



Gruppo Consigliare Nonantola Progetto 2030

sede: piazza della Liberazione, 2, 41015 Nonantola (MO)

email: nonantolaprogetto2030@gmail.com

web: www.nonantolaprogetto2030.it

facebook: Nonantola Progetto 2030

Agli organi di informazione  
con richiesta di massima diffusione

COMUNICATO STAMPA

## **Variante urbanistica Fondo Consolata: una proposta alternativa a quella della maggioranza aperta al contributo di associazioni e cittadini**

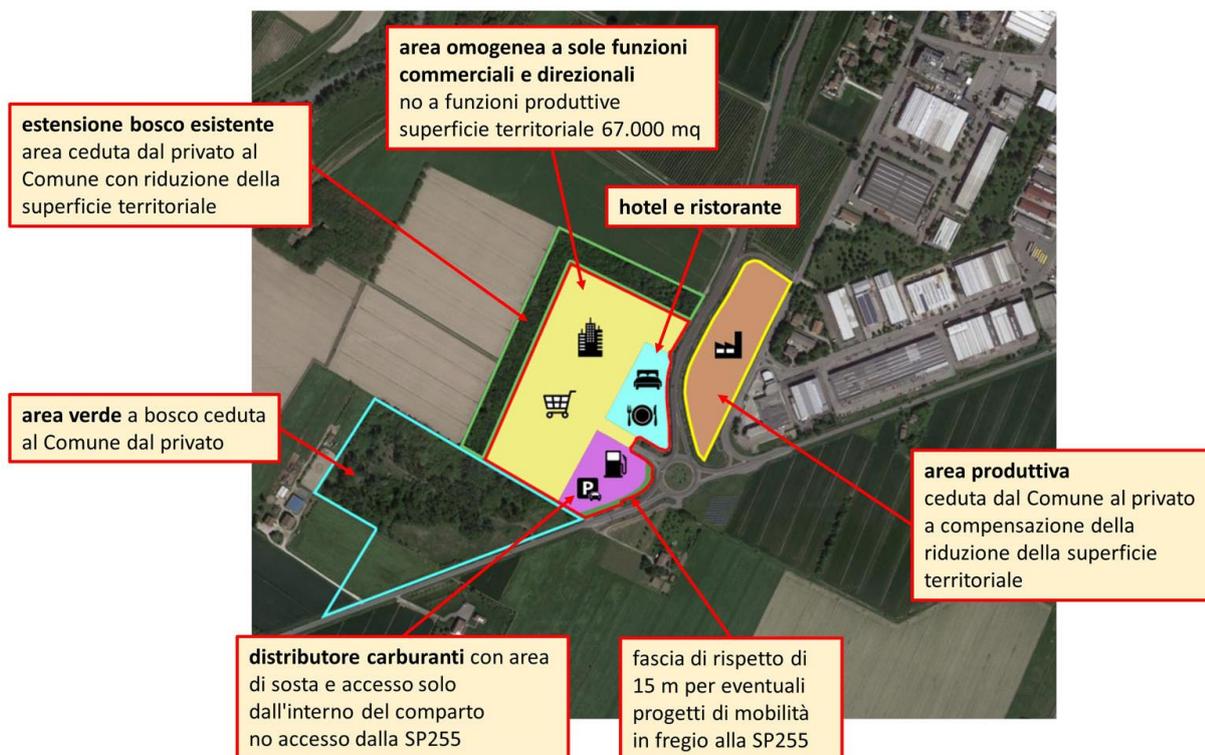
Il Consiglio Comunale dello scorso 25 giugno ha adottato una variante al Piano Regolatore Generale in località "Fondo Consolata" su un'area di oltre 87 mila mq attualmente ad uso agricolo che sarà trasformata in terreno edificabile. Il nostro Gruppo Consigliare Nonantola Progetto 2030 ha espresso il suo voto contrario perché la proposta introduce modifiche distorsive della buona urbanistica non compensate dalla riduzione della superficie territoriale. Ci riferiamo in particolare alla possibilità di ospitare funzioni produttive per una quota fino al 50% della superficie edificabile, cioè oltre 10 mila mq, funzioni mai previste prima d'oggi in quel comparto. In un precedente comunicato abbiamo definito il progetto Consolata un'espansione urbanistica "fuori contesto storico, economico e culturale" come può esserlo un progetto "datato", nato negli anni '70, su presupposti che oggi non ci sono più, ma che, in forza di leggi – nazionali e regionali – e di un Piano Regolatore risalente oramai al 1997, ha determinato diritti edificatori oggi difficilmente sindacabili. A partire da un'idea di paese che non cresca in quantità, ma in qualità e dove il bene comune rappresentato dal territorio si concili comunque con gli interessi costituiti, vogliamo proporre una soluzione più vantaggiosa per il nostro territorio. Presentiamo qui la nostra proposta, con l'intento di aprirla al dibattito pubblico e nella convinzione che una modifica migliorativa rispetto a quanto approvato in Consiglio Comunale sia ancora possibile.

La nostra proposta parte da tre presupposti urbanistici legati da un'idea di paese compatto e sostenibile. Il primo è quello di pianificare le nuove urbanizzazioni secondo il principio delle zone omogenee come destinazione d'uso, evitando di affiancare nello stesso comparto funzioni diverse (produttive/commerciali/ricettive) che generano flussi e dinamiche diseguali. Il secondo è quello di ridurre il più possibile l'uso di suolo agricolo, trasferendo il massimo della capacità edificatoria su aree già destinate a ospitare quelle funzioni. Infine si deve valutare senza pregiudizi se le scelte urbanistiche fatte in passato possano o meno essere ancora attuali e valide oggi.

