

**Relazione esplicativa allegata all'osservazione  
relativa al Comparto Atm09-Atm10-ATm11-ATm12 (ex Comparto Pa07)**

**L'Associazione Giuseppe Bovara**, dal 1970 impegnata nella tutela, valorizzazione e promozione del patrimonio ambientale, storico e artistico del territorio lecchese (anche mediante la rivista "Archivi di Lecco e della Provincia", edita da Paolo Cattaneo Editore e che fra due anni raggiungerà il traguardo di 50 anni di vita), si sente in dovere di partecipare alla variante generale del PGT con **osservazioni relative ad alcune evidenti criticità (anche grafiche)** riscontrate in situazioni di particolare interesse collettivo. **Questo contributo verrà reso pubblico** tramite i nostri canali di comunicazione e **condiviso con la Soprintendenza**, già allertata per quanto riguarda questa osservazione relativa ai **comparti ATm09-ATm10-ATm11-ATm12 (ex Comparto Pa07)**, ovvero quelli che interessano la **fascia pedemontana che si estende tra le località Varigione e Cavagna**. Il luogo, di alto e riconosciuto valore non solo "banalmente" ambientale ma anche **storico e identitario per l'intera città**, come si esporrà a seguire, risulta interessato nella variante da nuove azioni edificatorie – pur limitate e circoscritte rispetto all'originaria lottizzazione datata agli anni Novanta, per fortuna mai attuata – che risultano francamente anacronistiche e non in linea con gli attuali e condivisibili principi di tutela e salvaguardia (senza precludere, in zone e ambiti più opportuni, azioni di trasformazione) ribaditi nell'estensione di questa Variante. **Nessuno vuole congelare o mettere sotto vetro la città**, ma non per questo si devono sacrificare a mere logiche grafiche di distribuzione volumetrica luoghi e contesti peraltro (come nel caso in esame) già oggetto di condiviso interesse e attenzione da parte non solo della cittadinanza ma anche da istituzioni e realtà sovralocali.

Alle osservazioni relative a questo comparto si antepongono alcune premesse e considerazioni (in allegato a parte vengono raccolte foto, immagini e documentazione iconografica relative a quanto verrà esposto a seguire):

**1) Inquadramento della località interessata dalla variante in oggetto**

La località Cavagna si trova poco distante dal centro abitato di Lecco ed è raggiungibile tramite una stretta carreggiata che ascende dalla zona denominata Luera. Proprio la difficoltà di accesso ha fatto sì che essa si presenti ancora oggi come piccolo e incorrotto nucleo rurale. **L'abitato conserva eccezionalmente intatto l'impianto settecentesco** rilevato nel catasto teresiano (1720) dove è segnato con l'antica dizione di "Agnà". Sviluppatosi attorno a un tratto di silenziosa mulattiera, il luogo (caso pressoché unico nell'intero territorio di Lecco) **mantiene coerente la propria vocazione rurale** ed è formato da un compatto gruppo di caseggiati di grande respiro strutturale e paesaggistico, in massima parte non ancora toccati da interventi di recupero invasivi. Tra gli edifici emerge la caratteristica *casa da nobile* appartenuta al poliedrico mercante Pietro Antonio Valsecchi (1707-1786), capostipite di fortunata prosapia di cartai e setaioli, il quale nobilitò la rustica casa paterna inserendo nello spesso muraglione di accesso al cortile un leggero e bellissimo portalino in pietra, coronato da una edicola con affresco votivo cifrato 1775. Ciò che rende eccezionale il contesto, in un territorio profondamente urbanizzato come quello di Lecco, è la **sopravvivenza della vasta area agricola circostante Cavagna**: un vero e proprio "oceano" verde che copre la

