



# **POLITECNICO DI TORINO**

Corso di Laurea Magistrale in :  
"Architettura per la Sostenibilità" LM-4 (DM270)

Tesi di Laurea Magistrale  
**DALL'INDUSTRIA ALLA CITTÀ**  
**Proposta di riqualificazione dell'area**  
**ex-ASSA a Susa (TO)**

Relatore:

prof. Gustavo Ambrosini

Candidato:

Simone Graffi

Matricola n. S323315

Anno Accademico 2024-2025





# INDICE

**01**

**INTRODUZIONE**

7

**02**

**INQUADRAMENTO STORICO E DI CONTESTO**

**2.1** La Valle di Susa

9

**2.2** La città di Susa

10

**2.3** Ascesa e declino delle industrie della Valle

12

**2.4** Le acciaierie ASSA

14

**03**

**VISIONI E PROPOSTE PER IL FUTURO**

**3.1** Abbandono dell'area ASSA e proposte di intervento

21

**3.2** Il concorso di idee del 1997

26

**3.3** La NLTL e il Masterplan della città di Susa

44

**04**

**ANALISI DELLO STATO DI FATTO**

**4.1** Sopralluogo fotografico

50

**4.2** Quadro normativo attuale

68

**05**

**IL PROGETTO**

**5.1** Masterplan e destinazioni d'uso

83

**5.2** Area sud

92

**5.3** Area nord

96

**Bibliografia, sitografia e fonti iconografiche**

116

# 01

## INTRODUZIONE

La **riqualificazione** delle aree un tempo occupate da **siti industriali** è un tema fortemente attuale nel dibattito architettonico internazionale. Il processo di **deindustrializzazione** che ha coinvolto gran parte dell'Occidente nel corso del Novecento non ha solo portato a grandi cambiamenti nella società e nel mondo del lavoro, ma anche a veri e propri **vuoti urbani**, laddove gli impianti produttivi costituivano punti di riferimento visivi e identitari per le città.

Con l'espansione dell'**economia dei servizi** gli stabilimenti industriali hanno lasciato il posto ad uffici e spazi per la ricerca e l'innovazione, oppure a strutture culturali, ricreative o ricettive. In alcuni casi, gli involucri edilizi originali sono stati mantenuti riconoscendone il valore storico, adattando gli spazi interni alle nuove funzioni, mentre in altri casi e per svariate ragioni, si è intervenuto in modo più radicale sacrificando la preesistenza in favore di un linguaggio architettonico più neutro o contemporaneo.

Questi processi di trasformazione del territorio si ritrovano nel caso analizzato nella tesi, l'area delle **Acciaierie ASSA** di Susa, seppur in scala ridotta considerando il contesto della Valle di Susa. Anche in questo caso lo stabilimento, per la sua rilevanza economica e il ruolo dominante nel contesto urbano, è stato un punto di riferimento per i cittadini e per gli operai che vi lavoravano. Il suo lento declino ha generato conflitti sindacali e tensioni tra i proprietari e il governo locale. Le discussioni non si sono esaurite con la chiusura delle acciaierie nel 1990: l'ampia superficie di circa **36.000 m<sup>2</sup>**, rimasta quasi del tutto inutilizzata, ha attirato fin da subito l'attenzione delle istituzioni cittadine, dando origine a convegni, dibattiti pubblici e un **concorso di idee** volto a raccogliere proposte architettoniche e urbanistiche per il futuro di questo tratto a cavallo della Dora Riparia.

Tuttavia, da allora non sono stati compiuti progressi significativi e l'area risulta tuttora un grande **spazio vuoto**, adibito saltuariamente a parcheggio o sede per fiere, privo di riferimenti alla memoria del luogo e alle sue potenzialità inesprese. La tesi propone quindi un nuovo **progetto di rigenerazione**, definendo anzitutto lo stato di fatto e il quadro normativo vigente, per poi individuare le possibili varianti attuabili. È stato quindi sviluppato un masterplan complessivo che organizza le funzioni e la rete della mobilità, concentrando l'attenzione su uno degli edifici più significativi posti a nord del fiume. Il progetto tiene conto non solo delle esigenze contemporanee e delle aspirazioni emerse nei piani degli anni '90, ma dedica particolare cura alla **viabilità ciclo-pedonale**, alla **sostenibilità ambientale** ed **energetica** e alla conservazione del corpo di fabbrica esistente, cui viene affiancata una nuova destinazione d'uso.

Molti dei progetti presentati in passato proponevano uno stravolgimento radicale, con interventi caratterizzati da edifici di grande altezza e dalla completa eliminazione di ogni traccia dello stabilimento originario. Tuttavia, questa tesi riconosce l'importanza di preservare ciò che resta del complesso originario, non solo come memoria tangibile di un pezzo fondamentale della storia industriale cittadina, ma anche come base per una **continuità simbolica**. La conservazione del corpo di fabbrica diventa così un gesto progettuale consapevole: non un vincolo, ma un'opportunità per costruire una **nuova identità urbana** che sappia conciliare memoria e innovazione. Inserire una nuova funzione all'interno di questa struttura significa reintrodurre un motore economico nel tessuto cittadino, in linea con una visione sostenibile dello sviluppo economico.

**02**

**INQUADRAMENTO STORICO  
E DI CONTESTO**

## 2.1 La Valle di Susa

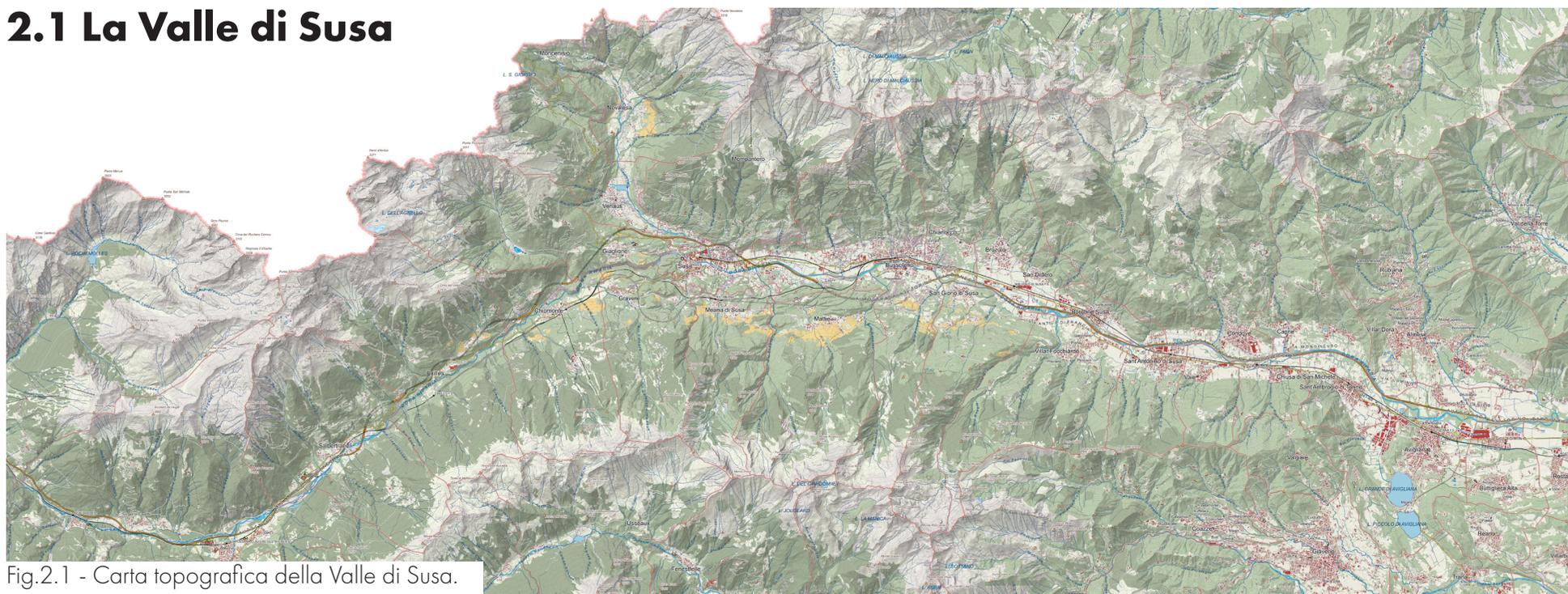


Fig.2.1 - Carta topografica della Valle di Susa.

La Valle di Susa è una valle alpina che si estende per una lunghezza di 80 km tra le Alpi Graie e le Alpi Cozie, al confine tra Italia e Francia. Si tratta di una **valle glaciale**, con la caratteristica forma a U ed un fondovalle piatto, fertile e soggetto ad alluvioni; è percorsa da diversi torrenti e fiumi, tra i quali spiccano la Dora Riparia, che percorre l'intera valle e costituisce un affluente di sinistra del Po, la Dora di Bardonecchia, che nasce dalla conca di Bardonecchia all'estremità ovest della valle, e il Cenischia, che traccia il percorso della Val Cenischia dal Moncenisio fino alla confluenza con la Dora nella piana di Susa.

Con una superficie di **1.200 km<sup>2</sup>** e una popolazione di **90.000 abitanti** è la valle più grande e popolata del Piemonte. Il nome della Valle deriva dalla città di Susa, mentre il centro abitato più popoloso è Avigliana con oltre 12.000 abitanti; complessivamente i comuni di Avigliana, Bardonecchia, Bussoleno, Oulx e Susa raggruppano il 30% della popolazione della valle.

A livello infrastrutturale la valle è attraversata dall'**autostrada A32** che collega Torino con la Francia attraverso il traforo del Frejus, mentre analizzando gli altri collegamenti stradali e ferroviari emerge la biforcazione

geografica che avviene intorno alla città di Susa. La valle è infatti attraversata dalle **Strade statali 24 e 25**, che conducono rispettivamente al Moncenisio (attraverso la Val Cenischia, quindi in direzione nord-ovest) e al colle del Monginevro (proseguendo da Susa verso sud-ovest, attraverso i comuni di Oulx, Cesana e Claviere); la linea ferroviaria principale è la Torino-Modane, con una biforcazione che avviene a Bussoleno con capolinea a Susa, che altrimenti risulterebbe fuori dal tracciato della ferrovia che prosegue sul versante sud della valle.

L'economia della valle è basata su agricoltura e pastorizia, seguite dal terziario avanzato e dai servizi per l'area metropolitana di Torino. Le **centrali idroelettriche**, come gli impianti ENEL di Venaus e IREN di Pont Ventoux-Susa, insieme a numerosi piccoli impianti diffusi, svolgono un ruolo cruciale così come il **turismo invernale** in alta valle, incentrato sulle stazioni sciistiche di Bardonecchia, Cesana, Sestriere e Sauze d'Oulx. Lo sci ha iniziato a diffondersi in Italia all'inizio del XX secolo proprio da queste località, che hanno anche ospitato numerose gare dei **XX Giochi olimpici invernali nel 2006**.

## 2.2 La città di Susa



Fig.2.2 - Veduta aerea della città di Susa.

Il comune di Susa, in provincia di Torino, si colloca nella Bassa Valle Susa, al crocevia tra le tre strade che portano in Francia, ossia le già citate Strade statali del Moncenisio e del Monginevro e l'autostrada per il Frejus.

Si estende per **11,26 Km<sup>2</sup>** ad un'altitudine di **503 metri sul livello del mare**, ed è posto ai piedi di imponenti catene montuose alla confluenza del torrente Cenischia con la Dora Riparia, dove la Valle di Susa si biforca.

È proprio la **Dora Riparia** che taglia longitudinalmente la città creando così un corridoio naturale ormai privo di vegetazione originaria e ricco di nuclei abitativi, zone produttive e infrastrutture. Il tracciato a cielo aperto dell'autostrada è parallelo al fiume e in alcune parti corre su un terrapieno artificiale, costituendo una sorta di quinta per le espansioni lungo il suo percorso.

La città, come molti altri centri della valle, è stata testimone di svariate vicende militari fin dall'epoca romana: uno dei monumenti più importanti della città è infatti l'**Arco di Susa**, eretto in onore dell'imperatore Ottaviano Augusto (9-8 a.C.) per volere di re Cozio e delle quattordici tribù che stipularono accordi con i Romani per evitare combattimenti. Con tale accordo di alleanza tra Cozio e

gli emissari dell'imperatore, Roma trasformò il regno celto-ligure in una nuova provincia delle Alpi Cozie e la capitale venne definitivamente stabilita a *Segusium* (Susa). Durante questo periodo venne realizzato un efficace itinerario viario per raggiungere il valico del *Mons Matrona*, il Colle del Monginevro, la via praticata per raggiungere 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**.

Nella seconda metà del III secolo l'abitato, fino ad allora rimasto senza difese, venne dotato di una cinta muraria con torri a pianta circolare e quadrata alte dodici metri, nelle quali si aprivano tre porte monumentali: **Porta Savoia** (ancora oggi conservata), Porta Castello e Porta Piemonte. La cinta muraria racchiudeva in un'area triangolare una superficie abitata ridotta rispetto all'estensione di Susa, dalla quale vennero escluse 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 Massenzio. La città, schierata a favore di quest'ultimo, fu assediata e



Fig.2.3 - Veduta dell'Arco di Augusto a Susa.

parzialmente incendiata.

Con la caduta dell'Impero Romano, Susa e la sua valle videro 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, a cui subentrò quello dei Franchi.

Nel 1027, grazie a Olderico Manfredi 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 in territorio italiano. Alla sua morte Susa passò nelle mani dei Conti di Savoia. Il governo del conte Umberto III, in particolare, fu difficile a causa dei rapporti conflittuali con l'Imperatore Federico Barbarossa che portarono nuovi scontri in città.

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



Fig.2.4 - Veduta della cattedrale di San Giusto e della Porta Savoia a Susa.

Nel 1709 nell'area a 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 demolito 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 alcune rovine tuttora unica testimonianza della fortezza.

Nei decenni successivi, di grande importanza fu la costruzione della strada carrozzabile del Moncenisio, voluta da Napoleone Bonaparte nel 1809.

Il **1854** segnò l'apertura della **linea ferroviaria Torino-Susa**, che permetteva a passeggeri e merci di arrivare fino a Susa in ferrovia per proseguire per Chambéry su diligenza e carri. Tutto ciò durò solo fino all'apertura del **Traforo del Frejus (1871)** e della linea Bussoleno-Bardonecchia che spostò l'asse commerciale e di trasporto, portando la cittadina a puntare sugli insediamenti industriali, favoriti dalle riserve idriche, già utili alle numerose centrali idroelettriche della valle.

## 2.3 Ascesa e declino delle industrie della Valle

La nascita dell'industria nella bassa Valle di Susa risale agli **anni Settanta del XIX secolo**, e ha conosciuto la sua massima espansione nei primi decenni del XX secolo. Tra gli insediamenti industriali più importanti della bassa valle troviamo il maglificio Bosio a Sant'Ambrogio di Torino (1871), il dinamitificio Hofer & Duchêne, poi Nobel, ad Avigliana (1872), il cotonificio Wild & Abegg a Susa, Chianocco e Sant'Antonino (1882), le acciaierie ASSA (1930).

La rapida diffusione del settore industriale in valle è dovuta a diversi fattori favorevoli, primo tra tutti l'utilizzo delle **risorse idriche** per generare energia elettrica. La presenza di fiumi, torrenti e canali portò alla concentrazione dei primi opifici sulle rive della Dora Riparia o dei canali derivati. Inoltre le industrie furono in grado di intercettare sussidi dai comuni della valle, con la promessa di un forte sviluppo economico e di coinvolgere la **forza lavoro locale**, fino ad allora dedita all'agricoltura e quindi priva delle competenze richieste dalle aziende, portando a fenomeni di sfruttamento delle donne e dei minori e ad orari di lavoro che solo agli inizi del Novecento si ridussero alle 8 ore giornaliere.

Come molti altri territori italiani, la valle ha affrontato la **deindustrializzazione** che negli ultimi trent'anni ha prodotto effetti durissimi: la chiusura di grandi imprese del territorio, l'uscita dal mercato del lavoro di migliaia di operai e di tecnici e la sostituzione nel tempo dei grandi insediamenti con piccole imprese che, a loro volta, hanno chiuso o hanno delocalizzato le attività.

Il declino iniziò alla fine del periodo di boom economico degli anni Sessanta, quando si susseguirono crisi e interruzioni della produzione causate da continui passaggi di proprietà degli stabilimenti, da lunghi periodi di cassa integrazione fino a drastiche riduzioni del personale.

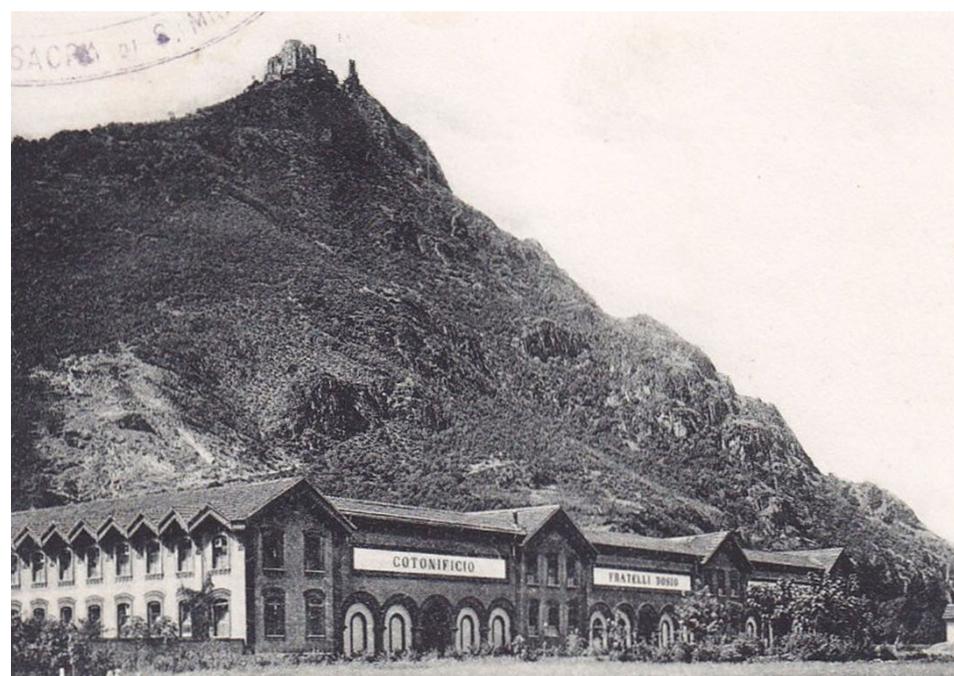


Fig.2.5 - Il Maglificio Bosio a Sant'Ambrogio di Torino, sullo sfondo la Sacra di San Michele (1906).

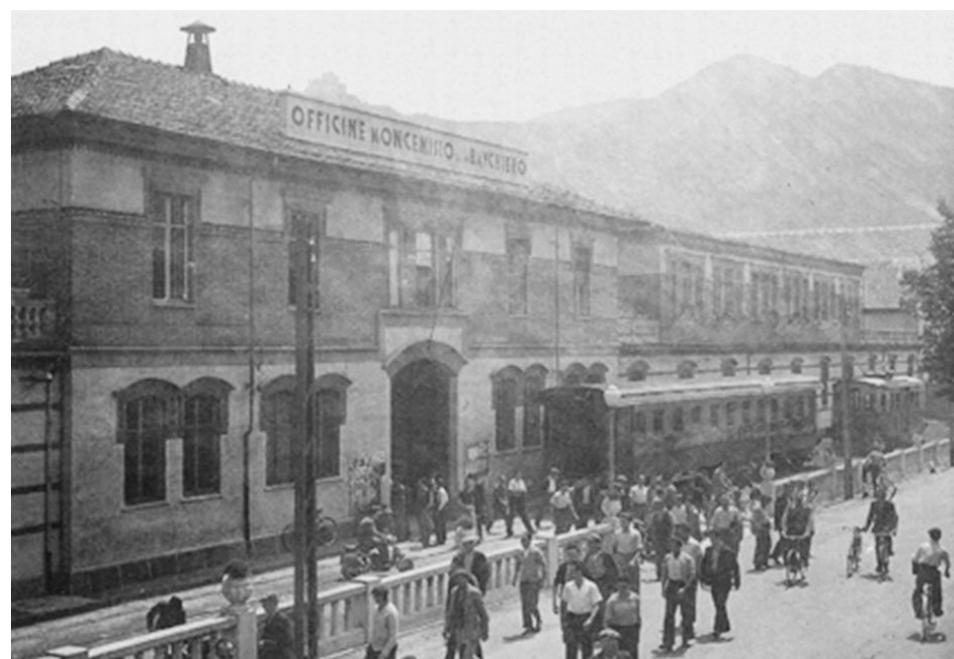


Fig.2.6 - Le Officine Moncenisio di Condove.

A questi eventi corrisposero inoltre il rafforzamento dei **movimenti sindacali** e le crescenti richieste da parte degli operai di maggiori tutele salariali e in merito alla sicurezza sul lavoro.

I risultati della deindustrializzazione sono evidenti: nel 2001 i comuni della Valle di Susa sono stati riconosciuti come **aree depresse** della regione Piemonte, mentre secondo l'ufficio studi dell'Unione industriale di Torino, nel 2023 il PIL pro capite in Valle di Susa era inferiore ai 15.000 euro.

Emerge inoltre la questione del **recupero del patrimonio edilizio dismesso**, che rappresenta una sfida sia per la possibilità di riqualificare il tessuto urbano in un'ottica di ecosostenibilità e di accessibilità per la cittadinanza, sia per la presenza di vincoli di tutela, talvolta imposti dai piani regolatori, oppure generati dalla necessità di dedicare spazi agli standard urbanistici (parcheggi, zone di verde pubblico, servizi per la collettività), oppure da norme che classificano le zone a rischio di calamità naturali.

Si segnalano alcuni casi significativi di recupero:

- **l'ex Cotonificio Valle Susa di Chianocco**, in cui una parte dei locali è in affitto ad attività commerciali, un'altra ospita il distaccamento dei VVFF di Bussoleno e un'altra ancora, attualmente in ristrutturazione, ospiterà un poliambulatorio.
- **L'ex Maglificio Bosio di Sant'Ambrogio di Torino**, che dopo la chiusura nel 1953 ha ospitato le aziende ITOM (dal 1957 al 1975) e Imperia (dal 1975 al 2010), per poi essere adibito nel 2014 a sede del Birrificio San Michele, dell'associazione di collezionisti di auto d'epoca Torino Heritage e della collezione dell'artista torinese Mario Giansone (1915-1997).
- **L'ex Dinamitificio Nobel di Avigliana**, con la fondazione di un ecomuseo (2002) che testimonia e valorizza la storia industriale della città.



Fig.2.7 - L'ex Cotonificio Valle Susa di Chianocco, oggi una sede dei Vigili del Fuoco di Bussoleno.



Fig.2.8 - Il Birrificio San Michele, situato nei locali dell'ex Maglificio Bosio.

## 2.4 Le acciaierie ASSA



Fig.2.9 - Interno della Ferriera Ruffinoni: i forni fusori (inizio '900).

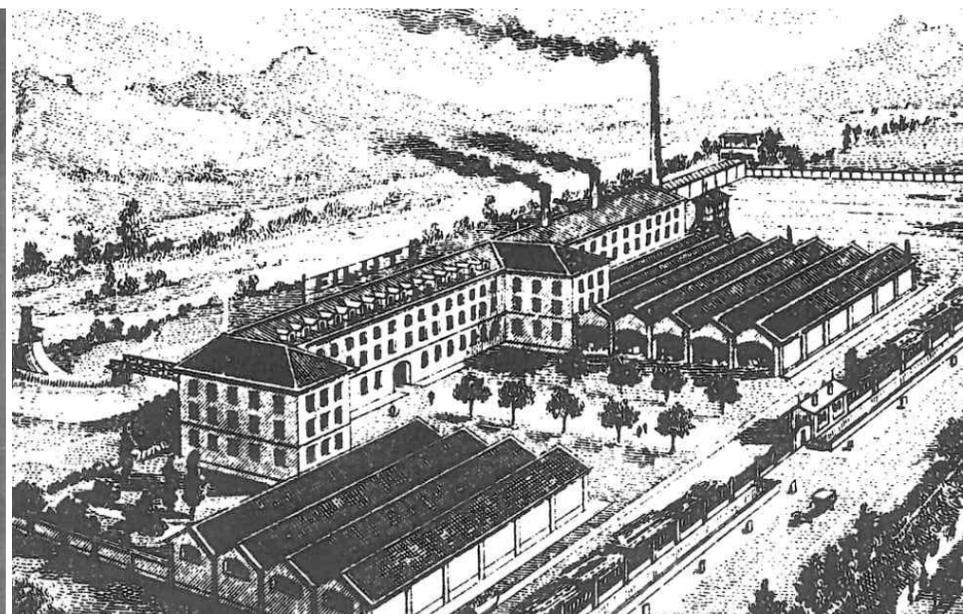


Fig.2.10 - Lo stabilimento FILUT a Susa (1917).

1820

Giuseppe Pozzo

Cesare Ruffinoni

Pietro Marchiandi e vedova Vietti

Pietro e Antonio Squinobral

Fig.2.13 - Cronologia delle acquisizioni dello stabilimento, con i dirigenti più importanti della società ASSA.

La storia delle acciaierie di Susa iniziò nel **1820**, con l'installazione di una fucina nella **regione Gorge** (a ovest di Susa) che sfruttava una derivazione d'acqua della Dora. Nel 1844 risultavano 80 operai attivi e i proprietari dell'opificio erano Pietro Marchiandi e la vedova Vietti, che vendettero nel 1849 a Giuseppe Pozzo. Nel 1870-73 avvenne un nuovo cambio di gestione, con i fratelli Pietro e Antonio Squinobral che affidarono la conduzione a Cesare ed Ercole Ruffinoni.

Fu l'inizio di una nuova fase per l'acciaieria, che culminò nel **1894** con l'acquisizione completa da parte di **Cesare Ruffinoni**. Da una descrizione del 1882 emerge come "la forza motrice di 150 cavalli è fornita dalla Dora stessa che scorre a fianco della Fabbrica; un canale lungo circa 500 metri riceve e conduce la colonna d'acqua con un livello superiore di 6 metri al piano della turbina grande". La produzione, nel 1883, si attestava sulle 8 tonnellate

di ferro al giorno, per un'estensione dello stabilimento di 18.500 m<sup>2</sup> e 150 cv di forza motrice impiegati.

Emersero tuttavia difficoltà legate allo sfruttamento delle risorse idriche, con discussioni tra il Comune e la ditta Garrone e Arigo, che sfruttava il canale di uscita della ferriera per l'illuminazione pubblica cittadina. Le controversie si interruppero bruscamente con la morte di Ruffinoni nel 1914.

Nel 1916 lo stabilimento venne acquisito dalla Città di Torino per realizzare una centrale idroelettrica per l'Azienda Energetica Metropolitana (AEM), ma i lavori si prolungarono fino al 1924 a causa delle vicende belliche. Nel frattempo la **FILUT** (Fabbrica Italiana Lime ed Utensili Torino) acquisì la ferriera e, nel 1920, il **Molino Micheletta**, posto sulla Strada Provinciale e sul quale venne realizzato il **nuovo stabilimento** nel **1922**. Nel 1928 gli operai occupati erano 189, l'anno successivo 238.



Fig.2.11 - Cassa compressore in acciaio legato (1968).



Fig.2.12 - La fonderia a mano (anni '80).



La forza motrice passò da 500 cv nel 1923 a 1.800 nel 1929. Nel **1930** avvenne la cessione dalla FILUT in liquidazione all'**Acciaieria di Susa Società Anonima (ASSA)**, creata con lo scopo di rilevare l'attività dello stabilimento.

Inizialmente l'area occupata era posta solo sul lato sinistro della Dora Riparia, ma per esigenze di espansione venne acquistato il terreno sulla sponda destra della Dora, che ospitò un nuovo reparto per la fabbricazione di pezzi fucinati di varie tipologie. Nel suo assetto definitivo l'acciaieria passò da 12.500 m<sup>2</sup> a circa **38.000 m<sup>2</sup>**. Tra il 1938 e il 1940 si contavano circa mille dipendenti, con un ulteriore incremento a 1.200 unità durante la Seconda Guerra Mondiale, in cui l'acciaieria si specializzò nella produzione di catene di sbarramento per i porti.

Negli **anni Cinquanta** vennero sostituiti i forni esistenti, considerati tecnologicamente obsoleti, con altri adatti alle

nuove esigenze produttive. Con l'**apertura al mercato internazionale** si intensificarono le vendite all'estero: nel 1968 il 45% della produzione era venduta in Piemonte, il 27% sui mercati di altre regioni, il 28% all'estero. Il 79% della quota di esportazione era suddivisa tra Francia (86%), Svizzera (13%) e Belgio (1%). Negli anni successivi aumentarono anche le esportazioni verso gli Stati Uniti. Gli **anni Sessanta** furono segnati dalle prime contestazioni per il **miglioramento delle condizioni di lavoro**, che portarono a duri scontri tra gli operai e la dirigenza. Le proteste aumentarono anche a seguito di due incidenti mortali sul lavoro accaduti nel 1970, a nove mesi di distanza l'uno dall'altro.

Nell'aprile **1974** il finanziere **Mario Rubatto**, vicepresidente dell'Istituto Bancario S. Paolo di Torino, divenne il nuovo proprietario dell'ASSA, in un periodo di forte preoccupazione per il declino dell'azienda. Fin da subito la nuova



Fig.2.14 e 2.15 - La fabbrica in corso di demolizione (anni '90).

dirigenza si mostrò ostile nei confronti degli operai legati ai sindacati, e quando nel **1975** vennero annunciati **lavori di ristrutturazione** che avrebbero portato ad una chiusura prolungata della fabbrica, furono avviate numerose proteste contro il rischio di licenziamenti, che culminarono in un'occupazione nel gennaio 1975 e in un accordo raggiunto solo nel febbraio 1976. Nel frattempo la ristrutturazione, costata due miliardi e mezzo di lire, terminò nel secondo semestre del 1975 con l'ampliamento dei locali e una rinnovata attenzione alla sicurezza degli ambienti di lavoro.

Tuttavia, il frequente ricorso alla Cassa Integrazione Guadagni per sospendere le attività e le continue attività di ristrutturazione, nascondevano la volontà della dirigenza di accedere alle sovvenzioni statali per le aziende in crisi. Gli **anni Ottanta** furono segnati dal lento declino dello stabilimento, accentuato dal blocco di quattro mesi del reparto di finitura dovuto allo scontro di un tir contro le strutture affacciate sulla Strada statale 24 (16 ottobre 1981). La spesa per i lavori fu stimata in 120 milioni di lire, a cui si

aggiunsero 100 milioni di lire di danni per mancata produzione.

Successivamente si verificò una **crisi europea delle acciaierie**, i cui effetti si prolungarono fino al **1985**, anno in cui avvenne l'ultimo cambio di gestione dell'ASSA: il gruppo **Cividale**, all'epoca primo produttore italiano di acciai speciali, divenne azionista di maggioranza.

Con una situazione di sovrapproduzione di acciaio in Italia pari al 30%, la politica del gruppo di espansione e innovazione tecnologica portò al trasferimento di gran parte delle attività dello stabilimento di Susa agli altri impianti del gruppo, tra cui la fonderia SAFOG di Gorizia. Si arrivò quindi ad un'ulteriore riduzione del numero di occupati, che proseguiva lenta e inesorabile dagli anni Settanta, fino alla **chiusura** dello stabilimento nel marzo **1990**. Durante la demolizione, su richiesta dell'amministrazione comunale, la Cividale dovette affrontare una spesa di 700 milioni di lire per lo smaltimento delle coperture in eternit dei fabbricati, mentre la bonifica del terreno, necessaria per il recupero dell'area, non è mai stata effettuata.

## Le acciaierie nel 1976

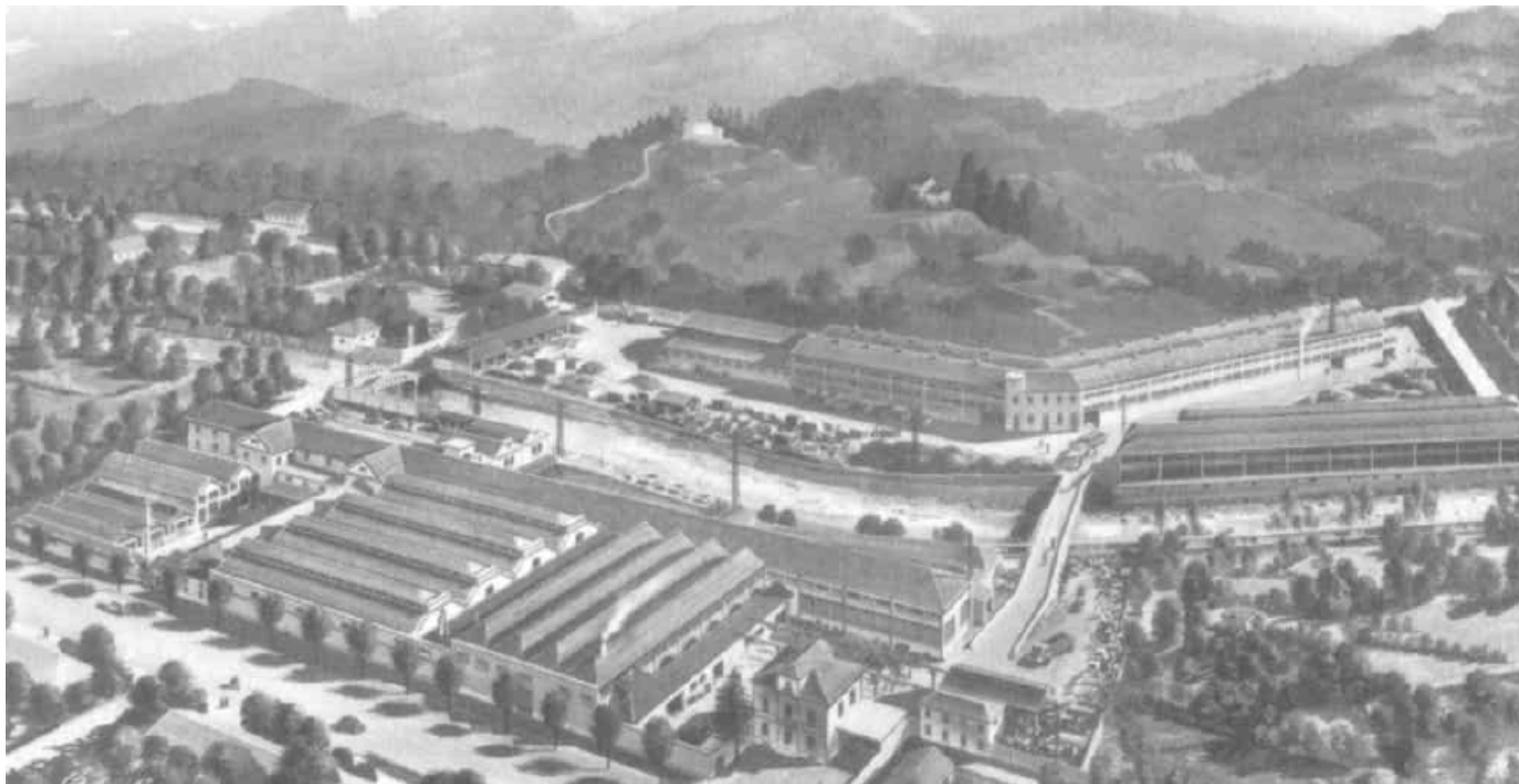


Fig.2.16 - Panoramica della fabbrica negli anni '60.

Tramite **documenti storici** e testimonianze è stato possibile ricostruire l'organizzazione degli edifici della fabbrica. Come già descritto, il sito è delimitato da Corso Stati Uniti (a partire dalla villa Araldo a nord-ovest), via degli Alpini e dalla Statale 24, a ridosso del belvedere Tournour fino all'incrocio con via Fratelli Vallero a sud-ovest. La Dora e il canale parallelo dividevano l'area della fabbrica in due parti collegate da un ponte carrabile.

L'**area a sud**, posta sul lato destro della Dora, ospitava il magazzino modelli di serie, i reparti sbavatura grande e piccola, il magazzino generale, il reparto manutenzione, l'officina meccanica e il reparto collaudo. Da segnalare anche la presenza di una mensa aziendale (tra le prime nelle industrie della valle) e di un dormitorio per il personale proveniente dal Sud Italia, con 16 camere per 32 posti letto. Nell'**area a nord**, invece, il capannone della fonderia a mano con annesso il reparto modelli, il laboratorio per la costruzione delle anime, la fonderia a macchine, il reparto forni fusori e il deposito lingotti, oltre al laboratorio chimico e alla palazzina uffici tuttora in piedi.



Fig.2.17 - Ricostruzione della planimetria dello stabilimento ASSA nel 1976 (scala 1:1.500).

## LEGENDA

1. Ufficio tecnico impianti
2. Uffici amministrativi
3. Ufficio tecnico fonderia
4. Reparto forni fusori
5. Reparti fonderia macchine
6. Reparto anime
7. Laboratorio chimico
8. Mensa aziendale
9. Docce, spogliatoi e servizi
10. Magazzino modelli
11. Reparto fonderia grandi getti

Edifici dismessi      Edifici conservati

12. Reparto laboratorio modelli
13. Centrale acetilene
14. Centrale ossigeno
15. Officina meccanica - collaudo e spedizione
16. Mensa piccola
17. Dormitorio
18. Reparto finitura grandi getti
19. Sala pompe - docce e spogliatoi
20. Reparto finitura piccoli getti
21. Reparto manutenzione
22. Magazzino generale



**03**

**VISIONI E PROPOSTE  
PER IL FUTURO**

### 3.1 Abbandono dell'area ASSA e proposte di intervento

Con la demolizione dello stabilimento si aprirono diverse strade per il futuro dell'area. Prima ancora della cessazione delle attività, furono aperte trattative tra il Comune di Susa ed il gruppo Cividale per una possibile ricollocazione dell'azienda in regione Polveriera, con la possibilità di trasformare l'area ASSA con edilizia privata o destinata al settore terziario. All'epoca il Piano in vigore era il **P.R.G.C.** approvato con D.G.R. n.112/30387 del 3 giugno **1980**, redatto dallo studio dell'Architetto Follis e basato principalmente sull'estensione del centro abitato, in cui l'area ASSA rientra tra le **aree per impianti produttivi e industriali da mantenere**. Una classificazione che ovviamente non teneva conto del declino industriale che sarebbe avvenuto nel decennio successivo.

Il piano del gruppo Cividale, presentato nel 1995 in forma di piano particolareggiato e approvato dalla commissione edilizia, prevedeva destinazioni d'uso residenziali e commerciali, per un totale di 170 alloggi disposti in 164.000 m<sup>3</sup> e strutture alte fino a 18 metri.

L'attuazione del piano, tuttavia, fu interrotta con l'introduzione di una variante al P.R.G.C., sempre redatta dallo studio Follis, approvata con D.G.R. n.373/46961 del 10 luglio **1995**: l'area ASSA divenne **area urbana di rilocazione industriale per attività polifunzionali**, con la necessità di adottare uno Strumento Urbanistico Esecutivo per dettagliare i possibili interventi. Una delle peculiarità più rilevanti del piano urbanistico, sia nella variante del 1995 sia nel successivo piano particolareggiato, è l'elevato indice di fabbricabilità volumetrica attribuito all'area (pari a 2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> nella prima versione e a 1,5 nella seconda). Tale scelta rispondeva alla strategia di incentivare il gruppo Cividale a investire direttamente nell'area o, in alternativa, a cederla garantendo un adeguato margine di profitto.

Il 31 maggio **1996** si tenne a Susa un convegno organizzato dai gruppi di opposizione all'amministrazione comunale, dal nome "**Susa CollASSA**", con l'obiettivo di discutere del futuro dell'area e denunciare il disinteresse dell'amministrazione in carica. Tra i partecipanti il vicepresidente dell'Istituto nazionale di urbanistica Carlo Alberto Barbieri, l'architetto Renato Vezzari, Antonio De Rossi, ricercatore presso il Politecnico di Torino, Giorgio Gilibert, docente di economia politica all'Università di Modena e il Prof. Tullio Telmon, docente all'Università di Torino.

Venne discussa l'**importanza paesaggistica** dell'area, del rapporto con il centro storico e con le strade statali che la circondano, ma anche del ruolo della città di Susa in una fase di trasformazione dell'intera valle che, nelle parole di Gilibert, rischiava di passare da "*piccola Ruhr*" a "*ghost town*" in assenza di un governo locale. Vennero inoltre posti dubbi sul progetto presentato da Cividale, che come già detto presentava una cubatura considerata eccessiva per l'area, e sui **finanziamenti** per la bonifica del terreno e per un eventuale nuovo progetto.



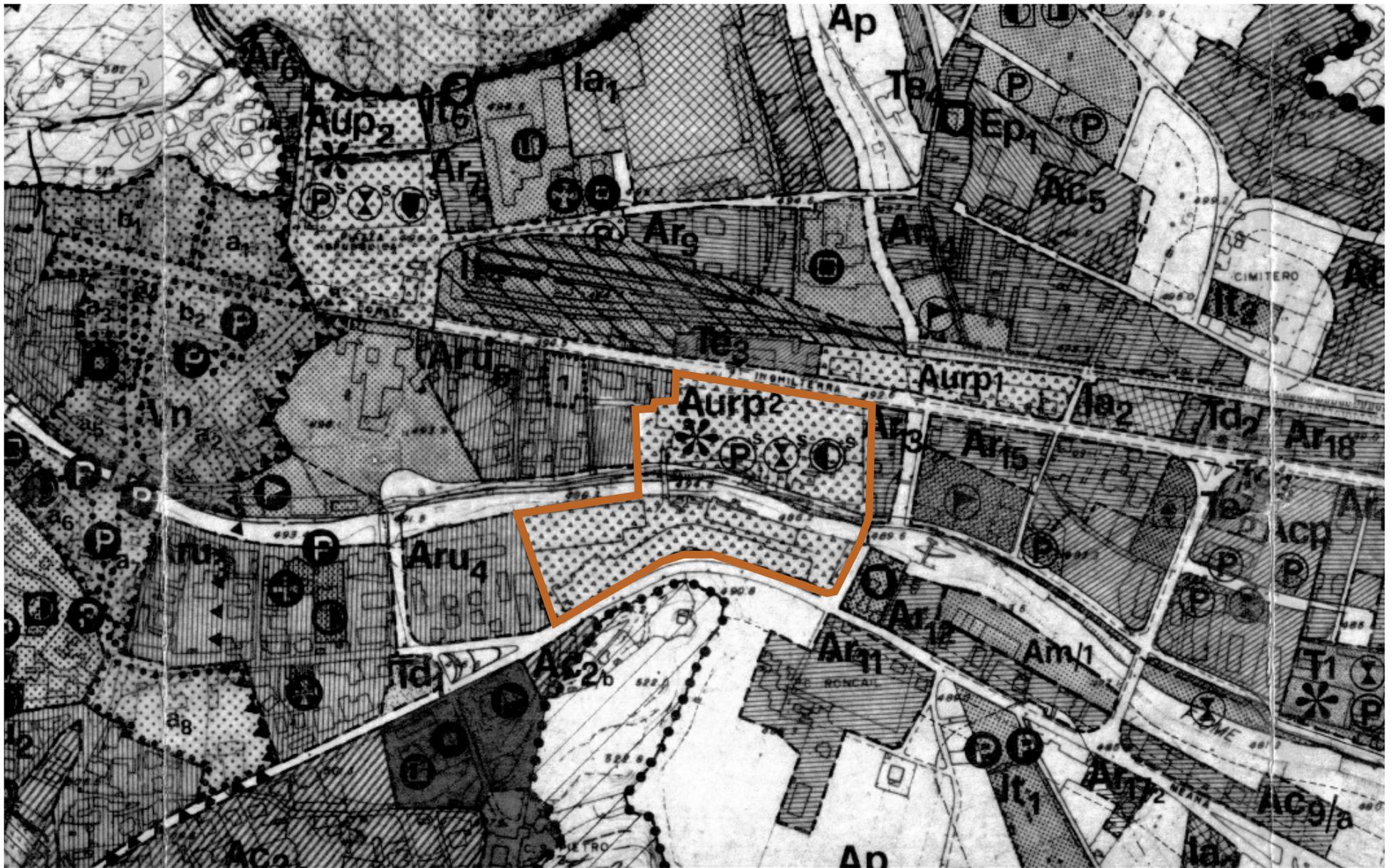
AREE CULTURALI AMBIENTALI DA MANTENERE ALLO STATO DI FATTO	
	<b>aNa</b> Area collinare di interesse naturalistico e ambientale con ruderi di interesse storico da salvaguardare e attrezzare per usi sociali e pubblici.
	<b>aN1</b> Emergenze al di sopra della quota 550 s.l.m. di interesse paesistico e naturalistico da salvaguardare.
	<b>aNa</b> Emergenza altimetrica di interesse paesistico e botanico da salvaguardare.
	<b>aS</b> Area di interesse archeologico storico-ambientale, esterno al nucleo monumentale.
TERRITORIO PRODUTTIVO A FINI AGRICOLI E SILVO-PASTORALI	
	<b>aAv1.2</b> Aree produttive agricole nell'ambito della perimetrazione di interesse ambientale.
	<b>aAp</b> Territorio agricolo produttivo a fini agricoli e silvo-pastorali.
	<b>1</b> Aziende agricole

AREE PER IMPIANTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI	
	<b>aP1.3</b> Aree per impianti produttivi industriali da mantenere.
	<b>aP4</b> Aree per impianti produttivi industriali da riutilizzare.
	<b>aP5</b> Aree per impianti di commercializzazione all'ingrosso da mantenere.
	<b>aP6</b> Area di nuovo impianto per attività artigianali e per le esigenze del traffico.
	<b>aE</b> Area per attività estrattive.
	<b>A</b> Impianti produttivi artigianali esistenti ricadenti nelle aree aP. Industria inattiva.

