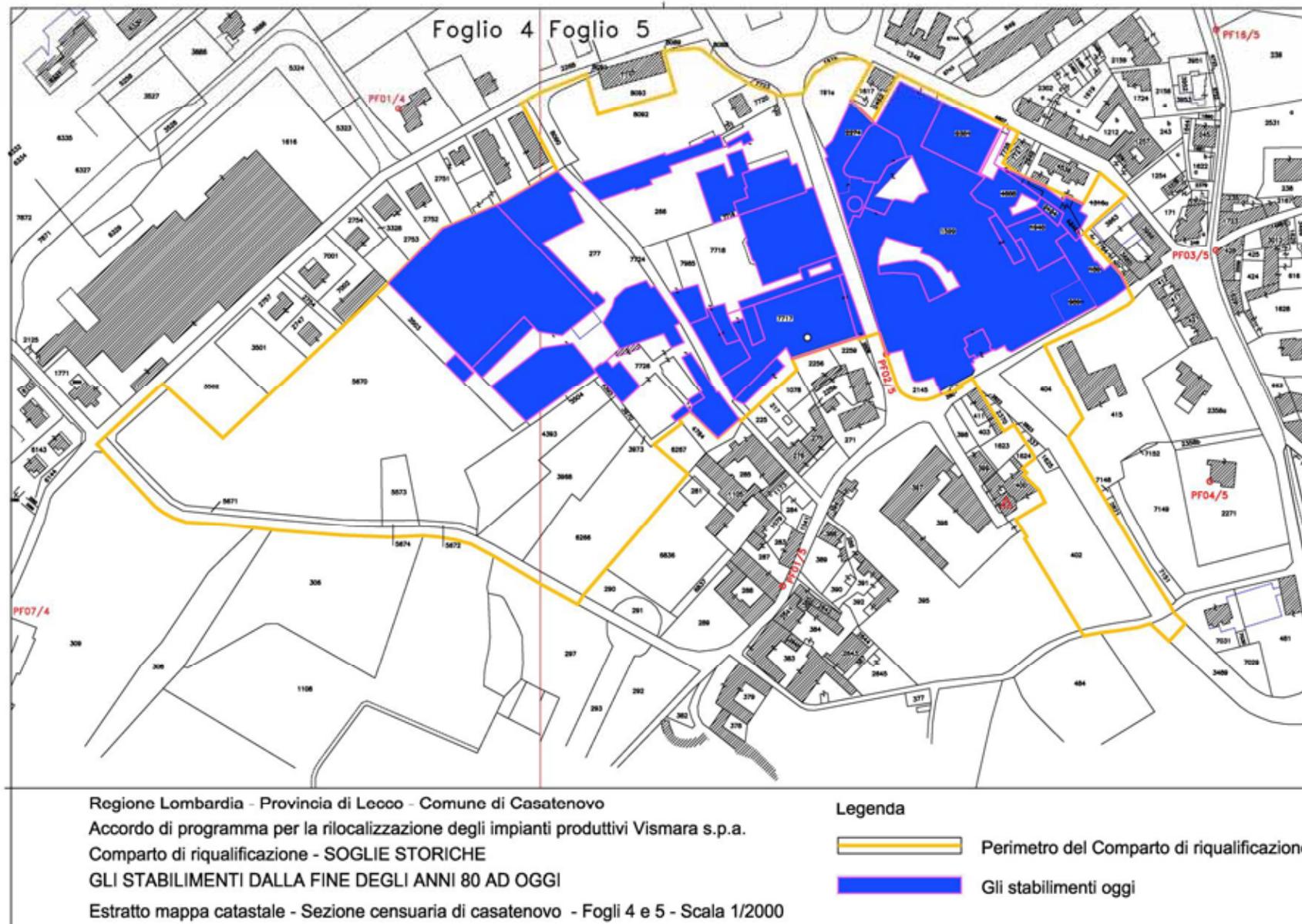
## Un progetto urbano – Il riuso delle aree industriali dismesse Vismara - Nestlé



*Studio di Architettura Macchi Cassia*

- **Il progetto trova il parziale assenso dell'Amministrazione Comunale che lo riprende all'interno delle previsioni di una variante generale al P.R.G. che, però, (anche per altri e, forse, più complessi motivi) non trova il consenso dei cittadini e del Consiglio Comunale e non supera lo scoglio di centinaia di osservazioni che mettono in seria discussione la sua struttura.**

# Gli stabilimenti oggi



# Gli stabilimenti oggi



# Gli stabilimenti oggi



# Gli stabilimenti oggi



# Gli stabilimenti oggi



# Casatenovo oggi (vista dal tetto della fabbrica)



# La politica dei vincoli

La politica “vincolistica” delle Amministrazioni, in larga parte giustificata dalla necessità di controllare e contenere l’espansione a macchia d’olio degli impianti industriali in una zona ormai densamente antropizzata, ha infatti prodotto come effetto principale, quello di indurre l’azienda a sottoporre i fabbricati a continue manutenzioni e trasformazioni interne per dare spazio alla produzione e far fronte alle richieste del mercato che esige prodotti sempre migliori e costantemente controllati dal punto di vista igienico, riducendo, di fatto, la sicurezza complessiva.

# 5. L'adeguamento degli strumenti di pianificazione

Dopo questa lunga introduzione, che considero necessaria (*e qui mi ricollego a quanto detto in premessa circa "la storia"*), alla comprensione della particolarità dell'argomento, da qui in avanti **cercherò di evidenziare, prima, le complicate "manovre di avvicinamento" all'Accordo di Programma, vale a dire gli atti preliminari che ne hanno prevista la fattibilità, poi il complesso procedimento di adeguamento degli strumenti urbanistici, provinciali e comunali, per consentire la sua attuazione.**

# Linee guida per la redazione della Variante 2002

Nel 2001, il Consiglio Comunale adotta le Linee Guida (vere e proprie dichiarazioni di intenti) per la redazione della variante generale, definendo anche lo scenario del processo di trasferimento come segue:

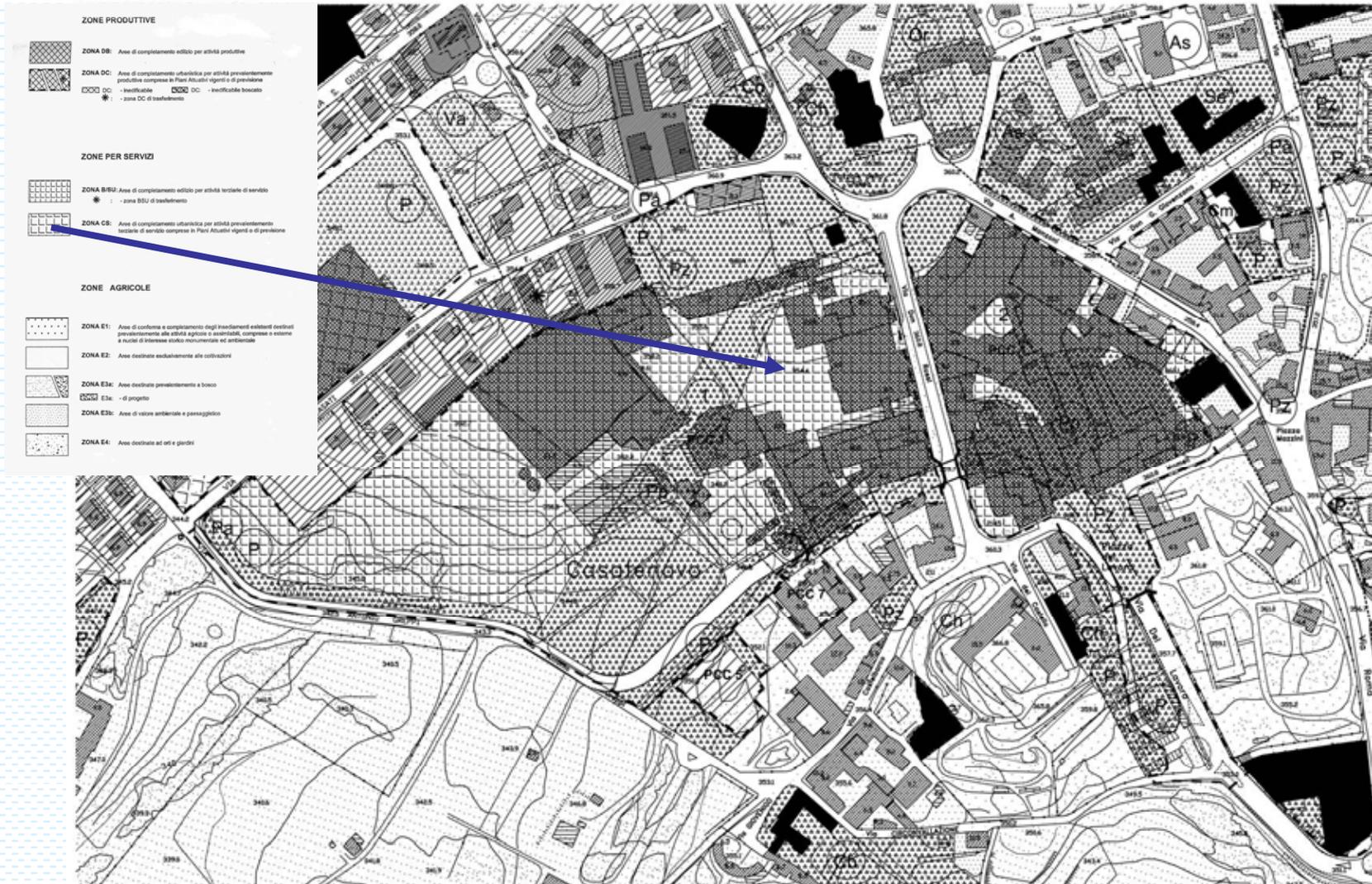
*A livello generale, il "Progetto Vismara" dovrà innanzi tutto garantire la contestualità della delocalizzazione dell'Azienda e della riqualificazione dell'attuale sede, in ciascuna delle sue fasi di attuazione in cui necessariamente si articolerà il progetto.*

*Per ciascuna delle operazioni previste, il "Progetto Vismara" dovrà inoltre perseguire alcuni obiettivi specifici.*

*Per la delocalizzazione, occorre garantire:*

- 1) l'accessibilità diretta della S.P. della Santa;*
- 2) la localizzazione in un'area omogenea, prevalentemente produttiva, da organizzare nello schema di un sistema agroalimentare integrato, con infrastrutture connesse di tipo direzionale, promozionale, e di ricerca e sperimentazione;*
- 3) la soluzione dei problemi di inserimento ambientale, nello schema di un parco tecnologico che promuove la salvaguardia e l'estensione del verde, la depurazione delle acque, l'abbattimento dei rumori, la salvaguardia degli elementi strutturanti il paesaggio; la valorizzazione degli insediamenti storici, ecc.;*
- 4) la sperimentazione di nuove tipologie insediative, sia a livello urbanistico facendo sistema con le presenze storiche, ambientali e paesaggistiche sia a livello edilizio proponendo tecniche innovative, poco invadenti ed ecologicamente compatibili.*

# La Variante adottata nel 2002 (Comparto di riqualificazione)



# Siti ritenuti potenzialmente adatti per la rilocalizzazione

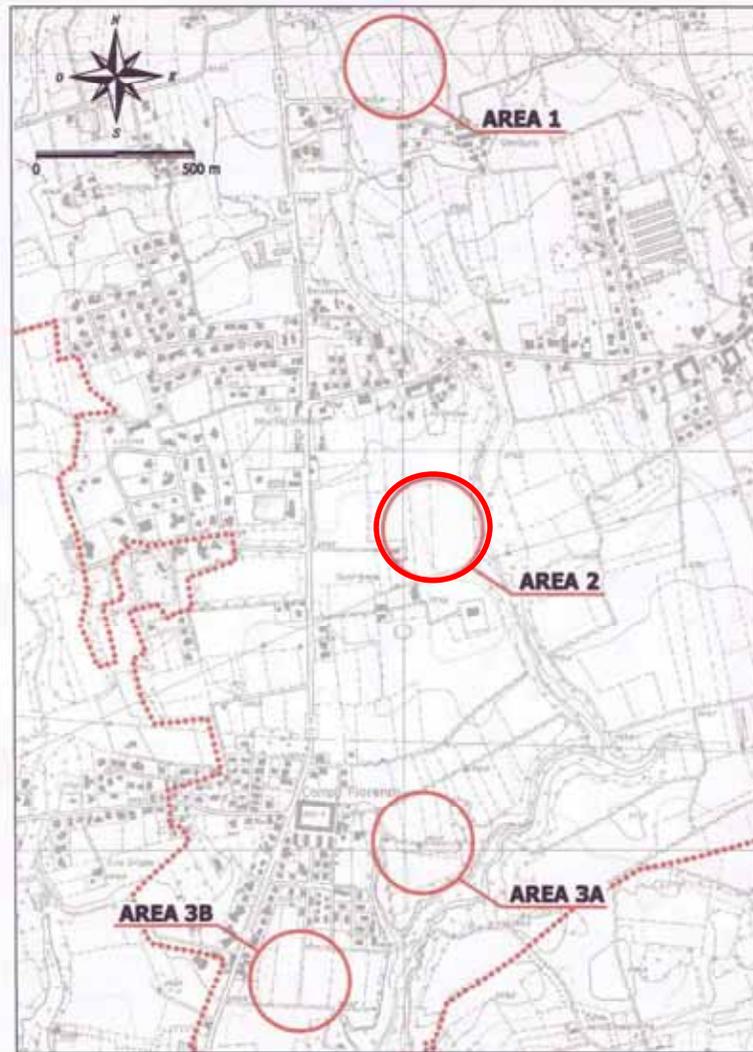


Figura 1

In fase di studio dello strumento urbanistico generale e nel rispetto delle linee guida, nel 2002, viene affidato l'incarico ad una Società di Geologia di valutare l'idoneità di alcuni **siti potenzialmente adatti alla localizzazione del nuovo comparto produttivo**.

I geologi, valutate le caratteristiche dei siti, rassegnano una relazione dove si spiega che il più idoneo (malgrado alcune criticità riscontrate) è quello **situato in località Cascina Sant'Anna nella frazione di Campiello**.

