

Seduta CC 13.01.2025

MOZIONE

« PROTEGGIAMO LA COLLINA DEL PENZ A PEDRINATE »

Ha destato l'indignazione generale dell'intero quartiere ubicato nel comparto di *via al Laghetto* a Pedrinate l'operazione speculativa che vorrebbe veder sorgere in un'area di pregio al limitare della zona edificabile, tra sentieri, vigneti e vedute verdi, un nuovo invasivo quartiere composto da un elevato numero di casette tutte identiche fra loro e addossate l'una con l'altra, e da edificarsi in serie.

Il progetto in questione intende insediarsi, senza alcun riguardo e rispetto per l'ambiente circostante, in una delle ultime zone verdeggianti rimaste della parte residenziale collinare del nostro Comune.

A oltre un anno dalla presentazione della prima domanda di costruzione, inizialmente sospesa a causa delle opposizioni dell'intero vicinato, alcune modine hanno iniziato a cedere sotto le intemperie, fornendo agli abitanti di Pedrinate e ai molti visitatori della Collina del Penz una triste immagine dell'incombente destino edilizio di questo comparto.

Ora, con l'inizio del nuovo anno e nonostante i forti malumori, pare che i promotori non intendano rinunciare a questo loro progetto speculativo. Sarebbe ora del tutto inopportuno che il Municipio rilasci la licenza in oggetto, poiché ciò innescherebbe il principio secondo il quale la magnifica cornice boschiva del Penz possa essere deturpata con interventi di carattere fortemente urbano come quello proposto e oggetto di controversia.

La popolazione di Chiasso, e non solo, conosce bene la bellezza e la pace dei luoghi interessati da questo progetto, che conducono direttamente alla rete di sentieri del pregiato bosco del Penz, vero e proprio polmone verde del nostro Comune. Proprio in questa località denominata "Morbiasco" sono ancora ravvisabili ultimi piccoli scampoli di un paesaggio rurale e naturale che ha da sempre fortemente caratterizzato la località.

Anche con l'evolversi della società e il sorgere dei nuovi quartieri a carattere residenziale, gli abitanti di *via al Laghetto* hanno avuto la capacità di riuscire a conciliare l'insediamento delle proprie abitazioni con il carattere tipico della campagna che l'ha sempre contraddistinta. Con buon senso e ragionevolezza, l'urbanizzazione del comparto si è fino ad oggi sviluppata nel rispetto di questi valori, prediligendo costruzioni di carattere architettonico particolare e distinto, di ampi spazi liberi e di distanziamenti adeguati, anziché uno sfruttamento anonimo, intensivo e densificato del territorio.

Difatti, l'intento comune degli stessi proprietari dei fondi in oggetto e di tutto il vicinato è sempre stato quello di preservare il paesaggio vigente il loco, edificando unicamente tre, al massimo quattro, abitazioni unifamiliari di un certo pregio, e non di certo sette cubetti che altro non fanno che deturpare tali luoghi e permettere lauti guadagni a persone che non hanno tra l'altro nessun legame con il nostro Comune.

Sarebbe ora un gran peccato, pur non volendo impedire un'edificazione, vedere vanificato tale approccio di valorizzazione e tutela della Collina del Penz, uno degli ultimi paesaggi pregiati ancora esistenti, per vedere sorgere una serie di cubetti a ripetizione, del tutto slegati dal contesto esistente e privi di qualsiasi valore architettonico e paesaggistico.

Laddove il buon senso evidentemente non riesce ad approdare - ed è anzi messo a tacere in favore della massima redditività - occorre senza esitazione regolamentare in modo diverso un tipo di pianificazione che presta purtroppo il fianco a simili speculazioni edilizie del tutto inadeguate per questi luoghi.

Per fare ciò si chiede che il Municipio promuova immediatamente una procedura per studiare e rielaborare un'adeguata pianificazione con parametri edificatori efficaci allo scopo di preservare le caratteristiche di un'urbanizzazione rispettosa dei valori sopra menzionati. A tal scopo si rende opportuna almeno l'introduzione di una norma di attuazione di piano regolatore specifica per la zona in oggetto, che miri a preservare e tutelare il contesto naturale e residenziale già esistente, vietando contenuti a carattere eccessivamente urbano e limitando inoltre il numero dei possibili edifici, anche in ottica di evitare eccessivi transiti veicolari in un comparto a carattere di svago ed escursionistico.

Si propone pertanto l'adozione di un nuovo capoverso dell'art. 42 NAPR che disciplina la zona residenziale unifamiliare a 2 piani (RU2) interessata dalla problematica:

(...)

f. La replica di edifici, a schema o imitazione, non è ammessa.

Si chiede al Municipio di valutare sia l'aggiustamento della norma proposta al fine di perseguire gli scopi di tutela del paesaggio sopra menzionati, sia l'opportunità di elaborare una regolamentazione più complessa con l'adozione di ulteriori modifiche normative (ad esempio diminuendo l'indice di occupazione e/o aumentando le distanze da confine e tra edifici, anche solo per singoli comparti).

Appare doveroso precisare che una diversa regolamentazione della zona non comporterà alcuna svalutazione per i fondi interessati e anzi servirà a preservarne il valore.

Da ultimo, ma non certo per importanza, si chiede infine al Municipio di **sospendere cautelativamente** ogni iniziativa edilizia sui mappali no. 824 e no. 825 RFD Chiasso-Pedrinete fino ad adozione della variante che ne definirà la futura pianificazione.

Ciò permetterà di evitare il ripetersi di situazioni analoghe che potrebbero irrimediabilmente deturpare il paesaggio, che ancora contraddistingue la frazione di Pedrinete e la Collina del Penz per quel loro carattere ameno e armonioso con la natura, che si auspica possa essere preservato anche in futuro.

Con stima.

Giorgio Fonio e Davide Rampoldi