



Rapporto Commissione della pianificazione
6.07.2023

Rapporto della commissione della pianificazione 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”

Egregio Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali,

il presente rapporto ha per oggetto la mozione, presentata in data 3 dicembre 2021 dai Consiglieri comunali Avv. Gianluca Padlina e Avv. Luca Pestelacci sul tema “*Tetti verdi e pareti verdi – A livello pianificatorio è il momento di cambiare paradigma*” e demandata per esame alla presente Commissione della pianificazione in occasione della seduta di Consiglio comunale del 13 dicembre 2021.

La Commissione della pianificazione si è riunita in data 11 gennaio 2023 e 22 marzo 2023 per l'analisi della suddetta mozione sentendo anche i mozionanti Avv. Gianluca Padlina e Avv. Luca Pestelacci.

1. 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 prevedere il riconoscimento di un incentivo concreto e sostanziale per il proprietario di un fondo sul quale è presente un edificio che, potenzialmente si presterebbe ad accogliere un tetto o una facciata verde. Analogamente a quanto già previsto per incentivare gli interventi a favore dell'efficienza energetica degli stabili, si ritiene che una via efficace possa essere quella di intervenire sui parametri edificatori previsti a livello pianificatorio.

I mozionanti ritengono che, senza la concessione di alcun vantaggio per i proprietari interessati, la possibilità di vedere inverditi tetti e pareti degli stabili presenti nelle aree industriali resterebbe puramente teorica e non troverebbe alcuna attuazione. Ciò

sarebbe il caso anche qualora si decidesse di inserire nelle NAPR un obbligo in tal senso, visto e considerato che ai privati sarebbe sempre data la possibilità di invocare la tutela delle situazioni acquisite per conservare gli edifici nel loro attuale stato di situazione.

Affinché i privati proprietari di stabili decidano effettivamente di rinverdire i tetti delle costruzioni esistenti, rispettivamente di dotare di tetti e pareti verdi le nuove costruzioni, quali vantaggi concreti i mozionanti propongono quanto segue:

- ✓ la possibilità di realizzare fino al 20% dell'area verde sul tetto delle costruzioni;
- ✓ la concessione di un bonus del 5% sulla superficie utile lorda;
- ✓ 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;
- ✓ 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 eventuali protezioni anticaduta sui tetti,
- ✓ nel caso di tetti verdi calpestabili, nel computo delle altezze.

I mozionanti ritengono che il meccanismo debba essere implementato da subito dando priorità alle zone che accolgono contenuti lavorativi, produttivi e commerciali sia riprendendolo nell'ambito delle procedure pianificatorie in corso, sia promuovendo puntuali revisioni di Piano regolatore, finalizzata ad ottenere una modifica delle disposizioni determinanti all'interno delle NAPR di singoli quartieri, comparti o zone.

La mozione in ogni caso contiene richieste generiche, nel senso che non prevede ancora l'esatto tenore che le nuove NAPR dovranno avere. Al riguardo, sarà libertà del pianificatore trovare la migliore soluzione al fine di implementare i principi della mozione.

2. Richieste della mozione

Con l'approvazione della mozione il Municipio di Mendrisio è tenuto a procedere all'allestimento delle varianti di Piano regolatore necessarie per giungere ad una modifica delle NAPR delle zone lavorative toccate, prevedendo:

- 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.

3. Preavviso del Municipio

Ai sensi dell'art. 67 cpv. 2 lett. a LOC, il Municipio ha trasmesso il proprio preavviso sulla mozione in oggetto, che era stata demandata al Dicastero Pianificazione per esame e preavviso, indicando quanto segue:

A titolo generale 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.

Relativamente alle specifiche richieste della mozione il Municipio 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 ciò, il Municipio ritiene che la proposta dei mozionanti non appare perseguibile ritenendo che le erosioni, seppur in misura minima, di aree verdi debbano essere evitate.

b. Un bonus del 5% sulla superficie utile lorda

L'esecutivo ritiene che 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 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, il Municipio 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

L'esecutivo sostiene che la maggiorazione di spessore che richiede un tetto verde rispetto a un tetto tradizionale possa non venir computato.