Fig.3.1 - P.R.G.C. del 1980, in cui l'area ASSA è indicata come "aP1", cioè come impianto produttivo industriale da mantenere.

Fig.3.2 (pag. seguente) - Variante al P.R.G.C. del 1995. L'area ASSA è indicata come "Aurp", area urbana di rilocalizzazione industriale per attività polifunzionali.



LIMITI E VIRGOLI	
●●●●	confine territoriale comunale
●●●●●	limite aree modificabili (quota 5,50 s.l.m.)
▲▲▲▲	area soggetta a vincolo ambientale
●●●●●	zona di recupero (L. 5/8/78 n° 457)
---	limite aree in I.R.G.
---	allineamenti 0/21
---	rispetto materiali
---	livelli piani di progetto per fiumi ed aree stradali
VINCOLO ARCHEOLOGICO	
○	ZONA NON EDIFICABILE D.M.P. L. 22.03.66
▨	ZONA FABBRICATI H. MAX MT. 4,50
▨	H. MAX MT. 6,00
▨	H. MAX MT. 4,50
▨	H. MAX MT. 6,00
D	DISCARICA

ZONE DI PIANO	
▨	Cs CENTRO STORICO
▨	Vn NUCLEO URBANO DI VECCHIA FORMAZIONE
▨	Ar1-5.15-17.22 AREE CONSOLIDATE
▨	Aru1.5 AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
▨	Ac0.19 AREE DI COMPLETAMENTO
▨	Ni1.4 AREE DI NUOVO IMPIANTO - CON S.U.E.
▨	Ep1.2 AREE ASSOGGETTATE AD EDILIZIA PUBBLICA
▨	Acp AREE ASSOGGETTATE A PECCO DA COMPLETARE
▨	T1 AREE PER ATTIVITA' TERZIARIA - CON S.U.E.
▨	Aurp AREE URBANE DI RILocalIZZAZIONE INDUSTRIALE PER ATTIVITA' POLIFUNZIONALI - CON S.U.E.
▨	Aup1.2 AREE URBANE PER ATTIVITA' POLIFUNZIONALI
▨	la1.6 IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI
▨	It1.9 AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI
▨	Td1.5 IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE
▨	Te1.3.7 AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE ESISTENTI
▨	An1.4 AREE DI VALORE AMBIENTALE
▨	Bs BIENE CULTURALE AMBIENTALE
▨	Pa PARCO ARCHEOLOGICO

▨	Pb PARCO DELLA BRUNETTA
▨	Ap AREE AGRIKOLE
*	CASCINA ESISTENTE
▨	PIP AREE DI NUOVO IMPIANTO PER RILocalIZZAZIONI ARTIGIANALI ED ATTIVITA' TERZIARIE
▨	Nf1.8 NUCLEI FRAZIONALI
▨	Nr1.6 NUCLEI RURALI DI VECCHIA FORMAZIONE
▨	le AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVA
▨	Apa1.2 AREE PRODUTTIVE CONNESSE CON L'ATTIVITA' AGRICOLA
▨	Ta AREE PER ATTIVITA' POLIFUNZIONALE DI CARATTERE INDUSTRIALE CONNESSE CON LA VIABILITA' INTERNAZIONALE
▨	Am.1 AREE MILITARI
---	AREE DI PROPRIETA' MILITARE
INFRASTRUTTURE	
▨	FERROVIA
▨	AUTOSTRADA
---	SEDRINE VIARIO ESISTENTE O IN PROGETTO
---	SOTTOPASSI
○	VIALE ALBERGATO

SERVIZI SOCIALI	
▨	AREE PER SERVIZI PUBBLICI
▨	AREE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO
SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE LOCALIZZATI	
○	ESISTENTE
○	PROGETTO
○	ASILLO NIDO
○	SCUOLA MATERNA
○	SCUOLA ELEMENTARE
○	SCUOLA MEDIA INFERIORE
○	ATTREZZATURE AMMINISTRATIVE-COMUNI
○	ATTREZZATURE SOCIO-CULTURALI-SANITARIE
○	ATTREZZATURE RELIGIOSE
○	SPAZI PER TEMPO LIBERO, VERDE, GIOCO, SPORT
○	PARCHIEGI
○	VERDE ATTREZZATO
○	CASERMA CANTINIERI
SERVIZI DI INTERESSE GENERALE LOCALIZZATI	
○	ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE ALL'OBBLIGO
○	ATTREZZATURE SOCIALI-CULTURALI-SANITARIE-OSPEDALIERE
○	PARCHI PUBBLICI, URBANI E TERRITORIALI

SERVIZI DA LOCALIZZARE	
○	ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE-CULTURALI
○	ATTREZZATURE COMUNI (area nucleo)
○	SPAZI PER IL TEMPO LIBERO (verde, gioco, sport)
○	VERDE ATTREZZATO
○	PARCHI PUBBLICI, URBANI E TERRITORIALI
○	PARCHIEGI

## CONVEGNI

# Ex Assa: soluzioni possibili cercasi

**SUSA - Che ne sarà dell'area ex Assa? Per tentare di rispondere a questa domanda i gruppi dell'opposizione segusina del centro sinistra «Susa viva» e «Per cambiare» organizzano per venerdì prossimo alle 20,30 nella sala consiliare un convegno dal titolo provocatorio: «Susa coll'Assa». L'iniziativa prende le mosse dallo stallo che grava sul destino dell'ex acciaieria e vuole essere un momento di riflessione sul futuro di un pezzo del territorio segusino perché, spiegano gli organizzatori, un intervento di questa portata non può essere determinato da scelte casuali.**

Al convegno partecipano Carlo Alberto Barbieri, ricercatore presso la facoltà di architettura e vicepresidente dell'Istituto nazionale di urbanistica, Renato Vezzari, architetto, Antonio De Rossi, ricercatore presso la facoltà di architettura e Giorgio Gilibert, docente di economia politica all'università di Modena e studioso delle Alpi.

Fig.3.3 - "Ex Assa: possibili soluzioni cercasi". Luna Nuova, n.41 (28 maggio 1996).

Fig.3.4 - Brezzo, Giorgio. "ASSAssinio sulla Dora Riparia? No, grazie". La Valsusa (giugno 1996).

UN CONVEGNO INDETTO DAI GRUPPI CONSILIARI "SUSA VIVA" E "PER CAMBIARE"

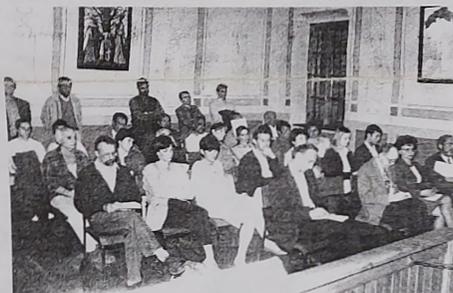
# ASSAssinio sulla Dora Riparia? No, grazie

Le due forze di minoranza hanno invitato tre urbanisti ed un economista per avviare un dibattito sulle possibilità di riconversione dell'immensa area delle Acciaierie di Susa Società Anonima

Venerdì 31 maggio, alle ore 21, in sala consiliare, i due gruppi di minoranza "Susa Viva" e "Per Cambiare" hanno organizzato un convegno dal curioso e pepato titolo "Susa coll'ASSA". Secondo questi esponenti dell'opposizione segusina, infatti, l'amministrazione comunale starebbe ad osservare piuttosto passivamente lo stato di abbandono del vecchio stabilimento posto al centro della città, rallentandone le possibilità di riconversione. "Lo slogan scelto è curioso e gozzardico, ma il problema dell'ASSA è di scottante attualità ha esordito il professor Tullio Telmon, organizzatore della serata ed esponente di Per Cambiare-ed abbiamo pensato di aprire un dibattito che tocchi tutti gli aspetti, dal sociale al politico, dall'ambientale all'urbanistico". Il pubblico accorso, non fottissimo ma qualificato, ha toccato la cinquantina di persone. La parola è andata subito all'architetto Renato Vezzari, incaricato di esaminare gli aspetti urbanistici della questione. "Una volta le città si espandevano, adesso si possono anche rinnovare dal proprio interno. L'ASSA è toccata da due statali e dal fiume, ed è un'occasione per rilanciare Susa senza compromettere altre aree. Il problema è quello di mettere bene a fuoco la possibilità di realizzare il progetto che sarà scelto, tenendo ben presente le domande della città, altrimenti si assisterà al formarsi di città invisibili come quelle immaginate dallo scrittore Calvino, completamente diverse da quelle progettate". Telmon, dopo aver ringraziato per il "sano realismo", ha presentato l'architetto Carlo Alberto Barbieri, per gli aspetti territoriali. "Bisogna riflettere... chiedersi che tipo di fenomeno abbiamo di fronte. Se ci è voluto un intero secolo per segnare in maniera così forte le città moderne, tutte caratterizzate dalla rivoluzione industriale, ci vuole ora un momento di pausa per capire come cambiarne il cuore, per proiettarle verso il nuovo secolo. Il vero problema è: a Susa, chi paga la bonifica del sito? Oggi si deve andare attorno ad un tavolo: amministratori, imprenditori, proprietari, grandi aziende, privati... ma può decidere tutto la collettività: può anche indirizzare la riconversione nel sociale, o in altro". L'architetto Antonio De Rossi ha invece parlato dell'inserimento ambientale e della riscoperta della Dora. "È importante il recupero del centro storico ha detto il tecnico- ma occorre pensare anche al resto, sennò il



territorio risulta sempre più confuso. Quindi è importante aumentare il livello della capacità critica della collettività sul problema, e cercare di capire le ricadute". Per De Rossi è essenziale riqualificare l'affaccio sulle statali e reinventare questa parte di città pensando al paesaggio. L'economista Giorgio Gilibert, che insegna economia politica all'università di Modena, ha fatto anche un elenco dei rischi che corrono Susa e la sua valle. "Se si hanno idee chiare sul passato, si può evitare che questi luoghi diventino il parco giochi del dormitorio di Torino. Prima, con imposizioni che venivano tutte da fuori, questa è stata una valle di militari, e di transito. Quindi caserme, ferrovie, strade, poi autostrada. Dalla fine della guerra ad oggi tutto è cambiato. La rivoluzione ha voluto dire il passaggio dall'industria al settore terziario, che poi significa commercio. Tutto è capitato senza un governo locale, e questo preoccupa. Pertanto il futuro potrebbe anche voler dire passare dalla "piccola Ruhr" del passato alla "ghost town" sull'esempio di Pian Gelasca".



In alto, tre immagini della storia dell'Assa (Archivio di Franco Olivero e Nemesio Petissero). Sopra, il tavolo dei relatori (Barbieri, Gilibert, Telmon, Vezzari e De Rossi). Sotto, il pubblico. Qui a fianco, una copia de "La Colata", il giornalino interno dell'azienda



in genere. La proprietà, il gruppo friulano Cividale, ha fatto realizzare un progetto di recupero e riconversione che prevede una struttura residenziale di circa 170 nuovi alloggi, posizionati in modo da formare una sorta di anfiteatro, tenendo presente che l'indice di edificabilità è di due metri cubi per metro quadro. Il dibattito, e questo era l'intento dei due gruppi dell'opposizione, si è poi

spostato su che tipo di città sarà Susa in futuro. Da parte dell'amministrazione ha parlato l'assessore all'urbanistica ed ai lavori pubblici Alessandra Brezzo: "Ringraziamo minoranza ed ospiti, ma non abbiamo sentito cose nuove. Ci è piaciuto il richiamo alla calma, alla riflessione. Noi oggi sentiamo sul collo il fiato della proprietà, che non vuole più rimetterci, dato che il piano regolatore



Sandro Plano e Anita Tournour Viron, organizzatori del convegno



Gli assessori Alessandra Brezzo e Giovanni Baccharini

è stato bloccato per lungo tempo. La proprietà ha proposto il Pec, ma il prgc non lo prevede. Adesso tutto è fermo, non esistono progetti sull'area Assa, e noi non abbiamo ancora affidato alcun incarico". Anche Marco Canavoso, ex assessore segusino oggi consigliere provinciale, ha parlato del problema Assa come di un "bubbone patologico", e non scorgendo sbocchi concreti a breve termine, consiglia cautela. Anita Tournour Viron, architetto e capogruppo di Per Cambiare, ha invece affermato che "bisogna anche valutare gli scenari che si presenteranno: l'alta valle potrebbe diventare un parco del Valentino a 70 km da quello vero, in bassa valle potrebbe costituirsi un dormitorio per torinesi ricchi... in media valle, il polo dei servizi. Tutta l'area ASSA fino a San Giuliano va inserita perciò in una riflessione che coinvolga più comuni. Bisogna essere "visionari" più che politici". Il vicesindaco Giovanni Baccharini ha invece chiesto: "Dall'economista vorrei un consiglio sul da farsi, perché noi non abbiamo molti interlocutori, praticamente gli imprenditori non esistono...". Dopo che Sandro Plano, di Susa Viva, ha ricordato che l'Assa non è il solo problema, in quanto a Susa bisogna anche risolvere altri casi come l'autoporto, le caserme ed altre aree dismesse per un totale di 700 mila metri quadri, si è arrivati alle conclusioni del dibattito. Barbieri: "Occorre pensare ma non troppo: bisogna coinvolgere tutti quanti attorno ad un tavolo, capire che cosa vuol diventare questa città: il di-

lemma se Susa sia porta o cerniera, mi pare non troppo chiaro. Sarebbe meglio non essere una porta, perché si assisterebbe soltanto ad un flusso. E bisogna anche "stanare" la proprietà: magari ha ottime intenzioni... e si può chiedere: quanto costa la bonifica? Potrebbe prendere parola la città stessa per affermare che il 50% dell'area dovrà servire a bisogni pregressi". Alessandra Brezzo ha detto ancora: "Il progetto fatto preparare dalla proprietà non sarà realizzato, due metri cubi per metro quadro di insediamenti in quella zona sono pazzeschi. L'amministrazione parte da zero, e le decisioni non solo saranno trasparenti, ma prima di arrivare a questo, la città intera potrà dire la sua". L'Assa, un'autentica "colata" di storia e di vite segusine, sarà ancora importantissima per il futuro della città. Dal convegno, peraltro molto interessante, non sono emerse soluzioni, né dovevano emergere. Si accusano gli amministratori di Susa (era presente anche il sindaco Bellicardi che ha ascoltato in silenzio) di non sapere cosa fare, ma avere in tasca una soluzione non è tanto semplice. Ben venga perciò il concorso di idee. Gli unici che hanno la formula magica sono quelli di Cividale, che vogliono guadagnarci qualcosa. Però stanno in Friuli. Chi invece abita qui non vuole assistere ad un ASSAssinio lungo la Dora Riparia. E le ombre gettate da Gilibert che evocano le tristi sagome delle "ghost town" viste in tanti film western fanno davvero paura.

Giorgio Brezzo

Il convegno, voluto dalle minoranze, evidenzia come la città stenti a disegnare il suo futuro

# Assa: avanti sì, ma molto piano

## Susa, l'amministrazione non sa che fare e temporeggia

di GIANNI PACCHIARDO

SUSA - Cautela, prudenza, calma, attesa, riflessione. In una parola, anzi due, avanti piano. Come già le precedenti amministrazioni comunali, anche quella guidata da Germano Bellicardi (che per la verità era sindaco anche nel precedente mandato) appare indecisa sul futuro da dare all'area che per sessant'anni ha ospitato le acciaierie Assa. L'unica ad avere un progetto è la proprietà, il gruppo Cividale, che ci vorrebbe costruire qualche centinaio di migliaia di metri cubi di abitazioni. Il Comune ha già risposto di no, senza però riuscire a capire che fare su quei 65 mila metri quadri di capannoni dentro la città. Certo non è facile trovare una destinazione che sia compatibile con il futuro di una città che, almeno per ora, un futuro non sembra averlo. Non pare però che in questi ultimi sei anni le amministrazioni comunali si siano particolarmente sforzate per cercarla.

Intanto, l'assessore all'urbanistica Alessandra Brezzo ripete pressappoco ciò che si sente da anni: meglio non avere fretta e procedere con calma. La delegata alla pianificazione della giunta Bellicardi lo ha spiegato venerdì sera durante il convegno «Susa coll'Assa» organizzato dai due gruppi della minoranza di centro-sinistra, «Susa viva» e «Per cambiare», rappresentato il primo da Sandro Plano, il secondo da Anita Tourmour. Un'occasione per tornare ad affrontare il problema più scottante della città. Chiusa definitivamente nel 1990, l'Assa appare ora come un monumento all'indecisionismo, ad una accettazione passiva dello stato delle cose, come rilevano i due gruppi di opposizione. Il centro-sinistra seguono e tuttavia cosciente che un intervento sull'area dell'ex acciaieria non può essere né casuale, né dettato da semplici interessi immobiliari. Ciò che serve è un progetto di pianificazione che inserisca l'Assa in un disegno complessivo di risistemazione della città.

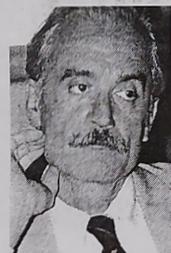
E di progetto si è parlato parecchio venerdì sera nell'aula consiliare di Susa. Orchestrato da Tullio Telmon, il dibattito è partito da lontano, per arrivare al cuore del problema, senza però aggredirlo. Carlo Alberto Barbieri, ricercatore universitario e vicepresidente dell'Istituto italiano di urbanistica, Renato Vezzari, urbanista, Giorgio Gilibert, economista e Antonio De Rossi, ricercatore presso la facoltà di architettura hanno affrontato il tema più dal punto di vista teorico che di una reale ricerca di soluzioni. Tuttavia, soprattutto Barbieri, hanno dato un orientamento su come procedere, anche alla luce di esperienze recenti a Torino.

La cautela va bene, dice subito Barbieri, ma non bisogna lasciare che il problema si incancreni. «Occorre certo riflettere meglio sul tipo di opportunità che abbiamo davanti ma nel contempo, più l'Assa rimane com'è, più diventa un elemento nocivo per la città», osserva. Attenti comunque a come procedere. Quanto previsto dal Piano regolatore, abitazioni, at-



trezzature commerciali e socio-culturali, terziario, con un indice di edificabilità di due metri cubi per metro quadro, che poi fa un volume di 131 metri cubi (anche se il volume massimo ammissibile sarebbe di 164 mila metri cubi), è spropositato, dice Barbieri, e finirebbe col creare gravi problemi al resto della città, aggiunge Vezzari. Che fare quindi? Ecco le indicazioni di Barbieri: «Intanto cominciamo con l'uscire dalla logica locale e poi, staniamo la proprietà, cercando di capire perché insiste sulla residenza. Poi, diciamo che il 50 per cento dell'area deve essere pubblica e che Annibale 2000 potrebbe trovare posto proprio qui».

Prima ancora di mettere mano al progetto, dice però Vezzari, occorre pensare a qualcosa di attuale, cominciando col rivedere gli strumenti urbanistici. «Bisogna poi fare in modo che la rendita si distribuisca sulla città», dice. Ma la proprietà non sembra pensarla così, almeno per ora. Il progetto che ha presentato anni fa prevedeva un uso prevalentemente residenziale ed è una cosa strana, visto che a Susa non c'è praticamente un mercato immobiliare. Il fenomeno dei trasferimenti dalla metropoli,



Da sinistra Carlo Alberto Barbieri, Antonio De Rossi, Renato Vezzari, Giorgio Gilibert e Sandro Plano. In basso il pubblico intervenuto al convegno

conseguenti la realizzazione dell'autostrada, qui non esiste. Un progetto per l'Assa non può nascere dalla contrattazione, ma da un serio confronto sul futuro della città, dice De Rossi. Già, ma quale città? Barbieri ci prova a dirlo: «Susa non deve essere una porta dove le merci si limitano a passare, ma uno snodo di scambio». Bella definizione, che Gilibert traduce con l'idea di una trasformazione del tessuto economico nel terziario.

L'economista dà a sua volta una bella definizione della pianificazione urbanistica. Quando si pensa ad uno strumento urbanistico, dice, bisogna aver chiari i proces-

si di trasformazione industriale ed economica. «In valle di Susa e a Susa è accaduta una cosa che forse non ha paragoni altrove: tutte le trasformazioni sono avvenute senza un governo», osserva infine con preoccupazione.

L'Assa non è comunque la sola area dismessa con la quale la città deve fare i conti, osserva Plano. Susa ha 700 mila metri quadri da riutilizzare, tra zone industriali, l'autoporto e le caserme. «E' un problema grande che ha bisogno di attenzioni non solo nostre», dice. Anita Tourmour si spinge ancora oltre: il futuro dell'Assa va visto rispetto a ciò che sarà la valle nel 2010. «Ciò che dobbiamo evi-

tare è che l'alta valle diventi un parco giochi e la bassa valle un dormitorio. Anche per questo la riflessione sul destino dell'Assa deve coinvolgere i Comuni vicini», osserva il consigliere-architetto di «Per cambiare». Pessimista Marco Canavoso, consigliere provinciale del Polo per le libertà ed ex assessore a Susa: «L'Assa è un bubbone patologico nella valle, nato per caso sulle commesse militari. Una situazione difficile da risolvere. Anche per questo è il caso di aspettare».

E l'amministrazione comunale segusina di centro? Procede senza fretta, spiega Alessandra Brezzo. Intanto, dice l'assessore all'urba-

nistica, tutto quanto è stato detto, per il Comune non è una novità: «Ho sentito cose non nuove, che l'amministrazione ha già valutato».

Detto questo, Alessandra Brezzo, assessore-architetto, ingrana la marcia avanti piano: «La proprietà ci tiene il fiato sul collo ma credo che su questa vicenda occorra una pausa di riflessione. Noi non abbiamo progetti e vogliamo comunque coinvolgere nell'operazione tutta la città». Un impegno che potrebbe passare attraverso una nuova variante al piano regolatore, come promesso in campagna elettorale. A meno che, anche questa volta, non prevalga l'immobilismo.

## 1930-1990: sessant'anni di onorata acciaieria

SUSA - «Verificata l'impossibilità economica di proseguire nella gestione dell'Assa, dopo attenta analisi della relazione finanziaria dei costi e dei ricavi, la Cividale ha deciso la cessazione dell'attività, con la conseguente messa in libertà del personale dipendente». Sono le 16,30 del 26 marzo 1990 quando l'ingegner Romanello, direttore dell'Assa, legge questo comunicato alle organizzazioni sindacali.

Poche righe per decretare la fine della gloriosa acciaieria di Susa e 83 dipendenti licenziati, 69 operai e 14 impiegati. Si chiude così, dopo un'agonia durata qualche anno, la storia dell'acciaieria che negli anni della guerra ha avuto anche 1000 dipendenti. L'Assa era nata nel 1930, sullo sviluppo di una piccola officina fondata da Luigi Carignano. Acciaio, carbonio, leghe speciali erano le sue produzioni. Le cose vanno bene fino ai primi anni '70, quando gli addetti sono 500. Poi, arriva la crisi del settore e anche l'Assa comincia ad avere il fiato corto. Nel '75 i primi problemi che portano al licenziamento di 63 lavoratori. Nel 1983, l'azienda viene acquistata dal finanziere torinese Rubatto, che intensifica i rapporti tra l'Assa e la Fiat, producendo prezzati, valvole e mate-

riali per cingolati. Ma tre anni dopo, provato dalla morte del figlio, Rubatto vende l'Assa al gruppo Cividale di Udine e la crisi si accelera.

La nuova proprietà distribuisce infatti la produzione sugli altri suoi stabilimenti e l'acciaieria segusina continua a perdere dipendenti.

Gli impianti di ventano vecchi ed obsoleti. La Cividale propone di rilocalizzarsi in regione Caselle e chiede in cambio al Comune di compensare il trasferimento con la destinazione residenziale della vecchia area. Il Comune ci mette cinque anni a dire sì, ma ormai è tardi. Nel 1987 i dipendenti sono 80, ma gli impianti sono sempre più vecchi. Eppure nel 1988 vengono assunti una ventina di giovani col contratto di formazione.

Chiusa l'acciaieria e reimpiegati quasi tutti i dipendenti, è rimasto il problema del destino di quest'area compresa fra le due statali e a cavallo della Dora. Il piano regolatore prevede una destinazione residenziale, commerciale e terziaria e la Cividale ha presentato anche un progetto che il Comune ha però bocciato. La palla è ora nuovamente nelle mani della giunta Bellicardi.



Fig.3.5 - Pacchiardo, Gianni. "Assa: avanti sì, ma molto piano". Luna Nuova, n.43 (4 giugno 1996).

## 3.2 Il concorso di idee del 1997

Pochi mesi dopo il convegno, il comune annunciò un **concorso di idee** per individuare il progetto che, a partire da uno studio di fattibilità, sarebbe stato sviluppato a livello esecutivo e proposto al gruppo Cividale, per la riqualificazione dell'area ex ASSA.

A questo concorso parteciparono **20 studi**. La scelta della commissione tecnica, presieduta dall'allora assessora all'urbanistica Alessandra Brezzo, ricadde sul progetto dello studio dell'architetto **Renato Vezzari** di Collegno. I criteri stabiliti dalla commissione riguardavano *“le destinazioni previste, le urbanizzazioni previste, l'impatto ambientale ed architettonico, l'interesse economico dell'intervento proposto, la conservazione della centrale idroelettrica e della palazzina uffici e il curriculum del partecipante”*. In particolare, il progetto di Vezzari venne apprezzato per la gestione della viabilità, tramite due rotonde sulle strade statali, e la disposizione equilibrata delle strutture e delle funzioni: nella prima versione si tratta di 38.500 m<sup>3</sup> destinati a residenze e 1.850 alle strutture ricettive, con 17.000 m<sup>2</sup> di verde pubblico e 2.300 m<sup>2</sup> destinati a parcheggi. Vezzari descrive il progetto come un *“piano-processo”* che *“parte dal presupposto che il fiume è la cosa più importante. Una ricchezza che era nascosta e che invece va valorizzata. Un altro criterio seguito è quello della viabilità; una variante interesserà la strada che collegherà l'area con il centro storico segusino, mentre è stato deciso che fosse bene non aprire ulteriori accessi sulle statali 24 e 25, utilizzando al meglio quelli attuali”*.

Nel **1998** il comune approvò definitivamente il piano, con l'appoggio di Cividale che tuttavia non era intenzionata a spendere l'intera cifra prevista per la realizzazione, stimata a 40 miliardi di lire. La ricerca di investitori si

rivelò difficile anche per la scarsa domanda abitativa a Susa, mentre il comune si impegnò a finanziare la struttura alberghiera e congressuale, puntando sulle potenzialità turistiche della proposta.

Il piano, tuttavia, non fu applicato e nell'ottobre **2000** l'area venne utilizzata per il deposito dei detriti portati dall'**alluvione** che colpì la valle. All'abbandono dell'area, ormai invasa dalla vegetazione spontanea, corrispondono anche una serie di revisioni del P.R.G.C. dovute ai fenomeni alluvionali. Attualmente, l'area è ancora di proprietà del gruppo Cividale e viene concessa alla città, al costo di 15.000 € annui, per essere utilizzata come parcheggio pubblico e spazio per eventi.

Di seguito sono riportati i progetti presentati nel concorso di idee, con particolare approfondimento su 5 progetti ritenuti significativi rispetto agli elementi tipologici ricorrenti.

## Autori dei progetti in ordine di apparizione:

1. Arch. associati Carlo Merlo e Carlo Curto (Torino), con l'Arch. Alberto Sartoris;
2. Arch. Antonio Donalisio, E. Leva, M. Mantovani e R. Merlo (Rivoli);
3. Studi Dimensioni Professionisti Associati, Visentin-Filippone e P.G.T. - Progettazioni Generali Torino (Settimo Torinese);
4. Studi Artom-Zanotti e Libidarch, Arch. Bruno Cimperle (Torino);
5. Arch. Renato Vezzari (Collegno);
6. Studio Arteco (Torino);
7. Arch. Mario Emilio Corino (Rivarolo) e Giancarlo Paglia (Agliè);
8. Arch. Valeria Cottino, Elena D'Agnolo Vallan, Camillo Poli (Torino) e Giorgio Ricci D'Andonno (Cuneo);
9. Arch. Mario Deorsola e Vittorio Valletti (Torino);
10. Arch. Federica Ferraro, Laretta Musso, Michele Ruffino (Torino);
11. Arch. Edda Follis (Torino);
12. Arch. Franco Fusari, Federico Fontana e Ing. Elena Braida Bruno (Torino);
13. Arch. Alessandro Ghislanzoni (Settimo Torinese);
14. Arch. Edoardo Gianoli e Fabrizio Regazzoni (Susa);
15. Arch. Domenico Liotti, Rosita Perticaro (Torino);
16. Arch. Mauro Mainardi (Bardonecchia);
17. Arch. Giovanni Picco, Ing. Fabrizio Astrua (Torino);
18. Arch. Luciano Rivetti (Torino);
19. Arch. Glauco Sembianti (Orbassano);
20. Arch. S. Vitagliani, L. Poet, M. Grandi (Torino).

## Il Comune: un concorso di idee per l'Assa

SUSA - Lo aveva annunciato l'assessore all'urbanistica Alessandra Brezzo nel convegno organizzato dalla minoranza di centro-sinistra ed ora il Comune di Susa lo ha bandito. E' il concorso di idee per il riuso dell'area Assa, dal quale dovrà scaturire il progetto definitivo che sarà vincolante per la proprietà, la società Cividale di Udine. I termini per la presentazione dei curriculum professionali e degli elaborati (uno studio di fattibilità), vanno presentati entro la fine di agosto. Sarà poi l'amministrazione comunale a scegliere. Il vincitore avrà 90 giorni per presentare il progetto esecutivo e tra un anno potrebbero partire i lavori.

La decisione di bandire del concorso, spiega il sindaco Germano Bellicardi, non è solo una scelta di trasparenza: «Abbiamo pensato che fosse cosa buona non affidarci ad un professionista di nostra fiducia, cosa che avremmo potuto fare, data la delicatezza della questione». La destinazione d'uso è quella prevista dal piano regolatore, residenziale, terziaria e commerciale, e la Cividale ha già presentato un progetto che però è stato bocciato dalla commissione edilizia. Accetterà ora le decisioni dell'amministrazione comunale? «E' l'ente pubblico che decide che fare su quell'area. Credo occorra trovare la giusta misura fra un intervento armonico col contesto urbano e le esigenze del mercato», risponde il sindaco.

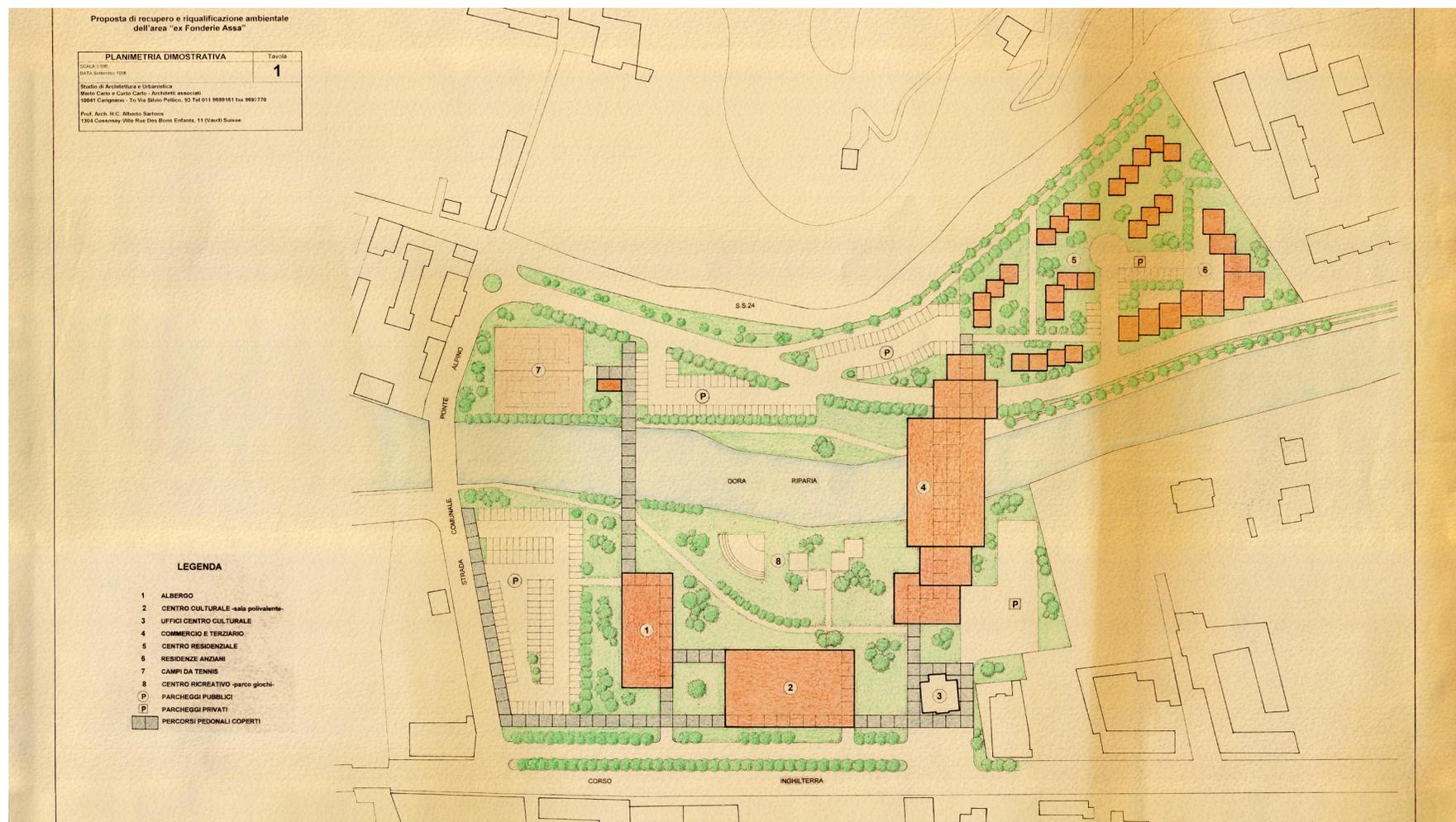
Fig.3.6 - "Il Comune: un concorso di idee per l'Assa". Luna Nuova, n.51 (2 luglio 1996).



Fig.3.7 - Rielaborazione grafica del progetto presentato dagli Arch. associati Carlo Merlo e Carlo Curto (Torino), con l'Arch. Alberto Sartoris, per il concorso di idee del 1997 (scala 1:1.500). Giudizio della commissione: sufficiente.

Fig.3.8 e 3.9 (pagg. seguenti) - Tavole con planimetria generale e vista assometrica della proposta di piano.

- Edifici conservati
- Edifici previsti dal piano**
- Destinazione residenziale
- Destinazione ricettiva
- Destinazione pubblica/polifunzionale
- Destinazione terziaria (commercio/uffici)



Il primo progetto selezionato, firmato anche dall'architetto italo-svizzero **Alberto Sartoris**, si distingue per l'adozione di una composizione architettonica basata su **volumi semplici** e ben definiti, distribuiti lungo entrambe le sponde della Dora. Questi edifici sono messi in relazione attraverso una serie di passaggi pedonali coperti, che non solo favoriscono la continuità architettonica e visiva dell'intervento, ma garantiscono anche la possibilità di attraversare l'intero complesso al riparo dalle intemperie, suggerendo un'idea di città-paesaggio a misura d'uomo. Elemento cardine dell'intervento è la **struttura a ponte** che sovrasta la Dora, pensata per ospitare spazi destinati ad attività commerciali e uffici. Si tratta di una soluzione audace, ripresa anche da altri partecipanti al concorso, ma difficilmente realizzabile a causa dei vincoli idrogeologici presenti nell'area. Altro punto di forza del progetto è l'introduzione di un **edificio pubblico polifunzionale**,

con una superficie stimata di circa 1.293 m<sup>2</sup>: una risposta concreta all'esigenza, più volte espressa dall'amministrazione comunale, di dotare la città di una struttura multifunzionale di questo tipo, oggi ancora assente a Susa. Un tema ricorrente emerso in diversi elaborati del concorso è l'ipotesi di apertura di nuove strade carrabili, volte a migliorare i collegamenti tra l'area ex ASSA e il centro storico. In questa proposta, ad esempio, la zona a sud del fiume è attraversata da una nuova arteria stradale che si innesta su via Abegg, mentre a nord viene introdotto un controviale parallelo a corso Stati Uniti. Infine, merita attenzione l'approccio adottato nei confronti del **patrimonio edilizio esistente**: in questo caso, gli edifici della centrale idroelettrica vengono rimossi, mentre l'ex palazzina uffici viene inglobata nel sistema dei percorsi coperti, diventando parte integrante della narrazione architettonica dell'intervento.

# Città di Susa

Provincia di TORINO

Proposta di recupero e riqualificazione ambientale  
dell'area "ex Fonderie Assa"

ASSONOMETRIA	Tavola
SCALA 1:500 DATA Settembre 1995 Studio di Architettura e Urbanistica Mario Carlo e Carlo Carlo - Architetti associati 10041 Carignano - To Via Silvio Pellico, 93 Tel 011 9699181 fax 9697770 Prof. Arch. H.C. Alberto Sartoris 1304 Cossonay-Ville Rue Des Bons Enfants, 11 (Vaud) Suisse	<b>2</b>

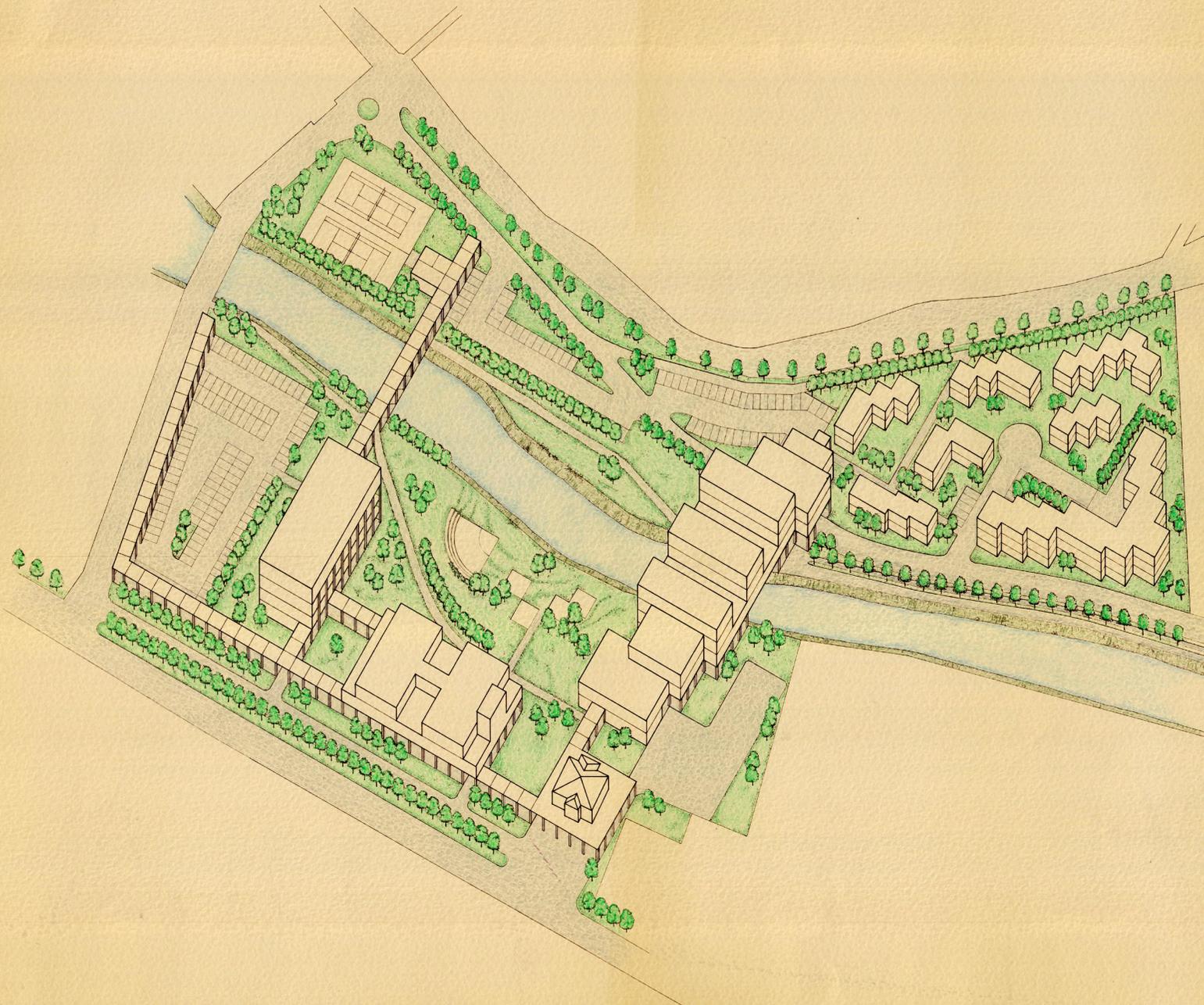
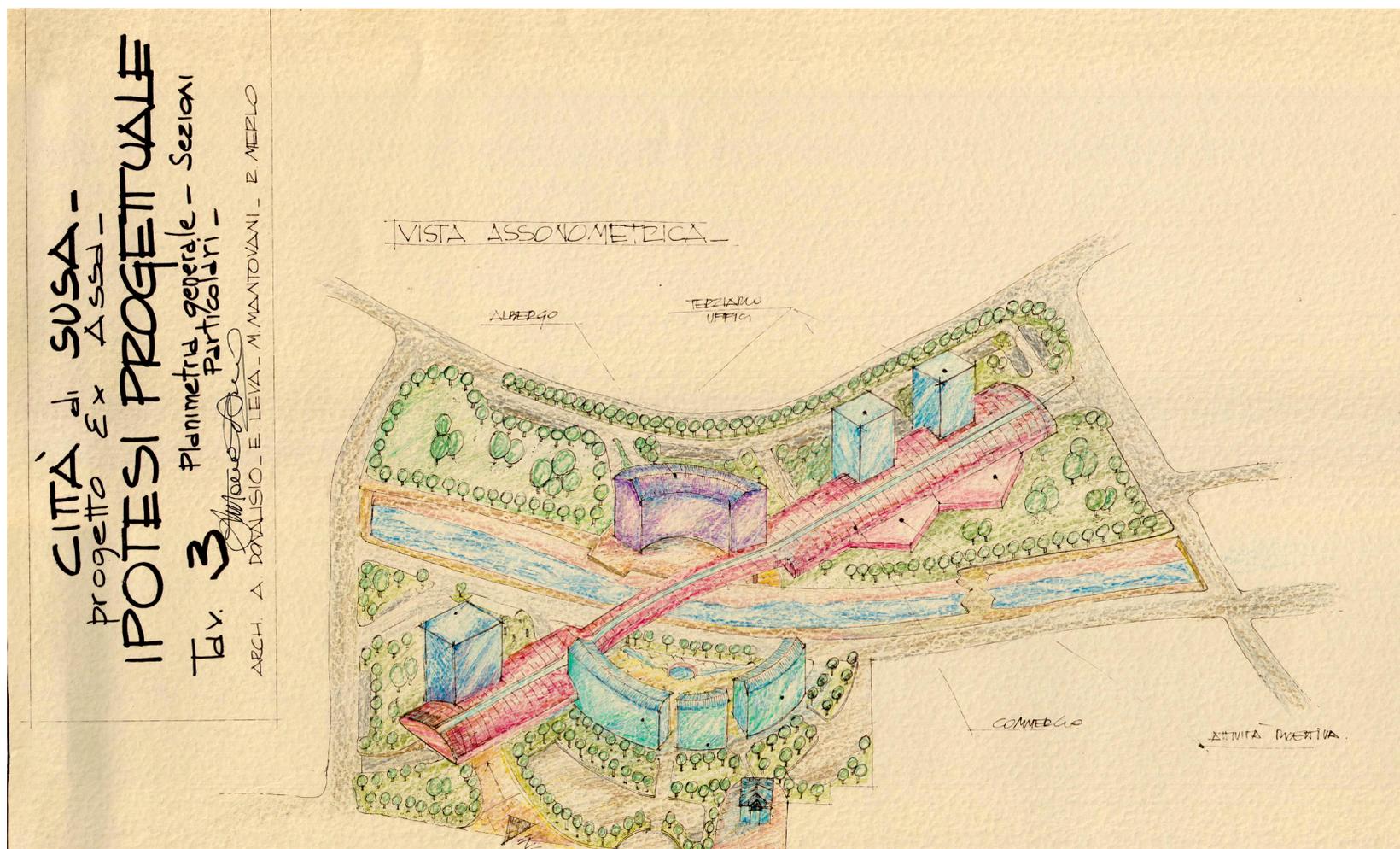




Fig.3.10 - Rielaborazione grafica del progetto presentato dagli Arch. Antonio Donalisio, E. Leva, M. Mantovani e R. Merlo (Rivoli) per il concorso di idee del 1997 (scala 1:1.500). Giudizio della commissione: discreto.

