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

RELAZIONE GENERALE A.1

Studio MdA
architetti associati

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori PROVINCIA DI TERAMO
prof. arch. Marco D'ANNUNTIIS
N. 279
Sez. A/a
Architetto
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***

PRG

Piano Regolatore Generale

Comune di Sant'Omero

Relazione generale

Luglio 2026

Sommario

PREMESSA 3

Il Progetto di Piano 5

1. CORRISPONDENZA CON LA NORMATIVA REGIONALE 5
2. DEFINIZIONE DELLE STRATEGIE DI GOVERNO E TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO 6
   - 2.1 Considerazioni generali 6
   - 2.2 Sistema urbano e il sistema ambientale 6
   - 2.3 Politiche per i centri storici e i beni monumentali e storico-architettonici 12
   - 2.4 Politiche per la residenza 15
   - 2.5 Politiche per gli insediamenti produttivi 16
   - 2.6 Politiche per le attività terziarie, commerciali e ricettive 17
   - 2.7 Politiche per la cultura 18
   - 2.8 Politiche per i servizi 18
   - 2.9 Sistema ambientale 19
   - 2.10 Sistema infrastrutturale 24
3. RISORSE 27
4. DIMENSIONAMENTO DEL PRG 28
   - 4.1 Fabbisogno insediativo e standard 28
   - 4.2 Verifica del dimensionamento del PRG e della dotazione di aree a standards 29
   - 4.3 Strumenti di attuazione 31
5. ELABORATI E ALLEGATI CARTOGRAFICI 32

PREMESSA

La presente relazione illustra le scelte urbanistiche fondamentali e gli indirizzi assunti nella redazione del nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Sant'Omero (TE), che aggiorna e sostituisce la precedente Variante al Piano Regolatore Generale.
La revisione dello strumento urbanistico si è reso necessario sia per risolvere alcune problematiche emerse nel corso della sua attuazione, sia per un suo adeguamento alle sopraggiunte disposizioni in materia ambientale e di prevenzione sismica, sia per rispondere alle nuove esigenze manifestate dai cittadini tra cui la richiesta di retrocessione di aree edificabili.
In ottemperanza a quanto disposto dal D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., in data 10/06/2021 il Comune di Sant'Omero ha avviato le procedure ambientali inviando ai Soggetti con Competenze Ambientali (SCA) gli elaborati redatti e il prescritto Rapporto Ambientale, necessari all'espletamento della procedura di Valutazione Ambientale Strategica. A seguito dei pareri pervenuti i suddetti documenti sono stati ulteriormente ritrasmessi alle SCA in data 05/08/2022 con gli adeguamenti richiesti, ricevendo i debiti riscontri nei mesi successivi
La presente stesura del nuovo PRG di Sant'Omero, quindi, recepisce le analisi e gli studi condotti dal raggruppamento di professionisti precedentemente incaricati con il coordinamento dell'arch. Paolo Favole e conferma le linee strategiche dello strumento sottoposto a procedura VAS, adeguando e integrando opportunamente tutti i documenti sulla base delle indicazioni pervenute.

Si sottolinea che in fase di adozione il nuovo PRG, destinando agli insediamenti urbani una superficie territoriale complessiva di circa ha 312,64, già riduceva di circa Ha 60,76 le precedenti previsioni del PRG vigente, pari a Ha 373,40, con una riduzione percentuale del 16% del consumo di suolo.

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 variazione 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.

La fase delle controdeduzioni, quindi, ha comportato un ulteriore decremento di aree urbane di circa ha 62,49 (Ha 60,76 di adozione) - pari a un decremento finale del consumo di suolo pari al 16,7%.

Inoltre, una ulteriore riduzione del carico insediativo si è verificata anche nelle aree a destinazione produttiva lungo la Ss 259, con una riduzione di circa mq. 13.236 che ha portato 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 urbano del Comune di Sant'Omero di risulta 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).
Infine, il nuovo PRG recepisce e armonizza la programmazione delle opere pubbliche recependo quelle realizzate e in fase di realizzazione.

Il Progetto di Piano

1. CORRISPONDENZA CON LA NORMATIVA REGIONALE

La Regione Abruzzo si è recentemente dotata di una Nuova Legge Urbanistica Regionale n° 58/2023 che al comma 4 dell'art. 100 dispone quanto segue:
" *I Comuni che alla data di entrata in vigore della presente legge hanno in itinere un procedimento di adozione e/o approvazione del PRG o loro varianti o piani attuativi, possono concludere la fase di approvazione dei medesimi piani entro il termine di cui all'articolo 8, comma 4, nel rispetto della previgente normativa.*"
Pertanto, essendo state precedentemente avviate le procedure pèropedeutiche all'adozione, il presente PRG è redatto nel rispetto a norma dell'articolo 9 della previgente Lr. 18/83 che al 3° comma definisce specifici contenuti minimi come di seguito soddisfatti:

- le previsioni in accordo con il Piano Territoriale sono garantite dallo studio effettuato nel primo capitolo della relazione d'analisi;
- la struttura geomorfologica, insediativa e socio-economica è descritta nella relazione d'analisi;
- speciali misure di salvaguardia sono state predisposte nelle Norme tecniche d'Attuazione e nella cartografia dell'uso dei suoli, 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;
- l'andamento demografico, le indicazioni sul fabbisogno e le previsioni del PRG sono descritte nella presente relazione;
- le aree di espansione e trasformazione sono indicate nell'uso dei suoli e normate dai rispettivi articoli delle NTA;
- localizzazione, dimensioni e articolazione delle aree a servizio pubblico o d'interesse pubblico o generale sono presenti in cartografia, nelle norme e in questa relazione, mentre il sistema esistente è descritto nella relazione d'analisi;
- le infrastrutture vengono individuate in cartografia, anche in riferimento alle indicazioni del PT, e normate nelle NTA;
- le aree a edilizia economica popolare sono localizzate e articolate nell'uso dei suoli e in NTA descritte e dimensionate ai capitoli 5 (paragrafo 5.2.6) e 7 della relazione di progetto;
- causa abrogazione dell'art. 18 della Legge 865/71, necessario all'espletamento di questo punto, i centri edificati non sono stati perimetrati;
- non sono stati riscontrati ambiti di particolare degrado sul territorio comunale;
- i centri storici e gli edifici isolati storici sono stati delimitati e cartografati, normati dalle NTA, 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;
- tutti gli elementi di interesse sono stati individuati, articolati e dotati di particolari norme per la loro tutela e qualificazione;
- 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;
- le costruzioni in terra cruda sono state tutelate e valorizzate con apposite indicazioni e prescrizioni delle NTA.

2. DEFINIZIONE DELLE STRATEGIE DI GOVERNO E TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

2.1 Considerazioni generali

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

- confermare le previsioni del previgente PRG;
- accogliere le istanze preliminari ricevute con particolare attenzione alla compensazione tra le nuove aree edificabili e retrocesse, al fine di assicurare il saldo negativo del consumo di suolo;
- prevedere una vasta area di espansione a sud est di Garrufo verso la tangenziale;
- accogliere alcune richieste specifiche: due agricampeggi, un aeroporto privato, un nuovo albergo a Poggio Morello;
- individuare il perimetro di un'area per eventuale accordo di programma con azienda sanitaria privata;

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 SP 259 "Val Vibrata", tra Garrufo e Bivio Sant'Omero;
- estendere e completare le zone residenziali:
  - lungo il lato nord della SP 259 "Val Vibrata";
  - nella frazione di Villa Ricci;
  - nelle frazioni di Casette, Case Alte, Villa Gatti e Villa Ricci;
  - nelle diramazioni a sud di Sant'Omero centro.

Oltre alle indicazioni ricevute dalla AC, nella fase di stesura finale sono state considerate le indicazioni e fornite dai Soggetti con Competenze Ambientali nell'ambito della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

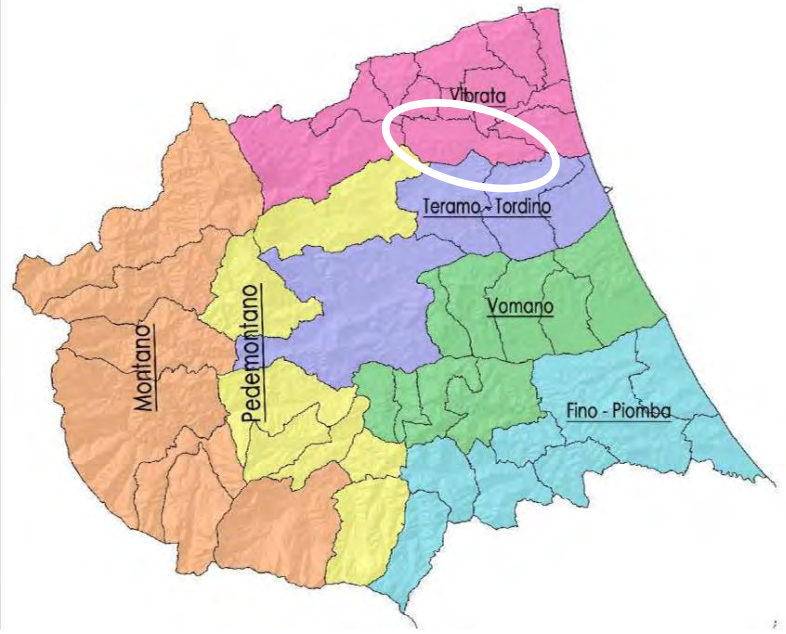
2.2 Sistema urbano e il sistema ambientale

2.2.1 Inquadramento territoriale

Sant'Omero è un Comune della provincia di Teramo situato tra i fiumi Vibrata e Salinello e posto a circa 15 chilometri dal litorale adriatico.
Il territorio comunale confina a nord con i comuni di Torano Nuovo, Nereto, Corropoli e Tortoreto, ad est sempre con Tortoreto, a sud con i comuni di Bellante e Mosciano Sant'Angelo e ad ovest con i comuni di Sant'Egidio alla Vibrata, Civitella del Tronto e Campli.
Situato a quota 209 m.s.l.m., sul piano basso collinare del teramano, Sant'Omero occupa una superficie di 34 kmq e conta una popolazione di 5079 abitanti.
Il Comune di Sant'Omero è organizzato in 4 frazioni: Case Alte, Garrufo, Poggio Morello, Villa Ricci, oltre all'insediamento di Villa Gatti.

