

TABELLA 0

POTENZIALITA' EDIFICATORIA ATTESA:

Potenzialità edificatoria	SL non residenziale	SL non residenziale	SL non residenziale
	Indice da Scheda A13-03 di PSC	Assegnata da Scheda A13-03 di PSC	Richiesta
	0,25 mq/mq	63.091,25 mq	50.000 mq 10.000 mq
Totale			60.000 mq

RISPETTO DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI MINIME (ai sensi del RUE vigente art. 4.9) :

DOTAZIONI TERRITORIALI	USO	PARAMETRO STANDARD	RICHIESTI	PROGETTO
	C8 – Attività connessa al trasporto delle merci (logistica)	Per PUA		
Verde		V= 10% della ST	25.236,5 mq	Da realizzare e/o monetizzare
Parcheggi		P1= 4mq ogni 100 mq di SL + P2= 5% della ST	15.018,25 mq	Da realizzare e/o monetizzare
Pista ciclabile		3 ml ogni 100mq di SL	1800 m	Da realizzare e/o monetizzare
Viabilità				Da quantificare

ELEMENTI DI PARTECIPAZIONE:

- Realizzazione di opere pubbliche necessarie all'urbanizzazione:
- Cessione aree per la realizzazione della strada di collegamento veloce Forlì-Cesena con accordo bonario
- contributo di sostenibilità quantificato in *40 euro/mq pari a SL 60.000 mq*
- *x40 euro/mq* (ai sensi art. 16 comma 4 let. d-ter) DPR 380/01), si scomputa l'onere relativo alla realizzazione delle opere pubbliche extra-standard (rotonda lato Forlì e strada di progetto dorsale con innesto verso Forlì) dal contributo di sostenibilità;

CONDIZIONI E PRESCRIZIONI:

- Predisporre una barriera verde rispetto le abitazioni limitrofe, tramite la realizzazione di adeguate cortine vegetali (doppio filare di alberi d'alto fusto e arbusti).
- Il valore economico delle opere pubbliche extra-standard (rotonda e dorsale lato Forlì) verranno scontate dal contributo di sostenibilità dovuto per l'intervento.
- Cessione immediata gratuita delle aree destinate alla realizzazione della strada di collegamento veloce Forlì-Cesena attraverso l'accordo bonario, quest'ultima seguirà il suo iter di approvazione e pertanto resterà scollegata dalla presentazione dell'Accordo Operativo.
- Frazionamento e cessione immediata delle aree destinate alla realizzazione degli standard a stipula della convenzione urbanistica.

Tab. 1. Superfici

SUPERFICI	DA PSC (Scheda Ambito A13-03 Scalo Merci) mq.	Parametri SCHEDA N. 14 ATTO DI INDIRIZZO C.C. 72/2018 (RUE) mq.	Previsti da A.O. GES.CO srl mq.	Differenza mq.	% attuazione A.O. GES.CO srl (rispetto ad Ambito A13-03 PSC)	Note
ST totale di cui:	652.000,00	252.365,00	258.665,00		40%	Si rimanda al progetto la verifica/composizione effettiva
ST per strada Lotto 1 – mitigazioni strada			13.647,00		2%	
di cui mitigazioni			9.766,00			
Potenzialità totale ambito (Ut=0,25)	163.000,00					
SL assegnata di cui:	0,25	60.000,00	64.666,25	6.300,00	40%	
per Uso C8 (logistica)		60.000,00	32.333,12		20%	
per uso C7 (produzione agroal.)			32.333,12		20%	
Ambito Pubblico (DT)			82.117,00		32%	Vedi tavola B3.2
Ambito privato (PP)			176.548,00		68%	

Tab. 2. Dotazioni – monetizzazioni – compensazioni

DOTAZIONI TERRITORIALI		Standard dovuti (SCHEDA A.I. 14)	Previsti GESCO srl	Differenza	Standard da scomputare	Valore* monetizzazioni	Monetizzazioni
Verde mq (10% ST)	U1/U2	25.026,00	13.711,00	-11.315,0	54,79%	20,00	226.300,00
Verde extra non-standard							
Parcheggio P1+P2 mq	U1/U2	15.099,65	15.124,00	24,4	100,16%	63,39	€ 0,00
P1 (4mq*SL/100) mq		2.586,65	2.611,00				
P2 (5% ST) mq		12.513,00	12.513,00				
Pista ciclabile ml (3ml*SL/100)	U1	1.939,99	600,00	-1.340,0	30,93%	63,39	€ 212.354,52
PARZIALE							€ 438.654,52
Ciclabile fuori comparto*	U1						-€ 368.752,12
Lotto "0" L00 – Archivio	EXTRA		1.600,0		100,00%	10,00	-€ 16.000,00
Lotto "0" L01 – Paganello	EXTRA		2.385,0		100,00%	10,00	-€ 23.850,00
Lotto "0" L02 – Paganello	EXTRA		2.160,0		100,00%	10,00	-€ 21.600,00
Lotto LCV – Savadori	EXTRA		2.260,0		100,00%	3,74	-€ 8.452,40
TOTALE LOTTI DA ACQUISIRE			8.405,0				-€ 69.902,40
TOTALE							€ 0,00