**(AREA 2)**

# La Variante adottata nel 2002 (Comparto di rilocalizzazione)



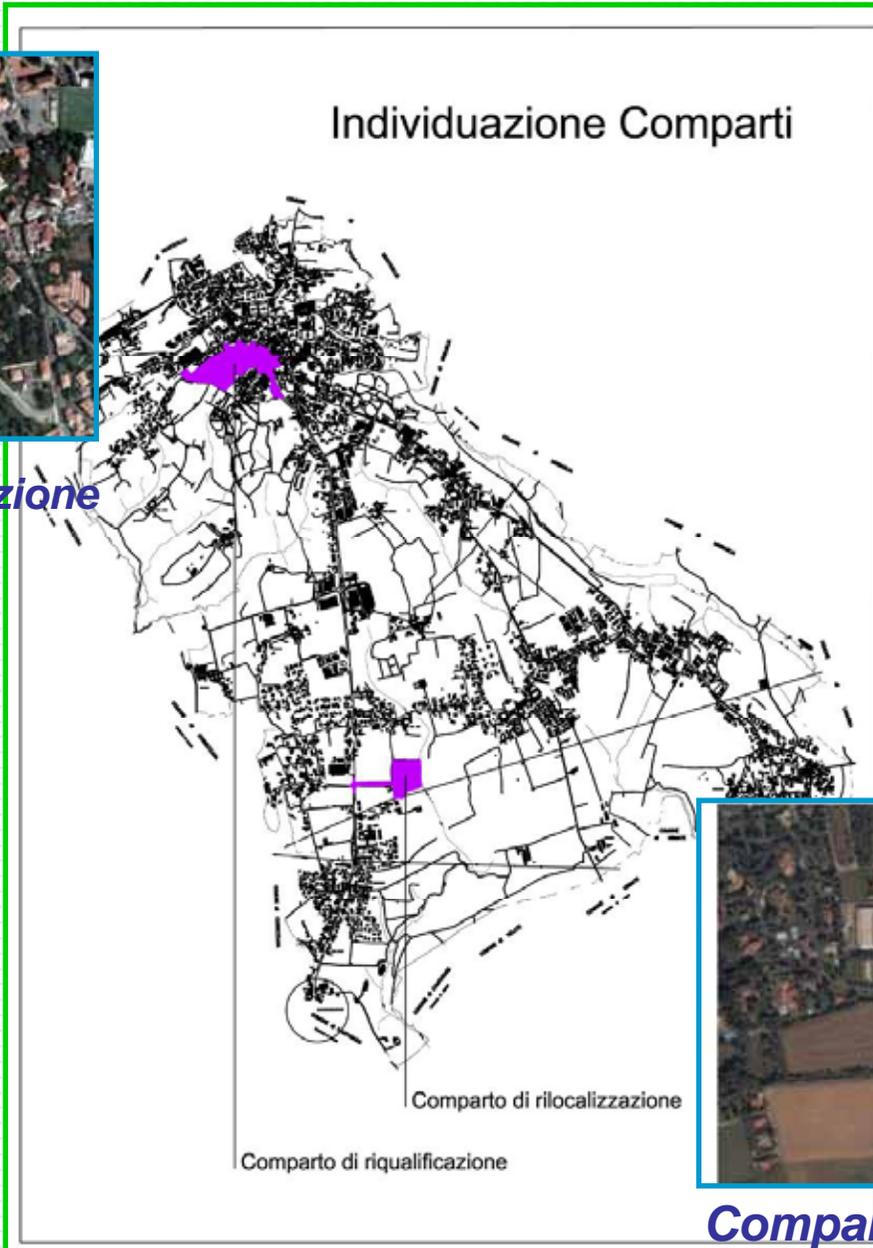
## **6. La fase preliminare all'Accordo di Programma**

**Anche se in forma discorsiva, questa sezione descrive puntualmente il “progetto” dell'Accordo, l'iter procedimentale, la sequenza degli atti amministrativi preliminari, il loro contenuto essenziale e le modalità di adozione.**

# Individuazione dei comparti



*Comparto di riqualificazione*



*Comparto di rilocalizzazione*

# Le previsioni del PTCP per il Comparto di rilocalizzazione



Regione Lombardia  
 Provincia di Lecco  
 Comune di Casatenovo

Accordo di Programma  
 per la rilocalizzazione  
 degli impianti produttivi  
 della Vismara s.p.a.

Piano Territoriale  
 di Coordinamento  
 della Provincia di Lecco

Quadro Strutturale  
 Assetto insediativo

**VIGENTE**  
 (con perimetrazione del comparto)

Scala 1/10000



## LEGENDA

- Confini provinciali e di circondario
- Confini comunali
- Laghi
- Corsi d'acqua
- Territorio urbanizzato (da mosaicitura PRG)
- Principali centri storici
- Previsioni residenziali
- Verde e servizi - esistenti e di progetto
- Aree produttive - esistenti
- Aree commerciali e direzionali - esistenti
- Aree turistiche-ricreative- esistenti
- Frange di competenza regionale
- Ambiti di accessibilità sostenibile
- progetto
- progetto
- progetto
- Porti
- Linee di navigazione lacuale
- Stazioni ferroviarie
- Linee ferroviarie
- A. Viabilità di grande comunicazione e di transito
- A. Viabilità di grande comunicazione e di transito (galleria)
- B. Viabilità a prevalente servizio di insediamenti produttivi
- B. Viabilità a prevalente servizio di insediamenti produttivi - progetto
- C. Viabilità a prevalente servizio di insediamenti residenziali
- D. Viabilità a prevalente vocazione di fruizione paesistica o ambientale
- E. Viabilità con funzioni miste
- Altre strade
- Altri tracciati di progetto di particolare rilevanza nel nuovo assetto infrastrutturale
- Tratti stradali dove eventuali insediamenti sono da considerare in contrasto con gli interessi paesaggistici ed ecologici
- Tratti stradali dove eventuali insediamenti sono da considerare in contrasto con gli interessi paesaggistici
- Principali elementi di incongruità - previsioni residenziali
- Poli produttivi di interesse sovracomunale
- Stabilimenti a rischio di incidente rilevante
- Impianti tecnologici di rilevanza provinciale
- Aree per la localizzazione di attività ad elevata concentrazione di presenze

Allegato n. 7

# Il comparto di rilocalizzazione



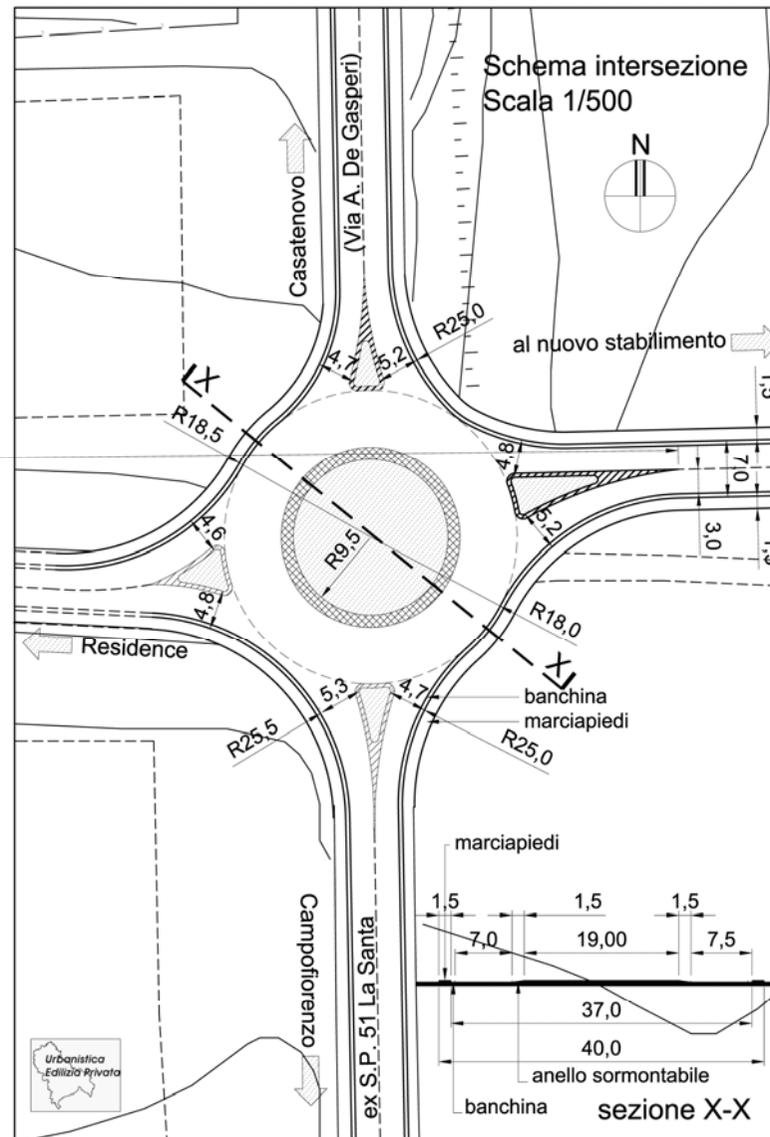
# Il comparto di riqualificazione







# Schema dell'intersezione a raso: accesso al Comparto di Riqualificazione



# La Variante approvata nel 2005

Alla **fine di luglio del 2005** viene definitivamente **approvata la Variante Generale**.

