



# PRG

## Piano Regolatore Generale

Comune di Sant'Omero

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

### Relazione di progetto

#### Progettisti

Dott. Arch. Paolo Favole

Dott. Ing. Giammario Cauti

Dott. Arch. Alessandro Oliveri

Dott. Pianificatore Territoriale Vittorio Tarantini

#### Collaboratori

Dott. Pianificatore Territoriale Guglielmo Contro

IL SINDACO Rag. Alberto Pompizi

IL RESPONSABILE del PROCEDIMENTO Dott. Lodovico Emilio Serrano'

Approvato dal C.C. con delibera n° del

## Indice

4	CORRISPONDENZA CON LA NORMATIVA REGIONALE.....	4
5	DEFINIZIONE DELLE STRATEGIE DI GOVERNO E TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO.....	5
5.1	Premessa.....	5
5.2	Sistema urbano.....	5
5.2.1	Politiche per i centri storici.....	6
5.2.2	Politiche per la residenza.....	7
5.2.3	Politiche per gli insediamenti produttivi.....	9
5.2.4	Politiche per le attività terziarie, commerciali e ricettive.....	10
5.2.5	Politiche per la cultura.....	11
5.2.6	Politiche per i servizi.....	11
5.3	Sistema ambientale.....	14
5.3.1	Politiche per l'ambiente.....	14
5.3.2	Politiche per l'agricoltura.....	15
5.4	Sistema infrastrutturale.....	16
5.4.1	Politiche per il traffico territoriale d'attraversamento.....	17
5.4.2	Politiche per il traffico urbano e la mobilità.....	17
5.4.3	Politiche per altre infrastrutture.....	18
6	RISORSE.....	19
7	DIMENSIONAMENTO DEL PRG.....	20

## Sezione C

# Definizione delle strategie

#### 4 CORRISPONDENZA CON LA NORMATIVA REGIONALE

In merito ai contenuti minimi di cui un PRG dev'essere dotato a norma di legge, l'articolo 9 della Lr. 18/83 definisce al 3° comma una serie di punti da rispettare, come descritto qui di seguito:

- a) le previsioni in accordo con il Piano Territoriale sono garantite dallo studio effettuato nel primo capitolo della relazione d'analisi;
- b) la struttura geomorfologica, insediativa e socio-economica è descritta ai capitoli 2 e 3 della relazione d'analisi;
- c) speciali misure di salvaguardia sono state predisposte nelle Norme tecniche d'Attuazione (Titolo VI, Capo I, Capo IV e Capo VII) e nella cartografia di azionamento, relative agli interessi agricoli e di difesa del suolo e delle acque, alla tutela della natura e del paesaggio, ai vincoli di natura infrastrutturale, archeologica o nei riguardi di impianti particolari;
- d) l'andamento demografico e le previsioni del PRG sono descritte nel paragrafo 5.2.2 della relazione di progetto;
- e) indicazioni sul fabbisogno sono presenti al capitolo 7;
- f) e g) le aree di espansione e trasformazione sono indicate in azionamento e normate dai rispettivi articoli delle NtA (Titolo VI, Capo III, Capo IV e Capo V);
- h) localizzazione, dimensioni e articolazione delle aree a servizio pubblico o d'interesse pubblico o generale sono presenti in cartografia, nelle norme (Titolo VI, Capo VI) e in questa relazione (paragrafo 5.2.6), mentre il sistema esistente è descritto nella relazione d'analisi (capitolo 3);
- i) le infrastrutture vengono individuate in cartografia, anche in riferimento alle indicazioni del PT, e normate nelle NtA (Titolo VI, Capo VII), come descritto nel paragrafo 5.4;
- l) le aree a edilizia economica popolare sono localizzate e articolate in azionamento e in NtA (Titolo VI, Capo II e Capo III), descritte e dimensionate ai capitoli 5 (paragrafo 5.2.6) e 7 della relazione di progetto;
- m) causa abrogazione dell'art. 18 della Legge 865/71, necessario all'espletamento di questo punto, i centri edificati non sono stati perimetrati;
- n) come descritto nel paragrafo 5.2, non sono stati riscontrati ambiti di particolare degrado sul territorio comunale;
- o) i centri storici e gli edifici isolati storici sono stati delimitati e cartografati in azionamento, normati dalle NtA (Titolo VI, Capo I), e gestiti dagli appositi Piani Particolareggiati previsti dal PRG (alcuni dei quali già redatti e approvati), senza i quali le possibilità di intervento si restringono sensibilmente;
- p) tutti gli elementi di interesse sono stati individuati, articolati e dotati di particolari norme per la loro tutela e qualificazione, descritte in vari paragrafi del capitolo 5;
- q) la normativa tecnica è stata prevista completa di tutti i punti richiesti dalla legge, con l'aggiunta di norme sulla qualità degli spazi pubblici e sul risparmio energetico e idrico;
- r) le costruzioni in terra cruda sono state tutelate e valorizzate con apposite indicazioni e prescrizioni delle NtA (Artt. 22 e 60).

## 5 DEFINIZIONE DELLE STRATEGIE DI GOVERNO E TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

### 5.1 Premessa

Il PRG è stato redatto sulla base delle indicazioni dell'Amministrazione Comunale, che ha inteso:

- accogliere tutte le istanze preliminari ricevute;
- confermare le previsioni del previgente PRG;
- accogliere alcune richieste specifiche extra-istanze: due agricampeggi, un aeroporto privato, un nuovo albergo a Poggio Morello.

Inoltre l'Amministrazione Comunale ha richiesto di:

- espandere le zone residenziali in località Bivio Sant'Omero;
- estendere la zona terziaria/commerciale lungo il lato sud della SS 259 "Val Vibrata", tra Garrufo e Bivio Sant'Omero;
- estendere e completare le zone residenziali:
  - lungo il lato nord della SS 259 "Val Vibrata";
  - nella frazione di Villa Ricci;
  - nella frazione di Casette;
  - nelle diramazioni a sud di Sant'Omero centro.

I progettisti hanno seguito le indicazioni ricevute dall'AC.

### 5.2 Sistema urbano

Il sistema urbano santomerese è composto da diverse frazioni sparse sul territorio, di differenti dimensioni e con differente rilevanza storica. Le espansioni degli ultimi decenni hanno fatto sì che i centri abitati più importanti si siano ramificati lungo le strade di crinale, dando una forma tentacolare che allunga e disperde sul territorio l'effetto urbano. L'unica frazione sviluppatasi lontano da questo schema è Garrufo, che, grazie alla sua posizione di fondo valle, si è ingrandita in modo più compatto, con una maglia ortogonale irregolare e con un centro assai debole.

Le attività economiche si sono concentrate in due zone industriali/artigianali: una lungo la SS 259, tra Garrufo, Bivio Sant'Omero e il centro, e una lungo il Salinello, vicino a Poggio Morello. Entrambe le aree hanno di recente mostrato segni d'interessamento da parte di investitori e aziende, che qui hanno portato nuove attività nel corso dell'ultimo decennio.

Il potenziale turistico è dato da due principali elementi: la vicinanza della costa adriatica, meta di turismo balneare ormai consolidata, e la presenza di un territorio agricolo in grado di attrarre la sempre più ampia quota di turismo agrario/naturale.

Non sono presenti, sul territorio comunale, ambiti di particolare degrado urbano. Sono state predisposte misure particolari per gli spazi pubblici e per i centri storici, per conferire qualità maggiori al territorio e agli spazi collettivi dei cittadini.

Il PRG punta:

- a conferire maggior peso ai centri abitati, individuando apposite aree di espansione residenziale e aumentando sensibilmente la popolazione;
- ad adeguare i servizi di conseguenza, con due nuovi poli scolastici (a Garrufo e Sant'Omero) dotati di tre livelli d'istruzione e ampliando il centro sportivo;

- a tutelare i quattro centri storici con Piani Particolareggiati appositi (tre dei quali già approvati);
- a potenziare le attività economiche legate alla produzione industriale e artigianale;
- a valorizzare in senso commerciale e terziario la SS 259 "Val Vibrata";
- a sviluppare il turismo con la dotazione di nuovi impianti ricettivi;
- a "civilizzare" gli spazi pubblici;
- a trasformare gli ambiti previsti obbligatoriamente tramite piano attuativo.