SUPERFICI

ST totale di cui	258.665,00
SL (0,25% su ST totale)	64.666,25
ST per strada Lotto 1	13.647,00

* €/mq da C.C. n.4 del 28/01/2013

*si considera come standard l'effettivo valore dell'opera di prolungamento della Pista ciclabile San Leonardo

Tab. 3. Interesse pubblico SCHEDA n. 14 e proposta GE.Sco s.r.l.

INTERESSE PUBBLICO	SCHEDA N. 14 ATTO DI INDIRIZZO C.C. 72/2018		A.O. GES.CO srl					
SCHEDA N. 14 / ATTO DI INDIRIZZO C.C. 72/2018		SL assegnata		Quantità effettiva	valori		Oneri U1+U2 per usi C7 50% - C8 50%	Differenze
Opere di urbanizzazione U1+ quota di U2 (park P2- verde)	€ 3.087.000,00		Opere di urbanizzazione U1+U2		€ 3.602.128,00	a scomputo oneri fino a	3.173.398,11 (scen_1) - 4.639.523,22 (scen_2)	
Cessione area per realizzazione strada di collegamento veloce Forlì - Cesena (lotto1)			Cessione area per realizzazione strada di collegamento veloce Forlì - Cesena (lotto1)	13.647,00		ceduti gratuitamente		
Contributo di Sostenibilità (art. 16, comma 4, let. D-ter DPR 380/01) da cui scomputare:	Euro 40/mq SL	mq. 60.000,00	Contributo straordinario (art. 16, comma 4, let. D-ter DPR 380/01) da cui scomputare:	64.666,25	€ 2.586.650,00	CS calcolato		
Contributo in opere da realizzare:					€ 2.603.896,00	CS realizzato e composto da:		€ 17.246
viabilità di collegamento			By-pass CER 50%		€ 583.996,00			
			By-pass Snam 10%		€ 32.000,00			
			Bretelle Savadori - Paganello 50%		€ 265.362,00			
Opera elemento di partecipazione bando C.C. 72/2018			Archivio comunale 100% (CC 72/2018)		€ 1.722.538,00			
MONETIZZAZIONI dovute standards					€ 438.654,52	da monetizzazioni calcolate		
Opera elemento di partecipazione bando C.C. 72/2018			Pista ciclabile fuori comparto (prolungamento San Leonardo) ml. 490 (CC 72/2018)		€ 368.752,00	realizzato		€ 69.903
			compensata con					
Cessione Lotti "0"- Lcv			Lotto 00 - Area archivio	1.600,00	€ 16.000,00	Ceduti € 10/mq.		
			Lotto 01 Paganello	2.385,00	€ 23.850,00	Ceduti € 10/mq.		
			Lotto 02 Paganello	2.160,00	€ 21.600,00	Ceduti € 10/mq.		
			Lotto Lcv Savadori	2.260,00	€ 8.452,40	Ceduti € 3,74/mq.		
totale valore lotti 0 e Lcv					€ 69.902,40			€ 0

Tabella 4 – Sintesi Accordo

OPERE A SCOMPUTO	IMPORTO A SCOMPUTO	U1+U2+D+S € 3.173.938,11 ÷ € 4.639.523,22	Δ MONETIZ. € 438.654,52	CS € 2.586.650,00
U1+U2		100%	0%	0%
	€ 3.602.128,	€ 3.602.128,	-	-
U1 Extra comparto		0%	100%	0%
<i>Prolungamento San Leonardo</i>	€ 368.752,	-	€ 368.752,	-
LOTTI AD "INDICE ZERO"		0%	100%	0%
	€ 61.450,	-	€ 61.450,	-
LOTTI CESS. VOLONTARIA		0%	100%	0%
	€ 8.452,	-	€ 8.452,	-
ARCHIVIO COMUNALE		0%	0%	100%
	€ 1.722.538,	-	-	€ 1.722.538,
CER		50%	0%	50%
	€ 1.167.992,	€ 530.906,	-	€ 583.996,
SNAM		90%	0%	10%
<i>solo spostamento metanodotto</i>	€ 320.000,	€ 288.000,	-	€ 32.000,
Bretelle Savadori/Paganello		50%	0%	50%
	€ 530.724,	€ 241.238,	-	€ 265.362,
TOTALE		€ 4.662.272,	€ 438.654,	€ 2.603.896,