



CITTA' DI SUSÀ

PROVINCIA DI TORINO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INDICE

1	Aspetti generali.....	1
1.1	<i>La strumentazione urbanistica vigente</i>	1
1.2	<i>Le motivazioni della revisione al P.R.G.</i>	2
1.3	<i>Aspetti relativi alla sicurezza idrogeologica: Piano Straordinario per le aree a rischio idrogeologico molto elevato (PS 267).</i>	4
1.4	<i>Riferimenti legislativi</i>	7
2	Indirizzi di pianificazione sovracomunale	8
2.1	<i>Le previsioni di trasformazione territoriale</i>	8
2.2	<i>Le ricadute territoriali delle Olimpiadi del 2006</i>	13
3	Le indagini conoscitive dello stato di fatto.....	15
3.1	<i>Collocazione geografica e inquadramento geomorfologico</i>	15
3.2	<i>Riferimenti storici</i>	15
3.3	<i>La struttura demografica</i>	18
3.4	<i>L'edificato esistente</i>	20
3.5	<i>L'edilizia residenziale pubblica</i>	24
3.6	<i>Il patrimonio edilizio esistente e la condizione abitativa</i>	25
3.7	<i>Il settore economico</i>	28
3.8	<i>L'uso del suolo in atto ai fini agricoli, forestali ed estrattivi</i>	29
3.9	<i>I servizi pubblici</i>	30
3.10	<i>Gli elementi e i fattori strutturanti del territorio e dell'ambiente</i>	32
3.11	<i>I caratteri edilizi ricorrenti</i>	34
3.12	<i>Le relazioni transfrontaliere</i>	35
4	Gli Obiettivi e le scelte strategiche del P.R.G.C.	41
4.1	<i>Indirizzi programmatici e contenuti della revisione del P.R.G.C. – Schema Direttore Generale</i>	42
4.2	<i>Le scelte strategiche del Progetto Definitivo di P.R.G.C.</i>	44
4.3	<i>Il sistema delle infrastrutture e dei trasporti</i>	47
4.4	<i>Suolo urbano e destinazioni d'uso</i>	48
4.5	<i>Insedimenti Urbani aventi carattere Ambientale</i>	49

4.6	<i>Tutela ambientale</i>	51
5	Il dimensionamento del piano	53
5.1	<i>La capacità insediativa prevista dal Piano</i>	53
5.2	<i>I servizi pubblici</i>	57
6	Il sistema generale degli insediamenti.....	61
6.1	<i>Il tessuto residenziale consolidato</i>	63
6.2	<i>Le aree di completamento residenziale</i>	64
6.3	<i>Le aree di trasformazione</i>	65
6.4	<i>Le aree residenziali di nuovo impianto</i>	66
6.5	<i>Le aree per attività produttive e terziarie</i>	67
6.6	<i>I servizi pubblici e le aree per attività di interesse collettivo</i>	68
6.7	<i>I valori compositivi e formali dell'ambiente urbano</i>	69
6.8	<i>Verifica di compatibilità del nuovo P.R.G.C. di Susa con la zonizzazione acustica</i>	69

ALLEGATI

Allegato A: Stralcio del Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)

Allegato B: Approfondimento del P.T.R. nella Valle di Susa - Griglia interpretativa relativa all'Ambito del Sistema urbano Bussoleno-Susa (Stanza B3 che interessa i Comuni di Bussoleno, Susa, Mattie e Susa)

Allegato C: Il Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) della Provincia di Torino – Stralci delle Tavole: B, C, A7, A6, A5, A4, A0

Allegato D: Schemi dall'”Atlante statistico della Provincia di Torino” riferiti all'anno 2000 per la città di Susa, relativi a: “Imprese del settore terziario”, “Imprese e addetti del settore costruzioni”, “Imprese e addetti del settore manifattura”

Allegato E: Tabelle elaborate da dati acquisiti sul territorio relativi al patrimonio edificato esistente e raggruppati per : A. Destinazione prevalente degli edifici; B. Tipologia edilizia e C. Presenza di mansarde

Allegato F: Tabelle elaborate da dati acquisiti sul territorio relativi al patrimonio edificato esistente relative ai Servizi, aree ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico nel Comune di Susa.

Allegato G: Foto aeree

Allegato H: Servizi, e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico esistenti ed in progetto. (Elaborazione dei dati contenuti nell'elaborato P1.4/a).

1 Aspetti generali

L'Amministrazione comunale di Susa è venuta alla determinazione di procedere alla revisione del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) per tener conto delle nuove esigenze di trasformazione urbanistica del Comune oltre che dalla necessità di una rielaborazione delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il presente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) costituisce revisione generale di quello vigente, (definitivamente approvato dalla Regione Piemonte con Delibera della Giunta n. 373-46961 in data 10/07/1995); esso è redatto secondo le definizioni, gli effetti e le modalità di cui all'Art. 17 della legge urbanistica regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, nonché alle ulteriori disposizioni regionali al fine di essere adeguato:

- 1) al Piano di Assetto Idrogeologico, in quanto gli elaborati geologici costituiscono approfondimento delle indicazioni del dissesto contenute nel P.A.I.;
- 2) alla L.R. 19/98 in quanto le NTA risultano coordinate con il Regolamento Edilizio approvato dal Comune e redatto conformemente al regolamento edilizio tipo della Regione Piemonte;
- 3) alla L.R. 28/99 e sue s.m.i. in quanto le NTA recepiscono i Criteri Commerciali di cui si è dotato il Comune, in conformità alle prescrizioni della DCR 563-14343 così come modificata ed integrata dall'allegato A della DCR 347-42514 del 23/12/2003;
- 4) alla L.R. 52/2000, avendo espletato le verifiche di compatibilità alla Proposta di Zonizzazione Acustica già adottata dal Comune;
- 5) alle disposizioni previste dall'art. 20 della L.R. 40 del 14/12/1998 e della Circolare del Presidente della giunta Regionale 13 Gennaio 2003, n.1/PET. A tale riguardo si rimanda allo specifico documento allegato alla Relazione Illustrativa (PI.1/b).

1.1 La strumentazione urbanistica vigente

Il Comune di Susa è dotato di P.R.G. approvato dalla Regione Piemonte con Delibera della Giunta n° 112/30387 del 3/06/1980.

A seguito di alcuni eventi verificatesi, sia in campo legislativo ed economico sociale, sia in materia di programmi infrastrutturali di livello sovracomunale, è stato necessario un adeguamento dello strumento urbanistico generale per renderlo più gestibile e consono sia alle modifiche che avvenivano sul territorio, sia alle richieste rivolte al Comune da parte di enti e privati.

Il Comune di conseguenza si è indirizzato verso la formazione della Variante 1 con l'obiettivo fondamentale rivolto alla tutela del territorio dal punto di vista ambientale con approfondimento alle infrastrutture, alle aree per edilizia privata e al settore produttivo e commerciale con le proposte di riorganizzazione del settore turistico.

Tale Variante è stata approvata dalla Regione Piemonte con Delibera della Giunta Regionale n° 373-46961 del 10/07/1995.

Il Comune di Susa non è dotato di Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) in applicazione della sospensione dell'obbligatorietà di tale strumento ad oggi vigente (L.R. 43 del 3/7/1996 e s.m.i.). Attualmente il Comune di Susa non è neanche dotato di Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.), in quanto l'Amministrazione Comunale non ha provveduto alla proroga del precedente strumento scaduto il 21/12/2001.

Per quanto riguarda la strumentazione esecutiva il Comune di Susa è invece dotato di numerosi Strumenti Urbanistici Esecutivi con i quali si è prevalentemente disciplinata, nel rispetto delle norme del P.R.G. vigente, l'espansione dei nuclei abitati e quindi l'urbanizzazione del territorio. Ancora ad oggi risultano vigenti alcuni S.U.E. non completamente esauriti di cui l'Amministrazione comunale condivide i contenuti . Conseguentemente alla loro puntuale elencazione e classificazione, il P.R.G.C. ne recepisce i contenuti e, mediante apposita norma transitoria di raccordo (art. 63 delle NTA), intende consentirne il loro integrale compimento.

1.2 Le motivazioni della revisione al P.R.G.

Con la formazione della presente Variante Generale, l'Amministrazione comunale si propone di attuare una riorganizzazione urbanistica dell'intero territorio in relazione alle sue reali esigenze di sviluppo e riqualificazione anche in considerazione dei nuovi scenari socio economici di deindustrializzazione che stanno interessando non solo la Città di Susa ma l'intera provincia torinese. Parallelamente si pone l'obiettivo di un più efficace coordinamento normativo volto ad un maggior approfondimento delle tematiche specifiche inerenti il tessuto edificato e le aree di pregevole qualità ambientale.

Oltre ad una domanda di nuove aree residenziali e artigianali, è infatti emersa la necessità di una riqualificazione ambientale volta al recupero ai fini residenziali del patrimonio edificato esistente, talvolta diruto. Inoltre l'individuazione di aree di valore ambientale e naturalistico, la cui salvaguardia e usufruibilità passa anche attraverso un organico sistema di collegamento territoriale, garantisce il mantenimento nel tempo di quelle caratteristiche peculiari dell'ambiente che a loro volta favoriscono un corretto approccio alle potenzialità di sviluppo del territorio.

In secondo luogo, l'attuale economia degli enti locali e la legislazione sui servizi pubblici hanno richiesto di reimpostare la politica degli standards urbanistici legando questi ultimi prevalentemente ai nuovi insediamenti o agli interventi di trasformazione evitando di interessare esclusivamente l'azione pubblica, nell'intento di favorire la completa realizzazione delle aree destinate a servizi pubblici secondo le previsioni quantitative e grafiche effettuate dai piani regolatori.

In terzo luogo la presenza di aree dismesse, un tempo destinate ad usi industriali, poste in luoghi strategici e in vicinanza della viabilità di scorrimento, lasciano intuire una reale possibilità di trasformazione: si impone quindi la necessità di sviluppare ipotesi progettuali

tese a cogliere le opportunità di trasformazione che si presenteranno nel Comune anche in relazione all'incremento delle potenzialità ricettive collegate all'evento olimpico del 2006.

La presente Revisione del P.R.G.C. vigente diventa inoltre occasione per provvedere alla riorganizzazione urbanistica dei nuclei rurali attraverso un equilibrato sviluppo di nuove aree residenziali ed il recupero del patrimonio edilizio esistente, condotto nel rispetto delle tradizioni insediative locali. L'individuazione di significative aree per servizi pubblici, necessarie a favorire l'aggregazione sociale della popolazione residente, e la salvaguardia di estese zone di pregevole qualità ambientale deve poi essere vista come azione complementare di questa strategia.

Per quanto riguarda la dotazione di standards urbanistici, la presente Variante generale si pone quindi non solo l'obiettivo della loro concreta realizzazione, ma anche di una più capillare diffusione sull'intero territorio ed in particolare in quei nuclei che presentano più gravi carenze nella dotazione di servizi.

Un'ultima e non secondaria ragione che ha suggerito la revisione del P.R.G. vigente è infine attribuibile all'evoluzione tecnologica degli strumenti per la gestione del territorio.

L'informatizzazione dell'apparato pubblico ha raggiunto in molti Comuni un buon livello qualitativo e funzionale che già in questi anni si riflette in una maggior efficienza nell'erogazione dei servizi municipali e che indica, in prospettiva, una strada di completa razionalizzazione degli strumenti per la conoscenza e la gestione del territorio. In tal senso l'Amministrazione comunale di Susa ha deciso di informatizzare la cartografia di base del territorio al fine di poter elaborare il Piano direttamente su supporto magnetico e con metodi informatici, rendendo quindi disponibile un patrimonio di informazioni aggiornate e immediatamente elaborabili, utili alla gestione del territorio.

L'adozione di questo sistema innovativo impone l'obiettivo di rendere concretamente possibile, attraverso una migliore interconnessione delle informazioni e definizione grafica degli elaborati di Piano, una crescita qualitativa della pianificazione locale, che passa attraverso un aumento di efficienza degli uffici competenti e una maggior partecipazione dei cittadini al processo di sviluppo del territorio.

La formazione della presente Variante Generale del P.R.G. vuole infine essere occasione importante per stabilire un più organico rapporto con l'azione di pianificazione e di governo territoriale della Regione Piemonte.

In primo luogo, il P.R.G. intende tenere conto delle indicazioni contenute nei principali documenti programmatori predisposti dalla Regione e dalla Provincia negli ultimi anni: cioè il Programma Regionale di Sviluppo, il Piano Territoriale Regionale e il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, oltreché delle nuove disposizioni introdotte in tema di tutela ambientale e assetto idrogeologico del territorio.

In secondo luogo, il riferimento al Nuovo Regolamento Edilizio tipo predisposto dalla Regione Piemonte, consente di omogeneizzare importanti aspetti metodologici e definitivi che agevoleranno in futuro la gestione del Piano stesso.

1.3 Aspetti relativi alla sicurezza idrogeologica: Piano Straordinario per le aree a rischio idrogeologico molto elevato (PS 267).

In data 11 maggio 1999 l'Autorità di Bacino del Fiume Po ha approvato il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) (ex art. 12 D.L. 5/10/93, n. 398, convertito in legge 4/12/93, n. 493) ed ha inviato copia della propria deliberazione e degli elaborati cartografici delle aree di dissesto ai Comuni interessati.

In seguito, sulla Gazzetta Ufficiale n. 183 dell'8 Agosto 2001 è stato pubblicato il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 24 Maggio 2001 di approvazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Po (adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino del fiume Po n. 18 del 26 Aprile 2001, pubblicata su Gazzetta Ufficiale n. 166 del 19/07/01 – Supplemento Straordinario – e su Bollettino Ufficiale Regionale Piemonte n. 30 del 25/07/01). Al fine di adempiere ai disposti dell'articolo 15 della deliberazione di adozione del P.A.I. n. 18 del 26 Aprile 2001, è stata trasmessa al Comune di Susa, in data 30 Agosto 2001, una copia degli elaborati del Piano.

Il Comune di Susa è stato inserito nel Piano Straordinario per le aree a rischio idrogeologico molto elevato detta "Legge Sarno" (PS 267 ex legge 3 agosto 1998 n. 267 art. 1 e s.m.i.), che contiene la perimetrazione di alcune aree del territorio comunale a rischio idrogeologico particolarmente elevato (delimitazione riportata sulle tavole di Progetto). A seguito di ciò la Regione Piemonte ha inviato al Comune la documentazione relativa al PS 267 contenente la stima degli interventi di sistemazione idraulica ed idrogeologica (interventi sui versanti e sul reticolo idrografico secondario) ritenuti assolutamente necessari alla messa in sicurezza di parte del Comune di Susa.

Il PS 267 contiene l'individuazione e la perimetrazione delle aree a rischio idrogeologico molto elevato (RME) per l'incolumità delle persone e la sicurezza delle infrastrutture e del patrimonio ambientale e culturale ed, in particolare, è diretto a rimuovere le situazioni a rischio più alto.

La zona interessata si trova alla confluenza del Torrente Cenischia e della Dora Riparia e rientra nella classificazione del PAI come ZONA I. A seguito di questa zonizzazione sono consentite le seguenti opere:

- Interventi di demolizione senza ricostruzione;
- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, (così come definiti dalle lettere a,b,c, dell'art. 31 della Legge 457/78) senza aumenti di volume e superficie, salvo gli adeguamenti necessari per il rispetto delle norme di legge;
- Azioni volte a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al recupero strutturale dell'edificio o alla protezione dello stesso;
- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle reti infrastrutturali;

- Interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi della L. 1089/39 e L. 1497/39 e quelli di valore storico documentale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti;
- Interventi di mitigazione del rischio idrogeologico e idraulico presente.



**PROPOSTA RME 267/01: aree potenzialmente interessate da inondazioni per eventi di piena .
Confluenza tra Torrente Cenischia e Dora Riparia**

Le prescrizioni della Legge Sarno, sebbene volte a mitigare fenomeni reali di dissesto idraulico ed idrogeologico con opere che garantiscano la sicurezza degli edifici e delle infrastrutture, si riflettono necessariamente sulle scelte politiche dell'Amministrazione in sede di revisione di P.R.G.C.. Infatti, va segnalato come la Legge blocca di fatto l'attuazione di un Piano Particolareggiato approvato che, in attuazione del P.R.G.C. vigente, prevede il recupero funzionale dell'ex area "ASSA" mediante la realizzazione di circa 900 vani residenziali, il comune si trova a valutare nuove strategie per l'area "ASSA". Premesso che la capacità edificatoria del P.P. sopra richiamato rappresenta più dell' 80% della capacità edificatoria ancora disponibile sul P.R.G.C. vigente e che l'Amministrazione comunale ritiene prioritario riqualificare un'area urbana dal valore

evidentemente strategico sia per posizione che per estensione, è stato ritenuto doveroso attivare tutte le procedure di analisi e di verifica utili ad una reale valutazione dei rischi.

Conseguentemente ai risultati ottenuti si è quindi prospettata la possibilità di dare continuità alla trasformazione urbanistica, anche se precauzionalmente ed autonomamente si è ritenuto di ridurre in valore assoluto la capacità edificatoria complessiva di circa il 40% e di limitare la quota residenziale a circa 200 vani, ridistribuendo la restante capacità insediativa su altre aree non vincolate.

Le valutazioni sul rischio sono state espresse da consulenti di settore ed un ruolo di particolare rilievo è da attribuire al contributo della componente idraulica, il cui apporto è risultato essenziale sia per la valutazione degli effetti regime idraulico in rapporto alla confluenza del Cenischia con la Dora, nonché in relazione alla presenza dei ponti.

Nella seguente Tabella è stato riportato il riepilogo della situazione attuale dei progetti previsti dalla Legge Sarno per il Comune di Susa :

	INTERVENTO	IMPORTO	PROGETTISTA
1	Progetto di sistemazione idraulica del fiume Dora Riparia alla confluenza con il Torrente Cenischia in prossimità della traversa terzo salto in Comune di Susa	importo complessivo £ 2.000.000.000	Ing. Giovanni Battista MATTEOTTI Matteotti Ingegneria Associati
2	Intervento alla confluenza tra il Torrente Cenischia e la Dora Riparia	Importo complessivo € 1.500.000,00	Studio MATTIOLI per A.I.P.O.
3	Intervento sugli argini e sull'alveo del Cenischia da Susa a Mompantero		Ing. MARTINA per Comunità Montana Bassa Valle Susa e Val Cenischia
4	Innalzamento ponte Briancon su Dora Riparia	Importo complessivo € 660.000,00	Progetto Comune di Susa – Ing. MANCINI

5	Eliminazione del Ponte degli Alpini sulla Dora Riparia	Importo da stimare	Provincia di Torino
---	--	--------------------	---------------------

1.4 Riferimenti legislativi

La presente Variante al Piano Regolatore vigente è da considerare come Variante Generale ed è pertanto soggetta alle procedure previste dai commi 1°, 2°, 3° e 4° dell'Art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Per la sua formazione ci si attiene dunque a quanto specificato dall'Art. 15 della L.R: 56/77.

2 Indirizzi di pianificazione sovracomunale

2.1 Le previsioni di trasformazione territoriale

Il Comune di Susa fa parte della Comunità Montana Bassa Valle di Susa e Valle Cenischia. Alla Comunità Montana appartengono 25 comuni: Almese, Avigliana, Borgone, Bruzolo, Bussoleno, Caprie, Caselletto, Chianocco, Chiusa San Michele, Condove, San Didero, Mattie, Susa, Mompantero, Moncenisio, Novalesa, Rubiana, Sant'Ambrogio, Sant'Antonino, San Giorio, Susa, Vaie, Venaus, Villadora, Villarfioccardo.

Ai fini di un corretto inserimento nel contesto territoriale della presente Variante Generale è necessario fare riferimento ai seguenti strumenti di pianificazione e programmazione di livello sovracomunale:

- Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico (P.A.I.) del bacino del fiume Po, adottato dal Comitato Istituzionale con Deliberazione n° 1/99 dell'11/05/1999;
- Piano Straordinario per le aree a rischio idrogeologico molto elevato detta "Legge Sarno" (PS 267 ex Legge 3/8/98 n. 267 art. 1 e s.m.i.);
- Piano Territoriale Regionale, approvato con D.C.R. n. 388-9126 del 19/06/1997;
- Piano Territoriale Regionale - Approfondimento della Valle di Susa., in fase di elaborazione.
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino, adottato con D.C.P. n. 621-71253 del 28/04/1999 e approvato con D.C.R. 291-26243 del 1 agosto 2003;
- Secondo Piano Pluriennale di Sviluppo Economico e Sociale della Comunità Montana Bassa Valle Susa e Val Cenischia 1999-2003.

Il Piano stralcio per l'assetto idrogeologico - PAI - è stato redatto ai sensi dell'art.17 della Legge 19 maggio 1989 n.183 ed approvato con la deliberazione n.18/2001 del 26 aprile 2001 1999 dal Comitato Istituzionale dall'Autorità di Bacino del fiume Po e con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 24 maggio 2001.

In particolare, in seguito a tale approvazione che ha sottoposto a salvaguardia alcuni dei temi affrontati in materia di fasce fluviali, i Comuni interessati dalla delimitazione delle aree in dissesto devono adottare "i provvedimenti di competenza atti ad assicurare la compatibilità degli strumenti urbanistici, con particolare riguardo alle aree di espansione, con le effettive condizioni di dissesto" facendo riferimento, oltre che ai contenuti del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, "alle informazioni ed alle analisi di maggior dettaglio eventualmente contenute nella relazione geologica dello strumento urbanistico ed a quelle disponibili presso la Regione, la Provinciao in piani relativi alla materia già adottati o approvati". In ogni caso, dovrà essere garantita la sicurezza dei singoli interventi edilizi e infrastrutturali e dovrà essere evitato che gli stessi comportino un aggravio del dissesto idrogeologico attuale, tenuto anche conto, in sede di rilascio di concessioni, autorizzazioni e nullaosta relativi ad attività di trasformazione ed uso del territorio, delle risultanze della presa d'atto del PAI. Inoltre dovranno essere attuati tutti gli adempimenti previsti dalla

legge 24 febbraio 1992, n. 225, sulla Protezione Civile ai fini della prevenzione e della gestione dell'emergenza per la tutela della pubblica incolumità.

La **Circolare P.G.R. 8 maggio 1996 n. 7/LAP e s.m.i.** e la relativa nota tecnica esplicativa (del dicembre 1999), rappresentano gli strumenti predisposti a livello regionale per affrontare le problematiche di gestione e pianificazione del territorio, in sintonia con le norme di ordine superiore emanate dall'Autorità di Bacino del fiume Po (cfr. PAI).

Tali strumenti perseguono la finalità, ormai indispensabile, di individuare in modo univoco ed aggiornato "le aree a rischio idrogeologico e le perimetrazioni delle aree da sottoporre a misure di salvaguardia, nonché le misure medesime". In accordo con ciò le Norme di Attuazione degli strumenti urbanistici contengono, in modo organico ed esplicito, le prescrizioni derivanti dalle analisi e dalla sintesi geologica, con diretto riferimento alla cartografia tematica allegata all'indagine geologico-tecnica, la quale è parte integrante degli allegati tecnici del PRG. In tal senso la lettura geologica del territorio si configura come un "tassello strategico posto a monte delle scelte urbanistiche" le quali con essa si sono attivamente confrontate in modo da evitare innanzi tutto l'urbanizzazione di aree non idonee, ma anche definire più in generale le forme di dissesto in atto sul territorio comunale ed i conseguenti livelli di pericolosità.