### 5.2.1 Politiche per i centri storici

Il PRG si avvale di tre differenti Piani Particolareggiati per la gestione dei quattro centri storici individuati: Sant'Omero, Garrufo, Poggio Morello e Villa Gatti. Quelli di Garrufo, Poggio Morello e Villa Gatti sono già stati approvati, mentre quello di Sant'Omero è previsto.

Il centro di Sant'Omero è situato in cima al colle e soffre di alcuni problemi per i quali sta vivendo un continuo e progressivo abbandono: mancanza di commercio di vicinato, assenza di parcheggi, edilizia vecchia e dalla manutenzione più delicata. L'obiettivo del PRG è reinventare il nucleo storico santomerese affiancando alla funzione residenziale quella della produzione artistica, prendendo come modello virtuoso e di successo la frazione di Ville del Monte, nel comune di Tenno (TN). Qui, infatti, verranno previsti intereventi normativi in grado di favorire la nascita di un "centro degli artisti", con la possibilità di locazioni agevolate per pittori, scultori, designer, stilisti, artigiani-artisti, musicisti e per i loro laboratori/studi. La chiesa sconsacrata, ora sala comunale, può essere utilizzata anche come luogo di esposizione principale. L'obiettivo del Comune è acquisire e recuperare (attraverso restauri, risanamenti o ristrutturazioni a seconda dei casi) gli edifici del centro storico per poi attribuirli agli artisti con le funzioni di residenza, bottega, laboratorio, esposizione, galleria, atelier di moda, studio di design, esposizione e vendita di prodotti tipici e tradizionali; eventualmente, in misura minore, anche di distribuzione di cibi e bevande (bar, ristoranti), albergo diffuso, bed & breakfast. Per finanziare questi interventi il Comune utilizzerà i due strumenti che l'AC ha voluto inserire nel PRG:

- oneri, che possono essere aggiuntivi rispetto a quelli di urbanizzazione primaria e secondaria, a seconda di alcune specificità dei PA previsti;
- monetizzazioni di standard previsti dalle trasformazioni ma non realizzabili *in loco* in virtù della normativa di piano (come descritto nel paragrafo sui servizi).

A Poggio Morello, invece, verranno investite le risorse che saranno generate dai nuovi interventi nel territorio circostante.

La zona delle scuole primarie di fronte al centro di Sant'Omero verrà fortemente riorganizzata; dal punto di vista viabilistico via Roma verrà trasformata in una via a senso unico (il doppio senso permarrà solo per i mezzi pubblici e di soccorso), mentre l'altra direzione verrà convogliata nella nuova viabilità prevista attorno all'attuale scuola. Questa verrà trasferita in un nuovo lotto (si veda il paragrafo sui servizi), lasciando in loco la possibilità di insediare attività multifunzionali (commercio e servizi pubblici e privati d'uso pubblico o generale) e un parcheggio in grado di servire le nuove funzioni e il centro storico con le nuove attività legate al settore dell'arte e della creatività.

In mancanza dei piani particolareggiati, qualora non siano approvati entro la data di approvazione del PRG, sono permessi solo gli interventi di restauro, risanamento, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e sistemazione degli spazi pubblici.

Il PRG recepisce i tre PP approvati, in presenza dei quali sono ammessi gli interventi previsti.

I monumenti isolati (chiesa di Santa Maria a Vico e Pinciaie) sono tutelati dalle norme che ne prevedono il mantenimento e il riutilizzo per scopi tradizionali (case in terra) o per l'inserimento di attività culturali (museo del Romanico)

### 5.2.2 Politiche per la residenza

Da un punto di vista insediativo il centro di Sant'Omero è un nucleo di sommità che si è successivamente sviluppato in modo tentacolare lungo i crinali. La dispersione urbana che si è andata a creare negli ultimi decenni richiede a compensazione un centro forte dove concentrare le funzioni aggreganti (come accade oggi, per fare un esempio, a Siena e a Perugia, centri urbani simili per struttura anche se di altre dimensioni). L'esaurirsi delle possibilità di espansione sui crinali ha portato a una progressiva espansione nella pianura lungo la SS della Val Vibrata, dove è necessario dettare regole e criteri di urbanizzazione prima ancora che edilizi, considerando le strettoie e i corridoi urbani in cui la stessa SS è costretta a valle, per non ripeterne le criticità.

Poggio Morello presenta una situazione simile, ma risulta essere ancora più isolato dalle vie di comunicazione principali, con i conseguenti rischi di spopolamento e la necessità di interventi in controtendenza.

Garrufo invece, localizzato in un tratto pianeggiante, presenta tessuti dalla maglia viaria ortogonale e piuttosto regolare, ma si è sviluppato inglobando la SS 259 della Val Vibrata, che lo taglia in due.

Obiettivo dell'Amministrazione Comunale in tema insediativo è dare più peso alle frazioni storiche del comune (Sant'Omero, Garrufo e Poggio Morello), in modo da rivitalizzare i centri esistenti. Per la gestione dell'esistente, l'AC ha deciso di prevedere la possibilità di completare le trame urbane collimando i vuoti urbani di tutte le frazioni, anche quelle minori (Villa Ricci, Villa Gatti, Casette e Case Alte).

Le aree residenziali esistenti e consolidate vengono gestite come unico ambito, con unico indice e norme di riferimento. Unica eccezione in questo schema di riferimento è costituita dai nuclei di frangia, ambiti non compatti posti lungo le strade che si diramano dai centri abitati più consolidati, per i quali esistono norme *ad hoc*.

Sono previsti incentivi e criteri per la realizzazione di residenze seguendo principi che tendono a basso impatto ambientale (autosufficienza energetica, bioedilizia, sfruttamento delle acque piovane, ecc.).

Alcuni (pochi) ambiti residenziali previsti nel precedente PRG, caratterizzati da tessuti marginali, sparsi e scarsamente edificati, vengono riportati allo status di territorio agricolo.

Negli ultimi 10 anni la popolazione di Sant'Omero è cresciuta poco. Le stime dell'ufficio anagrafico comunale riferite al 31 dicembre 2011 (quelle prese in considerazione nella relazione d'analisi) parlavano di una popolazione residente di 5.555 abitanti, vale a dire una crescita in dieci anni di poco meno di 300 abitanti (5.274 abitanti da censimento 2001). Più recentemente, i risultati definitivi del censimento nazionale hanno rilevato che la popolazione residente ammontava allo stesso periodo di riferimento a 5.313 abitanti (abbassando le stime comunali), portando il dato sull'incremento decennale a sole 39 unità.

Preciso intento dell'Amministrazione Comunale è quello di conferire molto più peso al comune e ai propri tessuti insediati, ponendo gli obiettivi di recepire le istanze, completare i vuoti urbani, confermare le previgenti espansioni, ecc., per i quali consegue un incremento di popolazione nell'ordine dei 4.000 abitanti. Quest'aumento di peso comporta conseguenze rilevanti su tutta l'organizzazione territoriale.

In primo luogo occorre ripensare i servizi, soprattutto per quanto riguarda l'istruzione (con il trasferimento dei poli scolastici esistenti in nuovi poli integrati), il verde di quartiere e gli spazi per la sosta (da aumentare grazie alle cessioni derivanti dagli ambiti di trasformazione).

In secondo luogo occorre pensare alle infrastrutture viarie come una rete integrata nella quale vi sono due livelli distinti: le infrastrutture di attraversamento e le infrastrutture di penetrazione nel territorio. Questa distinzione è fondamentale per le ricadute progettuali che ne conseguono: le infrastrutture sovralocali non devono in alcun modo dare accesso ai lotti, ma devono accogliere i flussi sovralocali in modo che questi non necessitino l'utilizzo delle strade di penetrazione e non creino congestionamento. Da queste considerazioni derivano alcuni dei principi del PRG esposti nell'apposito paragrafo di questo testo.

