



Ris.mun. 3293 del 17 maggio 2022

25 maggio 2022

Rapporto preliminare del Municipio

sulla mozione presentata in data 3 dicembre 2021 dai Consiglieri comunali Gianluca Padlina e Luca Pestelacci sul tema "Tetti verdi e pareti verdi – A livello pianificatorio è il momento di cambiare paradigma"

Al Lodevole Consiglio comunale di Mendrisio,
Egregio Signor Presidente, Gentili Signore ed Egregi Signori Consiglieri,

Ai sensi dell'art. 67 cpv. 2 lett. a LOC, il Municipio deve trasmettere il proprio preavviso sulla mozione citata, presentata in data 3 dicembre 2021 e demandata per esame alla Commissione della Pianificazione, in occasione della seduta di Consiglio comunale del 13 dicembre 2021.

Il Municipio ha demandato la mozione al Dicastero Pianificazione, per esame e preavviso.

Il citato Dicastero in data 5 aprile 2022 ha rilasciato il proprio preavviso evidenziando quanto segue.

Sintesi della mozione

La mozione chiede di favorire l'inverdimento di tetti e pareti degli edifici con priorità per le zone con contenuti lavorativi, produttivi e commerciali, tramite deroghe su vincoli o bonus sugli indici edificatori dati dai vari PR, ritenendo che gli incentivi finanziari attualmente erogati dal Municipio per tale scopo da soli non siano sufficienti.

Per ottenere risultati apprezzabili nel corto termine e nel medio periodo occorre determinare un vantaggio concreto e sostanziale per il proprietario del fondo che si vuole dotare di un tetto o di una facciata verde, permettendo a livello pianificatorio alcune concessioni sulle norme edificatorie vigenti.

È ritenuto infatti dai mozionanti che un aumento della qualità delle aree verdi al suolo sarebbe piuttosto difficile per diverse ragioni e che alcuni proprietari rinuncerebbero ad effettuare interventi di ammodernamento e/o ristrutturazione dei propri stabili, per evitare di dover ossequiare vincoli pianificatori come la soglia minima di area verde entrati in vigore dopo la realizzazione delle costruzioni, preferendo il mantenimento la sostanza edificata esistente, protetta quale situazione acquisita, alla realizzazione di nuovi investimenti.

Richieste della mozione

Il Municipio di Mendrisio è invitato a modificare le NAPR delle zone lavorative concedendo:

- a. la possibilità di realizzare fino al 20% dell'area verde sul tetto delle costruzioni;
- b. un bonus del 5% sulla superficie utile lorda;
- c. la possibilità di considerare solo parzialmente o non considerare lo spessore delle pareti a verde per il calcolo della superficie utile lorda; della superficie edificabile e della superficie edificata;
- d. la possibilità di non computare lo spessore della copertura a verde dei tetti nel computo delle altezze;
- e. la possibilità di non computare lo spessore di eventuale protezioni anti caduta sui tetti, nel caso di tetti verdi calpestabili, nel computo delle altezze.

Considerazioni del Municipio:

1. Cambio di paradigma auspicato della Mozione

Il Municipio condivide le finalità della mozione intesa a promuovere gli interventi di rivestimento a verde di tetti e facciate.

Gli innumerevoli benefici riscontrabili a diversi livelli (termico, atmosferico, energetico, gestione delle acque meteoriche e paesaggistico) che portano questi interventi sono infatti ben noti e sono impliciti quale conseguenza dell'applicazione delle misure contenute nel PDC. Questo strumento esprime infatti la visione strategica in tutti i suoi aspetti per la riqualifica e la promozione del verde urbano sul territorio della Città di Mendrisio.

