



## Comune di Modena

### VERBALE COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO

**N. 6 BIS DEL 16/02/2024**

**PG 71921 del 23/02/2024**

*\*VERBALE PARZIALE (a completamento del verbale n.6/2024, per la sola pratica 292/2024)\**

Si sono riuniti, tramite web conference alle ore 9.00 i sottoelencati componenti la Commissione per la Qualita' Architettonica e il Paesaggio per l'esame di richieste di interventi edilizi e urbanistici:

ARCH. Allesina Anna	Presidente	PRESENTE
ING. Facchini Jessica	Vicepresidente	PRESENTE
Ing. ABATI ELISA	Membro	PRESENTE
ARCH. Ferrari Cristiano	Membro	PRESENTE
ARCH. De Giovanni Alberto	Membro	PRESENTE

SONO PRESENTI SENZA DIRITTO DI VOTO:

- Il Dirigente responsabile del servizio trasformazioni edilizie arch. Corrado Gianferrari
  - Il Segretario della c.q. (Designato dal Dirigente) arch. Marcella Garulli
  - I Tecnici istruttori: geom. Ferragina - geom. Varini - geom. Venturi - arch. Palmieri – geom. Mattioli – geom. Bozzetto
  - Le pratiche dell'arch. Prandini sono presentate dal geom. Ferragina;
  - Ing. Abati entra alle ore 10:00;

- **Per titoli edilizi con inizio lavori differito all'ottenimento del parere della CQAP:**
  - se il parere espresso nel verbale è favorevole sono efficaci alla data dell'espressione del parere;
  - se oltre al parere della CQAP, sono differiti all'acquisizione di altri pareri o subordinati a controlli, i titoli sono efficaci al momento dell'ottenimento dei pareri richiesti con esito favorevole. In tal caso sarà inviata specifica comunicazione di efficacia alla conclusione delle verifiche di controllo

La Commissione per la qualita' architettonica ed il paesaggio esamina le sotto elencate pratiche alle quali è stato dato il parere sotto riportato:

**Pratica n. 292/2024, presentata in data 11/02/2024 con numero di protocollo 53691**

per Proposta di rigenerazione e valorizzazione di fabbricati esistenti per attività di ricezione turistico alberghiera\_ Approvazione di convenzione per Albergo Diffuso di proprietà Francescana srl, presso BONAGHINO, 56, presentata da FRANCESCANI S.R.L. progettista: Geom. Venturelli Roberto

La commissione esprime parere Favorevole con prescrizioni

*Preso atto di quanto proposto e letto il parere espresso dal Settore Pianificazione e Gestione del Territorio \_ Ufficio PUG, la CQAP, seppur condividendo l'obiettivo di realizzare "l'albergo diffuso negli edifici esistenti, inseriti nel parco e nella campagna...", evidenzia alcuni aspetti che dovranno essere ulteriormente sviluppati e migliorati in fase di redazione dei singoli progetti da presentare successivamente, rispetto a quanto indicato nella "Proposta di rigenerazione e valorizzazione di fabbricati esistenti per attività di ricezione turistico alberghiera",*

*E' proprio in relazione a queste due fondamentali componenti, parco e campagna coltivata, quest'ultima caratterizzata da un impianto geometrico regolare e tipico del paesaggio modenese, che la CQAP ritiene sia importante che il disegno dell'area verde a sud del complesso che ospita l'ex acetaia Fabbi e il ristorante Al Gatto Verde, si differenzi maggiormente dal parco storico di impianto tipico "romantico all'inglese", riprendendo invece elementi più riconducibili al paesaggio agricolo coltivato con il quale, peraltro confina.*

*Si chiede pertanto che siano maggiormente differenziate le due parti, parco storico e area verde di nuova progettazione, pur mantenendone la continuità funzionale. Nello sviluppo della nuova proposta che dovrà rispondere a quanto evidenziato, sarà inoltre necessario risolvere il tema dei confini, ad est e sud, evitando di ricorrere anche in questa zona a linee curve nella piantumazione del verde; già la proposta dell'edificio ipogeo genererà un "rilevato singolare", che dovrà rimarcare la sua eccezionalità. Per analoghe motivazioni a quelle sopra riportate, si chiede di non realizzare gli altri rilevati di terra previsti a nord in prossimità dell'ingresso, poiché ritenuti in contrasto e d'impatto con quella parte del paesaggio agricolo. Si chiede pertanto che la schermatura a "mitigare l'impatto dei parcheggi" venga realizzata con piantumazione più riconducibili al succitato paesaggio agricolo. Infine in merito agli interventi a scala edilizia oggetto di futura progettazione si condivide quanto indicato dall'ufficio di piano al punto C3.*

DAL CHE SI È REDATTO IL PRESENTE VERBALE

I Componenti \_\_\_\_\_

Il Presidente \_\_\_\_\_

Il Segretario \_\_\_\_\_