I comparti del previgente strumento urbanistico vengono dunque completamente riorganizzati, anche dato l'elevato tasso d'inattuazione registrato. I comparti inattuati più piccoli vengono stralciati, qualora in zone a maggior caratterizzazione agricola, o trasformati in piccoli piani attuativi se compresi nei tessuti urbani esistenti e consolidati (o in via di consolidamento). Le grandi aree previste a comparto, invece, vengono riorganizzate come piani attuativi da gestire in modo unitario, date le dimensioni e l'importanza strategica di questi ambiti: in questi casi alcuni servizi in cessione vengono individuati direttamente sulle tavole d'azzonamento, poiché necessari a soddisfare le strategia di piano; altre eventuali cessioni, non azionate, sono richieste nelle normative e devono essere previste dai soggetti attuatori. Alcuni nuovi ambiti d'espansione, sempre da gestire tramite piani attuativi, vengono individuati con una logica tesa alla ricucitura delle frange di tessuto urbanizzato.

Seguendo le indicazioni dell'AC, due ambiti di trasformazione residenziale (i PAR 23 e 24) vengono destinati alla realizzazione di edilizia sperimentale che minimizzi l'impatto e le esternalità sull'ambiente, tema sempre più discusso in ogni ambito della pianificazione e della progettazione, che oggi assume ancora più rilievo data la sempre maggior urbanizzazione dei territori, in Italia come in Abruzzo. Il PRG prevede particolari accorgimenti per quanto riguarda i consumi energetici:

- edifici almeno di "Classe A" di efficienza energetica;
- unità abitative ben isolate termicamente (o termoacusticamente);
- infissi obbligatoriamente coibentanti;
- il 100% dell'energia elettrica consumata dovrà essere prodotta all'interno degli ambiti sfruttando le energie rinnovabili (solare, geotermica o altre);

e per quanto riguarda i consumi idrici:

- impianti di recupero delle acque meteoriche;
- reti di distinzione delle acque chiare, grigie e nere;
- le acque grigie dovranno essere adeguatamente trattate e recuperate per scopi non potabili, come il riempimento delle cassette dei sanitari o altri.

Inoltre i materiali da costruzione devono essere ottenuti dal riciclo di materiali edili per almeno il 50% del totale.

Gli ambiti a edilizia sperimentale coinvolgono quasi 47.000 mq (più del 10% del totale degli ambiti residenziali) e ospiteranno, una volta completati, circa 235 abitanti.

Gli ambiti hanno indici diversi a seconda della loro dislocazione: 1,5 mc/mq a Garrufo e 0,5 mc/mq nelle altre frazioni. L'indice dei piani di Garrufo è più alto degli altri, ma è più basso di quanto era stato predisposto dal previgente PRG, 2,1 mc/mq. Oltre all'abbassamento dell'indice sono state previste meno cessioni e meno realizzazioni di opere, ma sono state aumentate le monetizzazioni per la realizzazione dei poli scolastici e per l'ampliamento del centro sportivo. L'indice 1,5 mc/mq è stato assegnato anche ai PEEP ( $U_f = 0,5 \text{ mq/mq}$ ).

#### Piani Attuativi Residenziali

	Area	Indice	Volume	Abitanti	Standard <i>in loco</i>
PAR 1	4.189 mq	1,5 mc/mq	6.283 mc	63	630 mq
PAR 2	36.585 mq	1,5 mc/mq	54.877 mc	549	5.490 mq



PAR 3	13.134 mq	1,5 mc/mq	19.701 mc	197	1.970 mq
PAR 4	6.159 mq	1,5 mc/mq	9.238 mc	92	920 mq
PAR 5	37.093 mq	1,5 mc/mq	55.639 mc	556	5.560 mq
PAR 6	1.230 mq	1,5 mc/mq	1.845 mc	18	180 mq
PAR 7	6.000 mq	1,5 mc/mq	9.000 mc	90	900 mq
PAR 8	6.108 mq	1,5 mc/mq	9.162 mc	92	920 mq
PAR 9	3.791 mq	1,5 mc/mq	5.686 mc	57	570 mq
PAR 10	4.779 mq	1,5 mc/mq	7.168 mc	72	720 mq
PAR 11	10.132 mq	1,5 mc/mq	15.198 mc	152	1.520 mq
PAR 12	10.410 mq	1,5 mc/mq	15.615 mc	156	1.560 mq
PAR 13	7.710 mq	1,5 mc/mq	11.565 mc	116	1.160 mq
PAR 14	7.444 mq	1,5 mc/mq	11.166 mc	112	1.120 mq
PAR 15	2.256 mq	1,5 mc/mq	3.384 mc	34	340 mq
PAR 16	9.341 mq	1,5 mc/mq	14.011 mc	140	1.400 mq
PAR 17	2.820 mq	0,5 mc/mq	1.410 mc	14	140 mq
PAR 18	7.498 mq	0,5 mc/mq	3.749 mc	37	370 mq
PAR 19	4.843 mq	0,5 mc/mq	2.421 mc	24	240 mq
PAR 20	1.465 mq	0,5 mc/mq	732 mc	7	70 mq
PAR 21	13.886 mq	0,5 mc/mq	6.943 mc	69	690 mq
PAR 22	38.063 mq	0,5 mc/mq	19.031 mc	190	1.900 mq
PAR 23	11.003 mq	0,5 mc/mq	5.501 mc	55	550 mq
PAR 24	35.970 mq	0,5 mc/mq	17.985 mc	180	1.800 mq
PAR 25	4.155 mq	0,5 mc/mq	2.077 mc	21	210 mq
PAR 26	7.485 mq	0,5 mc/mq	3.742 mc	37	370 mq
PAR 27*	12.081 mq	1,5 mc/mq	18.121 mc	181	1.810 mq
PAR 28	8.877 mq	0,5 mc/mq	4.438 mc	44	440 mq
PAR 29	7.075 mq	0,5 mc/mq	3.537 mc	35	350 mq
PAR 30	21.824 mq	0,5 mc/mq	10.912 mc	109	1.090 mq
PAR 31	3.174 mq	0,5 mc/mq	1.587 mc	16	160 mq
PAR 32	59.597 mq	0,5 mc/mq	29.798 mc	298	2.980 mq
PAR 33	9.086 mq	0,5 mc/mq	4.543 mc	45	450 mq
<b>Totale</b>	<b>415.265 mq</b>		<b>386.065 mc</b>	<b>3.860</b>	<b>38.600 mq**</b>

\* Il PAR 27 è destinato a edilizia economica popolare

\*\* I restanti standard vengono monetizzati, seguendo questo calcolo: 3.860 abitanti \* 28 mq/ab = 108.080 mq, equivalenti a € 1.621.200 (tariffa politica dell'AC pari a 15 €/mq)

### 5.2.3 Politiche per gli insediamenti produttivi secondari

Gli insediamenti produttivi esistenti sono ripresi direttamente dal PRG previgente, con l'aggiunta di piccole aree di completamento al posto di servizi mai attuati (anche per la poca necessità di avere troppi servizi in ambiti di tipo produttivo, a parte i parcheggi). Questi vengono valorizzati con norme più elastiche di utilizzo, come la possibilità di insediare anche servizi integrati alla produzione (uffici dello stabilimento, magazzini, vendita diretta dei prodotti realizzati in loco), e con indici maggiorati rispetto al previgente PRG, per un uso più efficiente delle aree già urbanizzate.

Per una gestione più razionale del patrimonio edilizio e dei tessuti a carattere produttivo, vengono introdotte normative per il riutilizzo degli edifici dismessi e premialità sugli indici per l'installazione di pannelli o tetti fotovoltaici.

