

VARIANTE SPECIFICA ALLE PREVISIONI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI  
INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO C6 "Corbolani-Tre Ponti" APPROVATO CON  
D.G.C. N.151/2021 DEL 10/08/2021  
**INTEGRAZIONE VOLONTARIA**

COMUNE DI CARPI



Elaborato:

RELAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA  
TRATTO CICLO PEDONALE DI COLLEGAMENTO AL  
CENTRO STORICO (SOTTOPASSO RFI)

Elaborato n°

J

scala:

**PROPRIETA':**

**CONTROCAMPO Srl**  
viale Solferino, 11, 43123, Parma (PR)

Dott. Fabrizio Pizzola  
Legale Rappresentante

**PROGETTO:**

**Mario Cucinella Architects Surl**  
via Francesco Flora 6, 40129 Bologna  
tel/fax: +39 051 631 3381, +39 051 631 3316  
mca@mcarcitects.it

Arch. Cecilia Patrizi  
Project Director  
Arch. Ing. Giulia Mariotti  
Project Leader

**URBANIZZAZIONI:**

**INGEGNERI RIUNITI**  
via G.Pepe ,15 - 41126 Modena  
tel: 059 335208  
f.salardi@ingegneririuniti.it

Ing. Federico Salardi  
Ing. Guasconi Erica  
Collaboratore

**Consulenze specialistiche**

**STUDIO CASARINI**  
viale Nicolò Biondo 75, 41012 Carpi (MO)  
tel/fax: 059653585  
studio@architetti-casarini.com

Arch. Mario Casarini  
Arch. Serena Casarini  
Arch. Roberto Bertani  
Collaboratori

**CONSULENTI:**

**PAESAGGIO:**

**PAISA' LANDSCAPE**  
via Alberoni 4, 48121 Ravenna  
tel: 0544 217311 mail:info@paisa.eu

Dott.Agr. Antonio Stignani  
Arch. Paesaggista Enrico Turini  
Collaboratore

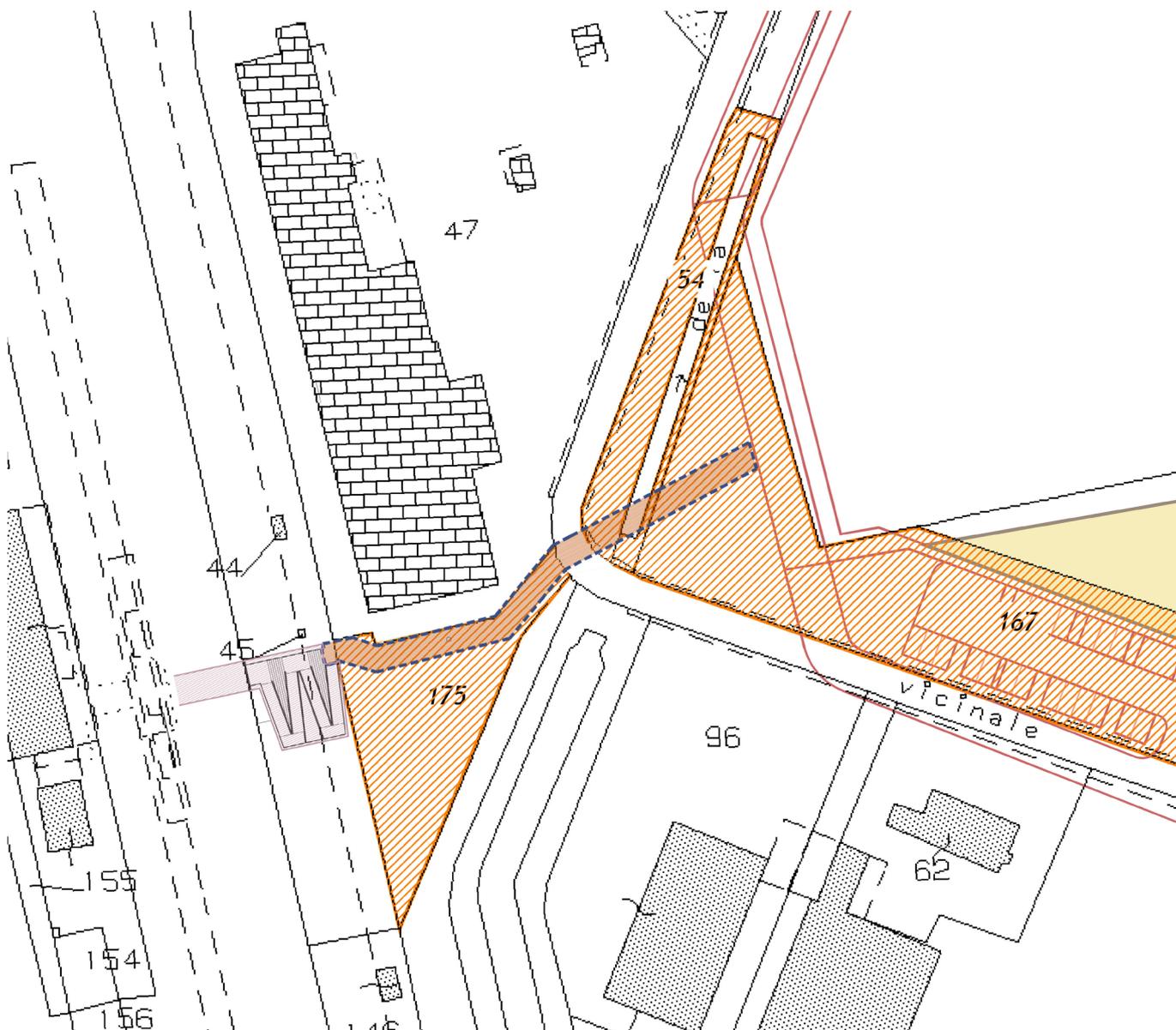
revisione	data	descrizione	approvato
00	26.07.2021	Piano approvato con D.g.c. n. 151/2021	approvato
01	12.09.2022	Nuova emissione	
02	11.11.2022	-	
03	22.11.2022	Integrazione volontaria	

## RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA - PERCORSO CICLO-PEDONALE DI COLLEGAMENTO AL CENTRO STORICO (SOTTOPASSO RFI)

In riferimento agli obblighi convenzionali assunti dal Soggetto Attuatore, di cui all'art. 5, lettera D, della Vigente Convenzione urbanistica, sottoscritta in data 13/08/2021, vi è anche la realizzazione come opera extra - scomputo del tratto di percorso ciclo-pedonale che, dal punto di sbarco del prolungamento del sottopasso ferroviario realizzato da Rete Ferrovie Italia (RFI) si collegherà al parco pubblico urbano.

Il percorso ciclo-pedonale di cui è prevista la realizzazione da parte del Soggetto Attuatore, insisterà sulle seguenti aree:

- in parte su un'area interna al lotto dell'Ex Consorzio Agrario, acquisita, mediante cessione anticipata di Fondazione CRC al Comune di Carpi (con Delibera di Consiglio Comunale n. 86, in data 23/09/2021), area poi messa a disposizione del Soggetto Attuatore da parte del Comune di Carpi (F. 123, mapp. 175 porzione);
- in parte su aree inserite nel perimetro del comparto C6, di proprietà del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, per le quali il Soggetto Attuatore ha ottenuto concessione n. 24143 in data 01/12/2021 (F. 123, mapp. 54 porzione);
- in parte su aree, sempre inserite all'interno del comparto C6, di proprietà del Soggetto Attuatore;



## MAPPALI INTERESSATI DALL'INTERVENTO

Foglio	Mappale	Intestatario
123	54	CONSORZIO DI BONIFICA DELL'EMILIA CENTRALE con sede in REGGIO NELL'EMILIA (RE)
123	167	CONTROCAMPO S.R.L. con sede in PARMA (PR)
123	175	FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI CARPI con sede in CARPI (MO)

## MAPPALI NON INTERESSATI DALL'INTERVENTO

Foglio	Mappale	Intestatario
123	125	GANDOLFI NUNZIO S.R.L. con sede in CARPI (MO)

l'obbligo di realizzazione del percorso ciclo pedonale è stato inserito nella vigente convenzione, in virtù di quanto già previsto nella Convenzione originale sottoscritta dalla precedente Proprietà (2013), laddove all'art. 2.17 era riportato che il Soggetto Attuatore si impegnasse a realizzare, quale opera extra-comparto, una pista ciclopedonale di collegamento al Centro Storico di Carpi, per il costo di € 55.518,00, corrispondenti al costo di realizzazione del tratto di Via Canalvecchio previsto dal P.R.G., ricadente nel comparto e per il quale non è più prevista la realizzazione, come richiesto dall'Amministrazione Comunale.