morena laterale del Montalbano, **formazione geologica a suo tempo studiata da Antonio Stoppani (tanto da essere raffigurata in un suo volume)**. Il vasto contorno agricolo di Cavagna è solcato da mulattiere e sentieri pedonali che sono passeggiata privilegiata e irrinunciabile dei lecchesi e di numerose famiglie che, a pochi passi dalla città, trovano un ambiente di incomparabili bellezza e respiro. **La località si presenta interessante anche per la sua genuina “manzonianità”**, ovvero per aver mantenuto intatto il suo impianto topografico (sentieri, balze, prati, muriccioli, come dimostrano gli impianti catastali che si allegano alla relazione fotografica) tale come era ai tempi in cui Alessandro Manzoni frequentò il territorio di Lecco ovvero fino al 1818 (anno in cui fece vendita della villa al Caleotto). **Non è un aspetto questo irrilevante**, se si pensa che tutti gli altri luoghi “manzoniani” – sia intendendo quelli citati nel romanzo, sia quelli vissuti da Manzoni – sono andati persi o, nei casi migliori, snaturati nel loro contesto;

## **2) Situazione nel vigente PGT (2014)**

L'eccezionalità del contesto di Cavagna ha fatto sì che nel vigente strumento urbanistico locale sia stato **giustamente e meritoriamente vincolato a "verde pubblico"**. Nel PGT attuale (2014) gran parte dei luoghi coinvolti in questa osservazione ricade sotto il Piano Attuativo Pa07re (Piano Attuativo Bonacina-Varigione) che afferisce alla relativa scheda di PGT allegata alla presente. In esso sono previste delle zone edificabili (comparti 7.3 – 7.4 – 7.5) in località Bonacina, vincolando a “verde pubblico attrezzato” i comparti 7.1 (sotto cui ricade il contesto rurale di Cavagna) e 7.2. Questa situazione di fatto **tutelava nel migliore dei modi la zona**, preservandola da interventi di sviluppo edilizio che ne avrebbero snaturato irrimediabilmente l'identità e il significato.

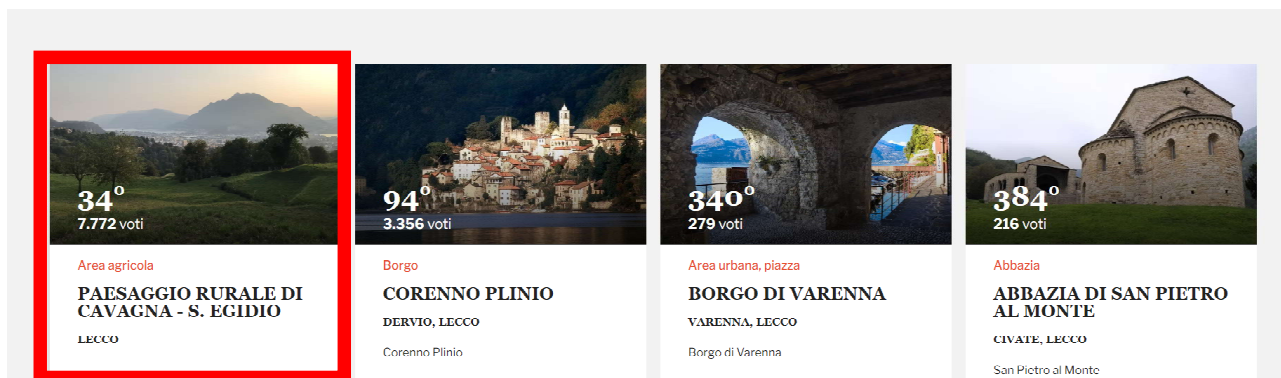
## **3) Variante al vigente PGT**

Nella proposta di variante all'attuale PGT, l'impostazione di salvaguardia dell'intero comparto in oggetto è stata capovolta e messa in discussione, prevedendo quattro zone potenzialmente edificabili. Di queste, tre (“spalmate” nei comparti ATm09 e ATm10) sono in zone marginali, situate – come per la parte prevista verso via Gramsci – in zone buie e insalubri, comunque difficilmente realizzabili per la situazione viaria e per la dinamica delle proprietà coinvolte (si rileva anche un discordanza grafica nell'identificazione di uno degli accessi previsti, lo si evidenzierà nelle osservazioni conclusive). **Quella che comprometterebbe irrimediabilmente il valore e l'identità del luogo sono le aree che verrebbero previste edificabili poco sotto il nucleo di Cavagna (ATm11 e ATm12)**, a cavallo dell'antica mulattiera (a malapena utilizzabile come strada) e che coinvolge una parte rilevante e ben visibile (anche da lontano) del contesto paesaggistico.