A livello territoriale il Comune è parte dell'ambito della Val Vibrata che prende il nome dall'omonimo corso

d'acqua le cui sorgenti si trovano ai piedi della Montagna dei Fiori (il più importante rilievo di natura calcarea della formazione di marne arenacee dei Monti della Laga). Il corso d'acqua, che definisce a nord i confini abruzzesi con il territorio marchigiano, dopo aver bagnato il territorio comunale di Maltignano, nelle Marche, torna in Abruzzo attraversando Sant'Egidio alla Vibrata e prosegue sino al mare tra due sistemi collinari, sui cui poggi si affacciano i centri di Ancarano, Torano Nuovo, Controguerra, Corropoli e Colonnella, sul lato settentrionale, e di Civitella del Tronto, Sant'Omero e Tortoreto sul lato meridionale. Completano il quadro del comprensorio le cittadine costiere di Alba Adriatica, Martinsicuro e Tortoreto Lido, sorte dopo gli anni '20 a seguito dello spostamento delle popolazioni verso la costa, a ridosso di quelle che erano, e restano, le principali vie di comunicazione e la ferrovia.



Documento Strategico per la redazione del nuovo PTCP di Teramo - Individuazione sub-sistemi

L'ambito comprende i 12 comuni settentrionali della Provincia di Teramo (Alba Adriatica, Ancarano, Civitella del Tronto, Colonnella, Controguerra, Corropoli, Martinsicuro, Nereto, Sant'Egidio alla Vibrata, Sant'Omero, Torano Nuovo e Tortoreto) estendendosi su di una superficie complessiva di 247 kmq (14% del territorio provinciale) con una popolazione residente che già dal 2000 ha raggiunto quasi 70.000 unità, pari ad ¼ della popolazione provinciale.
Nel complesso la Val Vibrata corrisponde ad un sottosistema, fortemente identificato caratterizzato da un certo grado di omogeneità che investe la struttura geomorfologica del territorio, le vicende storiche, l'organizzazione delle circoscrizioni politico-amministrative e il contesto economico e sociale. Inoltre, tale sottosistema presenta i problemi tipici delle zone di frangia con complesse sovrapposizioni funzionali con il sistema costiero, con il sistema piceno a Nord lungo il corso del fiume Tronto, Ascoli Piceno-S.Benedetto del Tronto, e con interazioni e sovrapposizioni che si riscontrano anche con il sottosistema di Giulianova.
La figura territoriale del comprensorio è chiaramente individuata dal sistema degli elementi naturali: i fiumi Tronto e Salinello, rispettivamente a nord ed a sud, il tratto dell'Adriatico compreso tra questi due corsi d'acqua ad est, e il sistema appenninico verso ovest.
Conformemente al sistema costiero adriatico, l'ambito territoriale oggetto di studio è caratterizzato morfologicamente dall'alternarsi, ortogonalmente al mare, di sistemi vallivi e collinari che dalla fascia costiera penetrano nell'entroterra fino alle aree pedemontane. Su questa conformazione geografica si appoggia e si gerarchizza l'attuale struttura delle reti infrastrutturali: gli assi di comunicazione di livello regionale e nazionale lungo la costa, la viabilità di penetrazione ortogonale di fondovalle; il reticolo di strade collinari e trans-

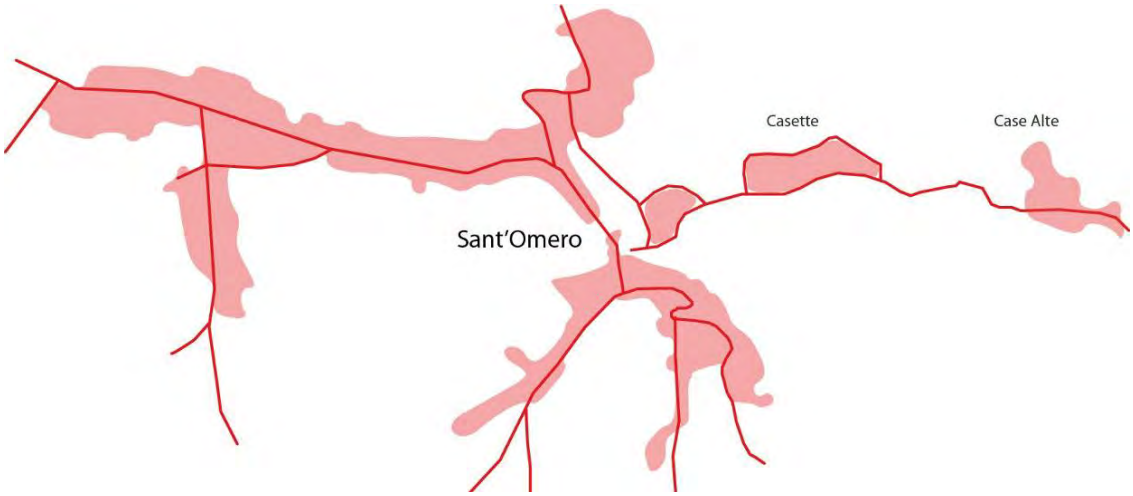
collinari di interconnessione tra i centri urbani storici. Questo territorio appare fortemente identificabile nelle sue caratteristiche geo-fisiche, e vede nel continuo sovrapporsi di elementi di unitarietà quali i sistemi naturali (costa, fiumi, monti, sistemi vallivi e collinari) ed artificiali (ferrovia, strade statali e autostrade) il formarsi di una specifica figura territoriale i cui caratteri possono essere restituiti sinteticamente come sovrapposizione di due trame insediative a pettine, una legata al sistema dei percorsi e degli insediamenti storici di crinale, frutto dell'originaria economia mezzadrile, e l'altra legata al sistema costiero e dei percorsi di valle, che ospita la gran parte delle urbanizzazioni del secondo dopoguerra.
A questa prima ed evidente identificazione formale, resa possibile dal grado di astrazione del livello di lettura, corrisponde in realtà un paesaggio caratterizzato da continue tensioni determinate dal contrapporsi, o meglio dal mescolarsi di antichi livelli di "ordine" all'apparente "disordine" degli insediamenti contemporanei. Di qui la necessità di considerare i diversi livelli di relazioni che il progetto di piano dovrà intessere con il sistema ambientale, come sistema interconnesso di emergenze ambientali e storico architettoniche, corridoi ecologici e parchi, che accompagna i grandi segni della geografia dei luoghi (dalle dorsali appenniniche, ai fiumi, alla linea di costa), e il sistema insediativo, dal quale far emergere le parti, le differenze e le specificità dei luoghi.
Il modello insediativo storico della Val Vibrata era costituito da un'armatura di piccoli centri urbani con una localizzazione prevalentemente collinare e forte specializzazione terziaria, per presenza di istituzioni, commercio e artigianato. Completava la struttura una serie di piccolissimi nuclei rurali strettamente legati all'attività agricola.
Dalla fine degli anni '60 questa consolidata organizzazione del territorio è stata investita dalle dinamiche di uno sviluppo economico che ha determinato una crescita estensiva e frammentata degli insediamenti residenziali e produttivi. Inizialmente si è assistito a un relativo accentramento urbano prodotto da una forte migrazione interna. In questa prima fase l'espansione degli insediamenti ha interessato specifici ambiti comunali con almeno due determinazioni diverse. Da un lato la crescita degli insediamenti lungo le strade vallive, come la Ss 259, di alcuni comuni dell'entroterra, tra cui Sant'Omero stesso, in relazione al sorgere di insediamenti artigianali e industriali. Dall'altro, la perentoria concentrazione di edilizia alberghiera e residenziale nei comuni costieri, riconducibile alla favorevole convergenza dello sviluppo del turismo estivo e delle attività commerciali e ricreative.
Successivamente, l'affermazione della piccola e media impresa, basata sul decentramento produttivo, ha determinato una localizzazione delle unità produttive che è andata diffondendosi sull'intero territorio vallivo, promuovendo una ripresa demografica di molti centri della media e alta collina e producendo fenomeni insediativi a carattere dispersivo, soprattutto lungo la valle e le reti di comunicazioni. Una crescita a bassa densità, con caratteri funzionali ed edilizi misti, che ha investito a tratti gli ambiti vallivi saldando e confondendo i vecchi centri urbani. In tal modo, la continuità spaziale immediatamente percepibile lungo la fascia litoranea è andata delineandosi con tratti decisi anche nell'entroterra.
Le direttrici di espansione dei Comuni di Alba Adriatica, Corropoli, Nereto, S.Omero e S.Egidio hanno rafforzato il ruolo della SS 259 come asse portante del sistema territoriale e hanno attratto conseguentemente l'attività insediativa lungo la viabilità di collegamento tra questo asse e i centri collinari.
In tempi recenti le previsioni urbanistiche dei singoli comuni hanno dato nuovo impulso ai processi di trasformazione confermando sostanzialmente le direttrici di sviluppo precedenti.

2.2.2 Il sistema urbano comunale

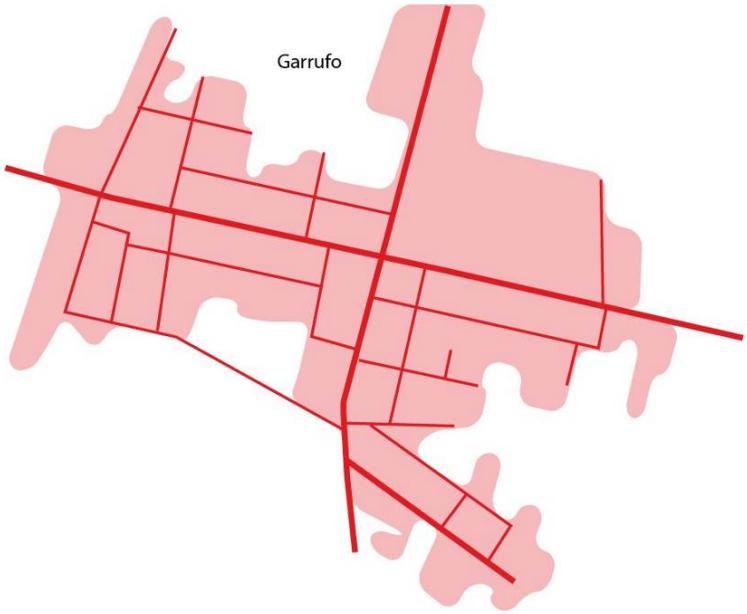
Il sistema urbano santomerese è composto da diverse frazioni sparse sul territorio, di differenti dimensioni e con differente rilevanza storica e tipologica. Oltre agli insediamenti principali di S.Omero capoluogo, Garrufo e Poggio Morello sono presenti diverse frazioni minori: Villa Ricci, Villa Gatti, Case Alte, Casette e piccoli nuclei sparsi cresciuti linearmente lungo strade il reticolo viario originario di collegamento tra insediamenti rurali.

