



# PRG

## Piano Regolatore Generale

Comune di Sant'Omero  
Via Vittorio Emanuele II n°1 – 64027 - Sant' Omero (TE)

Fase: **Controdeduzioni**

Novembre 2025

Oggetto: elaborato

# E1

## RELAZIONE ALLA FASE DELLE CONTRODEDUZIONI



Studio **MdA**  
architetti associati

prof. arch. **Marco D'ANNUNTIIS**

collab. arch.jr. **Andrea Palmieri**

IL SINDACO: Dott. Avv. **Andrea Luzii**

Assessore all'Urbanistica: Dott. Avv. **Adriano Di Battista**

Il Responsabile del Procedimento: Dott. Ing. **Marina Domenica Di Marco**

<i>Delibera di Adozione Nuovo PRG</i>	<b>DCC N°12 del 12/03/2024</b>
<i>Delibera Controdeduzioni</i>	<b>DCC N°34 del 18/11/2025</b>
<i>Conferenza dei Servizi</i>	<i>del .....</i>
<i>Delibera di Adeguamento Pareri Enti</i>	<b>DCC N°... del .....</b>
<i>Delibera di Approvazione Definitiva Nuovo PRG</i>	<b>DCC N°... del .....</b>

<b>1 VALUTAZIONE E VERIFICA DELL’INCIDENZA DELLE OSSERVAZIONI SULLE PREVISIONI INSEDIATIVE DEL P.R.G. ADOTTATO CON D.C.C. N°12 DEL 12/03/2024 .....</b>	<b>3</b>
1.1 CONSIDERAZIONI GENERALI.....	3
1.2 COMPATIBILITÀ DELLE OSSERVAZIONI CON LA PREVISIONE INSEDIATIVA RESIDENZIALE DEL P.R.G. ADOTTATO.....	3
1.3 ARTICOLAZIONE DELLE PREVISIONI PER AMBITI .....	4
1.3.1 Garrufo .....	4
1.3.2 Villa Ricci.....	5
1.3.3 Bivio Sant’Omero.....	5
1.3.4 Sant’Omero Capoluogo – Case Alte .....	6
1.3.5 Poggio Morello – Villa Gatti.....	6
1.4 QUADRO RIASSUNTIVO DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE RESIDENZIALI .....	7
1.5 VERIFICA DELLA VARIAZIONE DEL DIMENSIONAMENTO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE.....	8
<b>2 VALUTAZIONE DELLA VARIAZIONE DI DOTAZIONE DEGLI STANDARDS .....</b>	<b>10</b>
2.2.1 Garrufo .....	11
2.2.2 Villa Ricci.....	11
2.2.3 Bivio Sant’Omero.....	12
2.2.4 Sant’Omero Capoluogo – Case Alte .....	12
2.2.5 Poggio Morello – Villa Gatti.....	13
2.2.6 Standard Generali.....	13
<b>3 CONCLUSIONI .....</b>	<b>15</b>

# 1 Valutazione e verifica dell'incidenza delle osservazioni sulle previsioni insediative del P.R.G. adottato con D.C.C. n°12 del 12/03/2024

## 1.1 Considerazioni generali

Le osservazioni pervenute al Comune di Sant'Omero nei modi e nei termini di legge sono state n°105.

La valutazione delle richieste/proposte è stata effettuata, oltre ovviamente allo loro logicità, sulla base dei seguenti criteri prioritari:

- verifica della coerenza con le prescrizioni e previsioni delle pianificazioni e programmazioni sovra-comunali ( P.R.P., P.T.P., P.A.I., ecc.);
- verifica della coerenza con le norme urbanistiche generali;
- verifica della coerenza con le linee guida e con gli obiettivi generali del PRG.

A seguito della suddetta valutazione è stato espresso parere di accogliere n°88 osservazioni, di cui n°20 parzialmente; delle quali n°31 relative a modifiche normative e/o planimetriche e n°57 con previsioni di incrementi o decrementi insediativi.

E' stato invece espresso il parere di non accogliere n°17 osservazioni poiché in contrasto con le norme generali e gli strumenti di pianificazione sovra-comunale; oppure perché non coerenti con le linee guida e gli obiettivi generali di PRG; o infine perché contenenti richieste di variazioni già effettuate dalla Variante in oggetto.