Il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) (si veda l' Allegato A), redatto dalla Regione Piemonte, è stato approvato con la Delibera del Consiglio Regionale n. 388 del 1970671997 ed ha individuato e normato i caratteri territoriali e paesistici definendo gli indirizzi di governo per le trasformazioni dell'attuale sistema regionale.

Il PTR per essere strumento di indirizzo per l'attività delle Province piemontesi quali nuovi soggetti competenti per la pianificazione territoriale a seguito dell'entrata in vigore della legge 142/90 sulla riforma delle autonomie locali.

In adeguamento alla legge 431/85 il P.T.R. si configura anche come piano urbanistico territoriale con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali. Per quanto riguarda infatti la tutela e la gestione del patrimonio storico-culturale il P.T.R. assume un nuovo atteggiamento nel rapporto storia/progetto, innovazione/conservazione per restituire importanza strategica ai valori dell'ambiente. Vengono così delineate inedite opportunità di incontro fra tutela e pianificazione includendo strettamente il principio di recupero della qualità con la messa in evidenza dei connotati specifici e dei caratteri tipizzanti storico-culturali, ambientali e paesaggistici, urbanistici ed architettonici presenti.

I beni ed i sistemi individuati vengono pertanto intesi dal P.T.R. non come vincoli ma come stimoli, come requisito essenziale e formativo di un disegno complessivo di trasformazione.

Il territorio del Comune di Susa fa parte dell'Area storico-culturale n. 4 "Torinese, Valle di Susa e di Lanzo" a cui viene riconosciuta un'omogenea caratterizzazione culturale e tipologica degli insediamenti e del paesaggio agrario; alla pianificazione operativa, invece vengono demandate azioni di tutela e valorizzazione delle preesistenze storico-documentarie, con specifica attenzione agli aspetti qualitativi degli interventi edilizi.

Il P.T.R. inserisce il territorio del Comune di Susa nel “Sistema del Verde” che comprende aree connotate dalla presenza di boschi con grado di copertura prevalentemente denso (superiore al 50%). Il P.R.G. pertanto dovrà prevedere l’incremento e la valorizzazione di aree attrezzate, attività turistico ricreative nonché la regolamentazione degli accessi ai beni in questione e la costruzione delle infrastrutture.

Inoltre Susa è riconosciuto “Centro Storico di notevole rilevanza regionale”, caratterizzato da notevole centralità sul territorio regionale e da una consistente antica centralità rispetto al proprio territorio storico. Nei processi di sviluppo urbanistico, conseguenti all’incremento delle residenze e delle attività, si tende ad evitare trasformazioni incompatibili con la struttura storica, architettonica e ambientale

La Valle di Susa è individuata tra le aree che il Piano Territoriale definisce “di approfondimento”; la Giunta Regionale, con ordine del giorno del 2/02/1993 ha predisposto uno stralcio di Piano “**Approfondimento del PTR nella Valle di Susa**” (si veda l’ Allegato B) per affrontare l’insieme delle problematiche ambientali, territoriali e socio-economiche della Valle in modo coordinato e finalizzato al conseguimento della compatibilità tra tutela dell’ambiente, sviluppo economico ed esigenze infrastrutturali. Il Piano consisterà in un documento “cornice” che si attuerà attraverso strumenti di carattere urbanistico-territoriale, di valorizzazione e protezione paesistico-ambientale e attraverso atti di pianificazione settoriale (programmi di sviluppo del settore turistico o indirizzi per la salvaguardia idrologica e del bacino fluviale).

Il Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) della Provincia di Torino (si veda l’Allegato C) è uno strumento urbanistico di livello provinciale adottato nel 1999, è stato approvato in via definitiva dalla Regione Piemonte con DCR 291-26243 in data 1/8/2003 .

Il P.T.C. si attua anche mediante l’adeguamento dei P.R.G. comunali e intercomunali o tramite i Piani Paesistici e di settore. La normativa è articolata in indirizzi, direttive e prescrizioni, cioè in disposizioni che assumono valenza ed efficacia crescente e che possono essere anche valide per un periodo determinato, nell’attesa di un adeguamento della pianificazione o nell’attesa dell’adozione di un Piano di settore.

Il PTC si prefigge di provvedere e sostenere la compatibilità tra l’ecosistema ambientale e naturale e il sistema antropico, armonizzando la reciproca salvaguardia della tutela e valorizzazione del primo e di evoluzione del secondo, attraverso la corretta gestione delle risorse.

In questo contesto si assumono i seguenti obiettivi specifici:

- 1 contenere il consumo di suolo per usi urbani e la loro impermeabilizzazione; ridurre la dispersione dell’urbanizzato; ridurre la frammentazione del territorio dovuta all’edificato ed alle infrastrutture di trasporto;
- 2 assicurare la compatibilità tra processo di trasformazione e criteri di salvaguardia delle risorse (in particolare della risorsa «suolo ad elevata capacità d’uso agricolo»)
- 3 individuare la possibilità di realizzare un sistema soft di aree verdi («continuità verdi») anche nelle pianure e valli di modesto pregio (e dunque al di là delle aree già vincolate a parco, aree protette, ecc.), assicurando continuità a fasce già in formazione (lungo fiumi,

rii, ecc.; lungo strade, ferrovie, ecc.; lungo crinali, ecc.) e salvaguardando la varietà biologica vegetale e animale

- 4 tutelare il paesaggio ed i suoi tratti distintivi, i beni culturali, le caratteristiche e le identità locali
- 5 favorire la ridistribuzione di funzioni centrali strategiche verso la formazione di un sistema integrato di nuove centralità urbane, articolando sul territorio il sistema dei servizi rari, in connessione con nodi di scambi intermodali della mobilità
- 6 commisurare la trasformazione edilizia (residenziale, industriale, terziaria) con le dinamiche socio-economiche recenti, regolare le indicazioni espansive che presentano inadatte caratteristiche insediative, eventualmente sostituendole con altre di qualità insediativa adeguata
- 7 razionalizzare la distribuzione di aree per attività produttive e di servizi a loro supporto, anche in considerazione del consistente patrimonio dismesso e della necessità di ridurre e controllare le situazioni di rischio e di incompatibilità con altre funzioni
- 8 assumere le indicazioni territoriali di difesa dal rischio idrogeologico e idraulico, di tutela delle qualità delle acque di superficie e sotterranee e dell'aria come priorità nella destinazione d'uso del suolo
- 9 promuovere la formazione di piani locali per lo sviluppo sostenibile - Agende 21 locali di Comunità Montane e Comuni

Il P.T.C. demanda ai P.R.G. specifiche direttive e prescrizioni in merito ai seguenti argomenti:

- Agricoltura, per quanto riguarda le possibilità di utilizzo dei suoli e la delimitazione di zone dove sono in atto colture tipiche o specializzate o oggetto di politiche di investimento dell'Unione Europea;
- Aree boscate, per quanto riguarda la delimitazione e distinzione per popolamento principale, gli impianti di colture forestali, l'imboschimento delle aree agricole, desumendoli dai Piani Territoriali Forestali di Comunità Montana;
- Sistemi insediativi e reti ecologiche, per quanto riguarda la compatibilità fra l'ecosistema naturale e l'ecosistema antropico, armonizzandone la coesistenza in relazione alle necessità di valorizzazione e salvaguardia del primo e di evoluzione e sviluppo del secondo;
- Centri storici e Aree storico-culturali. Per i Centri Storici la Provincia individua una propria classificazione che va ad integrare quella regionale riportata nel P.T.R. Per le Aree storico-culturali il P.T.C., partendo dall'individuazione di quelle indicate dal P.T.R., ha compiuto approfondimenti specifici individuando gli ambiti storico-ambientali, le architetture e i sistemi architettonici, i centri storici presenti;
- Insediamenti residenziali, per quanto riguarda le politiche di governo del territorio "volte ad assecondare le tendenze alla depolarizzazione e diffusione della popolazione e delle attività" e promuovendo nel contempo la salvaguardia e la conservazione dei beni culturali e ambientali. Unitamente a queste strategie vengono individuati i criteri per il dimensionamento e la localizzazione delle aree di espansione e di nuova formazione e per il recupero della qualità urbana;

- Insedimenti produttivi, per quanto riguarda “il riordino dell’esistente con politiche di mantenimento delle attività artigianali e di riordino e contenimento delle nuove previsioni insediative”;
- Comunicazioni, viabilità e trasporti, sia per quanto riguarda la localizzazione delle principali linee di comunicazione stradali e ferroviarie, che gli indirizzi di intervento. Il P.T.C. ribadisce il ruolo e la priorità del sistema ferroviario e prevede inoltre una serie di interventi sulle infrastrutture viarie che vanno dal potenziamento della viabilità esistente allo studio di nuovi tracciati.
- Difesa del suolo, prevenzione e riduzione dei fenomeni di dissesto, per la definizione di linee di intervento per la sistemazione idrica, idrogeografica ed idraulico-forestale e per il consolidamento del suolo e la regimentazione delle acque. In particolare il P.T.C. recepisce gli indirizzi normativi desunti dal Programma di ricerca sui corsi d’acqua promosso dalla Provincia di Torino e quelli riportati dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali dell’Autorità di Bacino del fiume Po. Inoltre gli studi specifici promossi dalla Provincia, in collaborazione con la Banca Dati Geologica della Regione Piemonte e il C.N.R., hanno permesso l’elaborazione di ulteriori indirizzi normativi riguardanti “la valutazione della pericolosità geomorfologica e idraulica a cui ricondurre le varie fenomenologie di dissesto”. Una specifica carta del dissesto idrogeologico indica chiaramente come vastissime zone del territorio comunale sono interessate da movimenti franosi, sia attivi che quiescenti, localizzati soprattutto in aree fortemente antropizzate;
- Assetto naturalistico e paesistico, in merito all’individuazione di aree di particolare pregio ambientale nelle quali sia opportuno istituire parchi o riserve naturali. A questo proposito, rilevanti sono i biotopi di interesse comunitario che sono stati individuati dalla Regione Piemonte ai sensi della L.R. n. 47 del 3/04/1995.

In particolare per il Comune di Susa il PTC:

- riporta tra i “siti da bonificare” il “Cavalcavia tra SS 25 e sponda sinistra Dora” (Relazione Illustrativa del PTCP)
- individua Susa come Centro storico di Tipo B, di notevole rilevanza, all’interno dell’area Storico-culturale “Vallesusa” (art. 7.1 delle NTA)
- individua Susa come *Centro del Turismo diffuso di livello provinciale*
Il PTC, in coerenza con gli indirizzi del PTR e del Piano Turistico Provinciale individua, in aggiunta ai centri turistici definiti dal Piano territoriale regionale, ulteriori centri che si possono definire “del turismo diffuso” e consistenti in :
 1. *centri appartenenti alla rete delle città d’arte a porte aperte;*
 2. *centri interessati da aree protette; si tratta di Comuni il cui territorio è inserito, anche parzialmente, nelle aree protette di livello nazionale, regionale o provinciale, previste dal PTC, o si trova ad esse contiguo ;*
 3. *centri inclusi negli itinerari storico-culturali;*
 4. *centri inclusi in una rete di rievocazioni storiche, censiti dall’Assessorato alla cultura. In numerosi Comuni, si svolgono rievocazioni di eventi storici o ricostruzioni di situazioni attinenti ai Comuni stessi. Queste attività, a cadenza in genere annuale impegnano istituzioni e associazionismo locale;*

5. centri inclusi in bacini sciistici di livello provinciale.

- Individua sul territorio comunale di Susa, il tracciato della tratta Bussoleno-Susa come destinata a *cambio di tipologia di linea da ferroviaria a metropolitana leggera* (art. 12.2.1 delle NTA)
- il Comune di Susa è compreso nei Centri di IV Livello superiore, venendo così riconosciuto come uno dei poli dell'armatura urbana che dispongono di una diversificata offerta di servizi interurbani da potenziare a maggior raggio d'influenza.
- il Comune di Susa non è compreso nei sistemi di diffusione urbana per cui *“il PRG è essenzialmente rivolto al soddisfacimento dei fabbisogni pregressi e della domanda aggiuntiva locale, gli interventi di nuova costruzione in aree di espansione e di completamento non dovranno in ogni caso comportare incrementi superiori al 10% della popolazione residente, nei comuni con popolazione pari o superiore ai 1500 abitanti (...); dalla soglia di incremento massimo percentuale sono esclusi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ivi compreso l'intervento di ristrutturazione urbanistica. I possibili scostamenti dalle predette percentuali di incremento dovranno trovare giustificazione in sede di definizione delle scelte strutturali del PRG”* (art. 9.2.3 delle NTA)

Per una valutazione puntuale della corrispondenza tra il progetto di PRG e le prescrizioni del PTC si rimanda al Cap. 5 della presente Relazione Illustrativa .

- individua il Bacino produttivo marginale di Susa, costituito dai Comuni di Susa, Chiomonte e Venaus, per cui è, *di norma, esclusa l'individuazione di aree di nuovo impianto che eccedono il completamento dei distretti produttivi esistenti e confermati; in casi eccezionali l'inserimento sul PRG di aree di espansione produttiva di particolari dimensioni può ritenersi ammissibile qualora previsto da atti di concertazione di estensione e contenuto analoghi a quelli citati al precedente secondo comma. In ogni caso i PRG e le loro varianti dovranno assumere l'obiettivo prioritario del riordino degli insediamenti esistenti.*

2.2 Le ricadute territoriali delle Olimpiadi del 2006

Torino è stata designata quale sede per lo svolgimento dei XX Giochi Olimpici Invernali. Le date proposte vanno dal 4 al 19 febbraio 2006.

Lo svolgimento delle gare non interesserà solo la capitale del Piemonte ma anche alcuni centri della Valle di Susa e Val Chisone. Il progetto Olimpico della Città di Torino non può essere disgiunto con quello della Bassa Valle di Susa, con la quale deve essere concepito e pensato promovendo la ricerca di idonei finanziamenti, per ammodernare le infrastrutture e i servizi. In un rapporto di collaborazione, Enti Pubblici e Privati prospettano opere e progetti che contribuiranno ad avviare il recupero della Valle e a fermarne il declino.

Il Comune di Susa cercherà di inserire in circuito le notevoli potenzialità offerte da monumenti, cultura, servizi e aree disponibili e la Sitaf avrà l'occasione di sviluppare attività e servizi legati all'arteria internazionale che attraversa e serve tutta la zona.

Tutti gli impianti sportivi saranno generalmente di natura temporanea, realizzati esclusivamente per lo svolgimento delle gare olimpiche e quindi non potranno essere assimilati a veri e propri standard urbanistici. Le ricadute territoriali non devono pertanto essere necessariamente viste come un mero incremento nella dotazione di impianti, quanto piuttosto nei risultati indiretti che un simile evento sportivo avrà nell'intera valle in termini di occupazione, realizzazione o ammodernamento di infrastrutture, incremento della ricettività alberghiera: in ultima analisi di potenziamento e competitività dell'attrattività turistica.

Importanti ricadute territoriali riguarderanno la rete della mobilità in entrambe le Valli. In Val Chisone sono previsti il completamento della superstrada Torino-Pinerolo; la realizzazione, lungo la S.S. n. 23, delle circonvallazioni di Porte, Villar Perosa e Perosa Argentina; il riammodernamento e l'ampliamento della S.S. n. 23 tra Perosa Argentina e Sestriere; la costruzione di un tunnel sotto il Colle del Sestriere in modo da realizzare in superficie la pedonalizzazione di parte del centro abitato. In Valle di Susa sono previsti miglioramenti strutturali sui viadotti dell'Autostrada A32 (Torino-Traforo del Frejus) tra Oulx e Bardonecchia e la realizzazione di un nuovo svincolo di uscita a Bardonecchia; miglioramenti sulla rete stradale Oulx e Cesana lungo la S.S. n. 24 del Monginevro e tra Cesana e Sestriere.

Si prevede la realizzazione della nuova linea ad Alta Velocità tra Torino e Milano che consentirà miglioramenti nei collegamenti ferroviari e un più rapido accesso all'Aeroporto intercontinentale di Malpensa. Sulla linea per Genova sarà realizzato un nuovo traforo sotto gli Appennini. Altre connessioni ferroviarie e miglioramenti saranno realizzati su alcune linee intorno a Torino: la Torino-Ceres sarà elettrificata e dotata di nuove stazioni tra cui quella antistante l'aerostazione di Caselle, lo stesso per la Torino-Pinerolo-Torre Pellice, per le quali sono previste le fermate di Lingotto, Susa (con parcheggio di interscambio) e Pinerolo.

Il Comune di Susa e la Sitaf, relativamente alle Olimpiadi invernali del 2006, hanno promosso un Dossier "Interventi di supporto alle Olimpiadi del 2006 in Valle di Susa" intendendo svolgere un ruolo propositivo negli avvenimenti che interesseranno l'area nel prossimo futuro. Esprimendo così, il Comune di Susa la necessità di inserire nel circuito le potenzialità offerte da monumenti, cultura, servizi, strutture e aree disponibili, e la Sitaf l'interesse a cogliere le occasioni di sviluppo di attività e servizi legati ad un'arteria internazionale che attraversa e serve tutta la zona. L'incremento del traffico leggero e pesante conseguente alle gare ed in generale all'aumento di mobilità delle merci, pone seri problemi di sicurezza e di comfort per gli utenti dell'autostrada. Oltre a questo si pone la necessità di utilizzare grandi aree, come quelle destinate al progetto "Annibale 2000" che alla luce delle verifiche di fattibilità, dovranno essere oggetto di nuove iniziative.

Il P.R.G.C. valuta e, per quanto di sua competenza, sostiene l'attuazione di tali interventi di supporto all'evento del 2006.

3 Le indagini conoscitive dello stato di fatto

3.1 Collocazione geografica e inquadramento geomorfologico

Il Comune di Susa appartiene alla Provincia di Torino collocandosi in Bassa Valle Susa, al congiungimento delle due strade che portano oltre confine; da una parte il Colle del Moncenisio attraverso la Val Cenischia e l'altra parte verso il Traforo del Frejus, oppure verso il Colle del Monginevro.

Il territorio comunale, esteso per 11,26 Km² a metri 503 sul livello del mare, è posto ai piedi di imponenti catene montuose alla confluenza del torrente Cenischia con la Dora Riparia, dove la Val Susa si biforca.

E' proprio la Dora Riparia che taglia longitudinalmente la città creando così un corridoio naturale ormai privo di vegetazione originaria e ricca di nuclei abitativi, zone produttive e infrastrutture. Il tracciato a cielo aperto dell'autostrada è parallelo al fiume e in alcune parti corre su terrapieno artificiale costituendo una sorta di quinta per l'espansione lungo il suo percorso. La sezione di valle dove si insedia la città ha un larghezza pressoché costante e vi è un'alternanza di conoidi su entrambe i lati. Il centro abitato di Susa è preceduto da una pausa verde caratterizzata da nuclei minori ai piede del versante e su conoide quali ad esempio: Borgata Coldimosso, Borgata Crotte, Borgata Traduerivi.. Si delinea un paesaggio caratterizzato da estesi spazi aperti verdi che conservano ancora i segni di un territorio agricolo con la presenza di cascate, pascoli e campi.

3.2 Riferimenti storici

La Valle di Susa ha sempre offerto una via preferenziale per i passaggi più facili di questo tratto di Alpi, grazie ai valichi relativamente bassi, quali il Monginevro e il Moncenisio. Da questo l'interesse dei Romani per un controllo di itinerari che attraversavano il bacino della Dora Riparia, come già avveniva per altri percorsi che valicavano le Alpi.

A testimonianza delle varie campagne militari, a Susa vi è un messaggio tramandato dall'arco eretto in onore di Augusto, dove viene ricordata l'alleanza conclusa tra popolazioni delle Alpi Cozie e l'autorità imperiale romana. Grazie all'iscrizione riportata nel fregio sappiamo che l'Arco di Susa fu eretto in onore dell'imperatore Ottaviano Augusto (9-8 a.C.) per volere di re Cozio e delle quattordici tribù che scelsero di venire a patti con i Romani per evitare dei combattimenti. Con tale accordo di alleanza tra Cozio e gli emissari dell'imperatore, Roma trasformò l'antico regno in nuova provincia delle Alpi Cozie e la capitale venne definitivamente stabilita a Segusi (Susa).

Sulle vicende della provincia delle Alpi Cozie si hanno scarse notizie, si sa di certo che i Romani si occuparono della realizzazione di un efficace itinerario viario che permettesse di raggiungere il valico del Mons Matriona, il Colle del Monginevro, la via più diretta per la

Gallia e la Spagna. Questo percorso divenne il più importante asse di comunicazione e dei commerci tra l'Italia e l'Europa del Nord e fu chiamato strada imperiale delle Gallie.

Susa godette in modo particolare di questa grande via di comunicazione, divenne uno dei più importanti abitati Romani dell'Alta Italia. Il centro abitato, a pianta triangolare, era stretto tra le prime alture rocciose e il corso della Dora.

Un ricco Foro e notevoli monumenti pubblici, dei quali rimangono testimonianza l'Arco di Augusto e la Porta Savoia, sono testimoniati da fonti antiche e da reperti ritrovati.

Dal 65 a.C. Susa e la sua Valle seguirono le sorti dell'Impero Romano e dopo varie sciagure, ritrovato un periodo di pace venne ricostruito il foro, furono ampliate le terme e si diede inizio anche alla costruzione di un piccolo anfiteatro.

Nella seconda metà del III secolo l'abitato, fino ad allora rimasto senza difese, venne dotato di una completa cinta muraria con torri a pianta circolare e quadrata alte dodici metri, nelle quali si aprivano tre porte monumentali: Porta Savoia, Porta Castello e Porta Piemonte. La cinta muraria racchiudeva in un'area triangolare una superficie abitata ridotta rispetto all'estensione di Susa, rimasero fuori: la Piazza del Foro (attuale piazza Savoia), l'Anfiteatro e il tratto urbano della "strada delle Gallie".

Nel 312 Susa fu protagonista della calata di Costantino contro le truppe di Messenzio. La città, schierata a favore di quest'ultimo, fu assediata e nuovamente incendiata, anche se non in maniera completa.

La Susa romana ci ha restituito parecchie iscrizioni, complete e non, oltre a notevoli resti monumentali che fanno della città una delle più importanti zone archeologiche dell'Italia Settentrionale.

Il maggior numero di ritrovamenti è stato fatto durante i lavori alla cinta muraria, dove i materiali portati alla luce, fra cui molte lapidi marmoree, originarie, si crede, delle tre necropoli di Susa, avevano trovato un riutilizzo nella nuova struttura. Tutto ciò ci fornisce il mezzo per la ricostruzione della storia della Segusia romana, con le istituzioni, le tradizioni religiose e le magistrature.

Con la caduta dell'Impero Romano Susa e la sua Valle vede l'inizio di un lungo periodo di declino. Alla fine del V secolo le invasioni barbariche degli Ostrogoti ridussero la presenza romana. Susa passò dal dominio bizantino a quello del regno burgundo, quindi di quello dei Franchi che ad esso subentrò.

Nel 1027, grazie a Olderico Manfredi, che volle affermare il suo spirito religioso e devoto, sorse il primo nucleo dell'Abbazia di San Giusto, l'edificio più importante della città.

Con la contessa Adelaide, succeduta ad Olderico, il Castello di Susa, fino a quel momento residenza temporanea, divenne testimonianza dei primi passi dei Savoia al di qua dell'arco alpino. Alla sua morte Susa passò nelle mani dei Conti di Savoia. Il governo del conte Umberto III fu difficile a causa dei rapporti conflittuali con l'Imperatore Federico Barbarossa che portarono in Susa lutti e disgrazie.