Nella vigente Convenzione (sottoscritta il 13/08/2021) è stato indicato che la cifra stimata dal computo metrico estimativo per la realizzazione di questo percorso ciclo-pedonale sarebbe stata di € 57.220,00; questa cifra è stata determinata prima che le aree fuori comparto venissero messe effettivamente a disposizione del soggetto attuatore, prima che venisse incaricato lo Studio MC A per la redazione del progetto di fattibilità tecnico ed economica del parco e prima di aver ricevuto il progetto esecutivo del sottopasso eseguito da RFI, di collegamento con la Stazione FS.

Preso atto che le aree messe a disposizione dall'Amministrazione non supportano il precedente layout (il quale prevedeva un percorso in linea retta con larghezza media di 5,5 m.l., il quale partendo dal punto di approdo del sottopasso RFI congiungeva detto sottopasso con il parco), preso atto del punto esatto di sbarco del sottopasso RFI e ridefiniti i materiali di pavimentazione dello stesso percorso (previsto oggi in CLS architettonico colorato in pasta, RAL 1001, per garantire continuità materica con i percorsi progettati dal MC A all'interno del parco pubblico urbano), la configurazione del percorso è notevolmente mutata, rispetto a quanto approvato con DGC 151 del 10/08/2021, per adattarsi a detti nuovi vincoli e prescrizioni.

Il percorso, in ragione di quanto sopra citato:

- non avrà più larghezza media di 5,5 m.l., ma di 4 m.l. , portando la sua area complessiva da 440 mq a **321 mq**.

Ciò poiché, a differenza di quanto precedentemente protocollato, e come riportato nell'atto integrativo allegato alla presente variante specifica, il percorso non lambirà più i corpi di fabbrica attigui all'Edificio Ex Consorzio, ma verrà mantenuta una fascia di rispetto - tra i 5 ed i 3 m - da detti edifici, oggi in pessimo stato manutentivo, in maniera tale da garantire la sicurezza dei futuri fruitori e, allo stesso tempo, per consentire un futuro accantieramento per la ristrutturazione di detti manufatti.

- non avrà più andamento rettilineo, ma a "doppia curva".

Ciò poiché la conformazione delle aree messe a disposizione (in particolare mappale 175) non consente di ipotizzare un andamento differente;

- non sarà più pavimentato con masselli di calcestruzzo vibrocompresso a doppio strato con finitura tipo quarzo o porfido, ma sarà pavimentato con l'utilizzo di una pavimentazione continua in cls architettonico effetto ghiaia a vista (tipo Levocell) pigmentato (inerti e colorazione in pasta RAL 1001);
- per questo percorso ciclo-pedonale verrà richiesto apposito titolo edilizio (Permesso di Costruire);
- la realizzazione di detta opera avverrà entro il 30/04/2023 , data oggetto di richiesta di proroga inoltrata all'Amministrazione Comunale il 18.3.2022 rispetto al termine originariamente pattuito del 1° settembre 2022 (art. 5, lettera "E" – pag. 5 della Convenzione);
- in ragione della diversa conformazione e sistemazione del percorso, in ragione dei diversi materiali di pavimentazione adottati, massetti di cls colorati in pasta (cls architettonico) previsti dallo studio MC A per i percorsi principali di collegamento del parco, la cifra precedentemente ipotizzata di € 57.220,00 non risulta più congrua, e viene rideterminato, per la realizzazione di questo manufatto, un nuovo importo, pari a euro 58.544,88 €, come si evince dal computo metrico allegato.