Proponiamo pertanto che tutta la superficie produttiva prevista sia spostata sull'area "relitto" a est della tangenziale, riducendo allo stesso tempo la superficie territoriale del comparto a ovest della tangenziale stessa. Il relitto, di proprietà del Comune in virtù di una precedente variante del 2009/10 sul medesimo piano particolareggiato, è di fatto un'area di completamento del quartiere artigianale Gazzate che con poche opere di urbanizzazione aggiuntive consentirebbe di ospitare in maniera coerente le attività produttive proposte e allo stesso tempo di mantenere terreno più vocato all'uso agricolo. Il terreno liberato potrebbe a sua volta essere destinato ad ampliare il bosco esistente che, circondando un comparto commerciale-direzionale meno esteso, ne ridurrebbe l'impatto urbanistico (vedi area indicata con una linea verde in Figura). Il Comune ha la possibilità di stabilire l'indice di edificabilità del relitto e quindi ha in mano la leva che governa il trasferimento di edificabilità dalla zona agricola alla zona artigianale e che noi pensiamo di esercitare il più possibile e in modo omogeneo rispetto al resto del quartiere artigianale delle Gazzate.

Liberata l'area esterna alla tangenziale dalle incongrue funzioni produttive, si potrebbe pensare anche a un riordino delle rimanenti funzioni. Pensiamo per esempio: al distributore di carburanti, che potrebbe essere ampliato e ristrutturato come una vera e propria area di sosta e servizio con vendita di biocarburanti; a chiudere l'attuale accesso al distributore dalla via Nonantolana, divenuto incongruo dopo la realizzazione della tangenziale e oramai pericoloso. L'ingresso dell'area di servizio potrebbe essere ricavato dalla viabilità interna al comparto, con accesso dalla rotonda Gazzate; a mantenere nella pianificazione una fascia di rispetto di almeno 15 metri per progetti di mobilità sostenibile e per la riqualificazione della via Nonantolana.

Per quanto riguarda le funzioni ricettive previste sul comparto, pensiamo che l'altezza massima consentita (21 metri, cioè sei piani più il piano terra) debba essere sostanzialmente rivista al ribasso. Noi pensiamo che per le strutture ricettive l'esempio da seguire sia quello francese, ovvero motel a due/tre piani con annesso ristorante e integrato con strutture di servizi alla persona come centri benessere o spa. Riteniamo anche che la superficie destinata a strutture commerciali di tipo alimentare andrebbe diminuita perché l'esperienza della pandemia ci ha insegnato che esse dovrebbero essere più prossime al centro abitato.



*La nostra proposta di modifica alla variante adottata lo scorso 25 giugno dal Consiglio Comunale di Nonantola. Ferma restando la cessione al Comune dell'area boschiva (linea azzurra), proponiamo il cambio di destinazione d'uso a funzioni produttive del relitto acquisito dal Comune in occasione dell'ultima variante al Piano Regolatore dopo la realizzazione della tangenziale (linea gialla) per realizzare le funzioni produttive inizialmente previste in zona agricola, e la contemporanea apposizione di un ulteriore vincolo a bosco sulle aree agricole liberate (linea verde), in continuità con il bosco esistente e con la conseguente rimodulazione della superficie territoriale del comparto, riducendo le aree edificabili esterne alla tangenziale. Proponiamo inoltre la riqualificazione del distributore di carburanti con la costruzione di un'area di sosta, l'apertura di un accesso attraverso la rotonda Gazzate e la corrispondente chiusura dell'accesso sulla via Nonantolana, mantenendo una fascia di rispetto alla strada per eventuali progetti di mobilità sostenibile e per la riqualificazione della via Nonantolana. Sulla parte colorata in giallo si potranno insediare le funzioni commerciali, direzionali, ricettive e di pubblico esercizio tutte perfettamente compatibili fra loro e integrate con la contigua area artigianale delle Gazzate.*

Lo spostamento delle funzioni produttive riporterebbe omogeneità, sia perché insisterebbe su un'area cosiddetta "di completamento" già vocata a quella funzione, sia perché consentirebbe di indirizzare l'(eventuale) urbanizzazione a funzioni collaterali e integrate con la zona artigianale contigua e con un tracciato viario che alleggerisce il carico sul paese. Infine, l'idea del bosco nella zona ovest del territorio comunale costituirebbe un richiamo al bosco della zona est (bosco della Partecipanza) posto al termine della tangenziale, che prefigura una sorta di tracciato naturalistico al cui interno è racchiuso anche il bosco centrale (Parco della Pace), segna fisicamente i limiti territoriali di Nonantola e la caratterizza come "Paese dei boschi". Un'idea questa che potrebbe permeare il futuro Piano Urbanistico Generale, costruendo le necessarie ricuciture ecologiche fra territorio urbanizzato e aree verdi e naturalistiche, dove il futuro bosco "Consolata" potrebbe estendersi ulteriormente e connettersi con l'area arginale del fiume Panaro.

Il testo completo della nostra proposta è pubblicato su [www.nonantolaprogetto2030.it](http://www.nonantolaprogetto2030.it).

Nonantola, 5 luglio 2020

Gruppo Consigliare Nonantola Progetto 2030