La città subì gravi danni e Tommaso I, figlio di Umberto III, risollevò le sorti dello stato sabaudodopo le lunghe rovinose lotte con l'Imperatore Tedesco. Nel 1197 confermò gli

Statuti di Susa, già concessi da Amedeo III e riparate le rovine del Barbarossa, la città poté usufruire di un lungo periodo di pace e di benessere.

Con Tommaso I si vide anche la costruzione della Chiesa di San Francesco. Secondo tradizione fu edificata dopo il passaggio di Francesco, che proveniente da Torino, diretto in Francia per predicare, si fermò ospite nel Castello.

Susa, alla morte di Tommaso, vide una rapida decadenza del suo primato politico e morale di capitale degli Stati Sabaudi al di qua delle Alpi e le sue sorti seguirono le alterne vicende politiche e militari del Ducato di Savoia.

Fu tra le prime città del Ducato, ai confini con la Francia, ad essere fortificata. Emanuele Filiberto ritenne inadeguate le difese esistenti risalenti alla tarda epoca romana, ma fu il figlio Carlo Emanuele I che, intorno al 1588-1590, migliorò l'assetto difensivo della città.

Alla fine del 1590 entrò in azione il Forte di Santa Maria che occupava la prima delle colline rocciose che dominano Susa da settentrione e culminano con il largo dosso della Brunetta. Il nuovo forte migliorò le difese della città, costituite dalla cinta muraria antica a cui si erano aggiunte le porte urbane e le torri di vigilanza, di forma quadrangolare presentava ad occidente due poderosi fronti bastionati. Ritenuto insufficiente a garantire la difesa di una zona così importante per le sorti del Piemonte. Per questo motivo Carlo Emanuele I aveva promosso la realizzazione di altre opere di fortificazione in corrispondenza del passo di Susa, sulla via per l'Alta Valle.

Fu nel 1709 che nel nord di Susa si diede inizio alla realizzazione di una delle opere di fortificazione più rilevanti delle Alpi: il Forte della Brunetta, voluto da Vittorio Emanuele II per la difesa verso la Val Cenischia e il Moncenisio. Venne demolita su disposizione del Trattato di Pace imposto al Piemonte nel 1796-1798 e durante il periodo della Restaurazione l'opera non venne ricostruita, ma rimasero solo delle rovine continuamente asportate dagli abitanti di Susa per la ricostruzione delle abitazioni distrutte.

Alla fine del XIX secolo si rivalutò il ruolo di piazzaforte di Susa. La Piazza militare di Susa avrebbe fermato le invasioni provenienti dal Moncenisio e dall'Alta Valle. Tale piazza comprendeva: il Forte di Pampalù, il Forte Combe di Guaglione, la Batteria dell'Olmo di Gravera, la Batteria del Trucco alla Madonna della Losa e i più modesti appostamenti di Santa Chiara e di Guaglione.

Con la firma del Trattato Di Utrecht, a partire dal 1713, la Valle di Susa ritrovò l'unità geografica e politica sotto il Regno di Sardegna.

Susa seguì i destini della Casa Savoia nel contesto della storia del Piemonte e conobbe un lungo periodo di pace che le consentì di espandersi e ritornare al ruolo di crocevia dei commerci attraverso il valico del Moncenisio. Di grande importanza fu la costruzione della strada carrozzabile del Moncenisio, voluta da Napoleone Bonaparte nel 1809.

Nel 1854 ci fu l'apertura della linea ferroviaria Torino-Susa, i passeggeri e le merci arrivavano fino a Susa in ferrovia per proseguire per Chambéry su diligenza e carri. Tutto ciò durò solo fino all'apertura del Traforo del Frejus e della linea Bussoleno - Bardonecchia che spostò l'asse dei commerci e dei trasporti, creando un declino per la città di Susa, che si vide tagliata fuori dal tracciato ferroviario.

La cittadina punto' però sugli insediamenti industriali, favoriti dalle riserve idriche, venute ad alimentare le numerose centrali idroelettriche della Valle.

3.3 La struttura demografica

L'analisi dei dati disponibili, desunti dai censimenti generali della popolazione sono riassumibili nella seguente tabella:

Anno	1950	1960	1970	1971	1975	1977	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987
Totale popolazione residente (M + F)	5985 (1)	6005 (1)	7180 (1)	7245 (1)	7319 (1)	7132 (1)	7063 (1)	7034 (1)	7086 (1)	7099 (1)	7128 (1)	7122 (1)	7203 (1)	7136 (1)

(1) I dati riportati sono stati ricavati da una Tabella del P.R.G.C. vigente

Nell'ultimo decennio la dinamica demografica , desunta dai dati ISTAT, aggiornati al 1° gennaio 2001, risulta invece essere stata la seguente:

Anno	1991	1995	1998	2001
Totale Popolazione residente (M + F)	6721	6650	6580	6567 (2)

(2) Dati riferiti al 20ottobre 2001 .

Dato	1981	1991	2001	Variazione 1981/2001
Popolazione	7.109	6.782	6.567	- 7,6%

Dall'analisi della prima tabella emerge chiaramente come il territorio di Susa sia stato interessato da un leggero calo demografico, non verificandosi le attese di una continua crescita industriale.

E' comunque diminuito il tasso di natalità e si è ridotto il numero degli immigrati, in tal modo non si sono notate delle modifiche sostanziali dalla fine degli anni Settanta alla fine degli anni Ottanta. E' avvenuta però una trasformazione delle famiglie, come numero di componenti per motivi di aggregazione e valori di vita in comune, che ha portato una modifica della domanda abitativa.

Il trend negativo continua anche nell'ultimo decennio e lo si può notare dalla seconda tabella, mentre la terza tabella riassume l'andamento della popolazione che tra il 1981 e il 2001 ha subito un calo del 7,6%.

Per contro il decremento riconosciuto nell'ultimo ventennio può essere riconosciuto come una sostanziale tenuta dei residenti, sicuramente dovuta alla crescita significativa di altri comparti socio-economici: se consideriamo la chiusura delle fonderie ASSA, una delle principali realtà industriali della Val Susa ed il relativo indotto, nonché l'abbandono della città da parte dei militari che in Susa collocavano notevoli strutture logistiche, il dato può essere visto in chiave meno pessimistica.

Si possono quindi analizzare in dettaglio le caratteristiche della dinamica in relazione ai seguenti aspetti:

- Distribuzione della popolazione sul territorio

In base ai dati raccolti al 2003 è stata operata un'articolazione territoriale in relazione a diversi nuclei frazionali di riferimento ed in base ai dati comunali dell'Ufficio anagrafico.

Ne è emersa la seguente distribuzione:

Località	Giugno 2003		
	N. abitanti	M	F
Traduerivi	252	126	126
Coldimosso	158	70	88
San Giuliano	297	140	157
Territorio	5860	2756	3104
TOTALE	6549	3092	3475

- Popolazione per fasce di età

Tab: Popolazione maschile e femminile per fascia di età

Classe di età	M	F	TOT
Da 0 a 17 anni	479	492	971
Da 18 a 64 anni	2068	2025	4093
Oltre 65 anni	592	961	1553

Dati ISTAT 2001.

La suddivisione per classi di età della popolazione maschile e femminile, riferita ai dati del 19/06/2003, evidenzia una preponderanza della popolazione femminile rispetto a quella maschile nella classe di età superiore ai 65 anni.

Per tracciare i contorni generali della struttura sociale appare opportuno riportare le percentuali del livello di istruzione dell'intera popolazione.

- Popolazione per grado di istruzione

Il livello di istruzione della popolazione ha subito una radicale evoluzione dal 1961 a oggi in line con le dinamiche provinciali e regionali, che vede una situazione di questo tipo

Tab: Livello di istruzione della popolazione

Livello di istruzione	Nessuno ed elementare	Media inferiore	Media superiore
Percentuale	25%	35%	20%

Dati ISTAT 2001 .

Nell’Allegato D sono inoltre riportati i dati statistici desunti dall’”Atlante statistico della Provincia di Torino” riferiti all’anno 2000 per la città di Susa, relativi a “Scolarità- Centro per l’impiego di Susa”.

- Dimensione delle famiglie

L’andamento della dimensione delle famiglie presenta un andamento tendenzialmente in crescita dal 1970 ad oggi. Nella seguente tabella vengono riportati i dati riguardanti il numero di famiglie residenti in decenni differenti.

Anno	1970	1980	2001	2003
Numero famiglie	2378	2412	2744	2968

Dati ISTAT 2001 .

Per quanto riguarda i dati del 2003 si può notare la loro suddivisione per numero di componenti.

Numero componenti	1	2	3	4	5	6	7
Totale componenti	1024	805	597	437	84	14	7

Dati ISTAT 2001 .

Dall’esame appare evidente che la famiglia, pur crescendo come numero assoluto di unità, si riduce sempre più in termini di componenti, tanto da prefigurare uno scenario futuro comprendente nuclei familiari più numerosi benché con un minor numero di persone. Tale considerazione ha evidentemente un’incidenza diretta sul dimensionamento del Piano Regolatori: aumenta lo standard abitativo delle famiglie esistenti, le quali continuano ad occupare alloggi, in proporzione alle esigenze, relativamente grandi e sovradimensionati.

3.4 L’edificato esistente

L’analisi relativa alla consistenza del patrimonio edilizio esistente è stata condotta su tre linee di valutazione parallele:

- la prima relativa alle valutazioni connesse ai dati storici desunti dai Censimenti ISTAT (il censimento 2001 purtroppo non dispone ancora dei dati definitivi per le abitazioni)
- la seconda relativa ai dati aggiornati su base comunale;
- la terza relativa alle indagini dirette inerenti il patrimonio edilizio esistente, condotte per la predisposizione del PRGC.

3.1.1 La metodologia di indagine

L'analisi dello stato di fatto è stata condotta, sull'intero territorio comunale mediante specifici rilievi sul posto, estesi a tutto il tessuto urbanizzato ed alle principali infrastrutture esistenti, alla consistenza edilizia rilevata edificio per edificio ed integrata con i dati desunti dall'analisi delle concessioni rilasciate dal Comune e allo stato di attuazione delle aree destinate a servizi pubblici.

Il procedimento utilizzato ha previsto le seguenti fasi di lavoro:

- assunzione della cartografia catastale numerica e sua conversione per garantire la compatibilità con gli strumenti informatici utilizzati per il Piano;
- integrazione ed aggiornamento della base catastale con i principali elementi morfologici del territorio secondo la loro reale configurazione fisica (strade, grandi manufatti, infrastrutture, acque, ecc.);
- aggiornamento della consistenza edilizia effettuato incrociando i dati derivati dai rilievi sul posto con quelli derivati dall'analisi delle concessioni edilizie e dallo studio di documenti storici;
- suddivisione degli elementi fisici oggetto dell'indagine in elementi cartografici elementari, in funzione dei tematismi adottati (edifici, parti di edificio, particelle catastali, ecc.);
- disaggregazione del territorio comunale in porzioni corrispondenti ai diversi ambiti individuati per questa precisa fase del procedimento, di solito coincidenti con i perimetri dei fogli catastali suddivisi ulteriormente per località toponomastiche, e in parte dedotti dalle indagini condotte all'interno del precedente P.R.G.;
- imputazione ed elaborazione dei dati di indagine associati informaticamente con gli elementi cartografici.

Atlante del tessuto edificato

In fase di indagine, per ogni ambito considerato, i fabbricati sono stati suddivisi in parti elementari omogenee (parti di edificio) a seconda delle variazioni di altezza (espresse in muro di piani), delle tipologie edilizie, delle destinazioni d'uso e dei caratteri di pregio storico-architettonico; ogni parte viene analizzata singolarmente e classificata in base agli elementi fisici, storici e funzionali che la caratterizzano.

Tutte le informazioni sono raccolte ed organizzate in un unico *data-base* in grado di interagire con il supporto cartografico informatizzato in funzione di interrogazioni puntuali degli elementi cartografici selezionati o mediante elaborazioni eseguite in funzione di filtri tematici sui dati, possibili seguendo protocolli prestabiliti o configurabili sul momento.

L'insieme delle informazioni e dei dati ottenuti dall'elaborazione delle risultanze delle indagini, associati ad ogni parte di edificio, si possono riassumere secondo i seguenti tematismi:

- catalogazione:
numero di riconoscimento dell'edificio ed eventuali sue parti costituenti;
- ubicazione:
localizzazione geografica per località, indirizzo e numero civico;
individuazione dell'edificio sulla cartografia di indagine secondo il loro quadro d'unione ed un sistema di coordinate convenzionali;
- caratteristiche tipologiche:
tipologia edilizia, valutazione della presenza di mansarde o della possibilità di un loro inserimento nel sottotetto, valutazione sulla conservazione dei caratteri tipologici e formali tipici dell'architettura tradizionale rurale;
- caratteristiche funzionali:
destinazione d'uso prevalente valutata rispetto all'intero edificio e rispetto al primo piano fuori terra, presenza di fronti commerciali e dotazione di box o autorimesse. Occorre precisare che la destinazione d'uso prevalenti è un dato sia quantitativo che qualitativo: si è voluto evidenziare la presenza di spazi commerciali o di destinazioni specifiche (anche se non quantitativamente prevalente) al piano terreno degli edifici poiché considerate presenze qualificanti e importanti per gli scopi progettuali;
- valutazioni dimensionali:
stima della superficie media in pianta, altezza dell'edificio espressa in numero di piani, valutazione indicativa, mediante elaborazione automatica della SUL complessiva, assumendo una altezza convenzionale di interpiano di 3 metri;
- caratteri storico-documentari:
valutazione dell'epoca di costruzione secondo i caratteri formali e costruttivi apparenti all'esterno dell'edificio. Tale dato è rappresentato come una scala di valori all'interno della quale viene collocato il periodo in cui presumibilmente l'edificio è stato costruito o a cui è riconducibile l'aspetto esterno dell'edificio stesso, considerando gli interventi di ristrutturazione che si sono stratificati nel tempo e possono aver modificato o cancellato le caratteristiche originarie.
Valutazione delle caratteristiche documentarie ed ambientali in rapporto con il tessuto circostante, segnalazione puntuale delle emergenze architettoniche e degli elementi tipologici caratteristici;
- vincoli dei Beni Culturali ed Ambientali:
localizzazione edificio per edificio dei vincoli decretati *ai sensi del D.Lgs. 42/04 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" Parte II "Beni culturali" già 1089/39 e Parte III "Beni Paesaggistici" già 1497/39*; segnalazione degli edifici di interesse storico-documentario e storico-artistico ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e loro schedatura fotografica;
- condizioni abitative:
utilizzo per residenza o altro, utilizzazione come abitazione principale o come residenza turistica, edifici abbandonati.

Atlante dello stato di fatto delle aree a servizi

I risultati dell'indagine hanno consentito inoltre l'aggiornamento della cartografia e la definizione di un quadro aggiornato delle infrastrutture, delle aree destinate a servizi o di valenza ambientale; tutte le aree indagate sono state classificate, perimetrare e suddivise in parti elementari a seconda delle risultanze dei rilievi e della documentazione reperita.

L'indagine relativa alle aree destinate a servizi o di interesse collettivo fornisce per ognuna le seguenti informazioni:

- catalogazione:
identificazione mediante un codice numerico progressivo;
- ubicazione:
localizzazione per località toponomastica, individuazione delle aree sulla cartografia di indagine secondo un quadro d'unione e un sistema di coordinate convenzionali;
- proprietà:
classificazione ed individuazione cartografica delle principali aree di proprietà comunale, di enti di diritto pubblico o di enti privati titolari di attività di interesse collettivo;
- destinazione d'uso:
le aree vengono classificate per grandi categorie a seconda del loro effettivo utilizzo e del loro stato di attuazione; vengono distinte le aree per impianti tecnologici, impianti per servizi pubblici, attrezzature comunali, aree per la gestione e l'erogazione di forniture a rete (Gas, Enel, Telecom, ecc.), aree verdi attrezzate, parchi e giardini pubblici, ecc.;
- dimensionamento;
calcolo automatico, basato sulle perimetrazioni eseguite sulla cartografia informatizzata, della superficie delle aree.

Il trasferimento delle informazioni raccolte con metodologie informatiche ha reso possibile sia una migliore restituzione degli elaborati di indagine come richiesto dalla L.R. 56/77, che un'elaborazione complessa dei dati disponibili; è infatti possibile ottenere e rappresentare i risultati delle elaborazioni in carte tematiche e cartogrammi specifici che evidenzino la distribuzione sul territorio dei fenomeni rappresentati.

I dati principali ed alcuni risultati delle elaborazioni possibili sono raccolti in forma tabellare schematica nell'elaborato "AT1.2 – Schede quantitative e descrittive del patrimonio edificato esistente" a cui corrispondono le tavole cartografiche "AT1.1 che consentono di localizzare graficamente mediante il corrispondente codice identificativo i dati in oggetto.

Atlante delle destinazioni d'uso in atto ai fini agricoli, forestali ed estrattivi

Per l'intero territorio comunale è stata condotta una indagine relativa alle destinazioni d'uso in atto dei suoli. Questa fase ha riguardato la trasposizione sulla cartografia di base in scala 1:10.000 degli studi effettuati dalla Regione Piemonte sulle colture e sull'utilizzo dei terreni ai fini agricoli e forestali.

L'indagine, conclusasi nel corso dell'anno 2001 ha consentito di approfondire e puntualizzare i temi contenuti nei seguenti Allegati Tecnici:

- AT1.1/1-8: Atlante del tessuto edificato esistente del concentrico, alla scala 1:2.000;
 AT1.2/1-2: Atlante del tessuto edificato esistente delle zone IUA, alla scala 1:500;
 AT1.3/1 Schede quantitative e descrittive del patrimonio edificato esistente;
 AT1.3/2 Scheda di indagine delle aree a servizi ed attività private di interesse comune;
 AT2/1-3: Indagine delle opere infrastrutturali esistenti in scala 1:2.000;
 AT3: Atlante delle destinazioni d'uso del suolo in atto a fini agricoli e forestali, relativo all'intero territorio comunale, alla scala 1:10.000.

3.5 L'edilizia residenziale pubblica

Gli interventi di edilizia economica popolare nella città di Susa dal 1950 al 2002 sono stati attuati da Cooperative ed hanno portato alla realizzazioni di 487 alloggi di nuove costruzioni.

Tab: Interventi attuati dal 1950 al 2002 per Edilizia Economica Popolare

Anno	Soggetto autore	Localizzazione	N° di unità abitative	Volume (mc)
1950	INA-CASA (Cotonificio Valle Susa)	Via Montello	8	2.560
1951	INA-CASA (Azienda Elettrica Municipale di Torino)	C.so URSS	6	1.819
1953	I.A.C.P.	Via Fratelli Vallero	32	7355
1959	INA-CASA (Coop. Edilizia 'il tetto segusino')	C.so L. Couvert	15	7.725
	I.A.C.P. (Coop. Edilizia 'Casa Nostra')	Piazza Europa	15	8.096
1960	INA-CASA I.A.C.P.	Via Gravere	24	8.275
1974	I.A.C.P.	C.so Stati Uniti	12	4.571
1975	GESCAL (Coop. Edilizia San Francesco)	Via Donatori di sangue	12	4.454
	I.A.C.P.	Via Fiume	10	3.603
1979	CORIEP	Via Donatori di sangue	48	16.476
	I.A.C.P.	C.so Stati Uniti	63	19.299

1980	EDART (cond. 'I monti')	C.so Stati Uniti	48	18.915
1982	I.A.C.P.	Via Montello	48	15.516
1983	I.A.C.P.	Via Montello	32	8.803
1991	Coop. Edilizia 'Segusium'	C.so Stati Uniti	39	15.966
1993	Coop. Edilizia 'Orsiera'	Via Donatori di sangue	32	9.595
1998	A.T.C.	Piazza Santa Maria Maggiore	14	2.200
2002	A.T.C.	Via Martiri della Libertà	29	6.000

Osservando i dati riguardanti l'edilizia economica popolare si può notare come tra la fine degli anni Settanta e gli inizi degli anni Ottanta, abbiano preso avvio un numero elevato di nuovi progetti. Diversamente avviene invece negli anni Novanta dove vi è una leggera diminuzione.

Ancorché il Comune si sia già dotato negli anni passati di un notevole patrimonio di edilizia pubblica, la Revisione del P.R.G.C. sarà occasione per valutare le effettive esigenze e tarare l'eventuale nuova offerta. Va detto che l'edilizia pubblica, ricomprendendo l'edilizia agevolata, quella sovvenzionata e convenzionata, potrà essere reperita anche con il contributo degli operatori privati in virtù del convenzionamento artt. 7-8 della L.10/77. Ciò nonostante l'Amministrazione ritiene utile prevedere quote di edilizia pubblica in corrispondenza degli interventi di trasformazione più significativi.

33.6 Il patrimonio edilizio esistente e la condizione abitativa

Le caratteristiche del patrimonio edilizio esistente risentono delle diverse condizioni di sviluppo urbanistico degli insediamenti e della particolare morfologia dei luoghi, che spesso ha influito in modo sostanziale sulle tipologie abitative realizzate.

Nel Centro Storico, il tessuto edificato presenta una struttura generalmente addensata di fabbricati di più antica formazione, con interessanti caratteristiche storico - documentarie. Parte del patrimonio esistente, con valenza monumentale e urbanistica, richiederebbe alcuni interventi di recupero e di riqualificazione, a differenza di altri edifici che hanno già dovuto affrontare questa fase.

Allontanandosi dal Centro Storico la situazione cambia in quanto si incontrano strutture di nuovo impianto, ma si può riscontrare l'esistenza del fenomeno di un leggero degrado nelle Borgate e nelle Frazioni. Ci si trova di fronte ad un modesto grado di utilizzazione del patrimonio esistente senza che per questo le aree si configurino anche come luoghi di rarefazione demografica, la zona agricola è un caso significativo.

L'incontro tra le culture alpine locali ed il mondo romano determina il costruirsi di un centro con fisionomia urbana riconoscibile in stretta relazione con il sistema viario. Lo

studio della forma urbana antica si deve misurare con uno scarto tra la qualità delle emergenze monumentali e la mancanza di dati sulla struttura della città.

Studi recenti fanno risalire la costruzione delle mura ad una fase successiva al primo impianto urbanistico. Solamente dal Duecento Susa inizia ad uscire dalla cinta tardoantica, con borghi a prevalente struttura lineare lungo gli assi stradali più importanti.

Il rapporto tra città, strade e area extraurbana resta immutato all'ombra delle fortificazioni sei-settecentesche. Si confermano i tradizionali assi viari, quali: verso il Ponte sul Cenischia, fuori dalla Contrada dei Nobili, verso il Passo di Susa oltre il Castello, oltre piazza Italia verso il Ponte sulla Dora e sotto la Brunetta. Viene a consolidarsi l'aspetto nastriforme delle borgate e della struttura puntiforme dei poli di origine religiosa e si estende l'area urbanizzata ai piedi del Forte di Santa Maria.

Nell'età napoleonica la strada reale abbandona il vecchio tracciato per spostarsi lungo l'attuale strada per il Moncenisio e il forte della Brunetta viene smantellato. Tali cambiamenti tendono a causare una decadenza economica e a creare un nuovo rapporto tra la città stessa e la strada di Francia. Strutturalmente si ha una valorizzazione dell'area tra la Dora e il Cenischia, dove si traccia una nuova strada rettilinea di Torino che tende ad emarginare il nucleo antico medievale. La città di Susa viene interessata marginalmente dalle trasformazioni della linea ferroviaria della Valle (1854) e dall'apertura del tunnel del Frejus (1871). Solo tra la fine Ottocento e l'inizio del Novecento, dopo la saturazione degli spazi dell'antico nucleo e dell'oltre Dora, si radica l'industrializzazione lungo le direttrici viarie di fondovalle e le zone residenziali oltre l'area della stazione. Si può quindi notare che parte dell'edificato prosegue con una logica di aderenza fisica alla rete stradale principale e che il nuovo costruito inizia appoggiandosi alla preesistenza.