Oltre ad accogliere parte delle osservazioni, **il nuovo strumento urbanistico introduce già quasi tutti gli elementi fondamentali che dovranno poi essere puntualmente sviluppati dall'Accordo di Programma**. In particolare, recependo le riserve formulate dalla Provincia per adeguare l'Azzonamento alle previsioni del PTC, **viene eliminata la previsione del comparto industriale a Cascina Sant'Anna, lasciando una generica perimetrazione di un ambito da sottoporre a successiva trasformazione in sede di approvazione dell'Accordo di Programma in variante al PTC** (secondo la procedura concordata negli incontri della Segreteria Tecnica, in quanto il Piano Territoriale prevede, in quella zona, un vincolo ambientale che preclude l'edificabilità).

**Per il comparto di riqualificazione viene stralciata la previsione di una volumetria prefissata, tutta la disciplina urbanistica viene rinviata ai contenuti dell'Accordo di Programma e nelle norme viene introdotto il concetto di "premio volumetrico" collegato all'impegno al trasferimento.**

# La Variante approvata nel 2005 (Comparto di riqualificazione)

Regione Lombardia - Provincia di Lecco - Comune di Casatenovo

Accordo di Programma per la rilocalizzazione degli impianti produttivi Vismara s.p.a.

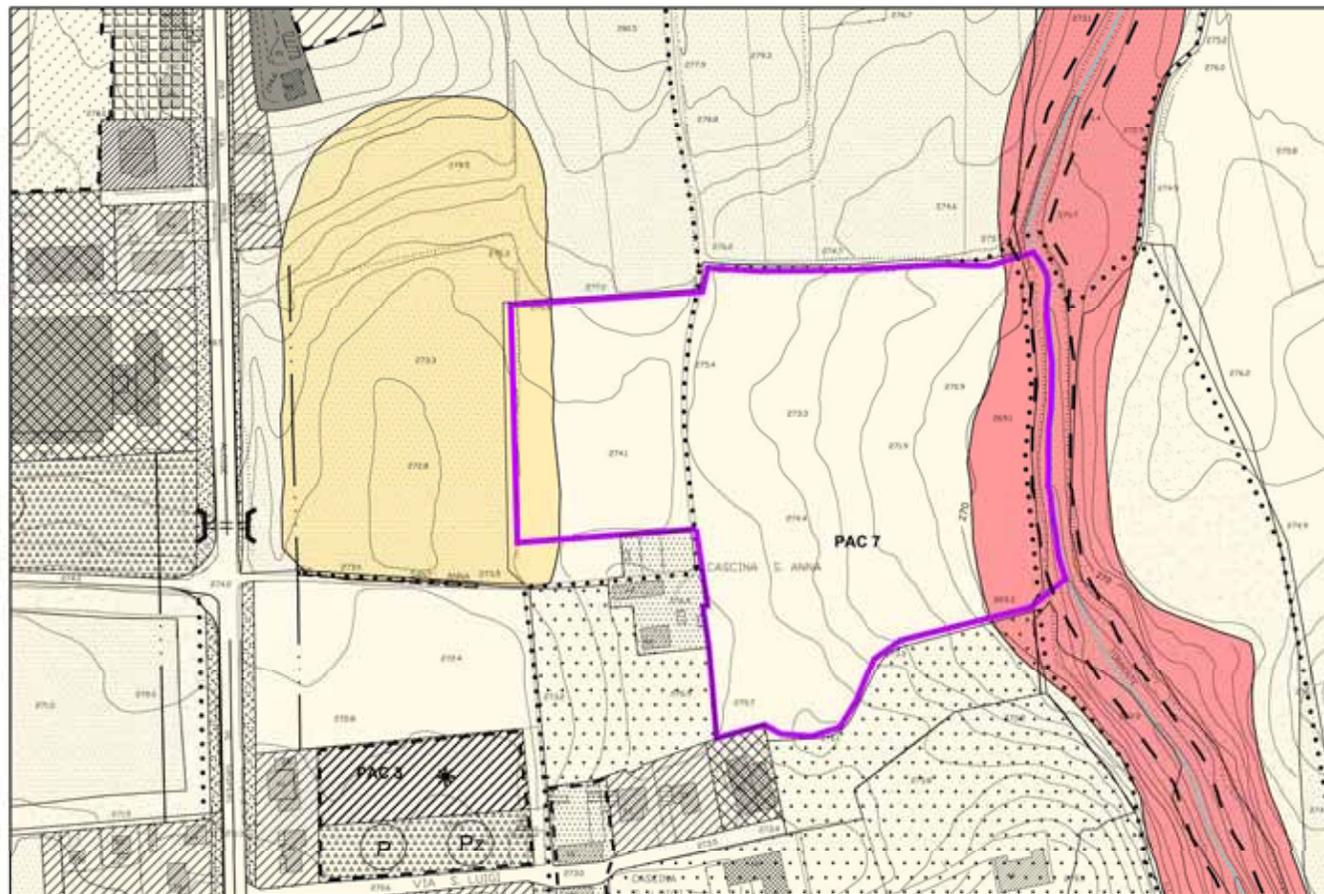


Comparto di riqualificazione - Azzonamento Piano Regolatore Vigente - Scala 1/2000



# La Variante approvata nel 2005 (Comparto di rilocalizzazione)

Regione Lombardia - Provincia di Lecco - Comune di Casatenovo  
Accordo di Programma per la rilocalizzazione degli impianti produttivi Vismara s.p.a.



Comparto di rilocalizzazione - Azzonamento Piano Regolatore Vigente - Scala 1/2000

Il Responsabile del Servizio  
arch. Antonio Meroni



# Le linee guida e il Documento d'Inquadramento Comparto di Rilocalizzazione

- a) l'area massima dovrà essere di circa **50.000 m<sup>2</sup>**
- b) l'area coperta potrà essere al massimo di **25.000 m<sup>2</sup>** (con un **rapporto massimo di copertura fino al 60%** della superficie totale, ovvero, nel caso di costruzione a più piani, fino al 70%)
- c) l'edificio dovrà presentare **caratteristiche qualitative** sia progettuali che di realizzazione, tali **da garantire il migliore inserimento nel contesto**
- d) dovrà essere prevista una **valutazione complessiva dell'impatto ambientale (V.I.A)**, idro-geologico e viabilistico e acustico
- e) **dovranno essere realizzati interventi per migliorare l'accessibilità stradale e per preservare l'aspetto paesaggistico;**
- f) **gli interventi legati all'approvvigionamento dell'acqua e delle risorse energetiche**, allo sfruttamento dei pozzi attualmente di proprietà dell'azienda e al trattamento delle acque di scarico, incluse quelle meteoriche, dovranno essere **a carico della Società**
- g) dovrà essere realizzato un **idoneo accesso al comparto**, con adeguamento delle carreggiate e **completamento della pista ciclo-pedonale**, con onere **a carico della Società** (fermo l'impegno dell'Amministrazione Comunale a rendere disponibili le aree necessarie)
- h) **gli standard urbanistici connessi all'intervento dovranno tutti essere reperiti all'interno del comparto;**

