

Castellaccio - nuovo quartiere ?

Recentemente abbiamo appreso dell'intenzione dei proprietari del terreno "Castellaccio" (per chiarezza la parte privata del terreno a lato della casa anziani) di costruire un nuovo quartiere composto da 23 unità abitative, tra villette e appartamenti, un bar e addirittura un asilo nido. Il tutto verrebbe abbellito da spazi verdi a beneficio di chi vi abiterebbe. A tal proposito alleghiamo due articoli molto chiari.

[ARTICOLO CDT 23.06.2025](#)

[ARTICOLO CDT 02.07.2025](#)

Il progetto è in fase di valutazione, ma ha già sollevato i primi malumori sia da parte di alcuni cittadini e della STAN, da parte dei quali il Municipio riceverà al momento opportuno le relative opposizioni. Anche nel nostra chat "Amici PLR" alcuni hanno storto il naso. Tutti hanno sostanzialmente espresso dubbi sulla mancata sensibilità "della società in generale" riguardo al mantenimento delle aree verdi e il "buon vivere", conditi con la consueta domanda ... "dove andiamo a finire?"

L'argomento che proponiamo si lega [all'articolo pubblicato il 07.03.2023 \(il PAC\)](#) su questo portale, che trattava il nuovo concetto di piano regolatore sviluppato dal Cantone, volto a meglio sviluppare le aree già edificate e valorizzare e preservare le aree verdi rimaste sul nostro territorio. Per completezza di informazione vi invitiamo a leggere le linee guida cantonali seguenti:

https://www4.ti.ch/fileadmin/DT/documentazione/DT_DSTM_SST_UPD/Linee_guida_sul_PAC.pdf

L'area di cui si parla è l'area verde libera ed edificabile più vasta del Mendrisiotto e - particolarità non da poco e dettaglio rilevante per il Cantone - i privati non hanno mai espresso la volontà di costruire su questo comparto, salvo ultimamente proprio dopo la notizia del PAC.

Il Comune - non viene mai detto - ha fatto bene i propri compiti e inviato il suo studio sul dimensionamento del PAC Comunale già 3 anni fa al Cantone, individuando le aree soggette ad un possibile dezonamento e le aree mai state soggette ad una espressa volontà edificatoria, valutando le aree edificate ed in disuso, cercando nel contempo di prevedere l'evoluzione della popolazione. Lo studio è stato dormiente a Bellinzona fino ad aprile 2025, ma ora il risultato è chiaro: Novazzano è sovradimensionata per circa il 185 %. In pratica le autorità e i privati saranno chiamati - una volta in vigore il nuovo PR - a limitare le costruzioni, valorizzare le aree già edificate ed in disuso, preservare le aree verdi e - attenzione - a ridurre gli indici di sfruttamento delle proprie abitazioni (pubbliche e private), per rientrare nei parametri cantonali. Ultimo elemento: non è ancora definito nulla riguardo gli indennizzi in caso di "dezonamento" del terreno o limitazioni di indici.

E' un tema ostico, molto vasto e delicato, dato che più di altri va a toccare indelebilmente l'aspetto privato; meriterebbe un serio approfondimento e non solo un testo di poche righe, ma sono dati gli elementi per una discussione.

Il PR di Novazzano purchè "vecchiotto" è ancora in vigore e valido. Se voi foste i proprietari del Castellaccio, trovate corretto che vi siano delle opposizioni volte al rispetto del PAC, anche se quest'ultimo non è ancora in vigore ? Come reagireste se cittadini non per forza confinanti vi imponessero di mantenere "verde" un terreno edificabile e facessero opposizioni creandovi costi e allungando i tempi di realizzazione ? Se la vostra famiglia fosse proprietaria di un bel terreno attualmente edificabile con l'intenzione un giorno di lasciarlo alla nipotina perchè costruisca la sua casa e improvvisamente (dopo averci pagato le imposte) vi vien detto che non potrà costruire, come reagireste ? Potrebbe anche accadere che vogliate sfruttare gli indici del vostro terreno e creare l'appartamento per i genitori anziani. Gli indici li possedete, li avete pagati acquistando il terreno o la casa, avete pagato le relative imposte ma ora non potete più costruire. Come reagireste ? Parecchia

gente vive comodamente nella propria villetta con giardino e piscina, ma davanti alla richiesta di costruzione di altre simili villette, alzano gli scudi. Sareste dunque disposti a vivere in un appartamento in una palazzina, lasciano libera e verde l'area in cui ora avete la vostra abitazione ?

Al contrario non sarebbe un peccato se venisse costruito tutto il costruibile e le aree verdi interne al paese scomparissero ? Sareste propensi a far ristrutturare stabili in disuso per meglio sfruttarli, lasciano "liberi" i terreni per goderne in maniera differente ? E' corretto costruire indiscriminatamente sacrificando prati e boschi, per poi spesso lasciare sfitti o diroccati case o appartamenti (ad esempio centro paese) ? Dato che il PAC sarà cosa acquisita, non ritenete che il Comune debba essere "virtuoso" e cercare di impedire l'edificazione delle ultime aree verdi ? Se accanto alla vostra casa, costruissero un nuovo quartiere poco prima dell'introduzione del PAC, come reagireste ? Se il PAC fosse nato 50 anni fa, probabilmente ora potremo godere di molte più aree verdi e avremmo molte più case plurifamigliari o palazzine. Non ritenete allora che il PAC sia arrivato troppo tardi ?

Scusate se questa volta la "pillola" è più un "pastiglione" :), ma come detto, è un argomento talmente vasto, che poche righe bastano solo a dare una minima idea.

Qualsiasi vostra opinione è bene accetta e con il vostro consenso, verrà pubblicata sul sito. Cercheremo di pubblicare anche le opinioni espresse sulla chat in wattsup.

Novazzano 04.07.2025