2. Incentivi finanziari erogati dal Municipio

A partire da gennaio 2018 la Città di Mendrisio eroga un incentivo finanziario per interventi di inverdimento di tetti e pareti esterne, nuovi o esistenti, situati sul territorio cittadino e con una superficie unitaria inverdita di almeno 20 metri quadrati. In particolare:

- Pareti verdi: CHF 55.--/ mq, massimo CHF 5'000.--
- Tetto verde intensivo: CHF 35.--/ mq, massimo CHF 5'000.--
- Tetto verde estensivo: CHF 20.--/ mq, massimo CHF 5'000.--

Si rileva che la Città di Mendrisio è stata una fra le prime in Svizzera e la prima in Ticino a prevedere degli incentivi finanziari per la realizzazione di tetti e facciate verdi. Fino ad ora ci sono state solo due richieste per edifici abitativi nel 2021, per un totale pari a CHF 13'719.-- di incentivi.

3. Cosa avviene nelle altre Città della Svizzera

In molte Città della Svizzera l'obbligo di formazione di tetti verdi è inserito nei diversi regolamenti edilizi già da diversi anni, ciò vale sia per le zone residenziali, sia per le zone lavorative.

In alcuni casi vengono elaborate delle linee guida (Baden, San Gallo, Sion, Basilea, ...) che spiegano i vantaggi dei rivestimenti verdi dei tetti e delle facciate, come realizzarli in modo intensivo o estensivo, e come abbinarli ai pannelli solari, esplicitando l'obiettivo di migliorare aspetti legati alla biodiversità, alla ritenzione idrica e alla produzione di energia elettrica.

In alcuni casi la formazione di tetti verdi è incentivato sotto forma di bonus (variabili da Città a Città), che vengono elargiti una volta sola al momento della realizzazione, analogamente a quanto avviene attualmente a Mendrisio.

Non si conoscono casi in cui la realizzazione di tetti e facciate verdi viene incentivata tramite la concessione di deroghe su indici o parametri edificatori nei termini richiesti dalla mozione.

4. Concetto di area verde nella nuova legge edilizia (LE), Messaggio n. 7823 del 03.06.2020

La proposta di revisione della LE completa la lista degli indici edilizi previsti attualmente con quello di area verde, per consentire di garantire porzioni anche minime di suolo in cui sia possibile l'infiltrazione dell'acqua e la messa a dimora di piante e alberi.

Si sottolinea in particolare che la LE tenderà a meglio tutelare l'area verde, escludendo definitivamente l'ambiguità da un suo possibile uso quale posteggio o deposito anche se con suolo permeabile, e computando all'80% le coperture verdi di edifici interrati, ma solo se presentano uno spessore di terra vegetale di almeno 50 cm.

5. Piano Direttore comunale (PDC)

Lo strumento di carattere strategico del PDC è basato su una nuova sensibilità che, diversamente dalle pianificazioni precedenti che ponevano l'accento sulla quantità edilizia permessa, focalizza sulla qualità dello spazio vuoto la potenzialità per (ri) dare valore aggiunto al territorio della Città, sia che esso si trovi ai margini dell'edificato, sia che si trovi all'interno di zone insediative dense. Inoltre il PDC pone particolare attenzione alle zone dedicate al lavoro del fondovalle, proponendo un'integrazione delle stesse nel "Parco del Laveggio" con l'obiettivo di mantenere e promuovere la formazione di spazi verdi interconnessi a beneficio di tutti gli utenti.

6. Esempio di applicazione degli intendimenti del PDC: Variante del PR Stazione di Mendrisio FFS Rime Brecc

La variante del comparto è il primo tentativo di tradurre a livello pianificatorio quanto postulato a livello strategico dal PDC. Si anticipa che particolare attenzione verrà posta sugli spazi liberi per i quali un nuovo articolo di norma sarà la premessa per introdurre lo sviluppo della maglia verde riqualificante il comparto, mentre l'articolo relativo agli

spazi verdi sarà affiancato da un nuovo concetto di area permeabile con vegetazione. Con tale variante verrà pure proposto per la prima volta l'inserimento nelle norme pianificatorie di un vincolo per il rivestimento a verde dei tetti piani, sia in occasione di nuovi edifici, sia in occasione di manutenzione straordinaria.