Dai dati dell'ultimo Censimento Generale della popolazione (2001), si può rilevare che gli edifici presenti sono 1365 e che 2744 sono le abitazioni occupate da almeno una persona dimorante abitualmente. Il totale delle stanze delle abitazioni occupate è di 8786.

Questi dati evidenziano la consistenza del patrimonio residenziale del Comune ed il suo grado di utilizzo nei suoi valori medi.

L'insieme dei dati relativi al patrimonio edificato esistente, raccolti dal rilievo eseguito per l'intero territorio comunale, sono stati aggregati secondo le diverse condizioni d'uso in atto al momento dell'indagine. I risultati dell'elaborazione evidenziano in patrimonio immobiliare, sinteticamente suddiviso nelle seguenti destinazioni prevalenti:

Tab: Territorio comunale

Destinazione prevalente	Sup. coperta	SUL
Residenza	216322	551616
Attività accessorie alla residenza	77305	73186
Commercio/terziaria	35689	70149
Agricolo	21857	25185
Industria/artigianato	31691	36573
Servizi pubblici	939	673
Servizi privati di interesse collettivo	54182	100947
Edifici non utilizzati	19333	23548

L'indagine è stata eseguita edificio per edificio, rilevando per ciascuno di essi i dati quantitativi relativi alla consistenza fisica e alle destinazioni d'uso in atto, distinti in base alle funzioni prevalenti e a quelle insediative al piano terreno.

Un altro dato di particolare importanza è quello inerente alle condizioni dei sottotetti

Tab: destinazione dei SOTTOTETTI

Destinazione prevalente dei SOTTOTETTI	Sup. coperta	SUI
assenza di sottotetti abitabili	19105	31355
non utilizzato	6675	14066
residenza principale	109338	252011
residenza secondaria	210	378

All'interno del patrimonio immobiliare dell'intero comune bisogna fare anche riferimento anche alle zone IUA e alle frazioni (la suddivisione fatta risulta avere alcune differenze rispetto a quella riguardante l'intero territorio):

Tab: ZONA IUA- Centro Storico

Destinazione prevalente	Sup. coperta	SUL
Residenza	100729	516486
Depositi, ripostigli	5464	5154
Portici, parti comuni	241	493
Autorimesse, box o garage	7842	7354
stalla	82	82
fienile	369	218
Edifici non utilizzati	2209	1555

Tab: ZONA IUA: Frazioni

Destinazione prevalente	COLDIMOSSO		S. GIULIANO		TRADUERIVI	
	Sup. coperta	SUL	Sup. coperta	SUL	Sup. coperta	SUL
Residenza	16429	7913	9801	4597	5385	2483
Depositi, ripostigli	1925	1711	537	561	1902	1262
Portici, parti comuni	214	348	0	21	26	77
Autorimesse, box o garage	1231	1176	343	401	295	450
stalla	92	92	0	0	0	0
fienile	1295	745	54	221	346	243
Edifici non utilizzati	57	295	370	185	868	584

L'analisi di questi ultimi dati informa della diversità che vi è nella composizione del tessuto edificato del Centro storico, dell'intero territorio e delle Frazioni, ad esempio nella mancanza di aree destinate a servizi pubblici proprio in queste ultime.

3.7 Il settore economico

Il tessuto produttivo del Comune di Susa è caratterizzato dalla attuale presenza di imprese, variamente localizzate sul territorio. In particolare si possono riscontrare alcuni casi tipici che ben rappresentano la struttura produttiva del Comune ed il suo evolversi nel tempo:

- l'industria di più antica localizzazione, ubicata già originariamente in un sito molto vicino alle zone residenziali del capoluogo: lo stabilimento dell'ex cotonificio di C.so Couvert; che ha cessato recentemente la propria attività
- le industrie inizialmente più decentrate, come le acciaierie Assa (ormai dismesse), oggi in buona parte attorniate dagli insediamenti residenziali più recenti e quindi di fatto ormai ubicate in contesti urbani consolidati;
- la grande area industriale-artigianale presente nella zona sud-est del territorio comunale, è la zona che si presenta come la più idonea alla destinazione produttiva, sia per essere distante dai contesti urbani residenziali, sia per le opere infrastrutturali esistenti ed in progetto che dispone.

A questa serie di attività produttive, strutturate sul territorio per quanto riguarda il loro accentramento o il loro rapporto con la viabilità esistente, si aggiungono una serie di unità produttive di minore consistenza e vari capannoni sparsi irrazionalmente soprattutto lungo le principali strade di comunicazione (SS.24 e SS.25), i quali comportano spesso pesanti compromissioni del paesaggio agricolo.

Sotto il profilo delle attività insediate, secondo una tendenza ormai consolidata, nel Comune di Susa è anche proseguita la riduzione delle attività industriali, cui si è correlato un incremento delle attività nel settore terziario e dei servizi.

Per quanto riguarda il settore terziario, risulta essere sufficientemente radicato sul territorio comunale, con la presenza di diversi istituti di credito, uffici e attività professionali, prevalentemente ubicati lungo le vie principali. Particolarmente importante è la localizzazione in zona San Giuliano della sede direzionale della Sitaf, della sede della Polizia stradale e delle attività legate alla mobilità (autoporto, piste di guida sicura...)

Con specifico riferimento al settore commerciale si ritiene utile evidenziare che la variazione negativa della popolazione residente (trend negativo 1981/2001 del 6,7%) non ha però significativamente inciso sulla qualità ed offerta di servizi commerciali, considerato il più ampio bacino d'utenza della Città e il fatto che alcuni Comuni minori limitrofi hanno nel periodo incrementato la propria popolazione residente.

Per quanto riguarda la distribuzione del patrimonio edificato, gli sviluppi recenti hanno interessato le zone periferiche del capoluogo e le frazioni; discretamente consistente anche il recupero del patrimonio edilizio esistente nel centro storico e nel vecchio nucleo.

Susa quindi costituisce ancora, sotto il profilo commerciale, un buon punto di riferimento del proprio Circondario, estendendo la sua influenza anche Oltralpe (tradizionale l'affluenza di turisti francesi per il tramite del Moncenisio, del Monginevro e del Frejus) e sino alle zone turistiche forti dell'Alta Valle Susa.

Per quanto riguarda la localizzazione della attività distributive, il centro storico di Susa e l'ambito del "vecchio nucleo" che passa per la Via Roma e le strade vicine, concentrano circa il 60% delle attività commerciali del Comune.

Al di fuori di questo ambito, a parte qualche sporadico insediamento in altre zone (ad esempio nei nuovi insediamenti terziari/artigianali di Traduerivi), è riconoscibile un secondo addensamento, lungo la direttrice di entrata principale alla Città della S.S. 25, in direzione est-ovest in Corso Stati Uniti e nella zona limitrofa circolare e collegata dei Corsi Dalla Chiesa, Via Donatori di Sangue e Via Olivero Pistoletto.

Per quanto riguarda le prospettive di sviluppo urbanistico delineate nel nuovo P.R.G.C., esse confermano essenzialmente le caratteristiche esistenti.

Nell'Allegato D sono riportati i dati statistici desunti dall'"Atlante statistico della Provincia di Torino" riferiti all'anno 2000 per la città di Susa, relativi a: "Imprese del settore terziario", "Imprese e addetti del settore costruzioni", "Imprese e addetti del settore manifattura",.

3.8 L'uso del suolo in atto ai fini agricoli, forestali ed estrattivi

Il Comune di Susa si colloca nella Bassa Valle Susa, al congiungimento delle due strade che portano oltre confine: la Statale per il Moncenisio attraverso la Val Cenischia e la Statale per il Monginevro.

Il territorio comunale è posto alla confluenza del torrente Cenischia con la Dora Riparia che taglia longitudinalmente la città creando così un corridoio naturale ormai privo di vegetazione originaria e ricca di nuclei abitativi, zone produttive e infrastrutture. Il tracciato a cielo aperto dell'autostrada Torino-Bardonecchia (A32) è parallelo al fiume e in

alcune parti corre su terrapieno artificiale costituendo una sorta di quinta per le espansioni lungo il suo percorso. La sezione di valle dove si insedia la città ha un larghezza pressoché costante e vi è un'alternanza di conoidi su entrambe i lati. Il centro abitato di Susa è preceduto da una pausa verde caratterizzata da nuclei minori. Si delinea un paesaggio caratterizzato da estesi spazi aperti verdi che conservano ancora i segni di un territorio agricolo con la presenza di cascine, pascoli e campi.

L'estesa conurbazione Bussoleno-Susa ha risparmiato poche aree agricole nel fondovalle, le parti residue sono coltivate a prati stabili e seminativi, mentre nelle parti più a monte, e specialmente in prossimità del rio Prebec, prevalgono i vigneti. Frequenti le aree degradate per attività estrattive o di cantiere, mentre lungo la Dora si rilevano fasce di incolto.

Il paesaggio di fondovalle è fortemente condizionato dai manufatti autostradali, della ferrovia e soprattutto dall'edificato, più concentrato in prossimità del due centro di Susa e diffuso nelle parti restanti del territorio.

In questo contesto paesaggistico si evidenziano due elementi caratterizzanti:

- da un lato l'emergenza morfologica dell'Orrido di Foresto con le zone di versante circostanti, in cui si osservano gli esemplari sparsi di *Juniperus oxicedrus*;
- dall'altro la percezione della dorsale di Giaglione, che costituisce il primo elemento di bipartizione della valle, segnando, anche visivamente, la transizione tra la bassa e l'alta valle di Susa.

Per quanto riguarda la definizione dello stato naturale dei terreni agricoli si fa riferimento ad un importante studio regionale che ha prodotto La "Carta delle capacità d'uso dei suoli e delle loro limitazioni".

Da questo studio risulta che il Comune di Susa è interessato prevalentemente dalle Classi II e III di capacità d'uso dei suoli ed in minor parte dalle Classi IV, VI, e VII.

La delimitazione delle suddette aree all'interno del territorio comunale di Susa è stata riportata nell'Elaborato AT3 "Atlante delle destinazioni d'uso del suolo in atto a fini agricoli e forestali relativo all'intero territorio comunale" (scala 1:10000).

3.9 I servizi pubblici

Nella fase di indagine sono state rilevate le quantità di servizi esistenti, onde permettere, in fase di progetto, una oggettiva valutazione dei fabbisogni. In particolare, all'interno della riorganizzazione del tessuto edificato o di limitate espansioni, il soddisfacimento di questi avviene mediante diversi meccanismi di acquisizione delle aree servizi, alternativi ai costosi e improbabili espropri

L'indagine, condotta sull'intero territorio comunale, ha inoltre consentito di acquisire informazioni sulla localizzazione puntuale delle aree a servizi al fine di verificarne la distribuzione all'interno del Comune ed in particolare delle zone residenziali, anche di non recente formazione, e valutare il reale soddisfacimento dei relativi fabbisogni.

DENOMINAZIONE SERVIZIO		LOCALIZZAZIONE	SUP. COP	SLP
AREE PER ISTRUZIONE	Ex Scuola elementare Scuola materna ITIS Enzo Ferrari-liceo tecnologico Scuola elementare Ginnasio N. Rosa Scuola media B.Giuliano Scuola elementare Scuola gestita da suore Asilo nido comunale		10390	25393
ATTREZZATURE MILITARI	Caserma carabinieri Caserma vigili Caserma vuota Guardia di finanza Altro		7627	12666
STRUTTURE SANITARIE	U.S.L. A.S.L. Residenza per anziani CUP-ASL Altro		5945	15663
PARCHEGGIO			174	87
ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO	Struttura polivalente tribunale municipio Cattedrale di S. Giusto Chiesa di San Francesco Castello Contessa Adelaide Centro Sportivo Cinema e teatro		9246	15392
AREE A PARCO/ GIARDINO, SPORT, GIOCO	palestra		644	600

Dai dati riportati sul P.R.G.C. Vigente si viene a conoscenza dei servizi esistenti alla metà degli anni Novanta:

DENOMINAZIONE SERVIZIO	SUPERFICIE
AREE PER ISTRUZIONE	24.484 mq
RELIGIOSE	7.990 mq
SOCIO-CULTURALI	10.040 mq
ASSISTENZIALI-SANITARIE	12.446 mq
AMMINISTRATIVE E COMUNI	11.150 mq
VERDE ATTREZZATO	31.175 mq

Da tale analisi emerge la presenza di una buona dotazione di aree, ma in ogni caso , da un esame più puntuale, si possono notare delle carenze riscontrabili in alcuni ambiti del territorio. A fronte di consistente concentrazione di servizi pubblici localizzati in alcune zone del Comune, ne fanno riscontro altre dove la dotazione di questi è sostanzialmente insufficiente. E' proprio in queste zone che vanno ricercate aree idonee da destinare al fabbisogno degli abitanti.

Carenze nella dotazione di servizi vengono inoltre riscontrate nelle frazioni, dove molto spesso non vi è neanche un'attività commerciale per generi di prima necessità, ma i servizi si esauriscono con la presenza di una Chiesa, magari unico punto di socializzazione degli abitanti.

Nell'ambito dei servizi pubblici va comunque detto che il Comune risulta dotato di un importante complesso sportivo, caratterizzato da una facile accessibilità in quanto collocato in posizione centrale rispetto al territorio segusino.

3.10 Gli elementi e i fattori strutturanti del territorio e dell'ambiente

La città di Susa ha uno schema originato alla confluenza di due strade ed è di elevato interesse per la sua stratificazione storica (ligure e celta, poi romanizzata, fino alla vicenda sabauda di confine politico col Delfinato francese) e per l'impianto urbanistico, di connotazione romana nei monumenti emergenti e barocco nel tessuto connettivo.

Il Centro Storico occupa un'area di forma triangolare racchiusa dalle mura segusine, elevate con materiali di recupero da edifici andati in rovina. A nord delimitato dalla Dora, a ovest dalla direttrice Piazza Savoia – Castello e a sud dal corso Unione Sovietica. Il Foro, l'Arco di Augusto e l'Anfiteatro rimangono al di fuori del perimetro fortificato e testimoniano il patrimonio collegato all'impianto romano.

L'insediamento storico della città di Susa comprende anche le espansioni compatte Ottocentesche e Novecentesche lungo la strada Napoleonica (attualmente chiamata SS 25) come ad esempio attorno alla stazione ferroviaria e le prime localizzazioni industriali.

Di Susa è importante il carattere strategico – militare ed è per questo che ai significativi monumenti affianchiamo i resti dei Forti della Brunetta e di Santa Maria, attualmente deturpati dall'aggressione edilizia a sud e dal passaggio dell'autostrada a nord. Tutto ciò è anche da collegare all'assetto dell'antico schema stradale circostante (internazionale attraverso il Monginevro e il Moncenisio) e alla forte presenza del sistema fortificatorio dell'antico "Passo di Susa" verso il Delfinato (Alta Valle di Susa). Ancora leggibili i resti moderni e contemporanei delle "barricades" seicentesche contro Richelieu e Luigi XIII.

Nella struttura urbana all'interno dei confini si può notare che gran parte dell'edificato prosegue con una logica di aderenza fisica alla rete stradale principale e che il nuovo costruito parte appoggiandosi ai segni preesistenti (ad esempio l'edificazione lungo il tratto a valle della statale del Moncenisio).

Significativa è la presenza dei nuclei minori che si formano ai piedi del versante e su conoide quali ad esempio Coldimosso, Traduerivi e San Giuliano. Si tratta di frazioni con schema lineare nate da un insediamento rurale e con uno sviluppo lungo gli antichi tracciati, con filamenti a pettine sempre più saldati all'edificato successivo. Questi nuclei, originariamente rurali, sono oggi costituiti in parte da edifici ristrutturati, in parte da edifici diruti o in stato di abbandono. Si spera che sia sempre maggiore la tendenza ad un recupero di parte del patrimonio edilizio esistente.

Entrando in Susa si notano delle aree che costituiscono corridoi visivi verdi da versante a versante e che sottolineano in modo particolare l'immagine insediativa dei piccoli centri rurali. La zona davanti alla borgata Traduerivi, ai piedi di un conoide, è invece interessata da un insediamento industriale affacciato di fronte all'interporto. E' proprio in queste zone che si sono insediate le attività produttive. L'espandersi dell'industrializzazione all'interno del Comune è da sempre sostenuta dall'importante ruolo ricoperto dalla strada Napoleonica e dalla ferrovia, inoltre non bisogna dimenticare che le strutture produttive sono connesse ai canali derivanti dal fiume.

Da segnalare la notevole valenza naturalistica e ambientale di parte del territorio comunale, in particolare nella zona di confine con Susa e con Bussoleno ai piedi del versante, a seguito dell'individuazione dei Biotopi di interesse comunitario (ai sensi della L.R. 3 aprile 1995, n. 47). Si ha così un sistema di aree sottoposte a tutela ambientale che porta a riconoscere alla zona specifiche potenzialità turistiche nel settore naturalistico e di protezione delle specie autoctone.

Nella fase di indagine sono state inoltre rilevate le quantità di servizi esistenti, onde permettere, durante l'elaborazione del progetto, una oggettiva valutazione dei fabbisogni. In particolare, all'interno della riorganizzazione del tessuto edificato o di limitate espansioni, il soddisfacimento di questi avviene mediante diversi meccanismi di acquisizione delle aree a servizi.

L'indagine, sull'intero territorio comunale, ha inoltre consentito di acquisire informazioni sulla localizzazione puntuale delle aree a servizi al fine di verificarne la distribuzione all'interno del Comune ed in particolare delle zone residenziali, anche di non recente formazione.

Come già sottolineato vi è un importante patrimonio architettonico specifico collegato all'impianto romano con il Foro, l'Anfiteatro, la Porta Savoia, le Terme Graziane e l'Arco di Augusto, al periodo medievale con il Castello della Contessa Adelaide, la Chiesa e il convento di San Francesco, la Cattedrale di San Giusto e il complesso del Priorato di San Saturnino e infine al periodo moderno con strutture mercatali e insediative del centro antico.

3.11 I caratteri edilizi ricorrenti

Il progetto di P.R.G. individua i caratteri edilizi ricorrenti nel patrimonio edificato e li riconosce quali elementi di chiara valenza culturale nel panorama dell'architettura popolare. Questo principio discende dal convincimento che la progressiva degradazione e distruzione del patrimonio ambientale e delle testimonianze non monumentali, condotte anche in anni recenti, debba portare ad una significativa involuzione di tendenza. Solo così sarà possibile salvaguardare l'identità locale e nel contempo garantire un diverso approccio culturale a questo contesto, rivalutandolo anche per coloro che non sono necessariamente del "settore".

I modelli di vita condotti per secoli in queste valli, unitamente alle condizioni geomorfologiche e territoriali, hanno prodotto un'architettura tale da aver sedimentato una serie di caratteristiche peculiari ancora chiaramente leggibili. Il Piano intende introdurre indirizzi normativi che diventino anche postulati per la salvaguardia e la valorizzazione ambientale e paesaggistica del territorio.

L'adozione di una uniformità progettuale esteriore che prevalga costantemente su segni linguistici emergenti, va letta come metodologia finalizzata a riproporre modelli architettonici e urbanistici congruenti con le tradizioni insediative locali.

A torto ritenuti per anni il prodotto di uno sviluppo delle forme aggregative secondo schemi rigidamente spontanei, i nuclei rurali originari sono oggi culturalmente recuperati, attribuendo al mondo contadino che rappresentano "una intenzionalità e uno spessore storico e culturale per nulla inferiore rispetto allo sviluppo dell'architettura urbana".¹

Parallelamente viene anche respinta la teoria evuzionistica, secondo la quale gli sviluppi secolari dell'architettura contadina non rappresenterebbero altro che un riflesso di quanto avvenuto nelle città, da sempre considerate i centri propulsori della cultura e quindi anche dell'evoluzione urbanistica e architettonica.

Testimoniare questo patrimonio scattando fotografie e rilevando "manufatti umili quanto espressivi di stratificazioni di lavoro e di sapienza architettonica può servire a capire in che modo si potrà [...] evitare di perdere irrimediabilmente una identità moltiplicata e autentica, un radicamento con il luogo e lo spazio fisico, con la società e la sua storia"¹.

¹ Vera COMOLI MANDRACCI, l'Architettura popolare in Italia, Laterza, Roma, Bari, 1988

Sono questi gli aspetti che l'individuazione, la salvaguardia ed il recupero dei caratteri edilizi ricorrenti vogliono tutelare per riproporre una gestione complessiva del territorio e dell'ambiente non dissociata dagli interventi possibili sul patrimonio edilizio esistente. La valenza prescrittiva degli indirizzi metodologici e progettuali contenuti nella schedatura costituente l'Allegato "Caratteri edilizi ricorrenti" e dell'esame comparativo con essa per quegli elementi che, non puntualmente rilevati dal Piano in fase di indagine, dovessero emergere dal rilievo dello stato di fatto, va chiaramente in questa direzione.

3.12 Le relazioni transfrontaliere

Susa è l'ultima città prima del confine ed è proprio questo che da sempre ha ricoperto un ruolo di notevole importanza per quanto riguarda i rapporti con i Paesi confinanti, offrendo una via preferenziale per i passaggi più facili di questo tratto di Alpi. Sulle mappe europee sono ancora leggibili le principali vie di comunicazione, che fin dagli albori della Storia hanno collegato i diversi popoli: le strade romane, le vie dei pellegrini e dei mercanti medievali, i percorsi dei gran tours del sei-settecento. Importante Provincia e luogo di transito per la Francia venne chiamata Porta d'Italia.

E' interessante notare come alcune grandi direttrici siano rimaste le stesse: uomini, merci, culture, da secoli trovano in Europa delle linee di flusso privilegiate, questo è leggibile nei pressi dei valichi e delle vallate alpine. Susa con l'autostrada e il tunnel del Frejus sembrano testimoniare il proseguimento di un'opera antica, di quel bisogno di ritrovare fra i popoli europei i luoghi della loro storia comune, piuttosto che le ragioni dei conflitti e della frammentazione. Con l'evoluzione dell'unità europea, quindi con una sempre più stretta integrazione fra le regioni trans-frontaliere, quest'area potrebbe risultare essere un'asse portante.

L'essere una città di confine viene anche testimoniato dalla presenza dell'Autoporto, ove risiedeva la dogana. Attualmente invece non passa inosservata la presenza della Porta d'Italia, dove si cerca di creare una struttura di accoglienza e di informazione per chi si affaccia alla Valle, sia provenienti dal nostro Paese che da quello confinante. Si tratta di una struttura polifunzionale posta allo svincolo autostradale di Susa.

L'IRES Piemonte e il Cemagref hanno da tempo avviato studi congiunti finalizzati ad analizzare le relazioni transfrontaliere e le problematiche economiche e sociali della macroregione delle Alpi Occidentali, racchiusa tra i nodi di Genova, Milano, Ginevra, Lione e Marsiglia. All'interno di questa macroregione è stata poi estrapolata una zona ristretta, più propriamente alpina, corrispondente, per il versante italiano, alle Comunità Montane, mentre per il versante francese a parte dei Dipartimenti più a ridosso delle Alpi. L'area considerata, che esclude alcuni nodi urbani che ne definiscono la perimetrazione esterna, è stata così scelta per dare maggiore rilievo all'area di influenza montana e ai fenomeni che si riscontrano in prossimità delle Alpi Occidentali italo-francesi. Si tratta pertanto della zona dove si registrano i più interessanti aspetti transfrontalieri.

