PRG

Piano Regolatore Generale

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

Fase: **Approvazione Definitiva**

Luglio 2026

Oggetto: elaborato

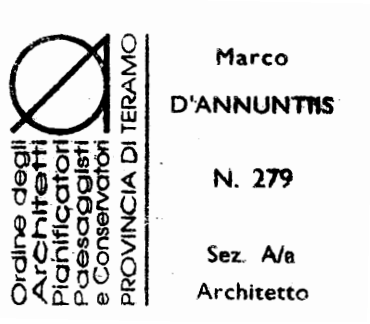
DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE E VERIFICA DEGLI STANDARD

A.3

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. Sandro Marcellini

Delibera di Adozione Nuovo PRG	***DCC N°12** del **12/03/2024***
Delibera Controdeduzioni	***DCC N°34** del **18/11/2025***
Determini conclusione VAS	***Det. n° 50 del 26/06/2026***
Conferenza dei Servizi	***Det. n° 51 del 26/06/2026***
Delibera di Approvazione Definitiva Nuovo PRG	***DCC N°34 del 22/10/2026***

INDICE

1. PREVISIONI INSEDIATIVE DEL NUOVO P.R.G. 2

1.1 CONSIDERAZIONI GENERALI 2
1.2 PREVISIONE INSEDIATIVA RESIDENZIALE SCENARIO "0" 2
1.3 ARTICOLAZIONE DELLE PREVISIONI PER AMBITI 2
1.3.1 Garrufo 3
1.3.2 Villa Ricci 3
1.3.3 Bivio Sant'Omero 4
1.3.4 Sant'Omero Capoluogo – Case Alte 4
1.3.5 Poggio Morello – Villa Gatti 4
1.4 QUADRO RIASSUNTIVO DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE RESIDENZIALI 6
1.5 VERIFICA DELLA VARIAZIONE DEL DIMENSIONAMENTO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE 7

2. VALUTAZIONE DELLA VARIAZIONE DI DOTAZIONE DEGLI STANDARDS 9

2.1 CALCOLO DEGLI STANDARDS 9
2.2 ARTICOLAZIONE AREE A STANDARDS PER AMBITO 10
2.2.1 Garrufo 10
2.2.2 Villa Ricci 10
2.2.3 Bivio Sant'Omero 11
2.2.4 Sant'Omero Capoluogo – Case Alte 11
2.2.5 Poggio Morello – Villa Gatti 12
2.2.6 Standard Generali 12
2.3 VERIFICA DELLA DOTAZIONE DI AREE A STANDARDS 13

3. CONCLUSIONI 14

1. PREVISIONI INSEDIATIVE DEL NUOVO P.R.G.

1.1 Considerazioni generali

La verifica del dimensionamento del Piano Regolatore Generale del Comune di Sant'Omero è stata effettuata oltre che attraverso il riscontro con le ipotesi demografiche al 2035, assunte e illustrate nell'elaborato *A1. Relazione generale* – pari a 6.614 abitanti - anche tenendo conto di ulteriori elementi che sono emersi dall'esame della distribuzione della popolazione. L'articolazione e la dotazione di servizi presenti nelle zone urbanizzate assumono infatti notevole importanza per un corretto uso del patrimonio edilizio sia esistente che nuovo.
Inoltre, una particolare considerazione è stata rivolta alle previsioni dello strumento urbanistico vigente che costituisce necessariamente lo scenario di base su cui misurare gli obiettivi e le previsioni del nuovo PRG.

1.2 Previsione insediativa residenziale scenario "0"

La capacità insediativa residenziale del P.R.G. vigente era stata valutata con riferimento all'intero territorio comunale distinto in ambiti, sulla base sia della consistenza degli insediamenti esistenti identificabili quali zone di completamento, sia della superficie edificabile realizzabile nelle aree di nuovo impianto, cioè quelle aree comprese nei Piani Attuativi, parzialmente o interamente destinate alla residenza, in generale identificabili come parti di territorio da urbanizzare ai sensi dell'art.9 punti "f" ed "l" della L.R. 18/83 nel testo vigente.
Nonostante il trend demografico, il dimensionamento residenziale del PRG vigente prevedeva ottimisticamente uno sviluppo edilizio sovradimensionato rispetto al fabbisogno abitativo e alle effettive esigenze economiche, che tuttavia ha determinato la conformazione dei suoli vigente su cui il nuovo PRG si trova ad agire, con un consumo di suolo pari a circa Ha 373,40.