Le espansioni degli ultimi decenni hanno fatto sì che **Sant'Omero** si sia ramificato lungo le strade di crinale, creando una forma tentacolare che si allunga e si disperde sul territorio. Sant'Omero è localizzato fuori dal

traffico passante di zona.



Garrufo, grazie alla sua posizione di pianura, si è estesa in modo compatto a partire da un nucleo storico, contenuto ma da preservare. Il suo sviluppo è avvenuto attraverso una maglia viaria ortogonale e piuttosto regolare strutturata sulla SP 259 della Val Vibrata che, ormai inglobata, lo taglia in due.



Poggio Morello è un centro di crinale costruito lungo una strada attorno alla quale si sono completati piccoli lotti, risulta isolato dalle vie di comunicazione principali.



Le attività economiche sono concentrate in due zone industriali/artigianali: una posta lungo la SP 259, tra Garrufo, Bivio Sant'Omero e il capoluogo; l'altra posta lungo il Salinello, nei pressi di Poggio Morello. Nel corso dell'ultimo decennio, entrambe le aree sono state oggetto di interesse da parte di investitori e aziende che qui hanno portato nuove attività.
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 agro/naturalistico
Nel territorio comunale non sono presenti ambiti di particolare degrado urbano; è invece presente una cava attiva mentre altre sono state già ripristinate. Inoltre, ampi territori agricoli sono stati recentemente coperti da impianti fotovoltaici a terra.

Il PRG punta:

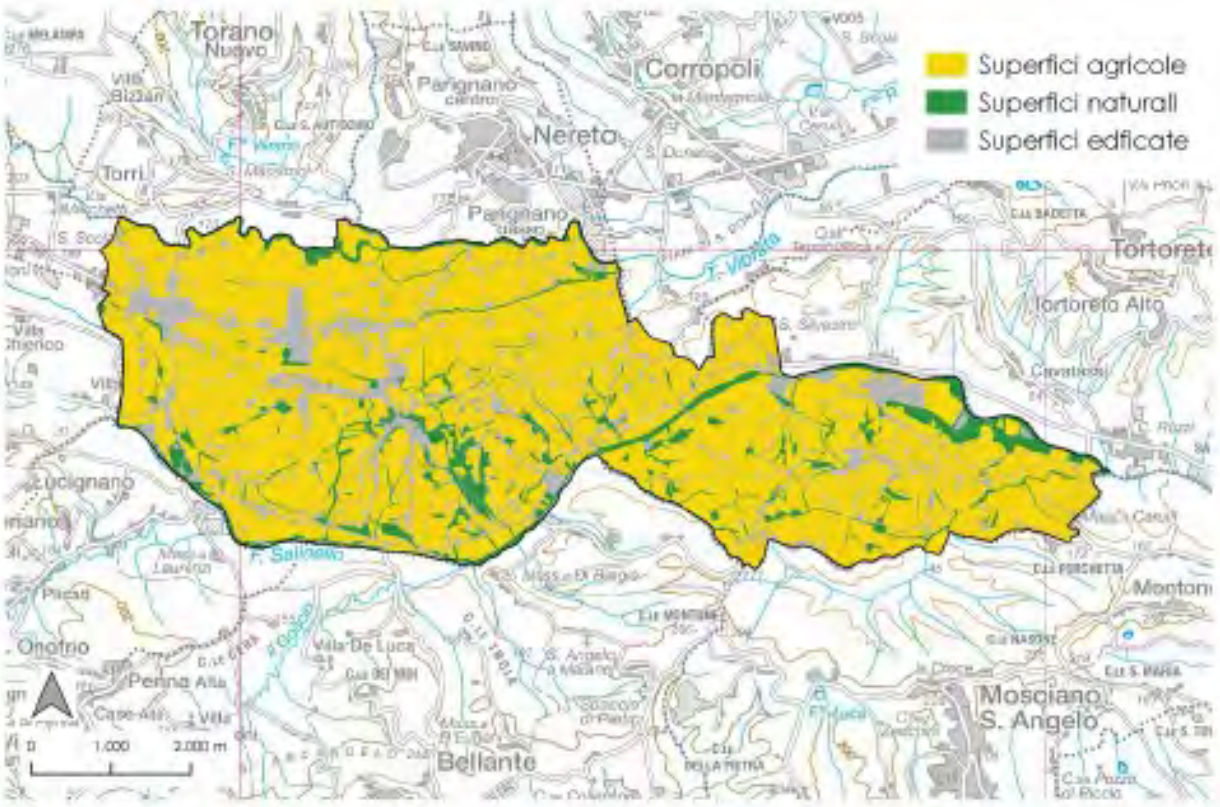
- a consolidare il ruolo dei centri abitati esistenti individuando al loro intorno aree di espansione residenziale, ciascuna con Piano Attuativo;
- ad adeguare opportunamente i servizi, anche ampliando il centro sportivo;
- a tutelare i centri storici con Piani Particolareggiati, recependo quelli approvati;
- a potenziare le attività economiche legate alla produzione industriale e artigianale, confermando le previsioni del PRG vigente;
- a valorizzare in senso commerciale e terziario la SP 259 "Val Vibrata";
- a sviluppare il turismo con la dotazione di nuovi impianti ricettivi;
- a costituire un sistema fruibile e qualificato di spazi pubblici.

In tutte le Frazioni, obiettivo primario del Piano Regolatore Generale è l'addensamento delle stesse attraverso una modifica dei vari Piani attuativi (anche ridimensionandoli per ridurre il consumo di suolo) al fine di creare un disegno urbano a misura di cittadino, con insediamenti a carattere residenziale, adeguatamente dotati di servizi e di spazi e attrezzature per il tempo libero.

2.2.3 Il sistema ambientale

Attraverso uno specifico studio agronomico condotto dalla società "Res Agraria", è stata effettuata l'analisi delle caratteristiche del paesaggio naturale, seminaturale e agrario del territorio interessato dal PRG, con l'obiettivo di individuare peculiarità paesaggistiche rurali e, allo stesso tempo, fragilità che richiedono inter-

venti di tutela attraverso un approccio conservativo, per preservare e valorizzare le risorse che offre il Comune di Sant'Omero., al fine di elaborare indicazioni per la pianificazione culturale, di matrice ambientale e agricola, e per un impiego più razionale delle risorse territoriali.
Nella fase conoscitiva è stata effettuata una lettura del territorio attraverso l'analisi delle componenti naturali e dei fattori antropici; nella fase estimativa è stata effettuata la valutazione dei parametri ambientali ricercati; mentre la fase propositiva, una volta stabilite le attitudini e i limiti di intervento, si è ricercato un modello di utilizzazione del territorio atto a soddisfare le esigenze legate alla salvaguardia dell'ambiente, tutela e valorizzazione del paesaggio nonché delle attività umane a tutti i livelli (economico, sociale, ricreativo ecc.).
Alò fine di proporre uno strumento di pianificazione più moderno e avanzato, è stata realizzata una "carta dell'uso dei suoli agricoli e forestali", quale risultato dell'intero processo analitico condotto con il presente studio.



Carta dell'uso dei suoli agricoli e forestali
(rif. D4-Studio Agronomico)