Le zone di espansione dell'attività produttiva sono riprese in gran parte dal precedente strumento urbanistico, con la revisione e lo stralcio di quelle aree localizzate in luoghi non strategici e di maggior

impatto ambientale (riduzione dell'area più grande sita lungo il Salinello nella parte più vicina al letto del fiume); in base alle istanze pervenute si è ritenuto opportuno invece dare la possibilità di espansione produttiva nella zona artigianale lungo la Val Vibrata, in continuità con le scelte adoperate finora e in modo compatto con i tessuti esistenti.

Sono previsti anche interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica quali la piantumazione di filari di alberi o la murazione verde.

#### Piani Attuativi Produttivi

	Area	RC	Sc	Indice	Slp
PAP 1 Zona industriale	32.922 mq	65%	21.399 mq	1 mq/mq	32.922 mq
PAP 2 Zona industriale	15.214 mq	65%	9.889 mq	1 mq/mq	15.214 mq
PAP 3 Zona industriale	9.794 mq	65%	6.366 mq	1 mq/mq	9.794 mq
PAP 4 Zona industriale	37.556 mq	65%	24.411 mq	1 mq/mq	37.556 mq
PAP 5 Poggio Morello	117.953 mq	65%	76.669 mq	1 mq/mq	117.953 mq
PAP 6 Poggio Morello	30.322 mq	65%	19.709 mq	1 mq/mq	30.322 mq
<b>Totale</b>	<b>243.761 mq</b>		<b>158.443 mq</b>		<b>243.761 mq</b>

#### 5.2.4 Politiche per le attività terziarie, commerciali e ricettive

Le strategie commerciali e terziarie di Sant'Omero vengono riviste, anche per effetto della mancata attuazione di tutti i comparti commerciali previsti dal precedente strumento. Come richiesto dall'Amministrazione, le aree di espansione terziaria e commerciale sono poste ora solo lungo la SS 259, l'arteria di maggior accessibilità e visibilità della zona. Il criterio insediativo utilizzato è stato quello di completare i frazionamenti insediativi ad oggi presenti tra Bivio Sant'Omero e la zona industriale, prevedendo un secondo completamento a Garrufo, dentro il sistema di tangenziali e della Teramo-Ascoli. Su esplicita richiesta dell'Amministrazione Comunale sono stati mantenuti gli ambiti d'espansione terziaria previsti tra Garrufo e la zona industriale, ora riuniti in due unici piani attuativi e ridimensionati per le strategie ambientali dei varchi ecologici e dei servizi a verde sportivo. Per evitare di congestionare la strada statale (arteria per i flussi d'attraversamento) verrà realizzata una strada d'arroccamento parallela per gli ingressi nelle attività.

Nei centri dei nuclei abitati, in particolare nei tessuti storici, il PRG intende favorire la presenza di esercizi di vicinato, che hanno anche la doppia funzione di migliorare la coesione sociale e di vitalizzare gli spazi pubblici.

Dal punto di vista ricettivo il PRG intende aumentare l'offerta di strutture e attrazioni per mettere a disposizione un'alternativa (intesa come integrativa della vita in spiaggia) al turismo estivo, cercando di attirare visitatori, villeggianti e vacanzieri della Costa Adriatica; il territorio santomerese può offrire altre risorse e opportunità, secondo lo slogan: "vivi il mare in campagna".

Per l'accoglienza si favorisce quindi l'insediamento di strutture ricettive di ogni tipo, in particolare vicino Poggio Morello sono previste due grandi aree d'espansione in senso ricettivo, sulle quali sorgeranno due grandi impianti per l'agriturismo e un albergo. Si ammette la possibilità di trasformare edifici rurali in agriturismo con le necessarie integrazioni funzionali, si ammette la possibilità del cambio di destinazione d'uso di residenze in B&B, si ammette la possibilità di ampliamento a tutte le strutture ricettive esistenti.

L'Amministrazione comunque sarà disponibile a valutare le richieste che dovessero essere formulate per attrezzature sportive (equitazione, campo pratica per il golf, ...) a basso impatto ambientale e ad alto potenziale di attrattività, e per iniziative che prevedono nuovi servizi, come SPA e locali di divertimento (discoteche), con le relative compensazioni, integrazioni, condizioni di insediamento e aree di localizzazione.

Anche le attività ricettive sono possibili nei centri storici, soprattutto nella forma dell'albergo diffuso, più duttile e meglio adattabile alle più rigide esigenze edilizie e architettoniche dei borghi antichi. Un piano specifico è stato pensato per Villa Corallo, grazie al quale gli edifici di maggior valore potranno essere valorizzati e mantenuti dalle attività economiche ricettive che vi si insedieranno, abbattendo le superfetazioni e recuperandole realizzando spazi necessari alle attività stesse.

#### Piani Attuativi Terziari a vocazione terziaria/commerciale

	Area	RC	Sc	Indice	Slp
PAT 1 SS 259	46.643 mq	40%	18.657 mq	0,6 mq/mq	27.986 mq
PAT 2 SS 259	32.513 mq	40%	13.005 mq	0,6 mq/mq	19.508 mq
PAT 3 Zona industriale	23.774 mq	40%	9.510 mq	0,6 mq/mq	14.264 mq
PAT 4 Bivio Sant'Omero	9.303 mq	40%	3.721 mq	0,6 mq/mq	5.582 mq
PAT 5 Bivio Sant'Omero	13.078 mq	40%	5.231 mq	0,6 mq/mq	7.847 mq
PAT 6 Bivio Sant'Omero	5.318 mq	40%	2.127 mq	0,6 mq/mq	3.191 mq
PAT 7 Bivio Sant'Omero	6.499 mq	40%	2.600 mq	0,6 mq/mq	3.899 mq
<b>Totale</b>	<b>137.127 mq</b>		<b>54.851 mq</b>		<b>82.276 mq</b>

#### Piani Attuativi Terziari a vocazione ricettiva

	Area	RC	Sc	Indice	Slp
PAT 8 Poggio Morello	40.813 mq	40%	16.325 mq	-	2.333 mq
PAT 9 Poggio Morello	106.071 mq	0,5%	530 mq	0,005 mq/mq	530 mq
PAT 10 via Ponte Montone	241.436 mq	0,5%	1.207 mq	0,005 mq/mq	1.207 mq
<b>Totale</b>	<b>388.320 mq</b>		<b>18.062 mq</b>		<b>4.070 mq</b>

A vocazione ricettiva c'è pure il PA Corallo che, in quanto insistente su tessuti storici, non ha indice, ma può solo razionalizzare le volumetrie derivanti dall'abbattimento degli edifici agricoli privi di valore architettonico. Il PA Corallo ha un'estensione di 26.400 mq.

#### 5.2.5 Politiche per la cultura

Il PRG prevede l'apertura del "Museo del Romanico di Abruzzo e Molise", tema di grande importanza, che non ha riscontro in Regione, unitamente al "Museo delle case in terra", tema di interesse internazionale, che non ha riscontro in Italia. La sede verrà realizzata nell'edificio storico di fianco a Santa Maria a Vico.

I Piani Particolareggiati dei centri storici faciliteranno le norme per il recupero del patrimonio edilizio storico-testimoniale. Le nuove funzioni di laboratorio artistico del centro storico di Sant'Omero potranno gettare le basi per una rivitalizzazione della produzione artistica del comune in fatto di arti visive, artigianato di pregio, musica, moda, favorendo eventi e dibattiti.

L'aumento dell'offerta culturale incrementerà l'attrattività del territorio e favorirà le politiche ricettive descritte precedentemente.

#### 5.2.6 Politiche per i servizi

L'obiettivo del PRG è quello di rispettare già il parametro dei 18 mq/ab (parametro minimo di legge per i comuni con una popolazione superiore ai 10.000 abitanti), non tanto perché si prevede di superare la soglia di popolazione dei nei prossimi anni (obiettivo non realisticamente raggiungibile), ma per cercare di puntare a un obiettivo qualitativo superiore. Dotarsi di una buona quantità di aree a standard è il primo passo verso un miglioramento dei servizi al cittadino offerti (che passerà in un secondo momento per la qualità degli stessi).