Fig.3.11 e 3.12 (pagg. seguenti) - Tavola con planimetria generale e vista assonometrica della proposta di piano.

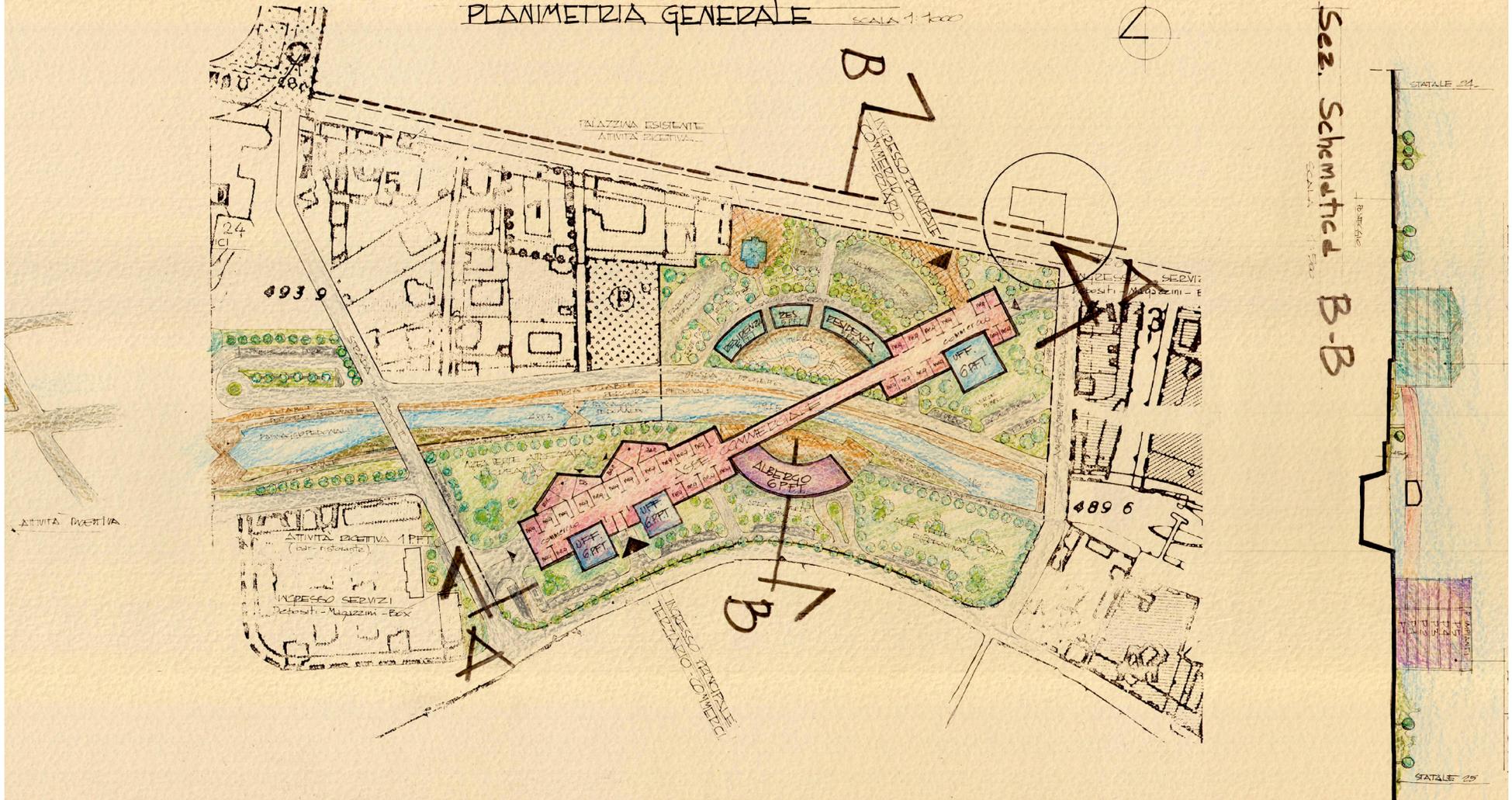
- Edifici conservati
- Edifici previsti dal piano**
- Destinazione residenziale
- Destinazione ricettiva
- Destinazione pubblica/polifunzionale
- Destinazione terziaria (commercio/uffici)



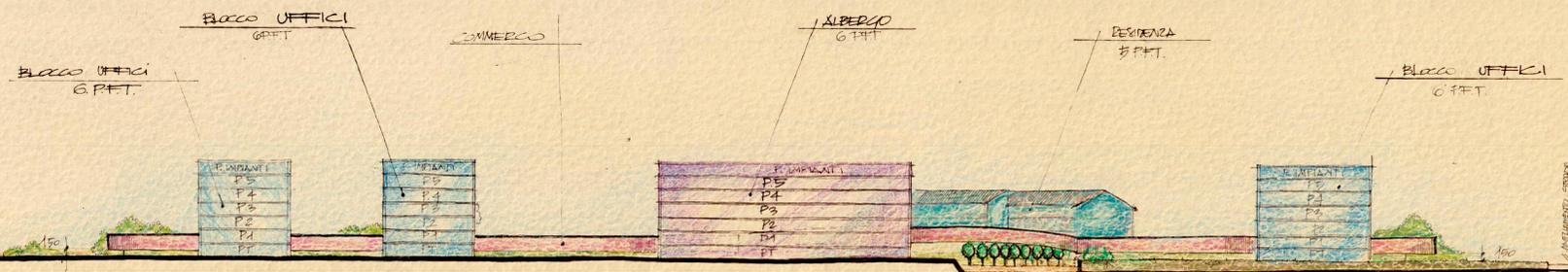
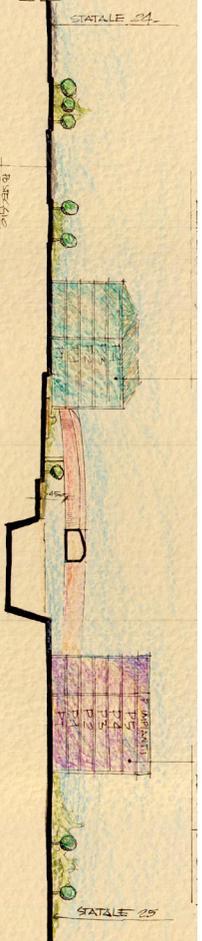
Rispetto alla proposta precedente, il progetto presentato dall'architetto **Antonio Donalizio** enfatizza in modo ancora più marcato il tema del **ponte** sulla Dora. In questo caso, infatti, la quasi totalità delle funzioni previste viene concentrata all'interno di una struttura dal design contemporaneo, collocata in posizione strategica a cavallo del fiume. A quest'asse centrale si innestano una serie di edifici secondari, alti fino a sei piani fuori terra, destinati a ospitare uffici, residenze (collocate nella porzione nord dell'area) e una struttura alberghiera. Tali edifici si sviluppano secondo un **impianto planimetrico circolare**, che non solo organizza le funzioni costruite attorno al corpo centrale a ponte, ma definisce anche con la stessa geometria le aree verdi, i percorsi pedonali e i parcheggi circostanti, creando un sistema urbano fortemente connotato.

Dagli elaborati progettuali si evidenzia una sostanziale **riorganizzazione della viabilità** esistente. Il progetto prevede infatti la creazione di un nuovo collegamento stradale con la Strada statale 25 in corrispondenza dell'ospedale e della stazione ferroviaria, che si estende sia verso sud fino alla S.S.24, sia verso via degli Alpini, attraverso una nuova arteria che costeggia il fiume nella zona attualmente occupata dalla centrale idroelettrica. Nel complesso, si tratta di un intervento dal **forte impatto sul paesaggio urbano**, non solo per la scelta di edifici alti e caratterizzati da un linguaggio architettonico moderno e riconoscibile, ma anche per la trasformazione radicale della rete viaria locale. Una trasformazione che, se da un lato ridisegna in maniera decisa l'assetto dell'area, dall'altro potrebbe portare benefici significativi in termini di accessibilità e connessione, soprattutto per l'ospedale e per il centro storico di Susa.

PLANIMETRIA GENERALE SCALA 1:1000



Sez. Schematic B-B



SEZ. schematic A-A SCALA 1:500



Fig.3.13 - Rielaborazione grafica del progetto presentato dagli studi Dimensioni Professionisti Associati, Visentin-Filippone e P.G.T. - Progettazioni Generali Torino (Settimo Torinese) per il concorso di idee del 1997 (scala 1:1.500). Giudizio della commissione: discreto.

Fig.3.14 - Vista assometrica della proposta di piano.

- Edifici conservati
- Edifici previsti dal piano**
- Destinazione residenziale
- Destinazione ricettiva
- Destinazione pubblica/polifunzionale
- Destinazione terziaria (commercio/uffici)

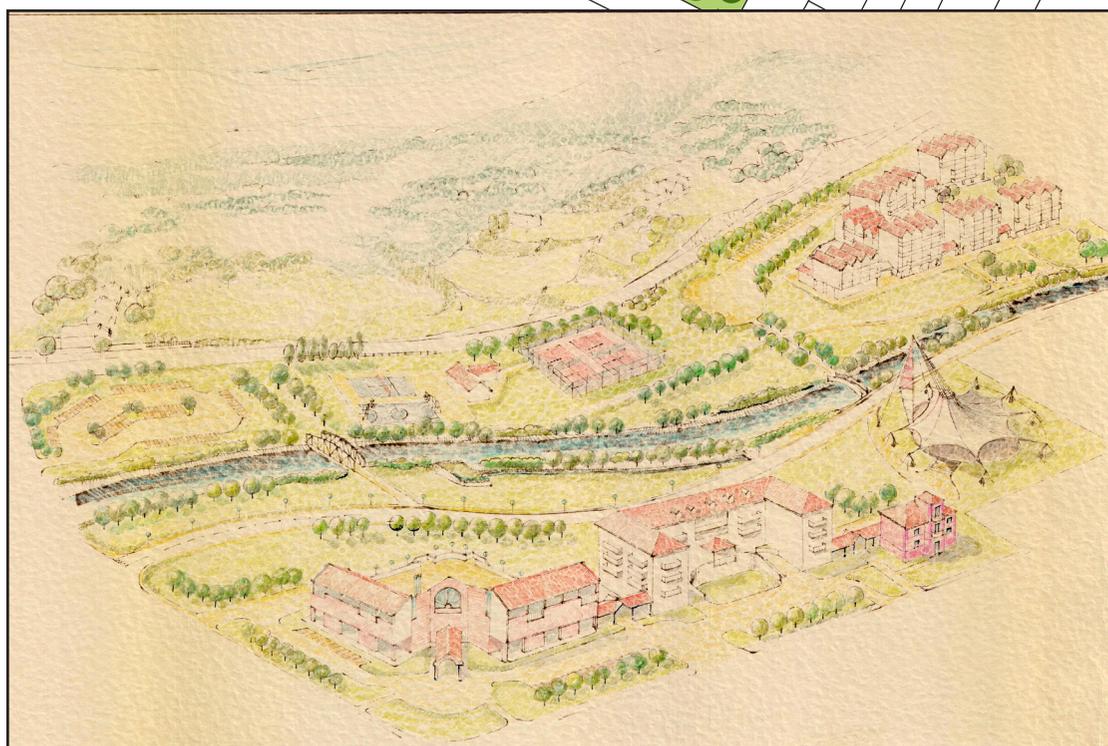
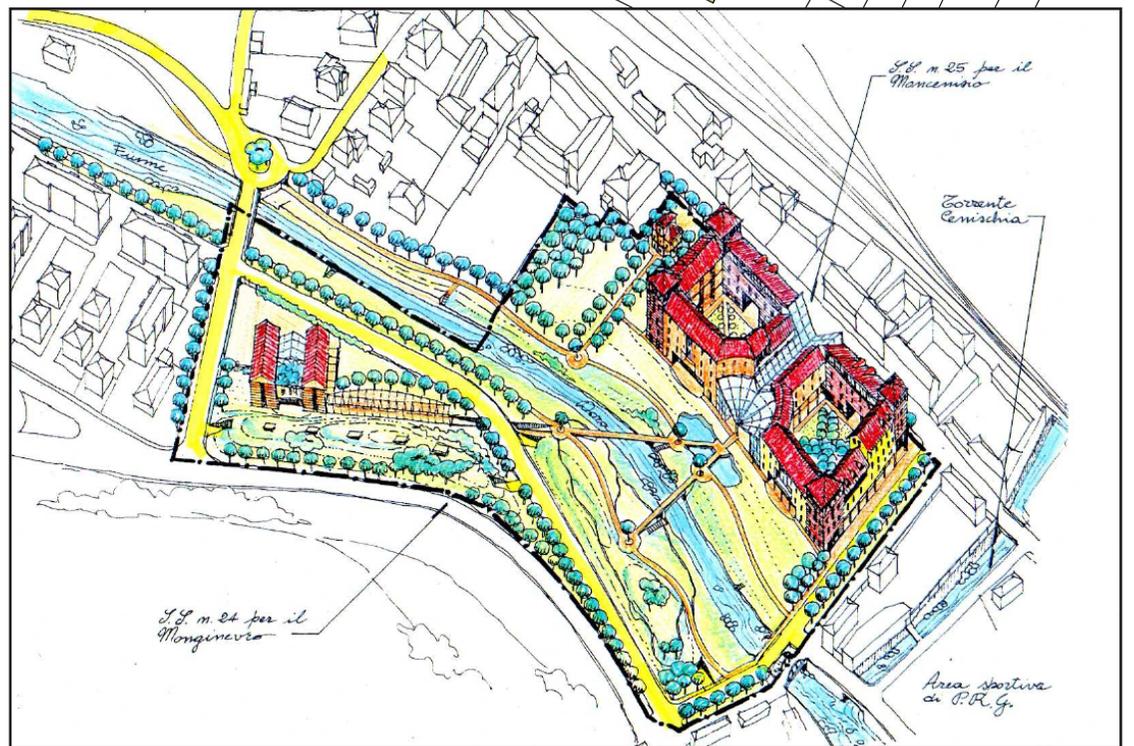




Fig.3.15 - Rielaborazione grafica del progetto presentato dagli studi Artom-Zanotti, Libidarch e dall'Arch. Bruno Cimberle (Torino) per il concorso di idee del 1997 (scala 1:1.500). Giudizio della commissione: più che buono.

Fig.3.16 - Vista assometrica della proposta di piano.

■ Edifici previsti dal piano      ■ Edifici conservati



Nonostante la valutazione differente espressa dalla commissione, i due progetti presentati da collettivi di studi torinesi iniziano a delineare con maggiore chiarezza alcuni degli elementi che verranno poi ripresi e sviluppati nella proposta vincitrice. In particolare, emerge una **distribuzione funzionale** ormai consolidata: nella zona nord trovano posto le funzioni commerciali, alberghiere e polifunzionali, mentre a sud, più precisamente nel settore sud-occidentale dell'area, si concentrano gli edifici a destinazione residenziale. Rispetto alle proposte precedenti, si nota una maggiore attenzione nei confronti degli spazi aperti, con un incremento delle **aree verdi** e la presenza di impianti sportivi di quartiere, anche a scapito dell'interramento di una quota significativa dei parcheggi per le automobili.

Un altro elemento che inizia ad assumere un ruolo più rilevante è il tema della conservazione degli edifici esistenti delle ex acciaierie. In particolare, nel primo dei due progetti si propone il mantenimento non solo della storica palazzina uffici, ma anche della centrale idroelettrica, entrambe integrate nelle nuove funzioni previste dal masterplan. Questo approccio rivela una maggiore sensibilità nei confronti del patrimonio industriale dell'area e ne sottolinea il potenziale come **elemento identitario** del nuovo quartiere. La viabilità di connessione è affrontata con soluzioni diverse nei due elaborati. Il progetto firmato da Artom-Zanotti riprende l'idea di una nuova strada di collegamento tra l'ospedale e la stazione ferroviaria, posizionata a nord-ovest del comparto. Nell'altra proposta, invece, viene prevista una soluzione più contenuta, con un semplice innesto su via Fell, che limita l'impatto della nuova viabilità sull'ambiente circostante. In entrambi i casi, si nota la preferenza per **edifici a media altezza**, colle-

gati tra loro da percorsi coperti, in continuità con le strategie architettoniche già esplorate da altri partecipanti. Per quanto riguarda infine il progetto vincitore dell'architetto **Renato Vezzari** (che, va ricordato, ha subito diverse revisioni tra la fase concorsuale e la redazione del progetto definitivo) emergono molti degli elementi già sperimentati nelle proposte precedenti. In questo caso spicca la grande **piazza pedonale** di forma ovale prevista nella zona sud dell'area, che si configura come cuore civico del nuovo insediamento. Anche il disegno della viabilità appare integrato in modo più consapevole con il tessuto urbano esistente, prevedendo margini per future espansioni. Permane, tuttavia, la previsione di **parcheggi prevalentemente interrati**, una scelta progettuale che risponde all'esigenza di liberare suolo, ma che risulta oggi complessa da realizzare in assenza di specifiche deroghe o della firma di una liberatoria da eventuali richieste di indennizzo.

Nelle pagine seguenti (fig.2.21.1-15) sono riportati sinteticamente gli altri progetti presentati nell'ambito del concorso di idee, con le relative valutazioni della commissione. Si può notare come l'**approccio progettuale** vari sensibilmente da una proposta all'altra: alcuni elaborati si distinguono per un buon livello di dettaglio architettonico, mentre altri restano su un piano più generale e concettuale, senza approfondire soluzioni formali o materiali.

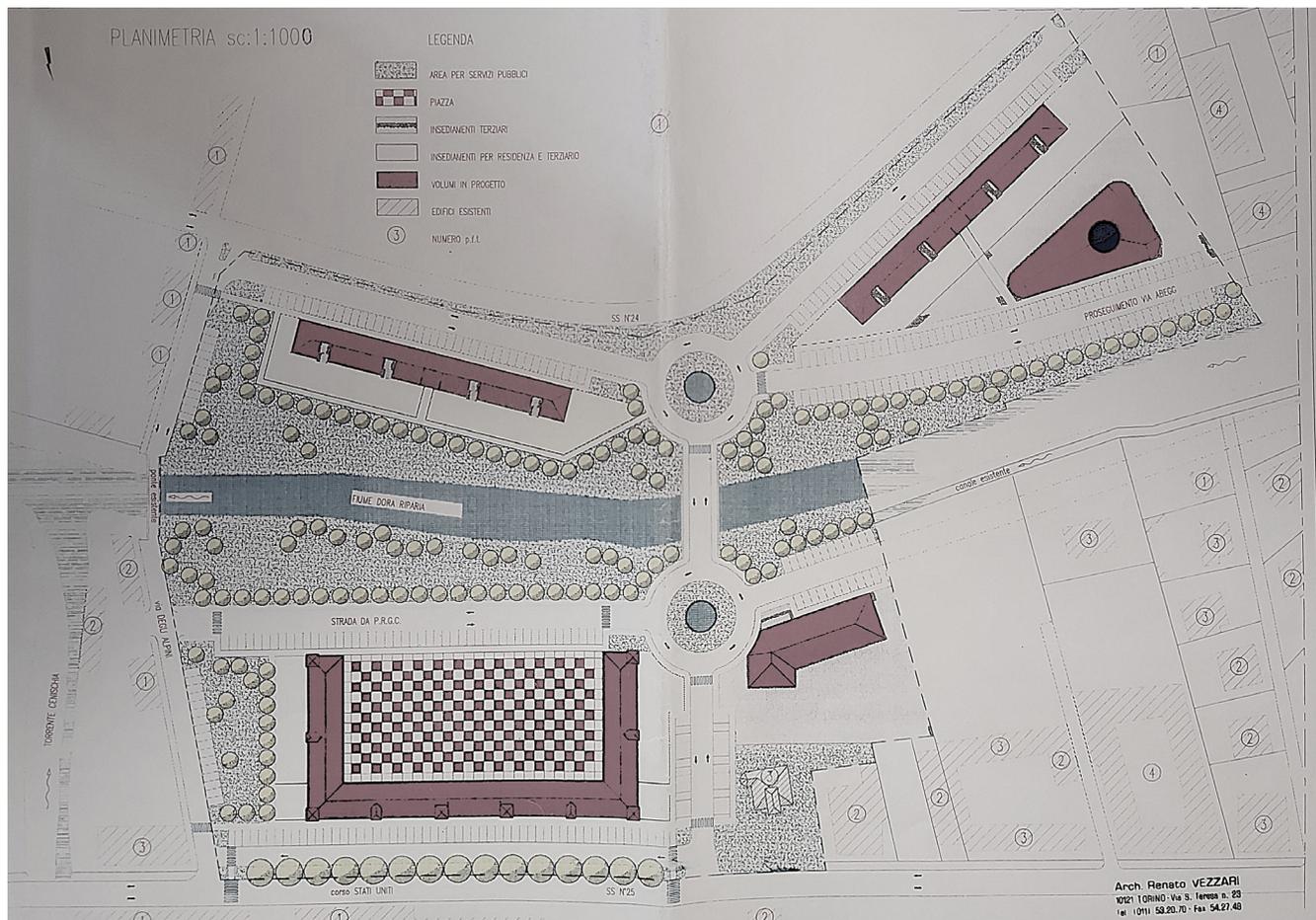


Fig.3.17 - Prima versione del progetto vincitore dell'Arch. Renato Vezzari, con due grandi rotonde ai lati della Dora e una grande piazza con pavimento a scacchiera.

## Al posto dell'Assa, la città del 2000

*Approvato il piano: palazzi, un albergo, l'arena spettacoli e tanto verde  
Ma all'orizzonte non si vede nessuno disponibile ad investire nel mattone*

di GIANNI PACCHIARDO

SUSA - Ecco la sistemazione definitiva dell'area Assa. In concerto con la proprietà, il gruppo Cividale di Udine, la giunta ha approvato il piano particolareggiato elaborato dall'architetto Renato Vezzari, vincitore, lo scorso anno, del concorso bandito dall'amministrazione comunale. Rispetto alla soluzione presentata nel '97, il planivolumetrico definitivo presenta alcune varianti sulla posizione degli edifici e sulla viabilità. Tuttavia quest'ultima continua ad essere la protagonista del progetto. Non più due rotonde però, ma una sola, e niente raddoppio del vecchio ponte Assa, che sarà percorribile a senso unico in direzione della statale 25. Senso unico anche per via degli Alpini, verso la 24. Per il resto, viene confermata la nuova strada che si affianca alla statale del Monginevro, quella sulla sinistra della Dora, il nuovo collegamento tra la rotonda in progetto e l'ospedale, e il proseguimento di via Abegg.

Il piano particolareggiato prevede la costruzione di 61.440 metri cubi: 16mila di edilizia pubblica, 27.500 residenziale, 6.200 commerciale e 10.700 ricettiva. Sulla statale 24 si affacciano l'edificio pubblica e l'albergo su quattro piani; in mezzo una vasta area a verde pubblico con una piastra polivalente per spettacoli. Sull'altra sponda del fiume tre edifici residenziali di cinque piani, uno dei quali con negozi al piano terreno, e un edificio su tre piani destinato alle attività commerciali. Il complesso residenziale sarà arretrato rispetto alla statale 25 e "difeso" da una barriera

antirumore costituita da alberi. Verrà infine mantenuta la centralina elettrica. Notevole la quantità di verde, 17mila metri quadri, e di parcheggi, 2.300 metri quadri.

Vezzari sta elaborando ora il progetto esecutivo che dovrà essere approvato dal consiglio comunale. I cittadini potranno successivamente presentare osservazioni, dopo di che il piano particolareggiato passerà al vaglio della Regione. Se non ci saranno problemi, tra un anno potranno essere rilasciate le concessioni edilizie. Ma c'è qualcuno intenzionato ad investire? «La proprietà ha partecipato all'elaborazione del progetto ed è naturalmente preoccupata che l'intervento si realizzi - spiega il sindaco Germano Bellicardi - non credo tuttavia che sia interessata ad investire direttamente. Piuttosto, penso che voglia cedere l'area». Il problema è che Susa non appare particolarmente appetibile dal punto di vista di un investitore immobiliare. Lo ammette anche Bellicardi: «C'è stata una certa fioritura edilizia, ma il tenore della richiesta residenziale resta di livello medio». In altre parole non c'è, in questo momento, a Susa una forte domanda di abitazioni.

Il progetto rappresenta comunque un punto fermo rispetto alla riqualificazione di un pezzo importante della città, che trova finalmente una destinazione. «Io sono soddisfatto di questa scelta, anche in termini dimensionali - dice Bellicardi - il volume costruibile mi pare non esasperato e l'area si pone al servizio della città. Si concretizza inoltre l'obiettivo di avere un parco e di valorizzare le sponde della Dora. Per l'amministrazione comunale è un traguardo raggiunto».



Fig.3.18 - Pacchiardo, Gianni. "Al posto dell'Assa, la città del 2000". Luna Nuova, n.24 (27 marzo 1998).



Fig.3.19 - Rielaborazione grafica del Piano particolareggiato approvato nel 1999 sulla base del progetto dell'Arch. Vezzari. La destinazione d'uso degli immobili di nuova costruzione è ignota (scala 1:1.500).

- Edifici conservati
- Edifici previsti dal piano**
- Destinazione residenziale
- Destinazione ricettiva
- Destinazione pubblica/polifunzionale
- Destinazione terziaria (commercio/uffici)

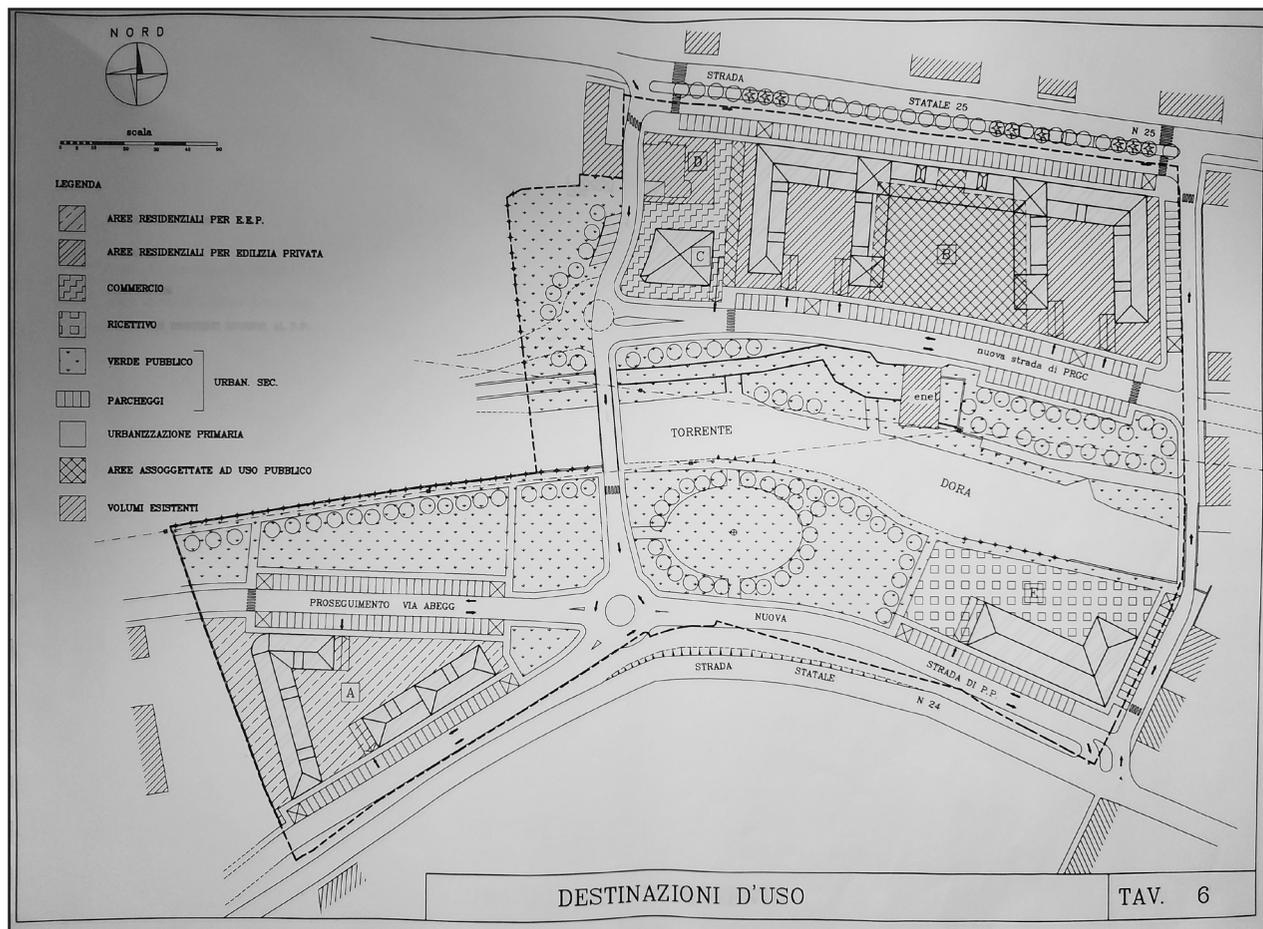


Fig.3.20 - Documento originale del Piano particolareggiato.

**COMUNE DI SUSÀ**  
**PIANO PARTICOLAREGGIATO Area ex ASSA**

**VALORI QUANTITATIVI DEI DATI DI PIANO**

	<b>INDICI P.R.G.C.</b>	<b>DATI IN P.P.</b>		<b>INDICI P.R.G.C.</b>	<b>DATI IN P.P.</b>
Superficie territoriale di P.P. (m <sup>2</sup> )	-	41065	Aree per urbanizzazione secondaria (m <sup>2</sup> ):		
Indici di fabbricabilità Territoriale (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	2	1,5	- di interesse pubblico esistente (ENEL)	-	2262
Volume max (m <sup>3</sup> )	-	61500	- pubbliche	-	15716
Superficie fondiaria (m <sup>2</sup> )	-	13900	<b>TOTALE</b>	-	<b>20100</b>
Densità fondiaria media	-	4,5	E.R.P. (m <sup>3</sup> )	-	15000
Rapporto di copertura	0,4	0,4	Edilizia privata (m <sup>3</sup> )	-	29500
Aree per urbanizzazione primaria (m <sup>2</sup> )	-	9187	Terziario (m <sup>3</sup> )	-	17000
Altezza max con piani f.t.m. (H)	18	16	Abitanti previsti (residenti + fluttuanti)	-	610
Distanza minima da confini P.P.	-	5			

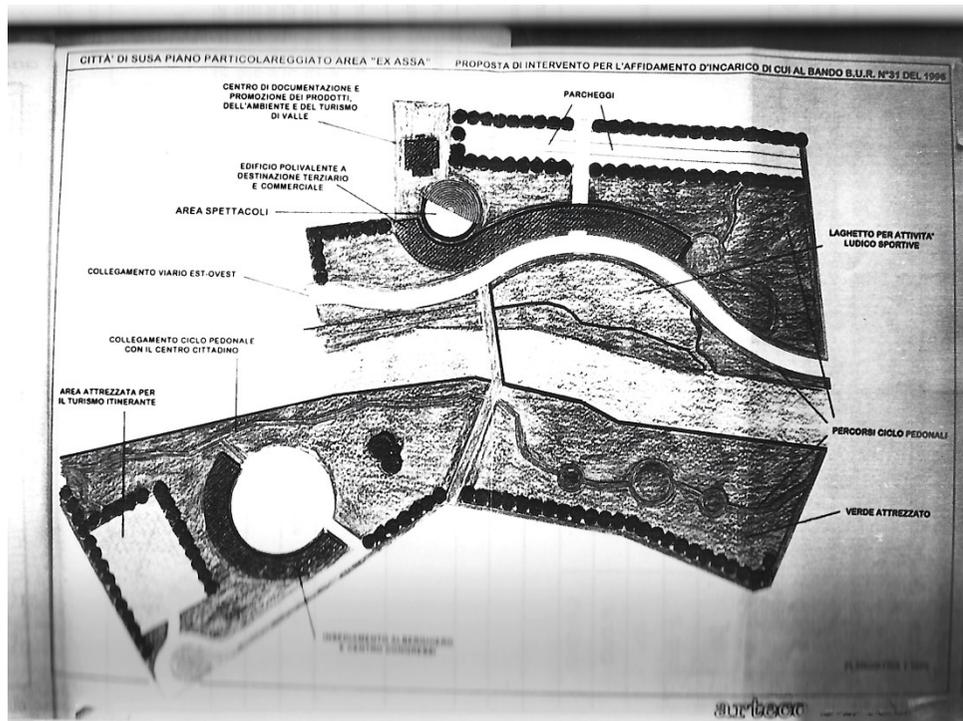


Fig.3.21.1 - Progetto dello studio Arteco (Torino).  
Giudizio della commissione: sufficiente.

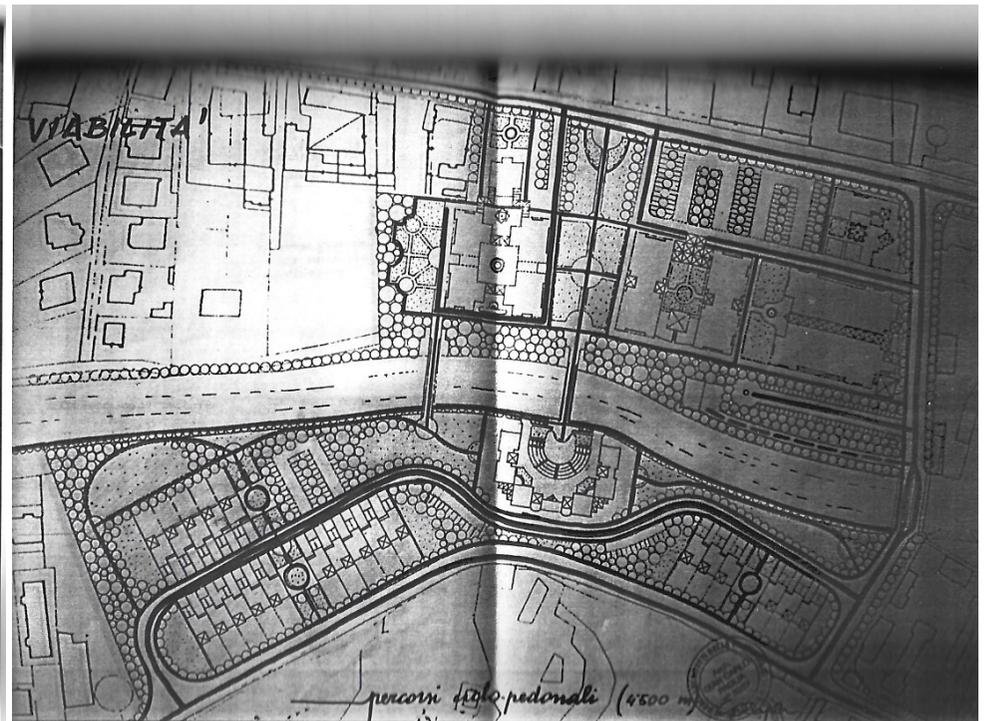


Fig. 3.21.2 - Progetto degli Arch. Mario Emilio Corino (Rivarolo) e Giancarlo Paglia (Aglìe). Giudizio della commissione: discreto.

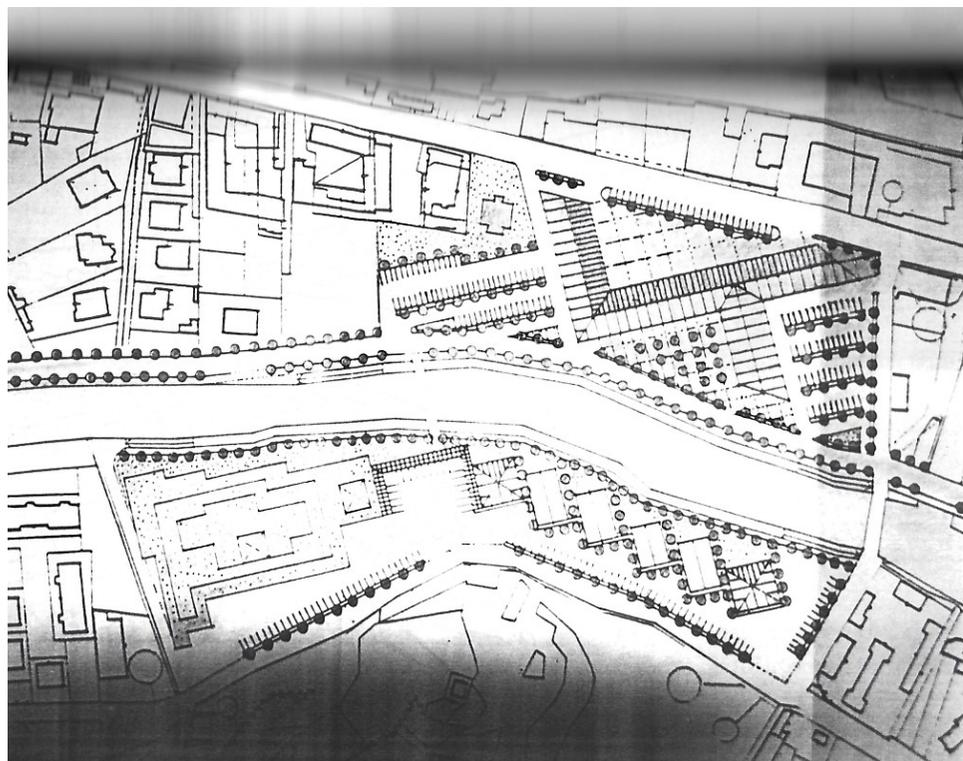


Fig.3.21.3 - Progetto degli Arch. Valeria Cottino, Elena D'Agno Vallan, Camillo Poli (Torino), Giorgio Ricci D'Andonno (Cuneo). Giudizio della commissione: discreto.

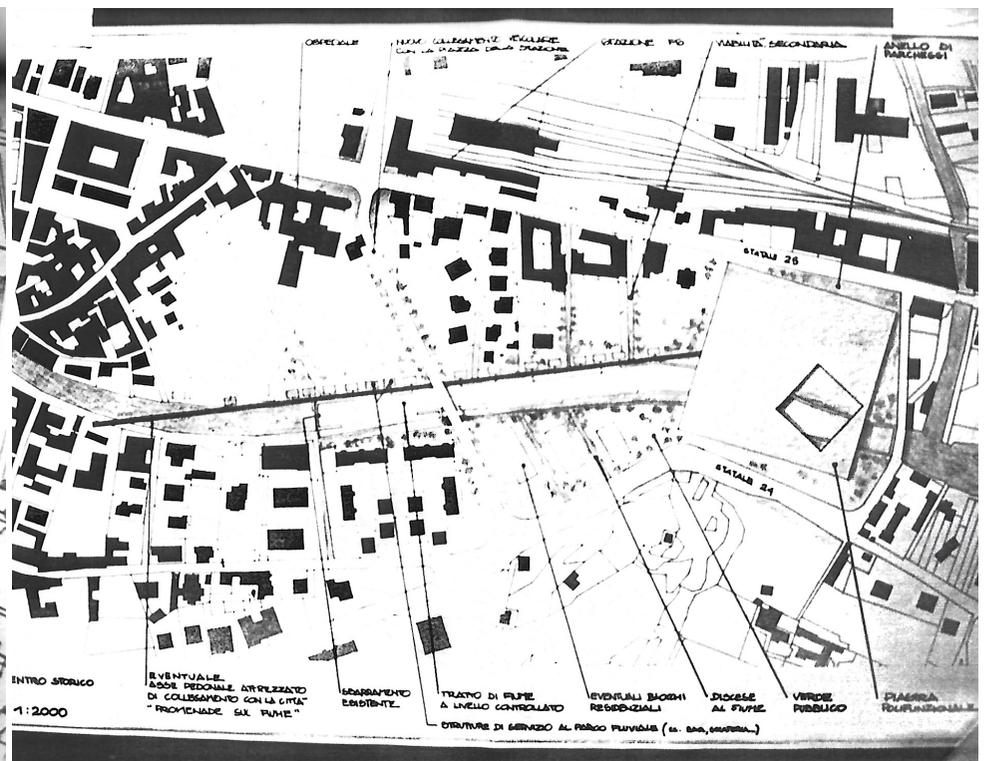


Fig.3.21.4 - Progetto degli Arch. Mario Deorsola, Vittorio Valletti (Torino).  
Giudizio della commissione: sufficiente.

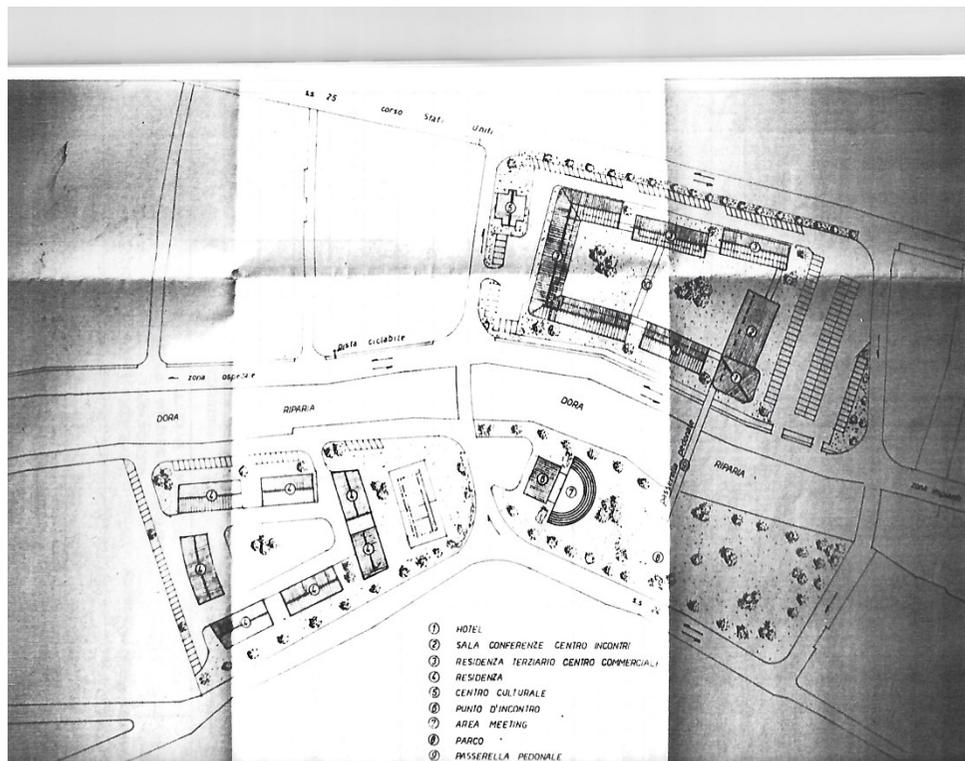


Fig.3.21.5 - Progetto degli Arch. Federica Ferraro, Lauretta Musso, Michele Ruffino (Torino). Giudizio della commissione: buono.