2.3 Politiche per i centri storici e i beni monumentali e storico-architettonici

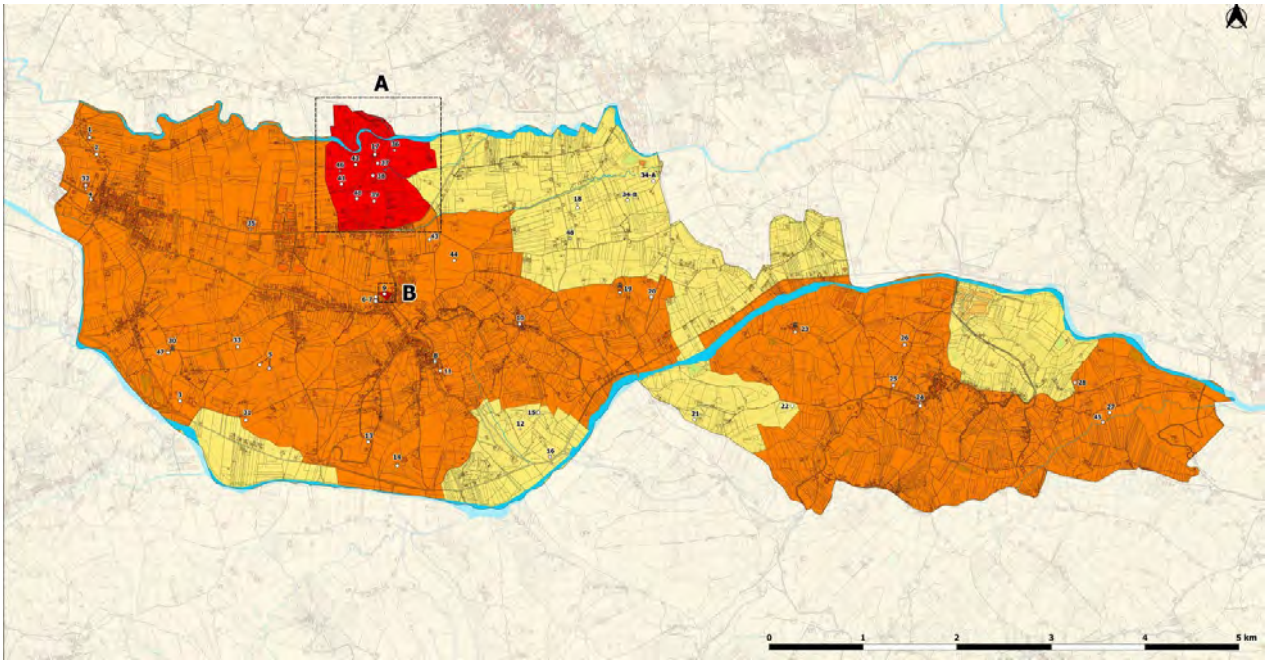
Il PRG si avvale di tre differenti Piani Particolareggiati per la gestione dei tre centri storici individuati: Sant'Omero, Poggio Morello e Villa Gatti.
Quelli di Poggio Morello e Villa Gatti sono già stati approvati, mentre quello di Sant'Omero è in elaborazione.
Il centro di **Sant'Omero** è situato in cima al sistema collinare e presenta i tipici problemi dei piccoli borghi collinari, a causa dei quali sta subendo 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 e rafforzare il nucleo storico santomerese affiancando alla funzione residenziale quella della produzione artistica, facendo riferimento a modelli virtuosi presenti nel territorio nazionale. Qui, infatti, saranno previsti incentivi per 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 o convenzionare l'uso con i proprietari, per recuperare (attraverso restauri, risanamenti o ristrutturazioni a seconda dei casi) gli edifici del centro storico per poi attribuirli ad artisti con le funzioni di residenza, bottega, laboratorio, esposizione, galleria, atelier di moda, studio di design, esposizione o ad agricoltori per 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: oneri di urbanizzazione primaria e secondaria; monetizzazione di aree a standard in esubero.
Qualora l'approvazione del piano particolareggiato del Centro Storico di Sant' Omero non sia approvato entro la data di entrata in vigore del nuovo del PRG, gli interventi saranno regolamentati da apposite prescrizioni contenute nelle nuove Norme Tecniche di Attuazione.
Il PRG recepisce i tre PP approvati che ne regolamentano gli interventi.
Il PRG individua i beni monumentali e storico-architettonici presenti nel territorio comunale contenuti della Lista dei Beni del Ministero della Cultura e li sottopone a specifica tutela e azioni di valorizzazione in relazione ai diversi livelli di interesse, con apposite norme che ne prevedono il mantenimento e il riutilizzo per l'inserimento di attività culturali o per scopi tradizionali (museo del Romanico di Abruzzo e Molise e delle costruzioni in terra).

Sistema VincoliInRete: Lista Beni

Regione Abruzzo
Provincia TE

Anteprima	Codici	Denominazione	Tipo scheda	Tipo Bene	Localizzazione	Ente Competente	Ente Schedatore	Condizione Giuridica	Presenza Vincoli	Contenitore
	Vir: 206718 (dal 14/05/2014) CartaRischio: (94419)	CASTELLO (RUDERI)	Architettura - individuo	castello	Abruzzo Teramo Sant'Omero	S240 Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio dell'Abruzzo con esclusione della citta' dell'Aquila e dei comuni del cratere	S106 Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Abruzzo		Di interesse culturale non verificato	NO
	Vir: 427153 (dal 14/05/2014) BeniTutelati: (54883)	Casa colonica - Via Scendella di S. Omero	Architettura - individuo	casa	Abruzzo Teramo Sant'Omero SANT'OMERO S. Omero Via Scendella	S240 Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio dell'Abruzzo con esclusione della citta' dell'Aquila e dei comuni del cratere	S106 Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Abruzzo	proprietà persona giuridica senza scopo di lucro	Di non interesse culturale	NO
	Vir: 343222 (dal 14/05/2014) CartaRischio: (170188)	PALAZZO MARCHESALE	Architettura - individuo	palazzo	Abruzzo Teramo Sant'Omero	S240 Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio dell'Abruzzo con esclusione della citta' dell'Aquila e dei comuni del cratere	S106 Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Abruzzo		Di interesse culturale non verificato	NO
	Vir: 441182 (dal 13/04/2023) Sigec: (13 00300910) CartaRischio: (240838) BeniTutelati: (23170)	EX-OSPEDALE CIVILE SANT'OMERO	Architettura - individuo	convento	Abruzzo Teramo Sant'Omero SANT'OMERO Largo del Convento Sant'Omero, 2	S240 Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio dell'Abruzzo con esclusione della citta' dell'Aquila e dei comuni del cratere	S106 Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Abruzzo	proprietà ente pubblico non territoriale	Di interesse culturale dichiarato	NO
	Vir: 477089 (dal 13/04/2023) Sigec: (13 00300911) CartaRischio: (167500) BeniTutelati: (46192)	CHIESA DI SS. ANNUNZIATA (SANT'ANTONIO ABATE)	Architettura - individuo	chiesa	Abruzzo Teramo Sant'Omero SANT'OMERO VIA LARGO DEL CONVENTO, snc	S240 Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio dell'Abruzzo con esclusione della citta' dell'Aquila e dei comuni del cratere	S106 Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Abruzzo	proprietà persona giuridica senza scopo di lucro	Di interesse culturale dichiarato	NO
	Vir: 3142438 (dal 13/04/2023) Sigec: (13 00300912) CartaRischio: (103553) BeniTutelati: (26913)	Chiesa di S.Maria a Vico	Architettura - individuo	chiesa	Abruzzo Teramo Sant'Omero SANT'OMERO contrada S.Maria a Vico	S240 Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio dell'Abruzzo con esclusione della citta' dell'Aquila e dei comuni del cratere	S240 Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio dell'Abruzzo con esclusione della citta' dell'Aquila e dei comuni del cratere	proprietà ente religioso cattolico	Di interesse culturale dichiarato	NO
	Vir: 3142440 (dal 29/03/2023) Sigec: (13 00300913) CartaRischio: (240841) BeniTutelati: (46190)	Chiesa di S.Giuseppe	Architettura - individuo	chiesa	Abruzzo Teramo Sant'Omero SANT'OMERO Strada provinciale 12.8	S240 Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio dell'Abruzzo con esclusione della citta' dell'Aquila e dei comuni del cratere	S240 Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio dell'Abruzzo con esclusione della citta' dell'Aquila e dei comuni del cratere	proprietà ente religioso cattolico	Di interesse culturale dichiarato	NO
	Vir: 3142442 (dal 13/04/2023) Sigec: (13 00300914) CartaRischio: (240842) BeniTutelati: (13664)	Chiesa di S.Angelo Abbamano	Architettura - individuo	chiesa	Abruzzo Teramo Sant'Omero SANT'OMERO Case alte	S240 Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio dell'Abruzzo con esclusione della citta' dell'Aquila e dei comuni del cratere	S240 Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio dell'Abruzzo con esclusione della citta' dell'Aquila e dei comuni del cratere	proprietà ente religioso cattolico	Di interesse culturale dichiarato	NO

Per quanto riguarda gli aspetti relativi al patrimonio archeologico, in ottemperanza a quanto prescritto dalla Soprintendenza in sede VAS e ribadito con successivo parere del 03/04/2026 prot. 6603 è stato redatto uno studio archeologico affidato agli archeologici della EUREKA, Archeologia e Topografia. Per la realizzazione della carta archeologica, seguendo le prescrizioni del richiamato art.25 del D.Lgs. 50/2016 (che fornisce indicazioni sui metodi di censimento del patrimonio archeologiche nelle aree interessate da imminenti lavori pubblici), si è proceduto all'acquisizione di un apparato documentale relativo alle presenze archeologiche individuate e/o documentate nel contesto in esame, mediante la collazione di informazioni desumibili da varie fonti: archivistiche, bibliografiche, cartografiche e vincolistiche. L'analisi della bibliografia archeologica e storica, aggiornata all'anno attuale, integrata dalle informazioni desumibili dalla ricognizione archeologica, ha inoltre consentito una buona ricostruzione delle dinamiche dell'insediamento antico nell'area studio, che è stata sintetizzata e riproposta della relazione archeologica e all'interno di una tabella di sintesi finale, utile a una consultazione rapida e intuitiva, facilmente aggiornabile e implementabile.
Sulla base delle conoscenze acquisite è stata realizzata quindi la Carta Archeologica in cui sono individuati tutti i siti noti, i depositi archeologici esistenti e le singole segnalazioni di rinvenimenti sparsi.



(Carta Archeologica rif. D3-Studio Archeologico)

2.4 Politiche per la residenza

Per quanto riguarda **Sant'Omero**, la dispersione urbana degli ultimi decenni ha costituito un abitato a configurazione tentacolare che richiede un riequilibrio mediante la concentrazione di funzioni aggreganti. Accanto al rafforzamento del centro storico, quindi, si prevede il completamento delle aree vuote lungo i "filamenti" esterni.
L'esaurirsi delle possibilità di edificazione sui crinali ha portato a una progressiva espansione a valle, lungo la SP 259 della Val Vibrata, dove si rende necessario ripensare le regole e i criteri di urbanizzazione, prima ancora che edilizi, avendo considerazione delle criticità costituite dalle strettoie e dai corridoi urbani in cui la stessa SP è costretta.
Obiettivo dell'Amministrazione Comunale in tema insediativo è quindi dare più peso agli insediamenti storici 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 colmando i vuoti urbani di tutte le frazioni, anche quelle minori (Villa Ricci, Villa Gatti, Casette e Case Alte).

