



Preavviso della CFNP

Piano di quartiere in località Cà del lago a Gandria; Procedura DC preliminare con procedura ordinaria, Comune di Lugano, TI

Data:	02.10.2008
Indirizzo:	Dipartimento del territorio Ufficio della natura e del paesaggio Stabile amministrativo Viale Stefano Franscini 17 6501 Bellinzona
Copia p. c. a:	- UFAM, Divisione Natura e paesaggio - UFC, Sezione patrimonio culturale e monumenti storici

1. Motivo del preavviso

Con lettera del 30 giugno 2008 l'Ufficio della natura e del paesaggio del Cantone Ticino ha sottoposto il Piano di quartiere in località Cà de lago a Gandria concernente la costruzione di nuovi stabili abitativi alla CFNP per preavviso. Il progetto è situato all'interno dell'oggetto n. 1812 "Gandria e dintorni" dell'Inventario federale dei paesaggi, siti e monumenti naturali d'importanza nazionale (IFP). Il villaggio di Gandria è altresì iscritto nell'Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS) quale oggetto d'importanza nazionale. La presente perizia si basa sull'articolo 17a della legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio (LPN).

2. Documenti di riferimento

La CFNP formula il suo preavviso sulla base dei documenti seguenti:

- Domanda di costruzione preliminare ordinaria Piano di quartiere, progetto ai mappali 216/217/728/229/230, arch. Giorgio Giudici, del 20.04.2008, comprendente: Estratto mappa 1:25'000; Superficie utile lorda, 1:500; Assonometria; Planimetria 1:500; Vista sud-est 1:200; Livelli 1:200 (7 piani); Sezioni 1:200 (3 piani); Fotomontaggi (due).
- Relazione tecnica, arch. Giorgio Giudici, maggio 2008.
- Formulario di trasmissione atti domanda di costruzione, del 10.06.2008.
- Comune di Mandria, Piano regolatore, Norme di attuazione, febbraio 1992.

- Estratto piano regolatore di Mandria, del 30.06.2008.
- Lettera dell'Ufficio della natura e del paesaggio alla CFNP del 30.06.2008.

In data 08.08.2008, una delegazione della CFNP ha effettuato un sopralluogo in presenza di rappresentanti della Commissione del paesaggio del Cantone Ticino e dell'Ufficio della natura e del paesaggio del Cantone Ticino.

3. Gli oggetti protetti d'importanza nazionale

L'oggetto IFP n. 1812 "Gandria e dintorni"

L'oggetto IFP n. 1812, "Gandria e dintorni", è descritto nell'inventario federale come „*Pendio scosceso sul lago di Lugano con pittoresco villaggio di pescatori. Calcarei grigi del Giurassico inferiore. Vegetazione insubrica rigogliosa con elementi floristici submediterranei ed illirici. Fitocenosi termofile rare in Svizzera: bosco xerofilo a carpino nero (Ostrya carpinifolia) e orniello (Fraxinus ornus), prato secco a Andropogon gryllus. Specie notevoli: Campanula bononiensis, Galium purpureum, Celtis australis, come pure alcune altre sfuggite alla coltivazione nei giardini e inselvatichite: Ailanthus glandulosus, Cotinus coggygia, Opuntia humifusa, Agave americana, Erigeron karvinskianus.*”

L'oggetto IFP è principalmente caratterizzato dal ripido pendio del Monte Brè che si innalza dalle rive del Lago di Lugano e che offre un quadro paesaggistico prestigioso. A parte alcune pareti di roccia e l'area del paese di Gandria, il pendio è oggi completamente boscato. Grazie al sottosuolo calcareo, all'esposizione e alla situazione climatica speciale vi si riscontra una vegetazione termofila pregiata e rara a livello svizzero, come descritto sulla scheda IFP. Le pareti rocciose offrono uno spazio vitale a numerose specie xerofile, animali e vegetali, protette o degne di protezione. La parte meno ripida e con un terreno più profondo, situata soprattutto sopra il nucleo di Gandria, è stata coltivata a vigneto fino alla seconda guerra mondiale circa. In seguito, essa si è rimboschita naturalmente con le associazioni vegetali termofile, dominate da carpino nero e orniello d'elevato valore ecologico, descritte sopra. La configurazione a terrazzi delle parcelle è ancora presente e si può ancora in parte osservare l'esistenza di muri a secco. I valori del villaggio di Gandria quale sito d'importanza nazionale nell'inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere ISOS sono descritti nel capitolo successivo del presente preavviso. L'oggetto IFP è praticamente privo di opere tecniche con impatto paesaggistico negativo. Ad eccezione della strada cantonale e delle opere ad essa annesse (ponti, gallerie, posteggi, stazioni di servizio, etc.), vi si trova una linea ad alta tensione, che collega Gandria con il villaggio di Brè.