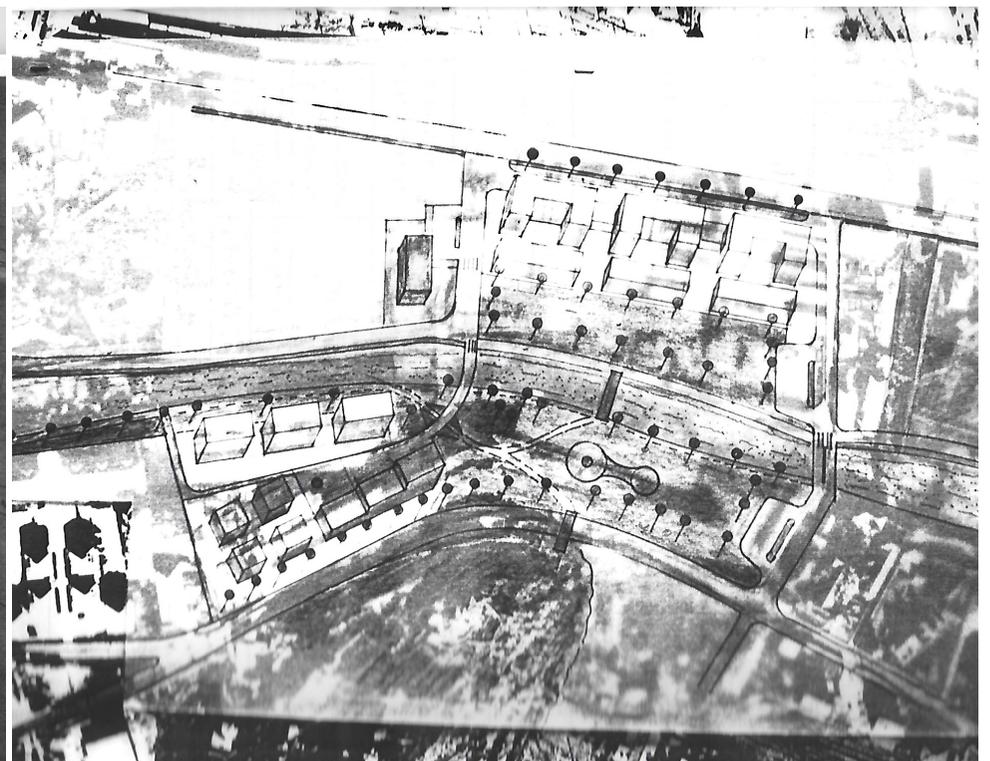


Fig.3.21.6 - Progetto dell'Arch. Edda Follis (Torino). Giudizio della commissione: buono.

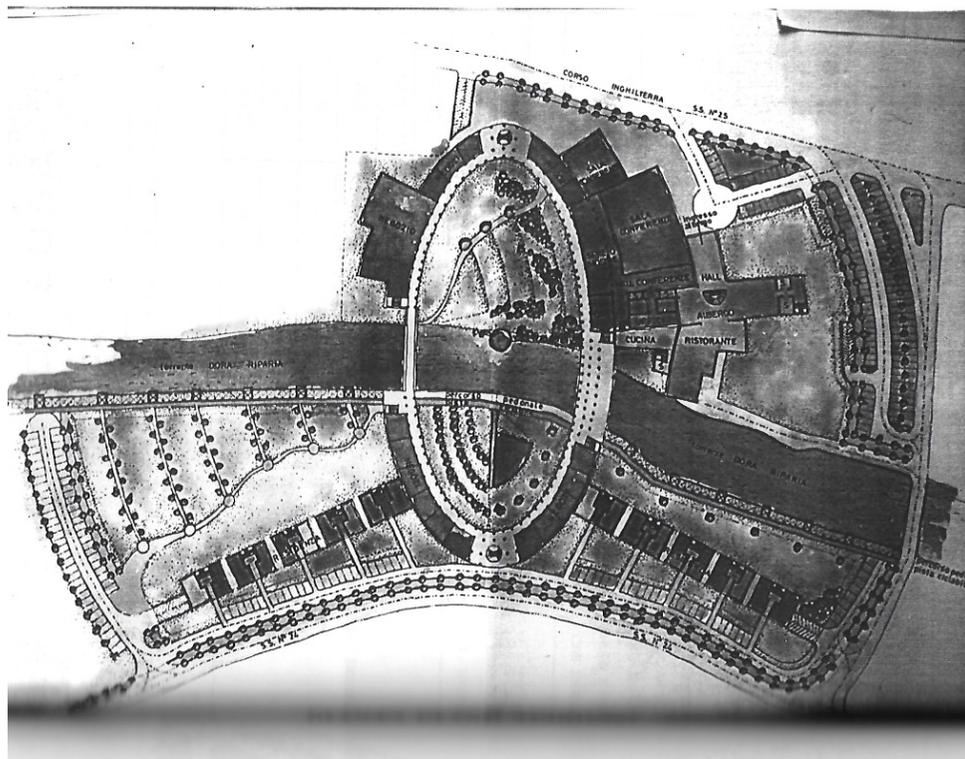


Fig.3.21.7 - Progetto degli Arch. Franco Fusari, Federico Fontana e dell'Ing. Elena Braidà Bruno (Torino). Giudizio della commissione: discreto.

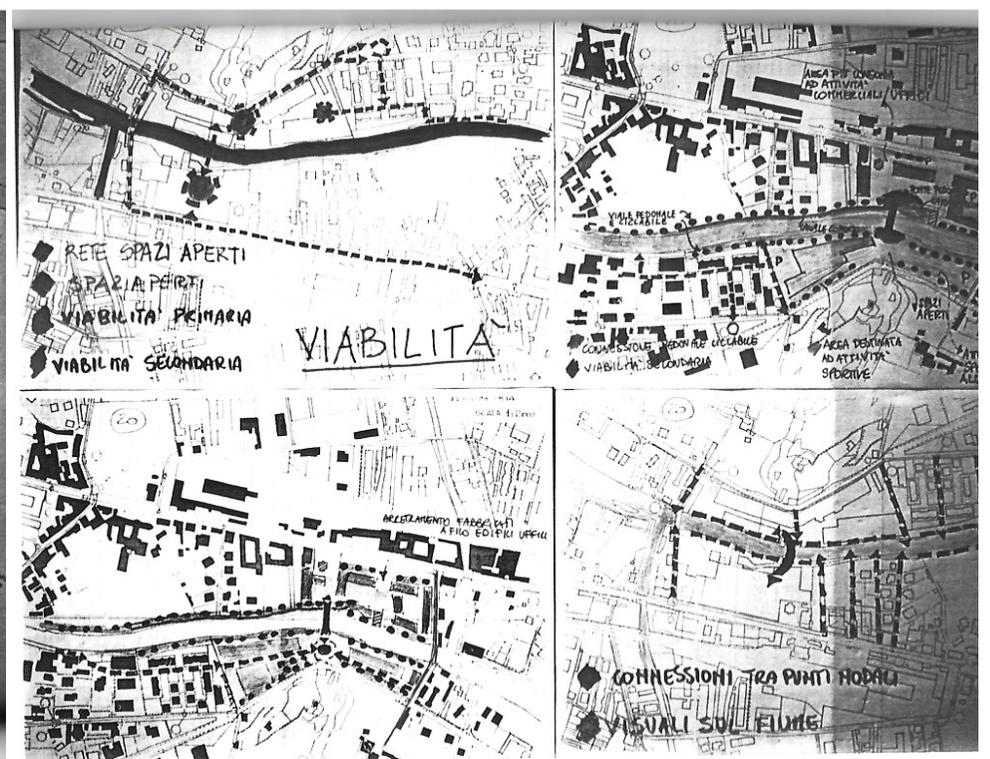


Fig.3.21.8 - Progetto dell'Arch. Alessandro Ghislanzoni (Settimo Torinese). Giudizio della commissione: insufficiente.

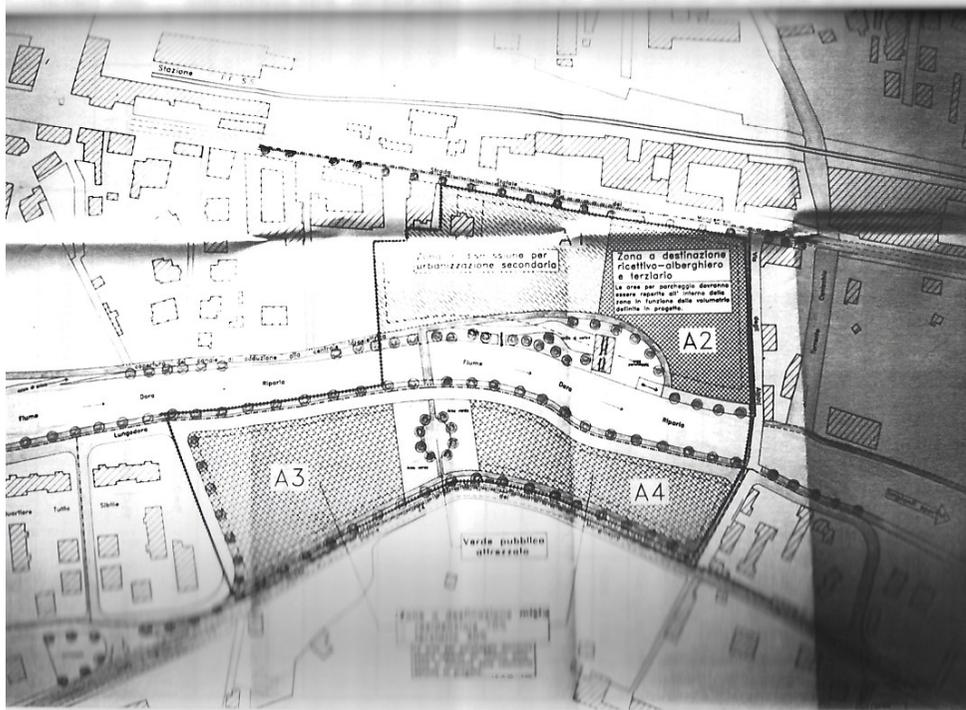


Fig.3.21.9 - Progetto degli Arch. Edoardo Gianoli, Fabrizio Regazzoni (Susa).  
Giudizio della commissione: sufficiente.

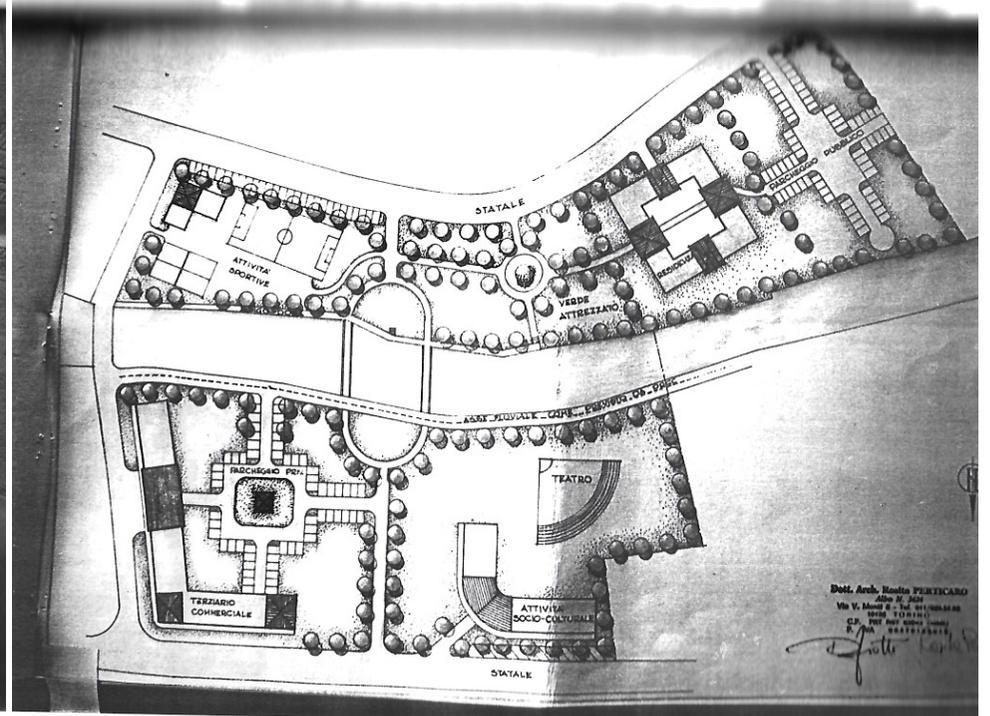


Fig.3.21.10 - Progetto degli Arch. Domenico Liotti, Rosita Perticaro (Torino).  
Giudizio della commissione: insufficiente.



Fig.3.21.11 - Progetto dell'Arch. Giovanni Picco e dell'Ing. Fabrizio Astrua (Torino).  
Giudizio della commissione: sufficiente.

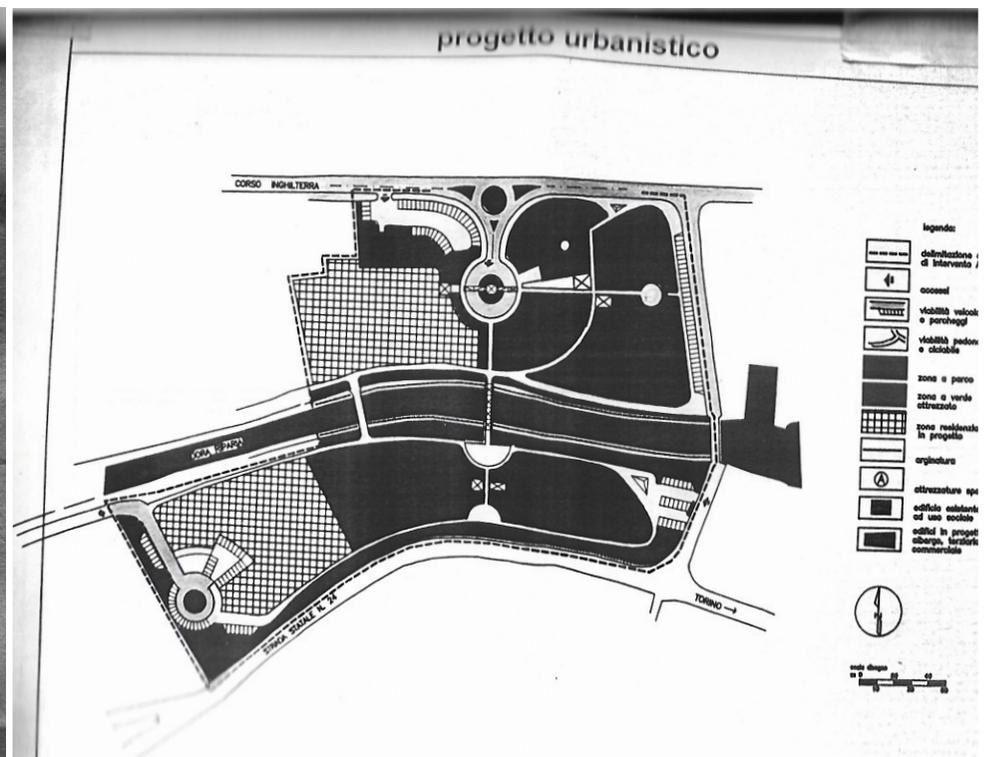


Fig.3.21.12 - Progetto dell'Arch. Mauro Mainardi (Bardonecchia).  
Giudizio della commissione: sufficiente.

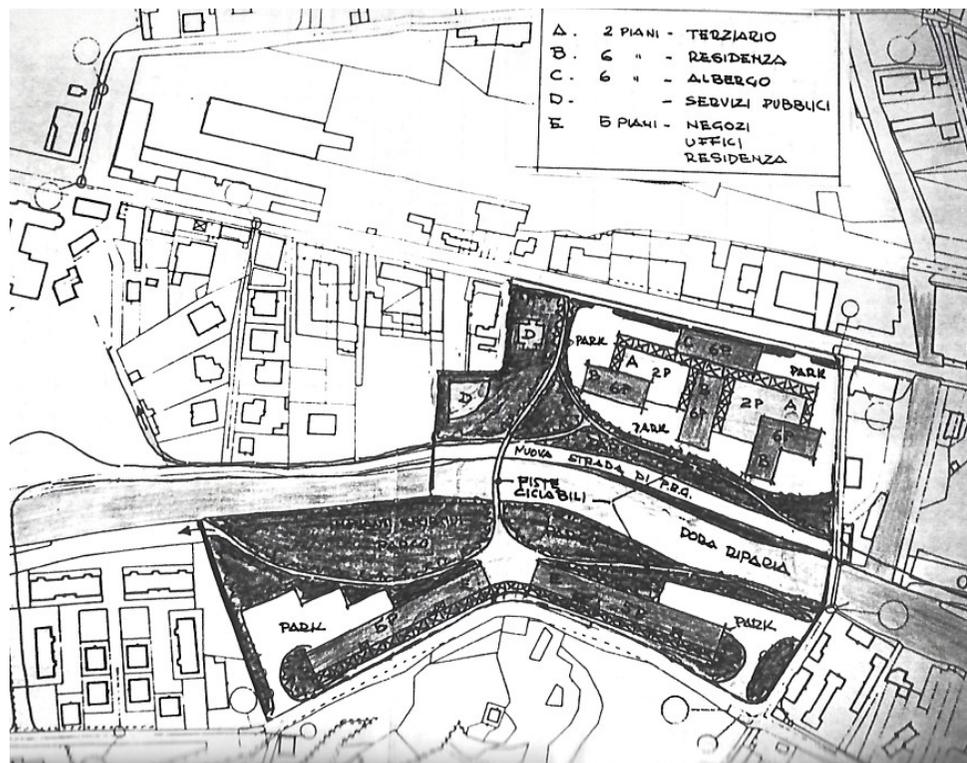


Fig.3.21.13 - Progetto dell'Arch. Luciano Rivetti (Torino).  
Giudizio della commissione: insufficiente.

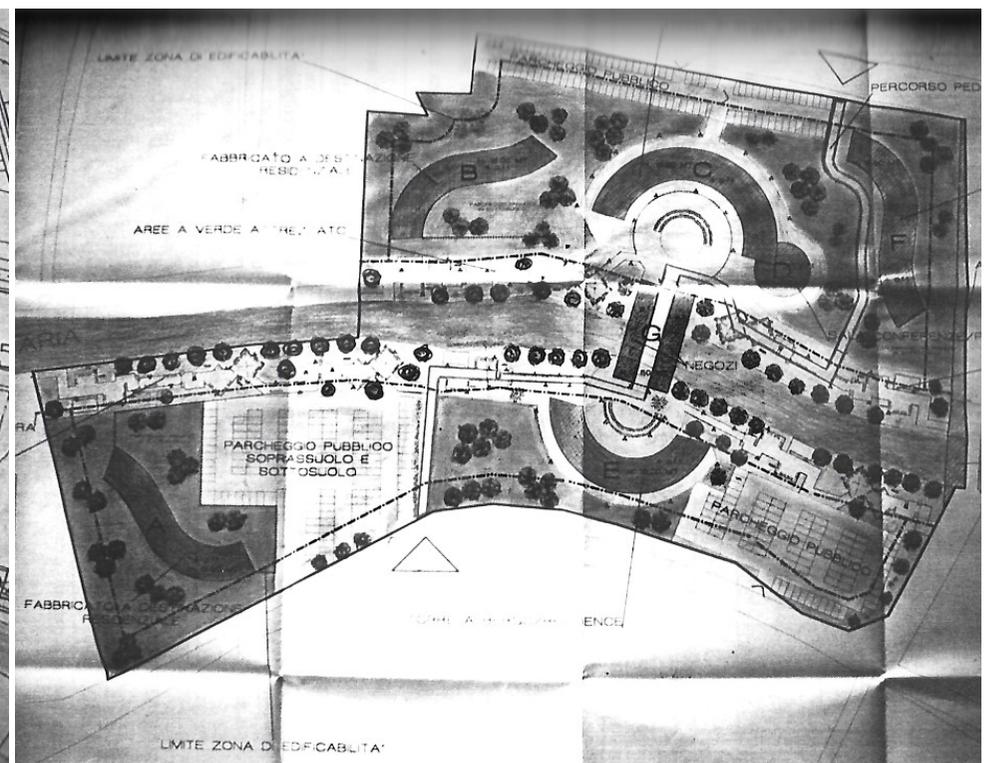


Fig. 3.21.14 - Progetto dell'Arch. Glauco Sembranti (Orbassano).  
Giudizio della commissione: insufficiente.

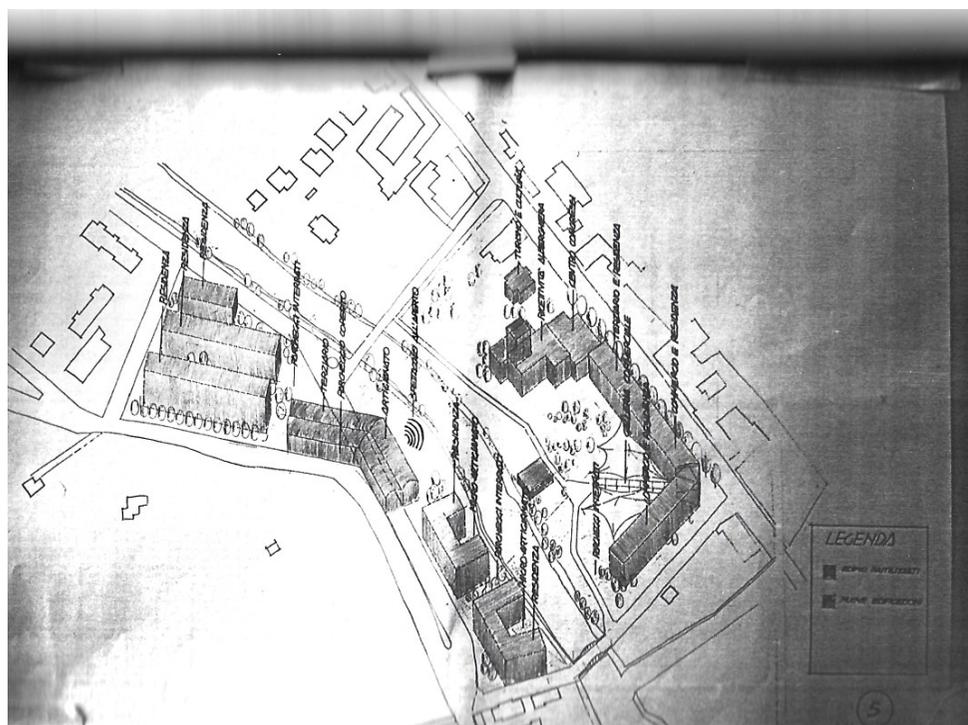


Fig.3.21.15 - Progetto degli Arch. S. Vitagliani, L. Poet, M. Grandi (Torino).  
Giudizio della commissione: sufficiente.

### 3.3 La NLTL e il Masterplan della città di Susa

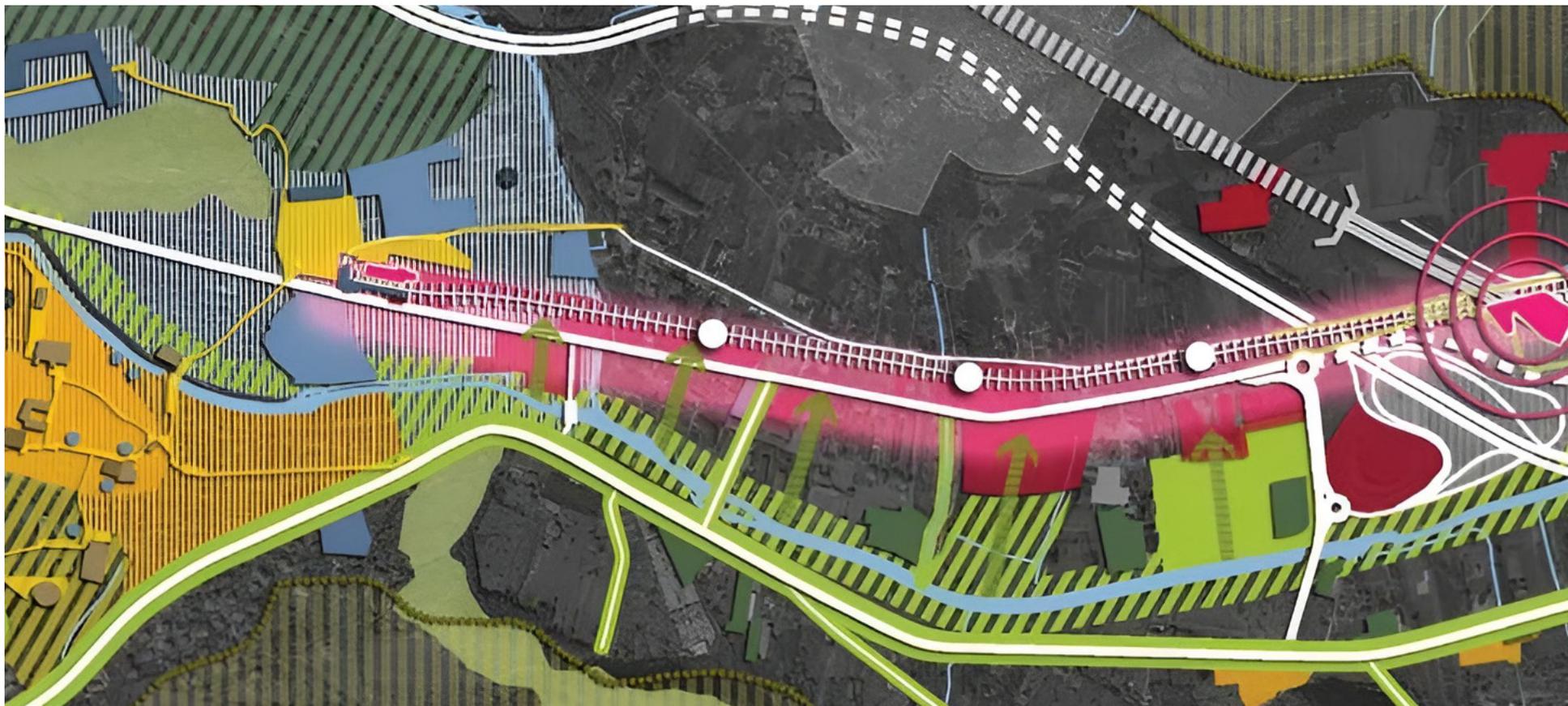


Fig.3.22 - Masterplan della città di Susa, estratto dal convegno "Infrastrutture e sviluppo del territorio: analisi, interventi e progetti", 26 marzo 2014.

Nell'ambito della Valle di Susa e della città di Susa la realizzazione della nuova **linea ad alta velocità Torino-Lione** rappresenta sicuramente l'elemento principale che caratterizzerà e plasmerà il futuro dei centri urbani lungo la tratta ferroviaria. Con l'apertura di una stazione internazionale a Susa, in particolare, la città può assumere un ruolo fortemente attrattivo per i comuni dell'alta e media valle, ponendosi come centro di servizi e di produttività, oltre a rafforzare il suo posizionamento turistico rispetto alla Francia e a Torino.

Per queste ragioni nel 2014 è stato presentato un piano denominato "**Masterplan della Città di Susa**", sviluppato dagli Arch. Federico Oliva e Paolo Galuzzi, che propone una serie di interventi volti a sviluppare le potenzialità della città attraverso 4 **progetti territoriali**, 4 ambiti di politiche urbane e lo sviluppo di strategie.

Per quanto riguarda i progetti territoriali la città è stata suddivisa in quattro macroaree, ordinate secondo livelli di priorità degli interventi, in cui vengono identificate le aree in disuso e gli interventi da effettuare, mentre gli ambiti di politiche urbane riguardano la valorizzazione turistica, la valorizzazione ambientale, la valorizzazione dei servizi strategici e lo sviluppo di attività economiche innovative. Tra le aree di intervento, l'asse di **Corso Inghilterra** (che comprende tutto l'asse della S.S.25 fino all'incrocio con l'autostrada) è indicato come livello 1 di priorità, a fronte dei circa 140.000 m<sup>2</sup> di aree dismesse o sottoutilizzate localizzate lungo l'asse urbano.

In questo contesto l'area ASSA rappresenta un importante vuoto urbano nel quale è possibile inserire diverse attività che rientrano tra quelle indicate sia dal masterplan sia dagli indici territoriali presenti nel nuovo P.R.G.C..

## **Priorità 1**

### **L'ASSE URBANO DI CORSO INGHILTERRA**

Il Masterplan indirizza la domanda di sviluppo e crescita della città prioritariamente verso l'utilizzo di aree già urbanizzate, privilegiando operazioni di rigenerazione e riorganizzazione ecologica e urbanistica, sia di aree libere che di aree dismesse o sottoutilizzate interne alla città esistente.

Questo punto di vista e la ricerca di azioni di tutela e riorganizzazione fisica e funzionale del territorio rappresentano, non solo interventi di rilancio e riqualificazione, ma assumono particolare importanza anche in termini di sicurezza, in ragione del quadro idrogeologico e geomorfologico di un territorio ricco di risorse idriche ma anche molto fragile.

A Susa queste aree (per attività dismesse o sottoutilizzate) si articolano e sviluppano principalmente lungo l'asse stradale urbano di Corso Inghilterra, tra la stazione storica e l'area della nuova stazione Internazionale per un totale di circa 140.000 m<sup>2</sup>. [...]

La trasformazione di queste aree dovrà essere concepita insieme alla riqualificazione del viale di ingresso (corso Inghilterra) e alla rifunzionalizzazione come people-mover o navetta urbana dell'asse ferroviario tra la stazione storica e quella internazionale, attraverso un sistema complesso di interventi capaci di innovare l'assetto fisico e funzionale dell'ambiente urbano (mix di funzioni commerciali e per attività e servizi). Importante sarà anche la ricerca di collegamenti e connessioni con il Parco fluviale della Dora.

### **Strategie**

- Progetto strategico di trasformazione/ rigenerazione urbana e riqualificazione ambientale tra la linea ferroviaria storica ed il fiume Dora e le due Stazioni.

- Sviluppo della Susa "del terzo millennio".
- Orientato al riuso degli spazi urbani compromessi ed alla sostenibilità.

### **Elementi urbani**

Gli assi portanti:

- Il viale urbano di Corso Inghilterra/ SSn25
- La linea ferroviaria esistente Susa-Bussoleno adattata ad un trasporto pubblico di tipo urbano ad alta frequenza (people mover)

Gli attestamenti dell'asse portante:

- la stazione storica e il sistema urbano esistente rappresentato dal "Nuovo Polo di Servizi Urbani e Territoriali" e dal Centro storico/"Città turistica dell'arte, della cultura e della ricettività"
- l'edificio della nuova Stazione internazionale e il sistema delle aree (area Sitaf) e delle frazioni (San Giuliano, Braide, Cascina San Giacomo) ad essa adiacenti.

### **Scelte funzionali**

Sul complesso insediativo dell'asse di Corso Inghilterra il Masterplan indica e promuove funzioni pregiate e strategiche di tipo prevalentemente privato quali:

- retail alimentare ed enogastronomia di qualità (modello "Eataly")
- retail grande distribuzione specializzato in abbigliamento e attrezzature sportive o per la montagna
- polo integrato per attività di loisir e intrattenimento (multisala, discoteca, ristorazione)
- Spa che sfrutti l'energia geotermica disponibile ("Terme")
- attività direzionali, alta formazione e di ricerca
- attività economiche di tipo innovativo (start-up) e attrezzature tecnologiche.

## **Priorità 2**

### **LA CITTÀ TURISTICA DELL'ARTE, DELLA CULTURA E DELLA RICETTIVITÀ**

Nella città storica e di prima espansione a sud della Dora si costruisce la città turistica dell'arte della cultura e della ricettività, attraverso politiche di valorizzazione degli investimenti "culturali" fatti, programmati o in corso di realizzazione. Le politiche sono tese alla ricerca della più corretta funzionalizzazione degli oggetti d'arte e alla loro messa in rete in un progetto complessivo integrato e sostenibile di promozione turistica. La valorizzazione di questo tessuto come polo di attrazione turistica passa anche attraverso opportune politiche di riqualificazione degli spazi aperti pubblici di connessione e di fruizione come strade piazze e slarghi.

Queste politiche devono essere accompagnate anche alla riqualificazione integrata del tessuto commerciale così come all'ammodernamento dell'offerta turistica attraverso: innovazione e diversificazione merceologica; integrazione e innovazione dei servizi offerti; valorizzazione dei sistemi commerciali urbani; sviluppo dei negozi di vicinato nel centro della città e nelle borgate. In alcuni casi si tratta anche di attuare politiche di delocalizzazione di alcuni servizi come quelli scolastici presenti nei pressi della piazza Savoia.

## **Priorità 3**

### **IL NUOVO POLO DEI SERVIZI URBANI E TERRITORIALI**

Nella città consolidata a nord della Dora si assiste alla creazione di una polarizzazione urbana nuova, ancora in corso di evoluzione e di formazione, caratterizzata

dalla presenza di alcune offerte di servizi di eccellenza come l'ospedale e la stazione ferroviaria, da altre in corso di insediamento attraverso i progetti di recupero delle caserme Cascino e Henry e altre come quelle scolastiche che meriterebbero un'adeguata politica di valorizzazione e completamento. Questa nuova polarità, posta in posizione privilegiata sia rispetto al centro storico che rispetto all'accessibilità pubblica e privata, deve essere oggetto di politiche di sostegno e sviluppo attraverso la definizione di opportune azioni di delocalizzazione di servizi dal centro storico e attraverso il recupero e la trasformazione di alcune aree come lo scalo ferroviario o altri ambiti oggi sotto o impropriamente utilizzati per l'insediamento di servizi pubblici e privati di livello superiore.

## **Priorità 4**

### **LA CORNICE AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**

Il territorio di Susa si trova al centro di un articolato sistema di elementi di eccezionale importanza ambientale e paesaggistica e di significativo valore naturalistico formato da tre Siti di Importanza Comunitaria e da una riserva, denominata dell'Orrido di Foresto. Il Masterplan propone una politica di valorizzazione urbana e territoriale di questi ambiti con l'obiettivo di ridefinirne il ruolo, oltre che di vincolo e di tutela, anche di riqualificazione ambientale ed ecologica attiva della città e del territorio. La presenza di questi elementi non deve essere percepita e letta come vincolo alla crescita e allo sviluppo ma come occasione, unica ed eccezionale, di ricchezza ambientale, naturale e paesaggistica.

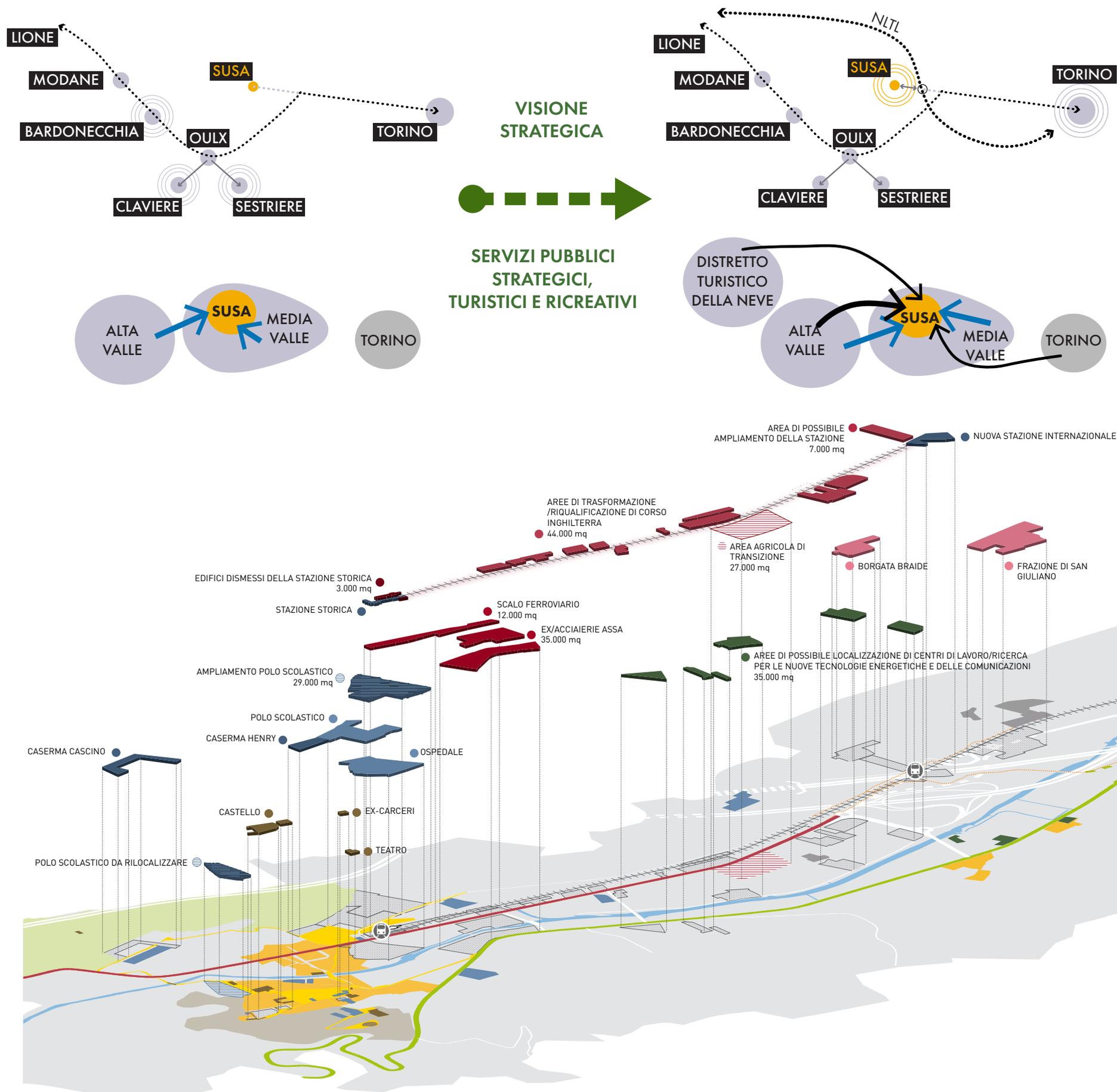


Fig.3.23 - Estratti dalla presentazione del masterplan della città di Susa al convegno "Infrastrutture e sviluppo del territorio: analisi, interventi e progetti", 26 marzo 2014.

# 04

## **ANALISI DELLO STATO DI FATTO**

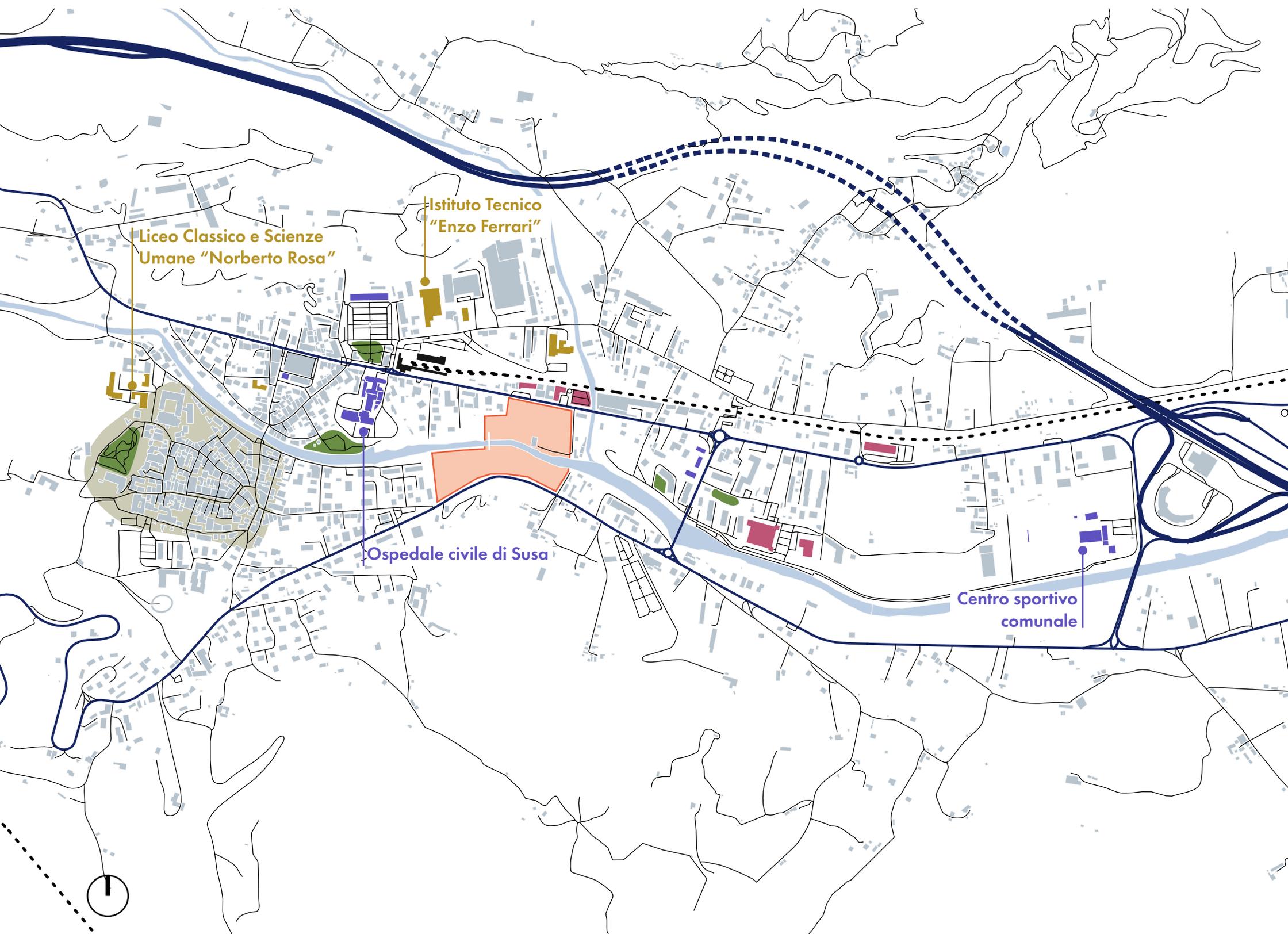


Fig.4.1 - Inquadramento territoriale dell'area di progetto (scala 1:10.000).

### LEGENDA

	Area di progetto		Stazione ferroviaria		Autostrada
	Edifici		Centro storico		Autostrada (tratto in galleria)
	Servizi pubblici		Parchi pubblici		Strade veicolari principali
	Poli scolastici		Corsi d'acqua		Strade veicolari secondarie
	Poli commerciali		Linea ferroviaria		

## 4.1 Sopralluogo fotografico

### Zona A: Corso Stati Uniti



La prima zona analizzata si trova a nord dell'area di progetto e rappresenta la principale via di accesso alla città di Susa. La successione di interventi edilizi realizzati nel corso degli anni ha determinato un'elevata frammentazione urbana, dove edifici storici si affiancano a strutture moderne a destinazione commerciale.



Fig.4.A.1 - La stazione ferroviaria di Susa.



Fig.4.A.2 - Sede della Croce Rossa Italiana, con parcheggio per le ambulanze.



Fig.4.A.3 - Resti murari dei vecchi edifici della stazione.



Fig.4.A.4 - Area di parcheggio adiacente alla stazione ferroviaria.



Fig.4.A.5 - Edifici di recente costruzione lungo Corso Stati Uniti, in forte contrasto con il tessuto urbano esistente.



Fig.4.A.6 - Edifici di impianto storico lungo Corso Stati Uniti.



Fig.4.A.7 - Vista dell'edificio storico e di un'area di parcheggio privata adiacente all'area ASSA.