Infine, sono pervenute oltre i termini di Legge n°5 osservazioni di cui n° 2 non ammissibili poiché con richieste di incrementi di carichi insediativi e n° 3 ammissibili in quanto richiedenti retrocessioni di aree da edificabili e pertanto non costituenti variante urbanistica ai sensi dell'art. 77 comma L) della LR58/2023.

Di seguito al fine di verificare la fattibilità dell'accoglimento delle osservazioni ritenute ammissibili, si riporta una valutazione delle variazioni che le stesse indurrebbero nel dimensionamento del P.R.G.

## 1.2 Compatibilità delle osservazioni con la previsione insediativa residenziale del P.R.G. adottato

La compatibilità delle variazioni quantitative derivanti dall'accoglimento delle osservazioni con la capacità insediativa residenziale del P.R.G. è stata valutata sempre facendo riferimento all'intero territorio comunale distinto in ambiti, sulla base sia dell'attuale consistenza degli insediamenti esistenti identificabili quali zone di completamento, sia della superficie edificabile realizzabile nelle aree di nuovo impianto.

Così come avvenuto nella fase di adozione - al fine di rapportare le previsioni di incremento residenziale complessivamente espresse dal P.R.G. ai parametri di stima per il dimensionamento della capacità insediativa degli strumenti urbanistici definiti dal P.T.P. della Provincia di Teramo in *Vani e Vani/equivalenti* rapportati alla *Superficie Utile* media per vano - nella verifica effettuata è stata considerata in detrazione un'incidenza del 10% relativa a muri, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne, logge e balconi, valutata mediamente sulla base di simulazioni progettuali. Inoltre, tenendo presente le destinazioni previste dalle norme tecniche di attuazione per gli ambiti insediativi sopra citati e con riferimento ai rapporti tra residenza

e servizi attualmente esistenti nel territorio urbanizzato e nei singoli edifici nonché alle norme di leggi vigenti, la verifica del dimensionamento dell'incremento residenziale del P.R.G. è stata effettuata considerando una quota in termini di superficie destinata a servizi nelle aree destinate a edilizia residenziale.

### 1.3 Articolazione delle previsioni per ambiti

Le tabelle di seguito riportate integrano con gli incrementi/decrementi residenziali assoluti derivanti dall'accoglimento delle osservazioni quelle elaborate in fase di adozione e indicano, distinte per ambiti, le nuove previsioni insediative residenziali articolate per zone omogenee e la conseguente determinazione delle superfici edificabili che, opportunamente ragguagliate, forniscono la superficie utile residenziale complessivamente prevista sulla quale rivalutare il dimensionamento del P.R.G. secondo i parametri di stima forniti dal P.T.P.

#### 1.3.1 Garrufo

GARRUFO													
ZONA	A	B1	B2	B3	B4	C1	C2	F1a	F1b	F2a	F2b	M4	
Mq	0	184.971	6.201	28.465	0	0	18.331	28.492	53.040	24.536	0	5.517	
Mq	0	4.384	5.867	7.043	0	0	-18.331	193		0	0	0	
Mq	0	269	137.372	-1.240	0	0	0	0	0	0	0	0	
		6.778	-9.892										
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Tot. Mq</b>	<b>0</b>	<b>196.402</b>	<b>139.548</b>	<b>34.268</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>28.685</b>	<b>53.040</b>	<b>24.536</b>	<b>0</b>	<b>5.517</b>	
I.T.						0,40	0,30						
I.F.		0,50	0,40	0,30	0,50								
S.E.		98.201	55.819	10.280	0	0	0						
Riduzione 10 % per reapparto Se ed Su		9.820	5.582	1.028	0	0	0						
Riduzione del 15% per servizi		14.730	8.373	1.542	0	0	0						
S.U. reale		73.651	41.864	7.710	0	0	0						
<b>S.U. totale</b>		<b>123.225</b>											
<b>n° abitanti= SU/70</b>		<b>1.760</b>											
<b>Totale Standard</b>									<b>58.738</b>				
<b>Dotazione standard/ab</b>									<b>33,37</b>				