# Le linee guida e il Documento d'Inquadramento Comparto di Riqualficazione

*l'intervento nell'area di riqualficazione, dovrà avvenire per mezzo di un P.I.I., condizionato alla preventiva avvenuta rilocalizzazione dell'attività produttiva in località Sant'Anna e sarà realizzato con le seguenti modalità:*

- b) (omissis) i criteri generali di progettazione e realizzazione, che dovranno tener conto anche dell'assetto urbanistico, saranno concordati sempre con il Comune;*
- c) al fine di realizzare le più opportune integrazioni, anche per gli aspetti storico-ambientali e di funzionalità, le scelte progettuali dovranno valutare attentamente il rapporto di contiguità dell'intervento con il tessuto urbano esistente ed il contesto delle aree a verde e di interesse storico, ambientale oltre che monumentale e, più in generale, con l'assetto complessivo di tutto il centro, ivi comprese le strutture pubbliche esistenti;*
- d) nel rispetto delle destinazioni funzionali dovrà essere previsto il mantenimento di manufatti industriali che il progetto riterrà significativi*
- e) dovrà essere posta attenzione particolare agli aspetti qualitativi e di risparmio energetico degli edifici (anche attraverso l'uso di fonti alternative), alla realizzazione dell'arredo urbano, nonché agli aspetti legati alla gestione delle acque meteoriche e dei servizi tecnologici;*
- f) la bonifica del sito dovrà essere a carico dei proprietari*
- g) dovrà essere verificato l'impatto viabilistico sulle aree circostanti e sulla strada provinciale "La Santa"*

## Le linee guida e il Documento d'Inquadramento Comparto di Riqualficazione

*h) al fine di dare attuazione al punto 40.5 delle NTA del PRG, **l'Accordo di Programma dovrà prevedere la classificazione urbanistica dell'area**, definendo le parti da destinare a edificazione e quelle per gli standard: ..... (omissis). Onde **ricondere l'area in questione ad indici volumetrici compatibili con il contesto, la volumetria complessiva realizzabile non dovrà essere superiore a 176.400 mc., corrispondente ad un indice volumetrico inferiore a 2 mc/mq**, la quale, in ogni caso, è da ritenersi assentibile, attesi i risultati urbanistici qualificanti, ottimali per il centro cittadino, nonché il possibile recupero di standard funzionali, maggiormente utili per i residenti.*

# Le linee guida e il Documento d'Inquadramento Comparto di Riqualficazione

**La nuova volumetria viene riconosciuta tenendo conto:**

- **della volumetria esistente** da sostituire, **calcolata moltiplicando per tre la SLP**, ..... (viene adottato tale criterio per determinare la volumetria esistente, **in quanto i volumi attuali presentano conformazioni anomale – soprattutto per le altezze - determinate a suo tempo dalle necessità produttive e non dalla presenza umana**);
- **della necessità di ricondurre l'area ad indici volumetrici compatibili con il contesto residenziale**, mediante una **riduzione dei volumi preesistenti nella misura di circa il 40%**: la necessità di tale riduzione deriva dal fatto che gli insediamenti esistenti hanno tutti destinazione produttiva e, per ciò, hanno impegnato l'area mediante volumi e superfici non coerenti con il contesto residenziale; in ogni caso, al riguardo, occorre rilevare che, nonostante la riduzione, si perviene ad un indice volumetrico ancora superiore a quello previsto dal PRG per le aree limitrofe;
- **del premio volumetrico** previsto dal punto 40.5 delle NTA e **da riconoscere in funzione della delocalizzazione in Casatenovo**, .... **determinato nella misura di mc. 27.000**
- **che l'altezza dei nuovi edifici dovrà essere di quattro piani fuori terra** (salve specifiche e condivise esigenze di carattere progettuale); **i singoli edifici, posti nella fascia esterna del comparto, dovranno di massima avere un'altezza non superiore a quella degli edifici già esistenti. Il rapporto di copertura ( $S_c/S_f$ ) dovrà essere inferiore al 30%**. Ferme restando le citate volumetrie complessive, gli immobili di pregio presenti nel comparto, potranno essere riqualficati su proposta delle proprietà;

# Le linee guida e il Documento d'Inquadramento Comparto di Riquadrificazione

- i) **dovranno essere cedute integralmente le aree a standard all'interno del comparto.** In particolare dovranno essere previste **aree a verde e aree a parcheggio (almeno il 50% interrato)** anche a servizio delle strutture esistenti nelle vicinanze del comparto;
- j) **la tipologia di intervento ammessa include la residenza (fino al 70%), il commercio di vicinato, la ristorazione ed altre attività ricettive (alberghi e residence), uffici, direzionale, attività di servizio.** Sono esclusi, a titolo esemplificativo, magazzini, depositi, vendita all'ingrosso, grande e media distribuzione, attività di produzione e di logistica. Come criterio generale dovranno essere inoltre escluse attività genericamente di disturbo o che possano causare particolari aumenti del traffico veicolare;
- k) **almeno il 10% dei volumi residenziali dovrà essere riservato all'edilizia residenziale convenzionata** ..... (omissis);
- l) **almeno il 5% dei volumi residenziali dovrà essere previsto per abitazioni in affitto** ..... (omissis);
- m) **il 5% della volumetria complessiva sarà utilizzata per la realizzazione di strutture pubbliche da cedere a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione. Indicativamente si potrebbero realizzare nuovi locali per la biblioteca Comunale (inclusa una sala Civica e salette per riunioni) e per ospitare il centro anziani (inclusi alcuni ambulatori medici).** ..... (omissis) Questi volumi potranno essere realizzati, totalmente o in parte, all'esterno del comparto;
- n) **dovranno essere realizzati i locali da adibire ad un ufficio postale;**

# Le linee guida e il Documento d'Inquadramento Comparto di Riqualficazione

o) si dovrà **prevedere la presenza di aree ad uso pubblico di particolare pregio dal punto di vista dell'aggregazione sociale in senso lato**. In particolare dovrà essere prevista una piazza di ampiezza adeguata alle dimensioni dell'insediamento ..... (omissis); **dovranno essere valorizzate le aree a verde nel contesto delle ville storiche** ..... (omissis);

p) **oltre agli oneri dovuti, le proprietà , sulla base di progetti di qualità, dovranno impegnarsi a:**

I. **completare il centro sportivo** (campo di calcio, campetti di allenamento, campo di pattinaggio o simile ) e gli edifici ad esso connessi, anche in relazione all'area manifestazioni, su un'area da acquisire alla proprietà del Comune (via Volta);

II. **riqualificare l'area dell'attuale campo sportivo per utilizzi pubblici**, ricreativi e sociali e realizzare di un parcheggio interrato sotto l'attigua "Piazza della Repubblica". **Una parte dei volumi pubblici, previsti in cessione all'interno del comparto di riqualficazione, potrà essere realizzata in questa area**, ovvero in altre aree che saranno indicate dal Comune;

# Il Documento d'Inquadramento

Il Documento definisce un quadro di riferimento per gli interventi che l'Amministrazione Comunale intende avviare attraverso la programmazione negoziata e stabilisce gli obiettivi e gli indirizzi dell'azione amministrativa in tal senso.

Oltre a definire il quadro di riferimento normativo, il Documento individua gli obiettivi generali perseguibili attraverso la promozione e l'attuazione dei Programmi Integrati.

Gli Indirizzi dell'azione amministrativa sono, nella sostanza, le “regole” che l'Amministrazione Comunale può definire per l'attuazione della programmazione negoziata.

# 7. La Variante al Piano Regolatore come parte integrante dell'Accordo

Per l'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica, finalizzati al raggiungimento degli obiettivi dell'Accordo di Programma, è necessario, a questo punto, predisporre le varianti da apportare allo strumento urbanistico generale vigente.

