



MUNICIPIO

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 9754

concernente la valorizzazione e la sistemazione del comparto di Gandria - Interventi paesaggistici e colturali diversi - Acquisto fondo privato con accesso al lago - Progettazione piazza di giro, accesso al paese - Credito fr. 1'350'000.--

Lugano, 5 ottobre 2017

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

Introduzione

Il villaggio di Gandria e i suoi dintorni rivestono grande importanza per la Città di Lugano, data la particolarità e la bellezza del luogo, e meritano grande attenzione per la loro salvaguardia e valorizzazione.

Gandria è inserita nell'Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS), dalla cui scheda riportiamo la breve nota introduttiva: "*Villaggio originariamente di pescatori ed agricoltori, sulla riva del lago ai piedi del Monte Brè, con gli edifici in forte pendio, un tempo accessibile preferenzialmente da lago. Oggi ha una decisa notazione turistica grazie al grande valore situazionale e all'affascinante spazialità interna [...]* ".

In effetti, solo nel 1951 il nucleo di Gandria fu collegato alla strada internazionale realizzata nel 1936. Prima di allora vi si accedeva via lago o dal sentiero che lo costeggia. Inoltre l'intero comparto di Gandria, compreso tra il confine di Stato e il quartiere di Castagnola, è attualmente iscritto nell'Inventario federale dei paesaggi e dei monumenti naturali d'importanza nazionale (oggetto no. 1812, Gandria e dintorni).

Il paesaggio di Gandria è caratterizzato da terrazzamenti con culture e muri a secco sin dai tempi antichi. Numerosi fonti testimoniano la coltivazione dell'olivo a Gandria, presente sin dal '300. In tempi più recenti, grazie anche all'azione di associazioni (Amici dell'olivo, Fondo per il sito naturalistico e archeologico, Pro specie rara) e di privati cittadini (da citare fra tutti il compianto Erico Besomi, che con grande passione e tenacia ha promosso e sostenuto la causa), si è portato avanti un progetto di reintroduzione della coltivazione dell'olivo.

La reintroduzione degli oliveti a Gandria è pertanto iniziata nel 1999, con la prima tappa in zona Rozza, promossa dall'allora Comune di Gandria e finanziata dal Fondo svizzero del paesaggio e dal Cantone. Le tappe si sono susseguite negli anni, fino all'ultima in zona Furmigheta nel 2009.

I sedimi occupati dagli oliveti si trovano sia su terreni pubblici, di proprietà comunale o cantonale, sia su terreni privati. Negli anni sono state messe a dimora 306 piantine d'olivo sul territorio considerato.

Come conseguenza del progetto si promuove tuttora il "Sentiero dell'olivo", percorso che si snoda tra le varie piantumazioni e che è stato inaugurato nel 2002.

Si tratta di un sentiero escursionistico facile, con una lunghezza di 3.5 km e un dislivello massimo di 90 m, che attraversa paesaggi di rara bellezza. Da sempre è di grande rilevanza turistica: è presentato in varie guide turistiche ed è il primo sentiero proposto nella pubblicazione di Lugano Turismo *Sentieri Tematici*.

La Divisione Spazi Urbani (DSU) ha avviato nel 2015 un importante progetto di tutela delle specie vegetali e animali particolari che caratterizzano l'ambiente unico del sentiero di Gandria, come pure per il recupero del prato secco Trivelli, oggetto no. 1976 dell'Inventario federale dei prati secchi di importanza nazionale.

Entrambi i progetti sono condotti in collaborazione con l'Ufficio natura e paesaggio e sostenuti in maniera rilevante dal Cantone e dalla Confederazione. Sono atti alla conservazione di numerose specie vegetali e animali molto rare e iscritte nella "Lista rossa" delle specie minacciate in Svizzera. Molte di queste specie necessitano di condizioni particolari per poter sopravvivere e riprodursi, pertanto una gestione adatta alle esigenze ecologiche delle specie è fondamentale per permetterne la conservazione.