L'analisi sullo stato di fatto ha comunque dimostrato che attualmente a Sant'Omero ci sono 35 mq di superfici a standard per ogni singolo abitante, per cui il parametro di 18 mq/ab è già abbondantemente soddisfatto. Per questo motivo, il parametro di cessione in loco, da prendere in considerazione come regola per le nuove edificazioni residenziali con piano attuativo, è di 10 mq/ab (generalmente per parcheggi locali e aree verdi d'arredo e di rispetto, il minimo necessario in luogo), mentre la differenza tra le cessioni e il parametro di riferimento verrà obbligatoriamente monetizzata quale finanziamento per la realizzazione dei servizi comunali che è necessario costruire centralmente o per la manutenzione di quelli esistenti. Ciò perché anche i nuovi insediamenti godranno dei servizi esistenti (scuole, biblioteca, municipio, ecc.).

Ci sono 2 importanti progetti che il piano vuole prendere in considerazione. Il primo riguarda l'espansione dell'ospedale della Val Vibrata, il più importante centro ospedaliero della valle, che ha bisogno di nuovi spazi per migliorare i propri servizi.

Il secondo progetto riguarda la rilocalizzazione delle scuole primarie e secondarie di Sant'Omero, che verranno spostate in due differenti poli scolastici forniti dei tre livelli d'istruzione di base (scuola d'infanzia, scuola primaria e scuola secondaria) lungo via Giubileo 2000 a Sant'Omero e lungo via Metella Nuova a Garrufo. Il primo polo è stato localizzato in un luogo molto centrale, tra il centro storico e Bivio Sant'Omero, ed è facilmente raggiungibile dagli abitanti del nucleo centrale senza l'utilizzo di mezzi privati; il secondo è stato localizzato nel quadrante nord-est di Garrufo, quello meno interessato da urbanizzazioni, a fianco della nuova chiesa, in modo da creare un piccolo centro di quartiere. I due poli sono stati pensati per soddisfare l'aumento demografico previsto dal piano, saranno maggiormente accessibili a piedi o in bicicletta e più facilmente gestibili dal punto di vista dei servizi di scuolabus, avranno ambiti di riferimento più ampi (giardini e aree all'aperto, strutture per lo sport, laboratori), eventualmente con strutture condivise dalle varie scuole (palestra, mensa, laboratori, ...). Gli edifici nuovi dovranno essere costruiti con le più moderne tecniche antisismiche e di risparmio energetico. L'edificio lasciato libero vicino al centro storico e il giardinetto di riferimento verranno riutilizzati come precedentemente descritto nelle politiche per il centro storico (quindi anche a servizi civici), mentre l'area delle scuole medie esistenti e l'area d'espansione al suo fianco potranno essere trasformate in aree a destinazione residenziale (come da art. 51 delle norme), solo dopo l'avvenuta apertura delle nuove strutture di via Giubileo 2000. Questi interventi andranno realizzati obbligatoriamente dopo il raggiungimento delle seguenti soglie demografiche:

- polo di via Giubileo 2000: quando Sant'Omero centro, Casette e Case Alte superano i 4.000 abitanti;
- polo di via Metella Nuova: quando Garrufo, Villa Ricci e Bivio Sant'Omero superano i 3.000 abitanti.

Negli ambiti dei nuovi poli scolastici è possibile prevedere interventi di realizzazione di Edilizia Economica Popolare, di Edilizia Sociale o *Social Housing*, se gli spazi richiesti dai poli stessi non assorbono tutte le aree indicate in cartografia. A Garrufo tramite il PP individuato appositamente per la zona delle scuole e della nuova chiesa, a Sant'Omero, invece, è stato previsto appositamente un PAR, il numero 27. Seguendo il Decreto Ministeriale del 18 dicembre 1975 sul dimensionamento delle strutture scolastiche, si possono stimare le aree dei due poli scolastici in 12.000 mq circa ciascuno, lasciando il rimanente PP 4 a PEEP. Le aree a edilizia economica popolare sarebbero dunque le seguenti:

#### Piani per l'Edilizia Economica Popolare

	Area	Indice	Slp	Volume	Abitanti
PP 4 (in parte)	6.796 mq	0,5 mq/mq	3.398 mq	10.194 mc	102
PAR 27	12.081 mq	0,5 mq/mq	6.040 mq	18.121 mc	181
<b>Totale</b>	<b>18.877 mq</b>		<b>9.438 mq</b>	<b>28.315 mc</b>	<b>283*</b>

\* Gli abitanti provenienti dal PAR 27 sono stati già conteggiati nella tabella dei piani residenziali

La normativa prevede la possibilità di realizzare case di accoglienza pre-post ospedaliera, nelle aree prossime all'Ospedale a una distanza di massimo 500 m.

Progetti minori riguardano l'implementazione delle aree a giardino e verde di quartiere. A Garrufo il piano prevede la presenza di un giardino in ogni "quadrante" della frazione (Garrufo è divisibile in quattro seguendo le due strade sovralocali che incrociano nella rotatoria esistente); due (a nord-ovest e sud-est) sono già esistenti da implementare con i piani attuativi residenziali previsti; uno (a sud-ovest) è già stato previsto da questo PRG; l'ultimo (a nord-est) dovrà essere previsto dai prossimi atti di pianificazione territoriale, qualora si voglia completare l'opera di urbanizzazione che questo PRG non prevede per motivi dimensionali generali.

Il centro sportivo lungo la SS 259 potrà essere ampliato sulle aree limitrofe individuate in azionamento, parte delle quali verranno cedute dai privati a seguito del PAT 2; l'area interessata dal corridoio verde non potrà essere edificata, anzi, dovranno essere qui previste pratiche sportive che permettano una buona dotazione di essenze arboree, in modo da rafforzare il corridoio ecologico.

Per quanto riguarda la qualità urbana, gli indirizzi del PRG mirano soprattutto all'attenzione alla qualità degli spazi pubblici aperti, oggi disattesa, come dimostrano alcune aree lasciate non finite o trattate con materiali e/o progetti di massima non adeguati. Obiettivo è infatti la civilizzazione degli spazi pubblici; per "civilizzazione" si intende la sistemazione degli spazi pubblici in funzione del "civis", il cittadino. È rappresentata da scelte e/o progetti urbanistici ed edilizi, che intervengano sulla qualificazione degli spazi di uso comune a tutte le scale, con il fine di migliorare la qualità e la percezione dei paesaggi urbani e non.

Esempi di civilizzazione degli spazi pubblici a Sant'Omero sono:

- la realizzazione di una piazza di fronte alla nuova chiesa di Garrufo, nell'ambito del Piano Particolareggiato 4;
- la qualificazione dello slargo di via Roma, quale principale area d'accesso pedonale al centro storico, con superfici pedonali, spazi per la sosta, alberature;
- l'allargamento di via Veneto, ottenendo spazi per la sosta e pedonali;
- la qualificazione dei centri dei borghi minori (Case Alte, Villa Ricci, Villa Gatti), con pavimentazioni e alberature adeguate, intervenendo sulla qualità degli spazi pubblici già esistenti o da individuare.

Il Comune può promuovere progetti o convenzionamenti con soggetti privati, definendo ogni volta obiettivi specifici, nel rispetto degli obiettivi di massima seguenti:

- riduzione del traffico passante;
- parcheggi a raso alberati e/o parcheggi interrati;
- uniformità dell'arredo urbano;
- coerenza dell'illuminazione pubblica col progetto;
- valorizzazione del commercio al dettaglio e degli esercizi di somministrazione (ove possibile).

In caso di trasferimento di servizi esistenti su nuovi ambiti, se il Comune non è interessato a mantenere le vecchie aree, queste possono essere destinate a residenza. In tal caso l'indice fondiario sarà più alto di quello destinato ai tessuti consolidati, pari a 1,5 mc/mq.