In base a questi elementi, la CFNP definisce i seguenti obiettivi di protezione per l'oggetto IFP n. 1812:

- Conservazione integrale del paesaggio, praticamente esente da installazioni tecniche, con i suoi elementi naturali e antropici.
- Conservazione integrale della situazione topografica, in modo particolare delle imponenti pareti rocciose e degli affioramenti geologici, e della strutturazione parcellare del territorio, caratteristici del paesaggio pittoresco di Gandria.
- Conservazione integrale del villaggio di Gandria e dei suoi dintorni in base alle raccomandazioni formulate nell'ISOS.
- Conservazione integrale degli elementi naturali di grande valore ecologico, segnatamente della peculiare vegetazione insubrica descritta sulla scheda IFP.

Il villaggio ISOS d'importanza nazionale Gandria

Il villaggio di Gandria, oltre a essere menzionato direttamente sulla scheda IFP come "pittoresco villaggio di pescatori", è pure inserito nell'inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS), dove è classificato di valore nazionale. Il villaggio è caratterizzato da un nucleo a struttura compatta, chiuso da un fronte ininterrotto che si affaccia direttamente sul lago. Il nucleo è attorniato da ripidi pendii utilizzati come giardini o vigneti, sui quali sono sorte negli ultimi decenni diverse costruzioni. Sia le qualità situazionali che quelle spaziali sono valutate dall'ISOS come eccezionali in ragione della

topografia ripida che offre solo spazi stretti per le costruzioni. Le qualità storico architettoniche sono valutate come buone.

Il progetto da valutare è ubicato all'interno dell'intorno II definito quale *Ripido ciglio prativo, a macchia e con alberi da frutto, in parte terrazzato, un tempo coltivato* adiacente al perimetro edificato 1 *Vecchio nucleo compatto con case del 17./18. secolo spesso ristrutturate e trasformate durante il 19. secolo* e all'intorno I *Riva percorsa da sentiero definito da basso muro a lago ed alto muro a arcate cieche verso monte*, caratterizzato dal cimitero e dalla cappella San Rocco, costruita nel 1645.

L'ISOS ha classificato l'intorno II come parte indispensabile per il valore dell'insediamento e ha stabilito lo scopo di conservazione massimo "a", che prevede di salvaguardare lo stato esistente come spazio libero, conservare le costruzioni antiche essenziali al sito e sopprimere le alterazioni. I suggerimenti generali dell'ISOS raccomandano di mantenere tale zona come non edificabile e di formulare prescrizioni severe per le costruzioni direttamente legate all'ubicazione. Per le trasformazioni di edifici antichi sono inoltre richieste prescrizioni particolari. Dalle disposizioni dell'ISOS risulta che l'obiettivo principale è di mantenere il perimetro dell'intorno II nel suo stato attuale.

La CFNP ha stabilito i seguenti obiettivi di protezione per la parte dell'oggetto ISOS toccata dal progetto:

- Conservazione integrale del villaggio di Gandria e dei suoi dintorni.
- Conservazione dell'intorno II quale spazio libero non edificabile.
- Tutelare le costruzioni esistenti proteggendole da perturbazioni causate da nuove costruzioni.
- Salvaguardia degli spazi liberi da edificazioni all'interno del perimetro del villaggio.
- Ripristino delle qualità di paesaggio rurale tradizionale di tali spazi liberi (muri a secco, culture appropriate (orti, uliveti, ecc.).
- Eliminare gli elementi che alterino l'aspetto dell'insediamento e dei suoi dintorni.