### 1.3.2 Villa Ricci

VILLA RICCI													
ZONA	A	B1	B2	B3	B4	C1	C2	F1a	F1b	F2a	F2b	M4	
Mq	0	0	520	89.334	0	0	7.352	1.722	152	135	0	434	
Mq	0	0	559	0	0	0	0	4.467	11.740	4.467	0	4.467	
Mq	0	0	70.992	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	0	0	-1.572	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Tot. Mq</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>70.499</b>	<b>89.334</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.352</b>	<b>6.189</b>	<b>11.892</b>	<b>4.602</b>	<b>0</b>	<b>4.901</b>	
I.T.						0,40	0,30						
I.F.		0,50	0,40	0,30	0,50								
S.E.		0	28.200	26.800	0	0	2.206						
Riduzione 10 % per reapporto Se ed Su		0	2.820	2.680	0	0	221						
Riduzione del 15% per servizi		0	4.230	4.020	0	0	331						
S.U. reale		0	21.150	20.100	0	0	1.654						
<b>S.U. totale</b>	<b>42.904</b>												
<b>n° abitanti= SU/70</b>	<b>613</b>												
<b>Totale Standard</b>								<b>15.691</b>					
<b>Dotazione standard/ab</b>								<b>25,60</b>					

### 1.3.3 Bivio Sant'Omero

BIVIO SANT'OMERO												
ZONA	A	B1	B2	B3	B4	C1	C2	F1a	F1b	F2a	F2b	M4
Mq	0	77.990	2.389	0	0	0	34.742	15.755	48.314	5.211	10.424	5.211
Mq	0	6.097	0	0	0	0	-2.552	2.607	0	0	0	0
Mq	0	12.118	0	0	0	0	-14.089	0	0	0	0	0
<b>Tot. Mq</b>	<b>0</b>	<b>96.205</b>	<b>2.389</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18.101</b>	<b>18.362</b>	<b>48.314</b>	<b>5.211</b>	<b>10.424</b>	<b>5.211</b>
I.T.						0,40	0,30					
I.F.		0,50	0,40	0,30	0,50							
S.E.		48.103	956	0	0	0	5.430					
Riduzione 10 % per reapporto Se ed Su		4.810	96	0	0	0	543					
Riduzione del 15% per servizi		7.215	143	0	0	0	815					
S.U. reale		36.077	717	0	0	0	4.073					
<b>S.U. totale</b>	<b>40.866</b>											
<b>n° abitanti= SU/70</b>	<b>584</b>											
<b>Totale Standard</b>								<b>28.785</b>				
<b>Dotazione standard/ab</b>								<b>49,31</b>				

### 1.3.4 Sant'Omero Capoluogo – Case Alte

SANT'OMERO CAPOLUOGO - CASE ALTE													
ZONA	A	B1	B2	B3	B4	C1	C2	F1a	F1b	F2a	F2b	M4	
Mq	0	173.138	231.342	120.377	0	7.713	28.890	136.404	71.265	11.419	899	6.015	
Mq	0	347	-3.186	-962	0	-1.211	-7.166	0	0	0	0	-1.211	
Mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Tot. Mq</b>	<b>0</b>	<b>173.485</b>	<b>228.156</b>	<b>119.415</b>	<b>0</b>	<b>6.502</b>	<b>21.724</b>	<b>136.404</b>	<b>71.265</b>	<b>11.419</b>	<b>899</b>	<b>4.804</b>	
I.T.						0,40	0,30						
I.F.		0,50	0,40	0,30	0,50								
S.E.		86.743	91.262	35.825	0	2.601	6.517						
Riduzione 10 % per reapporto Se ed Su		8.674	9.126	3.582	0	260	652						
Riduzione del 15% per servizi		13.011	13.689	5.374	0	390	978						
S.U. reale		65.057	68.447	26.868	0	1.951	4.888						
<b>S.U. totale</b>		<b>167.211</b>											
<b>n° abitanti= SU/70</b>		<b>2.389</b>											
<b>Totale Standard</b>										<b>153.526</b>			
<b>Dotazione standard/ab</b>										<b>64,27</b>			