## **4) Cavagna “Luogo del cuore” di Lecco**

L'importanza del luogo per i motivi riassunti sopra è stata confermata dalla stessa città nella scorsa edizione de “I Luoghi del Cuore” (iniziativa promossa a livello nazionale dal FAI). **La località Cavagna ha infatti raccolto oltre 8.000 voti, classificandosi prima a livello provinciale, sesta a livello regionale e trentaseiesima a livello nazionale, ottenendo enorme visibilità**. Peraltro in quel contesto il **paesaggio rurale di Cavagna è stato collegato a quello limitrofo di S. Egidio** dove sorge l'omonima ancora chiesa, pure immersa in uno scenario di incomparabile bellezza. I luoghi sono tra loro molto vicini e facilmente raggiungibili a piedi anche tramite vecchie mulattiere

comunali. Ne scaturisce un **percorso panoramico e turistico alternativo e complementare al ben noto itinerario manzoniano** che, oltre a unire questi luoghi, tocca altre emergenze architettoniche ovvero la chiesa parrocchiale di Bonacina e la villa dello Zucco (proprietà comunale attualmente inutilizzata e in attesa di valorizzazione), non dimenticando il vicino piccolo santuario della Madonna di Varigione.



Solo a titolo di esempio si riportano quattro collegamenti ai risultati stampa e video con gli esiti di quella campagna:

<https://www.youtube.com/watch?v=ZXNXqmGEGFIù>

<https://leccofm.it/13506/arte-e-cultura/16/02/2023/cavagna-luogo-del-cuore-fra-i-piu-votati/>

<https://www.youtube.com/watch?v=ZXNXqmGEGFI>

<https://leconotizie.com/cultura/lecco-cultura/cavagna-luogo-del-cuore-scala-la-classifica-del-fai-34-in-italia/>

In quell'occasione il Comune di Lecco, sulla scorta dell'esito de "I Luoghi del Cuore", **aveva garantito la volontà di mantenere incorrotta la località**, riconoscendone l'alto valore identitario. Si riportano in tal senso i virgolettati del sindaco (fonte: <https://leconotizie.com/cultura/lecco-cultura/cavagna-luogo-del-cuore-scala-la-classifica-del-fai-34-in-italia/>):

*“Benché ci troviamo ora in piena fase di revisione del PGT, è opportuno ricordare che ci sono dei criteri europei sull’azzeramento del consumo di suolo che il Comune di Lecco adotterà – aggiunge Gattinoni – A maggior ragione per il paesaggio rurale di Cavagna e di Sant’Egidio, considerato il suo valore architettonico, naturalistico e storico irrinunciabile, **il Comune di Lecco lavorerà per la sua tutela e conservazione**”.*

A maggior ragione **appare un controsenso e non può che essere una macroscopica svista** avere disatteso questa dichiarazione, ribaltando l'impostazione che nel precedente PGT garantiva, senza la necessità di ulteriori vincoli paesaggistici o monumentali, la tutela del comparto in esame.

Negli ultimi due anni, anche grazie alla ribalta nazionale che ha avuto Cavagna con i "Luoghi del Cuore", diverse scuole, turisti, cittadini e associazioni hanno promosso iniziative in quel comparto, riappropriandosi di un lembo incorrotto di "campagna manzoniana" praticamente a due passi dalla città. Tanto che **Cavagna viene segnalato primo tra i dieci luoghi del territorio lecchese dei**

**quali si consiglia la visita**, davanti anche a perle indiscusse quali Varenna e Corenno Plinio:  
<https://www.leccotoday.it/notizie/10-luoghi-cuore-amati-lecchesi.html>