In cartografia è segnata una vasta area di quasi 500.000 mq dove è possibile attivare un Accordo di Programma; grazie a questo sarà possibile realizzare, in una fase successiva all'approvazione del PRG, un progetto proposto da AMIL (Associazione Mutilati ed Invalidi del Lavoro, orfani e vedove di caduti sul lavoro) per la creazione di una cittadella della salute e del benessere, previo obbligatorio preprogetto di fattibilità, il cui contenuto sarà definito dall'AC.

### 5.3 Sistema ambientale

Sant'Omero si è strutturata nei secoli come un territorio a carattere principalmente agricolo, con pochi insediamenti collinari appoggiati sui versanti e con corsi fluviali che costituiscono i principali corridoi ecologici, che a livello comunale rappresentano gli elementi a più elevato grado di biodiversità. Negli ultimi decenni, tuttavia, la spinta insediativa ha portato grossi cambiamenti nel territorio, che pure rimane ancorato alla struttura storica che lo ha caratterizzato per lungo tempo. I centri collinari si sono ampliati lungo le strade di crinale, mentre le ultime spinte insediative vedono nel fondovalle del Vibrata la zona più appetibile, soprattutto all'altezza della frazione di Garrufo, sviluppatasi di recente.

Questo nuovo assetto comporta riflessioni sul sistema ambientale che meritano attenzione, onde evitare di corrompere in modo irreparabile l'assetto ecologico locale e territoriale e di favorire una diffusione insediativa a scarsa densità che risulterebbe costosa per i cittadini.

Non sono presenti, sul territorio comunale, ambiti di particolare degrado ambientale, tuttavia sono state approntate norme per ridurre gli impatti paesaggistici e mitigare le esternalità negative che l'insediamento di alcune attività sul territorio comporta.

Il PRG punta:

- a tutelare la rete ecologica locale creando dei corridoi di salvaguardia ambientale;
- a ridurre consumi ed emissioni;
- a tutelare il patrimonio agro-silvo-pastorale.

#### 5.3.1 Politiche per l'ambiente

Le politiche ambientali cardine del PRG sono la tutela del patrimonio naturale e boschivo esistente, l'implementazione della rete ecologica e l'applicazione di normative innovative in campo energetico.

La difesa del territorio non può che passare in prima istanza dalla tutela dei due principali corridoi ecologici che attraversano Sant'Omero: la Val Vibrata e il Salinello. Non sono altro che le aree che si sviluppano attorno agli alvei dei rispettivi fiumi, che attraversano in direzione est-ovest il territorio e caratterizzati da un elevato grado di naturalità e da un'alta presenza di patrimonio boschivo. In queste aree vige un vincolo di assoluta tutela del patrimonio naturale e della valle morfologica. Inoltre le espansioni a nord di Garrufo, la frazione più vicina al corridoio del Vibrata, saranno delimitate dalla tangenziale di nuova previsione (vedere il paragrafo sulle infrastrutture), che si pone come limite invalicabile tra i tessuti urbanizzati e i terreni liberi, siano essi agricoli o naturali. Tra la frazione e la tangenziale sono comunque presenti spazi non ancora urbanizzabili con il presente PRG, per cui anche un'eventuale espansione futura potrà avvenire rispettando ulteriormente il corridoio.

Nel tentativo di creare una rete ecologica locale, inserita in una più ampia visione provinciale, il PRG vuole tentare di collegare i corridoi esistenti ipotizzando alcuni varchi in senso nord-sud. Uno di questi varchi potrebbe essere realizzato ex-novo con opere di mitigazione, rinaturalizzazione e rimboschimento da realizzarsi con la nuova infrastruttura viaria di collegamento tra l'autostrada A24 e il raccordo autostradale Ascoli-A14, che passerà lungo la parte orientale di Villa Ricci e Garrufo. Un altro coinvolge l'area boscata che si trova lungo la SP 12 e che arriva quasi a Casette, riuscendo a proteggere così la maggior parte del patrimonio forestale comunale (assieme ai corridoi est-ovest descritti sopra). Altri due vengono individuati puntualmente nell'azonamento e sfruttano, per quanto possibile, aree a verde sportivo esistenti o previste, più due aree da forestare a seguito della realizzazione dei PAT 4 e 5.

Per quanto riguarda le tematiche energetiche, l'AC ha appena adottato un Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile, che propone azioni concrete per l'abbattimento delle emissioni di anidride carbonica nell'ambito

dei comuni aderenti al Patto dei Sindaci (di cui fanno parte tutti i 47 Comuni della Provincia di Teramo). Nella normativa del PRG verranno riproposte e favorite le azioni del PAES, almeno per quanto riguarda quelle adeguate a una normativa di livello urbanistico, rimandando azioni più di dettaglio al Regolamento Edilizio. Sono inoltre previsti incentivi e criteri per la realizzazione di residenze seguendo criteri che tendono a basso impatto ambientale:

- azioni di contenimento dei consumi energetici degli edifici;
- riduzione delle emissioni di inquinanti in atmosfera;
- impiego di fonti di energia rinnovabile;
- altre azioni comunque finalizzate alla riduzione dell'inquinamento ambientale e alla riduzione dei consumi energetici;
- realizzazione di impianti idrici duali propri dell'edificio, ossia tali da consentire il recupero e il riciclo delle acque meteoriche e di scarico per l'irrigazione e per gli usi sanitari ammessi dalle norme vigenti.

Ulteriore obiettivo del PRG in materia di politiche per l'ambiente è la tutela del reticolo idrico, delle ripe e delle scarpate esistenti.

Per tutti gli interventi di nuova edificazione o di aumento di volume in edifici già esistenti sono previste delle norme di salvaguardia ambientale tese al risparmio energetico e idrico. In particolare si prevedono le seguenti azioni:

- produzione di almeno 6 Kw per unità abitativa con pannelli fotovoltaici;
- produzione del 100% dell'acqua calda;
- recupero delle acque meteoriche.

In cartografia vengono individuate sia la discarica attiva che quella coperta, che vengono entrambe mantenute. Nonostante le attività siano cessate nella parte ormai collimata, l'individuazione si rende necessaria per l'impossibilità di costruirci sopra e per una fascia di 50 metri di distanza dai bordi.

### 5.3.2 Politiche per l'agricoltura

Il nuovo piano ricalca il PRG vigente nella suddivisione del paesaggio agrario, ripartendolo in diverse categorie (territorio agricolo, zone agricole di valore ambientale e di salvaguardia, versanti e crinali di valore ambientale e percettivo).

Alcuni ambiti precedentemente edificabili secondo il previgente piano sono stati ridestinati allo status di territorio agricolo, non essendo stati interessati da attività edilizie negli ultimi 15 anni o perché tessuti scarsamente insediati sparsi nella campagna; in ogni caso si tratta di aree più opportunamente gestibili con le norme proprie delle zone agricole.

L'obiettivo principale del PRG nei confronti delle attività agricole è la tutela e la preservazione delle stesse, sia in quanto attività economiche (in grado di generare ricchezza), sia in quanto attività produttive (in grado di generare lavoro e beni), sia in quanto attività che si prendono cura dell'ambiente agricolo-ecologico (in grado di mantenere le proprietà ecologiche dei suoli e delle piante).

Per preservare le attività in tutte le loro sfaccettature, verranno ammesse solo le costruzioni effettivamente utili per la conduzione del fondo e dell'attività. La residenza è ammessa solo per ospitare gli addetti (con vincolo di dichiarazione). Il cambio d'uso in attività non agricole verrà sanzionato.

Non sono ammesse ulteriori residenze né altre costruzioni nelle zone destinate all'agricoltura; le case abitate già esistenti sul fondo agricolo possono però essere soggette a ristrutturazione e ad ampliamento *una tantum*.

Le tipiche case in terra presenti negli ambiti agricoli (chiamate anche Pinciaie o Pinciare) vanno tutelate e restaurate, riparandole, ristrutturandole o con una tettoia entro 3 mesi dall'adozione del PRG.

Il PRG prevede la possibilità di affiancare all'attività produttiva agraria vera e propria attività legate al turismo. È dunque possibile trasformare edifici rurali e/o residenziali esistenti in strutture agrituristiche. Sono ammesse le attività di campeggio e agricampeggio, così come le attività sportive all'area aperta.