Bivio Sant'Omero è caratterizzato da un'espansione senza qualità, avvenuta successivamente a quella residenziale di Sant'Omero centro. Oltre l'ospedale, la frazione si è espansa recentemente senza inglobare al suo interno servizi, che sono rimasti localizzati esclusivamente a Sant'Omero centro.
Poggio Morello presenta una situazione simile al capoluogo, aggravata dal fatto di essere una frazione molto più isolata dalle vie di comunicazione principali, con i conseguenti rischi di spopolamento e la necessità di interventi in controtendenza. Ha un centro urbano nato su una strada di crinale con uno sviluppo longitudinale e qualche piccola biforcazione, per il quale gli interventi previsti sono esclusivamente di completamento dei lotti interclusi. Riducendo in modo rilevante le nuove espansioni rispetto al precedente strumento urbanisticop, il PRG mantiene solo un'espansione residenziale a ovest dell'abitato. Inoltre, in considerazione della prossimità di questa realtà con i centri litoranei di Tortoreto e Giulianova, sono previsti due insediamenti a carattere turistico-ricettivo: una nuova struttura alberghiera e un agricampeggio. Le risorse economiche che il Comune potrà acquisire dai nuovi insediamenti – oneri e monetizzazioni – potranno essere utilizzate per la qualificazione di Poggio Morello.
Garrufo, tagliato in due dalla SP 259, necessita di una ricucitura dei tessuti urbani e di una razionalizzazione del traffico, mediante il riassetto del sistema della mobilità.
Le SP7 e la SP259 dividono il nucleo abitato in quattro quadranti, ognuno dotato di adeguati spazi pubblici attrezzati.
Nella parte a est di Garrufo, verso Bivio Sant'Omero, l'Amministrazione Comunale ha chiesto di prevedere il completamento dei lotti vuoti interclusi nell'insediamento residenziale.
Alcuni ambiti residenziali previsti nel precedente strumento urbanistico, caratterizzati da tessuti marginali, sparsi e scarsamente edificati, sono riportati allo status di territorio agricolo.

Preciso intento dell'Amministrazione Comunale è quello di conferire peso al comune e ai propri tessuti insediati, ponendo gli obiettivi di: recepire le istanze, completare i vuoti urbani, confermare le previgenti espansioni, ecc.
Tali previsioni comportano conseguenze rilevanti su tutta l'organizzazione territoriale sia in termini di riorganizzazione dei servizi, sia in quelli relativi alla dotazione degli standard quali il verde di quartiere, gli spazi per l'incontro e i parcheggi, da realizzare concretamente attraverso un'accorta gestione dei nuovi interventi previsti negli ambiti sottoposti a disegno unitario. Inoltre, il disegno di Piano mira a realizzare il sistema della viabità come una rete integrata nella quale vi sono due livelli distinti: le infrastrutture di attraversamento e le infrastrutture di penetrazione nel territorio.
I comparti del previgente strumento urbanistico sono dunque completamente riorganizzati, anche dato l'elevato tasso di inattuazione registrato. I comparti inattuati più piccoli sono stati 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, date le dimensioni e l'importanza strategica di questi ambiti vengono riorganizzate come piani attuativi da gestire in modo più agile, ma pur sempre unitario: in questi casi alcuni aree in cessione destinate a servizi sono individuate direttamente sulle tavole di piano, poiché strategiche nel disegno complessivo; le altre, se non individuate, in quanto prescritte dalle NTA devono essere previste dai soggetti attuatori nei progetti unitari e oggetto di realizzazione e cessione attraverso apposita convenzione. Alcuni nuovi ambiti d'espansione, sempre da gestire tramite piani attuativi, sono individuati con una logica tesa alla ricucitura delle frange di tessuto urbanizzato.
Seguendo le indicazioni dell'AC, un ambito di trasformazione residenziale posto a est del Bivio di Sant'Omero, è destinato alla realizzazione di edilizia sperimentale che minimizzi l'impatto e le esternalità sull'ambiente.
In questo ambito il PRG prevede, oltre alla regolamentazione dell'attuazione mediante progetti unitari, particolari accorgimenti per quanto riguarda i consumi energetici.
L'incidenza degli insediamenti residenziali è stato oggetto di una valutazione specifica condotta nell'elaborato "A3-Dimensionamento residenziale e verifica degli standards", utile a verificare il carico insediativo e il soddisfacimento degli standard di legge sull'intero territorio comunale, i cui esiti sono sintetizzati nel successivo capito 4.

2.5 Politiche per gli insediamenti produttivi

Il PRG conferma sostanzialmente gli insediamenti per le attività produttive esistenti, con l'aggiunta di piccole aree di completamento. 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 calibrati per un uso più efficiente delle aree già urbanizzate, secondo le necessità più aggiornate dei circoli produttivi (meno piazzali e più spazi coperti). Per una gestione più razionale del patrimonio edilizio e dei tessuti a carattere produttivo, sono introdotte normative per il riutilizzo degli edifici dismessi.
Anche le zone per il nuovo insediamento delle attività produttive 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. A compensazione, in base alle istanze pervenute, l'AC ha ritenuto opportuno dare la possibilità di espansione produttiva nella zona artigianale lungo la Val Vibrata, coerentemente con le scelte operate e in continuità con i tessuti esistenti.
Sono previsti interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica quali la piantumazione di filari di alberi o la murazione verde nel perimetro.

Piani Attuativi **Produttivi**

	Area
Zona industriale lungo Ss259	32.922 mq
	15.214 mq
	9.794 mq
	37.556 mq
Poggio Morello	117.953 mq
	30.322 mq
Totale	**243.761 mq**

2.6 Politiche per le attività terziarie, commerciali e ricettive

Le strategie commerciali e terziarie di Sant'Omero sono riviste, anche per effetto della mancata attuazione di tutti i comparti commerciali previsti dal precedente strumento.
Le aree di espansione terziaria e commerciale sono ora poste solo lungo la SP 259, l'arteria di maggior accessibilità e visibilità della zona. Il criterio insediativo utilizzato è stato quello di completare i frazionamenti insediativi presenti tra Bivio Sant'Omero e la zona industriale, prevedendo un secondo completamento a Garrufo, in prossimità del raccordo con la Teramo-Val Vibrata-Ascoli.
Sono stati quindi mantenuti gli ambiti d'espansione terziaria previsti tra Garrufo e la zona industriale, sottoposti a piani attuativi e ridimensionati al fine di attuare strategie ambientali dei varchi ecologici e dei servizi a verde sportivo.
Per evitare di congestionare la strada statale (arteria per i flussi d'attraversamento) è prevista una strada d'arroccamento parallela per gli accessi alle 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 la dotazione di strutture e servizi per mettere a disposizione un'offerta alternativa al turismo della Costa Adriatica, integrativa alle attività balneari.
Per l'accoglienza si favorisce quindi l'insediamento di strutture ricettive a carattere estensivo di ogni tipo, con la possibilità di trasformare edifici rurali non più utili alla conduzione del fondo in strutture turistiche, con le necessarie integrazioni funzionali; la possibilità del cambio di destinazione d'uso di residenze in B&B; la possibilità di ampliamento a tutte le strutture ricettive esistenti.
Inoltre, in prossimità di Poggio Morello sono previste due grandi aree per insediamenti turistici, una per l'agricampeggio e l'atra con destinazione alberghiera.
Anche nei centri storici sono possibili le attività ricettive, soprattutto nella forma dell'albergo diffuso, più duttile e meglio adattabile alle più rigide esigenze edilizie e architettoniche dei borghi antichi.
Una normativa specifica è stata prevista per il complesso architettonico di "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 compensadole con la realizzazione di nuovi spazi necessari alle attività stesse.
Il PRG comunque promuove proposte per la realizzazione di 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.

2.6.1 Piani Attuativi Terziari a vocazione **terziaria/commerciale**

	Area
SP 259	39.500 mq
Zona industriale	20.300 mq
Bivio Sant'Omero	15.500 mq
Totale	**75.300 mq**

2.6.2 Piani Attuativi Terziari a vocazione **ricettiva**

	Area	RC
Poggio Morello	148.000 mq	0,5%
via Ponte Montone	200.000 mq	0,5%
Totale	**348.000 mq**	

A vocazione ricettiva c'è inoltre il complesso di Villa Corallo che ha un'estensione di 26.400 mq.
In quanto insistente su un complesso storico non ha indice, ma può solo razionalizzare le volumetrie derivanti dall'abbattimento degli edifici agricoli privi di valore architettonico.

2.7 Politiche per la cultura

Il PRG persegue l'idea della realizzazione di un "Museo del Romanico di Abruzzo e Molise" (che non ha riscontro in Regione), unitamente al "Museo delle case in terra" (tema di interesse internazionale) la cui realizzazione è prevista nell'edificio storico parte del complesso monumentale di Santa Maria a Vico.
Analogamente 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.

2.8 Politiche per i servizi

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 dimostrato che attualmente a Sant'Omero ci sono 38,3 mq di superfici destinate a standard urbanistici per ogni singolo abitante, per cui il parametro di 18 mq/ab è già abbondantemente soddisfatto. Per questo motivo, in fase di attuazione del nuovo Piano sarà possibile effuttuare una verifica delle dotazioni di standard esistenti e da realizzarsi nell'ambito di riferimento e, qualora bastevoli a soddisfare il fabbisogno relativo all'intervento, proporre la monetizzazione dell'eventuale surplus quale finanziamento per la realizzazione e manutenzione dei servizi comunali. A tal fine il Comune potrà dotarsi di apposito regolamento per la determinazione del valore delle aree da monetizzarsi.
Nella fase di elaborazione del nuovo PRG si erano considerati due importanti programmi che riguardavano l'ampliamento dell'Ospedale Val Vibrata e la rilocalizzazione dele strutture scolastiche.
Tuttavia, in ragione delle intervenute azioni di messa in sicurezza e riqualificazione delle strutture scolastiche esistenti, la loro rilocalizzazione appare inopportuna e priva di ragionevolezza.
Peraltro, un ravvedimento su tale previsione è stato sollecitato anche dalla Regione Abruzzo che, nel suo parere in procedura VAS, ha suggerito proprio di valutare soluzioni alternative quali il recupero degli edifici esistenti al fine di evitare ulteriore consumo di suolo.

2.7.1 Ospedale Val Vibrata

Pertanto, anche in recepimento dell'indicazione regionale, la presente stesura del PRG considera esclusivamente la sola espansione dell'Ospedale della Val Vibrata, il più importante centro ospedaliero della valle, al fine di porre in essere le pre-condizioni urbanistiche per soddisfarne la crescente esigenza di nuovi spazi utili a migliorare i propri servizi.

2.7.2 Edilizia sociale

Il PRG prevede nuove aree per l'edilizia sociale in cui è possibile realizzare interventi di Edilizia Economica Popolare o di *Social Housing*, in prossimità del capoluogo.

2.7.3 Case d'accoglienza

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

2.7.4 Verde pubblico

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.