Infine, molte persone che hanno “riscoperto” negli ultimi anni Cavagna attraverso iniziative e passeggiate hanno rilevato, con piacevole e quasi incredulo stupore, che nello strumento urbanistico vigente le zone coinvolte ricadono all’interno di comparti **meritoriamente vincolati a “verde pubblico”**. Una scelta ritenuta da tanti **coraggiosa e coerente con l’idea di sostenibilità ambientale e con il concetto di “riduzione del consumo di suolo”** perseguita ufficialmente dalla vigente amministrazione (*“La promozione di interventi volti alla rigenerazione urbana e territoriale nonché alla riduzione del consumo di suolo libero, rientrano tra le strategie di governo del territorio che il Comune di Lecco intende perseguire in piena sintonia con le principali priorità strategiche e pianificatorie degli enti sovracomunali”* – delibera n. 67 del 20/12/2021).

### **5) Vincoli e tutele attuali**

Attualmente la località non ha nessun vincolo di tipo paesaggistico o monumentale. Non si sono rese necessarie fino a oggi azioni di tutela diretta da parte degli organi di tutela anche perché la destinazione a “verde pubblico” prevista da vigente PGT del 2014 di fatto già tutelava il luogo.

\*\*\*\*\*

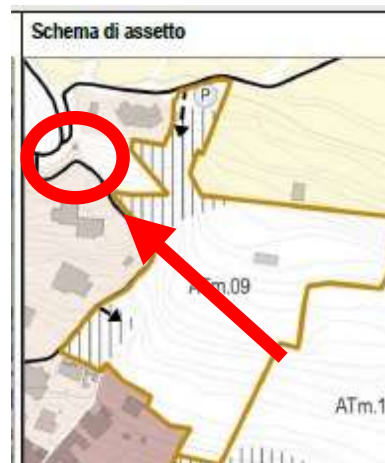
### **Osservazioni e proposte alla variante dell’attuale PGT**

Nel contesto attuale del territorio di Lecco, **la località di Cavagna rappresenta indubbiamente un elemento identitario, storico, artistico e anche letterario che non può essere compromesso da pur ridotta quanto anacronistica edificabilità**. Sarebbe in tal senso auspicabile che il Comune mantenga inalterata l’attuale scheda del vigente PGT, ovvero con la destinazione totale dell’area a verde pubblico (che finora ha difatto salvato l’intero contesto).

**Le osservazioni e le proposte riguardo a questo piano attuativo sono in definitiva le seguenti:**

**1) Si rileva un evidente errore grafico e di concetto** nel comparto ATm09. Come da dettaglio allegato sotto, viene indicata come strada di accesso all’area edificabile inferiore un tratto di strada interna a una proprietà privata (indicata con cerchio rosso), confondendo quindi il tracciato del sentiero con tratti estranei.

Inoltre nella legenda il tratto grafico che segna questo stesso tratto di strada viene classificato come “viabilità esistente”. In realtà il percorso indicato è uno stretto sentiero che non può in alcun modo, sia per ragioni di pendenza che di larghezza, consentire il passaggio di autoveicoli. Il sentiero stesso, di antica presenza e che mantiene inalterata la pavimentazione in acciottolato, deve essere tutelato.



**2) Necessità di mantenere invariato e di potenziare ulteriormente il vincolo a “verde pubblico”** già consolidato nel vigente PGT del 2024 (ex comparti 7.1 e 7.2, attuali comparti ATm09-ATm10, ATm11 e ATm12). Questa destinazione, meritoriamente voluta dal Comune e attualmente in vigore, va mantenuta. Meglio ancora sarebbe opportuno **stralciare questi comparti restituendoli alla loro più coerente destinazione di aree agricole (non edificabili)**. Si osserva che la potenzialità edificatoria di questi luoghi viene caldeggiata da un numero sparuto di (legittimamente) interessati cui fanno da contraltare le quasi **ottomila firme finalizzate alla tutela del luogo** raccolte tra i cittadini del territorio di Lecco con “I Luoghi del Cuore”;

**3) Eliminare la previsione edificatoria dei comparti in oggetto e in particolare di quelli ATm11 e ATm12** che rispetto agli altri due **snaturerebbero e altererebbero irrimediabilmente il valore paesaggistico e identitario del luogo**, inframezzandosi ai con i visivi e paesaggistici che mettono in relazione tuttora il luogo con il resto della città (e viceversa).

