



**COMUNE DI JESI**

Area Servizi Tecnici

**AREA PER SERVIZI SOCIO SANITARI DI VIA MURRI**



**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

## **Descrizione**

L'area in esame ha un'estensione di circa 13.970 mq ed è sita a margine di un quartiere residenziale di recente realizzazione (zona via dei Colli nei pressi del complesso ospedaliero "Carlo Urbani"). Essa è attualmente utilizzata come zona agricola e le caratteristiche paesaggistico-ambientali più rilevanti sono riferibili alla presenza di un oliveto che comunque non è costituito da esemplari centenari.

L'area risulta accessibile dalla viabilità esistente attraverso le strade comunali di via Colli e via Murri.



## **Dati catastali**

Catasto Terreni:

- Foglio 35 Particella 136 Superficie 3995 mq (vedi visura)
- Foglio 35 Particella 440 Superficie 51 mq (vedi visura)
- Foglio 35 Particella 799 Superficie 8893 mq (vedi visura)
- Foglio 35 Particella 397 Superficie 1031 mq (vedi visura)

## Inquadramento urbanistico

L'area è stata oggetto di apposita variante urbanistica, adottata con delibera di G.C. n. 243 del 12/10/2021, al fine di valorizzare il patrimonio pubblico e dare risposta alle richieste di strutture socio sanitarie in ambito comunale.



Attualmente, pertanto, l'area ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

- S2 "fasce ambientali, paesaggistiche e di arredo";
- S1.1h "servizi di livello locale: socio-sanitari".

L'edificazione è consentita all'interno dell'area S1.1h secondo quanto previsto dall'art. 63 delle N.T.A.: *"Nell'area S1.1h di via Murri la SUL max consentita è di mq 9.000, l'altezza massima è di ml. 12,00 e in caso di trasformazione dell'area, laddove la stessa determini la modifica dell'attuale accesso alle abitazioni e ai fondi limitrofi, il soggetto attuatore dovrà farsi carico della realizzazione di un nuovo percorso carrabile come indicato nella Tavola 6p. Dovrà inoltre essere dimostrata la presenza di idonei spazi di sosta, ferme restando le dotazioni minime previste dalla normativa vigente e dal precedente comma 2, al fine di non comportare aggravio in termini di sosta dei veicoli sulle aree pubbliche limitrofe. La realizzazione del nuovo tracciato stradale e la dotazione dei parcheggi saranno definiti in sede di presentazione del titolo abilitativo edilizio, da attuarsi eventualmente mediante permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.."*

L'area risulta marginalmente interessata (estremo lato nord) da un dissesto in territorio rurale a pericolosità media TR4.1b che non pregiudica alcuna eventuale edificazione, ma richiede esclusivamente approfondimenti di natura geognostica per individuare le migliori tecniche di fondazione. In ogni caso tale dissesto interessa parte dell'area S2 non edificabile se non per la realizzazione di eventuali percorsi di accesso.

Le aree non risultano interessate da altri vincoli o tutele comunque denominate.

### **Stima**

Tenuto conto della peculiarità della destinazione urbanistica e quindi dell'impossibilità di applicare un metodo di stima sintetico comparativo, si prende come riferimento l'area TE2.2 "città consolidata con prevalenza di attività economiche" in quanto maggiormente attinente con la destinazione urbanistica S1.1h.

Le aree TE2.2 sono maggiormente localizzate nella zona omogenea D7 per la quale la relazione di stima delle aree edificabili ai fini IMU prevede un valore di € 99/mq che si ritiene di poter applicare alla porzione di area ricadente in zona S1.1h. Per quanto riguarda la porzione ricadente in zona S2 si applicherà il valore di € 11/mq, corrispondente al valore IMU per le aree libere con vincoli.

Di conseguenza si ha:

$10.330 \text{ mq} \times € 99/\text{mq} = € 1.022.670,00$  per l'area in S1.1h

$3.640 \text{ mq} \times € 11/\text{mq} = € 40.040,00$  per l'area in S2

per un totale arrotondato di **€ 1.060.000,00**

Jesi, 10/12/2021

ing. Daniele Giampieretti