Sant'Omero è la città dell'olio e come tale occorre garantire la tutela del paesaggio olivicolo.

Esistono 2 cave attive e altre 2 parzialmente ritombate.

#### 5.4 Sistema infrastrutturale

Le recenti spinte insediative di fondovalle e la prossima realizzazione della viabilità Teramo-Ascoli (almeno per quanto riguarda la tratta verso Teramo), obbligano a riflessioni importanti per quanto riguarda le infrastrutture, la loro gestione e la loro pianificazione.

Si rende sempre più necessario distinguere due differenti livelli gerarchici nella viabilità santomerese, per destinare in ciascuno i flussi di traffico più appropriati: un livello sovralocale, comprendente le strade di attraversamento del territorio che collegano i vari comuni tra loro e con la viabilità nazionale; un livello locale, comprendente le strade di penetrazione nei tessuti e le strade che collegano i centri abitati con la viabilità sovralocale.

Questa distinzione è fondamentale per le ricadute progettuali che ne conseguono. Le infrastrutture sovralocali devono accogliere i flussi d'attraversamento ed essere scorrevoli, quindi non devono in alcun modo dare accesso ai lotti, devono avere poche intersezioni con le strade di penetrazione e devono passare possibilmente fuori dai centri abitati; nel caso di passaggi vicino ai tessuti urbanizzati occorre utilizzare alcuni accorgimenti quali controviali per l'accesso ai lotti, fasce verdi alberate per il tamponamento dell'inquinamento acustico e atmosferico, utilizzo di rotatorie per non bloccare il traffico.

Le infrastrutture di penetrazione, al contrario, devono dare accesso ai lotti e convogliare i flussi locali verso la viabilità sovralocale solo in pochi punti pianificati, integrando così i due livelli in un'unica rete viaria.

Da queste considerazioni derivano alcuni dei principi del PRG:

- realizzazione di una tangenziale attorno alla frazione di Garrufo, quale parte integrante della SS 259;
- trasformazione dell'ex tratto di SS 259 interno a Garrufo in asse di quartiere (modifiche al calibro, alla sezione, all'arredo, ecc.);
- individuazione di fasce verdi di rispetto attorno alla SS 259 e alla tangenziale;
- realizzazione di controviali alla SS 259 per l'accesso ai lotti, con interscambio cadenzato tramite rotatorie;
- possibilità di continuare la strada Teramo-Ascoli verso il capoluogo marchigiano partendo proprio dalla tangenziale.

Inoltre il PRG punta:

- a realizzare un'aviosuperficie;
- a implementare la rete delle piste ciclabili e ciclopedonali;
- a indicare le strade "futuribili" per le espansioni che occorreranno una volta esaurite le previsioni di questo piano.



#### 5.4.1 Politiche per il traffico territoriale d'attraversamento

Il nuovo asse Teramo-Ascoli arriverà tra breve a Garrufo, innestandosi nella SS259 della Val Vibrata, completando il collegamento rapido con la autostrada A24 e L'Aquila. Tale intervento migliorerà l'accessibilità del territorio santomerese e permetterà di raggiungere più facilmente i due capoluoghi di provincia e di regione, ma potrebbe avere come esternalità negativa un aumento del traffico nella frazione di Garrufo, fino a quando non verrà programmata e realizzata l'ultima tratta verso Ascoli Piceno. Per ovviare a tale problema il PRG prevede una strada tangenziale che aggira il centro abitato a sostituzione del tracciato esistente della SS259, convogliando all'esterno dei tessuti il traffico di attraversamento del nuovo asse stradale e della strada esistente. È importante che la nuova tangenziale abbia il minor numero di incroci possibili e non dia accesso diretto ai lotti, per impedire che il traffico locale si mescoli coi flussi sovralocali, generando congestione e conflitti tra i flussi; per questo sono previste intersezioni a raso solo con le strade principali esistenti e sono anche previste due fasce verdi laterali che facciano da cuscinetto tra la strada e i tessuti abitati, dove potranno essere previsti interventi di mitigazione visiva e acustica (con piante, arbusti, alberature, ecc.).

Il tracciato relativo alla prosecuzione verso nord della TE-AP non è ancora stato definito positivamente, relativamente alla proposta della Provincia; è in corso di valutazione il tracciato alternativo da parte del Comune. In particolare, data la prevista realizzazione della tangenziale di Garrufo, è opportuno che il tratto di collegamento con Ascoli Piceno si riagganci a questa, sfruttandone una parte di tracciato.

La strada della Val Vibrata che dovrebbe costituire un collegamento con la A14 e l'Adriatica, è stata trasformata in strada urbana per lunghi tratti negli attraversamenti di Alba-Corropoli-Nereto. Il Comune la manterrà come strada di scorrimento, prevedendo strade urbane di distribuzione in parallelo. Si prevedono interventi di qualificazione della strada con guard-rail e filari di alberi da concordare con la Provincia, che ne ha la competenza.

#### 5.4.2 Politiche per il traffico urbano e la mobilità

La principale politica è quella di separare i flussi di traffico locale dalle strade di attraversamento, in modo da creare una rete dedicata ai movimenti interni, possibilmente separando la mobilità veicolare a quella "dolce".

Lungo tutta la SS259, infatti, dovranno essere create delle strade di arroccamento parallele al tracciato, similmente a quanto accade già oggi nella tratta che affianca il centro sportivo e la zona industriale. L'obiettivo è creare pian piano un unico controviale che va dalla rotonda della nuova viabilità per Teramo fino a Bivio Sant'Omero, grazie al quale l'accesso/uscita dai lotti delle attività (commerciali, terziarie, produttive, sportive) sarà più sicuro, senza rischiare interferenze con la strada a scorrimento veloce.

L'ingresso/uscita verso Villa Corallo e verso le attività commerciali e terziarie poste dall'altro lato della Statale verrà garantito dalla realizzazione di una nuova rotonda che incroci anche i controviali, sufficientemente ampia da rallentare il traffico e permettere uno scambio sicuro con i veicoli delle strade di arroccamento.

Grazie alla realizzazione della tangenziale di Garrufo, il tratto di statale interno alla frazione può essere trasformato in un asse di quartiere, lavorando sulla sezione stradale in modo da ottenere spazi ciclabili e pedonali più ampi. Tali sistemazioni hanno anche il compito di scoraggiare il traffico d'attraversamento, eventualmente anche con dossi artificiali o il divieto di transito ai mezzi pesanti. Considerazioni e prescrizioni aggiuntive possono essere sviluppate con un piano del traffico.

Per favorire la mobilità dolce il PRG prevede degli interventi di realizzazione di piste pedociclabili, attuabili in concomitanza di alcune delle trasformazioni indicate dal piano. Un primo intervento collegherà il centro di Garrufo a Bivio Sant'Omero, sfruttando le trasformazioni dell'asse di quartiere nel primo tratto e la realizzazione dei controviali di arroccamento nelle altre parti. Un secondo intervento creerà una piccola rete nel nucleo centrale, sfruttando le cessioni dovute da un piano attuativo residenziale e la presenza di alcune aree a verde pubblico, facilmente implementabili con una pista; il centro storico non viene preso in considerazione per interventi di trasformazione fisica, poiché si ritiene che la conformazione della viabilità e degli spazi pubblici di quest'ambito favorisca una più facile convivenza tra veicoli, cicli e pedoni.

La tavola metaprogettuale del PRG indica alcune strade "futuribili", vale a dire quelle strade locali che sono state ipotizzate per possibili espansioni future e che giustificano alcune scelte infrastrutturali intraprese per le espansioni previste da questo piano. La viabilità "futuribile" non verrà realizzata durante l'arco di vita temporale di questo PRG, ma costituisce una base per poter mettere a punto ragionamenti successivi che verranno presi in considerazione dal prossimo piano.