### 1.3.5 Poggio Morello – Villa Gatti

POGGIO MORELLO - VILLA GATTI													
ZONA	A	B1	B2	B3	B4	C1	C2	F1a	F1b	F2a	F2b	M4	
Mq	0	42.260	73.011	84.436	0	0	41.186	2.351	4.555	2.706	671	6.178	
Mq	0	0	-1.757	10.620	0	0	-2.738	6.921	0	6.178	690	0	
Mq	0	0	0	1.825	0	0	0	0	0	0	0	0	
				7.433									
	0	0	0	9.788	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Tot. Mq</b>	<b>0</b>	<b>42.260</b>	<b>71.254</b>	<b>114.102</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38.448</b>	<b>9.272</b>	<b>4.555</b>	<b>8.884</b>	<b>1.361</b>	<b>6.178</b>	
I.T.						0,40	0,30						
I.F.		0,50	0,40	0,30	0,50								
S.E.		21.130	28.502	34.231	0	0	11.534						
Riduzione 10 % per reapporto Se ed Su		2.113	2.850	3.423	0	0	1.153						
Riduzione del 15% per servizi		3.170	4.275	5.135	0	0	1.730						
S.U. reale		15.848	21.376	25.673	0	0	8.651						
<b>S.U. totale</b>		<b>71.547</b>											
<b>n° abitanti= SU/70</b>		<b>1.022</b>											
<b>Totale Standard</b>										<b>24.334</b>			
<b>Dotazione standard/ab</b>										<b>23,81</b>			

## 1.4 Quadro riassuntivo delle previsioni insediative residenziali

Per quanto detto, l'ipotesi di assetto territoriale proposto prevede complessivamente un impiego di risorse in termini di aree urbanizzate secondo il seguente prospetto riassuntivo distinto per zone territoriali, zone omogenee e destinazioni d'uso.

La lettura dei dati di seguito riportati deve essere effettuata congiuntamente con gli elaborati di analisi e di previsione delle urbanizzazioni primarie facenti parte del P.R.G. vigente e dalle quali si evidenzia che le aree parzialmente edificate, per cui è auspicabile il completamento, risultano quasi totalmente infrastrutturale per quanto riguarda le urbanizzazioni a rete, mentre abbisognano di opere di urbanizzazione che migliorino la qualità dell'ambiente urbano, mediante la costituzione di un sistema di spazi pubblici adeguato e realmente fruibile. Inoltre, si rendono necessari interventi finalizzati alla razionalizzazione del sistema della mobilità interna.

QUADRO RIASSUNTIVO PER AMBITI												
AMBITO	A	B1	B2	B3	B4	C1	C2	F1a	F1b	F2a	F2b	M4
Garrufo	0	196.402	139.548	34.268	0	0	0	28.685	53.040	24.536	0	5.517
Villa Ricci	0	0	70.499	89.334	0	0	7.352	6.189	11.892	4.602	0	4.901
Bivio Sant'Omero	0	96.205	2.389	0	0	0	18.101	18.362	48.314	5.211	10.424	5.211
Sant'Omero Capoluogo - Case Alte	0	173.485	228.156	119.415	0	6.502	21.724	136.404	71.265	11.419	899	4.804
Poggio Morello-Villa Gatti	0	42.260	71.254	114.102	0	0	38.448	9.272	4.555	8.884	1.361	6.178
<b>Tot. Mq</b>	<b>0</b>	<b>508.352</b>	<b>511.846</b>	<b>357.119</b>	<b>0</b>	<b>6.502</b>	<b>85.625</b>	<b>198.912</b>	<b>189.066</b>	<b>54.652</b>	<b>12.684</b>	<b>26.611</b>
I.T.						0,40	0,30					
I.F.	0,00	0,50	0,40	0,30	0,00							
S.E.	0	254.176	204.738	107.136	0	2.601	25.688					
<b>Superficie Territoriale</b>				1.951.369								
<b>Superficie Fondiaria</b>				1.469.444								
<b>Superficie a standard</b>				280.175								
<b>Superficie edificabile</b>				594.338								

Dalla lettura dei dati si evince che il nuovo P.R.G. destina agli insediamenti residenziali una superficie territoriale complessiva, escluse le strade, di circa *Ha 195,14* (< *Ha 196,87* di adozione), e una superficie complessivamente urbanizzata di circa *Ha 310,91* (< *Ha 312,64* di adozione) che, rispetto alla superficie territoriale prevista dal PRG vigente pari a *Ha 373,40*, comporta un ulteriore decremento di aree urbane di circa *ha 62,49* (< *Ha 60,76* di adozione) - pari a un decremento percentuale del 16,7% del consumo di suolo.