Fig.4.A.8 - Edificio contemporaneo adiacente all'area ASSA.



Fig.4.A.9 - L'ex palazzina degli uffici dello stabilimento, oggi ristrutturata e adibita a residenza privata.

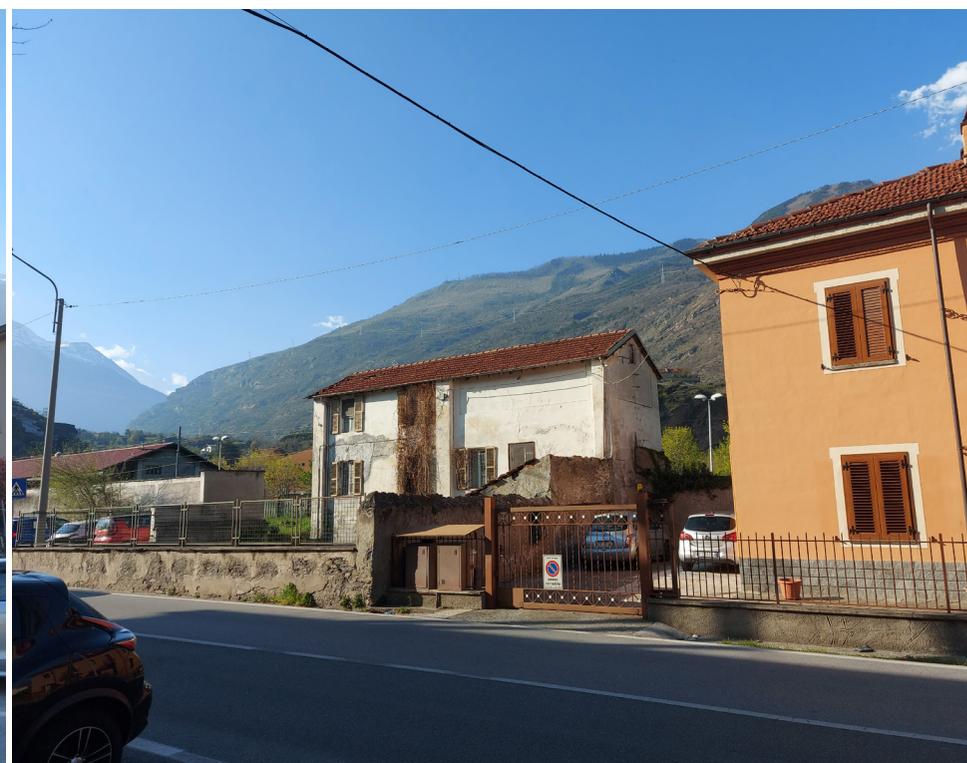


Fig.4.A.10 - Edifici residenziali realizzati tra fine '800 e inizio '900, adiacenti alla linea ferroviaria.



Fig.4.A.11 - Edifici residenziali realizzati tra fine '800 e inizio '900, adiacenti alla linea ferroviaria.



Fig.4.A.12 - Edifici residenziali realizzati tra fine '800 e inizio '900, adiacenti alla linea ferroviaria.

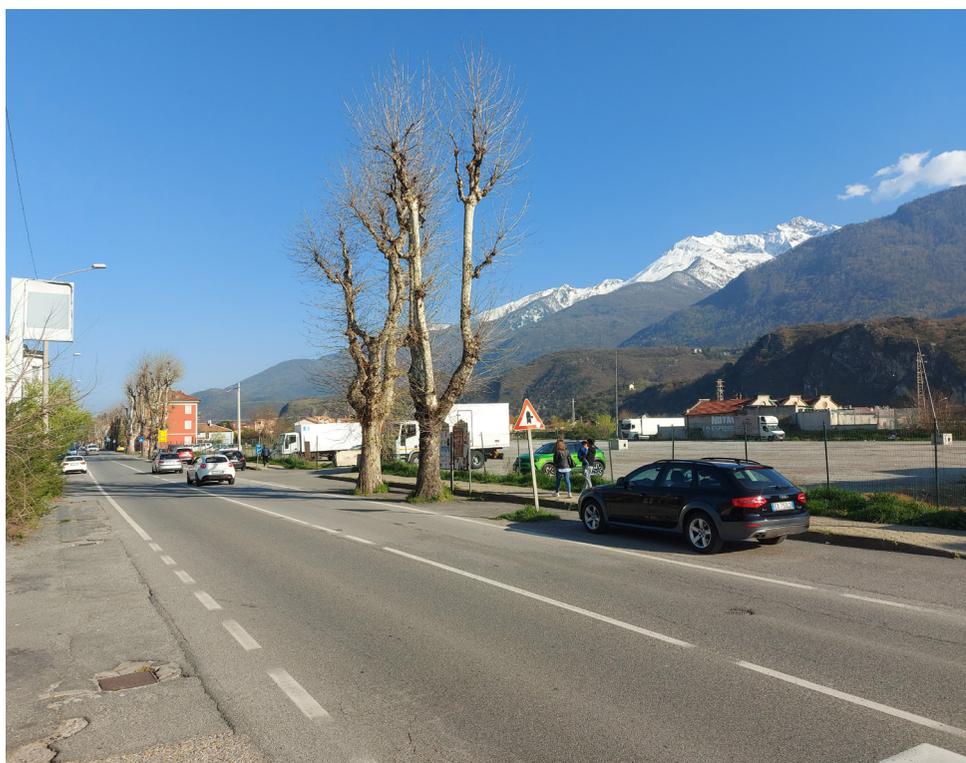


Fig.4.A.13 - Veduta sull'area ASSA da Corso Stati Uniti.

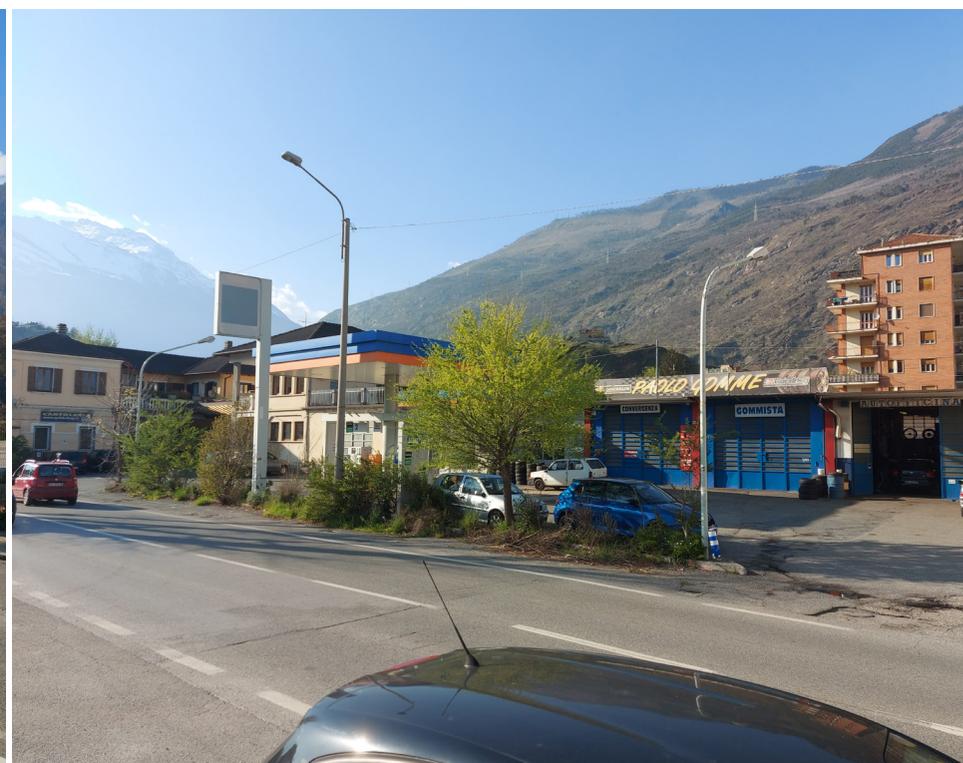


Fig.4.A.14 - Piazzale sul lato opposto di Corso Stati Uniti rispetto all'area ASSA.



Fig.4.A.15 - Alcuni edifici residenziali e commerciali affacciati sull'area.

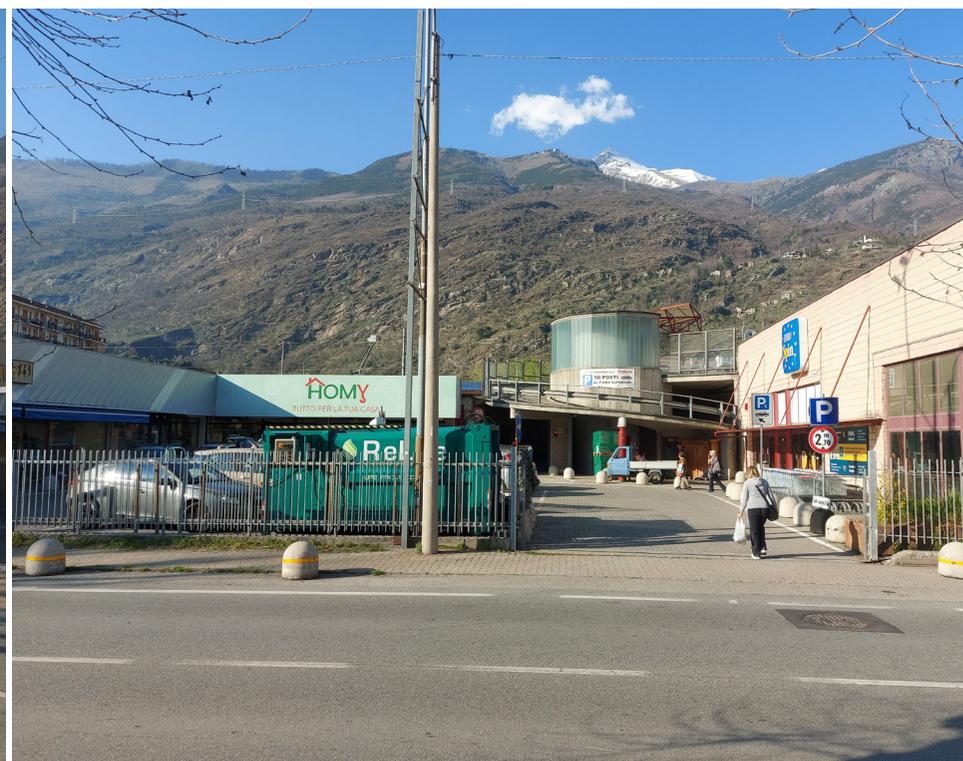


Fig.4.A.16 - Piccola area commerciale affacciata sull'area, con accesso a parcheggio sopraelevato.



Fig.4.A.17 - Edificio commerciale di recente costruzione.



Fig.4.A.18 - Corpo di fabbrica IMP sul torrente Cenischia per cui è prevista la demolizione.



Fig.4.A.19 - Veduta del torrente Cenischia nei pressi della confluenza con la Dora Riparia; si notano le opere di arginatura previste dal Piano regolatore.



Fig.4.A.20 - Fronte sud dello stabilimento metalmeccanico Martina Group, l'ultima antica fabbrica di Susa.

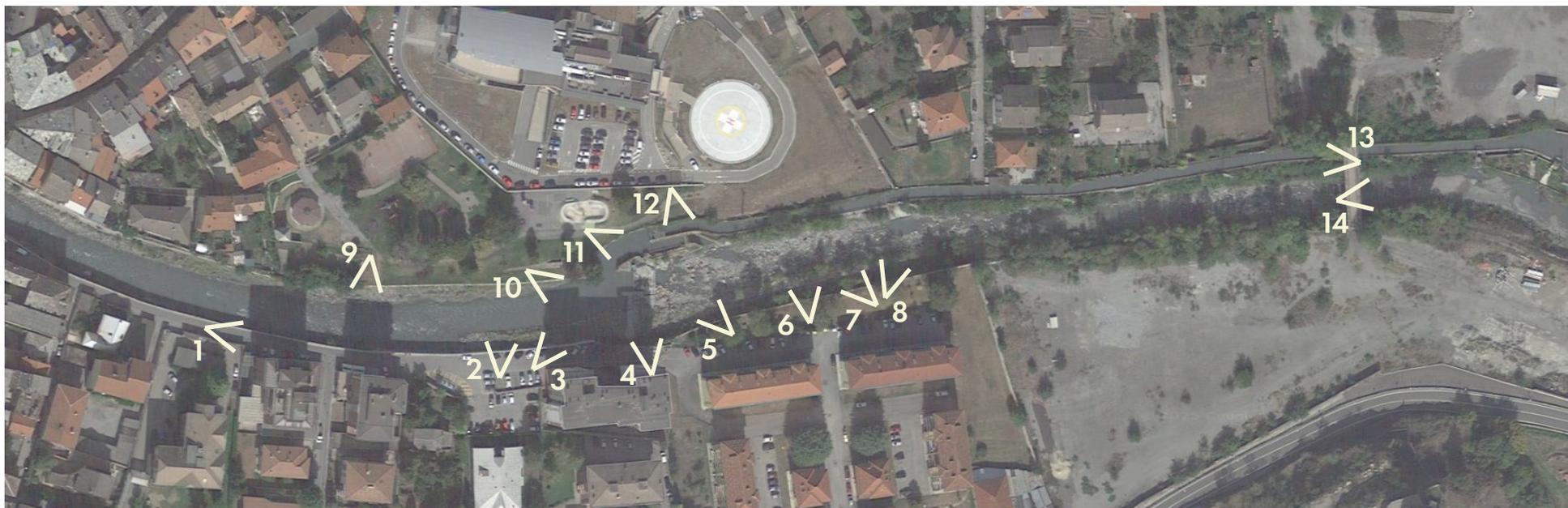


Fig.4.A.21 - Fronte sud dello stabilimento metalmeccanico Martina Group.



Fig.4.A.22 - Fronte sud, recentemente ristrutturato, dello stabilimento metalmeccanico Martina Group.

## Zona B: Fiume Dora Riparia



La seconda area analizzata comprende gli argini della Dora Riparia nel tratto precedente all'attraversamento dell'area di progetto. Da questo punto è possibile osservare la viabilità e le caratteristiche del tessuto urbano a ridosso del fiume, oltre a individuare l'inizio della canalizzazione che convoglia l'acqua verso la piccola centrale idroelettrica.



Fig.4.B.1 - Veduta del fiume Dora da Via Abegg, sulla sponda sud, in direzione est.



Fig.4.B.2 - Veduta del parco G. Pognant e del fronte sud dell'ospedale civile di Susa.



Fig.4.B.3 - Veduta del salto fluviale dalla sponda sud del fiume.



Fig.4.B.4 - Veduta del salto fluviale dalla sponda sud del fiume, con le infrastrutture di canalizzazione e l'ospedale sullo sfondo.



Fig.4.B.5 - Veduta del salto fluviale dalla sponda sud del fiume, con le infrastrutture di canalizzazione e l'ospedale sullo sfondo.



Fig.4.B.6 - Veduta dell'argine tra il canale e il fiume lungo la sponda nord.



Fig.4.B.7 - Veduta dell'argine tra il canale e il fiume lungo la sponda nord.



Fig.4.B.8 - Tessuto urbano residenziale lungo la sponda nord adiacente all'area ASSA. In questo punto la viabilità su entrambe le sponde è molto limitata.



Fig.4.B.9 - Veduta dalla sponda nord dell'edificato a sud della Dora.



Fig.4.B.10 - Veduta del complesso residenziale adiacente all'area ASSA.



Fig.4.B.11 - Sistema di canalizzazione del fiume verso la centrale idroelettrica.



Fig.4.B.12 - Sistema di canalizzazione del fiume verso la centrale idroelettrica.



Fig.4.B.13 - Canale d'acqua per la centrale, vista verso ovest; sullo sfondo il centro storico di Susa.



Fig.4.B.14 - Canale che convoglia l'acqua alla centrale, visto dal ponte sulla Dora.

## Zona C: Area ASSA



La terza area analizzata è l'area ASSA, nella quale sono stati identificati i confini, la situazione di abbandono delle due sponde della Dora, i materiali prevalenti e la crescita di vegetazione. Sono state inoltre effettuate alcune foto da punti sopraelevati per fornire una visione complessiva dell'area di progetto.



Fig.4.C.1 - Veduta aerea dell'area ASSA dalla frazione Seghino.



Fig.4.C.2 - Vista del Cenischia dalla copertura di un edificio adiacente all'area.



Fig.4.C.3 - Vista dell'area ASSA dalla copertura di un edificio adiacente all'area.



Fig.4.C.4 - Confine nord dell'area ASSA, con una recinzione in rete a maglia sciolta in pessimo stato di conservazione; sullo sfondo l'ex palazzina uffici dell'ASSA.



Fig.4.C.5 - Edificato affacciato sull'area, con funzione residenziale e commerciale.



Fig.4.C.6 - Interno dell'area, utilizzato come parcheggio; sullo sfondo il rilievo roccioso *Tournour* con un'abitazione privata in cima.



Fig.4.C.7 - Confine nord-est dell'area lungo via degli Alpini, in origine collegato alla SS 24 mediante un ponte sulla Dora demolito a seguito dell'alluvione del 2000.



Fig.4.C.8 - Veduta dell'unico edificio conservato dello stabilimento: la centrale idroelettrica, attualmente di proprietà ENEL e parzialmente in funzione.



Fig.4.C.9 - Vista complessiva di Corso Stati Uniti dall'interno dell'area.



Fig.4.C.10 - Vista della centrale idroelettrica.



Fig.4.C.11 - Vista ravvicinata del prospetto est della centrale idroelettrica.



Fig.4.C.12 - Prospetto est dell'ex palazzina uffici dell'ASSA.



Fig.4.C.13 - Accesso al ponte di collegamento tra le aree a nord e sud della Dora.



Fig.4.C.14 - Vista del ponte sulla Dora in direzione sud.



Fig.4.C.15 - Vista ravvicinata della centrale idroelettrica dal ponte sulla Dora.



Fig.4.C.16 - Area ASSA a sud della Dora; sullo sfondo il *belvedere Tournour*.



Fig.4.C.17 - Fronte sud della centrale idroelettrica.



Fig.4.C.18 - Confluenza tra Dora e Cenischia; si nota l'assenza di arginatura e, sulla sinistra, il canale di uscita dell'acqua dalla centrale.



Fig.4.C.19 - Area sud-est dell'ex stabilimento, che si presenta come discarica a cielo aperto di materiali di scarto da cantiere.



Fig.4.C.20 - Proseguimento di via degli Alpini a sud-est della Dora, su cui si affaccia un edificio di fine '800 utilizzato dalla Protezione Civile.



Fig.4.C.21 - Confine sud dell'area lungo la S.S. 24, qui denominata via Torino.



Fig.4.C.22 - Confine sud-ovest dell'area su cui si affaccia un complesso residenziale popolare.



Fig.4.C.23 - Ingresso all'area da via Torino, utilizzato da pedoni e ciclisti.



Fig.4.C.24 - Vista della S.S. 24 in direzione Torino e, sulla sinistra, del muro al confine sud dell'area.



Fig.4.C.25 - Veduta aerea dell'area ASSA dal belvedere *Tournour*.

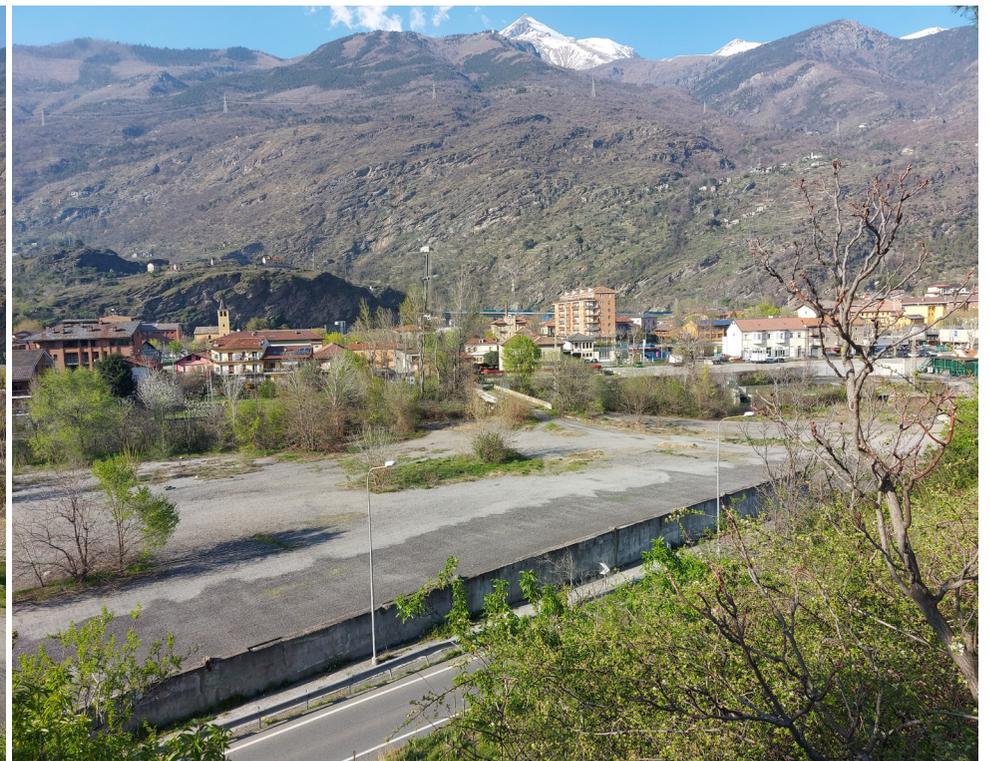


Fig.4.C.26 - Veduta aerea dell'area ASSA dal belvedere *Tournour*.

## 4.2 Quadro normativo attuale

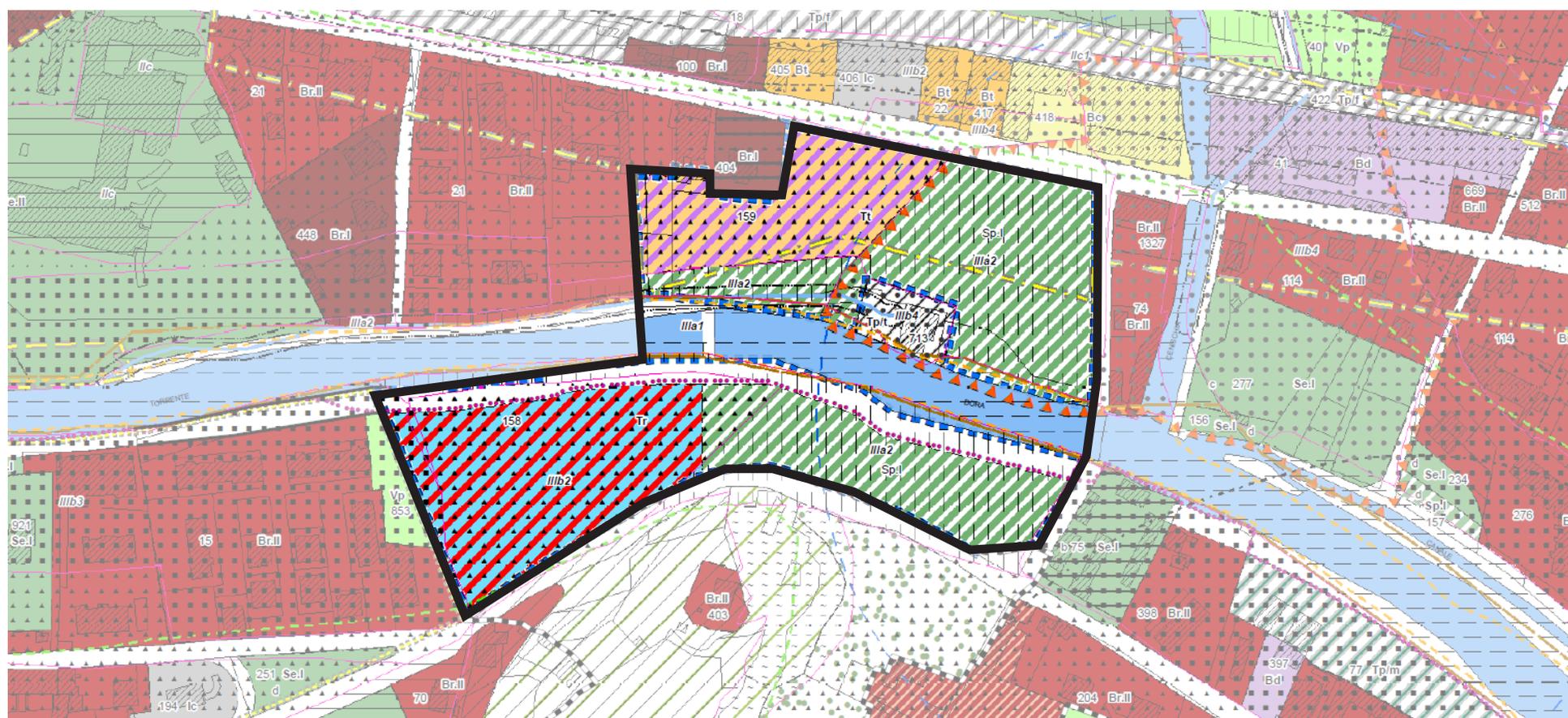


Fig.4.2 - PRGC attualmente in fase di approvazione e relativa legenda (pagina seguente).

Nell'attuale assetto del P.R.G.C., l'area è suddivisa tra una **zona di trasformazione** a prevalente **destinazione terziaria** a nord-ovest (Tt), una zona di trasformazione a prevalente destinazione **residenziale** a sud-ovest (Tr) e una zona per standard urbanistici, **servizi sociali** ed attrezzature a livello comunale ad est (Sp.I). Tali aree sono accompagnate da **schede d'area**, che specificano le destinazioni d'uso coerenti, i dati dimensionali, la capacità insediativa residenziale teorica, le modalità e i tipi di intervento ammessi e le relative prescrizioni.

Viene inoltre menzionato, senza fornire altri dettagli, un progetto di IREN per "la realizzazione di una **centrale del teleriscaldamento**, disciplinata nella zona urbanistica Tp/t - Zone per attività di interesse collettivo per servizi tecnologici" posta ai margini della zona Tt, ovvero Assa nord.

Per quanto riguarda l'adeguamento al Piano per l'Assetto Idrogeologico, l'area ex ASSA è inoltre suddivisa tra diverse zone definite in base alle classi di pericolosità geomorfologica. In particolare, l'area ad est, a ridosso della Dora e della confluenza con il Cenischia, si trova nella classe **IIIa2** mentre l'area ad ovest nella classe **IIIb2**. L'edificio della centrale idroelettrica si trova invece in classe **IIIb4**. Tuttavia, tale classificazione è soggetta ad aggiornamenti in base ad un piano di riassetto dei corsi d'acqua, indicato nello **Studio Idraulico integrativo** per l'adeguamento al P.A.I. del P.R.G.C. della Città di Susa redatto nel 2013 e nel relativo cronoprogramma dei lavori. Nel programma gli interventi relativi all'area di progetto sono inclusi nelle fasi 4 e 5 e, in fase di sopralluogo, è stata verificata l'attuazione di gran parte dei lavori necessari, che in teoria porterebbe ad un miglioramento della classe di pericolosità dell'area.

## Legenda

	Zone residenziali
	UA - Zona degli insediamenti urbani aventi carattere ambientale (art. 17)
	Br.I - Zone residenziali consolidate di impianto originario (art. 18)
	Br.I/f - Zone residenziali consolidate frazionata di impianto originario (art. 19)
	Br.II - Zone residenziali consolidate di impianto recente (art. 20)
	Br.III - Zone residenziali consolidate di impianto rurale in ambito urbano (art. 21)
	Br.IV - Zone residenziali consolidate di impianto rurale in ambito extraurbano (art. 22)
	Cr.I - Zone residenziali di completamento (art. 23)
	Cr.II - Zone residenziali di nuovo impianto (art. 24)
	Vp - Zone a verde privato (art. 25)
	Tr - Zone di trasformazione a prevalente destinazione residenziale (art. 26)
<b>Zone per attività economiche</b>	
	Bt - Zone per attività terziarie esistenti (art. 27)
	Bc - Zone prevalentemente commerciali esistenti (art. 28)
	Cc - Zone commerciali in progetto (art. 29)
	Tt - Zone di trasformazione a prevalente destinazione terziaria (art. 30)
	Bd - Zone per attività produttive artigianali esistenti (art. 31)
	Cd - Zone per attività produttive artigianali in progetto (art. 32)
	Ic - Zone destinate alla distribuzione di carburanti (art. 33)
<b>Zone per attività di interesse collettivo</b>	
	Tp/c - Zone per attività di interesse collettivo per funzioni cimiteriali (art. 34)
	Tp/t - Zone per attività di interesse collettivo per servizi tecnologici (art. 34)
	Tp/f - Zone per attività di interesse collettivo riservate alle funzioni ferroviarie (art. 34)
	Tp/f - Stazione internazionale Nuova Linea Torino Lione (art. 34)
	Tp/m - Zone militari (art. 34)
	Ap - Zone private di interesse pubblico (art. 35)
<b>Zone per standard urbanistici art. 21 l.r. 56/77 (art. 36)</b>	
Se.I - Zone per standard urbanistici, servizi sociali ed attrezzature a livello comunale esistenti (art. 36):	
	a - Aree per l'istruzione;
	b - Aree per attrezzature di interesse comune;
	c - Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
	d - Aree per parcheggi pubblici;
	pp - Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi.
Sp.I - Zone per standard urbanistici, servizi sociali ed attrezzature a livello comunale in progetto (art. 36):	
	a - Aree per l'istruzione;
	b - Aree per attrezzature di interesse comune;
	c - Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
	d - Aree per parcheggi pubblici;
	pp - Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi.
<b>Zone per standard urbanistici art. 22 l.r. 56/77 (art. 37)</b>	
Se.II - Zone per standard urbanistici e servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art. 22 l.r. 56/77) (art. 37):	
	a - Aree per attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo;
	b - Aree per attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere;
	c - Aree per i parchi pubblici urbani e comprensoriali.
<b>Zone agricole e ambientali</b>	
	E - Zone agricole (art. 40)
	EE/a - Zone produttive connesse con fattività agricola (art. 40)
	EE/f - Zone agricole di frangia (art. 40)
	EE/p - Zone agricole di pianura (art. 40)
	EE/sa - Zone agricole di salvaguardia ambientale (art. 40)
	Vma - Zone di mitigazione ambientale (art. 38)
	Vce - Zone di compensazione ecologica (art. 39)
	Vce - Zone di compensazione ecologica Nuova Linea Torino Lione (art. 39)
<b>Simbologie</b>	
	Perimetrazione delle aree sottoposte ad attuazione mediante Strumento Urbanistico Esecutivo - SUE
	SIC (art. 45) IT 1110030 - Oasi xeroterme della Valle di Susa - Orrido di Chianocco IT 1110055 - Armodera - Colle Montabone
	Vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 45/98 (riportato dal PRGC approvato con DGR n. 373-46961 del 10/07/95) (art. 53)
	Perimetro dei centri e nuclei abitati ai sensi dell'art. 12 LR56/77 e s.m.i.
	Ingresso al centro abitato ai sensi del Codice della Strada
	Vincolo di destinazione d'uso non residenziale dei piani terra
	Percorsi ciclabili esistenti e in progetto
	Viabilità connessa alla NLTL in progetto
	Linea ferroviaria in progetto
	Via Francigena
	Viabilità pedonale
	Viabilità in progetto con tracciato prescrittivo
	Viabilità in progetto con tracciato proposto
<b>Fasce di rispetto</b>	
	Fascia di rispetto fluviale ai sensi del RD n. 523 del 1904 (art. 53)
	Fascia di rispetto fluviale ai sensi dell'art. 29 LR 56/77 (art. 53)

	Fascia di rispetto dei pozzi (200 m) (art. 50)
	Fascia di rispetto stradale (art. 50)
	Fascia di rispetto ferroviaria (art. 50)
	Fascia di rispetto cimiteriale (art. 50)
<b>Ambiti di addensamento commerciale riconosciuti (art. 6)</b>	
	Perimetrazione addensamento A1
	Nuova perimetrazione addensamento A1
	Perimetrazione addensamento A3
<b>Beni culturali, archeologici e paesaggistici</b>	
	Zone di interesse archeologico, lettera m) art. 142 D.Lgs. 42/2004 (art. 45)
	Vincolo di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs. 42/04 (art. 43)
	Immobili e aree di interesse storico artistico e documentario ai sensi dell'art. 24 LR 56/77 (art. 43)
	Immobili di interesse storico-artistico dichiarati di interesse ai sensi del DLgs 42/2004 con decreto di vincolo (art. 43)
	Area archeologica "Area del Castrum"
	Area a potenziale rischio archeologico (art. 46)
<b>Classe II - Media pericolosità geomorfologica (art. 53)</b>	
Classe IIb	
	Aree ricadenti su settori di conoidi stabilizzati in cui il fattore penalizzante è la possibile presenza di pochi centimetri di acqua a bassa energia (possibili depositi limosi).
Classe IIa	
	Aree poco pendenti ricadenti nel versante montano in cui la pendenza è il fattore penalizzante.
Classe IIc	
	Aree ricadenti nel fondovalle in cui il fattore penalizzante deriva dalla scarsa conoscenza della posizione della falda superficiale.
Classe IIc1	
	Aree ricadenti nel fondovalle che possono essere interessate da acque morte durante gli eventi alluvionali.
<b>Classe III - Elevata pericolosità geomorfologica (art. 53)</b>	
Classe IIIa1	
	Aree inedificate soggette a fenomeni di attività torrentizia lineare o areale.
Classe IIIa2	
	Aree inedificate soggette a fenomeni con dinamica gravitativa
Classe IIIa3	
	Aree inedificate soggette a fenomeni di caduta di massi.
IIIas	
	Zona di attenzione per la liquefazione
Classe IIIsl	
	In accordo con la circolare 7/LAP, la classe IIIsl corrisponde alla classe IIIa con locali aree di classe IIIb e eventuali aree di classe II non cartografabili alla scala di piano. La fattibilità di eventuali interventi dovrà essere verificata da indagini geologiche, in accordo con il D.M. 14 gennaio 2008.
Classe IIIb2	
	Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio impongono interventi di riassetto territoriale.
Classe IIIb2v	
	A seguito della realizzazione delle opere sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.
Classe IIIb3	
	Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio impongono interventi di riassetto territoriale.
Classe IIIb3v	
	A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico. Da escludersi nuove unità abitative e completamenti.
Classe IIIb4	
	Anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.
	RME - Aree a Rischio Molto Elevato (art. 53)
<b>Delimitazioni delle fasce fluviali (PSFF)</b>	
	Limite della fascia A
	Limite della fascia B
	Limite della fascia B di progetto
	Limite della fascia C
<b>Simboli convenzionali della base cartografica</b>	
	Confine comunale
	Edifici
	Catasto
	Viabilità
	Reticolo idrografico superficiale
	Reticolo idrografico intubato

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### C1.1.1 Area di trasformazione Assa

#### Aree urbanistiche Tr 158, Tt 159

L'ambito di territorio un tempo occupato dalle Acciaierie Assa, si colloca in posizione centrale rispetto alla conurbazione di Susa, tra il nucleo di antica formazione e l'espansione recente. L'ambito diviso in due dal corso della Dora, attualmente si presenta come "un vuoto urbano" che si caratterizza per la presenza di un esteso piazzale asfaltato, in forte stato di degrado, utilizzato quale area a parcheggio, in forza di accordi intercorsi tra l'Amministrazione Comunale e la proprietà.

Data la posizione strategica che tali porzioni di territorio rivestono all'interno della struttura urbana odierna e in virtù delle differenti caratteristiche tipologiche e funzionali delle aree confinanti, anche al fine di rendere maggiormente agevole la trasformazione ed il recupero delle aree, si propone l'individuazione di due differenti SUE: il primo a prevalente destinazione terziario commerciale (area Tt n. 159), il secondo a prevalente destinazione residenziale (area Tr 158) con l'obiettivo di perseguire la qualità dell'abitare e del vivere nel senso di qualità urbanistica, edilizia, sociale ed ambientale.

In virtù del riconoscimento delle funzioni terziario-commerciali esistenti poste dall'altra parte della SS25, che lambisce il confine nord dell'area di trasformazione Tt 159, il piano riconosce una trasformazione a prevalente destinazione terziaria. È altresì prevista, all'interno del comparto la localizzazione della futura centrale per il teleriscaldamento (cfr. paragrafo B1.3.1), oltre che di una ampia zona da dismettere a servizi per il parcheggio e a verde. [...].

Con riferimento invece alla porzione posta in destra orografica, alla luce della prevalente destinazione residenziale delle aree limitrofe, al fine di garantire continuità dei tessuti, si è posta a prevalente destinazione residenziale l'area Tr 158; anche in questo caso l'incidenza delle aree che dovranno essere dismesse per servizi è rilevante rispetto all'estensione complessiva del SUE.

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - Art. 26**

### **Zone di trasformazione a prevalente destinazione residenziale – Tr**

**1.** Le aree comprese nella zona urbanistica Tr riguardano aree di fatto inglobate nell'abitato e occupate da impianti produttivi dismessi dalle attività produttive originarie o da altre attività per le quali, indipendentemente dallo stato di fatto, il P.R.G.C. prevede interventi di riordino urbano e di ristrutturazione urbanistica. Gli interventi sono finalizzati alla bonifica dei siti, se necessario, ed all'insediamento di attività a preminente destinazione residenziale e ad attività compatibili con quella prevalente per le zone "Tr".

**2.** Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi devono interessare la totalità delle aree urbanistiche che il P.R.G.C. perimetra con apposita simbologia nella cartografia di progetto (Tavole P2.2 e P2.3). All'interno di questi SUE possono essere già indicate nel P.R.G.C. aree specifiche, destinate a servizi pubblici ed a nuove sedi viarie: lo strumento urbanistico esecutivo dovrà attenersi alle disposizioni della Scheda d'Area per quanto riguarda la loro localizzazione e dimensione. Nell'eventualità che quest'ultima risulti superiore alle quantità previste dall'art. 21 della L.R. 56/77, l'eccedenza deve essere ugualmente ceduta gratuitamente e/o assoggettata ad uso pubblico al Comune per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi presenti sul territorio comunale, ed il suo valore economico non può essere detratto da quello relativo agli oneri concessori. Nel caso in cui l'area per servizi pubblici indicata in cartografia di progetto risulti minore, dovrà invece essere integrata in sede di S.U.E. fino al raggiungimento dei valori prescritti dall'art. 21 della L.R. 56/77, qualora non diversamente definito dalle Schede d'Area.

**3.** Gli interventi di riqualificazione nelle zone Tr sono attuati mediante strumenti urbanistici, ai sensi degli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77, che prevedano la stipula di una convenzione fra il Comune ed i privati proprietari, eventualmente riuniti in Consorzio, in conformità a quanto pre-

visto dagli artt. 45 e 46 della L.R. 56/77 e successive modificazioni.

All'interno della sola zona Tr potranno essere reperite quote di edilizia residenziale convenzionata, anche ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/01, nella misura convenuta nell'ambito della soprarichiamata convenzione.

**4. Destinazioni d'uso.** Sono considerate "Principali" la destinazione residenziale (r) e "Compatibili" le destinazioni: c1, p5, c2, d, tr1, tr3.

La previsione di insediamento di destinazioni differenti dalla residenza deve risultare compatibile con quest'ultima in relazione ai criteri di classificazione acustica ed altre normative specifiche di settore. Per le attività c2: strutture di vicinato sempre ammesse, per le compatibilità in generale si veda l'art. 6, lett. B. [...]

**6. Modalità di attuazione.** Si prescrivono le seguenti modalità:

- per interventi di MO, MS, RC, RE senza cambio di destinazione d'uso, D: intervento diretto;

- per interventi di RE comportante cambio di destinazione d'uso, NC, RU: S.U.E..

**7. Tipologia edilizia.** Secondo quanto previsto dalla scheda d'area.

**8. Indici urbanistici ed edilizi.** Per tutte le aree urbanistiche di tipo Tr il P.R.G.C. fornisce una "Scheda di Area" contenente le prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi previsti, la cui funzione e cogenza delle varie prescrizioni in essa contenute è precisata in premessa del documento P4.2. In sede attuativa è facoltà del proponente acquisire capacità edificatoria proveniente dall'area Sp.l/d n. 7, secondo i disposti di cui all'art. 36 comma 11, al fine del raggiungimento dell'Indice territoriale di saturazione (ITs) riportato nella Scheda d'Area. [...]

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - Art. 30**

### **Zone di trasformazione a prevalente destinazione terziaria – Tt**

**1.** Le aree comprese nella zona urbanistica "Tt" riguardano aree già urbanizzate, sulle quali insistono volumi dismessi, che il piano prevede di convertire verso funzioni di tipo prevalentemente terziarie, o ad esse compatibili. Per tali zone il P.R.G.C. prescrive interventi di riordino urbano e di ristrutturazione urbanistica da attuarsi mediante SUE.

**2.** Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi devono interessare la totalità delle aree urbanistiche che il P.R.G.C. perimetra con apposita simbologia nella cartografia di progetto (Tavole P2.2 e P2.3). All'interno di questi SUE possono essere già indicate nel P.R.G.C. aree specifiche, destinate a servizi pubblici ed a nuove sedi viarie: lo strumento urbanistico esecutivo dovrà attenersi alle disposizioni della Scheda d'Area per quanto riguarda la loro localizzazione e dimensione. Nell'eventualità che quest'ultima risulti superiore alle quantità previste dall'art. 21 della L.R. 56/77, l'eccedenza deve essere ugualmente ceduta gratuitamente e/o assoggettata ad uso pubblico al Comune per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi presenti sul territorio comunale, ed il suo valore economico non può essere detratto da quello relativo agli oneri concessori. Nel caso in cui l'area per servizi pubblici indicata in cartografia di progetto risulti minore, dovrà invece essere integrata in sede di S.U.E. fino al raggiungimento dei valori prescritti dall'art. 21 della L.R. 56/77, qualora non diversamente definito dalle Schede d'Area.

**3. Destinazioni d'uso.** Sono considerate "Principali" le destinazioni c1, c2, d, tr1, tr2, tr3 e "Compatibili" le destinazioni: r, p5.

La previsione di insediamento di destinazioni differenti dalla residenza deve risultare compatibile con quest'ultima in relazione ai criteri di classificazione acustica ed altre normative specifiche di settore. Per le attività c2: strutture di vicinato sempre ammesse, per le compatibilità in

generale si veda l'art. 6, lett. B.

**4. Tipi di intervento.** Con riferimento alle definizioni contenute al precedente Titolo II, i tipi di intervento attuabili sono MO, MS, RC, RE, NC, D, RU.

**5. Modalità di attuazione.** Si prescrivono le seguenti modalità:

- per interventi di MO, MS, RC, RE senza cambio di destinazione d'uso, D: intervento diretto;

- per interventi di RE comportante cambio di destinazione d'uso, NC, RU: S.U.E..

**6. Tipologia edilizia.** Secondo quanto previsto dalla scheda d'area.

**7. Indici urbanistici ed edilizi.** Per tutte le aree urbanistiche di tipo Tt il P.R.G.C. fornisce una "Scheda di Area" contenente le prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi previsti, la cui funzione e cogenza delle varie prescrizioni in essa contenute è precisata in premessa del documento P4.2. In sede attuativa è facoltà del proponente acquisire capacità edificatoria proveniente dall'area Sp.l/d n. 7, secondo i disposti di cui all'art. 36 comma 11, al fine del raggiungimento dell'Indice territoriale di saturazione (ITs) riportato nella Scheda d'Area. [...]

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - Art. 36**

### **Zone per standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale**

#### **(art. 21 L.R. 56/77) – Se.I, Sp.I**

1. Le aree comprese nella zona urbanistica "Se.I" riguardano le parti di territorio che il P.R.G.C. destinate a servizi pubblici ai sensi dell'art. 21, L.R. 56/77. Gli elaborati di progetto distinguono con differente sigla i servizi esistenti (Se.I) da quelli in progetto (Sp.I) e tra essi si individuano le seguenti sottoclassi in conformità alle disposizioni di legge (art. 21, L.R. 56/77, comma 1, punti 1) 2) e 3)) ed alla funzione prevalente ad esse assegnata:

- S(e-p).I/a: aree per l'istruzione;
- S(e-p).I/b: aree per attrezzature di interesse comune;
- S(e-p).I/c: aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
- S(e-p).I/d: aree per parcheggi pubblici;
- S(e-p).I/pp: aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi.