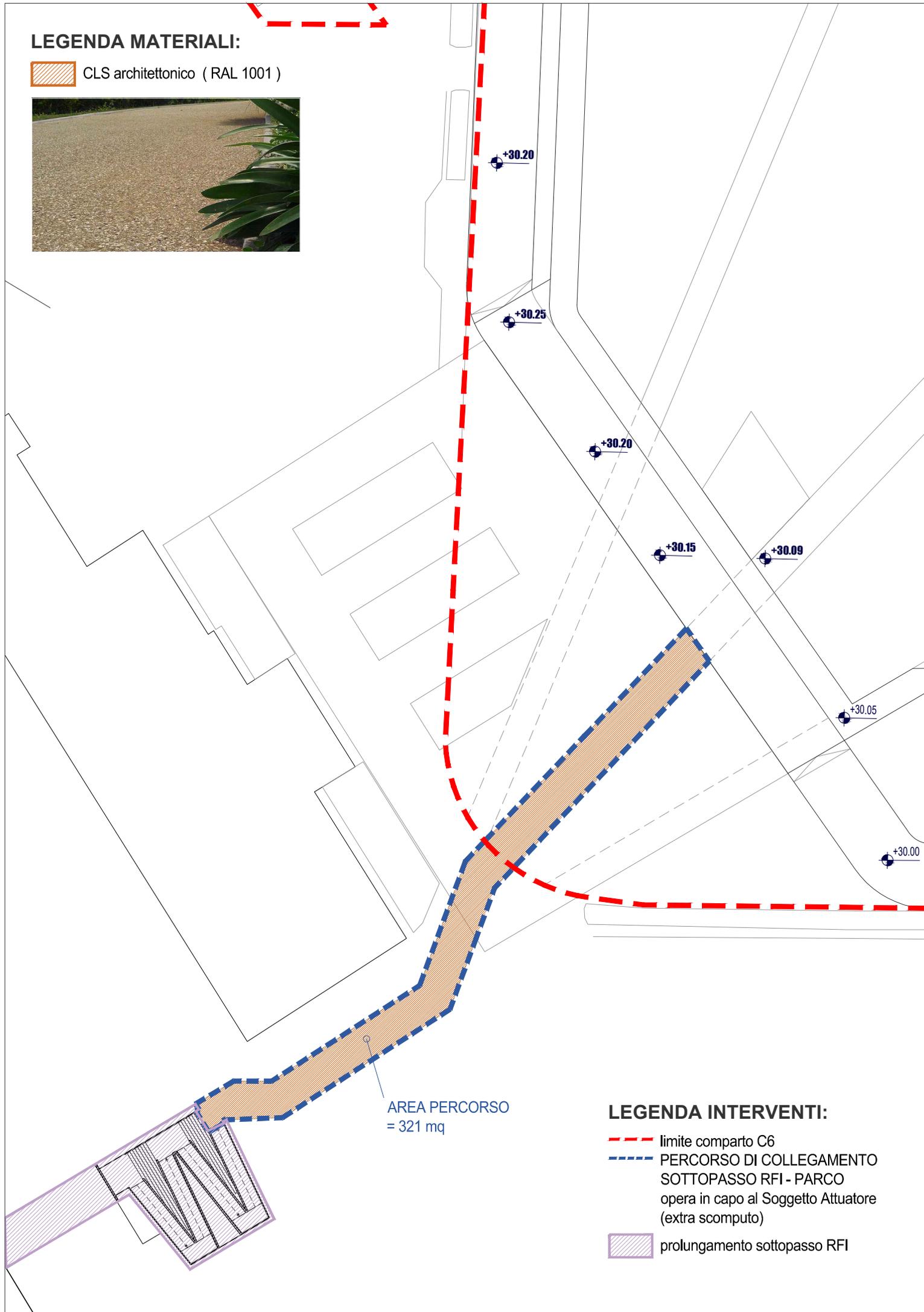
L'aumento, nonostante le dimensioni di area da pavimentare si siano ridotte di oltre 100 mq, è dovuto all'utilizzo di un *finish* diverso (CLS architettonico);

Detta somma, analogamente a quanto stabilito nella Convenzione in essere, non rientrerà nel monte scomputo, ma verrà sostenuta dal Soggetto Attuatore integralmente, quale opera extra-comparto funzionale alla sistemazione del medesimo.

*Vista la tipologia di cantiere si può ipotizzare un'incidenza degli oneri della sicurezza e di coordinamento pari al 2 % circa per un importo complessivo dei lavori pari a 59.715,77 euro, arrotondabili in 59.715 euro.*

## LEGENDA MATERIALI:

 CLS architettonico (RAL 1001)



AREA PERCORSO  
= 321 mq

## LEGENDA INTERVENTI:

-  limite comparto C6
-  PERCORSO DI COLLEGAMENTO SOTTOPASSO RFI - PARCO  
opera in capo al Soggetto Attuatore (extra scomputo)
-  prolungamento sottopasso RFI