Infatti **lo strumento urbanistico approvato definitivamente nel 2005**, come già detto:

- **inserisce l'ambito del comparto di riqualificazione urbanistica**, anche in conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni formulate dalla Provincia di Lecco nel parere di compatibilità, in **"Zona BSU – Aree di completamento edilizio per attività terziarie di servizio"** (PCC1), rimandando la **determinazione degli indici edilizi, delle volumetrie, delle funzioni ammissibili e delle modalità attuative, alla definizione dell'Accordo di Programma** (art. 39.5 e art. 40.5 delle NTA del PRG);
- **individua l'area di delocalizzazione dell'attività**, sempre a seguito delle osservazioni formulate dalla Provincia di Lecco, nel comparto PAC 7 **in località Sant'Anna a Campofioreno senza una precisa destinazione di Zona, subordinando la rilocalizzazione degli impianti produttivi ad un piano attuativo le cui norme dovranno essere stabilite dall'Accordo di Programma** (art. 40 delle NTA del PRG).

**Per cui la Variante è necessaria per definire i parametri urbanistici del comparto di riqualificazione e per individuare la destinazione industriale di trasferimento (con i relativi parametri urbanistici e ambientali per disciplinare l'edificazione) per il comparto di rilocalizzazione.**

Inoltre **il progetto di variante al P.R.G.**, per l'ambito di rilocalizzazione degli impianti produttivi in località Sant'Anna, **costituendo variante al PTCP, deve seguire la procedura di approvazione prevista dall'art. 2, comma 2, della Legge Regionale n. 3 del 2004.**

# La variante al PTCP per il Comparto di rilocalizzazione



Regione Lombardia  
 Provincia di Lecco  
 Comune di Casatenovo

Accordo di Programma  
 per la rilocalizzazione  
 degli impianti produttivi  
 della Vismara s.p.a.

Piano Territoriale  
 di Coordinamento  
 della Provincia di Lecco

Quadro Strutturale  
 Assetto insediativo  
 Comparto di rilocalizzazione

Scala 1/10000



## LEGENDA

- Contorni provinciali e di circondario
- Contorni comunali
- Laghi
- Corsi d'acqua
- Territorio urbanizzato (da mosaicatura PRG)
- Principali centri storici
- Previsioni residenziali
- Verde e servizi - esistenti e di progetto
- Aree produttive - esistenti  progetto
- Aree commerciali e direzionali - esistenti  progetto
- Aree turistiche-ricreative- esistenti  progetto
- Frane di competenza regionale
- Ambiti di accessibilità sostenibile
- Porti
- Linee di navigazione lacuale
- Stazioni ferroviarie
- Linee ferroviarie
- A. Viabilità di grande comunicazione e di transito
- A. Viabilità di grande comunicazione e di transito (galleria)
- B. Viabilità a prevalente servizio di insediamenti produttivi
- B. Viabilità a prevalente servizio di insediamenti produttivi - progetto
- C. Viabilità a prevalente servizio di insediamenti residenziali
- D. Viabilità a prevalente vocazione di fruizione paesistica e ambientale
- E. Viabilità con funzioni miste
- Altre strade
- Altri tracciati di progetto di particolare rilevanza nel nuovo assetto infrastrutturale
- Tratti stradali dove eventuali insediamenti sono da considerare in contrasto con gli interessi paesaggistici ed ecologici
- Tratti stradali dove eventuali insediamenti sono da considerare in contrasto con gli interessi paesaggistici
- Principali elementi di incongruità - previsioni residenziali
- Poli produttivi di interesse sovracomunale
- Stabilimenti a rischio di incidente rilevante
- Impianti tecnologici di rilevanza provinciale
- Aree per la localizzazione di attività ad elevata concentrazione di presenze

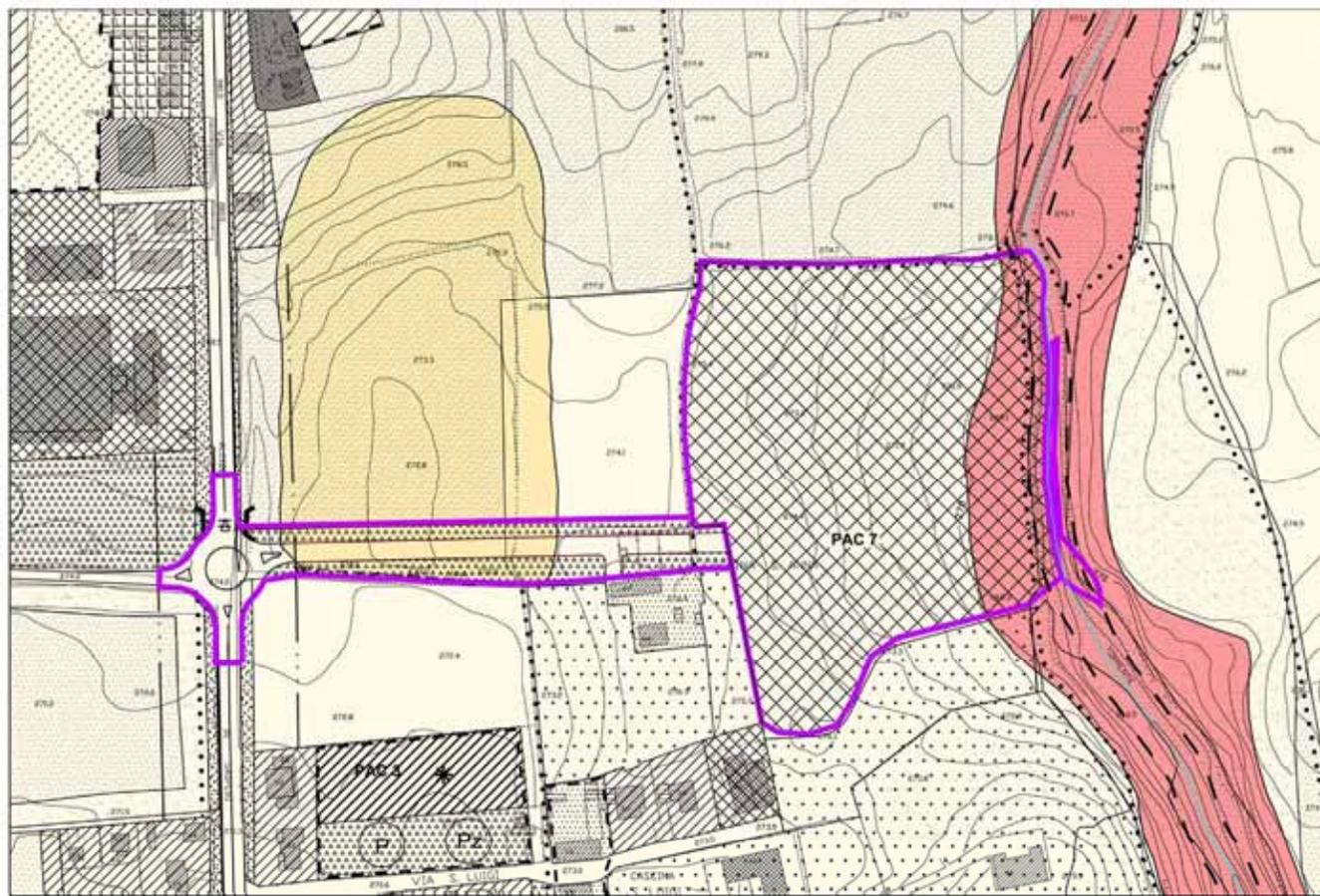
Allegato n. 8

"A.d.P. 1" (D.G.R. 17/05/5004 - n. 7/17470)

# La variante al PRG per il Comparto di rilocalizzazione

Regione Lombardia - Provincia di Lecco - Comune di Casatenovo

Accordo di Programma per la rilocalizzazione degli impianti produttivi Vismara s.p.a.