Una ulteriore riduzione del carico insediativo si verifica anche nelle aree a destinazione produttiva lungo la Ss 259, con una riduzione di circa mq. 13.236 che porta la superficie complessivamente destinata a Piani attuativi a carattere produttivo a mq. 230.525 (<mq. 243.761 di adozione).

Per quanto detto, a seguito della fase delle controdeduzioni il territorio urbanizzato del Comune di Sant'Omero, come temporaneamente derivante dai pareri tecnici espressi, sarà di circa *Ha335,29*

Le aree per il sistema insediativo residenziale, pari a circa *Ha 146,95* (<*Ha149,87* di adozione), sono costituite da aree residenziali prevalentemente edificate e infrastrutturate per circa *Ha102,02* e di nuovo impianto urbanistico per *Ha 44,93*.

Queste ultime, a loro volta, per *Ha 0,65* sono destinate a nuova edilizia residenziale pubblica C1, mentre i restanti *Ha 44,28* sono destinati agli insediamenti residenziali a carattere privato di completamento estensivo (parte B3) e di espansione (C2).

## 1.5 Verifica della variazione del dimensionamento della capacità insediativa residenziale

In fase di adozione è stato stimato - applicando prudenzialmente il tasso annuale di crescita del 2,0% - che la popolazione del Comune, al 2035, raggiungeva le 6.614 unità, con un incremento assoluto di 1.501 abitanti rispetto all’ultimo dato considerato.

In considerazione del fatto che la Variante al P.R.G. entrerà in vigore presumibilmente all’inizio del 2026, per verificare il corretto dimensionamento della capacità insediativa del Piano nel suo periodo di validità, si ritiene che tale previsione debba essere preliminarmente corretta con termine all’anno 2036.

Quindi, considerato il dato ISTAT riferito al 1 gennaio 2025 di 5.152 abitanti, con buona approssimazione è possibile stimare preliminarmente, confermando prudenzialmente il tasso annuale di crescita del 2,0%, che la popolazione del Comune, al 2036, raggiunga le 6.406 unità, con un incremento assoluto di 1.254 abitanti rispetto all’ultimo dato considerato.

Previsione dell'incremento di abitanti dell'2,0% su base annua												
anno	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
abitanti	5.152	5.255	5.360	5.467	5.577	5.688	5.802	5.918	6.036	6.157	6.280	6.406

Ciò comporta – applicando i parametri medi comunali – la necessità di disporre a tale data di almeno 2.144 nuovi vani per una superficie utile residenziale di circa mq.87.780, a valersi sull’intero territorio comunale.

Sempre in fase di adozione, oltre alla previsione insediativa necessaria al soddisfacimento del fabbisogno insorgente dovuto all’incremento di popolazione, è stato notato come nel caso di Sant’Omero, a differenza di altre realtà, non appare necessario considerare anche il fabbisogno pregresso, non risultando di rilievo né il livello di coabitazione, né il livello di degrado degli edifici.

Per quanto detto, il fabbisogno complessivo stimato su cui rivalutare nella presente fase procedurale le previsioni del redigendo strumento urbanistico, come eventualmente variate dall’accoglimento delle osservazioni ritenute coerenti, sarebbe di 5.704 vani corrispondenti ad una superficie utile residenziale di circa mq. 136.267.

**Pertanto, nelle successive verifiche del dimensionamento del nuovo strumento urbanistico si ritiene opportuno assumere l’ipotesi demografica che prevede una popolazione del Comune al 2036 di 6.406 unità e un limite per l’incremento di superficie utile residenziale di nuovo impianto di mq. 87.780, pari a circa 2.144 vani, a valersi sull’intero territorio comunale.**

Ai fini della verifica del dimensionamento residenziale nella tabella successiva sono riportate articolate per ambiti le superfici utili residenziali sull’intero territorio comunale e i corrispondenti vani previsti, così come desunte dalle tabelle riportate al paragrafo 1.3.