Le aree a servizi risultano graficamente suddivise sulla base della seguente tabella, a seconda che il PRGC ne preordini l'utilizzo per servizi da realizzare prevalentemente in superficie o in struttura in elevazione:

2. Il P.R.G.C. assicura globalmente la dotazione di standard richiesta dalla legge applicando le differenti quantità previste dalla L.R. 56/77:

- 25 mq ogni abitante (equivalente a 40 mq/ab di SU);
- 100% della SU in progetto per gli interventi terziari e commerciali di nuovo impianto e 80% per quelli di ristrutturazione urbanistica o in ambiti di completamento e consolidato;
- 20% della ST per gli interventi produttivi ed artigianali di nuovo impianto e 10% della SF per quelli di completamento e di riordino/recupero.

Ai fini del rispetto delle quantità previste dall'art. 21 della L.R. 56/77 e dal P.R.G.C., le aree di cui sopra devono intendersi come "aree di superficie", all'infuori di quelle per

parcheggi pubblici che possono essere reperite in apposite attrezzature multipiano. Analogamente, per il rispetto delle quantità di cui sopra, sono computabili, oltre alle superfici per le quali è prevista l'acquisizione da parte della pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico ai sensi e per le quantità previste dall'art. 21 L.R. 56/77. La definizione della quota di aree da assoggettare ad uso pubblico, se non diversamente stabilito dal PRGC, è regolata in sede di formazione del SUE di iniziativa pubblica o privata. [...]

4. Gli interventi edilizi e di trasformazione del suolo nelle aree di tipo S sono riservati in via principale alla pubblica Amministrazione ed agli enti istituzionalmente competenti previa acquisizione delle medesime. È tuttavia ammesso l'intervento di operatori privati su dette aree per la realizzazione delle opere che il P.R.G.C. prevede sulle stesse: in questo caso l'intervento sarà attuato con procedure di "project financing" o altre ammesse dalle leggi vigenti; nell'ambito di tali procedure si procederà alla definizione di rapporti convenzionali per la regolamentazione giuridica del regime dei suoli e delle forme di utilizzo delle opere realizzate.

5. All'interno delle aree urbanistiche del tipo Se.I, le rispettive sottozone contraddistinguono le aree a servizi in relazione all'obiettivo funzionale individuato dal P.R.G.C.:

- a) per le aree S(e-p).I/a: attrezzature per l'istruzione, culturali e assistenziali, ivi comprese le attrezzature e gli spazi compatibili con tali attività (attrezzature sportive, aree verdi, parcheggi, edifici per la custodia e per la ristorazione direttamente connessa agli impianti);
- b) per le aree S(e-p).I/b: attrezzature di interesse

generale come: culturali, politiche, religiose, assistenziali, sanitarie di base, amministrative pubbliche, commerciali pubbliche (quali mercati, mense aziendali, spacci, ecc.), per lo spettacolo;

c) per le aree S(e-p).I/c: attrezzature sportive al coperto e allo scoperto, per lo spettacolo, per la ricreazione e lo svago in genere, per il piccolo commercio, la ristorazione e la ricreazione pertinenti alle attività precedenti;

d) per le aree S(e-p).I/d: autorimesse e parcheggi pubblici e privati di interesse pubblico;

e) per le aree S(e-p).I/pp: afferenti le attività produttive. Le aree S(e-p).I/pp al servizio delle zone produttive/artigianali, terziarie/commerciali, possono inoltre accogliere specifiche attrezzature pubbliche o private convenzionate al servizio dei suddetti insediamenti.

**6.** I cambi di destinazione d'uso fra quelle classificate ai precedenti punti a), b), c), d) sono possibili e non costituiscono variante al P.R.G.C.; essi devono però risultare definiti da apposita deliberazione di Consiglio Comunale, nella quale occorrerà puntualmente motivare le ragioni delle nuove scelte che non dovranno comunque incidere sull'assetto distributivo-funzionale complessivo delle opere infrastrutturali previste a soddisfacimento degli standard; particolare riguardo dovrà essere posto qualora le modifiche interessino previsioni di servizi costruiti, per i quali il PRGC ne ha verificato la necessità dimensionale e localizzativa. In caso contrario si richiamano i contenuti dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.; parimenti il P.R.G.C. non prescrive le quantità parziali dei punti a) b) c) d) indicate all'art. 21 della L.R. 56/77.

**7.** Le quantità edificabili consentite nelle aree Se.I individuate sull'intero territorio comunale per la realizzazione di attività proprie sono determinate sulla base dei progetti edilizi e disciplinate dalle relative leggi di settore, nel caso di interventi pubblici, e dalle relative convenzioni nel caso

di interventi effettuati da operatori privati.

**8.** La realizzazione di nuovi fabbricati a servizi dovrà essere sempre indirizzata al massimo contenimento energetico e caratterizzarsi per le qualità architettoniche e di interpretazione dei luoghi.

**9.** È sempre consentito dalle aree a servizio pubblico destinate in prevalenza a parcheggio e a verde attrezzato, qualora non siano individuabili soluzioni alternative, l'accesso, nei limiti minimi utili, ai lotti di proprietà privata, garantendo comunque la funzionalità delle aree a servizio stesse. [...]

## **Art. 53**

### **Vincolo idrogeologico, idoneità all'utilizzazione urbanistica sotto l'aspetto geologico**

#### **B- CLASSE III**

In questa classe ricadono le porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica (es. dinamica di versante e fluviale) e gli elementi di rischio dipendenti dall'urbanizzazione dell'area, sono tali da impedire l'utilizzo qualora inedificate.

In accordo con le N.T.E. della C.P.G.R. 7/LAP la classe III è stata suddivisa in:

**classe IIIa aree inedificate:** [...]

- classe IIIa2: aree localizzate nei conoidi caratterizzate da passaggio di acque a medio/elevata energia con probabili trasporti solidi intensi; probabili aree interessate dal percorso di colate detritiche (debrisflow) provenienti dal bacino di alimentazione; [...]

**classe IIIb aree edificate:**

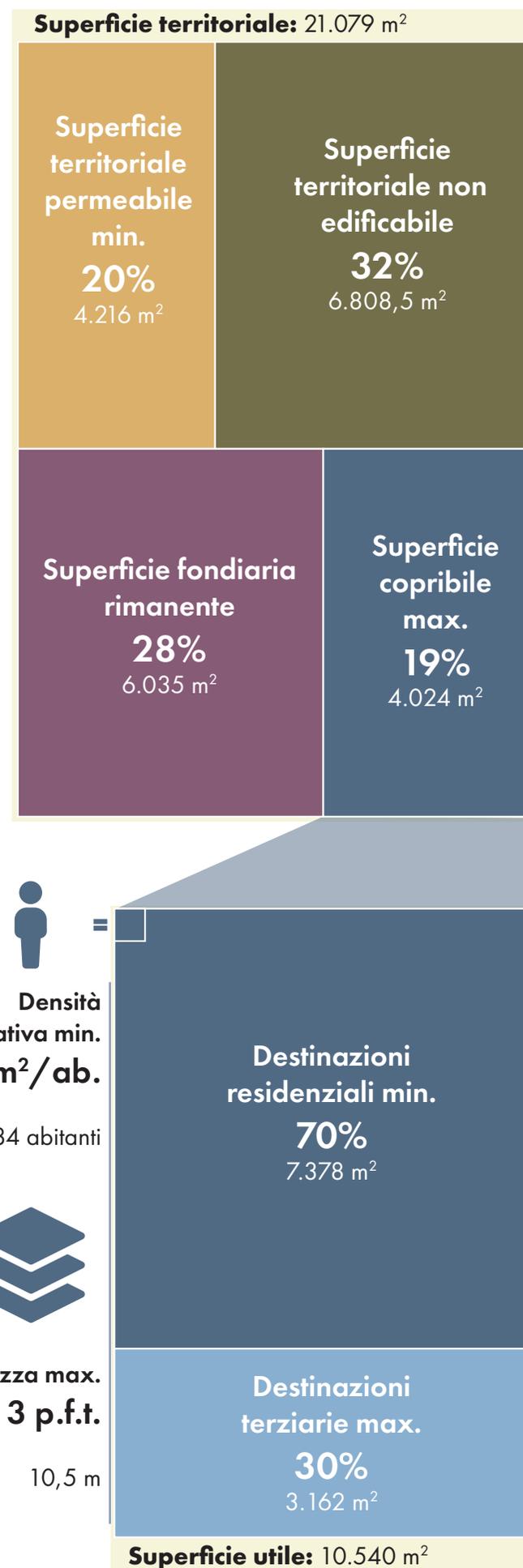
- classe IIIb2: a seguito della realizzazione delle opere sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti; [...]

AREA: numero	Tr	Tavola	P2.3/a
<b>"Ambito di trasformazione residenziale Assa sud - area urbanistica Tr n. 158"</b>			
<b>DESTINAZIONE D'USO COERENTI</b>			
Destinazioni residenziali	r	(quota min ammessa)	% 70
Destinazioni terziarie	c2, d, tr1, tr3, tr4, p5	(quota max ammessa)	% 30
Destinazioni produttive		(quota max ammessa)	% 0
<b>DATI DIMENSIONALI</b>			
- Superficie territoriale	mq	21.079	
- Indice territoriale	mq/mq	0,50	- Indice territoriale di saturazione mq/mq 0,55
- Superficie utile	mq	10.540	
<i>di cui:</i>			
residenziale	mq	7.378	
terziario	mq	3.162	
- Indice fondiario	mq/mq		- Superficie fondiaria mq 10.059
- Indice di copertura	%	40	- Superficie max copribile mq 4.024
- Indice di permeabilità territoriale	%	20	- Superficie territoriale permeabile mq 4.216
- Standard minimi di legge	mq	10.513	
localizzati graficamente sulle tavole di PRGC	mq	6.680	
standard dovuti	mq	10.513	
- Strade	mq	4.340	
<b>CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA (CIRT)</b>			
Densità abitativa residenziale	mq/ab	40	abitanti insediabili n. 184
<b>MODALITA' DI INTERVENTO</b>			
Strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera area			
<b>TIPO DI INTERVENTO</b>			
Ristrutturazione urbanistica			
<b>PRESCRIZIONI</b>			
N1 - Tipologia edilizia non prescritta			
N2 - Altezza massima: 3 p.f.t. (10,5 m)			
N3 - Si prescrive, nelle posizioni individuate in cartografia, la cessione o l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree per servizi pubblici che dovranno essere attrezzate a verde e a parcheggio. Dette aree dovranno essere adeguatamente piantumate e, gli stalli delle parti a parcheggio, realizzate con materiale drenante.			
N4 - Viabilità: è prevista la realizzazione di un tratto di pista ciclabile, secondo i tracciati individuati in cartografia. In sede di rilascio del titolo abilitativo dovrà essere concordato con il Comune il progetto di tali opere.			
N5 - Le opere di compensazione potranno essere realizzate all'interno sull'area a servizi compresa nel perimetro del SUE. N6 - Gli interventi in progetto, devono verificare la compatibilità con:			
- le norme di tutela contenute nel Titolo V per la salvaguardia generale dei beni culturali paesaggistici e ambientali;			
- i vincoli urbanistici e geologico-tecnici di cui al successivo Titolo VI;			
- le disposizioni del Titolo VII relativo alla sostenibilità ambientale e alla compatibilità acustica.			

Schede d'Area

14

Fig.4.3 - Scheda d'area relativa all'area "Tr" dell'ASSA, con grafico treemap degli indici.

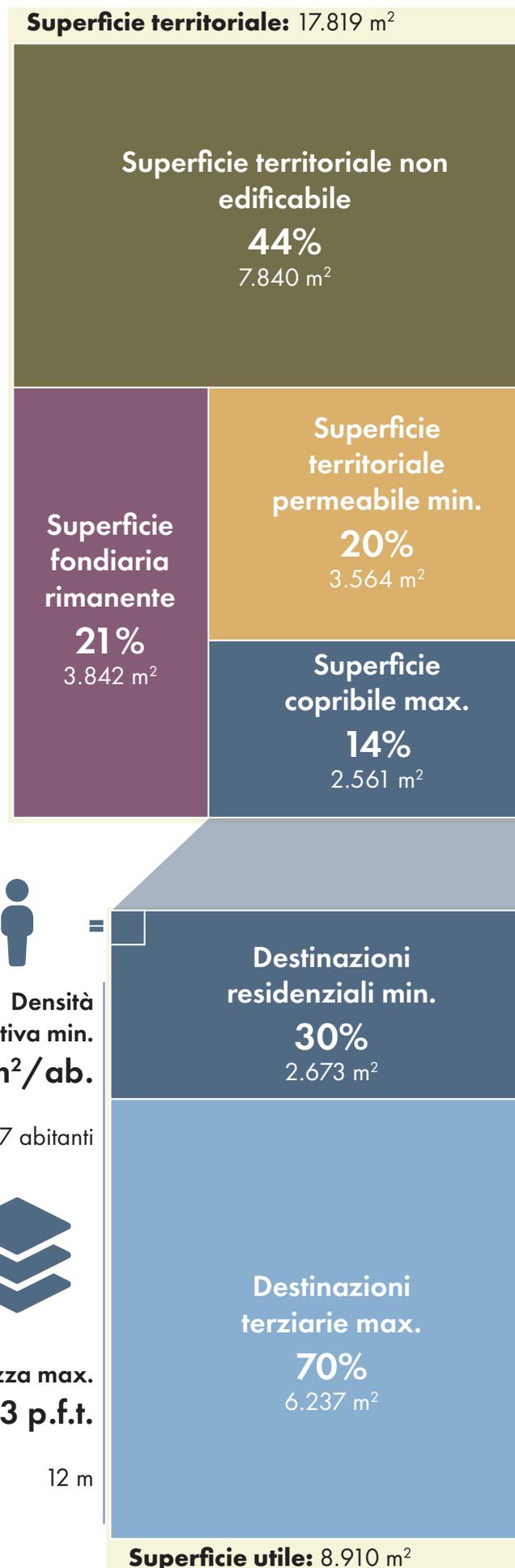


AREA: numero	Tt 159	Tavola	P2.3/a
<b>"Ambito di trasformazione Assa nord - area urbanistica Tt n. 159"</b>			
<b>DESTINAZIONE D'USO COERENTI</b>			
Destinazioni residenziali	r	(quota min ammessa)	% 30
Destinazioni terziarie	c1, c2, d, tr1, tr3, tr4, p5	(quota max ammessa)	% 70
Destinazioni produttive		(quota max ammessa)	% 0
<b>DATI DIMENSIONALI</b>			
- Superficie territoriale	mq	17.819	
- Indice territoriale	mq/mq	0,50	- Indice territoriale di saturazione mq/mq 0,55
- Superficie utile	mq	8.910	
<i>di cui:</i>			
residenziale	mq	2.673	
terziario	mq	6.237	
- Indice fondiario	mq/mq		- Superficie fondiaria mq 6.403
- Indice di copertura	%	40	- Superficie max copribile mq 2.561
- Indice di permeabilità territoriale	%	20	- Superficie territoriale permeabile mq 3.564
- Standard minimi di legge	mq	3.809	
localizzati graficamente sulle tavole di PRGC	mq	0	
standard dovuti	mq	3.809	
- Strade	mq	0	
<b>CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA (CIRT)</b>			
Densità abitativa residenziale	mq/ab	40	abitanti insediabili n. 67
<b>MODALITÀ DI INTERVENTO</b>			
Strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera area			
<b>TIPO DI INTERVENTO</b>			
Ristrutturazione urbanistica			
<b>PRESCRIZIONI</b>			
N1 - Tipologia edilizia non prescritta			
N2 - Altezza massima: 3 p.f.t. (12 m)			
N3 - Si prescrive, nelle posizioni individuate in cartografia, la cessione o l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree per servizi pubblici che dovranno essere attrezzate a verde e a parcheggio. Dette aree dovranno essere adeguatamente piantumate e, gli stalli delle parti a parcheggio, realizzate con materiale drenante.			
N4 - Il mix funzionale può essere modificato in sede di presentazione del SUE; dovrà in ogni caso essere garantita una quota di SL a destinazione terziaria pari al 30% di quella totale			
N5 - Le opere di compensazione potranno essere realizzate all'interno sull'area a servizi compresa nel perimetro del SUE.			
N6 - Gli interventi in progetto, devono verificare la compatibilità con:			
- le norme di tutela contenute nel Titolo V per la salvaguardia generale dei beni culturali paesaggistici e ambientali;			
- i vincoli urbanistici e geologico-tecnici di cui al successivo Titolo VI;			
- le disposizioni del Titolo VII relativo alla sostenibilità ambientale e alla compatibilità acustica.			

Schede d'Area

16

Fig.4.4 - Scheda d'area relativa all'area "Tt" dell'ASSA, con grafico treemap degli indici.



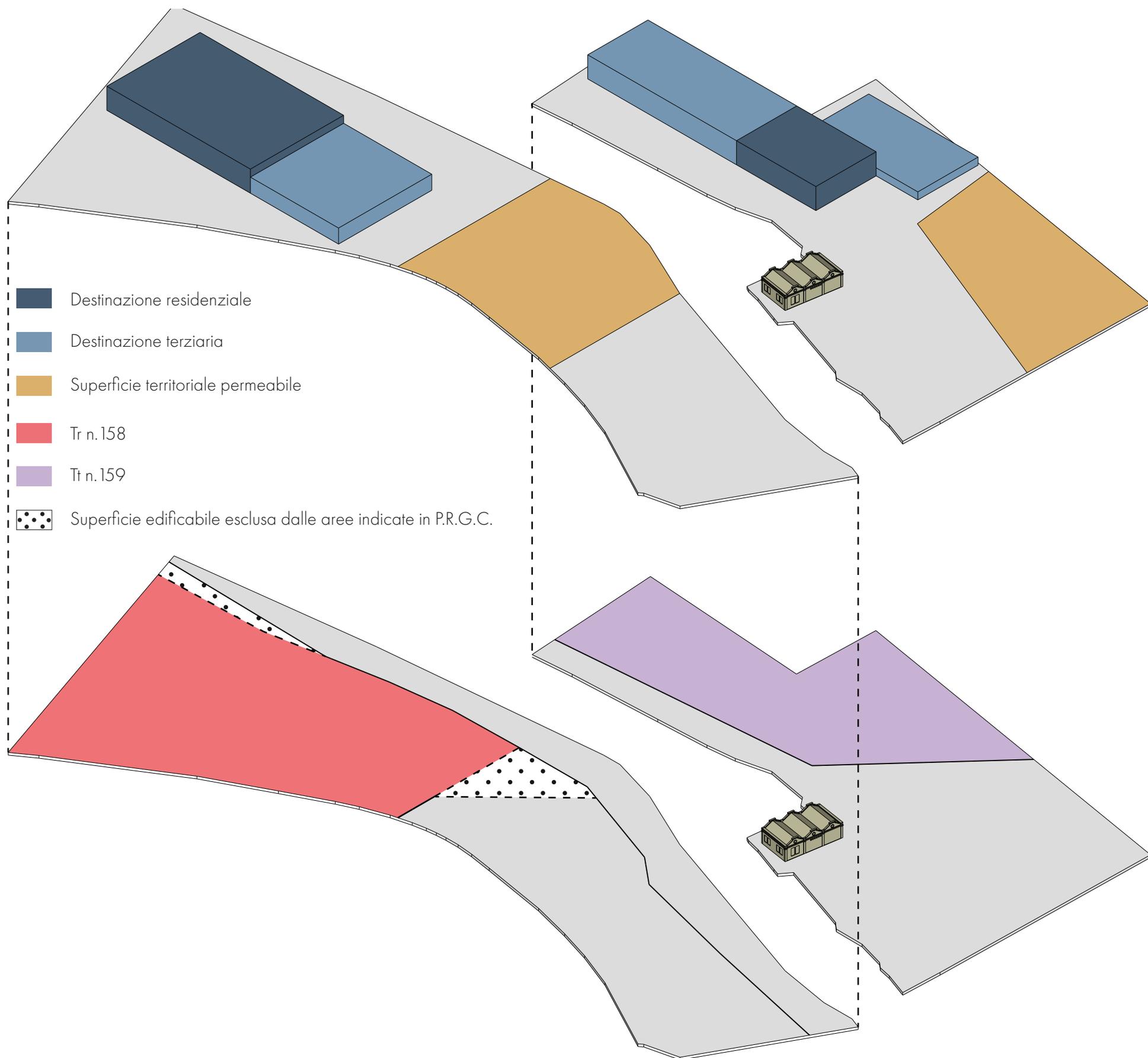


Fig.4.5 - Rappresentazione assonometrica degli indici di fabbricabilità (sopra) e dei vincoli definiti dal P.R.G.C. (sotto).

## **Studio Idraulico integrativo per l'adeguamento al PAI del PRGC della città di Susa**

### **4.4 - Area RME allo sbocco tra il Cenischia e la Dora Riparia in cui è ricompresa una quota parte dell'area ex-ASSA: pericolosità attuale e relativo abbattimento**

Le Aree RME (aree a rischio molto elevato) allo sbocco tra il Cenischia e la Dora Riparia sono raffigurate sia nello Elaborato 5 "Tavola di delimitazione delle fasce fluviali e delle aree RME" della revisione del 2010 dello Studio Idraulico della Soc. Polithema, sia a pag. 132 dello "Studio geologico per la variante al P.R.G.C. – Progetto preliminare - Relazione Geologica – Agosto 2010" redatto dal Dott. Dario Fontan della SEA Consulting. [...]

Nell'Elaborato 3 "Planimetria dei nodi critici delle aree di esondazione e di ubicazione delle sezioni idrauliche" della revisione del 2010 dello Studio idraulico della Soc. Polithema la zona a pericolosità molto elevata in destra e sinistra del Cenischia (codice EeA) è stata ridimensionata ed in tale raffigurazione è compresa tra la S.S. 25 e la Dora. Con tale delimitazione una quota parte dell'area ex ASSA in sinistra Dora è a pericolosità molto elevata, la restante è a pericolosità elevata. Parimenti l'area ex ASSA in destra Dora è a pericolosità elevata (Codice EbA). [...]

Un apposito sopralluogo con il responsabile dei Servizi Tecnici Comunali, Geom. Menone, ha permesso di conoscere gli elementi che nel passato hanno interferito con il deflusso delle acque ed il relativo comportamento riscontrato nel corso della piena del 2000. [...]

Successivamente alla piena del 2000 le opere di sistemazione idraulica sono state:

sulla Dora Riparia:

- consolidamento muro di sponda presso il magazzino comunale;
- demolizione della traversa di derivazione terzo salto e suo rifacimento;
- costruzione argine piazzale tiro a segno (sponda destra);
- demolizione del Ponte degli Alpini;

sul Cenischia: [...]

- completamento degli interventi di sopraelevazione muri di sponda e argini laterali (tratto tra confine comunale e ponte FS);
- raccordo Cenischia-Dora. Il precedente angolo di innesto (pressoché ortogonale) è stato spostato verso valle;
- costruzione del sifone della fognatura in modo da migliorare il deflusso;
- sopraelevazione dei muri d'argine destro e sinistro nel tratto tra il ponte S.S. 25 e la confluenza;
- demolizione e ricostruzione del ponte della ferrovia.

Relativamente alle opere in programmazione, sul Cenischia sono previste:

- Rifacimento ponte SS 25;
- Eliminazione del corpo di fabbrica IMP.

Nella revisione del 2010 dello studio idraulico della Soc. Polithema l'Ing. Martina per il Cenischia ha condotto due simulazioni idrauliche; una nella situazione attuale e una in cui è ipotizzata l'assenza dell'interferenza delle acque con il ponte della S.S. 25, ovvero l'ipotesi del rifacimento del ponte con caratteristiche tali da non interferire con la corrente del Cenischia.

Dall'esame del Progetto di sistemazione del Cenischia si è potuto conoscere il disegno del nuovo ponte della S.S. 25 per l'attraversamento del medesimo Cenischia, dal quale si evince la nuova geometria favorevole alla riduzione dell'interferenza con le acque, come emerge dalla simulazione idraulica della Soc. Polithema riportata nella relazione del 2010.

Con tale nuova infrastruttura verrà scongiurata l'esondazione in destra e sinistra sulla S.S. 25 sopra descritta; conseguentemente la pericolosità nell'area di influenza di

tale infrastruttura si riduce. Tuttavia, all'area ex ASSA in sinistra orografica giungono le acque che, esondate in sinistra dal ponte di Via Mazzini e/o dalle immediate vicinanze, si riversano nella zona cittadina racchiusa tra la S.S. 25 e dalla sponda destra del Cenischia. La riduzione dell'allagamento e quindi della pericolosità in tutta la sponda sinistra si attua intervenendo sul ponte di via Mazzini secondo le linee precedentemente individuate, sul ponte ANAS sulla S.S. 25 e sull'adeguamento in quota della sponda Dora in sinistra. In tal modo tutta la zona suddetta, in cui ricade l'area ex ASSA posta in sponda sinistra Dora, rimarrà al riparo dal pericolo di esondazione.

Parimenti, l'area ex ASSA in sponda destra a seguito della sistemazione spondale lungo via Abegg e a valle di essa fino al Cenischia sarà protetta da eventuali esondazioni. Ricordiamo però che le due aree ex ASSA sono collegate da un'infrastruttura che è al limite della capacità di convogliamento della Q200 verso valle. Occorre prendere in considerazione la possibilità di sostituirla con un nuovo ponte in grado di evitare interferenze con la corrente idrica. [...]

la maggiore problematica che si verifica alla confluenza Dora-Cenischia è rappresentata dal fatto che le correnti provenienti dal Cenischia trasportano notevoli quantità di materiale ciottoloso in matrice sabbiosa limosa.

## **5- Sintesi degli interventi proposti lungo la Dora e nelle aree RME finalizzati alla riduzione della pericolosità idraulica con particolare riguardo al ponte di via Mazzini e alle aree ex-ASSA**

Le simulazioni idrauliche hanno dimostrato la necessità di provvedere ad adeguate arginature in destra e sinistra per la protezione delle aree ex ASSA, e di adeguare la struttura del ponte in muratura di collegamento tra le due aree a causa della mancata verifica alla Q200.

Come pure è stata indicata in precedenza, la necessità di provvedere alla sostituzione del ponte sulla S.S. 24 di attraversamento del Cenischia che ostacola la corrente provocando rilevanti rigurgiti che invadono la statale e da questa si dirigono sia verso l'ex area ASSA sia verso il Corso Generale Dalla Chiesa. E di provvedere al tempestivo allontanamento del materiale solido che allo stato attuale, per il grado di sistemazione del Cenischia non adeguato a trattenere il materiale solido a monte del territorio di Susa, viene trasportato verso valle e per buona parte si accumula alla confluenza per il fatto che le correnti della Dora provenienti da monte hanno una capacità erosiva insufficiente per farsi carico di tale materiale.

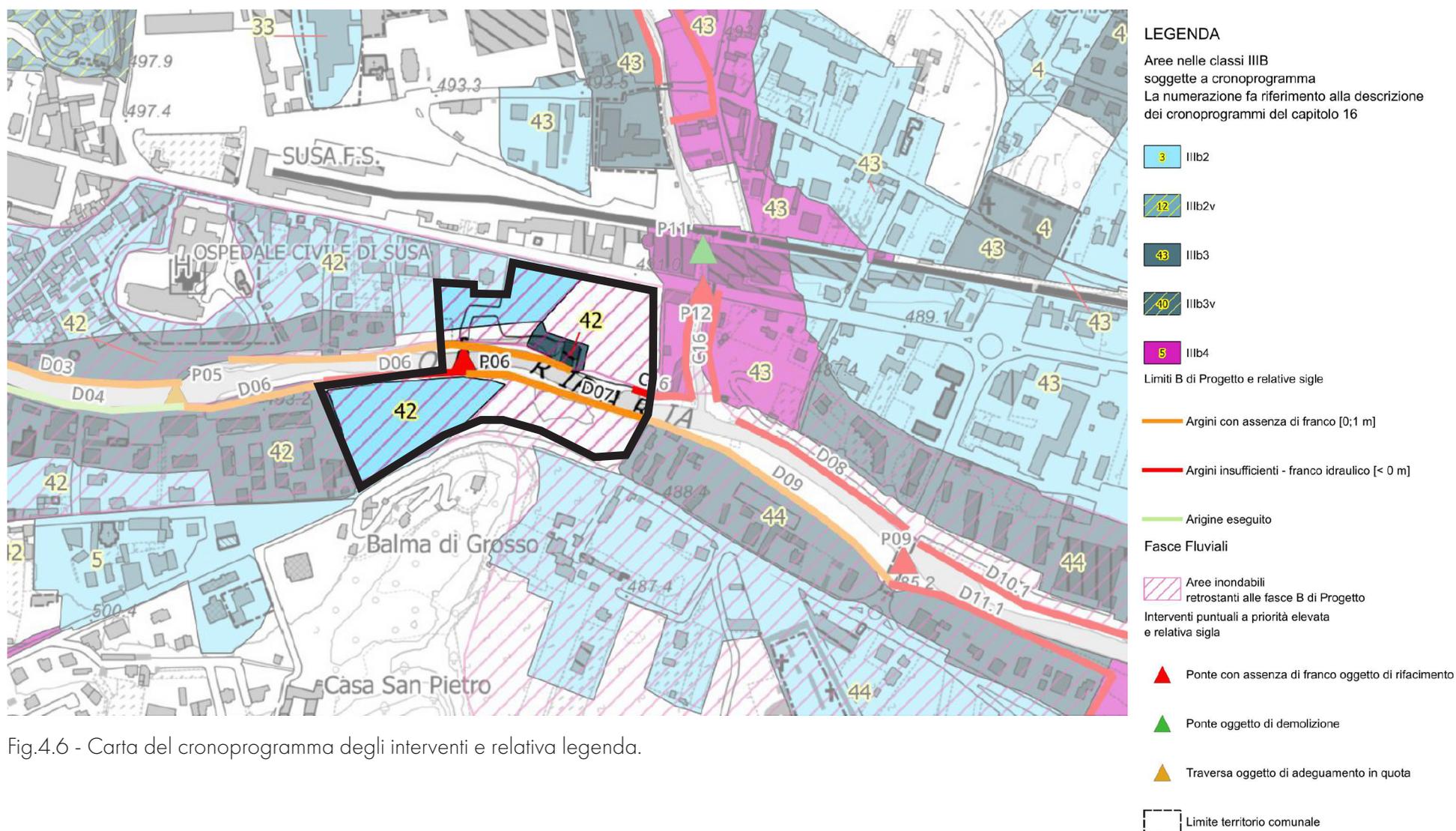


Fig.4.6 - Carta del cronoprogramma degli interventi e relativa legenda.

## RELAZIONE GEOLOGICA

### 18.16 Cronoprogramma n. 42 - Interventi a priorità 2 – Dora Riparia a monte confluenza Cenischia

Comportano la mitigazione del rischio delle aree a monte della conluenza Dora Cenischia.

- **D05: Adeguamento in quota sponda orografica sinistra tra la traversa Il salto e la confluenza torrente Cenischia.**

In sinistra orografica è presente il canale idroelettrico in fregio alla sponda; le verifiche evidenziano l'assenza di franco nel tratto compreso tra la traversa e il ponte Assa, e per un ulteriore tratto a valle; si evidenzia invece la fuoriuscita nel tratto terminale prossimo alla confluenza del torrente Cenischia per un tratto di circa 80 m. Il tratto si sviluppa per circa 500 m.

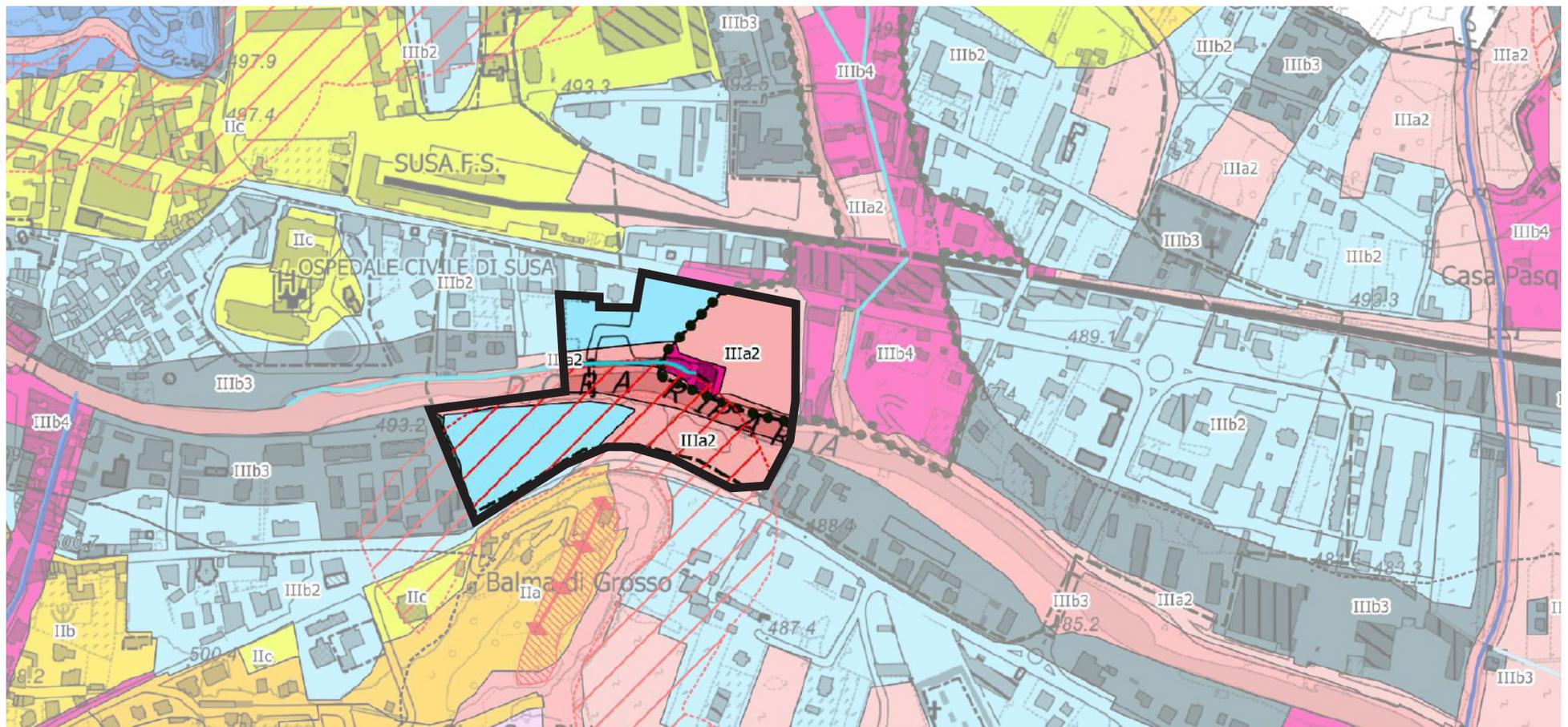
- **D06: Adeguamento in quota sponda orografica**

**destra tra la traversa Il salto e ponte Assa.**

In destra orografica si evidenzia la necessità di un adeguamento in quota di circa 1.00 m – 1.20 m per una lunghezza di circa 140 m a monte del ponte Assa; inoltre per un tratto di circa 140 m si rileva l'assenza di franco e quindi la necessità di sopraelevare la quota spondale esistente.

- **D07: Adeguamento in quota sponda orografica destra tra ponte Assa e confluenza t. Cenischia.**

In destra orografica si evidenzia l'assenza di franco idraulico per un tratto di circa 220 m. Risulta necessario realizzare una sopraelevazione di sponda mediante arginello in terra o massi cementati e/o realizzazione di parapetti.



- Classe IIIa1**  
Aiv ei attivi, fasce di rispetto canali e rii.
- Classe IIIa2**  
Settori del territorio comunale interessati da probabili fenomeni di esondazione e/o transito di acque a medio-alta energia.
- Classe IIIa3**  
Settori di versante caratterizzati da movimenti gravitativi di crollo in roccia (Loc. Braide), di colamento in detrito (Loc. Castelpetra) e a franosità potenziale.
- Classe III s.l.**  
In accordo con la Circolare 7/LAP, la classe III s.l. corrisponde alla classe IIIa con locali aree di classe IIIb e eventuali aree di classe II non cartografabili alla scala di piano. La fattibilità di eventuali interventi dovrà essere verificata da accurate indagini geologiche, in accordo con il D.M. 14 gennaio 2008.
- Classe IIIas (sismica)**  
Zona di attenzione per la liquefazione (ZAIq - Livello 1). La fattibilità di eventuali interventi dovrà essere verificata da accurate indagini geologiche, in accordo con il D.M. 14 gennaio 2008.

#### Arete edificate

##### Pericolosità per dinamica fluvio-torrentizia

- Classe IIIb2**  
A seguito della realizzazione delle opere sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.
- Classe IIIb3**  
A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico.
- Classe IIIb4**  
Anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.

##### Pericolosità per caduta massi e/o processi di versante

- Classe IIIb2v**  
A seguito della realizzazione delle opere sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.
- Classe IIIb3v**  
A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico.

#### Fasce di rispetto dai corsi d'acqua Elementi lineari

- Bealera (5 m)
- Canale artificiale (5 m)
- Consorzio irriguo di Foresto (5 m)
- Demaniale o iscritto nel registro delle acque pubbliche (10 m)
- Rio (15 m)

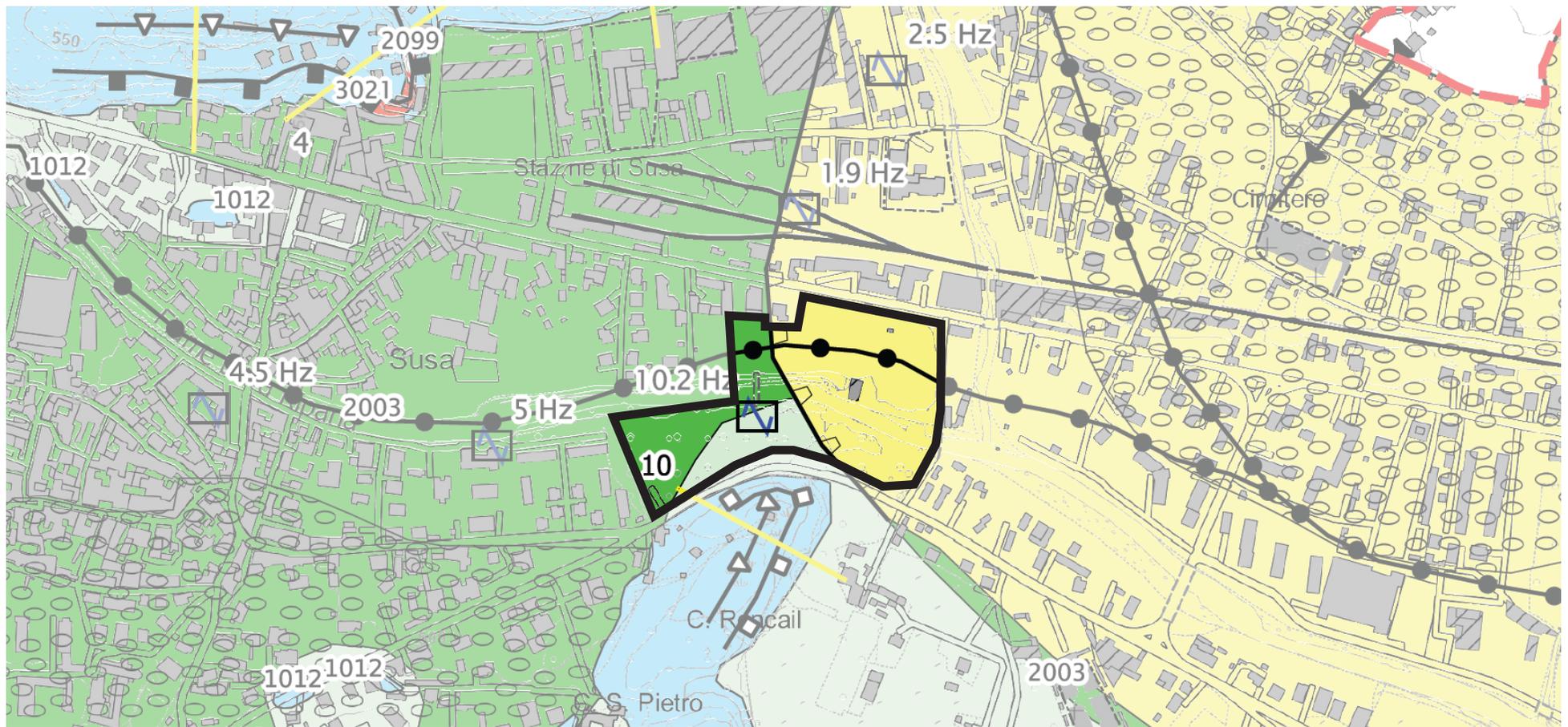
#### Elementi di microzonazione sismica

- Zona di attenzione per la liquefazione (ZAIq1)
- Effetti di bordo
- Picchi isolati
- Creste rocciose
- Amplificazione topografica indotta da picchi isolati e dorsali/creste
- Potenziale amplificazione in riporti artificiali

#### Altri simboli

- Limite conoidi
- Principali riporti artificiali
- Limite comunale
- Simboli geomorfologici**
- Tratto di rio tombato/intubato
- Canale/Bealera

Fig.4.7 - Carta di sintesi dell'ideoneità all'utilizzazione urbanistica e legenda.