2.7.5 Centro sportivo

Il nuovo PRG individua le aree per l'ampliamento del centro sportivo posto lungo la SP 259, parte delle quali verranno cedute dai privati in attuazione delle previsioni di Piano. L'area interessata dal corridoio verde non potrà essere edificata e dovrà essere destinata ad attività sportive che permettano una buona dotazione di essenze arboree, in modo da rafforzare il corridoio ecologico.

2.7.6 Qualità urbana

Per quanto riguarda la qualità urbana, gli indirizzi del PRG mirano soprattutto all'attenzione alla qualità degli spazi pubblici aperti. Obiettivo è la sistemazione degli spazi pubblici in funzione del "civis", il cittadino, attraverso 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, quali:

- la realizzazione di una piazza di fronte alla nuova chiesa di Garrufo;
- la qualificazione dello slargo di via Roma, quale principale area d'accesso pedonale al centro storico, con superfici pedonali, spazi per la sosta, alberature, regolazione del traffico;
- 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.

Ai suddetti fini 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).

2.9 Sistema ambientale

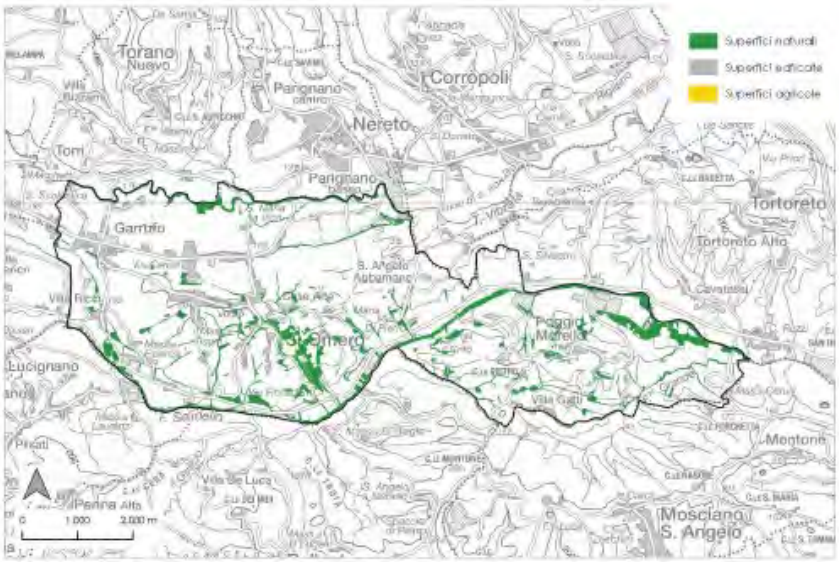
Sant'Omero si è strutturata nei secoli come un territorio a carattere principalmente agricolo, con pochi insediamenti collinari appoggiati sui versanti e con corsi fluviali che costituiscono i principali corridoi ecologici, che

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 al fine di evitare di corrompere in modo irreparabile l'assetto ecologico locale e territoriale e di favorire una diffusione insediativa a bassa 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.

2.8.1 Politiche per l'ambiente

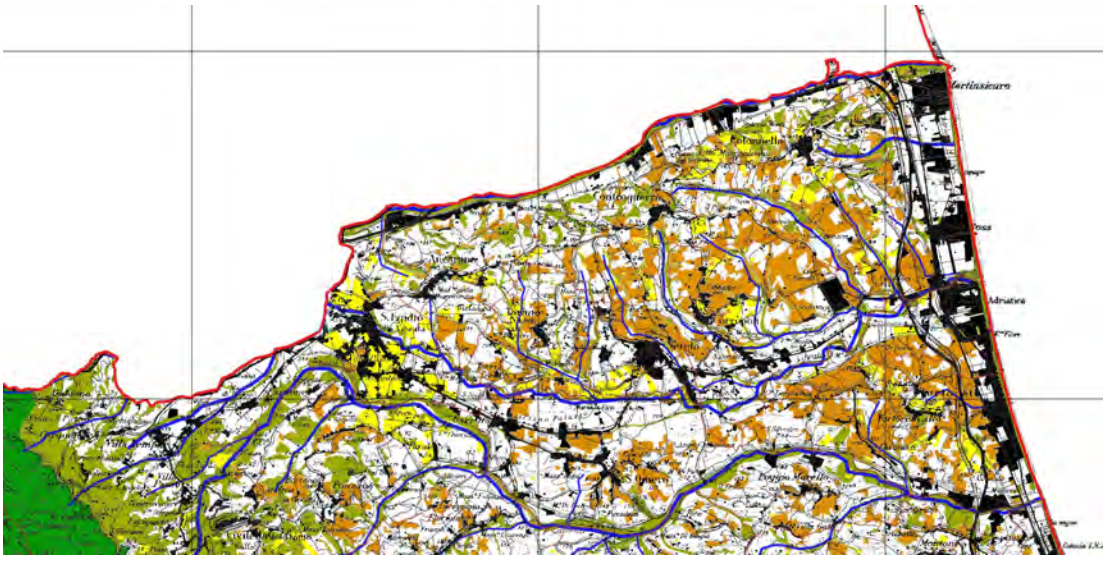
Lo studio agronomico ha evidenziato come nel territorio di Sant'Omero i caratteri tipici del paesaggio naturale sono sensibilmente ridotti, dal momento che buona parte della sua superficie è stata condizionata nettamente dall'azione antropica. Poche sono le aree in cui vi è integrità ecologica, poiché gli equilibri degli ecosistemi naturali sono stati modificati dalla dominanza raggiunta dall'uomo nei confronti delle altre componenti, a eccezione di alcune aree in passato antropizzate, le quali a seguito delle modificazioni delle attività rurali stanno riacquistando i caratteri di naturalità spontanea.



Inquadramento delle aree naturali estratte dalla carta dell'uso dei suoli agricoli e forestali (rif. D4-Studio Agronomico)

In generale nel paesaggio i popolamenti vegetali spontanei, più o meno isolati, sono importanti come fattore di stabilità dell'ecosistema, poiché favoriscono il mantenimento della biodiversità e fungono da fattore di articolazione e di animazione estetico-ricreativa. I popolamenti vegetali sono soggetti a varie condizioni di rischio: scomparsa di specie, alterazione dell'ambiente di sviluppo, degradazione delle associazioni vegetali (causate

da inquinamento, antropizzazione, trasformazioni ambientali).
La riduzione massiccia del patrimonio vegetale spontaneo si fa sentire anche sotto forma di dissesti idrogeologici causati da una velocità dell'acqua superficiale eccessiva non frenata dalla vegetazione. Quest'ultima, oltre a intrappolare i sedimenti asportati dalle acque, riesce ad utilizzare gli elementi nutritivi in esse contenuti e soprattutto azoto nitrico (abbattimento del tenore fino al 90%). È provato, infatti, che le acque dei bacini agricoli peggiorano le loro qualità all'aumentare della superficie destinata alle colture intensive e al diminuire della superficie boscata, i cui benefici effetti di filtraggio si risentono fino ai 5 metri dalla fascia alberata. Nel caso del Comune di Sant'Omero tale funzione assume importanza sostanziale giacché i fossi presenti convogliano le acque verso il fiume Salino, il torrente Vibrata e direttamente nel mare Adriatico con i ben noti pericoli di eutrofizzazione delle acque.
Lo studio agronomico ha permesso di individuare le aree di rilevante interesse ambientale in cui la componente naturale gioca un ruolo chiave all'interno del pattern paesaggistico.
In particolare è stato evidenziato che i principali corsi d'acqua che circoscrivono il territorio di Sant'Omero costituiscono un elemento di assoluta priorità naturalistica. Il Salinello e il Vibrata sono interessati da vegetazione riparia, una componente fondamentale dei sistemi fluviali e svolge molteplici funzioni socio-ecologiche. Fisicamente, nelle aree fluviali, altera le condizioni del flusso dell'acqua e conseguentemente i processi di sedimentazione proteggendo gli argini, colonizzando i depositi e fornendo grandi quantità di detriti legnosi. Il suo effetto tampone migliora la qualità dell'acqua nei bacini idrografici agricoli colpiti da inquinamento diffuso. Biologicamente, la vegetazione riparia è ricca di specie e aumenta la biodiversità vegetale e animale territoriale. Il contributo di entrambi i corsi d'acqua è di inestimabile rilevanza e pertanto costituiscono un tassello fondamentale nella pianificazione paesaggistica del territorio.
In generale, quindi, gli obiettivi della politica paesaggistica seminaturale possono essere individuati in:
difesa della natura, ricreazione dell'ambiente naturale, modellamento e valorizzazione del paesaggio.
Le politiche ambientali cardine del PRG sono pertanto la tutela del patrimonio naturale e boschivo esistente, l'implementazione della rete ecologica e l'applicazione di normative innovative in campo energetico.
Per quanto riguarda la difesa della natura, si prevede la salvaguardia delle aree boscate e di vegetazione ripariale, le linee di impluvio e i dissesti idrogeologici.
La ricreazione dell'ambiente naturale è auspicabile in quei terreni marginali ove la coltivazione non si rende conveniente e che per questo vengono abbandonati. L'intervento è comunque generalizzabile a tutte quelle zone che si trovano alla fine di dorsali e che degradano ripide sui grandi corsi di impluvio, oppure con pendente molto accentuate in cui la coltivazione è difficilmente praticabile, mentre il rischio di erosione è molto alto.
Infine, la valorizzazione dell'ambiente seminaturale si prefigge lo scopo di evidenziare nel paesaggio la sua presenza, attraverso la creazione di sentieri verdi, l'individuazione di aree di sosta e di punti panoramici.
Per quanto detto, la difesa del territorio non può che passare in prima istanza dalla tutela dei due principali corridoi ecologici che attraversano Sant'Omero legati ai fiumi Vibrata e Salinello. Si tratta delle aree che si sviluppano attorno agli alvei dei rispettivi fiumi e attraversano in direzione est-ovest il territorio, caratterizzate 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.



Rete Ecologica della Provincia di Teramo – Tav. 3 Schema di rete Ecologica: Stralcio ambito territoriale della Val Vibrata

Nel tentativo di creare una rete ecologica locale, inserita in una più ampia visione provinciale, il PRG estende la Rete Ecologica Provinciale all'interno del territorio comunale appoggiandosi sul reticolo idrografico e 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 varchi vengono individuati puntualmente utilizzando, per quanto possibile, aree a verde sportivo esistenti o previste, più due aree da forestare. A tal fine corridoi ecologici tra l'interno e l'esterno dei centri abitati, il PRG impone la piantumazione di alberi autoctoni lungo almeno un lato delle nuove strade, a onere dei costruttori.