NUMERO ABITANTI INSEDIATI			
AMBITO	Superficie Utile Media	N° vani	n°ab
GARRUFO	123.225	3.010	1.760
VILLA RICCI	42.904	1.048	613
BIVIO SANT'OMERO	40.866	998	584
SANT'OMERO CAPOLUOGO - CASE	167.211	4.085	2.389
POGGIO MORELLO - VILLA GATTI	71.547	1.748	1.022
Tot. Mq	445.753	10.889	6.369

I dati e la verifica delle previsioni insediative a destinazione residenziale esplicitati nelle tabelle sopra riportate, evidenziano una previsione complessiva di Superficie Utile Media di mq. 445.753 pari a circa n°6.369 abitanti e n° 10.889 vani.

Tali previsioni appaiono congruenti con la stima derivante dall’ipotesi di incremento demografico e dall’analisi del fabbisogno abitativo assoluto definito sulla base dei parametri di stima, corrispondenti al 2036 rispettivamente a una popolazione sull’intero territorio comunale pari a 6.406 unità per n°10.954 vani per una superficie Utile residenziale complessiva di circa mq. 448.420, ciò anche in considerazione delle ulteriori dotazioni presenti nei centri storici. Essi possono altresì considerarsi soddisfacenti in relazione all’importante ridimensionamento delle previsioni riferite al PRG vigente.

Un’ulteriore verifica è stata condotta relativamente al fabbisogno insorgente derivante da un incremento di abitanti stimato in 1.254 unità pari a 2.144 vani (1,71xab) per una superficie utile residenziale pari a mq. 87.780 (70xab).

Nella tabella seguente sono riportate, distinte per ambiti, il potenziale edificatorio espresso dalle aree libere nelle zone di completamento (pari a circa il 20% delle Zone B2 e il 50% delle Zone B3) e dalle aree di nuova espansione.

INCREMENTO DI SUPERFICIE RESIDENZIALE IN AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E DI NUOVO IMPIANTO						
AMBITO	Superficie Utile Media				vani	n°ab
	B2	B3	C1	C2		
GARRUFO	8.373	3.855	0	0	94	175
VILLA RICCI	4.230	10.050	0	1.654	286	228
BIVIO SANT'OMERO	143	0	0	4.073	99	60
SANT'OMERO CAPOLUOGO - CASE	13.011	11.934	1.951	4.888	459	454
POGGIO MORELLO - VILLA GATTI	4.275	12.837	0	8.651	525	368
<b>Tot. Mq</b>	<b>30.033</b>	<b>38.676</b>	<b>1.951</b>	<b>19.266</b>	<b>2.197</b>	<b>1.285</b>
<b>Totale Superficie Utile residenziale di nuovo impianto</b>	<b>89.925</b>				<b>2.197</b>	<b>1.285</b>

Ne consegue che il progetto di P.R.G., prevedendo aree per la realizzazione di n. 2.197 nuovi vani, può essere considerato congruente con la stima del fabbisogno residenziale effettuato. Per quanto detto, in considerazione delle condizioni poste dal vigente PRG, si ritiene che l’ordine di grandezza così individuato proiettato nel periodo di validità del piano può essere considerato in allineamento con il tendenziale tasso di crescita ipotizzato.

## 2 Valutazione della variazione di dotazione degli standards

### 2.1 Calcolo degli standards

Nell'attuale fase delle controdeduzioni non si evidenziano sostanziali modifiche nel calcolo delle aree destinate a soddisfare il fabbisogno degli standard residenziali minimi previsti dal DM 1444/68, secondo quanto precedentemente operato analiticamente nelle tabelle riportate al paragrafo 1.3 relativo alle previsioni insediative di ogni singolo ambito distinte per zone territoriali, zone omogenee e destinazioni d'uso.

Il prospetto seguente riporta le previsioni di Piano che estrapola dai dati complessivamente calcolati e riassunti per ogni ambito nel quadro riassuntivo riportato al precedente paragrafo 1.4.

Si precisa che le aree urbanizzate che il P.R.G. destina a standard, comprensive delle aree destinate a standard generali non comprese nelle suddette tabelle.