Le modalità di gestione del sentiero sono state radicalmente modificate rispetto al passato e sono oggi molto "naturali", con un numero di sfalci decisamente inferiore a prima e con un occhio di riguardo alla ricchezza naturalistica del sito.

Nel corso del 2016 la DSU ha dato mandato per uno studio di valorizzazione e di sistemazione del comparto di Gandria, che permettesse un'analisi della situazione attuale e fornisse lo strumento necessario per pianificare gli interventi da mettere in atto. Lo studio è finalizzato alla valorizzazione del territorio e al paesaggio, recuperando i progetti iniziati nel passato (quali il sentiero dell'olivo), la sistemazione dei muri a secco e dei terrazzi, la rete dei percorsi, gli accessi al villaggio (sia dal lago che dalla strada), l'arredo urbano, oltre che dando un futuro agli stessi con la promozione di un piano di gestione su più anni gestito dalla Città.

Lo studio, viste le diverse peculiarità del sito e i diversi ambiti da sviluppare, è stato assegnato a uno studio d'ingegneria ambientale e ad un architetto.

Inquadramento

La localizzazione geografica, all'interno della quale si collocano l'analisi e il progetto in questione, si sviluppa dalla località di San Domenico fino al posteggio sulla strada cantonale. Il percorso che collega San Domenico a Gandria è peraltro pure inserito nell'Inventario delle vie di comunicazione storiche regionali e locali della Svizzera.

Analisi

L'analisi vuole sviscerare e risolvere diversi temi, qui di seguito riportati.

1. Stato attuale degli oliveti

Le varie tappe dell'impianto sono ora in pessimo stato; molte piante sono morte e non sono state sostituite. Palesi sono i segni di una gestione non corretta e superficiale, o quanto meno progressivamente ridotta fino ai minimi termini.

La gestione era a carico del già citato Fondo per il sito naturalistico e archeologico di Gandria (SNAG) con il sostegno della Città, ma col tempo la gestione già precaria è andata scemando.

Quest'anno la DSU ha provveduto a dare mandato per la gestione degli alberi e del sentiero, per iniziare il recupero agronomico e paesaggistico, sostenendo i costi con i conti ordinari. Attualmente i contratti d'affitto dei mappali privati su cui sono presenti le piante, alcuni dei quali sono stati conclusi direttamente con il fondo SNAG, sono da ridefinire integralmente tramite il Comune. I responsabili della DSU hanno pertanto contattato i proprietari per presentare il progetto e proporre un contratto nuovo con la Città: a parte un proprietario che non si è potuto raggiungere, tutti gli altri hanno accettato la proposta.

2. Muri a secco

Una grande quantità di muri necessita urgentemente di essere messa in sicurezza. Gravi sono i problemi di stabilità, molti sono i crolli e molti tratti risultano diroccati.

3. Accessi al villaggio

Gli accessi dal posteggio e dal lago necessitano di manutenzione, ma soprattutto dell'elaborazione di un nuovo concetto che ne migliori l'aspetto, attualmente poco qualificante.

4. Percorsi

L'attuale sistemazione dei percorsi (camminamenti, corrimani, parapetti) presenta una varietà di soluzioni, parecchie delle quali di scarsa qualità e in cattivo stato di conservazione. Si rende necessaria la revisione del sistema dei parapetti e l'elaborazione di un concetto maggiormente unitario che renda riconoscibile il percorso.

A livello di sicurezza alcune protezioni non sono a norma, per cui risulta necessaria la loro sostituzione. Il tutto gestito per il particolare e delicato contesto in cui si va ad intervenire. Evitando maldestri interventi come già accaduto il passato, ad esempio quando è stato intonacato il muro del cimitero, o degli interventi sui muri a secco poco consoni al contesto

5. Servizi e arredo urbano

Le attuali sedute che s'incontrano lungo il percorso sono di diverse tipologie, con panchine in legno di vari modelli oppure in pietra. Alcune di queste versano in un cattivo stato di conservazione. La loro distribuzione sul percorso appare casuale, non supportata da un concetto di percorso o di fruizione del paesaggio. I servizi igienici pubblici, soprattutto in piazza a Gandria, hanno bisogno di un aggiornamento.