Schema corridoi ecologici (Rif. Tavola Metaprogettuale)

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.

2.8.2 Politiche per l'agricoltura

L'analisi eseguita nello studio agronomico, scomponendo i vari tipi di paesaggio, ha consentito di individuare le zone del territorio comunale di significativo interesse. Dal rilievo delle strutture guida e degli elementi paesistici esistenti nasce l'opportunità di programmare gli interventi sul territorio attraverso una pianificazione volta a conservare gli aspetti positivi e correggere quelli negativi, fornendo all'Amministrazione Pubblica le linee guida lungo cui procedere nelle scelte progettuali. Lo scopo finale è quello di integrare tra loro le diverse categorie di paesaggio al fine di attenuarne l'eventuale discontinuità.
Dallo studio è emerso che l'attività agricola praticata nel territorio comunale si è allontanata molto dalle esigenze paesaggistiche, rispondendo maggiormente a scelte di tipo imprenditoriale che spesso sono in antitesi alle esigenze di tipo ambientale. Sono perciò da considerare attentamente i moderni orientamenti della Politica Agricola Comunitaria che tendono a incentivare la riduzione dell'impatto ambientale di questo settore, istituendo fondi per rendere le coltivazioni meno intensive salvaguardando i redditi agricoli.
In quest'ottica, concretizzata nel concetto di "greening", le nuove misure comunitarie PAC favoriscono la conversione di terreni a sfruttamento intensivo in pascoli e prati permanenti, arboreti inerbiti e set-aside biologico, oltre all'applicazione di rotazioni colturali e agricoltura biologica.
In questo senso, il PRG promuove interventi sul territorio atti a migliorare il paesaggio agrario quali: individuazione di aree tipiche del paesaggio agrario e loro conservazione, creazione e conservazione di siepi.
L'azione di tutela di aree tipiche del paesaggio agrario è perseguita attraverso le seguenti azioni:

- Limitazione del consumo di suolo e recupero delle aree degradate;
- Incentivo delle misure di prevenzione e risoluzione delle problematiche idrogeologiche;
- Riduzione delle lavorazioni e incentivazione all'uso di tecniche di coltivazione biologiche;
- Recupero e implementazione di varietà antiche, sia fruttiferi che erbacee;
- Incentivazione ad azioni manutentive integrate e in cooperazione dei soggetti, sia pubblici che privati,

operanti nel territorio;
- Riduzione dello sfruttamento intensivo della fertilità dei suoli con la reintroduzione di sistemi di rotazione colturale equilibrati e rigeneranti;

Il PRG persegue altresì la creazione e conservazione di siepi, oltre che per ragioni estetiche anche per la necessità di individuazione dei confini poderali, così come capezzagne e strade rurali.
Il nuovo Piano precisa quindi l'articolazione del paesaggio rurale articolandolo in diverse categorie sulla base delle diverse caratteristiche ambientali del territorio agricolo e di relazione con gli ambiti urbanizzati (zone agricole di valore ambientale e di salvaguardia, versanti e crinali di valore ambientale e percettivo). Alcuni ambiti precedentemente edificabili sono stati riclassificati allo status di territorio agricolo, non essendo stati interessati da attività edilizie negli ultimi 15 anni o perché tessuti scarsamente insediati sparsi nella campagna, le cui trasformazioni sono 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).
Al fine di rendere possibile una conservazione attiva del territorio rurale saranno ammesse nuove costruzioni solo per la conduzione del fondo e dell'attività e, nel rispetto della normativa regionale, nuovi interventi residenziali saranno ammessi solo per ospitare gli addetti (con vincolo di dichiarazione). Peraltro, coerentemente con gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo, è prevista una specifica normativa per regolamentare gli interventi sul patrimonio immobiliare esistente non più utile all'attività agricola, agevolandone il recupero con usi compatibili.
Una specifica attenzione è inoltre rivolta alle tipiche case in terra presenti negli ambiti agricoli (chiamate anche Pinciaie o Pinciare) con prescrizioni di tutela e valorizzazione.
Infine il PRG prevede la possibilità di integrare l'attività produttiva agraria con attività legate al turismo, oltre che con la possibilità di trasformare edifici rurali e/o residenziali esistenti in strutture agrituristiche, anche ammettendo nel territorio rurale la possibilità di attività di campeggio e agricampeggio, così come si attività sportive all'area aperta.

2.10 Sistema infrastrutturale

Le recenti spinte insediative di fondovalle e la prevista realizzazione della viabilità Teramo-Ascoli (almeno per quanto riguarda il completamento della tratta Garrufo di Sant'Omero-Teramo), obbligano a una riflessione circa la pianificazione e gestione delle infrastrutture.
Le rilevanti trasformazioni territoriali che hanno interessato la Val Vibrata rendono sempre più necessaria a livello locale la distinzione dei due differenti livelli gerarchici nella viabilità comunale: 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. Le prime sono chiamate ad 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. La viabilità di penetrazione, al contrario, deve 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 SP 259;
- trasformazione dell'ex tratto di SP 259 interno a Garrufo in asse di quartiere (modifiche al calibro,
- alla sezione, all'arredo, ecc.);

- individuazione di fasce verdi di rispetto attorno alla SP 259 e alla tangenziale;
- realizzazione di controviali alla SP 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 prevde:

- la realizzazione di un'aviosuperficie;
- la implementazione dellla rete delle piste ciclabili e ciclopedonali.

2.9.1 Politiche per il traffico territoriale d'attraversamento

Il nuovo asse Teramo-Ascoli arriverà tra breve a Garrufo, innestandosi nella SP 259 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 realizzata l'ultima tratta verso Ascoli Piceno il cui tracciato non è stato ancora definitivamente deciso.
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. In ambito comunale essa manterrà il carattere di strada di scorrimento, prevedendo interventi di qualificazione con guard-rail e filari di alberi, da concordare con l'ANAS e la Provincia, per le rispettive competenze, e la realizzazione di strade urbane di distribuzione in parallelo. Si prevedono

2.9.2 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 da quella "dolce". Lungo tutta la SP259, infatti, sono previste 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 in prospettiva è quello di creare 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 sarà 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.
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 sarà realizzata nel corso di validità del presente PRG, ma costituisce una visione a cui tendere nelle successive attività di programmazione e pianificazione comunale.

2.9.3 Politiche per altre infrastrutture

Il PRG prevede anche la realizzazione di un'aviosuperficie civile privata, secondo una proposta avanzata dagli stessi operatori, a fini turistici e commerciali, oltre che di protezione civile. 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.

3. RISORSE

Ogni strumento urbanistico che si propone di governare le trasformazioni territoriali 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 l'Amministrazione Comunale può 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 mutuati in cambio di opere pubbliche.
- **Monetizzazione** degli standard residenziali eventualmente non ceduti in luogo, sulla base della verifica di un surplus nell'ambito di riferimento . Il PRG ammette la possibilità di monetizzare lo standard spettante per i singoli interventi qualora nell'ambito di riferimento sia soddisfatto il relativo fabbisogno attraverso la verifica della presenza di un surplus di dotazione. A tal fine l'Amministrazione potrà dotarsi di un apposito regolamento per la determinazione del valore delle aree le cui monetizzazioni devono essere obbligatoriamente depositate in un conto dedicato, oltre agli oneri di legge.
- **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, opportunamente valorizzati, con il ricavato della vendita destinato alla realizzazione di nuovi servizi o alla manutenzione di quelli esistenti.

4. DIMENSIONAMENTO DEL PRG

4.1 Fabbisogno insediativo e standard

4.1.1 Ipotesi demografica e analisi del fabbisogno abitativo

Dall'analisi della popolazione residente nel Comune di Sant'Omero effettuata sulla base dei dati forniti dall'ISTAT dal 1861 su base decennale, per quanto di interesse in questa sede risulta che negli ultimi 50 anni il Comune ha avuto un trend negativo costante ed esponenziale che ha portato le percentuali di variazione assoluta dal 18 % del decennio 1961/71 al 1,2 % del decennio 1991/2001, fino ad assestarsi nel primo decennio del millennio con un incremento della popolazione intorno al 0,1% su base decennale, passando dai 7.266 abitanti del 2001 ai 7.276 abitanti registrati alla fine del 2011. In seguito, a causa di concomitanti eventi naturali e sociali, negli ultimi 10 anni a 6.630 alla fine del 2021, con un vertiginoso decremento di circa il 9%.
Per quanto detto, in fase di formazione del nuovo strumento di pianificazione generale del territorio comunale è stato necessario riformulare l'ipotesi demografica ottimisticamente prevista del PRE vigente in oltre 35.000 abitanti e conseguentemente assumere le previsioni vigenti quale tetto massimo da ricondurre, per quanto possibile, alla oggettività dei dati demografici tendendo a mitigarne gli effetti sul consumo di suolo.
Sullo sfondo di un bilancio tra l'esigenza di spazi, calcolata sulla base di standards abitativi tipici del Comune - così come emergenti dall'indagine sul sistema insediativo comunale - e la effettiva esigenza di realizzare interventi edificatori. Si ritiene, comunque, che il fabbisogno residenziale di Sant'Omero non è da misurarsi solo sulla domanda espressa o implicita, ma anche su " quanto effettivamente serve" per consentire livelli abitativi adeguati alla popolazione con un accorto utilizzo delle risorse territoriali.
In tal senso, la determinazione del fabbisogno è valutata sia sul riconoscimento dell'alloggio e della famiglia, quale unità minima di domanda ed offerta del bene abitazione, sia sul modello locale di abitazione emerso dalle indagini effettuate sugli spazi della residenza. Diventano quindi fattori determinanti del fabbisogno, le modalità secondo le quali la popolazione si distribuisce in unità sociali (le famiglie) e le trasformazioni che ha subito l'alloggio medio nella sua composizione qualitativa e quantitativa.
Contemporaneamente alla trasformazione della composizione media della famiglia si è determinata una trasformazione sia nella composizione dell'alloggio che nella sua qualità. Per la residenza si privilegiano alloggi in case mono o bifamigliari, preferibilmente con giardino. Enunciati gli obiettivi in fase di adozione sono state assunte le scelte sul territorio in considerazione del fabbisogno riferito a un arco di validità temporale del nuovo strumento con scadenza al 2035, ma anche necessariamente delle previsioni vigenti. E' stato quindi 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 nel 2026, per verificare il corretto dimensionamento della capacità insediativa del Piano nel suo periodo di validità, in fase di controdeduzioni si è ritenuto che tale previsione dovesse 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.