4. Progetto

Il progetto è situato sui mappali no 216, 217, 728, 229 e 230 del Comune di Lugano, sezione di Gandria adiacenti al nucleo del villaggio di Gandria e che comprendono un'area totale di 2500 mq. Il progetto prevede la costruzione di 13 appartamenti (9 abitazioni primarie e 4 secondarie) e di circa 30 posteggi sotterranei serviti da un monta-auto. L'edificato si suddivide in due corpi principali, a loro volta suddivisi in due, a proporre quattro volumi paragonabili fra loro che scalano fra loro di un piano crescendo verso il lato Est. I quattro volumi si sviluppano ognuno per quattro piani fuori terra. Nel loro baricentro sorge il volume dei monta-auto. I singoli appartamenti si rivolgono verso l'affaccio-lago con ampie vetrate e delle balconate. Parte dei volumi propone l'utilizzo del tetto quale terrazza.

5. Valutazione

Il villaggio di Gandria è inserito nell'Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS) quale oggetto d'importanza nazionale. In merito a questo Inventario federale, allestito ai sensi dell'art 5 LPN, nel quale figurano sia gli insediamenti d'importanza nazionale, sia quelli d'importanza regionale, si pone in risalto il fatto che Gandria si situa nella sfera più alta e significativa degli insediamenti d'importanza nazionale.

Per quanto concerne i singoli elementi di giudizio che concorrono alla formulazione della valutazione globale inerente agli insediamenti nella Svizzera italiana situati in una posizione di pendio ripido si menzionano in particolare: la qualità e la tipicità, per una determinata regione, dei singoli edifici di un insediamento; la presenza di una gerarchia accentuata e ben mantenuta della rete stradale originaria; la presenza di scalinate e di spazi non edificati all'interno del perimetro dell'insediamento

Tra i diversi insediamenti aventi queste caratteristiche, situati sia nei pendii ripidi di paesaggi montani, quali la Val Verzasca o la Valle Maggia, o in paesaggi lacustri, quali i laghi Ceresio o Verbano, tutti questi luoghi sono d'importanza nazionale qualora, oltre a queste caratteristiche intrinseche, siano posizionati in un ambiente circostante privo di edificazioni. Per quanto concerne l'insediamento di Gandria, esso adempie pienamente a tutte queste condizioni ed è perciò incondizionatamente un luogo d'importanza nazionale ai sensi dell'inventario ISOS.

Oltre a ciò Gandria rispetta e adempie pienamente ai criteri di giudizio per luoghi situati in un paesaggio lacustre e cioè: la qualità della riva di lago; la qualità degli spazi non edificati che attorniano il sito; la relazione tra l'ambiente circostante e l'ambiente edificato; la qualità del luogo e la disposizione dell'edificato; le transizioni tra il paesaggio edificato e non edificato.

L'elevatissima qualità paesaggistica di Gandria risulta dal fatto che questo villaggio adempie in modo ottimale tutti i criteri qualitativi per luoghi situati in pendii di paesaggio lacustre. Per questa ragione il villaggio di Gandria è pure situato al centro dell'oggetto no. 1812 dell'Inventario federale dei paesaggi e siti naturali d'importanza nazionale.

I seguenti fattori concorrono inoltre alla motivazione inerente il pregio di Gandria:

- la riva del lago è completamente libera da qualsiasi traffico veicolare e raggiungibile unicamente a piedi o tramite battello. La via che costeggia la riva, inserita in una situazione di pendio assai ripido, si apre solo a brevi sprazzi sul lago, laddove non è dominata da murate o terrazzamenti a valle della stessa.
- L'edificato storico si presenta tramite una silhouette praticamente intatta, i cui bordi si delimitano in modo chiaro dalla topografia degli ambienti terrazzati circostanti.
- Lo sguardo dal lago su Gandria spazia dalla compattezza dell'edificato al centro del nucleo all'edificazione più sobria verso la chiesa e l'area del cimitero. Pur essendo gli edifici ad est del centro a maggior distanza tra di loro, e con spazi verdi e giardini maggiormente visibili dal lago, le due parti del villaggio formano un insieme essendo i giardini ad est del villaggio delimitati da terrazzamenti e mura di sostegno che riflettono, nel loro insieme, le caratteristiche dell'edificato compatto del nucleo centrale.
- Le aperture delle finestre verso il lago sono particolarmente armoniose poichè praticamente senza contrasti che ne altererebbero il carattere di compostezza. Persino la chiesa non si pone particolarmente in risalto ed è ben inserita nell'insieme.
- Gli spazi edificati e non che compongono il sito di Gandria formano un agglomerato particolarmente armonioso, ciò che è pure il caso per il sito di Gandria nella sua totalità rispetto al paesaggio non edificato circostante, paesaggio rurale tradizionale unico nella sua bellezza e funzionalità, dove spiccano gli uliveti rimessi ultimamente a nuovo e che ridanno al paesaggio culturale circostante Gandria il carattere che andava vieppiù perdendosi negli ultimi decenni.
- Il paesaggio rurale, gestito dall'uomo, con gli innumerevoli muri a secco, di grande importanza anche nell'ottica del mantenimento di un'alta biodiversità, si dissolve poi verso monte, per lasciarsi riprendere dall'ambiente boschivo tipico dell'abbandono di attività rurali.
- Di particolare rilievo inoltre il fatto che le Cantine di Gandria, situate sulla sponda opposta del lago, formano un insieme ineluttabile con il villaggio stesso, conferendo alla sua silhouette, provenendo sul lago dalle Cantine stesse, un effetto che oltrepassa sia fattori estetici, sia turistici, e cioè quello di formare un'entità tra le Cantine di Gandria ed il villaggio di Gandria elementi indissociabili dello stesso paesaggio rurale tradizionale dove il suolo (utilizzo agricolo, uliveti, vite) e l'acqua (pesca, villaggio di pescatori) si uniscono in un insieme unico a livello nazionale.

Per tutti questi motivi Gandria è da considerare quale uno tra i più significativi villaggi situati in riva di lago a livello nazionale. Analogamente a Morcote, Gandria è uno dei due villaggi semplicemente più emblematici del Cantone Ticino.

L'edificazione oggetto di questo preavviso stravolgerebbe l'unicità del villaggio di Gandria. La silhouette verrebbe alterata in modo gravoso. La perdita dello spazio libero in oggetto tramite nuove edificazioni comporterebbe un contraccolpo violentissimo allo sviluppo armonioso ed al rispetto di quanto edificato nella storia dello sviluppo di questo incantevole borgo dal disegno estetico di assoluta unicità.

Il progetto sottoposto non è dunque in alcun modo compatibile, e non lo sarà nemmeno in altra forma o modifica, a qualsiasi criterio oggettivo inerente allo sviluppo armonioso ed al rispetto degli spazi edificati e non edificati che formano l'insediamento d'importanza nazionale di Gandria. Il progetto non risulta quindi compatibile con gli obiettivi di protezione sopra menzionati.

Lo spazio non edificato in oggetto potrebbe invece essere senz'altro incluso nel progetto di rivitalizzazione del paesaggio culturale non edificato attualmente in esecuzione nel villaggio stesso, riattando i muri a secco ed eseguendo interventi confacenti ai criteri del sentiero degli ulivi, comprovata etichetta di primissimo ordine per la città di Lugano ed il suo turismo.

6. Conclusioni e richieste

Sulla base dei documenti presentati e del sopralluogo, la CFNP conclude che il progetto presentato arrecherebbe un danno molto importante sia al paesaggio (oggetto IFP n. 1812) che al sito costruito ISOS d'importanza nazionale. La CFNP è dell'avviso che nessuna modificazione del progetto può permettere di ridurre il forte impatto negativo.

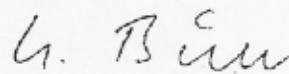
La Commissione sottolinea inoltre che tutti gli spazi oggi ancora liberi da costruzioni a Gandria devono essere imperativamente mantenuti non edificati per salvaguardare il paesaggio e il sito costruito d'importanza nazionale.

La CFNP chiede quindi che non sia rilasciata nessuna licenza edilizia per un progetto sui mappali in questione e che la conservazione del villaggio di Gandria con i suoi dintorni sia definitivamente assicurata con gli strumenti cantonali e comunali della pianificazione del territorio adeguati.

La Commissione chiede di essere informata sugli sviluppi del progetto.

COMMISSIONE FEDERALE PER LA PROTEZIONE DELLA NATURA E DEL PAESAGGIO

Il Presidente



H. Böhl

Il Segretario



F. Guggisberg