Comparto di rilocalizzazione - Progetto di Variante all'Azzonamento - Scala 1/2000

*Variato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 3*

Allegato n. 10V



# La variante al PRG per il Comparto di riqualificazione

Regione Lombardia - Provincia di Lecco - Comune di Casatenovo

Accordo di Programma per la rilocalizzazione degli impianti produttivi Vismara s.p.a.



Comparto di riqualificazione - Progetto di variante all'Azionamento . Scala 1/2000  
Allegato n. 18



# Parametri edilizi della Variante Comparto di Riqualficazione

La variante promuove un rilevante programma di risanamento urbanistico e ambientale di una vasta area del centro edificato del Capoluogo:

- 1) mediante l'allontanamento di un impianto produttivo che costituisce una anacronistica commistione con le limitrofe zone residenziali
- 2) prevedendo una drastica riduzione della volumetria edificata:

**da circa 500.000 m<sup>3</sup> a 176.400 m<sup>3</sup>, su una superficie territoriale  
di circa 113.405 m<sup>2</sup>**

**- indice territoriale esistente 4,4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>**

**- Indice territoriale previsto 1,6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>**

considerando la superficie fondiaria di circa **98.000 m<sup>2</sup>**, si passa **da un indice di 5,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> a un indice di 1,8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>**, con la possibilità di recuperare aree da destinare a verde e ad attrezzature di interesse generale.

Volumetria residenziale 70% = 123.480 m<sup>3</sup>

Abitanti teorici insediabili (150 m<sup>3</sup>/abitante) = 823 abitanti < 1.000 abitanti/Km<sup>2</sup>

## **8. Verifica di esclusione dalla Valutazione ambientale strategica (V.A.S.) – art. 4 comma 4 l.r. 11 marzo 2005, n. 12**

### **DOCUMENTO DI SINTESI**

**Non essendo ancora in vigore** (*all'epoca in cui è stata redatta e pubblicata la variante al PRG*) **il provvedimento Regionale contenente gli indirizzi generali per la Valutazione Ambientale Strategica**, previsto dal **primo comma dell'articolo 4 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12**, nel periodo transitorio e per quanto spiegato successivamente, **il documento di sintesi volto alla verifica di esclusione dalla V.A.S. è stato redatto secondo i criteri contenuti nel piano vigente, ai sensi del quarto comma dello stesso articolo 4 della citata legge regionale 12/2005.**

# Vista degli stabilimenti dal tetto del reparto prosciutti



## Vista degli stabilimenti da Via Greppi



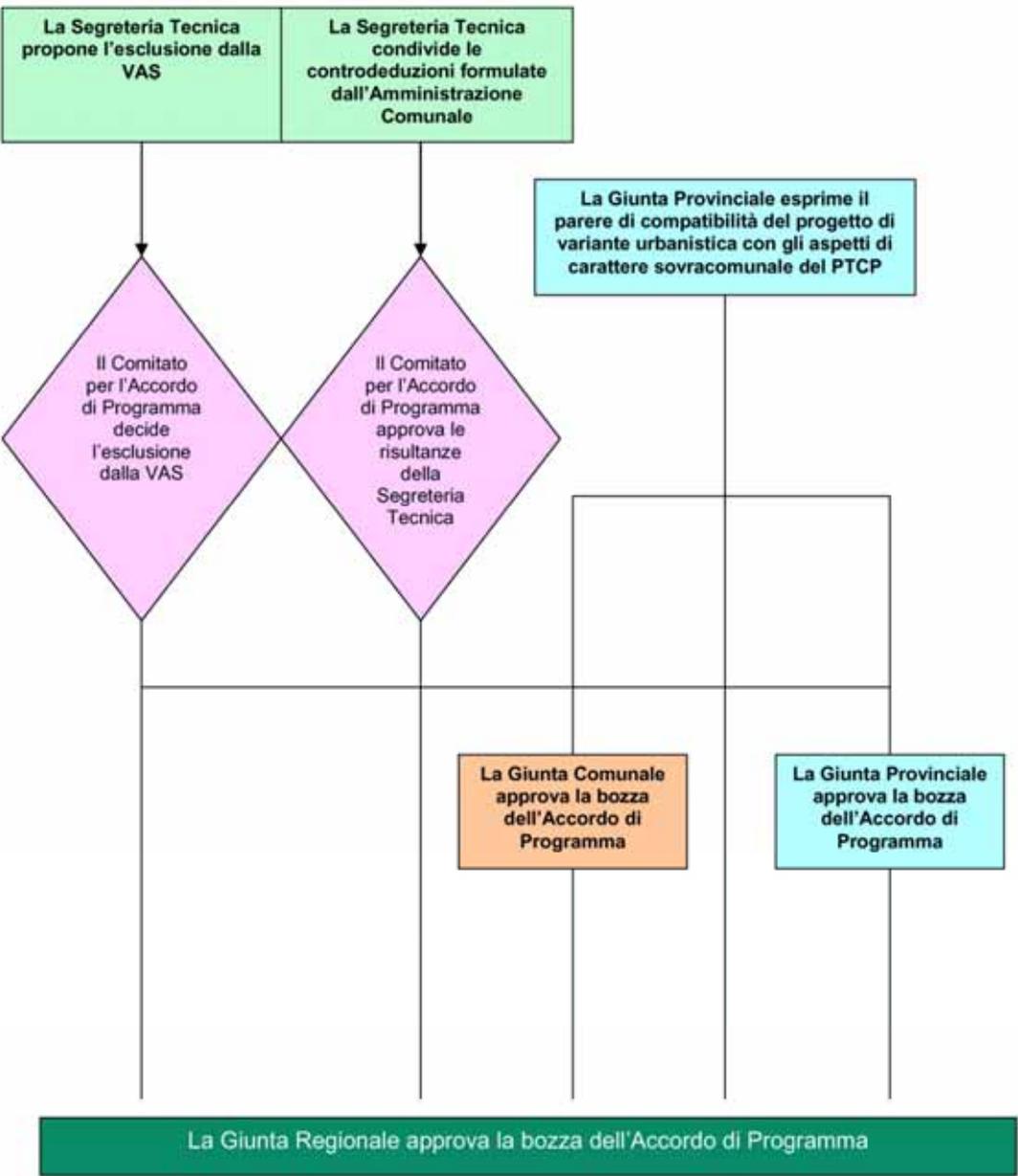
# La Villa Greppi



## 9. Cronologia degli atti conclusivi

Dopo la conclusione delle procedure di pubblicazione e di valutazione della Variante al PRG e dopo l'approvazione della Variante al PTC, è stato necessario assumere le decisioni e gli atti preliminari occorrenti all'approvazione della bozza definitiva dell'Accordo di Programma.