Sotto la denominazione di Alpi Occidentali è stata quindi indicata un'area che si estende per 82.051 kmq, dei quali oltre i 3/5 appartengono alla Francia e soltanto i 2/5 all'Italia. La

regione così definita è considerata un'area "forte" nel contesto europeo sia dal punto di vista economico che per concentrazione di popolazione, attività e capitali. Inoltre è strettamente collegata alle Alpi per il clima, l'idrografia, la storia, la cultura, l'economia. Nel suo complesso la regione delle Alpi Occidentali appare allora positivamente collocata e con buone prospettive di tenuta e di crescita futura.

Dal punto di vista geomorfologico la regione presenta una notevole asimmetria dei versanti: il versante interno è più ripido e termina bruscamente nella pianura Padana, dalla quale parte una serie di valli trasversali con fianchi quasi sempre scoscesi. Il versante occidentale è invece fiancheggiato da un ampio arco prealpino che termina a ridosso della Valle del Rodano. Per le loro caratteristiche ambientali le Alpi presentano poi notevoli risorse sia dal punto di vista paesaggistico che da quello della "biodiversità" della flora e della fauna. La diversa esposizione dei versanti ha comportato anche una netta differenza nel loro utilizzo: quelli esposti a mezzogiorno, favoriti da una buona insolazione, sono tradizionalmente i più adatti all'agricoltura e agli insediamenti; quelli esposti a mezzanotte sono per lo più coperti di boschi e oggi utilizzati per le piste di sci.

L'area considerata presenta un buon sistema della mobilità che appare tuttavia differenziato al suo interno. Ad una estesa articolazione della rete ferroviaria e stradale si riscontra una disomogenea distribuzione di quella autostradale, maggiormente diffusa nella parte italiana e nei Dipartimenti settentrionali francesi.

La macroregione delle Alpi Occidentali contava all'inizio degli anni Novanta una popolazione di circa dieci milioni di abitanti, sempre in crescita se raffrontata con i dati dei censimenti italo-francesi a partire dal 1971. In un ventennio, infatti, si è registrata una crescita costante valutabile complessivamente in oltre il 12%. La densità di popolazione, tenuto conto della vasta estensione della catena alpina è assai alta in entrambi i paesi, ma specialmente nella parte italiana della regione dove raggiunge il valore di 156,78 ab/kmq.

All'interno dell'area, nella zona più propriamente alpina, la distribuzione dei centri abitati discende dalla morfologia del territorio: alla rarefazione delle zone più alte della catena montuosa fanno riscontro due allineamenti pedemontani, che sottolineano l'asimmetria dei versanti. Su quello italiano, infatti, dove mancano le Prealpi, i centri si spingono fino a ridosso dei rilievi dando origine a un "fronte di porte alpine" costituente l'asse di sviluppo pedemontano; lungo quello francese, invece, sono maggiormente distribuiti lungo le valli sia alpine che prealpine. I due allineamenti sono poi collegati tra di loro da altri minori che seguono le valli trasversali alla catena.

La maggior parte dei comuni ha una popolazione inferiore ai 1000 abitanti, in particolare sul versante francese, dove questi rappresentano i 2/3 del totale. Significativa, su entrambi i versanti, è poi la fascia dei Comuni fra i 1000 e i 5000 abitanti, costituita da oltre 1000 centri, equamente suddivisi.

Caratteristica importante della popolazione è anche la sua età. In entrambi i Paesi gli adulti e gli anziani sono più numerosi dei giovani. Tuttavia, la classe di popolazione da 0 a 5 anni è meno ristretta in Francia che in Italia, a dimostrazione di una maggiore vitalità demografica; al contrario la fascia compresa tra i 24 e i 54 anni, che fornisce la maggior parte degli attivi, è proporzionalmente più numerosa in Italia che in Francia.

La dinamica demografica, però, pur registrando l'incremento complessivo del 12% di cui si è detto in precedenza, è molto diversa fra i due Paesi. Mentre la popolazione francese è cresciuta in un ventennio di circa 450.000 unità, grazie al saldo naturale ampiamente positivo e a un saldo migratorio quasi triplo rispetto a quello italiano, quella italiana si è ridotta di circa 200.000 unità. Qui, il saldo naturale ampiamente negativo non è stato ancora compensato dal saldo migratorio positivo. In particolare, in Italia appaiono in declino anche i Comuni con meno di 1000 abitanti e non solo i centri maggiori, come invece avviene sull'altro versante delle Alpi in base ad un andamento demografico ormai diffuso e consolidato nei paesi industrializzati occidentali.

Restringendo e approfondendo ulteriormente la zona di indagine, si rileva come alla crescita riscontrata nell'area metropolitana torinese (ma non nel capoluogo) faccia seguito una larga fascia di comuni con saldo naturale negativo e migratorio positivo o negativo, ma che comportano sempre un declino demografico. Sono, questi, i comuni della Bassa Valle di Susa e di parte dell'Alta Valle dove non si risentono gli effetti dell'attrattività turistica. In Alta Valle, invece, si riscontrano situazioni di crescita analoghe a quelle d'oltralpe, con comuni con saldo naturale e migratorio positivi o con saldo naturale negativo e migratorio positivo.

Per quanto concerne il comparto dell'economia e del lavoro, bisogna in primo luogo rilevare un fatto positivo: nel suo complesso l'economia della macroregione risulta assai diversificata. All'inizio del decennio i tassi di disoccupazione erano assai simili nei due Paesi, ma con notevoli differenze fra zona e zona: in particolare nella parte alta della catena alpina. Mentre in Francia gli indici di disoccupazione dei comuni frontalieri sono quasi sempre sotto il 3% della popolazione totale, in Italia gran parte di essi supera il 5%, soprattutto in provincia di Torino. Indici più bassi si hanno soltanto in Valle d'Aosta e in alcune valli del cuneese settentrionale. In Francia, invece, risulta molto evidente la correlazione tra i bassi tassi di disoccupazione e l'occupazione nel settore del turismo alpino. L'esame della specializzazione economica fa rilevare, infatti, in questi comuni una netta preponderanza del settore terziario.

L'agricoltura riveste ancora una notevole importanza nella regione, anche se in entrambi i versanti la percentuale di occupati sulla popolazione attiva (6,11% per la parte italiana; 4,24% per la parte francese) è inferiore alla media nazionale. Nella parte montuosa del territorio si può rilevare come le attività agricole integrano ancora oggi i redditi della popolazione residente nelle zone più disagiate.

All'interno di questo contesto generale emergono due dati fondamentali: la riduzione della superficie agricola utilizzata e del numero delle aziende. Tale decremento interessa entrambi i Paesi, ma coinvolge maggiormente il versante italiano, che registra una diminuzione quasi doppia rispetto alla Francia. E' interessante osservare come le situazioni nei due Paesi siano particolarmente differenti per la fascia montana: in Italia si è avuto un notevole calo della superficie agricola accompagnato anche dalla diminuzione del numero delle aziende; mentre in Francia, dove la riduzione del numero delle aziende è pressoché uguale, la diminuzione della superficie agricola è stata minima. Questa particolare dinamica implica come all'effettivo abbandono di terre in Italia abbia fatto da riscontro in Francia un loro accorpamento.

Il decremento di superficie agricola e la perdita di aziende nella fascia montana del territorio è soprattutto dovuta a fenomeni di “marginalizzazione economica” e di degrado demografico (spopolamento, invecchiamento della popolazione), assai più gravi sul versante delle Alpi italiane che in quello francese. In pratica nel complesso dell’intera regione è possibile osservare una correlazione inversa tra utilizzazione del suolo e indice di vecchiaia, che mette in evidenza come le aree più coltivate siano anche le più giovani dal punto di vista demografico.

L’esame della distribuzione delle attività produttive nella macroregione fa emergere, inoltre, l’esistenza di forti poli di attrazione. Nella parte italiana queste attività sono particolarmente concentrate nella fascia pedemontana alpina, con massimi nell’area metropolitana torinese. La parte francese presenta una distribuzione più sparsa nella quale tuttavia è molto evidente la differenza tra il nord e il sud del Paese. I valori più alti si riscontrano nell’area di Grenoble e di Lione e lungo la valle del Rodano. Si notano poi prolungamenti verso l’interno lungo le valli dell’Arve, dell’Isère e dell’Arc.

All’interno dell’arco alpino si individuano, in corrispondenza dei bacini turistici, alcune “aree transfrontaliere omologhe”, quali quelle del Monte Bianco con Chamonix, il Gran Paradiso e la Vanoise con la Val d’Isère, Briançon-Bardonecchia.

Nell’ambito del settore terziario rivestono notevole importanza tutte le attività relative al commercio e quelle legate all’attrattività turistica. I dati disponibili evidenziano una notevole differenza tra la struttura commerciale dei due Paesi. Nella parte francese del territorio, infatti, a un numero di punti vendita che sono circa un terzo di quelli italiani, fa riscontro un numero di addetti per unità quasi triplo, a conferma di una maggiore polverizzazione e arretratezza della struttura del commercio nella parte italiana. Diversa invece la situazione francese dove le attività, pur molto diffuse sul territorio, si concentrano maggiormente in certe zone; solo alcuni comuni interni dell’area alpina ne sono privi, dimostrando così la diversa organizzazione territoriale di questo settore nelle zone d’oltralpe.

Una caratteristica delle Alpi Occidentali è la presenza di numerose località turistiche, che tuttavia non sempre sono sfruttate al meglio, soprattutto nella parte orientale della regione, in territorio italiano. Nella zona alpina, infatti, si trovano indici relativi al numero di occupati nel settore della ricettività che si mantengono alti lungo tutto il versante occidentale, in corrispondenza di una specializzazione del terziario.

In Francia inoltre l’indice è relativamente elevato in prossimità dei parchi del Vercor, des Ecrins, du Queiras e Mercantur; lungo il versante orientale invece, pur in presenza di potenzialità ambientali analoghe, gli indici sono più bassi, anche se superiori alla media della regione. Qui, però, le potenzialità turistiche assumono una particolare importanza soprattutto per le zone più disagiate della montagna, dove potrebbero indurre la creazione di nuovi posti di lavoro e permettere un equilibrato sviluppo locale.

La dotazione alberghiera, sia in valore assoluto che in rapporto alla popolazione, risulta più alta in Francia che in Italia. Ai 258.126 posti letto in albergo nella parte francese, corrispondenti a 5,33 ogni 100 abitanti, ve ne sono soltanto 143.812 sul versante italiano pari a 2,92 ogni 100 abitanti. Bisogna inoltre tener conto della diversa organizzazione

turistica dei due paesi: in Francia, a differenza dell'Italia, sono molto diffuse le "case collettive per vacanze", utilizzate soprattutto dalle famiglie o dai gruppi organizzati di scolaresche per i quali in Italia vengono invece utilizzati gli alberghi. La distribuzione di questi segue ovviamente quella degli addetti al settore: nella regione alpina si riscontra allora una dislocazione che segue la linea di cresta e si prolunga in entrambi i Paesi lungo le valli principali. All'interno di questa emergono l'area di Chamonix e del Monte Bianco in Francia, alla quale fa riscontro la buona dotazione dell'Alta Valle d'Aosta e di parte dell'Alta Valle di Susa.

Le seconde case, usate per villeggiatura, hanno in entrambi i Paesi una distribuzione nel complesso più diffusa di quella degli alberghi (c.f.r. fig. 6.3. – Seconde case per vacanze). In Italia sono molto numerose specialmente in corrispondenza dei comprensori sciistici, mentre in Francia il versante alpino è interessato al fenomeno entro una più vasta area di diffusione che raggiunge la parte sud della macroregione. In Francia poi ancora più che in Italia, si avverte l'influenza delle aree urbanizzate e della facilità di accesso al sistema di distribuzione delle seconde case. Un allineamento compatto è infatti visibile ai piedi delle Prealpi occidentali e lungo le vie di penetrazione valliva, come le valli dell'Isère, dell'Arc, della Durance, della Drôme e del Verdon, tutte aree in cui l'ambiente è uno dei punti di forza, ma presenta anche una potenzialità da preservare.

La catena delle Alpi unisce infatti alla varietà dei paesaggi una fauna e una flora particolarmente interessanti, talvolta insidiati da uno sviluppo turistico che ha modificato notevolmente l'ambiente alpino, un tempo utilizzato soltanto per i suoi boschi e gli alpeggi. Per salvaguardare l'ambiente, oltre all'emanazione di norme finalizzate al contenimento degli agenti inquinanti, sono stati creati parchi e riserve naturali. Istituiti nelle aree di pregio paesaggistico e di interesse floro-faunistico, integrano gli obiettivi di protezione territoriale con una politica orientata a preservare il patrimonio naturale della regione in armonia con il suo sviluppo.

In Italia fin dal 1922 venne istituito il Parco Nazionale del Gran Paradiso e dopo il 1970 sono sorti numerosi parchi regionali; in Francia furono create, a partire dagli anni Trenta, numerose aree protette e negli anni Sessanta i parchi nazionali, tra i quali quello della Vanoise nel 1963. Nel 1991 con la Convenzione di Salisburgo è stata affermata l'importanza di "una politica globale di preservazione e protezione delle Alpi", considerate un patrimonio dell'umanità.

La macroregione delle Alpi Occidentali è particolarmente ricca di aree protette, localizzate prevalentemente lungo la catena alpina e la fascia pedemontana. Essa comprende 5 parchi nazionali, dei quali 2 nella parte italiana e 3 in quella francese; questi ultimi includono anche aree di stretta protezione del patrimonio naturalistico per la conservazione delle specie e lo studio scientifico, con alcune limitazioni per l'accesso al pubblico. I 12 parchi naturali e regionali italiani e i 5 parchi regionali francesi hanno invece un ruolo di protezione del paesaggio naturale e di fruizione da parte del pubblico che si accompagna allo sviluppo di attività compatibili con l'equilibrio dell'ambiente. La regione comprende inoltre altri tipi di aree protette, di difficile comparazione tra i due Paesi, come le riserve naturali o quelle che rispondono a criteri fissati da accordi, convenzioni o direttive internazionali.

Numerose aree protette sono transfrontaliere e danno origine a numerosi programmi di collaborazione come quelli tra il Parco Nazionale del Gran Paradiso e il Parco Nazionale della Vanoise o, più a sud, tra il Parco Regionale dell'Argentera e il Parco Nazionale del Mercantour. Manca, invece, una connessione diretta nella zona centrale della catena alpina, corrispondente proprio all'Alta Valle di Susa.

Nonostante i notevoli passi in avanti fatti recentemente da parte italiana, risulta ancora macroscopico il divario esistente: a fronte di 20 aree protette in territorio italiano, corrispondenti a 161.839 ha, fanno riscontro 26 aree in territorio francese, corrispondenti però a ben 776.912 ha, a dimostrazione della diversa politica ambientale attuata nei due Paesi anche a livello nazionale.

In definitiva l'analisi di questo territorio permette di individuare complessivamente alcuni segnali significativi a sostegno di nuove tendenze. In particolare l'incremento demografico dei piccoli e medi comuni alpini francesi a cui corrisponde il declino dei centri del versante italiano, ma anche la crescita e il radicamento dei distretti turistici. Restano tuttavia marcate asimmetrie in parte dovute all'esistenza del confine di Stato, e quindi ancorate ai diversi aspetti storico-culturali, in parte dovute alla morfologia del territorio.

4 Gli Obiettivi e le scelte strategiche del P.R.G.C.

La necessità di dotare la città di Susa di un nuovo Piano Regolatore è nata dall'esigenza di adeguarsi a nuovi criteri e filosofie rispondenti alle mutate esigenze del territorio ed alla più recente cultura urbanistica. Le suddette esigenze non traevano origine solo dalla constatazione del progressivo esaurimento dello strumento urbanistico in vigore, ma anche da altri due dati di fondo.

Innanzitutto il quadro di programmazione delle grandi infrastrutture di collegamento tra Italia e Francia, la progettazione e l'inizio dei lavori per la linea AV/AC Torino –Lione, nonché le opportunità di sviluppo offerte dall'evento Olimpico Torino 2006 hanno cambiato le prospettive di sviluppo della città che deve adeguare la sua situazione urbanistica ad esigenze non solo più legate ad un ordinario sviluppo edilizio.

In sostanza la città di Susa si trova di fronte all'alternativa tra il cogliere pienamente le possibilità di crescita aperte dai nuovi collegamenti e dalle nuove opportunità di sviluppo, procedendo nel contempo a garantire un corretto inquadramento ambientale degli stessi, ed il divenire semplice corridoio di scorrimento veloce tra la Francia e la Pianura Padana.

Il secondo elemento di novità riguarda il ruolo di Susa nel sistema regionale piemontese. Con gli anni '80 entra in crisi il sistema economico tradizionalmente basato sulla grande fabbrica (le industrie tessili e le acciaierie), sulla centralità di Torino e sulla marginalizzazione dei territori non gravitanti sulla metropoli.

Come afferma il primo rapporto triennale redatto dall'IRES (Istituto Ricerche Economico Sociali del Piemonte) "Scenari del Piemonte del 2000": "La scena socio-economica piemontese è stata storicamente cotrassegnata da un difetto di pluralismo, dovuto alla forte polarizzazione presente tanto nel tessuto delle imprese quanto nel quadro istituzionale. Oggi questa polarizzazione si sta attenuando grazie alla comparsa di un numero rilevante di attori intermedi, oggettivamente interessati alla negoziazione su risorse e prospettive controllabili in ambito locale o regionale, e ciò conferisce risorse politiche ai processi di governo territoriale".

Nello stesso rapporto si richiama la ripresa di protagonismo delle città medie e si rileva come la radicale trasformazione economica di questi ultimi anni si sia trasformata in una straordinaria opportunità di crescita per le aree non gravitanti su Torino, per la piccola e media impresa e per il settore dei servizi e del terziario-commerciale.

La Variante Generale ha come obiettivo prioritario una reimpostazione delle scelte di pianificazione territoriale, idonea ad assicurare la coerenza tra gli obiettivi pubblici, anche a scala sovracomunale, e la necessità di individuare soluzioni progettuali appropriate ad alcune problematiche ed esigenze definite sia nell'ambito pubblico che privato, sia nelle aree di nuovo impianto che in quelle consolidate.

Gli Obiettivi del P.R.G.C. di Susa sono schematicamente così individuabili:

1. Recuperare e rafforzare l'identità di Susa,

2. Riaffermare e rivalutare il ruolo della città quale centro dei servizi (terziario-direzionale), favorendo l'insediamento di funzioni strategiche, valorizzando la presenza delle realtà produttive;
3. Rafforzare il ruolo di polarità urbane dei nuclei rurali;
4. Perseguire la qualità dell'abitare e del vivere;
5. Sviluppare e qualificare la città su valori ambientali;
6. Recuperare l'identità del suolo agricolo;
7. Dotare Susa di un P.R.G.C. che si attuabile concretamente;
8. Ridistribuire le capacità edificatorie liberate dall'area Assa individuando anche altre aree per l'edilizia residenziale sia pubblica che privata;
9. Controllare la qualità dello sviluppo urbano;
10. Potenziare e razionalizzare il sistema della mobilità e l'accessibilità;
- 11.Cogliere le nuove opportunità di sviluppo offerte dall'assetto infrastrutturale che si stanno definendo a livello regionale e nazionale (Torino 2006);
12. Rafforzare l'offerta turistica della città e del territorio.

L'Amministrazione comunale ha quindi voluto individuare concretamente tali obiettivi per poterli perseguire anche attraverso una gestione adeguata delle risorse pubbliche, per trasformare le occasioni strategiche in opportunità reali di riqualificazione e rinnovamento da perseguire anche con il contributo degli operatori privati. Le sinergie che potranno effettivamente manifestarsi nel campo della gestione del territorio, sulla base delle linee guida operate dall'Ente pubblico, avranno così la capacità di diventare elementi di riordino urbano.

4.1 Indirizzi programmatici e contenuti della revisione del P.R.G. – Schema Direttore

La lunga fase di preparazione del Piano, dovuta a ragioni non solamente tecniche, ha consentito di individuare con maggiore certezza due momenti fondamentali del nuovo corso di pianificazione: da una parte l'enucleazione degli elementi veramente strutturanti del quadro territoriale e socioeconomico, vale a dire le invarianti del Piano sul quale si sono poggiate tutte le scelte di organizzazione territoriale e sulle quali si dovranno basare eventuali successive varianti, e, dall'altra parte, la saldatura non traumatica fra le previsioni e gli effetti del vigente piano regolatore e quelle del nuovo.

La costruzione di uno Schema Direttore (elaborato P1.1/a) ha costituito dunque il primo e principale impegno di questo progetto, in modo da poter guardare ogni successiva scelta attraverso un quadro di coerenza, di priorità e di complementarietà indispensabili in un lavoro così complesso.

In ultimo lo schema direttore costituirà un utile punto di riferimento nella fase controdeduttiva, quando sarà essenziale valutare il parere degli osservanti ed eventualmente apportare le modifiche al piano senza perdere di vista la sua intima struttura ed i suoi nessi di coerenza.

Con il nuovo Piano Regolatore vengono dunque fissati gli elementi portanti dell'intero assetto territoriale, alcuni traendoli dalla sua storia e dal suo sviluppo recente, altri assumendoli come nuovi punti di forza per un programma di lungo periodo.

Le varie proposte progettuali individuate a questa scala, sono state oggetto di valutazione con l'Amministrazione comunale in modo da individuare univocamente le scelte di indirizzo da assumere nel P.R.G.

I principali elementi di riassetto funzionale del territorio proposti dal P.R.G.C. sono riassumibili nei seguenti punti programmatici:

- recupero e riqualificazione urbanistica dei nuclei originari;
- realizzazione di nuove aree a servizi;
- individuazione di aree di nuovo impianto da realizzarsi sia tramite P.E.C. che Permesso convenzionato;
- previsione di aree artigianali-commerciali;
- potenziamento dell'attrattività turistica mediante l'individuazione di aree a destinazione ricettiva;
- valorizzazione delle aree di riconosciuta valenza paesaggistica e ambientale;
- salvaguardia delle zone di pregevole interesse naturalistico con individuazione di specifiche aree di tutela della flora e della fauna.
- Area SITAF "Annibale 2000": localizzazione di una struttura commerciale servizi per utenti autostradali.
- Area ASSA: recupero funzionale dell'area con interventi finalizzati all'insediamento di edifici a prevalente destinazione residenziale, in cui è previsto l'insediamento anche di attività commerciali e terziarie e di attività al servizio delle residenze. Viene individuata un'area destinata a parcheggio pubblico di attestamento al Centro Storico.
- Area Stazione FS: previsione di trasformazione dell'attuale tratta ferroviaria Susa/Bussoleno in linea metropolitana leggera.
La trasformazione urbanistica dell'area della stazione ferroviaria finalizzata alla qualificazione ed integrazione del servizio pubblico su ferro e gomma. L'intervento si prefigura come una struttura polifunzionale tipo "movicentro". Il P.R.G.C. individua aree pubbliche per la eventuale localizzazione delle fermate, rinviando ad uno Studio di fattibilità più puntuale;
- Area Caserma Cascino: trasformazione dell'area e degli edifici militari dimessi per la realizzazione di una struttura ricettiva;
- Area dell'ex Polveriera: rinaturalizzazione dell'area;
- PIP: perimetrazione delle aree produttive/artigianali facenti parte del PIP previste dal P.R.G.C. Vigente, scaduto nel Dicembre del 2001;
- Forte delle Brunetta: area finalizzata alla qualificazione ed integrazione dei servizi offerti alla città. Recupero degli edifici esistenti ai fini ricettivi;
- Piazza d'Armi: riqualificazione dell'area con realizzazione di parcheggi pubblici

I punti programmatici riguardanti la riqualificazione, l'integrazione, il completamento o il nuovo impianto del tessuto edilizio vanno viste, nel presente Progetto, come "piano di offerta" di una pluralità di opzioni insediative riguardanti anche i nuclei originari e rivolte sia alla residenza che ad altre attività.