6. Segnaletica

Sul percorso si trovano 18 tavole informative sul Sentiero dell'olivo e sulla sua coltivazione. Molte di esse versano in cattivo stato.

La nuova gestione naturalistica del sentiero, attuata per favorire e proteggere l'alto valore naturale del sito, non è ancora presente e va pianificata.

Progetto

Esso prevede la valorizzazione e la sistemazione del sentiero dell'olivo e di tutto ciò che è a questo connesso (piante d'olivo, muri a secco, percorsi, ecc.), con interventi agronomici mirati, al fine di migliorare la produttività e lo stato degli oliveti.

Sarà messo in atto un piano di gestione su più anni, sia per la produttività degli alberi, sia per i terrazzi prativi, sia per i sentieri, come anche per i muri a secco.

Si opererà una riqualifica degli accessi al villaggio. L'accesso dalla strada verrà valorizzato con una scala panoramica e una illuminazione per i percorsi pedonali. Un giardino verticale lineare, pensato per migliorare il fronte del posteggio, darà una visuale più curata e migliore del fronte sotto la strada cantonale.

L'accesso dal lago verrà pure rivalutato, modificando le attuali scale, ora in calcestruzzo, che verranno rivestite in sasso.

Sarà eseguita una riqualifica di tutti i percorsi pedonali, uniformando gli arredi (sedute, cestini, segnaletica) e i parapetti, per i quali si cercherà di realizzare la messa in sicurezza laddove siano oggi fuori norma, comunque con un occhio di riguardo agli aspetti storici e architettonici.

Il progetto propone pure la creazione di un Infopoint a San Domenico, con la ristrutturazione dell'ex-grotto Pace, già di proprietà della Città.

Lungo il sentiero di Gandria si trova un terreno in stato d'incuria, che viene regolarmente utilizzato quale discarica del verde e altro. Non essendoci oggi un accesso pubblico al lago lungo tutto il percorso, si propone di acquistare il mappale no. 448 (giardino, 72 m²) e di crearvi un piccolo spazio a lago che sia pubblico e di libera fruizione. La DSU, tramite la Divisione Pianificazione, Ambiente e Mobilità, ha preso contatto con i proprietari, che sono disposti a entrare nel merito di una vendita. Questa viene però da loro vincolata con il contemporaneo acquisto del mappale no. 421 (bosco, 11'543 m²) pure di loro proprietà.

Il progetto di recupero non sarà fine a se stesso, ma un aspetto prioritario verrà dato alla continuità, per cui sarà elaborato un piano di gestione su più anni, seguito dalla DSU.

Il progetto è stato accolto dal Municipio, in seguito sono state coinvolte la Commissione di quartiere e le associazioni presenti a Gandria (Amici dell'olivo e Vivi Gandria) e infine è stato presentato alla popolazione, ottenendo consenso e approvazione.

Sinergie e finanziamenti

La valorizzazione del comparto di Gandria è stata sottoposta al Dipartimento del territorio, Sezione sviluppo territoriale, essendo gli obiettivi e i contenuti del progetto a sostegno dell'oggetto 1812 (Gandria e dintorni) dell'Inventario federale dei paesaggi, siti e monumenti naturali d'importanza nazionale.

Nello specifico delle proposte, il Cantone ritiene importante la sistemazione dei muri a secco, tradizionali elementi strutturanti il paesaggio e preziosi biotopi per una fauna e una flora di grande interesse naturalistico.

Considerando che la conservazione del paesaggio rientra nei compiti previsti dalla Legge sulla protezione della natura e del paesaggio, hanno ritenuto di dare un contributo per la realizzazione degli interventi previsti e per la successiva gestione nel corso degli anni.