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
Tot. Mq	**0**	**196.402**	**139.548**	**34.268**	**0**	**0**	**0**	**28.685**	**53.040**	**24.536**	**0**	**5.517**
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 reapporto 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					
S.U. totale	**123.225**											
n° abitanti= SU/70	**1.760**											
Totale Standard								**58.738**				
Dotazione standard/ab								**33,37**				

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
Tot. Mq	**0**	**0**	**70.499**	**89.334**	**0**	**0**	**7.352**	**6.189**	**11.892**	**4.602**	**0**	**4.901**
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					
S.U. totale	**42.904**											
n° abitanti= SU/70	**613**											
Totale Standard								**15.691**				
Dotazione standard/ab								**25,60**				

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
Tot. Mq	**0**	**96.205**	**2.389**	**0**	**0**	**0**	**18.101**	**18.362**	**48.314**	**5.211**	**10.424**	**5.211**
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					
S.U. totale	**40.866**											
n° abitanti= SU/70	**584**											
Totale Standard								**28.785**				
Dotazione standard/ab								**49,31**				

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
Tot. Mq	**0**	**173.485**	**228.156**	**119.415**	**0**	**6.502**	**21.724**	**136.404**	**71.265**	**11.419**	**899**	**4.804**
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					
S.U. totale	**167.211**											
n° abitanti= SU/70	**2.389**											
Totale Standard								**153.526**				
Dotazione standard/ab								**64,27**				

1.3

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
Tot. Mq	**0**	**42.260**	**71.254**	**114.102**	**0**	**0**	**38.448**	**9.272**	**4.555**	**8.884**	**1.361**	**6.178**
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					
S.U. totale	**71.547**											
n° abitanti= SU/70	**1.022**											
Totale Standard								**24.334**				
Dotazione standard/ab								**23,81**				

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
Tot. Mq	**0**	**508.352**	**511.846**	**357.119**	**0**	**6.502**	**85.625**	**198.912**	**189.066**	**54.652**	**12.684**	**26.611**
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					
Superficie Territoriale	1.951.369											
Superficie Fondiaria	1.469.444											
Superficie a standard	280.175											
Superficie edificabile	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 *Ha*102,02 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 nel 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
Tot. Mq	**30.033**	**38.676**	**1.951**	**19.266**	2.197	**1.285**
Totale Superficie Utile residenziale di nuovo impianto	**89.925**				2.197	**1.285**

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
Tot. Mq	**201.695**	**177.824**	**36.270**

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
TOTALE	**18,00**	31.680,00	58.738,00	**33,37**

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
TOTALE	**18,00**	11.034,00	15.692,00	**25,60**

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
TOTALE	**18,00**	10.512,00	28.784,00	**49,29**

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
TOTALE	**18,00**	43.002,00	152.627,00	**63,89**

2.2.5 Poggio Morello – Villa Gatti

VERIFICA STANDARD				
N°abitanti	**1.022**			
TIPO	*Dotazione minima mq/ab*	*Dotazione minima complessiva*	*Dotazione di progetto complessiva*	*Dotazione di progetto mq/ab*
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
TOTALE	**18,00**	18.396,00	24.334,00	**23,81**

2.2.6 Standard Generali

VERIFICA STANDARD	
TIPO	*Dotazione di progetto complessiva*
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	2.783,00
AIC	123.172,00
PARCHEGGI	9.659,00
TOTALE	135.614,00

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
	dotazione minima	*9,00*	*6,50*	*2,50*	*18,00*
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 nella fase delle controdeduzioni alle 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.

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

Il tecnico redattore
del Piano Regolatore Generale

.....
Arch. Marco D'ANNUNTIIS