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

Il Municipio osserva che lo spessore di eventuali protezioni anti caduta sui tetti, possa essere totalmente esonerata nel computo delle altezze.

In conclusione, pur riconoscendo la bontà delle richieste dei mozionanti tese a incentivare la formazione di tetti e facciate verdi, l'esecutivo comunale ha indicato di non condividere il principio della loro incentivazione per il tramite della concessione di bonus edificatori, ma piuttosto che la formazione di tetti verdi debba essere imposta obbligatoriamente con l'inserimento di una nuova norma pianificatoria estesa a tutte le zone insediative della Città, sia lavorative, che residenziali. Il tutto precisando che la stessa dovrebbe trovare applicazione anche in occasione di manutenzioni straordinarie di stabili esistenti. L'esecutivo propone pertanto di non accogliere la mozione ma rileva che è sua intenzione valutare le modalità per introdurre tale vincolo nei PR della Città.

4. Valutazioni della maggioranza dei membri della Commissione

La maggioranza della Commissione della pianificazione condivide le richieste presentate nella mozione e, pur consapevole delle incertezze attualmente presenti a livello pianificatorio, legate all'implementazione della Scheda R6 del Piano direttore cantonale, ne preavvisa favorevolmente l'accoglimento.

Per la maggioranza della Commissione l'aspetto decisivo è quello relativo al fatto che, senza prevedere incentivi concreti, l'auspicata riconversione a verde di tetti e pareti degli edifici presenti nelle zone lavorative dei vari Quartieri della Città, ben difficilmente potrebbe vedersi concretizzata.

Se la via dei semplici incentivi economici è già stata sperimentata e non ha prodotto effetti concreti, quella degli incentivi a livello di parametri edificatori, prevista dagli artt. 40a e 40b della Legge edilizia cantonale (LE) e dall'art. 40 cpv. 4 del Regolamento della legge edilizia (RLE), il cosiddetto bonus "CECE", si è invece già dimostrata efficace in materia di efficienza energetica degli stabili.

Con riferimento alle preoccupazioni espresse dal Municipio riguardo ad una possibile diminuzione dell'area verde al suolo e conseguenti possibili problematiche a livello di permeabilità del suolo, la Commissione rileva anzitutto che sarà possibile realizzare sul tetto unicamente al massimo il 20% dell'area verde prevista dalle NAPR. Inoltre, vi sono tutta una serie di accorgimenti tecnici che permettono una corretta gestione dello smaltimento delle acque meteoriche. L'esperienza ha peraltro dimostrato che la formazione di aree verdi sui tetti è suscettibile di rallentare il deflusso delle acque meteoriche in caso di forti precipitazioni. Inoltre, a livello normativo, se ritenuto necessario, sarà possibile prevedere di richiedere ai privati la presentazione di analisi idrogeologiche o di permeabilità, come già ora avviene nell'ambito delle procedure edilizie per quanto attiene alla verifica degli aspetti progettuali che riguardano lo smaltimento delle acque meteoriche. Si tratta in ogni caso di aspetti che potranno essere approfonditi in sede di elaborazione delle varianti pianificatorie, tenendo conto delle particolarità dei singoli comparti.

5. Conclusioni

Alla luce di tutto quanto sopra, i firmatari del presente rapporto chiedono formalmente che il lodevole Consiglio comunale abbia ad accogliere la mozione con il dispositivo proposto.

Per la Commissione della pianificazione, a maggioranza

Daniele Fumagalli, relatore
Patrick Valtulini, relatore
Bea Engeler
Andrea Carri
Gianluca Padlina

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized letter 'P' with a vertical line through it and a horizontal line at the top, followed by a small dot.