**4) Si ritiene molto fragile se non pericoloso il principio secondo cui si lascerebbe ai proprietari dei fondi interessati la facoltà di salvaguardare il luogo**, spostando altrove (con una "premiabilità" volumetrica maggiorata) la volumetria prevista. La tutela e la salvaguardia di un luogo non devono mai passare dai diretti interessati – che legittimamente portano avanti le loro istanze, non certo mossi da logiche di tutela – ma devono essere sempre mediate e valutate da organi preposti esterni e competenti, come la Soprintendenza.

**5) Una vera azione di coraggio.** Alla luce della sensibilità mostrata negli ultimi mesi dal Comune, sulla scorta di quanto avviene anche a livello nazionale, verso i concetti di rigenerazione, riduzione del consumo di suolo e sostenibilità inclusiva (che non devono limitarsi a mero sfoggio verbale di vocaboli "alla moda"), **sarebbe azione veramente simbolica, coerente e coraggiosa, da parte dell'attuale amministrazione, decretarne il definitivo e totale stralcio riconsegnando le zone interessate alla loro naturale destinazione urbana (ovvero “zone agricole” non edificabili)**. Un'azione di tale portata avrebbe peraltro rilevante impatto mediatico nazionale, qualificandosi - in controtendenza ad altre analoghe situazioni - come esempio coraggioso, virtuoso e finalmente concreto di tutela e salvaguardia attuata non solo sulla carta.

**4) Tutela dei sentieri.** Il comparto è caratterizzato dalla presenza di numerosi tracciati di sentieri oggetto, anche in tempi recenti, di **manutenzione e pulizia** da parte del CAI. Alcuni tratti di questi percorsi sono coinvolti nei comparti ATm09-ATm10-ATm11 e ATm12 in maniera impropria, ovvero se ne prevede la sostituzione con tratti carrabili asfaltati. Anche questo è un modo anacronistico di intervenire su un contesto di pregio come quello in esame. Si rende di contro prioritario il mantenimento della rete di mulattiere storiche della fascia pedemontana (peraltro ribadito nella scheda di variante) con particolare riferimento al tracciato, alla continuità dello stesso e alle caratteristiche costruttive.

**5) Percorso Cavagna – S. Egidio.** Sarebbe auspicabile che il Comune facesse proprio il percorso Cavagna/S. Egidio che consente di **valorizzare in modo organico e coerente una serie di emergenze artistiche, paesaggistiche e architettoniche** anche di proprietà comunale come la villa dello Zucco e l'annesso parco. Quest'ultima potrebbe diventare in tale prospettiva il fulcro della sopra descritta rete di percorsi e di luoghi che abbraccerebbero diverse e poliedriche tematiche, dal paesaggio (contesti di Cavagna e S. Egidio) all'architettura (nucleo di Cavagna, chiesa di S. Egidio), fino all'archeologia industriale (mulino al ponte di Bonacina ed ex filatoio già Rizzi) e all'immancabile tematica manzoniana (la villa dello Zucco, riedificata in epoca razionalista, è tradizionalmente indicata come presunto palazzo di don Rodrigo). **Si allega in tal senso il pieghevole divulgato in occasione de "I Luoghi del Cuore".**

La presente proposta **verrà resa pubblica**, nell'ottica del coinvolgimento fattivo della popolazione. **Verrà pure condivisa anche con il Soprintendente di zona** al quale si chiede un libero e più competente parere sulle azioni di tutela proposte per i luoghi in oggetto.

Lecco, 31 ottobre 2025

Associazione Giuseppe Bovara  
Archivi di Lecco e della Provincia