7. Risposta alle puntuali alle richieste della Mozione

In merito alle richieste della mozione e in considerazione di quanto precedentemente espresso, si rileva quanto segue:

- a. Possibilità di realizzare fino al 20% dell'area verde sul tetto delle costruzioni
Con la densificazione delle aree urbane e la conseguente impermeabilizzazione del suolo, lo spazio a terra da dedicare al verde appare sempre più scarso. Accanto a misure come l'inverdimento di tetti e facciate, che assumono un ruolo sempre più importante, le politiche e le direttive attuali dedicano sempre più particolari attenzioni al mantenimento e laddove ancora possibile all'incremento di aree verdi al suolo.
In considerazione di quest'ultimo aspetto (vedi anche i punti 4 e 5), la proposta dei mozionanti non appare perseguibile. Si ritiene infatti che tutti i presupposti che tendano ad un'erosione seppur in misura minima di aree verdi, debbano essere evitati.
- b. Un bonus del 5% sulla superficie utile lorda
La concessione di un bonus edificatorio porterebbe ad un aumento della contenibilità delle Unità Insediative (UI) delle zone coinvolte, almeno da un punto di vista teorico. Anche in considerazione dell'entrata in vigore della scheda R6 del PD, che chiede ai Comuni di ridimensionare i propri PR se presentano riserve eccessive (più del 120% rispetto all'ipotesi di crescita delle UI a 15 anni), non si ritiene opportuno concedere bonus di questo genere.
- c. La possibilità di considerare solo parzialmente o non considerare lo spessore delle pareti a verde per il calcolo della superficie utile lorda della superficie edificabile e della superficie edificata
In considerazione che il rivestimento verde delle facciate è un elemento aggiuntivo all'edificio e che non funge direttamente per scopi funzionali legati allo stesso, si ritiene che la superficie occupata dal verde in facciata possa essere totalmente esonerata dal calcolo degli indici.
- d. La possibilità di non computare lo spessore della copertura a verde dei tetti nel computo delle altezze
Si ritiene che la maggiorazione di spessore che richiede un tetto verde rispetto a un tetto tradizionale possa non venir computato. Vedi punto c.
- e. La possibilità di non computare lo spessore di eventuali protezioni anti caduta sui tetti, nel caso di tetti verdi calpestabili, nel computo delle altezze
Si ritiene che lo spessore di eventuali protezioni anti caduta sui tetti, possa essere totalmente esonerata nel computo delle altezze. Vedi punto c.

Conclusione

Il Municipio riconosce la bontà delle richieste dei mozionanti tese a incentivare la formazione di tetti e facciate verdi, ciononostante non condivide il principio di promuoverla tramite bonus edificatori.

Sul modello già intrapreso da altre Città della Svizzera (es. Baden), si ritiene che la formazione di tetti verdi debba essere vincolata tramite l'inserimento di una nuova norma pianificatoria estesa a tutte le zone insediative della Città, sia lavorative, che residenziali e che la stessa debba valere anche in occasione di manutenzioni straordinarie. Sarà pertanto intenzione del Municipio valutare le modalità per introdurre tale vincolo nei PR della Città. Si ritiene che questa proposta sia coerente con le strategie di riqualifica paesaggistica promosse dal nuovo PDc.

La variante di PR in corso del comparto Stazione FFS, Rime Brecc di Mendrisio, che coinvolge un quartiere a vocazione mista, sarà il primo esempio di implementazione in un PR delle strategie promosse dal PDc, che in particolare promuove la formazione del verde in tutti i suoi aspetti, compresa la copertura verde dei tetti piani.

Fatte le precedenti considerazioni, il Municipio chiede di non accogliere la mozione per gli aspetti sopraccitati.

Con osservanza.

Per il Municipio

Samuele Cavadini
Economista aziendale SUP
Sindaco

Massimo Demenga
Lic. rer. pol.
Segretario