### Legenda\*

#### Zone stabili

Substrato lapideo

#### Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali

Substrato molto fratturato o alterato

Zona 1

Zona 2

Zona 3

Zona 4

Zona 5

Zona 6

Traccia della sezione topografica

#### Punti di misura di rumore ambientale

Punti di misura di rumore ambientale

#### Forme di superficie e sepolti

#### Forme di superficie e sepolti (poligonali)

Conoide alluvionale

Falda detritica

Orlo di scarpata morfologica (>20m)

Orlo di terrazzo fluviale (10-20m)

Orlo di terrazzo fluviale (>20m)

Cresta

Scarpata sepolta

Asse di Valle sepolta stretta ( $C \geq 0.25$ )

Asse di Valle sepolta larga ( $C < 0.25$ )

Picco isolato

#### Zone di attenzione per instabilità

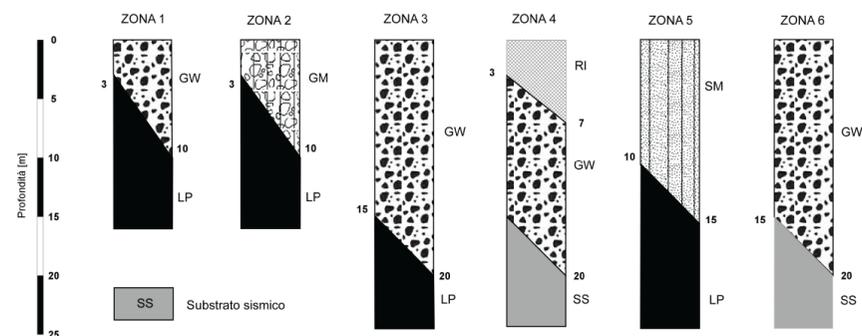
ZAfr,q - Zona di attenzione per instabilità di versante quiescente

ZAfr,i - Zona di attenzione per instabilità di versante inattiva

ZAlq1 - Zona di attenzione per liquefazione di tipo 1

Limite dell'area d'indagine

### COLONNE LITOSTRATIGRAFICHE SINTETICHE DELLE MICROZONE



Nota: per la legenda si faccia riferimento ai codici indicati sulla legenda della carta geologico-tecnica (tav. 8B)

\* La legenda e le colonne stratigrafiche sono state redatte secondo gli Standard di rappresentazione e archiviazione informatica relativi alla Microzonazione sismica di 1° livello, versione 3.0

**05**

**IL PROGETTO**

## 5.1 Masterplan e destinazioni d'uso

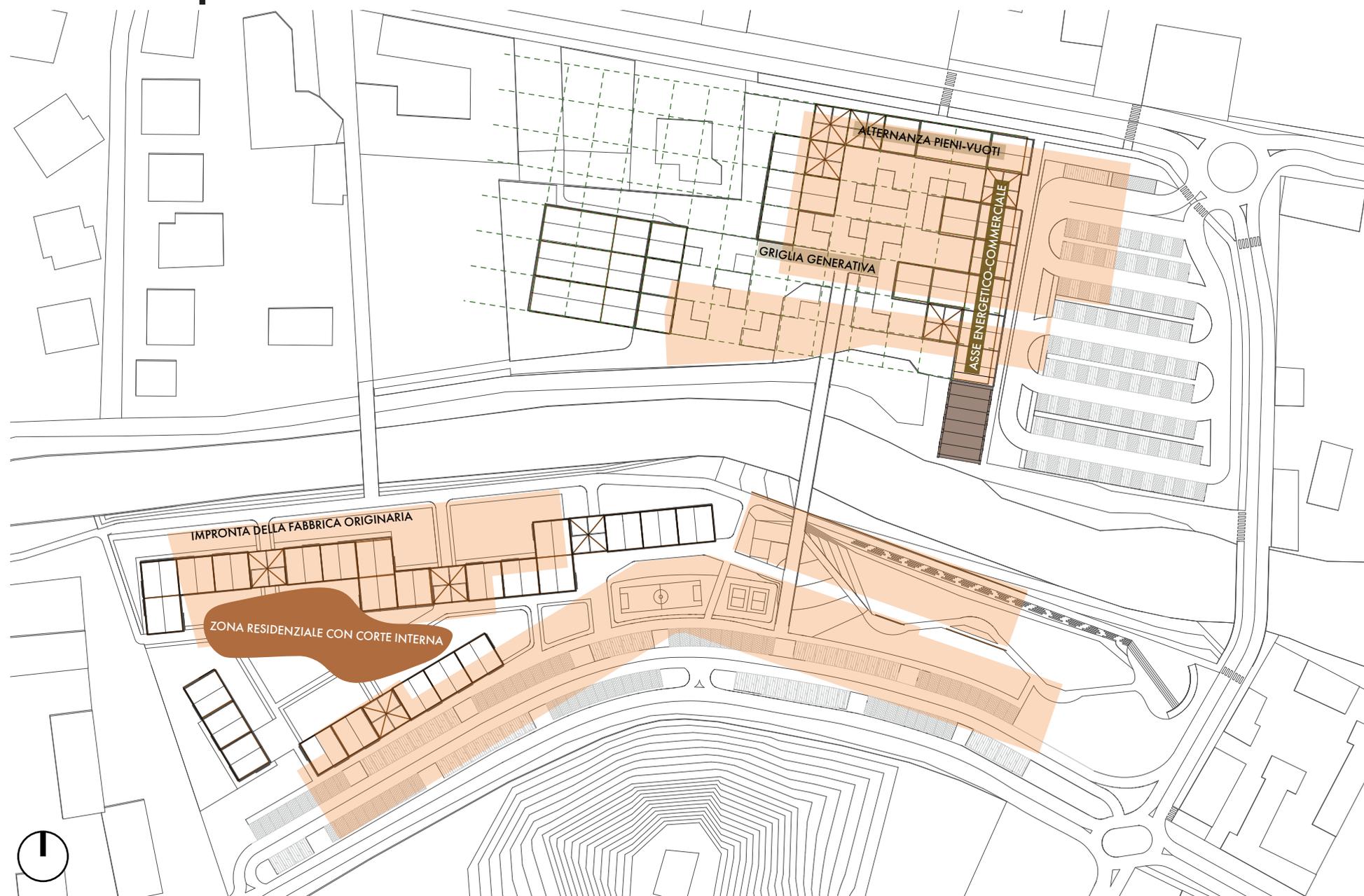


Fig.5.1 - Masterplan con griglie progettuali (fuori scala).

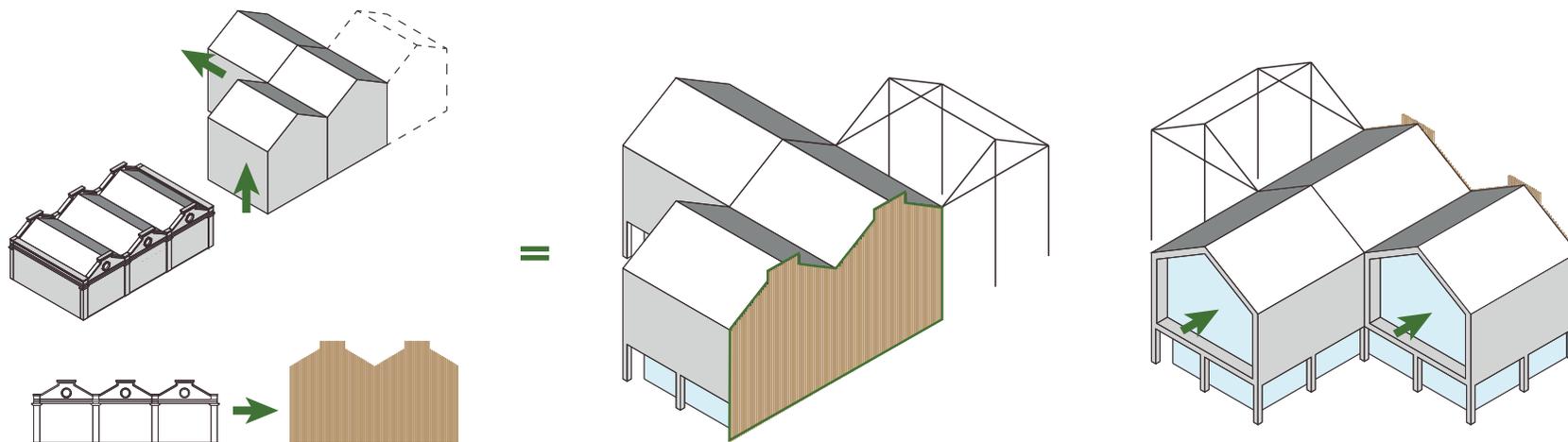


Fig.5.2 - Schemi architettonici.

## Concept

Il progetto per l'ex complesso ASSA si articola in una serie di funzioni distribuite lungo le due sponde della Dora, dove **architettura** e **paesaggio** dialogano con l'ambiente circostante, recuperando al tempo stesso forme e volumi del passato industriale. La centrale idroelettrica, ultimo segno tangibile dello stabilimento, diventa matrice ordinatrice del masterplan: dalla sua geometria prende origine una **griglia ortogonale** che struttura spazi verdi e nuovi edifici a nord del fiume. Le coperture a capanna, orientate lungo l'asse est-ovest, riprendono i profili industriali e conferiscono un carattere riconoscibile all'intervento. Sul lato sud, invece, il polo residenziale ribalta l'impostazione: le coperture sono disposte trasversalmente rispetto ai corpi di fabbrica, che seguono l'orientamento delle antiche officine meccaniche. In entrambe le sponde si alternano **volumi costruiti** e **spazi aperti**, condizione che favorisce la permeabilità pedonale verso la città e libera visuali sulle vallate opposte lungo le strade statali. Alcuni vuoti sono stati attrezzati con strutture in travi e pilastri in acciaio, pensate per completare la forma degli edifici vicini e, all'occorrenza, ospitare eventi o spazi comunitari, con possibilità di copertura variabile. Un ulteriore elemento distintivo riguarda la composizione dei **prospetti**, differenziata in base all'affaccio. Verso l'esterno dell'area gli edifici presentano *brise-soleil* in listelli di legno, che schermano la luce e rafforzano l'identità visiva del complesso; verso l'interno, invece, prevalgono superfici vetrate e pilastri con rivestimenti lignei, capaci di generare prospettive suggestive sia dall'interno degli edifici sia lungo i percorsi pedonali.

La contrapposizione tra materiali che richiamano l'estetica industriale, come l'**acciaio** e il **vetro**, e l'impiego del **legno** conferisce agli edifici un aspetto contemporaneo,

capace di dialogare con il contesto della valle montana. Tale scelta risulta particolarmente significativa se messa in relazione con la frammentazione del tessuto urbano circostante, che non presenta un linguaggio architettonico coerente e uniforme, ma piuttosto una varietà di espressioni edilizie che trovano in questa soluzione un possibile elemento di equilibrio e continuità.

La relazione con il **paesaggio naturale** e con il **fiume** rappresenta un altro tema fondamentale. Gli spazi a est dell'area, non edificabili secondo gli studi idrogeologici, sono stati destinati a giardini e parcheggi, attraversati da percorsi pedonali che valorizzano le viste sulla Dora e sulle montagne. Tutti gli edifici residenziali sono inoltre dotati di giardini privati, circondati da ulteriori fasce di verde pubblico. Il masterplan, con un approfondimento architettonico mirato in particolare alla sponda nord, si propone quindi come sintesi tra le ipotesi elaborate dopo la chiusura dello stabilimento e le previsioni del Piano Regolatore vigente, con un'attenzione prioritaria ai temi della **sostenibilità ambientale** e alla creazione di spazi e **servizi** a beneficio della comunità.



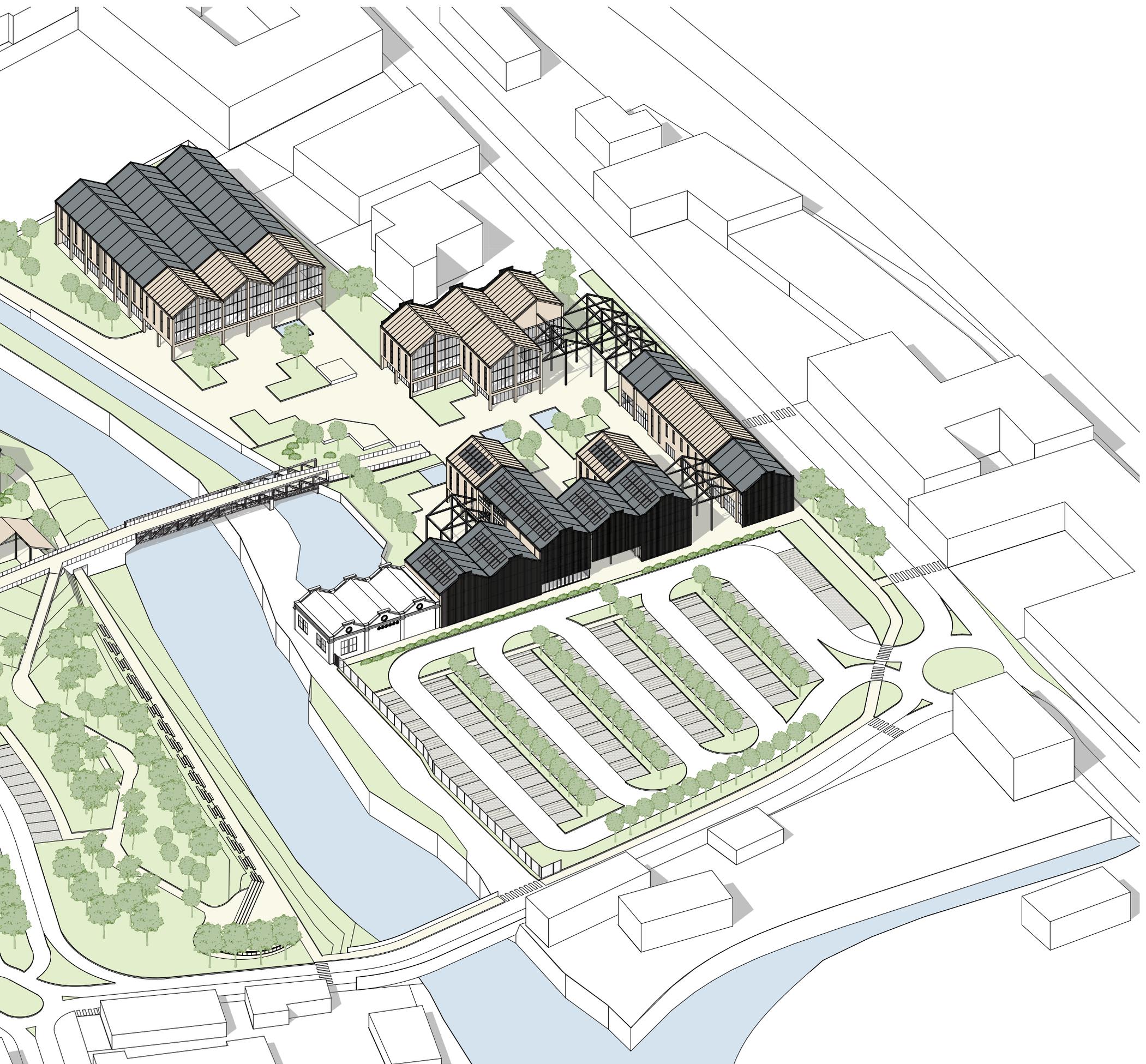
Fig.5.3 - Masterplan generale  
(fuori scala).

### LEGENDA

- |  |  |  |
|--|--|--|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Aree verdi pubbliche                          | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #9370DB; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Centrale per teleriscaldamento      | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #800080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Destinazione alberghiera  |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #006400; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Aree verdi private                            | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8B4513; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Destinazione polivalente/espositiva | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #00008B; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Destinazione residenziale |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #D2B48C; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Edifici esistenti<br>(centrale idroelettrica) | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Destinazione commerciale/uffici     | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #A9A9A9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Spazio pubblico coperto   |



Fig.5.4 - Vista assonometrica dell'area di progetto (fuori scala).



## Viabilità e connessioni urbane

Le modifiche alla viabilità previste dal masterplan hanno l'obiettivo di favorire ingressi e uscite dall'area e di ripristinare le connessioni attualmente penalizzate dal vuoto urbano dell'ex ASSA.

Per la viabilità veicolare è prevista la **ricostruzione del ponte di via degli Alpini**, affiancata da due rotonde che ne assicurano il collegamento con le Strade statali 24 e 25 e l'accesso diretto ai parcheggi. A sud gli stalli (125) sono organizzati lungo un controviale parallelo alla strada esistente, mentre a nord (128) in un'area dedicata, con ulteriori 2 posti autobus, in linea con i requisiti di legge per le funzioni residenziali e commerciali. Alcune proposte del concorso ipotizzavano parcheggi interrati, ma la collocazione in fascia PAI di tipo III ne impedisce l'attuazione se non previa deroga. Si è quindi scelto di ottimizzare lo spazio in superficie, con alberature e **pavimentazioni drenanti** per ridurre l'impatto ambientale. La viabilità interna all'area è riservata a **pedoni e ciclisti**, anch'essa con pavimentazione drenante.

Dallo schema emergono alcuni assi principali: il primo è un viale di 334 metri che costeggia la Dora, collegando via degli Alpini con via Abegg e il centro storico di Susa. Da qui si accede al quartiere residenziale, alle aree verdi e alle gradinate affacciate sul fiume.

Gli altri due assi attraversano la Dora grazie a **nuovi ponti pedonali** che sostituiscono quello esistente: il primo, con struttura in acciaio a travi reticolari, unisce le aree pedonali principali e funge anche da **punto di riferimento architettonico** dell'intervento; il secondo garantisce un collegamento diretto con la stazione ferroviaria legandosi a una traversa di Corso Stati Uniti. Sono inoltre previsti nuovi marciapiedi lungo via degli Alpini e la S.S.25, integrati ai percorsi già esistenti tramite attraversamenti stradali.



Fig.5.5 - Modifiche alla viabilità esistente lungo via degli Alpini.

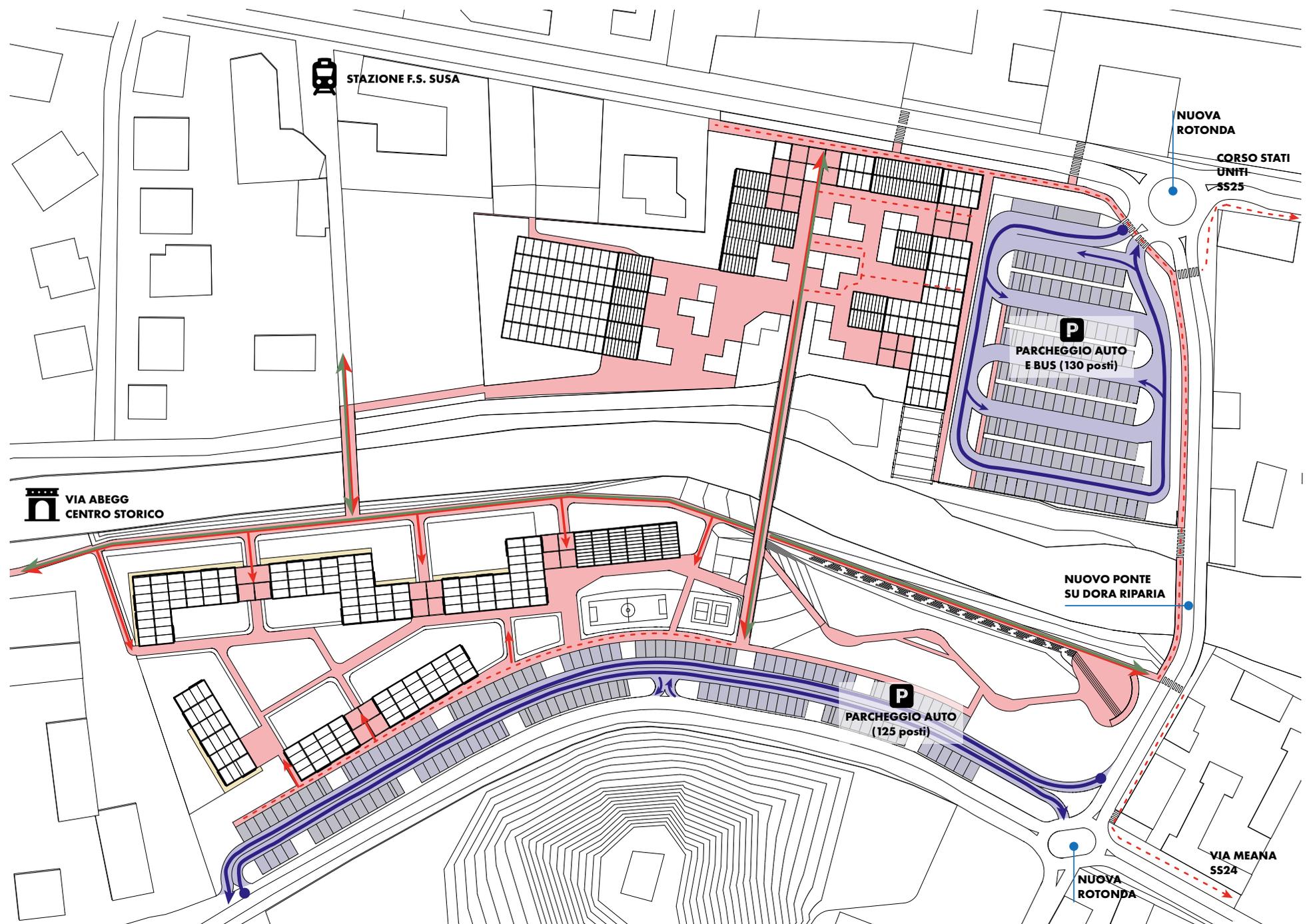


Fig.5.6 - Masterplan della viabilità generale (fuori scala).

### LEGENDA

- Spazi pedonali pubblici
- Spazi pedonali privati
- Flussi pedonali principali
- Flussi pedonali secondari
- Possibili flussi ciclabili
- Spazi carrabili pubblici
- Flussi veicolari di accesso/uscita

## Dati dimensionali e variazioni rispetto al P.R.G.C.

La distribuzione delle destinazioni d'uso segue le indicazioni del Piano Regolatore, che prevede edifici a prevalenza residenziale a sud della Dora e funzioni a carattere commerciale e terziario a nord. Le scelte progettuali hanno rispettato anche le norme relative alle superfici edificabili, introducendo tuttavia alcune modifiche necessarie al fine di garantire uniformità e coerenza complessiva al disegno urbano. In particolare, nell'area urbanistica Tr n.158 l'**altezza massima degli edifici** è stata innalzata a **12 metri**, così da allinearsi con quella dell'adiacente comparto Tt n.159. Quest'ultimo, a differenza di quanto previsto in origine, non include destinazioni residenziali: l'intera superficie utile è stata quindi destinata a **funzioni terziarie**, integrando al suo interno anche la porzione riservata alla centrale IREN, già indicata dal Piano Regolatore e qui ricompresa nella superficie coperta dell'area Tt.

Il confronto tra i grafici progettuali e le schede d'area del P.R.G.C. evidenzia alcune differenze significative.

Nell'area sud la superficie coperta risulta sensibilmente inferiore rispetto al minimo stabilito, a favore di un'ampia estensione di superficie permeabile, che include sia aree verdi sia percorsi pedonali realizzati in materiale drenante. Anche nell'area nord è presente un'ampia superficie permeabile, tuttavia risulta una superficie coperta superiore ai valori massimi indicati dal Piano, principalmente per due ragioni: da un lato, la presenza di **volumi sopraelevati** con piano terra porticato e accessibile al pubblico; dall'altro, la **rimodulazione dei confini delle aree edificabili**, ridefiniti in coerenza con l'asse generato dall'edificio della centrale idroelettrica.

### LEGENDA

-  Superfici edificabili da P.R.G.C.
-  Espansioni previste in progetto

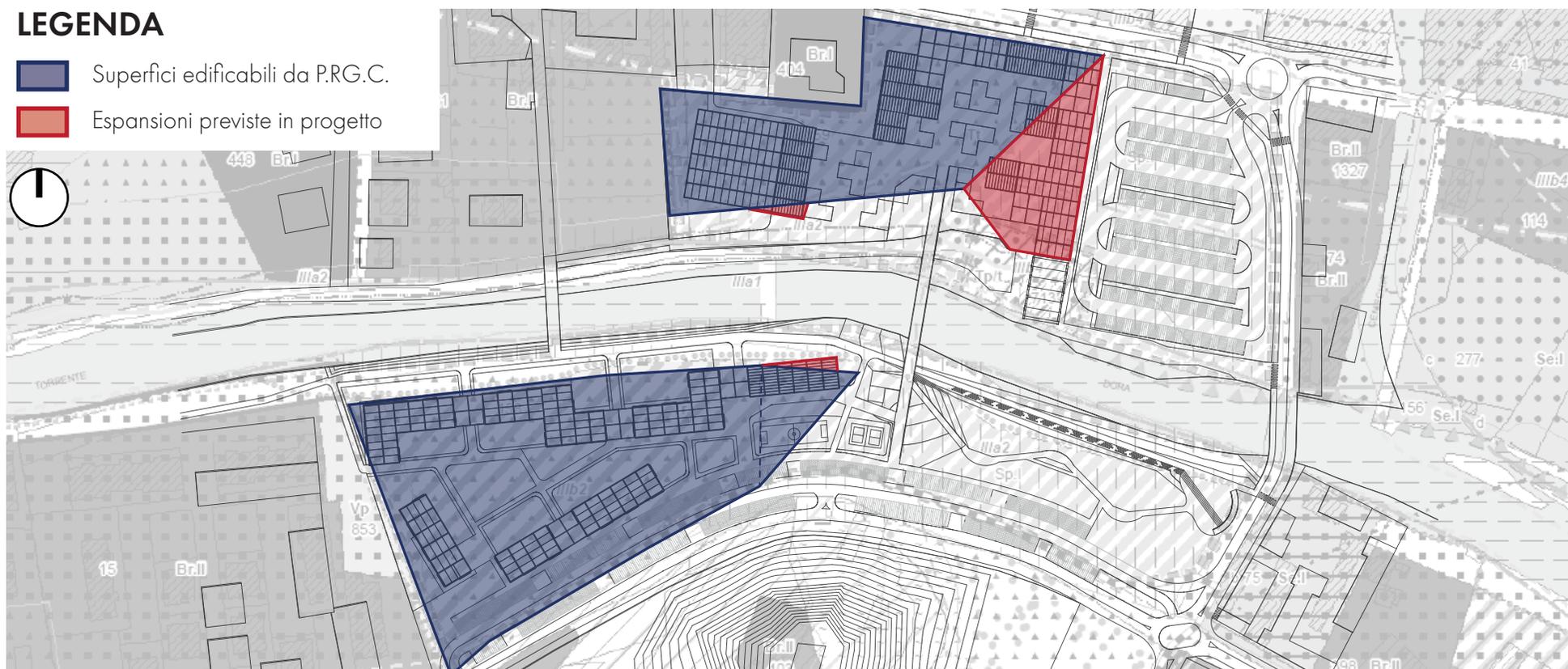
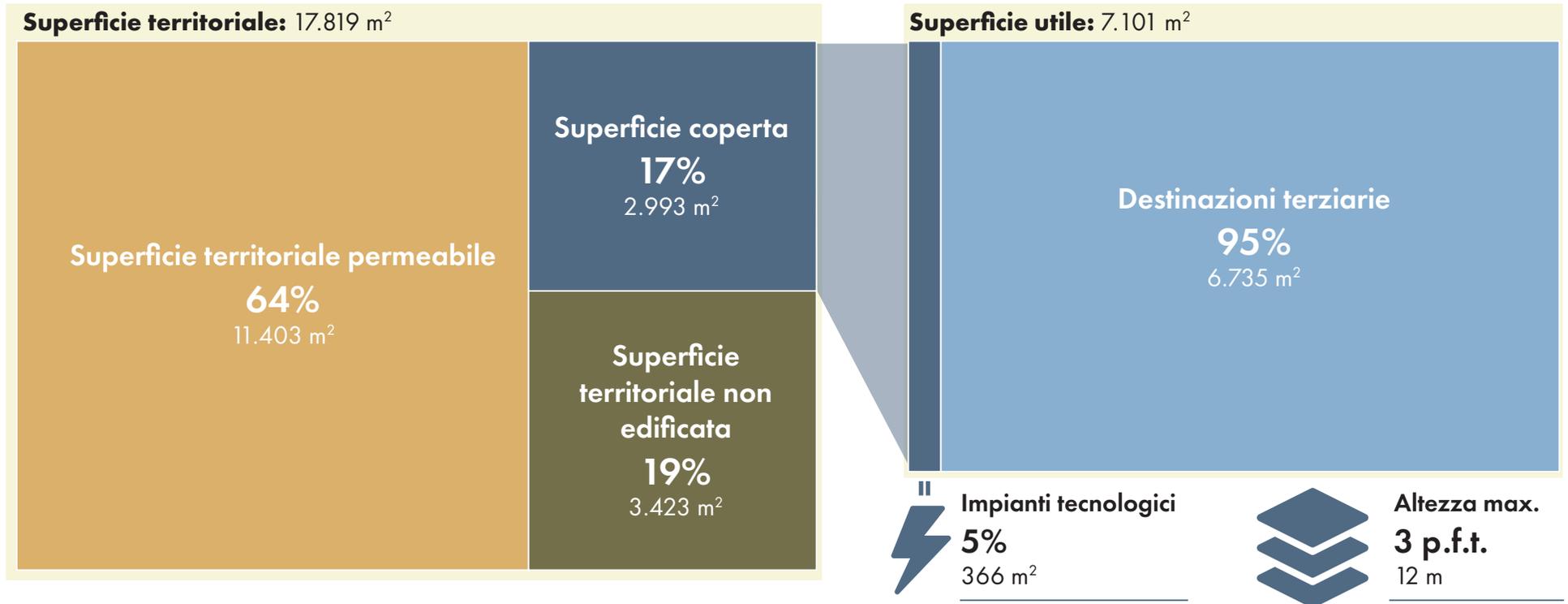


Fig.5.7 - Modifiche ai perimetri edificabili definiti dal P.R.G.C. nell'area Tt n.159.

## ASSA nord - area Tt. n.159



## ASSA sud - area Tr. n.158

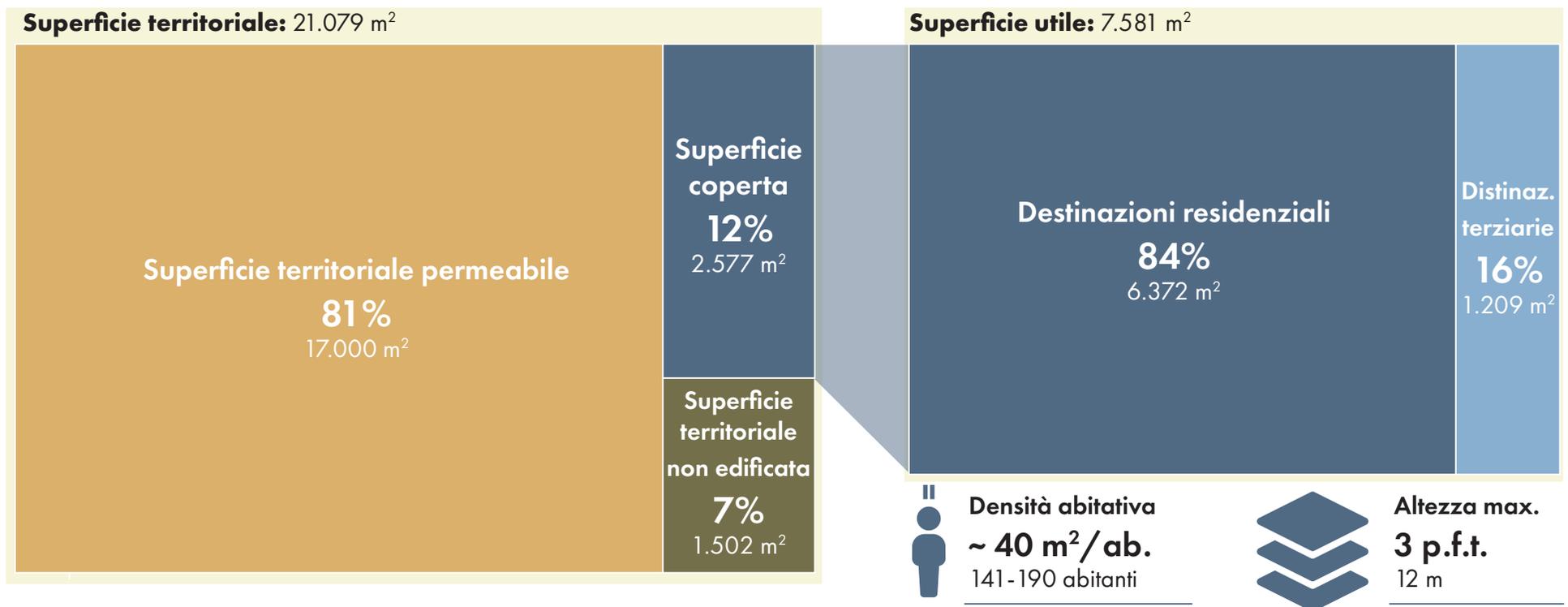


Fig.5.8 - Grafici treemap relativi ai dati di progetto.

## 5.2 Area sud

L'area sud è occupata da un complesso residenziale affiancato da un grande parco pubblico. L'area è delimitata da **tre ponti** che attraversano la Dora: due posti alle estremità e uno centrale. Quest'ultimo funge da elemento di separazione fisica tra il quartiere abitato e la zona verde, collegandosi inoltre a un pendio che scende verso i parcheggi. L'organizzazione degli spazi è scandita da **due viali principali**, disposti in senso **longitudinale**. Il primo corre lungo il margine dei parcheggi e si connette direttamente al ponte centrale, che porta alla sponda nord. Il secondo segue il corso del fiume, attraversa lo stesso ponte tramite un sottopasso e si sviluppa parallelamente alle gradinate panoramiche affacciate sulla Dora.

I due assi sono collegati in più punti, ma soprattutto convergono nel cuore dell'area, in una piazza attrezzata con **600 m<sup>2</sup>** di superfici per **attività sportive**, ispirata al *Monash University Campus* (Melbourne, Australia) e circondata da spazi commerciali, bar e negozi. Il **parco pubblico** si estende dal ponte centrale fino alle gradinate sul fiume, con un percorso immerso nel verde pensato per favorire la fruizione pedonale. L'itinerario è arricchito da una "**walking narration**" che ripercorre le tappe principali della storia di Susa, dall'età romana all'espansione industriale di fine Ottocento, attraverso pannelli, modellini e installazioni scultoree. In questo modo il parco diventa il naturale prolungamento dell'area espositiva collocata sulla sponda nord e offre ai visitatori che arrivano in città un primo contatto con il suo patrimonio storico, situato a poche centinaia di metri a ovest.



Fig.5.9 - Vista dell'area dalla Strada Statale 24.



Fig.5.10 - Ponte centrale sulla Dora Riparia.



Fig.5.11 - Una delle scene della "walking narration".



Fig.5.12 - Il lungofiume con le gradinate panoramiche.



Fig.5.15 - Pianta dei piani terra (fuori scala) e legenda dei coni ottici.

Il **complesso residenziale** si sviluppa attorno a una corte centrale ed è formato da **sei corpi principali**, collegati tra loro da strutture in acciaio che sovrastano i passaggi pedonali. Al loro interno trovano posto appartamenti distribuiti su **tre piani** fuori terra e, nell'estremità orientale, spazi commerciali di medio-piccole dimensioni. Ogni volume è circondato da aree verdi, in parte ad uso privato. Dal punto di vista architettonico, il **linguaggio costruttivo** riprende quello adottato nel resto del masterplan: rivestimenti lignei di diversa finitura e coperture in alluminio celano una struttura portante in acciaio con travi e pilastri, mentre i vani scala sono realizzati in calcestruzzo armato. Per quanto riguarda la distribuzione interna, è stata elaborata una pianta schematica che prevede **quattro fasce dimensionali di alloggi**, calibrate per differenti nuclei abitativi: 49–58 m<sup>2</sup>, pensati per una persona; 71–72 m<sup>2</sup>, adatti a singoli o coppie; 82–83 m<sup>2</sup>, per coppie o famiglie di tre persone; 87–98 m<sup>2</sup>, destinati a famiglie di tre o quattro componenti. Il totale stimato varia tra 140 e 190 residenti, in linea con il limite massimo di 184 abitanti stabilito dal Piano Regolatore. Gli appartamenti sono serviti da vani scala dedicati e, in alcuni casi, da corridoi di distribuzione, mentre la maggior parte gode di doppio affaccio nord-sud con **terrazzi coperti** orientati verso la corte centrale. Accanto al comparto residenziale si trova inoltre un volume a destinazione commerciale su tre piani, caratterizzato da ampie facciate vetrate che lo rendono **cerniera visiva** tra la sponda sud e quella nord.



Fig.5.13 - Corte centrale del complesso residenziale.



Fig.5.14 - Edifici residenziali visti dalla strada lungo il fiume.

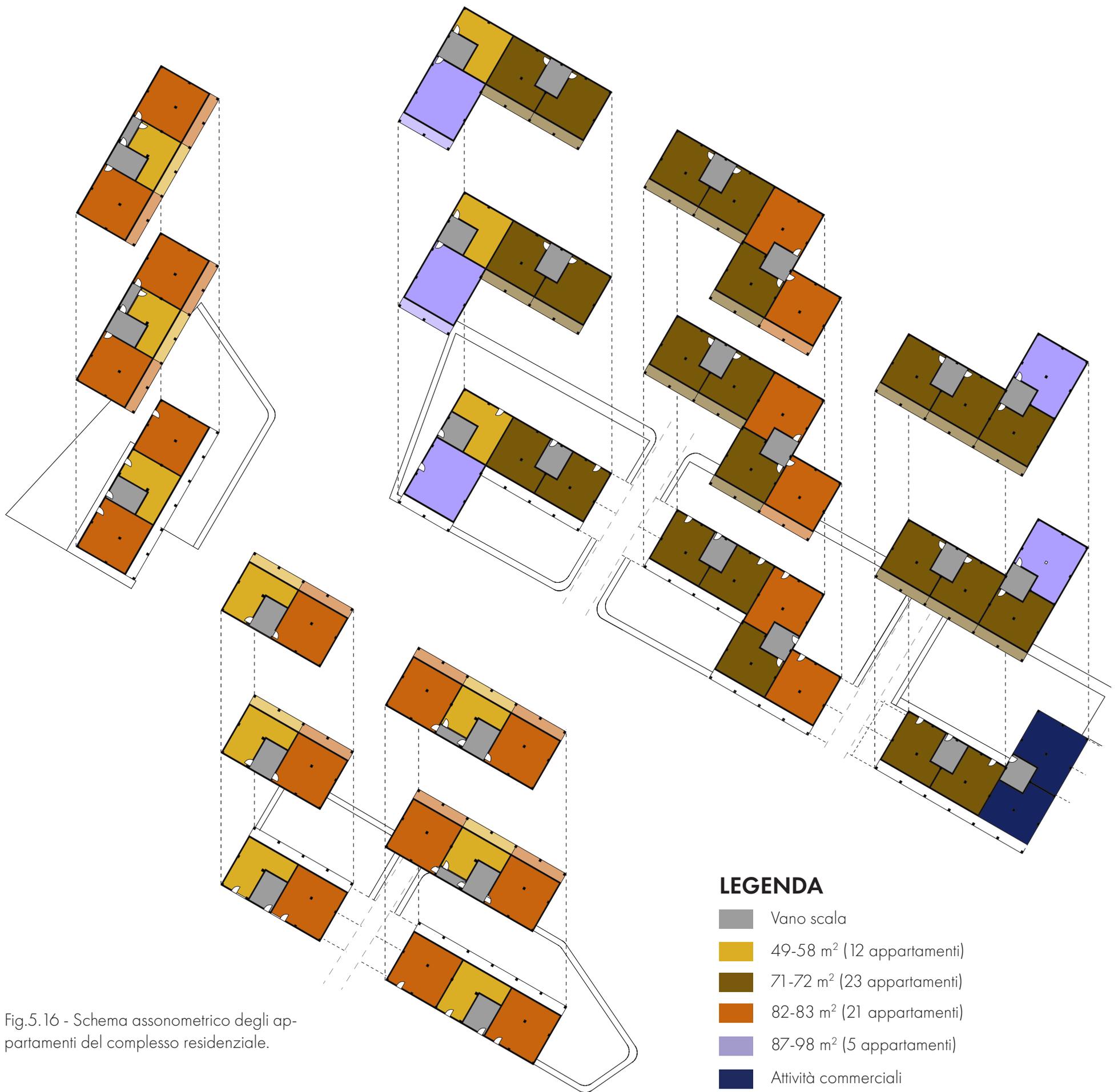


Fig.5.16 - Schema assometrico degli appartamenti del complesso residenziale.

## 5.3 Area nord

L'area nord si configura con un assetto più compatto, composto da volumi che definiscono una vera e propria **piazza urbana**, dalla quale si diramano i ponti sul fiume e gli accessi alla città. Chi arriva dai parcheggi a nord-est o dai percorsi limitrofi accede alla piazza attraverso un passaggio coperto o una delle strutture in acciaio che scandiscono lo spazio. Le facciate esterne, caratterizzate da rivestimenti continui in listelli, si contrappongono a prospetti più permeabili, con grandi superfici vetrate che aprono ampie visuali sulle valli e sulla Dora. La piazza ospita aiuole, fontane e uno spazio sopraelevato utilizzabile per eventi all'aperto. A partire dall'**asse produttivo-commerciale** che separa la piazza dal parcheggio, si sviluppano diverse funzioni: l'edificio con spazi espositivi e auditorium, un sistema di volumi che ospitano complessivamente 1.900 m<sup>2</sup> di superfici commerciali distribuite su due o tre piani (alcune di esse affacciate su Corso Stati Uniti), una struttura con **uffici** e spazi di **co-working** e infine un **albergo** dotato di centro congressi di circa 600 m<sup>2</sup>. Come nell'area sud, gli edifici sono realizzati con travi e pilastri in acciaio, fino a un'altezza massima di 12 metri, con pilastri rivestiti in legno e coperture in alluminio colorate in modo differente a seconda dell'affaccio verso la piazza o le strade circostanti. La struttura portante utilizza profili **HEB 220**, mentre i solai sono composti da lamiera grecata collaborante, getto in calcestruzzo e strati di isolamento e finitura.



Fig.5.17 - L'asse energetico-commerciale visto dal parcheggio.



Fig.5.18 - Piazza urbana, vista verso il fiume.



Fig.5.19 - Piazza urbana, vista sugli edifici espositivi e commerciali.



Fig.5.20 - Struttura alberghiera.



Fig.5.21 - Pianta dei piani terra (fuori scala) e legenda dei coni ottici.

L'edificio analizzato si colloca accanto alla **centrale idroelettrica**, il cui prospetto est viene valorizzato dalla demolizione del muro che ne limita la visibilità. Il legame con il manufatto storico non è solo formale ma anche funzionale: la superficie adiacente ospita infatti la **centrale di teleriscaldamento** gestita da IREN, che insieme all'impianto idroelettrico costituisce un importante polo di produzione energetica per la città. Gli spazi interni sono organizzati su più livelli. Al piano terra si trovano reception, servizi igienici e deposito bagagli; ai piani superiori si sviluppa un **percorso espositivo** che prosegue idealmente la "walking narration" situata nella sponda sud della Dora, con l'obiettivo di illustrare il funzionamento degli impianti e l'evoluzione della ricerca sulle energie rinnovabili, attraverso pannelli informativi, modellini e installazioni. La presenza di **soppalchi** al secondo e terzo piano amplia la superficie espositiva e permette **viste interne sulla centrale**. Sul lato ovest, il primo e il secondo piano ospitano un **auditorium** da **102 posti**, dotato di grande vetrata affacciata sulla piazza centrale, oscurabile secondo le necessità. Dal soppalco del secondo livello si accede inoltre a una **terrazza coperta** che collega l'edificio espositivo con quello commerciale, dove si affaccia anche un punto ristoro con vista sulla valle. Il secondo blocco del complesso, sviluppato anch'esso su tre piani fuori terra, ospita sei unità per **attività commerciali** o di **ristorazione**, un ulteriore gruppo di servizi igienici e un vano scala che consente l'accesso diretto dal piano terra.



Fig.5.22 - Reception dello spazio espositivo, piano terra.



Fig.5.23 - Soppalchi con vista sulla centrale, piano primo.

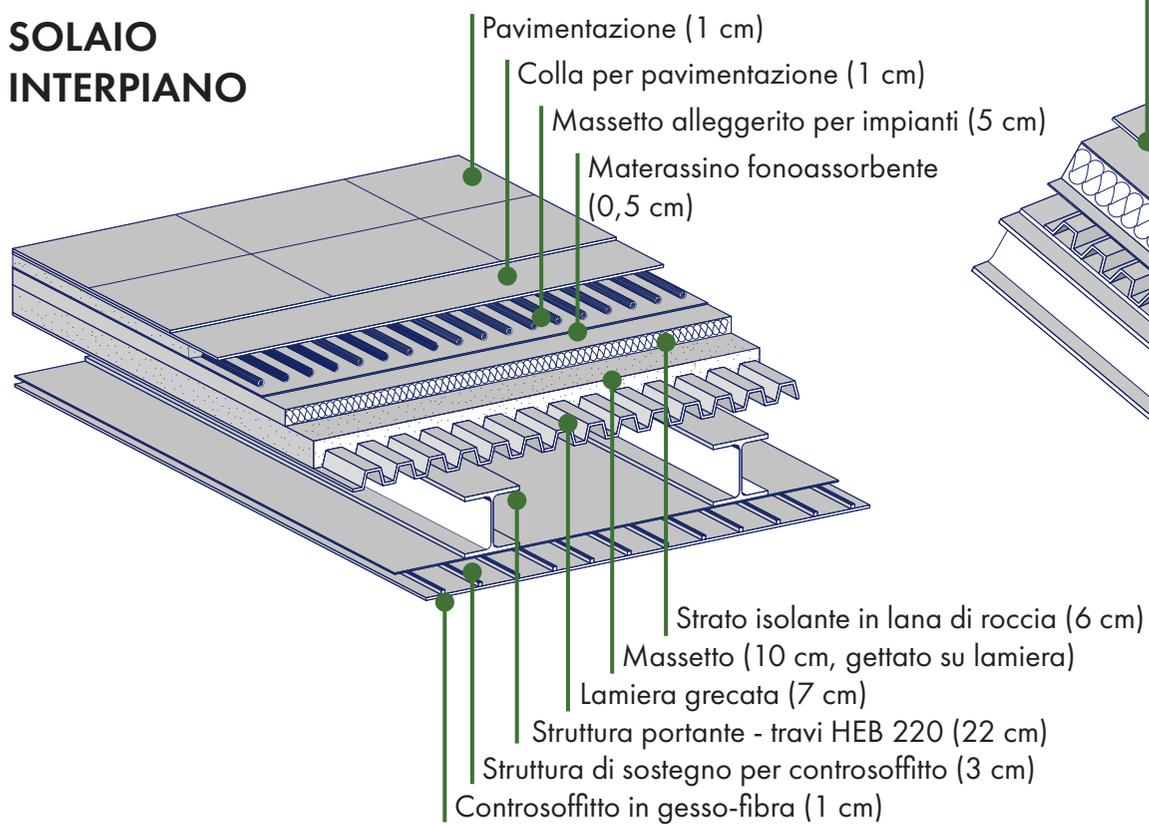


Fig.5.24 - Sala auditorium, piano secondo.