Sulla base di tali obiettivi, discussi durante la formazione del Piano, sono state individuate scelte progettuali concretizzate attraverso la localizzazione puntuale di aree urbanistiche e tracciati viari, indici e prescrizioni normative.

4.2 Le scelte strategiche del Progetto Definitivo di PRGC

Le scelte strategiche del nuovo Piano, delineate già in fase Preliminare e individuate nello Schema Direttore (P.1.1/a) hanno come punto di partenza la nuova filosofia del ruolo della città sul territorio.

La funzione di Susa nel ruolo di “Porta della Valle Susa” va quindi costruita con politiche concrete attente allo sviluppo complessivo del territorio ed in primis quello della realtà segusina.

Tale consapevolezza ha portato l’Amministrazione ad attivarsi attraverso una intensa attività di programmazione territoriale (Varianti, scelte infrastrutturali, Protocolli d’intesa, Piani di Settore) sostanzialmente coerente alle linee innovative che sottendono il nuovo PRGC. In particolare la metodologia della concertazione ha caratterizzato l’elaborazione di tutte le scelte più rilevanti nella convinzione che un’attività complessa come la programmazione della crescita di una città non possa limitarsi né al passivo recepimento delle richieste dei privati, né alla pretesa di dirigere le scelte in assenza di un forte rapporto con le realtà sociali ed economiche.

In particolare il Comune di Susa ha individuato quattro aree strategiche per l’assetto urbanistico ed il futuro sviluppo della città, in cui si rinnova l’offerta di polarità nei confronti dell’asse strategico Torino-Lione (corridoio 5):

1. l’area di proprietà SITAF (CC/01), in cui vengono proposti 30.00 mq di Sul per destinazioni terziarie;
2. l’area di trasformazione intorno alla Stazione (TT/01), per cui atti di Programmazione sovracomunale (PIA Torino 2006) hanno già anticipato l’attuazione del PRGC, attraverso accordi (Protocollo d’intesa) tra l’Amministrazione Comunale e la proprietà al fine realizzare gli interventi finanziabili sul DOCUP 2000-2006 della Regione Piemonte.
3. l’area ex ASSA (TR/01), in cui il PRG offre l’opportunità di colmare quello che era diventato ormai “un vuoto urbano” con l’obiettivo di perseguire la qualità dell’abitare e del vivere nel senso di qualità urbanistica ed edilizia, sociale, ed ambientale.
4. l’area dell’ex Autoporto di proprietà Consepi (TP/e-02a-b), in cui sono previsti insediamenti di attività terziarie e commerciali, contestualmente alla realizzazione di aree per standards urbanistici private ma gravate da uso pubblico.

Proprio nella fase intercorsa tra l’adozione del Progetto Preliminare di PRG (DCC n. 37 del 24/09/2004), la sua pubblicazione, le osservazioni presentate dai privati, la loro

disamina e le controdeduzioni (si veda la Relazione di Controdeduzione) alle stesse per addivenire al Progetto definitivo, si sono verificate modifiche ed integrazioni volte ad un affinamento dell'impianto urbanistico e delle scelte strategiche per la città di Susa, in particolar modo in relazione alle suddette aree.

In fase di controdeduzione l'Amministrazione Comunale ha inteso valutare con maggiore definizione gli interventi relativi a quattro aree "strategiche" e deliberare degli indirizzi programmatici che dovranno guidare l'attuazione urbanistica degli interventi. Si riportano in sintesi i contenuti delle Delibere "programmatiche" del Consiglio Comunale:

1. l'area di proprietà SITAF (CC/01)

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 53 del 18.10.2004 sono stati stabiliti i seguenti indirizzi cui l'Amministrazione comunale si atterrà per la definizione urbanistica relativa al Centro polifunzionale integrato "SusaDue" proposto da SITAF Spa (zona CC/01):

- Mantenimento delle funzioni e cubature previste dall'originario progetto preliminare redatto dall'arch. Maggiora ed in quello presentato con l'Osservazione al P.R.G.C., per strutture destinate, nel rispetto alle esigenze di mercato, a Ricettività alberghiera, Centro congressi, Ristorazione, Spazio Commerciale, Servizi di assistenza al turismo, Servizi di assistenza per gli affari, aree espositive e di promozione (escluse le strutture di grande distribuzione).
- Progettazione ed esecuzione di strutture con forme e altezze anche diverse dal progetto originario purché compatibili con le esigenze degli insediamenti confinanti.
- Progettazione di strutture compatibili con interventi di recupero estetico e ambientale dell'area dello svincolo autostradale.
- Evoluzione del progetto tale da garantire le migliori prospettive di sviluppo economico e turistico per la Città anche in funzione delle Olimpiadi del 2006.
- Partecipazione di rappresentanti del Comune di Susa alla Commissione di valutazione del progetto e dell'accordo di programma, con partecipazione della minoranza consiliare;
- Integrazione con le aree degli impianti sportivi, l'area PIP, comprendente il Centro Servizi di assistenza al traffico internazionale ed il Centro regionale per la sicurezza stradale dell'area dell'ex aeroporto. Collegamento delle strutture al territorio e alla Città per visite al suo patrimonio storico artistico e archeologico.
- Redazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo, Piano Particolareggiato ovvero Piano Esecutivo Convenzionato, in modo tale che il Comune mantenga la regia delle scelte urbanistiche definitive, assicurandosi così la garanzia che le infrastrutture che si realizzeranno, non costituiscano un fatto avulso dal contesto della Città, ma si integrino per fornire ricadute economiche ed occupazionali. Per tale scopo potrà venire utilizzato lo strumento dell'Accordo di programma;
- Revisione della questione degli espropri delle aree, rispetto alla destinazione per fini non strettamente connessi alla viabilità;
- realizzazione delle rotonde stradali di collegamento con la viabilità ordinaria della S.S. 25 e della S.S. 24;
- area verde di servizio al traffico e alla viabilità nei pressi delle nuove strutture;
- definizione di attività commerciali non concorrenziali con il commercio segusino locale;

- richiesta di anticipazione alla fase 1 della realizzazione del Centro congressi.

2. l'area di trasformazione intorno alla Stazione (TT/01),

Preso atto che, in una serie di incontri avviati dalla fine dell'anno 2002, dapprima con i tecnici delle sedi di Torino delle Ferrovie, ed infine con i vertici romani della Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., è stata definita una bozza di piano per la riqualificazione urbana delle aree ferroviarie di Susa (riepilogata nello schema di protocollo d'intesa del 6 ottobre 2004 inviato da RFI Spa) il cui contenuto si riporta in sintesi:

- la valorizzazione e riqualificazione delle aree passa attraverso una procedura ad evidenza pubblica per la cessione di una parte delle aree di proprietà delle Ferrovie, utilizzabili e sfruttabili urbanisticamente secondo le indicazioni già oggi inserite nella variante di revisione generale del PRGC in itinere;
- la definizione delle modalità, dei contenuti di dettaglio, delle tempistiche e del bando per questa individuazione di un investitore, saranno definiti da un gruppo di lavoro congiunto tra la Città e le Ferrovie, che definirà anche la convenzione definitiva tra le due parti stipulanti il protocollo d'intesa;
- nel protocollo d'intesa è già inserita la cessione di una parte delle aree di RFI per i servizi e gli scopi pubblici che sono negli scopi dell'Amministrazione comunale (parcheggio e relativa viabilità, allargamento del Corso Couvert, terminal di interscambio "treno-autobus" (si veda in merito la planimetria di massima allegata, che definisce un'area della superficie complessiva di circa 9.000 mq.);
- per detta area è prevista la cessione anticipata al Comune, rispetto al bando ad evidenza pubblica, per consentire la realizzazione, in tempo utile (30 giugno 2005), degli interventi di riqualificazione urbana e del contesto turistico della Città, che sono stati finanziati a valere sul PIA Torino 2006 e sul DOCUP 2000-2006 della Regione Piemonte;
- l'area ceduta anticipatamente al Comune per scopi pubblici verrà imputata a cessioni e standards urbanistici per l'intervento complessivo. In caso di esito favorevole dell'iter ipotizzato, la cessione ed acquisizione al Comune avverrà a titolo gratuito, essendo compensata RFI Spa da quanto ricaverà dalla vendita complessiva delle rimanenti aree, per cui è prevista dal PRGC una possibilità di sfruttamento edilizio. Il protocollo d'intesa prevede che, in caso di esito negativo del bando ad evidenza pubblica alla scadenza del 30 giugno 2006, il Comune si impegna a corrispondere il prezzo relativo alla sola area ceduta all'uso pubblico, previa stima giurata, garantendo questo impegno con una fideiussione;
- in ogni caso, per addivenire alla stipula formale del protocollo d'intesa (necessaria come disponibilità delle aree al momento della indizione della gara per l'appalto dei lavori di riqualificazione della zona, finanziabili sul DOCUP 2000-2006) sarà necessario definire, sulla base della volontà politica espressa nel presente deliberato, l'esatto impegno finanziario e costituire i relativi vincoli e fideiussioni sul bilancio comunale, con specifica deliberazione.

3. l'area ex ASSA (TR/01)

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 52 del 18.10.2004 sono stati stabiliti i seguenti cui l'Amministrazione comunale si atterrà nel regolare e pianificare l'utilizzo dell'area delle ex acciaierie ASSA:

- in prima istanza, recepire la soluzione temporanea proposta dal TOROC, per il deposito degli autobus, qualora si giunga ad un accordo tra l'organizzazione delle olimpiadi e la proprietà;
- di valutare in seconda istanza una soluzione alternativa, per il periodo olimpico, in regione Polveriera o in altre parti del territorio;
- di valutare, in sede di esame delle osservazioni al PRGC, con un attento esame tecnico dei professionisti incaricati, un moderato aumento di capacità insediativa, rispetto al progetto preliminare, che lo renda più compatibile economicamente, tenuto conto dei limiti imposti dalla Regione. In ogni caso dovrà essere salvaguardata la viabilità come sinora prevista, il raccordo tra le due statali, la previsione di verde urbano inserita nell'area. Potrà essere prevista la possibilità di intervenire su più lotti successivi.

4. l'area dell'ex Autoporto di proprietà Consepi (TP/e-02a-b)

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 54 del 18.10.2004 sono stati stabiliti i seguenti indirizzi cui l'Amministrazione comunale si atterrà per la definizione urbanistica dell'area dell'ex Autoporto, in riferimento anche alle osservazioni fatte da CONSEPI Spa sul progetto preliminare del P.R.G.C.

- circa l'area, la stessa verrà suddivisa in due sub ambiti (Servizi di Guida Sicura e "Truck Station"). Un terzo ambito riguarderà le aree per standards urbanistici a servizio dei due sub ambiti: all'interno di questo le aree (6.000 mq) saranno private ma gravate d'uso pubblico, con oneri manutentivi a carico della Consepi Spa;
- il regime dei suoli e dei reciproci obblighi e doveri per l'utilizzo di questa area a standard urbanistici sono rinviati ad una apposita successiva convenzione;
- il Consiglio comunale da mandato alla Giunta per sviluppare in tal senso la trattativa con Consepi Spa sulla bozza di convenzione.

4.3 Il sistema delle infrastrutture e dei trasporti

Il territorio comunale di Susa è attraversato da due arterie di rilevanza nazionale: la S.S. n. 25 e la S.S. n. 24 del Valico del Monginevro. Quest'ultima, in particolare, costituisce una delle direttrici internazionali italo-francesi, ossia il collegamento diretto Torino-Grenoble e Torino-Marsiglia e segue sostanzialmente, ancora oggi, l'antico tracciato romano.

In corrispondenza alle due strade statali sorge l'attuale capoluogo la cui posizione risulta così essere caratterizzata anche da un forte traffico di attraversamento.

Dalle indagini preliminari e dalle richieste emerse in sede locale, viene riscontrata la necessità di modificare alcune porzioni di viabilità sia nelle vicinanze del centro del capoluogo che nel resto del territorio.

Le modifiche generali individuate sono riassumibili nei seguenti punti :

- 1- Immissione del traffico autostradale su S.S. n 24 e S.S. n 25 mediante la creazione di nuove rotonde;
- 2- Creazione di una nuova rotonda in prossimità di C.so Stati Uniti e C.so Della Chiesa;
- 3- Creazione di una nuova rotonda in prossimità di C.so Della Chiesa e la S.S. n 24;
- 4- Agevolare l'immissione agli sportivi e facilitare i collegamenti viari tramite zone d'ingresso e di uscita per risolvere i problemi sia all'interno dell'area che di collegamento con il Centro;
- 5- Modificare la viabilità a servizio della Stazione;
- 6- Eliminazione del ponte degli Alpini sostituito dalla viabilità per l'Area ASSA;
- 7- Miglioramento della viabilità a servizio dell'Ospedale;
- 8- Modifiche di via Brunetta in relazione al recupero dell'ex polveriera;
- 9- Miglioramento viabilità Borgata Brayde;
- 10- Miglioramento collegamento vicinanze del Cimitero di Mompantero,
- 11- Revisione ed ampliamento ponti in Borgata Traduerivi;
- 12- Previsione di piste ciclabili con viste panoramiche;
- 13- Passerella che attraversi il Torrente Cenischia;

Per quanto riguarda infine i problemi legati alla viabilità urbana, la Variante propone alcuni interventi, per lo più ricadenti all'interno di aree di nuovo impianto residenziale sottoposte a Strumento Urbanistico Esecutivo, volti alla riorganizzazione o al completamento di alcune parti del sistema viario che sono oggi poco razionali o frammentate come per esempio nella Borgata Chiodo.

4.4 Suolo urbano e destinazioni d'uso

Al fine di contribuire al superamento delle attuali difficoltà economiche degli Enti Locali è obiettivo fondamentale e prioritario della Variante trovare i meccanismi per l'acquisizione delle aree per servizi pubblici che, nel rispetto della legislazione vigente, gravino nella minor misura possibile sulle risorse pubbliche.

Le indagini svolte hanno rilevato la presenza di diverse zone destinate dal P.R.G. vigente a servizi pubblici ad oggi non ancora realizzate né acquisite dal Comune, talvolta situate anche nelle aree marginali o residuali degli interventi di espansione edilizia. Sulla base di queste cessioni a titolo gratuito di aree per servizi, senza gravare così sull'intervento pubblico valutazioni, il Piano ha inteso ridefinire queste aree consentendo interventi di nuovo impianto da sottoporre a S.U.E..

Tali aree sono distribuite sul territorio comunale: si potrà dunque cogliere l'occasione della loro trasformazione urbanistica per conferire ai nuclei abitati un limite maggiormente definito e percepibile. Per quelle collocate in zone libere ma interne agli insediamenti, la realizzazione di questi interventi darà anche modo di completare l'edificato esistente senza consumare ulteriore suolo non ancora urbanizzato e offrire altresì servizi a quelle aree già edificate che ne sono prive.

Al fine di favorire la reale fattibilità urbanistica degli interventi proposti, le Norme Tecniche di Attuazione hanno valutato la possibilità di attuazione secondo modalità alternative:

- a) realizzazione mediante Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.);
- b) realizzazione subordinata a Progetto Guida voluto da almeno il 51% dei proprietari dell'area interessata, che preveda soluzioni progettuali anche alternative al P.E.C. proposto dal Piano e consenta l'edificazione di nuovi fabbricati per comparti.

Per i P.E.C. proposti, tuttavia, le scelte progettuali adottate prevedono sempre soluzioni di ridotte dimensioni funzionalmente indipendenti e quindi realizzabili anche in fasi successive.

Per consentire l'edificazione di singoli fabbricati anche al di fuori di uno Strumento Urbanistico Esecutivo e per venire incontro a specifiche esigenze riscontrate in sede locale, il Piano ha individuato poi ulteriori Aree Residenziali di completamento Edilizio (CR.I.) e Urbanistico (CR.II).

Per quanto riguarda la necessità di sviluppo delle attività produttive locali, il Piano individua inoltre specifiche Aree Artigianali per rispondere all'esigenza di avere, da parte degli artigiani ed imprenditori del luogo, delle aree per il deposito di attrezzi, macchine, ponteggi ecc... Le nuove aree a destinazione artigianale-commerciale previste lungo le principali direttrici di viabilità, sembrano soddisfare pienamente le esigenze degli imprenditori e degli artigiani

Particolarmente importanti per Susa risultano poi essere i vasti impianti legati all'Autoporto ed alle piste per la "Guida sicura" di cui è previsto il potenziamento proprio in funzione dell'importanza che essi rivestono a livello regionale e per l'ambito segusino in particolare.

Analogamente vengono previste Aree a destinazione ricettiva con il fine di incrementare l'attrattività turistica del Comune.

Significativa infine la dotazione di servizi pubblici, per i quali è prevista una accurata distribuzione sull'intero territorio comunale finalizzata, per quanto possibile, a garantire il raggiungimento di un soddisfacente equilibrio complessivo.

4.5 Insediamenti Urbani aventi carattere Ambientale

Il Progetto di P.R.G., per le aree classificate come "Insediamenti Urbani aventi carattere Ambientale" (Zona I.U.A.) ai sensi dell'Art. 24 della L.R. 56/77, muove dalla constatazione che i nuclei originari in quota e di fondovalle presenti nel territorio comunale rivelano peculiari caratteristiche di insediamento che devono essere salvaguardate e valorizzate attraverso normative specifiche.

I nuclei individuati, di carattere originariamente rurale, costituiscono insiemi di indubbio valore storico-documentale, dove la presenza di elementi tipizzanti conferisce le spiccate valenze dell'architettura popolare montana.

Sono questi, pertanto, gli ambiti che il Piano Regolatore ha ritenuto meritevoli di segnalazione e tutela anche mediante l'adozione di prescrizioni normative volte ad eliminare situazioni in essere che risultano in contrasto con le caratteristiche tipologiche ricorrenti e con le tradizioni insediative locali.

Tra le problematiche emerse all'interno della zona I.U.A., rivestono particolare rilevanza le seguenti:

- a) il recupero e la riqualificazione urbanistica dei nuclei originari in quota e di fondovalle con interventi sul patrimonio edificato che consentano una utilizzazione secondo modalità abitative attuali;
- b) il recupero delle caratteristiche edilizie e ambientali in alcune parti dell'edificato attraverso il ripristino e l'adozione di quegli elementi edilizi ricorrenti tipici delle tradizioni insediative locali;
- c) la necessità di dotare alcuni nuclei in quota di adeguate aree per servizi, garantendo nel contempo una maggiore fruizione degli spazi pubblici anche con la realizzazione di percorsi pedonali;
- d) la salvaguardia del contesto ambientale.

Per tutti gli ambiti sono stati dunque individuati, a seguito di specifiche e sistematiche indagini conoscitive sul tessuto edificato, condotte edificio per edificio, meccanismi normativi molto puntuali, applicabili ad ogni singolo fabbricato esistente: tale scelta metodologica è stata ritenuta la più adatta all'esigenza di salvaguardia dei luoghi e alla chiara individuazione delle diverse scelte progettuali e contemporaneamente di più facile gestione sia per gli operatori che per l'Amministrazione pubblica.

Anche nella zona I.U.A. il P.R.G. prevede la possibilità di ampliamenti e l'utilizzo del sottotetto; individua puntualmente gli edifici da tutelare e gli elementi caratteristici e di pregio, gli edifici per i quali è possibile la demolizione in quanto privi di valori storici e documentari. Alcuni Piani di Recupero (P.d.R.) sono previsti esclusivamente laddove la complessità degli interventi e il coinvolgimento di più proprietà richiedono un preventivo coordinamento progettuale e una eventuale compensazione dei valori economici derivanti dall'intervento. In tal senso la normativa relativa ai P.d.R. è alternativa a quella generale prescritta in tutta la zona I.U.A. e che rimane applicabile qualora i Piani stessi non siano attuati; ciò allo scopo di permettere ugualmente interventi edilizi puntuali laddove non sia possibile raggiungere un preventivo accordo fra tutti i proprietari. I P.d.R. sono inoltre previsti per zone in cui le caratteristiche del tessuto edificato non appaiono omogenee con quelle del contesto storico: in tali casi i P.d.R., e in particolare gli incentivi volumetrici ad essi associati, hanno anche il compito di promuovere una concreta riqualificazione delle aree oggetto di intervento e di riflesso anche dell'intero nucleo originario.

Per favorire il recupero delle caratteristiche ambientali dei nuclei dove è concentrato il patrimonio edificato originario, il P.R.G. agisce inoltre attraverso l'individuazione puntuale di quegli edifici per i quali è opportuna la sostituzione con contestuale possibilità di ricostruzione della volumetria sullo stesso sedime o con obbligo di ricostruzione su un sedime diverso. Parallelamente vengono prescritte specifiche norme volte ad assicurare una uniformità estetico-architettonica che prevalga su eventuali segni linguistici emergenti

così da ripristinare o mantenere le caratteristiche ambientali originarie dei nuclei rurali alpini.

4.6 Tutela ambientale

Il territorio comunale di Susa, laddove mantiene inalterati gli aspetti delle tradizioni insediative locali e non presenta uno sviluppo edilizio disomogeneo, fa parte di un sistema ambientale complesso caratterizzato dalla complementarità fra il paesaggio rurale o di valenza naturalistica e il contesto edificato.

Il Piano intende quindi promuovere azioni volte non solo alla mera salvaguardia degli ambienti ritenuti di maggiore valenza naturalistica, ma anche promuovere il mantenimento e il rafforzamento delle attività agricole e del turismo naturalistico. La consapevolezza della necessità di una valorizzazione complessiva del territorio comunale, anche sotto l'aspetto ambientale e paesaggistico, emerge pertanto chiaramente dalla lettura delle scelte del Piano, le cui caratteristiche risultano essere finalizzate anche ad una corretta usufruibilità dell'intero territorio.

A questo proposito durante la stesura del Piano si fa riferimento a molti provvedimenti legislativi:

- D.Lgs. 42/04 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” Parte II “Beni culturali” già 1089/39;
- D.Lgs. 42/04 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” Parte III “Beni Paesaggistici” già 1497/39;
- L. R. 45/89 vincolo idrogeologico,
- L. 431/85 “ legge Galasso “, sulla salvaguardia delle sponde fluviali e delle aree umide;
- L. R. 35/95 schedatura immobili con caratteristiche architettoniche;
- PS267 Piano straordinario per le aree a rischio idrogeologico molto elevato;
- L.R. n° 56 del 5/12/1977, art. 27 ‘ Fasce e zone di rispetto ’
- L.R. n° 56 del 5/12/1977, art. 29 ‘ Sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti e dei canali’
- L.R. n° 56 del 5/12/1977, art. 24, il P.R.G. ‘ individua, sull'intero territorio comunale, i beni culturali ambientali da salvaguardare, anche se non individuati e vincolati in base alle leggi vigenti. Gli edifici segnalati ai sensi dell'art.24 sono frutto di un confronto tra le segnalazioni contenute nel piano vigente e una indagine compiuta sul territorio. Si tratta quindi d edifici di interesse storico-artistico ed edifici di interesse documentario.
- Legge Quadro in materia di incendi boschivi n. 353 del 21/11/2000 (art. 10: per le zone di bosco distrutte o danneggiate dal fuoco dispone che *non si potrà dare destinazione diversa da quella in atto prima dell'incendio per almeno quindici anni...*)

All'interno della zona agricola il P.R.G.C. individua le aree caratterizzate dalla localizzazione di Biotopi (L.R. 47/95) che riguardano ambiti di elevato valore naturalistico e paesistico .