A differenza di altre realtà, nel caso di Sant'Omero non appare necessario considerare, oltre alla previsione insediativa necessaria al soddisfacimento del fabbisogno insorgente dovuto all'incremento di popolazione, anche il fabbisogno pregresso, non risultando di rilievo il livello di coabitazione, né il fabbisogno relativo all'Edilizia Residenziale Pubblica. Quindi, con buona approssimazione è possibile stimare preliminarmente, 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.
D'altro canto, ai fini della valutazione del dimensionamento del nuovo PRG è necessario considerare la destinazione d'uso dei suoli già conformata dal vigente strumento urbanistico che, come precedentemente rilevato, individua una dimensione complessiva degli insediamenti urbani pari a circa a Ha 373,40.
Tali previsioni, pur sviluppando un dimensionamento inconcepibile nell'attuale situazione territoriale, pongono in essere condizioni conformative della proprietà privata che determinano la necessità di una particolare attenzione nel contemperare tali interessi con gli obiettivi di ridimensionamento del consumo di suolo.

4.2 Verifica del dimensionamento del PRG e della dotazione di aree a standards

La verifica del dimensionamento del P.R.G. è stata effettuata oltre che attraverso il riscontro con le previsioni demografiche definite al 2036, anche tenendo conto di ulteriori elementi che sono emersi dall'esame dell'articolazione e la dotazione di servizi presenti nelle zone urbanizzate che assumono notevole importanza per un corretto uso del patrimonio edilizio, sia esistente che nuovo. Un'ulteriore attenzione è stata rivolta allo stato di attuazione delle previsioni insediative contenute negli strumenti pre-vigenti e all'attuazione del programma di opere pubbliche.
La verifica del dimensionamento del P.R.G. è stata effettuata oltre che attraverso il riscontro con le ipotesi demografiche aggiornate al 2036 – pari a 6.406 abitanti, con un incremento di circa 1.254 abitanti. Dati che, sulla base di un indice di affollamento medio di 1,71 vani/abitante e un indice capitario di mq.70/abitante, pone 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.

4.2.1 Previsione insediativa residenziale e verifica

La capacità insediativa residenziale del P.R.G. è stata calcolata sulla base della superficie edificabile realizzata e realizzabile, sia negli ambiti edificati che nelle aree di nuovo impianto.
Per ragguagliare il calcolo delle superfici residenziali complessive (esistenti e previste) espresse in "Se" (Superficie edificabile così come definita dall'art.11 delle Norme Tecniche di Attuazione) ai parametri di 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, è stata considerata un'incidenza del 10% in detrazione alla Se relativa a muri, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne, logge e balconi, valutata come media ponderata sulla base di simulazioni progettuali. Allo stesso fine è stata considerata l'incidenza delle superfici extra residenziali. Considerando il rapporto tra quantità edilizia destinata a servizi (pubblici e privati) di quartiere e urbani e quella destinata a residenza, infatti, è rilevabile come la pri-

ma rappresenti generalmente il 15% della produzione edilizia complessiva.
Il calcolo e la verifica delle previsioni insediative a destinazione residenziale, effettuati analiticamente per ogni ambito insediato, sono contenuti nell'elaborato "A3".
Ai fini della verifica del dimensionamento residenziale è stata redatta un'apposita tabella, che si riporta di seguito, in cui sono articolate per ambiti le superfici utili residenziali sull'intero territorio comunale ed i corrispondenti vani previsti.

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**

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).

4.2.2 Aree a standard previste nel Piano

Il PRG prevede aree destinate a soddisfare il fabbisogno degli standard residenziali minimi previsti dal DM 1444/68. La verifica della dotazione prevista è stata effettuata analiticamente per ogni singolo ambito distinte per zone territoriali, zone omogenee e destinazioni d'uso.
Le aree a standard previste ammontano a complessivi mq. 415.000 di cui mq. 201.695 destinate a verde pubblico e attrezzato, mq. 177.824 destinate a Attrezzature di Interesse Comune e mq. 36.270 a parcheggi. Inoltre si sottolinea che della dotazione complessiva, mq. 278.386 è di diretta pertinenza dei singoli insediamenti, mentre mq. 136.614 sono assumibili come standard generali.
Il progetto di PRG, quindi, come variato e precisato nell'attuale fase delle controdeduzioni, 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**

4.3 Strumenti di attuazione

Il P.R.G., in base a quanto specificatamente previsto dalla L.R. 18/83 nel testo vigente, ha validità decennale dalla data di approvazione. Tuttavia, ai sensi dell'art.39, comma 2 della nuova Legge Urbanistica Regionale n.58/2023, i Comuni sono tenuti a redigere entro 48 mesi dall'entrata in vigore della stessa il nuovo Piano Urbanistico Comunale (PUC) secondo le nuove disposizioni della stessa.
L'attuazione delle trasformazioni previste dal Piano può avvenire con un intervento edilizio diretto per quanto riguarda interventi nelle zone insediate – attuazione diretta – o tramite la preventiva approvazione di un piano urbanistico attuativo per quelle di nuovo impianto – attuazione indiretta - ed è regolata da un programma di intervento pluriennale redatto sulla base delle previsioni di massima delle spese occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare nel decennio.
L'attuazione diretta è subordinata al rilascio di uno degli specifici titoli, previsti dal D.P.R. n.380/2001, Testo Unico dell'Edilizia e ss.mm.ii.
L'attuazione indiretta è subordinata all'approvazione di un piano urbanistico attuativo, fra quelli previsti dalle vigenti leggi nazionali e regionali.
L'attuazione del P.R.G. mediante intervento diretto è prevista nelle aree non interessate da Piani Attuativi (nel rispetto delle prescrizioni grafiche e normative previste) e nelle aree disciplinate da Piani Particolareggiati Attuativi vigenti e convenzionati precedentemente all'adozione del nuovo P.R.G., nonché per quanto consentito dalle leggi, decreti e regolamenti nazionali e regionali in materia.
L'attuazione del P.R.G. mediante intervento indiretto è prevista nelle aree sottoposte a Piani urbanistici attuativi in esso individuate. Le modalità di realizzazione delle urbanizzazioni, qualora né sia prevista la realizzazione a carico dei privati, sono definite in sede di convenzione.

5. ELABORATI E ALLEGATI CARTOGRAFICI

Di seguito si riporta l'elenco degli elaborati che costituiscono parte integrante del nuovo strumento urbanistico.

A Relazioni, norme e prescrizioni

- A1 - Relazione
- A2 - Norme Tecniche d'Attuazione (NTA)
- A3 - Dimensionamento residenziale e verifica degli standards

B Analisi territoriale

- B.1 – Quadro programmatico ricognitivo *(Relazione di Analisi gruppo arch. Paolo Favole)*
  - B.1.1 Lo Schema di Sviluppo Spaziale Europeo (SSSE)
  - B.1.2 Il Quadro di Riferimento Regionale (QRR) vigente
  - B.1.3 Il Piano Regionale Paesistico (PRP) vigente del 1990
  - B.1.4 La bozza di Piano Regionale Paesistico del 2009
  - B.1.5 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- B2 – Quadro conoscitivo del territorio comunale *(Relazione di Analisi gruppo arch. Paolo Favole)*
  - B.2.2: La componente socioeconomica
    - B.2.2.1 - L'analisi demografica
    - B.2.2.2 - Il sistema produttivo
  - B.2.3: La componente urbanistica
    - B.2.3.1 La mobilità degli individui
    - B.2.3.2 Il patrimonio immobiliare e il relativo godimento
    - B.2.3.3 Stato di attuazione della variante al prg previgente
    - B.2.3.4 Stato di attuazione delle Aree a Standard della variante al prg previgente
    - B.2.3.5 Caratteri morfologici delle risorse insediative - Analisi del tessuto urbano
- B3 – Relazione Ambientale *(arch. Alessandro Olivieri)*
- B4 – Strategie di Piano *(gruppo arch. Paolo Favole)*

C Tavole di progetto

- C.0 - Il sistema ambientale e il sistema insediativo scala 1:10.000
- C.1 - Destinazione d'uso del suolo per ambiti
  - C.1.1 Destinazione d'uso del suolo – Ambito 01: Garrufo, SO, Villa Ricci_5000
  - C.1.2 Destinazione d'uso del suolo – Ambito 02: Poggio Morello, Villa Gatti_5000
  - C.1.3 Destinazione d'uso del suolo – Ambito 03: focus NAF_2000
- C.2 - PRG su carta dei vincoli di tutela ambientale
- C.3 - Carta dei Beni culturali e paesaggistici

D Indagini specialistiche e studi

- D1 – Studio Geologico e Idrogeologico *(dott. geol. Andrea Marziale)*
  - D1.a Relazione geologica sismica
  - D1.b Carta Geologica-Tecnica
  - D1.c Carta Geomorfologica
  - D1.d Carta della Pericolosità
  - D1.e Carta delle Scarpate e Fasce di Rispetto
- D2 – Studio di Microzonazione Sismica *(dott. geol. Claudio Cigno)*
- D3 – Studio Archeologico *(Eureka srl)*
  - D3.a Relazione Archeologica
  - D3.b Carta Archeologica – Tipologia Siti
  - D3.c Perimetrazione aree archeologiche
- D4 - Relazione Agronomica *(Res Agraria – dott. agronomo Lorenzo Granchelli)*
  - D4.a – Relazione Tecnica
  - D4.b – Carta dell'uso dei suoli agricoli e forestali – inquadramento generale
  - D4.c – Carta dell'uso dei suoli agricoli e forestali – superfici agricole
  - D4.d – Carta dell'uso dei suoli agricoli e forestali – superfici naturali