### 2.2 Aree a standards: previsioni di Variante al P.R.G.

QUADRO RIASSUNTIVO PER AMBITI			
AMBITO	F1a	F2a	M4
GARRUFO	28685	24536	5517
VILLA RICCI	6.189	4.602	4.901
BIVIO SANT'OMERO	18.362	5.211	5.211
SANT'OMERO CAPOLUOGO - CASE ALTE	136.404	11.419	4.804
POGGIO MORELLO - VILLA GATTI	9.272	8.884	6.178
Standard generali	2.783	123.172	9.659
<b>Tot. Mq</b>	<b>201.695</b>	<b>177.824</b>	<b>36.270</b>

Da quanto sopra riportato si conferma che le aree a standard complessivamente previste ammontano a mq.415.789 di cui mq. 135.614 a standard generali e mq.280.075 a standard di quartiere. Di queste ultime mq. 198.912 sono destinate a verde pubblico e attrezzato, mq. 54.652 destinate a Attrezzature di interesse comune e mq. 26.611 a parcheggi pubblici.

Inoltre, si sottolinea che gli standard generali riguardano principalmente le aree destinate ad attrezzature sportive di livello comunale (F2), le aree per attrezzature urbane (F2a) tra le quali il complesso ospedaliero e i relativi spazi di parcheggio. Quest'ultima considerazione è importante al fine di una corretta verifica della dotazione pro-capite prevista che è di seguito condotta assumendo esclusivamente le aree di immediata pertinenza dei singoli insediamenti.

## 2.2 Articolazione aree a standards per ambito

Le tabelle di seguito riportate indicano per ogni insediamento a prevalente carattere residenziale le quantità di aree a standard previste dal P.R.G. e il rapporto di queste con gli abitanti complessivamente previsti sulla base dei parametri precedentemente assunti in fase di valutazione del dimensionamento. Al fine di una immediata verifica della dotazione di standard prevista dal P.R.G. rispetto alla dotazione minima prevista dal D.M. 1444/68, le tabelle riportano anche il confronto tra la dotazione minima prescritta per le diverse tipologie di standard e la dotazione prevista.

### 2.2.1 Garrufo

VERIFICA STANDARD				
N°abitanti	1.760			
TIPO	Dotazione minima mq/ab	Dotazione minima complessiva	Dotazione di progetto complessiva	Dotazione di progetto mq/ab
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	9,00	15.840,00	28.685,00	16,30
AIC	6,50	11.440,00	24.536,00	13,94
PARCHEGGI	2,50	4.400,00	5.517,00	3,13
<b>TOTALE</b>	<b>18,00</b>	<b>31.680,00</b>	<b>58.738,00</b>	<b>33,37</b>

### 2.2.2 Villa Ricci

VERIFICA STANDARD				
N°abitanti	613			
TIPO	Dotazione minima mq/ab	Dotazione minima complessiva	Dotazione di progetto complessiva	Dotazione di progetto mq/ab
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	9,00	5.517,00	6.189,00	10,10
AIC	6,50	3.984,50	4.602,00	7,51
PARCHEGGI	2,50	1.532,50	4.901,00	8,00
<b>TOTALE</b>	<b>18,00</b>	<b>11.034,00</b>	<b>15.692,00</b>	<b>25,60</b>

### 2.2.3 Bivio Sant’Omero

VERIFICA STANDARD				
N°abitanti	584			
TIPO	Dotazione minima mq/ab	Dotazione minima complessiva	Dotazione di progetto complessiva	Dotazione di progetto mq/ab
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	9,00	5.256,00	18.362,00	31,44
AIC	6,50	3.796,00	5.211,00	8,92
PARCHEGGI	2,50	1.460,00	5.211,00	8,92
<b>TOTALE</b>	<b>18,00</b>	<b>10.512,00</b>	<b>28.784,00</b>	<b>49,29</b>

### 2.2.4 Sant’Omero Capoluogo – Case Alte

VERIFICA STANDARD				
N°abitanti	2.389			
TIPO	Dotazione minima mq/ab	Dotazione minima complessiva	Dotazione di progetto complessiva	Dotazione di progetto mq/ab
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	9,00	21.501,00	136.404,00	57,10
AIC	6,50	15.528,50	11.419,00	4,78
PARCHEGGI	2,50	5.972,50	4.804,00	2,01
<b>TOTALE</b>	<b>18,00</b>	<b>43.002,00</b>	<b>152.627,00</b>	<b>63,89</b>