Tra questi ambiti vengono annoverati i seguenti biotopi che interessano il territorio comunale di Susa, già segnalati dalla Regione Piemonte (ed individuati nelle Tavole di Piano P2 con apposita simbologia):

- Biotopo di interesse comunitario IT1110055 ARNODERA-COLLE MONTABONE
- Biotopo della Riserva Naturale dell'Orrido di Foresto e Stazione di Juniperus Oxycedrus di Crotte-S. Giuliano

All'interno di questa sottozona è stato inoltre compreso l'ambito della Riserva Naturale Speciale dell'Orrido di Foresto e Stazione di Juniperus Oxycedrus di Crotte S. Giuliano istituita con L.R. 12/98.

5 Il dimensionamento del piano

Sono stati assunti come punti qualificanti di riferimento per il dimensionamento del Piano Regolatore Generale i seguenti elementi:

- la dinamica demografica e la consistenza edilizia consolidatasi nel tempo;
- i criteri di dimensionamento adottati dal Piano Regolatore Generale vigente e dalle sue successive varianti ;
- i criteri di dimensionamento suggeriti dalla L.R. 56/77;
- le previsioni future di sviluppo.

Di seguito vengono analizzate le differenti situazioni che hanno condotto allo stato di fatto attuale e si esplicitano le principali ipotesi sulle quali si fonda il dimensionamento complessivo del presente Piano.

5.1 La capacità insediativa prevista dal Piano La capacità insediativa residenziale teorica (CIRT) della Variante Generale al P.R.G. vigente viene costruita sulla base dei seguenti criteri applicati a ciascuna zona urbanistica, direttamente riferibili all'accorpamento del territorio comunale per parti omogenee in cui la zona urbanistica si viene a collocare, ovviamente modificate rispetto a quelle attualmente previste ma ad esse riconducibili per caratteristiche fisico-morfologiche e per posizione nel tessuto urbano:

- zone I.U.A. : l'unico intervento di ampliamento è condizionato dall'attuazione del PdR indicato in cartografia; esso comporta l'incremento di **6 abitanti**; l'effetto eventuale dovuto al recupero dei manufatti esistenti sarà valutato in una fase successiva.
- zone BR.I., BR.I/s, BR.II: sono considerate aree a capacità insediativa esaurita, in ambiti consolidati del territorio.
Per le zone suddette, di estensione complessiva pari a 360.871 mq, vengono quindi confermate le Sul esistenti ed i relativi abitanti insediati; i possibili e limitati interventi ammessi dalle normative di P.R.G.C. sono riconducibili alle seguenti casistiche:
 - utilizzo del sottotetto in applicazione dei criteri di cui alla L.R. 21/98: l'incremento è trascurabile, e comunque previsto, ammesso e regolamentato dalla legge regionale citata;
 - interventi di ampliamento-completamento attuabili mediante PdR nelle zone BR.I/s. In tale zona, di superficie territoriale di 103.900 mq complessivi, sono consentiti nel rispetto di specifiche prescrizioni gli interventi edilizi citati sulla base di un indice fondiario medio pari a 0,69 mq/mq. Tenuto conto della densità abitativa esistente già molto elevata, si ritiene che gli ampliamenti e/o completamenti a mezzo di PdR si circoscrivano a poche aree urbanistiche limitando l'incremento di capacità insediativa a **70 abitanti**.
 - interventi nella zona BR.II/p sono esauriti e di conseguenza non generano altra capacità edificatoria.
- zone BR.III/e, BR.III/t, BR.IV, BR.V: sono considerate aree urbanisticamente consolidate, in quanto nel loro insieme definiscono complessivamente il principale

tessuto edificato residenziale del Comune di Susa (con riferimento al capoluogo e alle concentrazioni edilizie di più recente impianto sorte spontaneamente senza l'impiego di strumenti attuativi).

In esse è tuttavia riconoscibile una marginale necessità di ampliamento edilizio necessaria a soddisfare esigenze familiari fisiologiche o per innescare una razionalizzazione della viabilità finalizzata ad ordinare parte del tessuto urbano.

Per la zona BR.III/e e BR.III/t, complessivamente estesa a circa 478.205 mq di superficie fondiaria, il Piano consente, tramite incrementi in percentuale sul volume esistente o degli indici fondiari rispetto al P.R.G. del 1991, maggiori potenzialità edificatorie per soddisfare le esigenze precedentemente edificate.

Per la zona BR.IV (153.180 mq di superficie fondiaria), si è in presenza di aree caratterizzate da un originale impianto rurale, che nella maggioranza dei casi risulta già trasformato verso un'utilizzazione urbana. Il P.R.G. conferma le volumetrie in esso presenti con la possibilità di trasformare quelle parti edilizie ancora inutilizzate.

Per la zona BR.V (226.384 mq. di superficie fondiaria), si è in presenza di aree caratterizzate da un'edificazione a bassissima densità, inserite in un paesaggio di pregio naturalistico ed ambientale. Anche per questa zona il PRGC conferma le volumetrie in essa presenti con piccoli ampliamenti.

Ancorché gli interventi edilizi ammessi in tali zone risulteranno prevalentemente finalizzate al miglioramento e riqualificazione degli alloggi esistenti mediante modesti ampliamenti, non è escluso che una limitata quota della capacità edificatoria complessiva porti alla realizzazione di nuove unità immobiliari (per sopraelevazione o per frazionamento), con un conseguente incremento del carico urbanistico. A tale proposito si stima un possibile incremento complessivo equivalente a **220 abitanti**.

- zone CR.I e CR.I/c: sono considerate aree caratterizzate da un'edilizia residenziale diffusa e isolata, prevalentemente di recente formazione. Proprio per queste loro caratteristiche il Piano ritiene consolidate tali zone, consentendo soli piccoli ampliamenti e completamenti edilizi.

In questo caso, tenuto conto dell'indice fondiario previsto dal P.R.G., la capacità edificatoria complessiva attribuita a queste aree è di circa **185 abitanti**, per una SUL di 8795 mq.

- zone CR.II e CR.II/c: sono invece costituite da lotti interclusi inseriti in ambiti di territorio edificati; le ridotte dimensioni dei lotti e la presenza delle opere di urbanizzazione consentono di definire tali zone di completamento.

Per tali aree il Piano consente la conclusione del processo urbanistico dell'ambito urbano. Complessivamente risulta una Sul di 18537 mq per complessivi **527 abitanti**.

- zone CR.III: costituiscono le vere aree di nuovo impianto previste dal P.R.G. Collocate ai margini dell'edificato esistente o lungo le principali arterie esse tendono a risolvere importanti problemi di riassetto territoriale ed infrastrutturale o a dare maggiore continuità e coerenza alle porzioni di abitato in cui si collocano. Per le aree CR.III sono stati individuati diversi indici di edificazione per meglio cogliere le caratteristiche delle zone in cui sono inserite.

In tutte le aree è prevista la possibilità di realizzare solo edilizia residenziale.

Dalle Schede d'Area predisposte al riguardo si ottengono i seguenti dati complessivi per la zona CR.III:

- SUL complessiva: 16.609 mq (a destinazione residenziale);
 - capacità insediativa aggiuntiva (CIRT): **475 abitanti**;
- zone TR: riguardano parti del territorio da trasformare verso una destinazione prevalentemente residenziale. Nelle zone sono previsti **289 abitanti** aggiuntivi per una SUL minima a destinazione residenziale di 9117 mq, rispetto alla capacità edificatoria massima, compresa la quota terziaria, di 18.234 mq di SUL; nell'area TR-01 è prevista una quota di residenza pubblica nella percentuale del 40% della SUL, pari a mq 7293.
- zona TT: riguardano parti del territorio da trasformare verso una destinazione prevalentemente terziario-commerciale. Nelle zone è prevista una CIRT di non più di **185 abitanti** aggiuntivi per una SUL a destinazione residenziale di 3.527 mq, su una SUL complessiva di 7.054 mq comprendente anche gli usi non residenziali. Nell'area TT-01 è prevista una quota di residenza pubblica nella percentuale del 15% della SUL, pari a circa mq 1.000.
- zona TP/c: all'interno della zona TP/c è stata individuata l'area TP/01 per la quale si prevedono interventi originanti una SUL massima complessiva di 3.850 mq, dei quali 535 mq per residenza e quindi una CIRT di **15 abitanti**.
- zone EE.: vengono confermati gli abitanti esistenti al momento dell'adozione della presente variante al P.R.G. in quanto dalle indagini condotte in loco non risulta prevedibile un incremento di capacità insediativa residenziale. Sotto quest'ultimo aspetto va sottolineato che la zona EE/ep consente il mantenimento delle attività artigianali e/o produttive eventualmente già presenti alla data di adozione del progetto preliminare del P.R.G.

Complessivamente dunque l'incremento di capacità insediativa residenziale teorica (CIRT) relativo alla Variante Generale del P.R.G. di Susa risulta dal seguente prospetto:

- zona I.U.A	06 abitanti
- zona BR.I/s	70 abitanti
- zone BR.III/e, BR.III/t, BR.IV, BR.V	220 abitanti
- zone CR.I, CR.I/c	249 abitanti
- zone CR.II, CR.II/c	527 abitanti
- zona CR.III	475 abitanti
- zona TR	289 abitanti
- zona TT	185 abitanti
- zona TP/01	15 abitanti

per un totale di 2036 abitanti/vani equivalenti aggiuntivi.

- All'interno della CIRT complessiva di 2036 vani/abitanti, 205 vani/abitanti sono destinati all'edilizia residenziale pubblica.

Considerando quindi i 6567 abitanti residenti all'ottobre 2001 (dati Anagrafe comunale da Censimento) la capacità insediativa dell'intero P.R.G.C. risulta essere pari a 8.603 abitanti.

L'incremento di capacità insediativa residenziale teorica relativo alle sole aree di espansione e di completamento del nuovo P.R.G. di Susa può essere diversificato a seconda che sia rivolto al soddisfacimento

1. **dei fabbisogni pregressi:** 288 abitanti teorici aggiuntivi derivano da interventi previsti dal PRGC Vigente e non ancora attuati, che il nuovo Piano conferma
2. **della domanda aggiuntiva locale:** circa 650 abitanti teorici aggiuntivi, pari a circa il 10% dei residenti esistenti ($6.567 \times 0.10 = 656,7$ abitanti) soddisfano la domanda aggiuntiva locale, strettamente legata all'obiettivo strategico del PRGC di affermare il ruolo della città quale centro di servizi e di terziario, favorendo l'insediamento di funzioni strategiche e valorizzando la presenza delle realtà produttive.

A giustificazione di quanto precisato al precedente punto 2 vanno sottolineati due fattori non trascurabili:

- che parte dei residenti che provengono dalla CIRT prevista dal P.R.G.C. vigente per l'area TR/01 (ex-Assa) sono stati ridistribuiti sul territorio attraverso la ricerca di nuove aree residenziali (CR.II e soprattutto CR.III) (si veda l'art. 6.3 delle presenti NTA).
- l'incremento di capacità insediativa residenziale teorica relativo alle sole aree di espansione e di completamento trova giustificazione nelle scelte urbanistiche strutturali e strategiche che il PRGC (si veda il cap.4 della presente Relazione) ha effettuato in relazione alle attività differenti dalla residenza, individuando le seguenti zone di nuovo intervento:
 - zona DI: si riferisce ad aree destinate ad attività produttive di nuovo impianto, estese ad una superficie territoriale di 102.610 mq, che consente la realizzazione di 51.304 mq di SUL.
 - zona DM: rappresenta un'area di tipo misto, terziario e commerciale (per una percentuale massima del 25%) e produttivo e artigianale (per una percentuale minima del 75%) di nuovo impianto, estesa ad una superficie territoriale di 94.329 mq, che consente la realizzazione di 56.596 mq di SUL
 - zona CC-01: si riferisce ad un'area destinata ad attività terziario-commerciali di nuovo impianto, estesa ad una superficie territoriale di 69.868mq, che consente la realizzazione di 20.960 mq di SUL.
 - zona TP/c: all'interno della zona TP/c è stata individuata l'area TP/01 per la quale si prevede un intervento originante una SUL massima complessiva di 3.850 mq, dei quali 2890 per attività ricettive.

- TP/e: all'interno della zona TP/e sono state individuate le aree TP/e-02a e TP/el-02b relative area dell'ex Autoporto in cui sono previsti 30.000 mq di SUL di terziario per Servizi di Guida Sicura e "Truck Station"
- zone TR, TT: ogni area consente la realizzazione di attività commerciali e terziarie secondo le seguenti quantità:
 - TR : Sul max = 20.828 mq
 - TT : Sul min = 12.909 mq
 per un valore complessivo di 33.737 mq

Alle quantità edificabili con destinazione produttiva si devono inoltre sommare i contributi provenienti dalle zone urbanistiche consolidate e di completamento BC, BM, BI, IC, le quali, consentono di realizzare 36.693 mq di Sul di attività produttive e 52.729 mq di Sul di attività terziarie e commerciali.

5.2 I servizi pubblici

La dotazione delle aree destinate ai servizi pubblici, così come previste dal P.R.G. vigente è risultata quasi interamente utilizzata a seguito anche dell'esaurirsi dei contenuti programmatici del Piano.

Si evidenzia che la disponibilità di aree per standard pubblici di cui all'art. 21 l.u.r 56/77, è valutabile in 641.024 mq, comprendendo in questi gli standards al servizio della residenza e delle altre attività insediate sul territorio.

Nella parte successiva del presente capitolo vengono esplicitati i criteri di calcolo della C.I.R.T. e della quantità minima di standards richiesti per legge.

Successivamente viene effettuato il confronto con la quantità di servizi previsti dal nuovo Piano ed infine verificata la rispondenza di tali dati urbanistici con le indicazioni di legge.

Tenuto conto di queste considerazioni di partenza l'analisi del nuovo Progetto di P.R.G. evidenzia una capacità insediativa complessiva ed una dotazione di standard così articolati:

1. C.I.R.T. residenziale:

(abitanti esistenti ott. 2001 + incremento: 6567 + 2036) = 8.603 ab.

2. Attività produttive e artigianali (sup. territoriali):

• esistenti (BI, BM)	=	169.103 mq
• progetto (DI, DM, TT/01)	=	<u>225.155 mq</u>
Totale		394.258 mq di superficie territoriale

3. Attività commerciali e terziarie (mq di SUL):

• esistenti (IC, BC, BMx0,3)	=	49.477 mq
• progetto (DM, TR, TTx0,4 ,TT/01, CC/01)	=	<u>110.601 mq</u>
Totale		160.078 mq di Sul

Dalla sintesi delle capacità insediative previste dal P.R.G. consegue la valutazione dello standard minimo di legge calcolato come segue:

1. Residenza:

• 8.603 ab. x 25/mq/ab = 215.075 mq

2. Attività produttive:

• Esistenti : 169.103 x 0,1 = 16.910 mq

• Progetto: 225.155 x 0,2 = 45.031 mq

3. Attività commerciali e terziarie

• Esistenti: 61.846 x 0,8 = 49.477 mq

• progetto n.i.: 110.601 x 1 = 110.601 mq

Totale 437.094 mq di standard minimo (art. 21)

A fronte di questa richiesta minima di standard il Piano prevede la seguente quantità di aree a servizi puntualmente individuate (standard ex art. 21 punto 1) l.u.r., 56/77):

a1) aree per servizi pubblici esistenti esistenti o vincolate dal nuovo PRGC (SP.I): **262.411 mq**, così suddivisi:

- 8.422 mq per l'istruzione (SP.I/i);
- 37.191 mq per il parcheggio (SP.I/p, SP.I/pp);
- 73.217 mq per le attrezzature di interesse collettivo (SP.I/a);
- 40.785 mq per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport (SP.I/v);
- 102.796 mq per servizi pubblici e attrezzature comuni (SP.I)

a2) aree per servizi pubblici in progetto: **94.943 mq**, così suddivise:

- 0 mq per l'istruzione;
- 18.262 mq per il parcheggio;
- 8.475 mq per le attrezzature di interesse collettivo;
- 57.880 mq per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport;
- 10.326 mq per servizi pubblici e attrezzature comuni

Il Piano non ritenendo vincolanti le destinazioni d'uso attribuite alle singole aree al servizio degli insediamenti residenziali, consente la variazione delle percentuali all'interno della quantità complessiva prevista.

b) aree per servizi pubblici (SP.I) da dismettere all'interno degli S.U.E (CR.III, TT, TR, DI, DM, TP, CC):

- zone CR.III: mq 19.601
- zone TT mq 20.207
- zone TR mq 18.795

- zone DI	mq 20.522
- zone DM	mq 27.676
- zone TP/c	mq 20.903
- zone TP/e-02a/b	mq 31.560
- zone CC	mq 20.960

totale: mq 180.224

Per un totale (a1+a2 + b) di (357.354 + 180.224) = mq 537.574

Nell'ipotesi della completa attuazione del Progetto di Piano lo standard urbanistico (art. 21 l.u.r. 56/77) riferito ai 8.603 abitanti complessivamente insediabili sull'intero territorio comunale risulta quindi pari a:

- **(mq 537.574 – 222.019 (standard relativi alle altre attività)) / 8.603 ab = 36,67 mq/ab.**
di standard.

Si tratta di uno standard più elevato del minimo richiesto per legge (25 mq/ab) che consente di dare effettiva operatività al meccanismo di monetizzazione degli standards, prevista nella sua regola generale dall'art. 6 delle NTA e come scelta specifica di alcune zone urbanistiche.

Va in ogni caso sottolineato come la maggior parte dell'onere per l'acquisizione della maggior parte degli standard previsti non spetterà alla pubblica Amministrazione, in quanto la quota (b) di 180.224 mq proviene da dismissioni gratuite all'interno di S.U.E., non rinunciabili per una migliore organizzazione dei nuovi insediamenti e della città.

Tali aree entrano progressivamente a far parte del patrimonio pubblico e contribuiscono alla realizzazione dei servizi che ancora mancano nel Comune oppure verranno a costituire una riserva fondiaria utile per guidare lo sviluppo futuro dell'abitato.

5.2.1 Reiterazione dei vincoli

In alcuni casi il progetto ha ritenuto necessario riproporre l'individuazione, in tutto o in parte, di aree a servizi già presenti nel P.R.G.C. vigente.

Consapevoli delle conseguenze relative al pronunciamento della Corte Costituzionale n. 179 del 20/05/99 in merito alla previsione e sulla gestione dei vincoli urbanistici, i casi di reiterazione sono stati limitati ai casi strettamente necessari al compimento delle previsioni del P.R.G.C. vigente, così come rettificata dalla presente Variante Strutturale.

Nella formazione della presente Variante, acquisiti gli approfondimenti di indagine e le verifiche effettuate in collaborazione con gli Uffici Comunali, si sono individuate le aree a servizi pubblici, esterne alle previsioni di trasformazione mediante S.U.E. già presenti nel P.R.G.C. vigente e riproposte dal progetto definitivo della revisione di P.R.G.C. e descritte nella successiva Tabella.

Sotto il profilo numerico la reiterazione parziale o totale delle previsioni di aree a servizi (zona S- zona destinata a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale, ex. Art. 21, L.R.56/77) coinvolge un numero limitato di aree, potendo considerare soddisfacente il livello di attuazione dei servizi pubblici comunali nell'arco di validità del P.R.G.C. vigente.

Per le aree confermate nella loro destinazione e di cui si reitera il vincolo di esproprio, la tabella riepilogativa esprime le motivazioni che ne hanno giustificato tale decisione progettuale.

Nell'elenco seguente quindi è stata riportata la motivazione sintetica che ha condotto alla loro riproposizione.

Aree a servizi, di proprietà privata, per le quali si conferma la classificazione.

Numero area	Zona urbanistica	coordinate	Motivazioni della reiterazione della destinazione a servizi
0363	SP.I/p	G-09	L'area risulta compresa in un ambito commerciale, dove gli spazi a servizi risultano limitati e delimitati dal Corso Stati Uniti da un lato e dalla ferrovia dall'altro. Tale area risulta quindi di vitale importanza per la fruizione degli spazi commerciali esistenti.
0378	SP.I/a	H-10	L'area si colloca lungo la Strada Statale n. 24 del Monginevro, all'altezza dell'incrocio con la Strada Provinciale del Colle delle Finestre passante per Meana. Su tale area si potrebbero installare attrezzature per l'attesa di autobus di linea, data l'importanza della localizzazione.

6 Il sistema generale degli insediamenti

La spiccata caratterizzazione morfologica e insediativa del territorio comunale ha guidato le scelte progettuali del P.R.G., sottolineandone gli aspetti peculiari. Con questa premessa il Piano si è quindi proposto di cogliere tutti quei suggerimenti che, anche in continuità con la strumentazione urbanistica vigente, possono consentire una efficace razionalizzazione, sia sotto l'aspetto funzionale che ambientale, del territorio urbanizzato.

In questo senso sono stati ritenuti strutturanti quegli interventi sulla viabilità e sul territorio in generale rivolti a perseguire specifici obiettivi di riassetto urbanistico; essi sono sintetizzabili nei seguenti punti:

- integrazione del sistema veicolare di scorrimento con la realizzazione di nuove rotonde. La razionalizzazione della viabilità intorno al capoluogo, deve essere vista come uno degli obiettivi prioritari da raggiungere con il quale sarà di riflesso possibile attuare anche una riorganizzazione dei percorsi interni al centro abitato. A questa scelta progettuale si aggiunge poi quella, non secondaria, di garantire il miglioramento dei collegamenti con i nuclei frazionali presenti nel territorio comunale anche per consentire il verificarsi delle condizioni per un loro fattivo recupero abitativo;
- recupero e riqualificazione urbanistica dei nuclei frazionali attraverso interventi che consentano, da una parte, l'utilizzazione degli edifici secondo standards abitativi moderni e funzionali e, dall'altra, il ripristino delle caratteristiche tipologiche tipiche delle tradizioni insediative locali;
- aumento e diversificazione dell'offerta di aree per gli interventi artigianali e commerciali, promuovendo una contestuale migliore organizzazione dell'impianto urbanistico;
- trasformazione delle aree militari dismesse in favore della residenza e del terziario con contestuale riqualificazione del tessuto urbano circostante;
- rafforzamento della dotazione di servizi sull'intero territorio comunale;
- recupero, valorizzazione e difesa dell'ambiente agricolo e naturale con particolare riferimento delle zone di notevole valenza paesaggistica e ambientale.

Particolare attenzione è stata rivolta inoltre all'individuazione dei meccanismi d'acquisizione concreta di aree per servizi pubblici e per la loro urbanizzazione, nell'obiettivo di non gravare sulla finanza pubblica ma costituire diretto e contestuale complemento degli interventi di sviluppo urbano realizzati dai soggetti privati attraverso Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.).