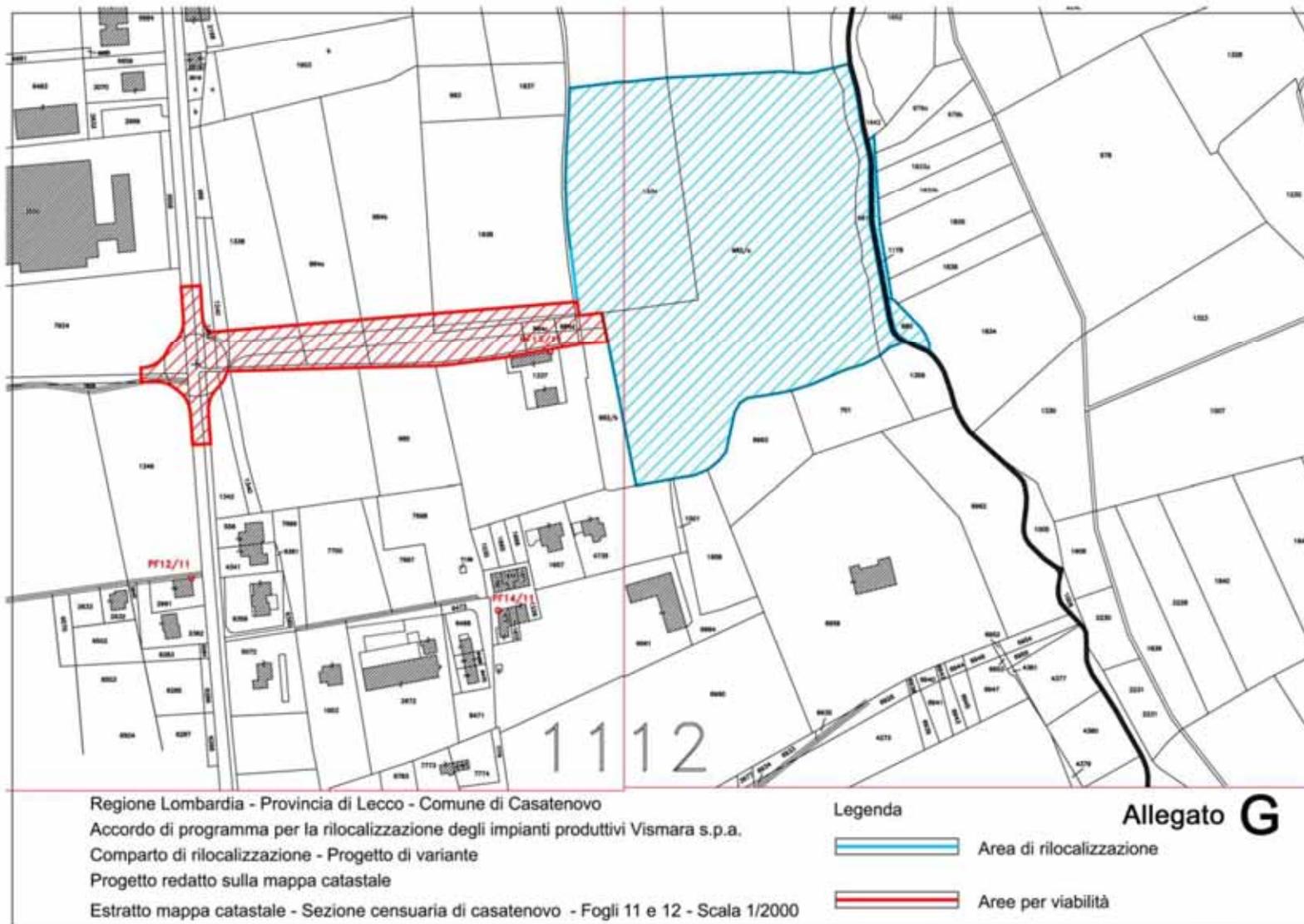
# Diagramma degli atti



## 10. L'Accordo di Programma

In data 21 dicembre 2007, il Presidente della Regione Lombardia, **Roberto Formigoni**, l'Assessore Regionale al Territorio e Urbanistica, **Davide Boni**, il Presidente della Provincia di Lecco, **Virginio Brivio**, e il Sindaco del Comune di Casatenovo, **Antonio Colombo**, sottoscrivono l'Accordo di Programma per la rilocalizzazione degli impianti produttivi della Vismara s.p.a.

# Individuazione catastale delle proprietà nel comparto di rilocalizzazione





# Allegati all'Accordo

*“A: Atto di Impegno unilaterale e Cronoprogramma”*

*“B: Relazione”*

*“C: Variante al P.R.G. del Comune di Casatenovo”*

*“D: Piano Industriale - Insediamiento di Casatenovo”*

*“E.: Documento d'inquadramento”*

*“F: Controdeduzioni alle Osservazioni”*

*“G: Estratto mappa catastale Ambito di rilocalizzazione”*

*“H: Estratto mappa catastale Ambito di riqualficazione”.*

# Allegati della Variante

- 1V - Relazione**
- 2 - Relazione – Appendice 1 – Nota informativa sul Gruppo Ferrarini e sul Progetto Vismara**
- 3 - Comparto di riqualificazione – Comparto di rilocalizzazione - Legenda P.R.G. vigente**
- 4 - Comparto di riqualificazione – Comparto di rilocalizzazione - Legenda P.R.G. variante**
- 5 - P.T.C.P della Provincia di Lecco - Quadro strutturale – Assetto insediativo vigente con Individuazione A.d.P.1 – scala 1/10000**
- 6 - Osservazioni geologiche e idrogeologiche circa la fattibilità del nuovo insediamento industriale Ferrarini nel Comune di Casatenovo;**
- 7 - P.T.C.P della Provincia di Lecco - Quadro strutturale – Assetto insediativo vigente con perimetrazione del comparto di rilocalizzazione – scala 1/10000;**
- 8 - P.T.C.P della Provincia di Lecco - Quadro strutturale – Assetto insediativo variante con perimetrazione del comparto di rilocalizzazione – scala 1/10000;**
- 9 - Azzonamento P.R.G. vigente – scala 1/2000 (Comparto di rilocalizzazione);**
- 10V - Progetto di Variante all’Azzonamento – scala 1/2000(Comparto di rilocalizzazione);**
- 11V - Estratto mappa catastale – scala 1/2000 (Comparto di rilocalizzazione);**
- 12V - Elenco catastale delle proprietà (Comparto di rilocalizzazione);**
- 13 - Norme Tecniche Vigenti (Comparto di rilocalizzazione);**
- 14 - Norme Tecniche confronto Variante/Vigente (Comparto di rilocalizzazione);**
- 15 - Norme Tecniche in Variante (Comparto di rilocalizzazione);**
- 16 - P.T.C.P della Provincia di Lecco - Quadro strutturale – Assetto insediativo vigente Comparto di riqualificazione – scala 1/10000;**
- 17 - Azzonamento P.R.G. vigente – scala 1/2000 (Comparto di riqualificazione)**
- 18 - Progetto di Variante all’Azzonamento – scala 1/2000 (Comparto di riqualificazione)**
- 19 - Estratto mappa catastale – scala 1/2000 (Comparto di riqualificazione)**
- 20 - Elenco catastale delle proprietà (Comparto di riqualificazione)**
- 21 - Norme Tecniche Vigenti (Comparto di riqualificazione)**
- 22 - Norme Tecniche confronto Variante/Vigente; (Comparto di riqualificazione)**
- 23 - Norme Tecniche in Variante (Comparto di riqualificazione)**
- 24 - Relazione – Appendice 2 – Valutazione Ambientale Strategica – Documento di Sintesi.**

# ***Stato di attuazione dell'Accordo***

**Il Piano Esecutivo in Località Sant'Anna  
per la costruzione dello stabilimento**



**Il Piano Esecutivo in Località Sant'Anna - Planivolumetrico**



Vista da Via De Gasperi - STATO DI FATTO



INSERIMENTO FOTOGRAFICO 1





Vista da Via De Gasperi - STATO DI FATTO



INSERIMENTO FOTOGRAFICO 2





VISTA NORD EST - SIMULAZIONE FOTOGRAFICA 5



VISTA SUD OVEST DA VIA STOPPANI - SIMULAZIONE FOTOGRAFICA 6

## Il Piano Esecutivo in Località Sant'Anna – Viste



VISTA OVEST - SIMULAZIONE FOTOGRAFICA 2

*Casatenovo, OTTOBRE 2010*