#### *5.4.3 Politiche per altre infrastrutture*

Il PRG prevede anche la realizzazione di un'aviosuperficie civile privata, secondo una proposta avanzata dagli stessi operatori (che intendono trasferirsi dall'aviosuperficie di Corropoli), a fini turistici e commerciali. La pista sarà in erba e le attrezzature costruite e i servizi a terra minimi (hangar ed edifici di gestione dell'infrastruttura) per i quali si potranno indicare regole edilizie per diminuire l'impatto. Il consumo e l'impermeabilizzazione del suolo sono così ridotti al minimo possibile.

Con questi interventi il territorio aumenterà in modo significativo sia l'accessibilità che collegamenti fondamentali, a vantaggio delle attività produttive, commerciali e ospedaliere.

## 6 RISORSE

Un piano così complesso ed eterogeneo si confronta obbligatoriamente con la possibilità di essere realizzato in concreto, onde non diventare uno strumento effimero e inefficace; diventa quindi fondamentale l'aspetto del reperimento delle risorse, che non può che essere pluriarticolato, grazie alle quali il Comune e l'Amministrazione possono rendere il PRG efficace e realistico, uno strumento in grado di garantire l'attuazione degli obiettivi previsti. Qui di seguito si elencano solo le risorse che provengono dall'attuazione del PRG stesso, che è stato appositamente così strutturato. Ciò non toglie che il Comune può provvedere a trovare altre forme di reperimento di risorse al di fuori del PRG per attuare le proprie politiche di piano.

- **Oneri di urbanizzazione.** Sono la risorsa primaria e tradizionale di un piano, ma possono essere utilizzati in parte per le spese correnti e/o mutuati in cambio di opere.
- **Oneri aggiuntivi.** Dal confronto tra il previgente PRG e questo, gli interventi in aree che cambiano destinazione da agricola a edificabile devono pagare un onere aggiuntivo pari al triplo degli oneri di urbanizzazione di cui al punto precedente, mentre le aree che aumentano il proprio indice devono pagare un onere aggiuntivo pari al doppio degli oneri di urbanizzazione (sulla quota di indice che aumenta).
- **Monetizzazione** degli standard residenziali non ceduti in luogo. Il PRG sceglie di far cedere ai piani attuativi residenziali solo 10 mq di aree ogni abitante teorico insediabile (pari a 100 mc di volume edificabile), aree che verranno destinate a parcheggi pubblici e verde di vicinato; dev'essere invece monetizzata obbligatoriamente la restante quota tra quanto ceduto e lo standard comunale, pari a 38 mq ad abitante. Il criterio è corretto per due motivi: innanzitutto perché anche i nuovi insediamenti godono dello standard comunale generale e quindi devono contribuire proporzionalmente con una quota pari all'esistente; in secondo luogo perché il Comune acquisisce sul luogo solo le aree per standard necessarie, mentre incassa risorse economiche per l'insieme dei servizi comunali (nuovi da non localizzarsi in ogni isolato o esistenti da mantenere) a disposizione di tutti. In questo modo il Comune non dovrà gestire aree per servizi di varia dimensione e natura disperse sul territorio. Le monetizzazioni devono essere obbligatoriamente depositate in un conto dedicato, insieme alla parte di oneri non impiegata per la spesa corrente.
- **IMU.** Il Comune può decidere di destinare una quota dell'IMU (o di un eventuale tassa sostitutiva) a scopi predefiniti, tra cui i servizi, il restauro del centro storico, l'acquisizione di aree o edifici, ecc.
- **Alienazione** delle aree o degli edifici di proprietà pubblica non più necessari alla comunità. Con la realizzazione dei due nuovi poli scolastici, le vecchie scuole primaria e secondaria di secondo grado verranno vendute, grazie alla possibilità di destinarle a usi privati (residenza, commercio, terziario, ecc.) come illustrato nel paragrafo sui servizi. Il ricavato della vendita dev'essere destinato alla realizzazione di nuovi servizi o alla manutenzione di quelli esistenti.

## 7 DIMENSIONAMENTO DEL PRG

Il PRG di Sant'omero prevede diversi tipi di aree d'espansione, tutte gestite obbligatoriamente da Piani Attuativi che i soggetti attuatori devono concordare col Comune. Sulla cartografia di riferimento vengono eventualmente indicati le aree a standard che i soggetti dovranno inderogabilmente cedere al Comune o le aree che non potranno essere edificate; queste indicazioni puntuali sono state specificate per perseguire le strategie e i criteri generali di piano. Non si tratta generalmente delle sole aree in cessione, poiché il totale di standard dovuto al Comune è stabilito dagli indici di riferimento. Qualora le zone indicate in cartografia ammontino a una quota minore, i soggetti attuatori possono individuare le restanti aree a standard dove lo ritengono più necessario.

I quattro tipi di aree d'espansione, che vengono normate dai rispettivi articoli di riferimento, sono:

- ambiti d'espansione residenziale;
- ambiti d'espansione industriale/artigianale;
- ambiti d'espansione terziaria/commerciale;
- ambiti d'espansione ricettiva.

In totale sono previsti 49 piani attuativi: 33 a carattere residenziale, 6 a carattere industriale/artigianale, 7 a carattere terziario/commerciale e 3 a carattere ricettivo. Complessivamente tutti questi piani attuativi coinvolgono 1.180.000 mq, così distribuiti: 410.000 mq per la residenza, 240.000 mq per l'industria e/o l'artigianato, 140.000 mq per il terziario e/o il commerciale e 390.000 per le attività ricettive.

A queste si aggiungono i 2 ambiti per l'edilizia economica popolare, uno incluso nei PAR e già conteggiato nei 33 ambiti residenziali precedenti, un altro è incluso invece nel PP 4 ed è stimato in circa 7.000 mq (i due ambiti a edilizia economica popolare, assieme, ammontano a poco meno di 19.000 mq).

I 33 ambiti a carattere residenziale si dividono in due sottocategorie, in base all'indice territoriale loro attribuito:

- da PAR 1 a PAR 16, più PAR 27: It 1,5 mc/mq;
- da PAR 17 a PAR 33, escluso PAR 27: It 0,5 mc/mq.

La differenza di indice è data dalla dislocazione dei piani attuativi: quelli dal numero 1 al 16 sono localizzati a Garrufo, quelli dal 17 al 33 sul restante territorio comunale. Come detto nel paragrafo delle politiche residenziali, gli ambiti di trasformazione sono stati ripresi in gran parte da quelli del PRG previgente, che attribuiva al primo gruppo un indice di 2,1 mc/mq, con cessioni molto rilevanti; questo piano ha voluto mantenere previsioni più dense in questa frazione, anche in virtù delle maggiori richieste e delle tendenze insediative mostrate negli ultimi anni, abbassando l'indice per le nuove politiche sulle cessioni di standard in loco. Essendo lo standard di cessione solo 10 mq/ab (il resto è monetizzato come descritto nel paragrafo sui servizi), le aree cedute ammontano a solo il 10% della superficie territoriale dell'ambito, per cui l'indice di fabbricabilità è stato conseguentemente abbassato a 1,5 mc/mq.

Il PAR 27 invece si differenzia poiché è destinato ad accogliere edilizia economica popolare, e per questo il PRG gli attribuisce un indice di 0,5 mq/mq, pari a 1,5 mc/mq, come nell'altro ambito a PEEP previsto all'interno del PP 4.

Gli abitanti previsti da questo PRG sono dunque quelli che verranno insediati per effetto dei piani attuativi residenziali e dei piani per l'edilizia economica popolare. In totale sono previsti 3.962 abitanti:

- 3.860 abitanti dai PAR;
- 102 abitanti dall'edilizia economica popolare prevista nel PP 4.

Una volta esaurite le previsioni del PRG la popolazione di Sant'Omero ammonterà a più di 9.000 abitanti. Non sono previsti incrementi tramite il recupero del patrimonio edilizio dei centri storici, dato che il piano punta

all'insediamento di funzioni particolari e strategiche per il loro rilancio e per il rilancio dei tessuti economici (indotto dall'incremento delle attività turistiche e culturali).