Sulla base delle indagini effettuate sul patrimonio edificato esistente sono stati evidenziati gli elementi di tipo territoriale ed ambientale maggiormente significativi in modo da

ottenere una analisi puntuale delle caratteristiche del Comune di Susa e la seguente suddivisione normativa delle aree:

Sistema degli insediamenti residenziali:

Consolidato

- IUA: insediamenti urbani aventi carattere ambientale
- BR.I: zone residenziali consolidate con capacità edificatoria esaurita
- BR.I/s zona consolidata residenziale con capacità edificatoria esaurita di impianto originario;
- BR.II: zone residenziali consolidate di impianto unitario
- BR.III: zone residenziali parzialmente consolidate
- BR.IV: zone residenziali consolidate di impianto rurale
- BR.V: zone residenziali consolidate di pregio ambientale

Completamento/trasformazione

- CR.I: zone residenziali di completamento edilizio
- CR.II: zone residenziali di completamento urbanistico
- TR: zone di trasformazione a prevalente destinazione residenziale

Espansione

- CR.III: zone residenziali di nuovo impianto

Sistema degli insediamenti terziari e produttivi :

Consolidato

- BC: zona destinata ad attività terziarie e commerciali esistenti;
- BI: zone destinate ad attività produttive, esistenti in aree che si confermano
- BM: zone destinate ad attività miste, artigianali e commerciali esistenti
- IC: zone destinate alla distribuzione di carburanti

Completamento/trasformazione

- TT: zone di trasformazione a prevalente destinazione terziario/commerciale

Espansione

- CC: zona destinate ad attività terziarie e commerciali di nuovo impianto
- DM: zone destinate ad attività miste, artigianali e commerciali, di nuovo impianto
- DI: zone destinate ad attività produttive di nuovo impianto

Sistema del verde, dei servizi e delle attività di interesse collettivo

- TP: zone destinate ad attività di interesse collettivo
- SP.I: zone destinate a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (art. 21 L.R. 56/77)
- SP.II: zone destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art.22 L.R. 56/77)
- VP: zone destinate a verde privato

Sistema agricolo e ambientale

- EE: zone agricole generiche
- EE/sa: zona agricola di salvaguardia ambientale
- EE/sa-b: zona agricola caratterizzata dalla localizzazione di Biotopi

- EE/ep: zone agricole caratterizzate dalla presenza di aziende agricole
- EE/ra: zona agricola di recupero ambientale
- EE/re: zone agricole di rispetto all'edificato esistente comprese all'interno del perimetro dell'area urbana

Sistema delle infrastrutture e degli impianti

- Infrastrutture ferroviarie: linea e stazione principale
- Stazioni previste dal servizio urbano metropolitano
- Sistema della grande viabilità esistente (SS24, SS25 e A32)
- Viabilità in progetto
- "Movicentro": zona di interscambio traffico ferro-gomma
- Autoporto
- Centro direzionale SITAF

6.1 Il tessuto residenziale consolidato

Il Piano Regolatore ha inteso classificare come tessuto residenziale consolidato l'insieme delle aree che non dimostrano né vocazione né necessità alla ulteriore trasformazione urbanistica; sono, in altre parole, le aree che hanno storicamente definito il carattere urbano del Comune, nei suoi spazi pubblici e privati, e che richiedono quindi interventi di solo rinnovamento edilizio.

Sono comprese in tale contesto sostanzialmente cinque tipologie di aree: le aree caratterizzate da edificazione multipiano intensiva (zona BR.I); le aree caratterizzate da edificazione risalente ai primi anni del Novecento o a periodi precedenti che, esterne agli Insediamenti Urbani aventi carattere Ambientale, non necessitano di un ulteriore incremento sull'edificato esistente (zona BR.I/s); gli insediamenti realizzati mediante strumenti attuativi (zona BR.II); le aree nelle quali si è verificata nel tempo la spontanea trasformazione, da tessuto agricolo a tessuto residenziale misto a bassa densità edilizia, a seguito dell'espansione dell'abitato (zona BR.III); le poche aree che mantengono ancora caratteristiche tipologiche agricole, pur essendo venuta meno la corrispondente attività (zona BR.IV) ed infine le aree residenziali di pregio naturalistico e ambientale (zona BR.V).

Nella maggior parte di questo territorio urbano, di più recente edificazione, il Piano Regolatore ha generalmente mantenuto le possibilità edificatorie esistenti, consentendo in qualche area modesti incrementi dei manufatti edilizi presenti (zone BR.III) per venire incontro a piccoli miglioramenti fisiologici degli edifici, derivanti da semplici necessità di ampliamento e di razionalizzazione degli spazi abitativi, senza aumento di vera capacità insediativa.

Al fine di rendere più snella e concreta la realizzazione di opere private di razionalizzazione e riqualificazione all'interno del tessuto residenziale consolidato, sono stati favoriti, tramite Permesso singolo, gli interventi edilizi che non modificano il sistema urbanistico esistente, non alterano le condizioni di accessibilità ed i rapporti fra spazi pubblici e privati.

In sintesi, in relazione alle zone residenziali consolidate, le scelte del il P.R.G.C. applicate attraverso una puntuale normativa, sono state:

- per le Zone BR.I per ragioni di saturazione della densità abitativa e di compromissione del tessuto edificato, oltreché dei valori immobiliari consolidati, il P.R.G. non ritiene concretamente proponibile alcuna operazione di trasformazione urbana programmata.
- Per le zone BR.I/s il P.R.G. prevede modesti ampliamenti al fine di migliorare la qualità delle unità immobiliari, ma tali da mantenere, salvaguardandole, le caratteristiche tipologiche e urbanistiche in atto.
- Per le BR.II il P.R.G. non riconosce più la necessità di interventi edilizi, ma, in alcuni casi, di riqualificazione degli spazi liberi, privati, e pubblici.
- Per le BR.III individua generalmente l'esigenza di migliorare la qualità edilizia dei manufatti esistenti permettendo quindi modesti completamenti
- Per le aree comprese nella zona urbanistica BR.IV il P.R.G. intende conservare e tutelare i caratteri della tradizione insediativa incentivando tuttavia il recupero degli edifici per funzioni essenzialmente residenziali.
- Per le BR.V il P.R.G. intende conservare l'aspetto morfologico e ambientale esistente, oltreché la capacità insediativa in atto, pur consentendo limitati interventi di completamento edilizio ai complessi già esistenti.

Ovunque, per questi interventi, è richiesto il rispetto dei disposti della legge 122/89 riguardante i parcheggi privati.

6.2 Le aree di completamento residenziale

La crescita del tessuto urbano residenziale ha determinato condizioni di differente utilizzazione fondiaria dei suoli evidenziando zone di debole urbanizzazione o addirittura di incompiutezza sotto il profilo edilizio ed urbanistico oltreché sotto il profilo di un corretto rapporto fra spazi pubblici e privati. Tali zone sono state puntualmente individuate dal Piano Regolatore, proponendone la riorganizzazione soprattutto sotto il profilo ambientale, laddove per le modestissime proporzioni delle aree non sussistono più le condizioni per un uso del territorio diverso da quello urbano e non sembrano neppure realistiche le scelte che accollino al solo ente pubblico l'onere della loro acquisizione e successiva urbanizzazione.

La scelta più corretta è sembrata quella del completamento e dell'integrazione di tali aree con il tessuto residenziale circostante attraverso interventi generalmente semplici ovvero attraverso un regime di convenzionamento fra la parte pubblica e quella privata, che permetta la realizzazione di semplici infrastrutture mancanti o di servizi pubblici di vicinato, capaci di diffondere benefici effetti su di un intorno urbano più vasto.

In queste zone il completamento deve quindi essere generalmente inteso di tipo edilizio, essendo quanto mai improbabili interventi complessi che modifichino sensibilmente il disegno urbano esistente.

Per tali zone il P.R.G. consente piccoli ampliamenti degli immobili esistenti e completamenti sulle aree libere o liberabili previa demolizione dell'esistente, al fine di perseguire il miglioramento della qualità edilizia degli immobili; tali interventi si attuano mediante concessioni edilizie o concessioni convenzionate.

6.3 Le aree di trasformazione

All'interno del tessuto residenziale è stata riscontrata la presenza puntuale di alcune disomogeneità provocate sostanzialmente dalla localizzazione di impianti produttivi ormai inglobati nella struttura urbana e con caratteristiche edilizie specifiche ma comunque compatibili con la residenza.

Nei casi in cui durante la fase di indagine si siano rilevate condizioni di abbandono o di particolare disomogeneità nei confronti dell'intorno urbano, il P.R.G. si è posto l'obiettivo della loro riconversione in tempi più o meno lunghi. In questo senso il Piano ha cercato di individuare i giusti livelli economici che rendono possibile la trasformazione delle aree verso usi più consoni al tessuto urbano in cui sono localizzate.

Sono state inoltre individuate due classi di possibili trasformazioni in dipendenza della localizzazione e della tipologia dei manufatti: trasformazioni verso funzioni più propriamente commerciali e terziario-ricettive (zone TT) e trasformazioni verso funzioni più propriamente residenziali (Zone TR).

I principali interventi che coinvolgono le aree di trasformazione sono:

- 1) la trasformazione dell'area della Stazione FS (zona TT/1) a seguito della proposta di conversione della linea FS Susa-Bussoleno in Metropolitana Leggera.

La trasformazione urbanistica dell'area costituisce attuazione degli intenti promossi dal Comune di Susa, sulla base di un Protocollo di Intesa con R.F.I. i cui contenuti sono richiamati e condivisi dall'Amministrazione Comunale con l'approvazione della DCC n. 55 del 18/10/2004; essi sono finalizzati alla qualificazione dell'area e, di conseguenza, all'integrazione del servizio pubblico "ferro-gomma". L'intervento prevede la riqualificazione dell'intero ambito condizionato alla riconversione della stazione ferroviaria ad uso esclusivamente civile, alla riqualificazione dei fabbricati esistenti riconosciuti dal Piano di valore storico-documentario, sulla base di un cronoprogramma da stabilire tra Comune e R.F.I. in coerenza al Protocollo di Intesa precedentemente richiamato.

- 2) la riqualificazione del sedime dismesso dell'ex acciaieria ASSA (TR/1)

Per quest'area il P.R.G.C. vigente (applicando un Indice territoriale di 2 mc/mq) prevedeva un intervento tramite SUE con capacità insediativa residenziale teorica di circa 900 abitanti. Il Piano particolareggiato approvato nel 1999 è tutt'ora vigente ma non realizzato anche per le successive vicende alluvionali che hanno reso l'area sensibile dal punto di vista idrogeologico. Il nuovo P.R.G.C., alla luce delle questioni idrogeologiche sopraccitate, ripropone la trasformazione dell'area riducendo l'indice territoriale da 2 mc/mq a 1,5 mc/mq (ovvero 0,5 mq/mq) riducendo a 280 la quota di

abitanti insediabili. In realtà quindi i residenti che provengono dalla CIRT prevista dal P.R.G.C. vigente sono stati ridistribuiti sul territorio attraverso la ricerca di nuove aree residenziali (CR.II e soprattutto CR.III).

A fronte di incentivi di tipo edificatorio, che tengono contemporaneamente conto del valore immobiliare e d'uso della situazione preesistente e della qualità ambientale dell'intorno, le trasformazioni proposte dal Piano consentono, in tutti i casi, di conseguire vantaggi per la collettività locale in termini di ricomposizione ambientale, di qualità abitativa e di reperimento di aree a servizio.

6.4 Le aree residenziali di nuovo impianto

Alle aree residenziali di nuovo impianto (zona CR.II e CR.III) viene affidato un compito importante nella riqualificazione ambientale e funzionale delle aree marginali dell'edificato esistente.

Il nuovo PRGC intende in buona parte confermare aree già previste dal Piano Vigente e non ancora attuate e individuarne delle nuove, in quanto essenzialmente rivolto al soddisfacimento dei fabbisogni pregressi e della domanda aggiuntiva locale

La peculiarità di tali aree riguardano infatti la risoluzione contestuale, e senza aggravio per l'Amministrazione pubblica, dei seguenti fondamentali problemi.

Sotto il profilo insediativo gli interventi sono mirati alla realizzazione di insediamenti a bassa densità edilizia.

Sotto il profilo infrastrutturale il Piano individua, inoltre, meccanismi attuativi che pongono a totale carico dei concessionari la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, oltre alla dismissione gratuita al Comune delle aree necessarie per le urbanizzazioni secondarie.

Le motivazioni di questa scelta si evidenziano principalmente con la constatazione che l'Amministrazione comunale non possiede le risorse economiche per espropriare (a prezzi di mercato con le leggi vigenti) le aree a servizio mancanti per raggiungere lo standard minimo previsto, e quindi deve porre a carico dei privati tale onere, che comunque viene ampiamente compensato dai benefici fondiari ottenibili nel momento in cui le proprietà interessate attueranno gli Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) previsti dalla presente Variante.

In particolare il P.R.G.C. ha individuato nuove aree residenziali, da un lato per rispondere alle richieste della popolazione e dall'altro per ridistribuire sul territorio quella quota di CIRT che il P.R.G.C. vigente prevedeva nell'area ASSA (vedi paragrafo 6.2).

Al fine di favorire la reale fattibilità urbanistica degli interventi proposti sono stati previsti sempre P.E.C. di ridotte dimensioni, funzionalmente indipendenti e quindi realizzabili anche in fasi successive. Una modalità alternativa è inoltre rappresentata dalla possibilità di realizzare, previo Progetto Guida voluto da almeno il 51% dei proprietari dell'area interessata, soluzioni progettuali anche alternative al P.E.C. proposto dal Piano che

consentano l'edificazione di nuovi fabbricati per comparti eventualmente anche tramite Permesso convenzionato.

6.5 Le aree per attività produttive e terziarie

La politica di localizzazione delle aree per attività produttive e commerciali-ricettive seguita dal P.R.G. è quella del mantenimento e del consolidamento delle attività esistenti sul territorio comunale e del reperimento di nuove attività per rispondere alle necessità della comunità, qualora non si configurino contrasti con la destinazione residenziale.

Il P.R.G.C. ha adottato, per quanto possibile, la soluzione di accorpare gli insediamenti produttivi e terziari in quanto si ritiene possa presentarsi come ottimale non solo in un'ottica di razionalizzazione dell'accessibilità, ma anche di impedimento della dispersione insediativi.

Per volontà dell'Amministrazione Comunale non è stato riproposto il Piano per Impianti Produttivi previsto dal P.R.G.C. vigente (peraltro scaduto nel dicembre del 2001) . Il presente Piano ripropone tutte le aree non attuate dell'ex PIP (zona DM/1-4) e prevede per la loro attuazione la preventiva formazione di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata, di cui agli Artt. 43 e 44 della L.R. 56/77. In alcuni casi è ammessa l'attuazione anche mediante più SUE purchè la superficie territoriale non sia inferiore a 5.000 mq.

Il P.R.G.C. impone inoltre la continuità funzionale dei collegamenti viari esistenti con la viabilità in progetto, con particolare attenzione agli accessi alla SS24 da realizzare secondo le indicazioni delle Tavole di Progetto.

Il P.R.G.C. individua tre aree destinate ad attività produttive di nuovo impianto (DI/1-3) per le quali è d'obbligo la formazione di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata, di cui agli Artt. 43 e 44 della L.R. 56/77. Per tali aree vengono richieste la realizzazione dei tratti di viabilità pubblica, delle rotatorie e degli accessi individuati sulle Tavole di Progetto e si richiede la continuità funzionale dei collegamenti viari esistenti con la viabilità in progetto.

Il P.R.G.C. ripropone la trasformazione urbanistica dell'area in Località S. Giuliano nei pressi dello svincolo autostradale. Per l'area CC/01 è proposta la realizzazione di un Centro polifunzionale integrato "SusaDue" per strutture destinate, nel rispetto alle esigenze di mercato, a Ricettività alberghiera, Centro congressi, Ristorazione, Spazio Commerciale, Servizi di assistenza al turismo, Servizi di assistenza per gli affari, aree espositive e di promozione (escluse le strutture di grande distribuzione). Secondo gli accordi presi con la Proprietà la progettazione dovrà riguardare strutture compatibili con interventi di recupero estetico e ambientale dell'area dello svincolo autostradale, la realizzazione delle rotonde stradali di collegamento con la viabilità ordinaria della S.S. 25 e della S.S. 24, area verde di servizio al traffico e alla viabilità nei pressi delle nuove strutture e definizione di attività commerciali non concorrenziali con il commercio segusino locale L'evoluzione del progetto, inoltre, dovrà garantire le migliori prospettive di sviluppo economico e turistico per la Città anche in funzione delle Olimpiadi del 2006.

6.6 I servizi pubblici e le aree per attività di interesse collettivo

Del dimensionamento generale dei servizi pubblici si è già riferito dettagliatamente nel precedente paragrafo 5.2; rimane qui da illustrare il significato ed il valore che il Piano ha inteso assegnare a tali infrastrutture.

Per quanto riguarda l'impegno dell'Amministrazione comunale nel realizzare tali servizi, il P.R.G. si è realisticamente mosso dal presupposto che in futuro sempre più spesso le risorse pubbliche non consentiranno di impegnare sufficienti investimenti per l'acquisizione (di comune accordo o tramite esproprio) di tutte le aree necessarie per le attrezzature pubbliche. Tenuto conto di questa particolare situazione, il Piano si è fatto carico di indicare meccanismi attuativi che tendono a prevedere la realizzazione di nuove opere (anche per riequilibrare le aree che ne sono carenti) solo dove il territorio si andrà significativamente trasformando e ad incentivare la costruzione a carico dei privati o direttamente in conto degli oneri concessori. Solo in alcuni casi sono previsti servizi a totale carico dell'Amministrazione su aree da essa direttamente espropriate.

Ovviamente in alcune delle predette aree rimane a carico della Pubblica Amministrazione la costruzione delle attrezzature pubbliche sulle aree gratuitamente dismesse: a tale spesa il Comune farà fronte direttamente con gli oneri urbanizzativi (se possibile), oppure dovrà convenzionare la realizzazione e/o l'eventuale gestione con le singole proprietà.

In questo momento di difficile congiuntura economica, è convinzione dell'Amministrazione che, una volta garantiti i servizi di base, l'ulteriore potenziamento delle attrezzature di servizio vada anche a beneficio economico degli interventi edilizi e urbanistici che le determinano e quindi sia equo che ad essi vengono attribuiti i costi.

Questo meccanismo è contenuto nelle norme che disciplinano soprattutto le aree di nuovo impianto, laddove si è trovato un equilibrio complessivo fra tre fattori:

- coinvolgimento di proprietari, al fine di non concentrare la rendita fondiaria assoluta in poche aree private;
- il mantenimento di indici territoriali contenuti rispetto a quelli delle aree consolidate;
- la dismissione di ampie aree a servizi pubblici capaci di elevare e mantenere il livello qualitativo dell'ambiente progettato.

Obiettivo della Città di Susa è quello di fornire alla comunità segusina una dotazione di parcheggi proporzionata alle funzioni sovracomunali e turistiche.

Di particolare importanza sono due grandi aree a servizi realizzate dalla Città di Susa: il parcheggio Piazza d'armi in posizione baricentrica sulla SS25 in corrispondenza dell'Ospedale e della Stazione Ferroviaria, e l'area sportiva in Regione Priorale, in adiacenza allo svincolo della A32.

Il Piano intende anche qualificare ed integrare i servizi (tra cui anche quelli turistici ed alberghieri) offerti alla città attraverso il recupero e l'eventuale trasformazione di alcune aree di proprietà privata di particolare importanza. Tra queste si ricordano in particolare:

- le strutture del Forte della Brunetta. Il P.R.G.C. rivede la normativa vigente ed ammette un intervento che prevede il recupero degli edifici esistenti di valore documentario al

fine di ospitare servizi di rango elevato per la città nell'obiettivo di diversificazione della ricettività e dell'offerta turistica di Susa.

- la caserma Cascino, per cui il P.R.G.C. propone il recupero degli edifici militari per la realizzazione di attività ricettiva da utilizzarsi per il turismo giovanile e culturale.
- l'area dell'Autoporto (frazione Traduerivi) considerata strategica per i servizi al traffico della valle. circa l'area, la stessa verrà suddivisa in due sub ambiti (Servizi di Guida Sicura e "Truck Station"). Un terzo ambito riguarderà le aree per standards urbanistici a servizio dei due sub ambiti: all'interno di queste le aree (6.000 mq) saranno private ma gravate d'uso pubblico.

6.7 I valori compositivi e formali dell'ambiente urbano

La presente Variante Generale al P.R.G. vigente assume fra i valori fondamentali dell'organizzazione territoriale quelli compositivi e formali dell'ambiente urbano. Tali valori presentano una forte componente pubblica e collettiva, in quanto solo dal decoro complessivo degli edifici (pubblici e privati), degli spazi ad essi pertinenti (i giardini e le aree private) e degli spazi pubblici (le vie, le strade, le piazze, i viali) può e deve derivare una vera qualificazione dell'ambiente urbano.

Tradizionalmente il controllo di tali valori è sempre stato demandato alla fase attuativa del Piano attraverso lo studio dettagliato degli strumenti esecutivi, la realizzazione delle opere pubbliche e la verifica delle componenti formali dei progetti edilizi. Al P.R.G.C. si è invece demandato il solo controllo funzionale e giuridico dell'utilizzazione del suolo.

Questa funzione è ormai ritenuta superata, per cui i Piani di questi ultimi anni hanno imboccato la strada della regolamentazione anche formale degli interventi, specialmente laddove questi incidono più marcatamente sulla scala urbana.

In questo senso gli elaborati del P.R.G. di Susa danno il necessario rilievo alle norme e ai suggerimenti rivolti alla disciplina degli spazi pubblici e all'organizzazione armonica ed integrata dell'edificazione anche a piccola scala. Solo cogliendo tutte le indicazioni fisico-funzionali e di identità urbana è infatti possibile proporre, attraverso il P.R.G., una soluzione progettuale che si presenti come integrazione e arricchimento delle realtà esistenti.

Per una realtà come Susa risulta pertanto fondamentale consentire un'espansione del tessuto edificato che sia in armonia con i nuclei originari a cui il Piano ha riconosciuto valenze storico-documentarie che devono essere salvaguardate e valorizzate.

6.8 Verifica di compatibilità del nuovo P.R.G.C. di Susa con la zonizzazione acustica

La zonizzazione acustica del territorio comunale, ovvero la classificazione del territorio comunale in aree acusticamente omogenee, viene effettuata secondo i disposti della Legge

Quadro sull'inquinamento acustico n. 447 del 26 ottobre 1995, della Legge regionale n. 52 del 20 ottobre 2000 e della D.G.R. n. 85 – 3802 del 6/8/2001.

Per quanto di competenza, nel rispetto delle disposizioni di legge previste dalla L.R. 52/2000, si rimanda a quanto, in modo più articolato contenuto negli Elaborati relativi alla classificazione acustica facenti parte del PRGC.

In fase di analisi approfondita e puntuale di tutte le aree presenti sul territorio, gli eventuali aspetti critici, ovvero la presenza di zone contigue aventi valori limite che differiscono per più di 5 dB(A), dovranno essere risolti in base alle disposizioni previste dalla normativa vigente.

In particolare, laddove non fosse possibile evitare l'accostamento critico di zone contigue senza discontinuità morfologiche con l'inserimento delle "fasce cuscinetto" previsto dalle Linee Guida della Regione Piemonte (D.G.R. n. 85 – 3802 del 6/8/2001), il Comune dovrà adottare apposito piano di risanamento entro dodici mesi dall'adozione della classificazione acustica del territorio, ai sensi della Legge regionale n. 52 del 20 ottobre 2000 (art.6 comma 3 - art. 13).