Il Cantone sosterrà il progetto con una partecipazione fissa di fr. 140'000.-- (IVA inclusa). Si procederà con l'approfondimento per eventuali altre collaborazioni.

Credito di progettazione piazzetta Gandria

Si ritiene di inserire nella presente richiesta di credito un capitolo riguardante un credito di progettazione per la piazzetta di Gandria, intesa come l'attuale piazza di giro. Il luogo, anche se di limitate dimensioni, merita una riflessione e un progetto di riqualifica. Va inoltre progettato l'inserimento di nuovi servizi pubblici, che andranno a sostituire gli attuali, che si trovano in uno stato precario. Precisiamo che la fornitura dei moduli dei servizi igienici autopulenti, i collegamenti idraulici ed elettrici sono già previsti ed inseriti nello specifico MMN. 9567 per il rinnovo dei servizi igienici.

Interventi puntuali nel nucleo pregiato

Nella richiesta di credito sono inseriti dei costi per interventi puntuali nel nucleo di Gandria, ritenuti importanti per curare questo prezioso e particolare villaggio. Si vuole dare un'attenzione particolare all'arredo, all'illuminazione, alla segnaletica e ad alcuni spazi in riva lago, che vanno rivalutati.

Inoltre si propone di procedere alla sistemazione del fronte del muro del cimitero, con un intervento consono di restauro conservativo, correggendo l'intervento poco felice di alcuni anni fa, quando si è intonacato il muro a secco.

Costi di progetto

Tutti i costi sotto riportati sono senza IVA.

Gestione degli oliveti	fr.	90'000.--
Sistemazione muri a secco	fr.	250'000.--
Accessi a Gandria, lato lago e lato strada	fr.	120'000.--
Percorsi	fr.	60'000.--
Arredi	fr.	20'000.--
Infopoint San Domenico	fr.	300'000.--
Acquisto mapp. 448 e 421 sez. Gandria	fr.	20'000.--
Costi secondari e conti transitori	fr.	20'000.--
Imprevisti e riserve	fr.	30'000.--
Onorario architetto (fasi SIA 032-053)	fr.	140'000.--
Onorario ingegnere ambientale e consulenza agronomica	fr.	50'000.--
Interventi puntuali nel nucleo	fr.	80'000.--
Credito di progettazione piazza di giro, accesso al paese	fr.	35'000.--
Consulenza ingegnere civile	fr.	10'000.--
Contratti, vertenze giuridiche, convenzioni	fr.	25'000.--
Totale	fr.	1'250'000.--
IVA	fr.	100'000.--
Totale (IVA inclusa)	fr.	1'350'000.--

Per quanto presentato si invita il Lodevole Consiglio Comunale a voler

risolvere:

1. È concesso un credito per il progetto di riqualifica del territorio di Gandria, come sopra descritto, per l'ammontare di fr. 1'350'000.-- (IVA inclusa).
2. È approvata l'acquisizione dei mappali no. 448 e no. 421 Sezione di Gandria, al fine di creare uno spazio ricreativo pubblico, con accesso al lago, con credito compreso al punto 1.
3. Il credito (indice dei costi aprile 2017) sarà adeguato alle dimostrate variazioni dell'indice dei costi delle rispettive categorie professionali coinvolte.
4. Le entrate - quali sussidi, rimborsi da terzi o partecipazioni - saranno registrate in entrata su conti separati legati all'opera.
5. La spesa verrà registrata sul conto investimenti del Comune, sostanza amministrativa, e ammortizzata secondo le apposite tabelle.
6. Il credito decade se non utilizzato entro il 31 dicembre 2018.