### 2.2.5 Poggio Morello – Villa Gatti

VERIFICA STANDARD				
<b>N°abitanti</b>	<b>1.022</b>			
<i>TIPO</i>	<i>Dotazione minima mq/ab</i>	<i>Dotazione minima complessiva</i>	<i>Dotazione di progetto complessiva</i>	<i>Dotazione di progetto mq/ab</i>
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	9,00	9.198,00	9.272,00	9,07
AIC	6,50	6.643,00	8.884,00	8,69
PARCHEGGI	2,50	2.555,00	6.178,00	6,05
<b>TOTALE</b>	<b>18,00</b>	<b>18.396,00</b>	<b>24.334,00</b>	<b>23,81</b>

### 2.2.6 Standard Generali

VERIFICA STANDARD	
<i>TIPO</i>	<i>Dotazione di progetto complessiva</i>
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	2.783,00
AIC	123.172,00
PARCHEGGI	9.659,00
<b>TOTALE</b>	<b>135.614,00</b>

## 2.3 Verifica della dotazione di aree a standards

La tabella seguente riassume per ogni ambito le dotazioni di aree a standard pro-capite che sarebbero previste a seguito dell'accoglimento delle osservazioni ritenute accoglibili. Si rileva come anche dopo questa fase procedurale le previsioni di P.R.G. rispetterebbero abbondantemente gli standard minimi prescritti dalla legge in ogni ambito insediato, non solo in termini complessivi, ma anche rispetto a ciascun tipo di standard.

DOTAZIONE PRO-CAPITE PER AMBITO					
		Dotazione di progetto mq/ab			
		verde pubblico	AIC	parcheggi	totale
		<i>dotazione minima</i>	9,00	6,50	2,50
ZONA					
GARRUFO		16,30	13,94	3,13	33,37
VILLA RICCI		10,10	7,51	8,00	25,61
BIVIO SANT'OMERO		31,44	8,92	8,92	49,28
SANT'OMERO CAPOLUOGO - CASE ALTE		57,10	4,78	2,01	63,89
POGGIO MORELLO - VILLA GATTI		9,07	8,69	6,05	23,81

In particolare, dalla lettura dei dati sopra riportati si evince una previsione di aree a standard che va da un minimo di mq. 23,81/abitante, nella frazione di Poggio Morello – Villa Gatti, a un massimo di mq. 63,89/abitante, negli insediamenti di Sant’Omero capoluogo – Case Alte.

Tale oscillazione trova ovvia giustificazione nel primo caso per le condizioni ambientali proprie di un insediamento posto in un contesto ambientale di elevata qualità e caratterizzato da un modello insediativo a bassa densità e alti standard residenziali con dotazioni di verde privato che riduce l'esigenza di aree pubbliche; nel secondo caso per il ruolo di centralità svolta dal capoluogo.

A tale dotazione va ulteriormente ad aggiungersi quella relativa alle aree destinate a standard generali, come di seguito evidenziata, ma non considerata nella verifica fin qui effettuata.

### 3 CONCLUSIONI

Si conclude, quindi, che il progetto di Variante al P.R.G., come variato e precisato nell'attuale fase delle osservazioni, prevede una popolazione stimata al 2036 di circa n° 6.406 abitanti e una dotazione complessiva di aree a standards pari a circa mq. 415.000, per una dotazione media ad abitante di mq. 64,78.

Tale dotazione soddisfa abbondantemente la dotazione minima di legge pari a mq.18/abitante, non solo complessivamente, ma anche per ogni tipo di standard, come si evince dalla seguente tabella che riassume le dotazioni di standard complessivamente previste dal P.R.G.

<b>DOTAZIONE COMPLESSIVA DI AREE A STANDARDS</b>				
Standard complessivi	Mq	415.000,00		
Abitanti	n°	6406		
Standard/abitanti	mq	64,78		
<b>Dotazione per tipo di <i>standard</i></b>				
		<b>VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO</b>	<b>ATTREZZATURE PUBBLICHE</b>	<b>PARCHEGGI</b>
		Mq	Mq	Mq
<b>TOTALE</b>		<b>201.695,00</b>	<b>177.824,00</b>	<b>36.270,00</b>
<b>Standard/ab</b>		<b>31,49</b>	<b>27,76</b>	<b>5,66</b>

Il tecnico incaricato

.....

Arch. Marco D'Annunziis