

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 |
| Cessione Lotti "0"- Lcv | | | compensata con | | | | | |
| | | | 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, | - |
| LOTTE AD "INDICE ZERO" | | 0% | 100% | 0% |
| | € 61.450, | - | € 61.450, | - |
| LOTTE 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, |