Con ogni ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

Avv. M. Borradori

Il Segretario:

R. Bregy

Ris. mun. 05/10/2017

Valorizzazione del comparto della sezione di Gandria

Tasso d'ammortamento 10% (tasso Preventivo 2017; tasso d'interesse 1.6%)

Credito di costruzione

ANNO	CREDITO COMPLESSIVO RICHIESTO	VALORE RESIDUO	TASSO AMM.	TASSO INT.	AMMORTAMENTO	INTERESSI	ONERI TOTALI
1 ANNO	1'350'000.00		10.00	1.60	135'000.00	21'600.00	156'600.00
2 ANNO		1'215'000.00			121'500.00	19'440.00	140'940.00
3 ANNO		1'093'500.00			109'350.00	17'496.00	126'846.00
4 ANNO		984'150.00			98'415.00	15'746.00	114'161.00
5 ANNO		885'735.00			88'574.00	14'172.00	102'746.00
6 ANNO		797'161.00			79'716.00	12'755.00	92'471.00
7 ANNO		717'445.00			71'745.00	11'479.00	83'224.00
8 ANNO		645'700.00			64'570.00	10'331.00	74'901.00
9 ANNO		581'130.00			58'113.00	9'298.00	67'411.00
10 ANNO		523'017.00			52'302.00	8'368.00	60'670.00
11 ANNO		470'715.00			47'072.00	7'531.00	54'603.00
12 ANNO		423'643.00			42'364.00	6'778.00	49'142.00
13 ANNO		381'279.00			38'128.00	6'100.00	44'228.00
14 ANNO		343'151.00			34'315.00	5'490.00	39'805.00
15 ANNO		308'836.00			30'884.00	4'941.00	35'825.00
16 ANNO		277'952.00			27'795.00	4'447.00	32'242.00
17 ANNO		250'157.00			25'016.00	4'003.00	29'019.00
18 ANNO		225'141.00			22'514.00	3'602.00	26'116.00
19 ANNO		202'627.00			20'263.00	3'242.00	23'505.00
20 ANNO		182'364.00			18'236.00	2'918.00	21'154.00

MM 9754

Valorizzazione del comparto della sezione di Gandria

Tasso d'ammortamento 10% (tasso minimo LOC; tasso d'interesse 1.6%)

Credito di costruzione

ANNO	CREDITO COMPLESSIVO RICHIESTO	VALORE RESIDUO	TASSO AMM.	TASSO INT.	AMMORTAMENTO	INTERESSI	ONERI TOTALI
1 ANNO	1'350'000.00		10.00	1.60	135'000.00	21'600.00	156'600.00
2 ANNO		1'215'000.00			121'500.00	19'440.00	140'940.00
3 ANNO		1'093'500.00			109'350.00	17'496.00	126'846.00
4 ANNO		984'150.00			98'415.00	15'746.00	114'161.00
5 ANNO		885'735.00			88'574.00	14'172.00	102'746.00
6 ANNO		797'161.00			79'716.00	12'755.00	92'471.00
7 ANNO		717'445.00			71'745.00	11'479.00	83'224.00
8 ANNO		645'700.00			64'570.00	10'331.00	74'901.00
9 ANNO		581'130.00			58'113.00	9'298.00	67'411.00
10 ANNO		523'017.00			52'302.00	8'368.00	60'670.00
11 ANNO		470'715.00			47'072.00	7'531.00	54'603.00
12 ANNO		423'643.00			42'364.00	6'778.00	49'142.00
13 ANNO		381'279.00			38'128.00	6'100.00	44'228.00
14 ANNO		343'151.00			34'315.00	5'490.00	39'805.00
15 ANNO		308'836.00			30'884.00	4'941.00	35'825.00
16 ANNO		277'952.00			27'795.00	4'447.00	32'242.00
17 ANNO		250'157.00			25'016.00	4'003.00	29'019.00
18 ANNO		225'141.00			22'514.00	3'602.00	26'116.00
19 ANNO		202'627.00			20'263.00	3'242.00	23'505.00
20 ANNO		182'364.00			18'236.00	2'918.00	21'154.00