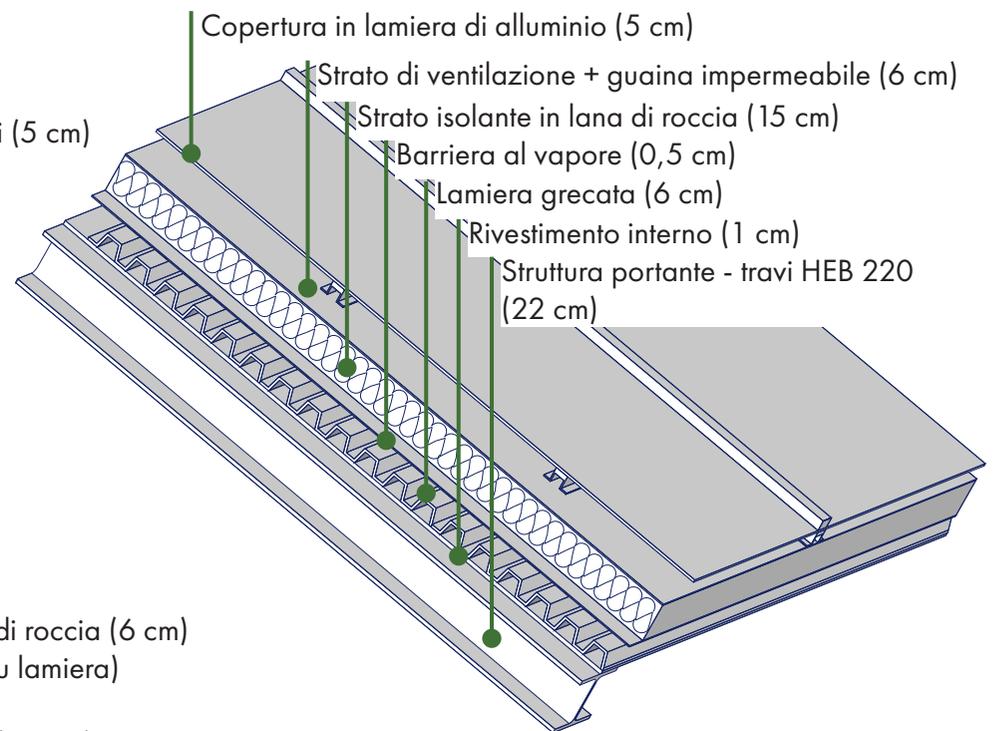


Fig.5.25 - Terrazza coperta, piano secondo.

## SOLAIO INTERPIANO



## COPERTURA



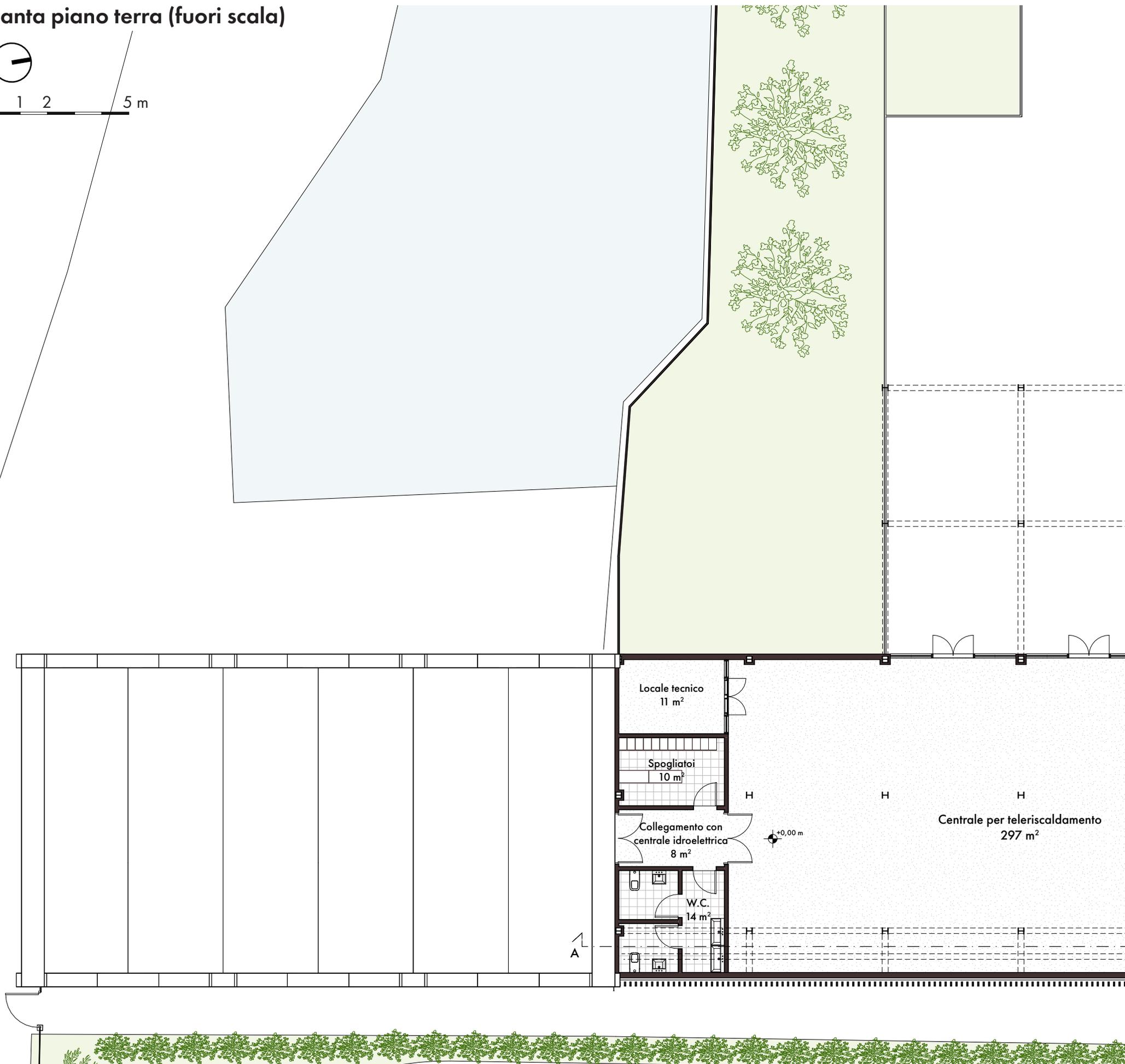
## COPERTURA

Fig.5.26 - Dettagli tecnologici del solaio interpiano e della copertura in vista assonometrica (fuori scala).

# Pianta piano terra (fuori scala)



0 1 2 5 m

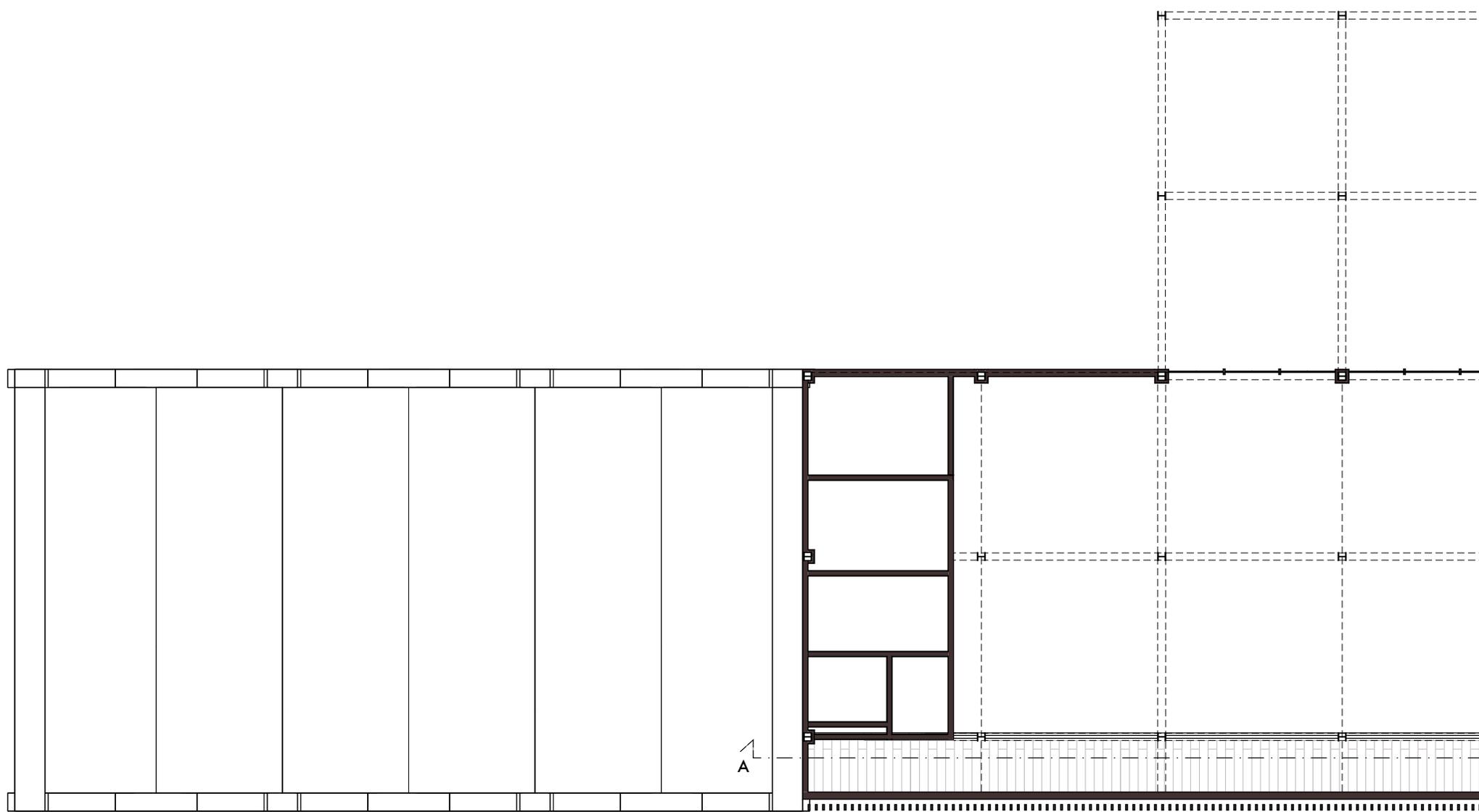


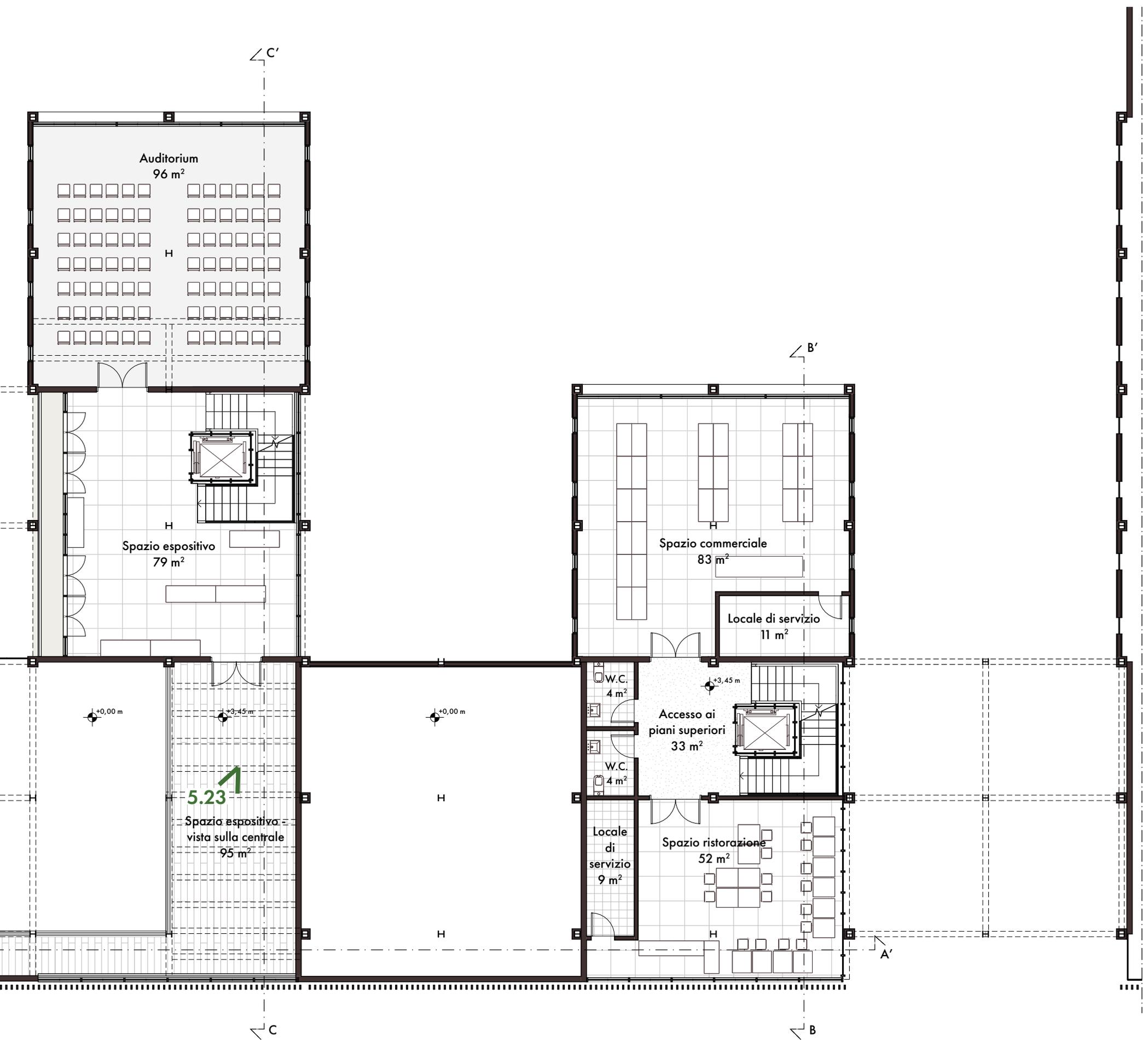


# Pianta piano primo (fuori scala)



0 1 2 5 m

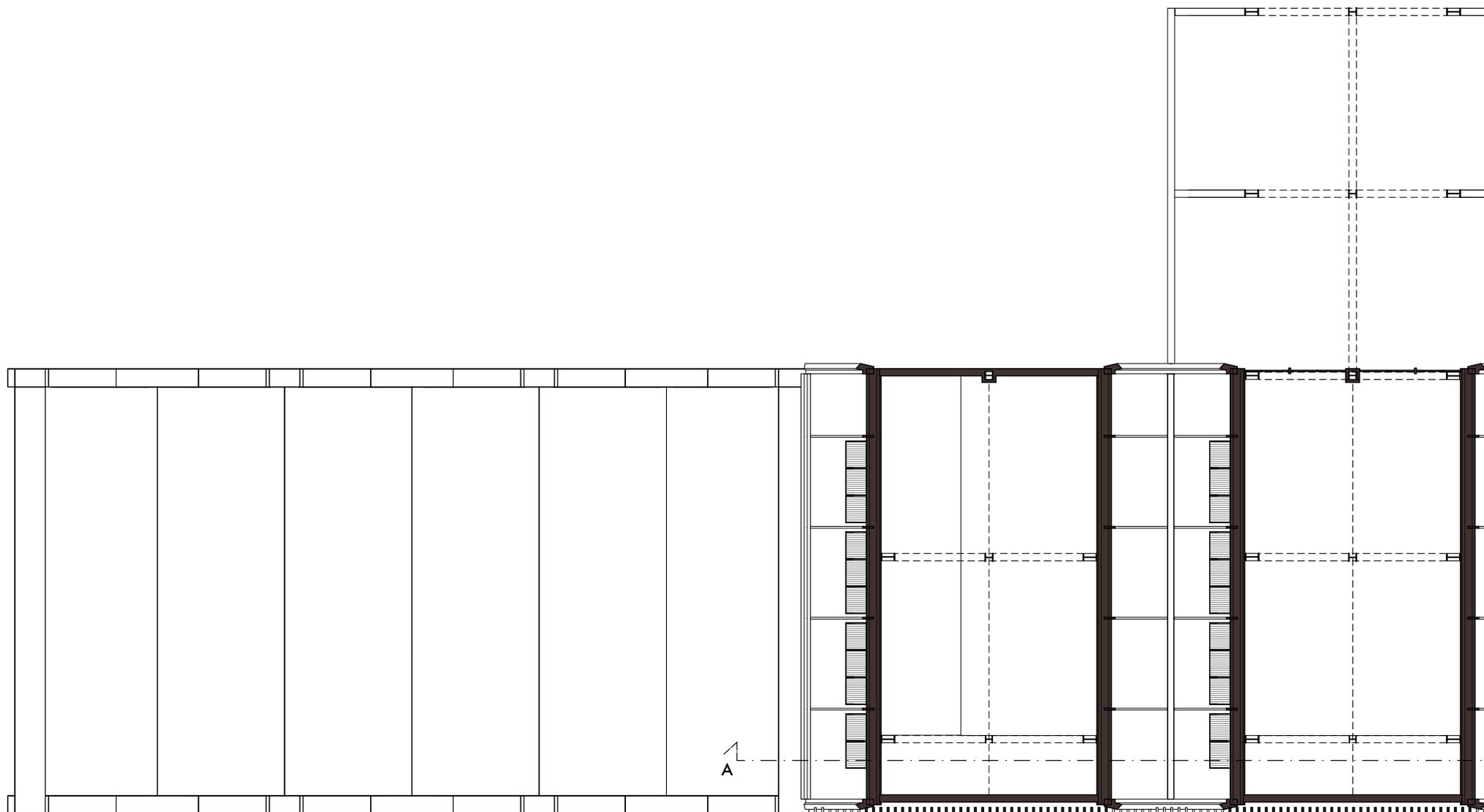


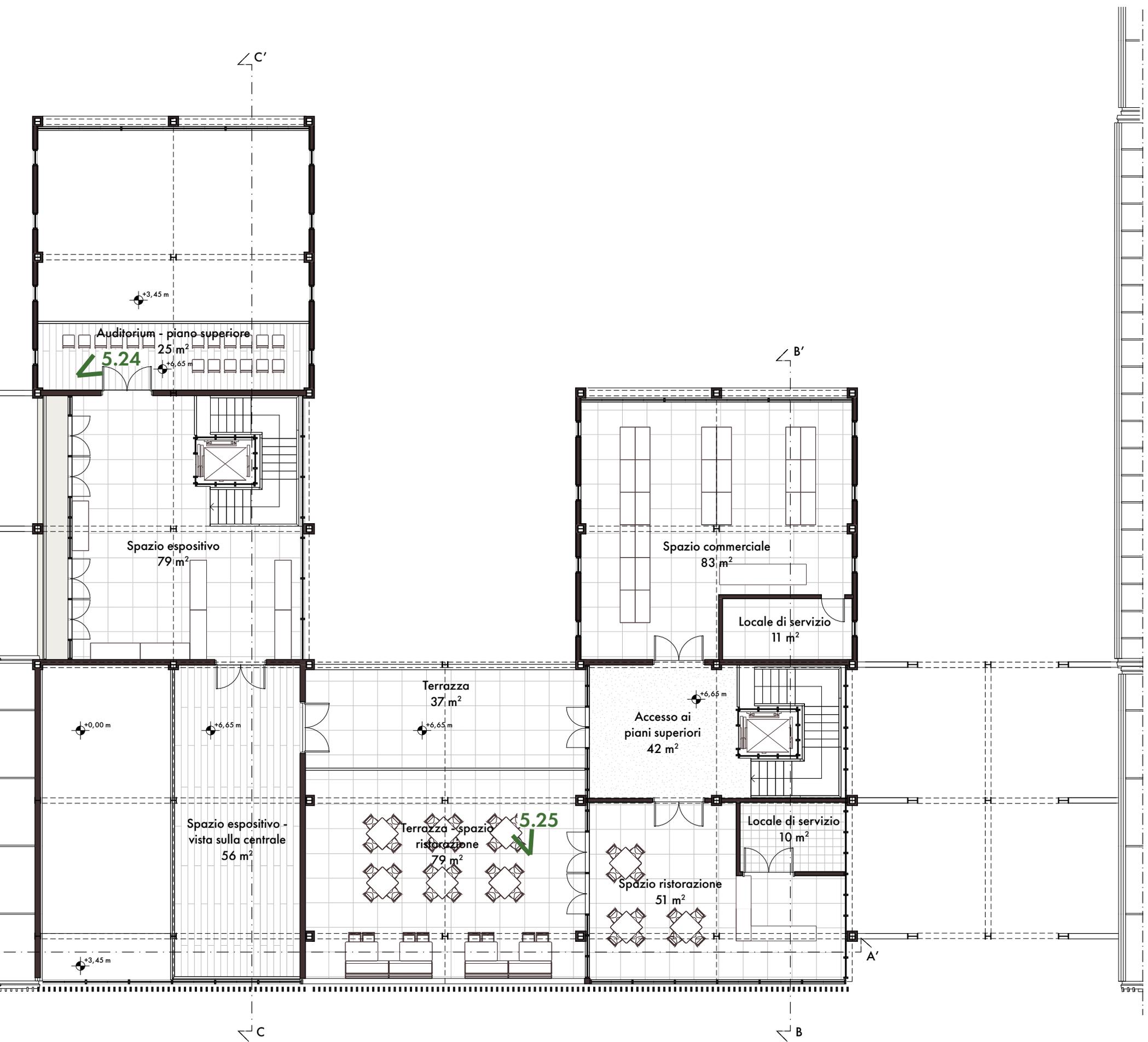


# Pianta piano secondo (fuori scala)

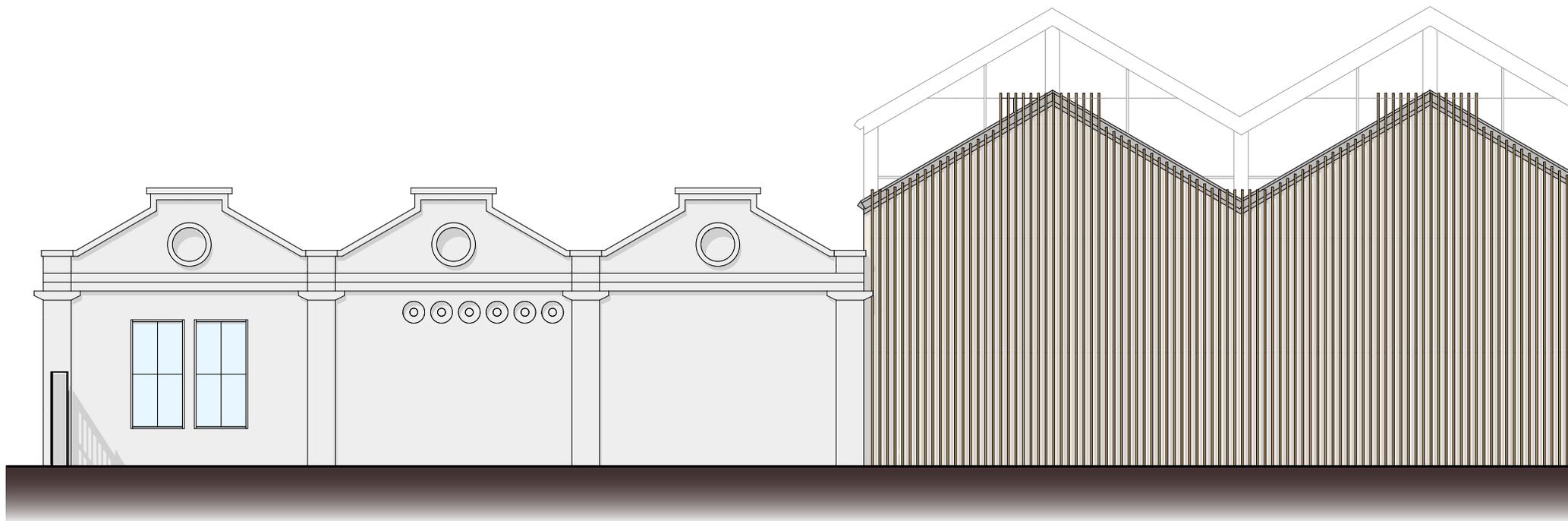


0 1 2 5 m

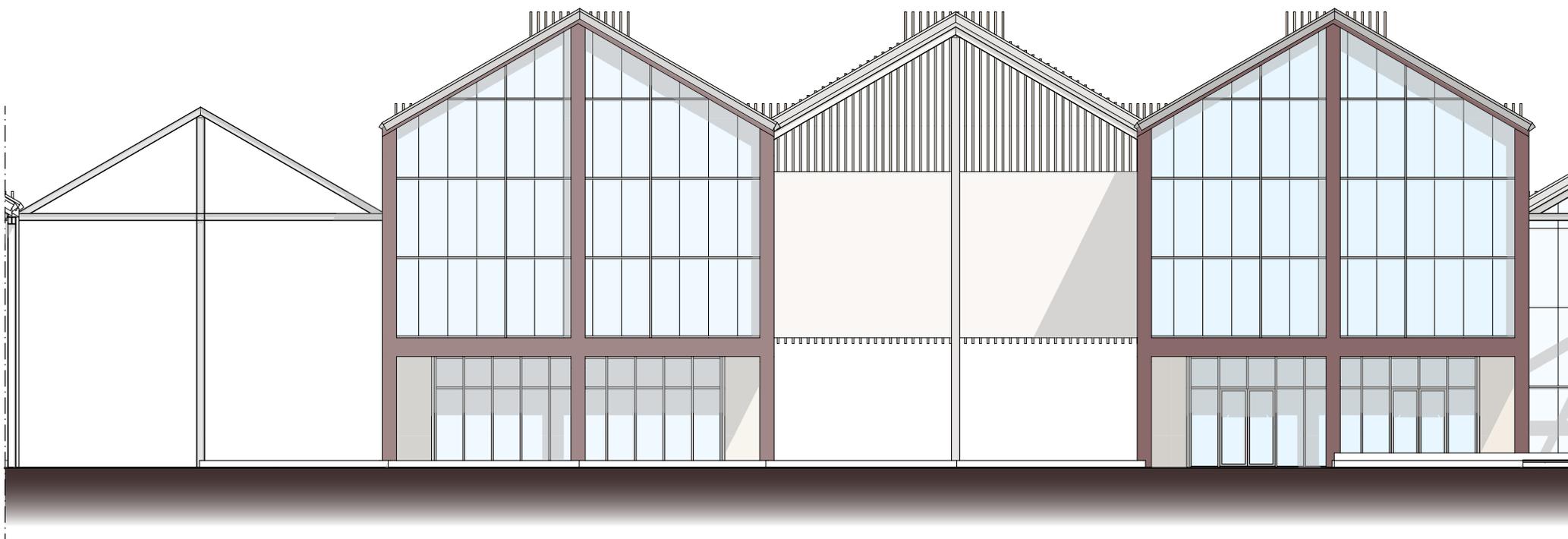


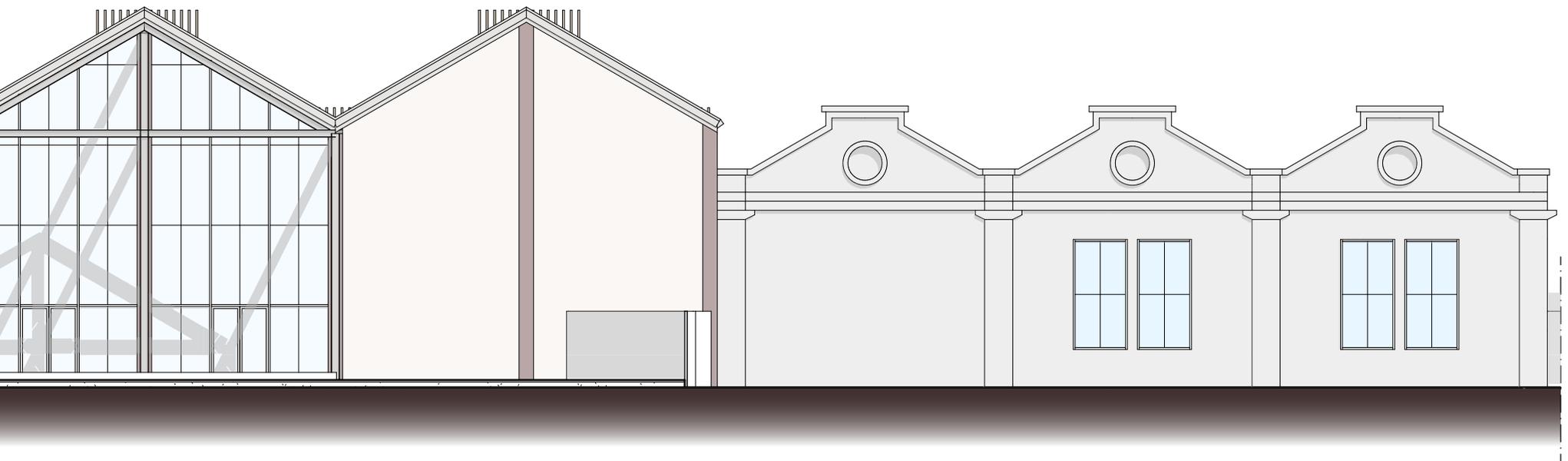
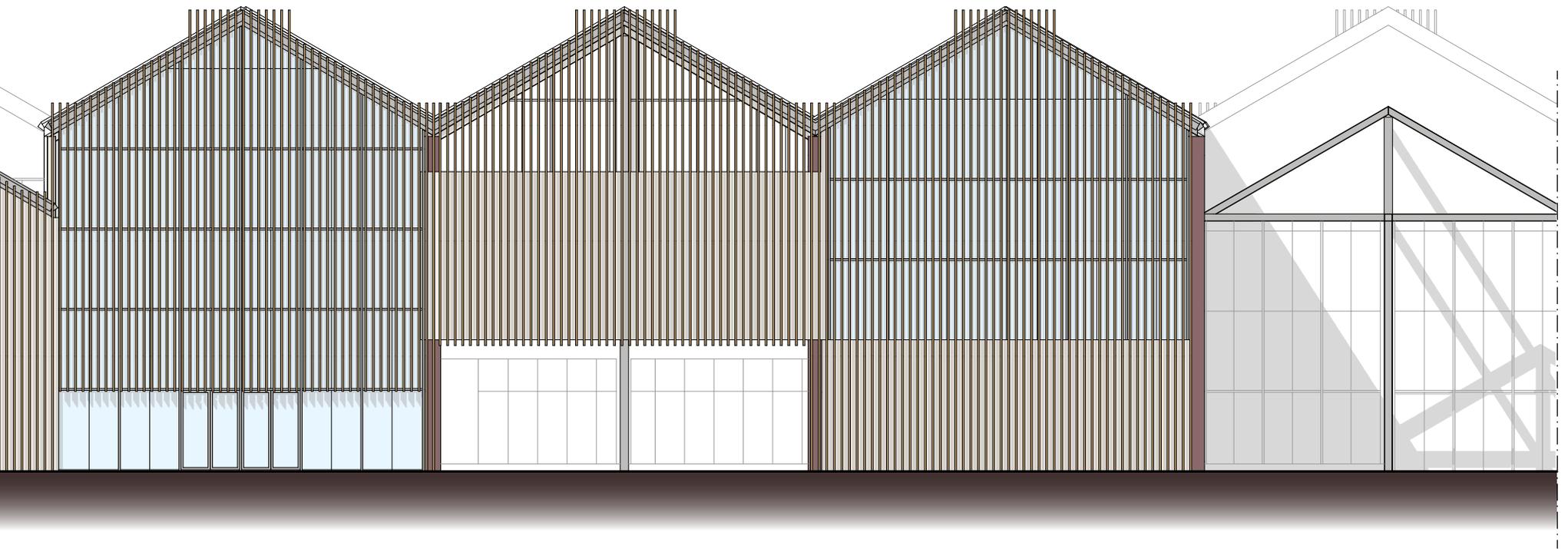


**Prospetto est (fuori scala)**

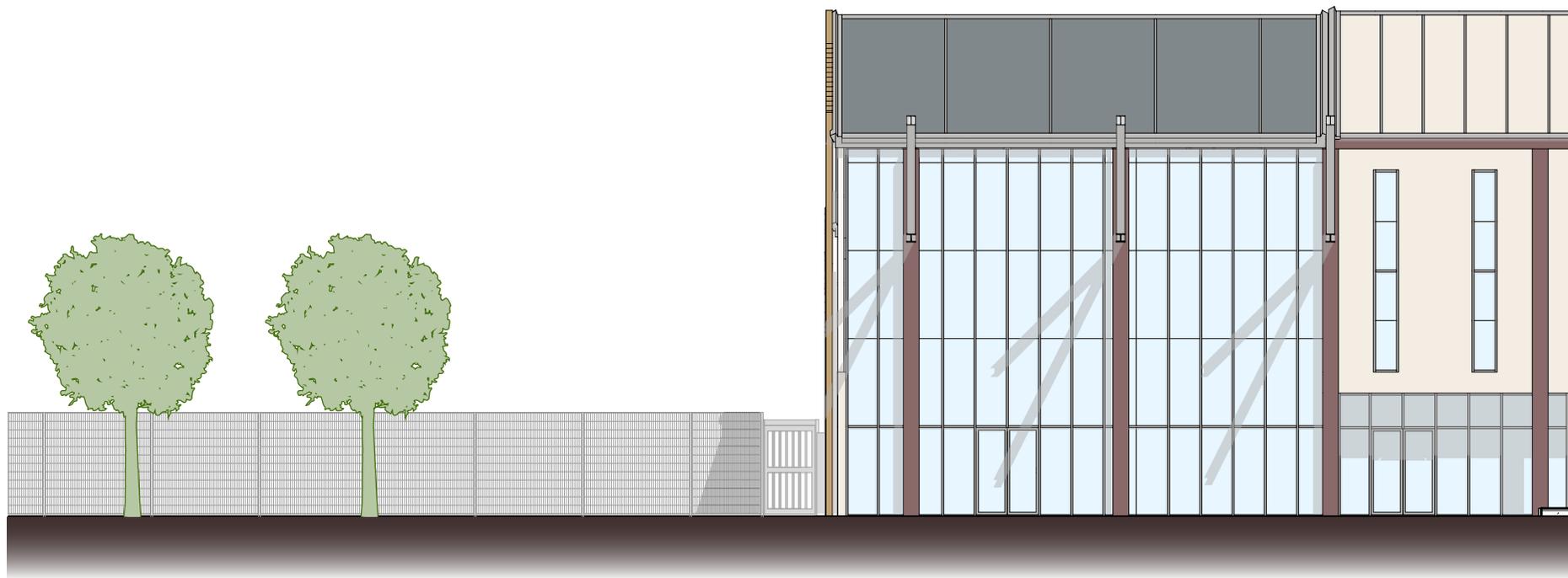


**Prospetto ovest (fuori scala)**





## Prospetto nord (fuori scala)



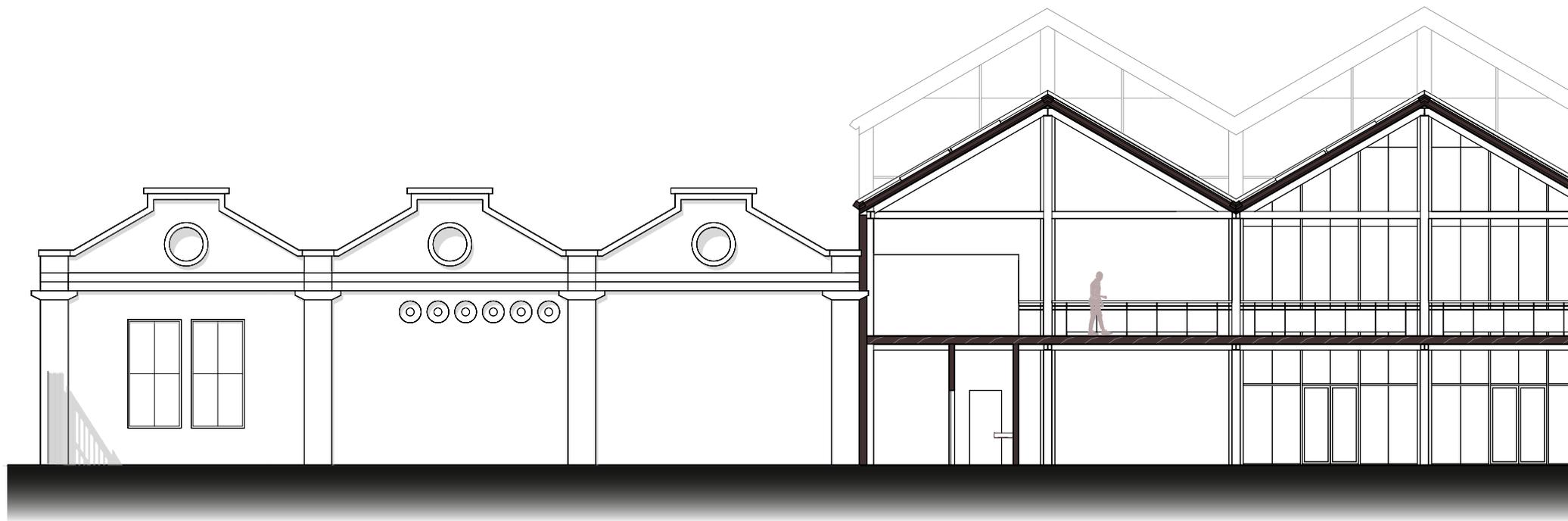
0 1 2 5 m

## Prospetto sud (fuori scala)



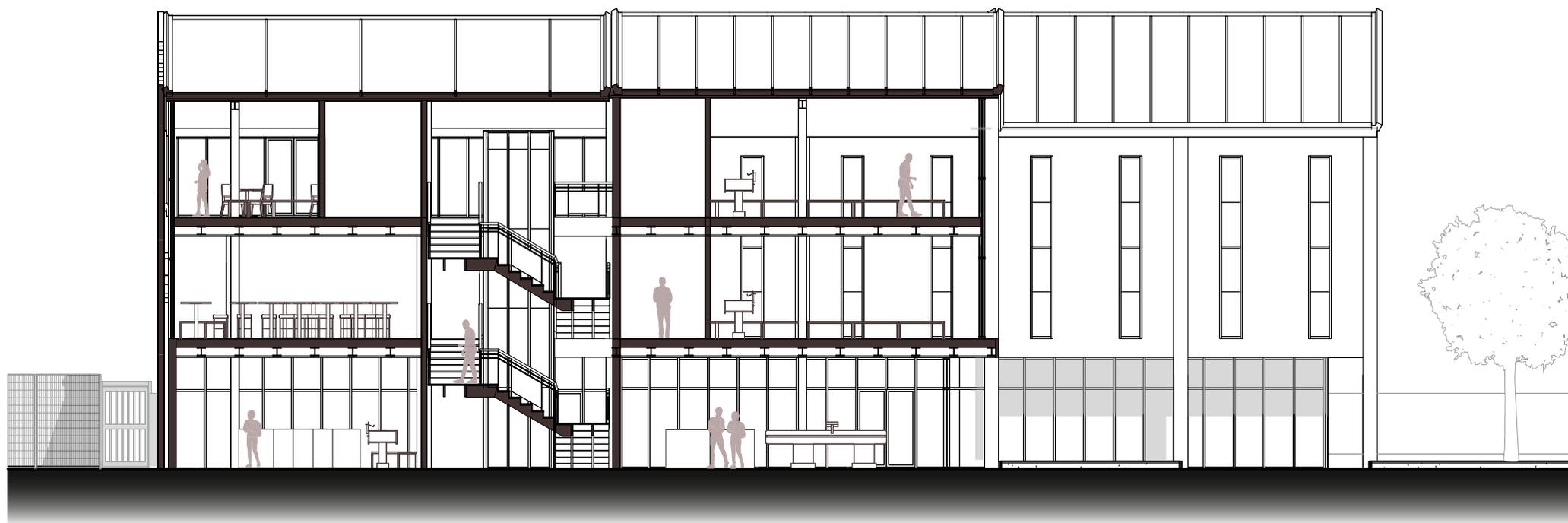


**Sezione trasversale A-A' (fuori scala)**



0 1 2 5 m

**Sezione longitudinale B-B' (fuori scala)**



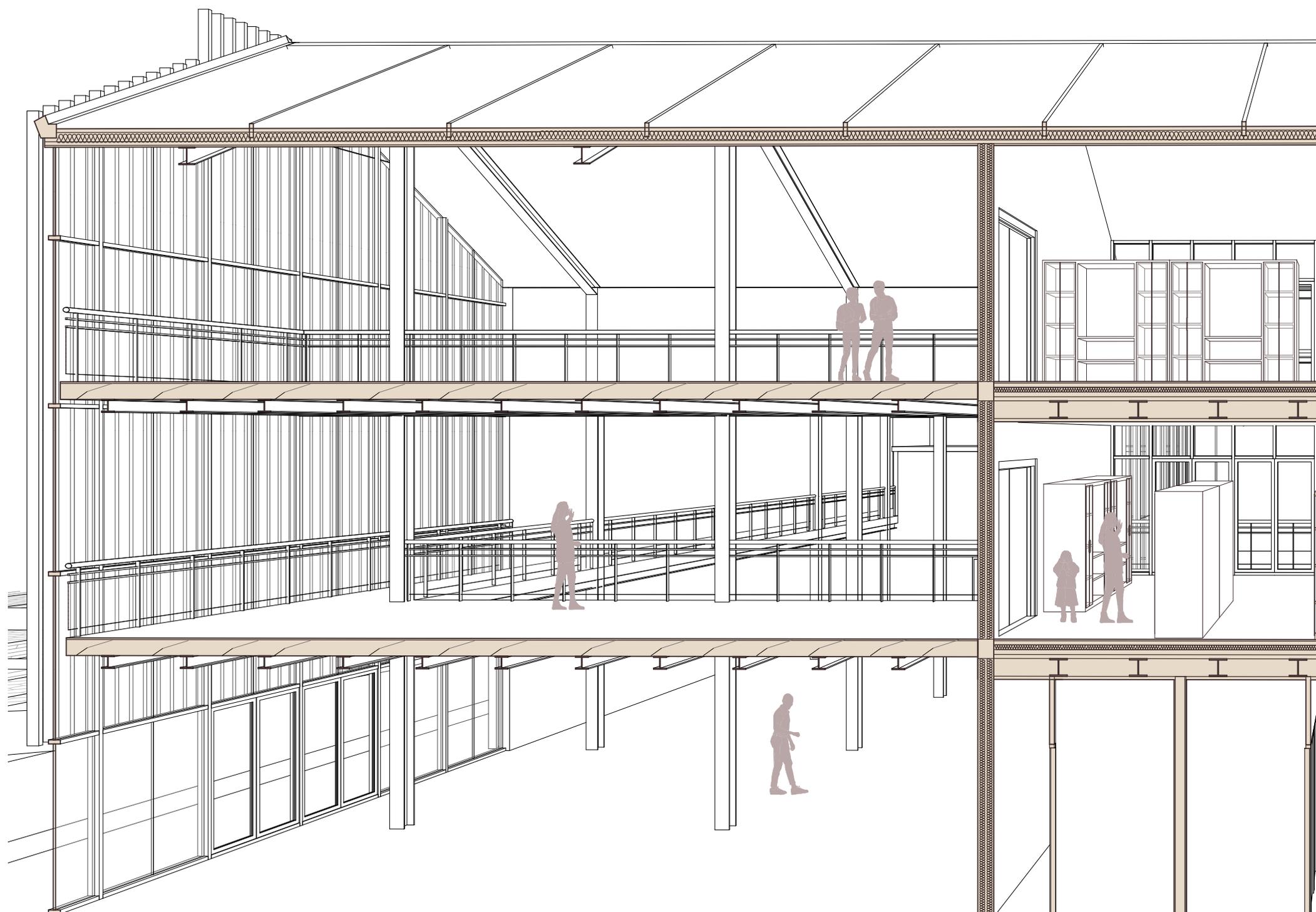


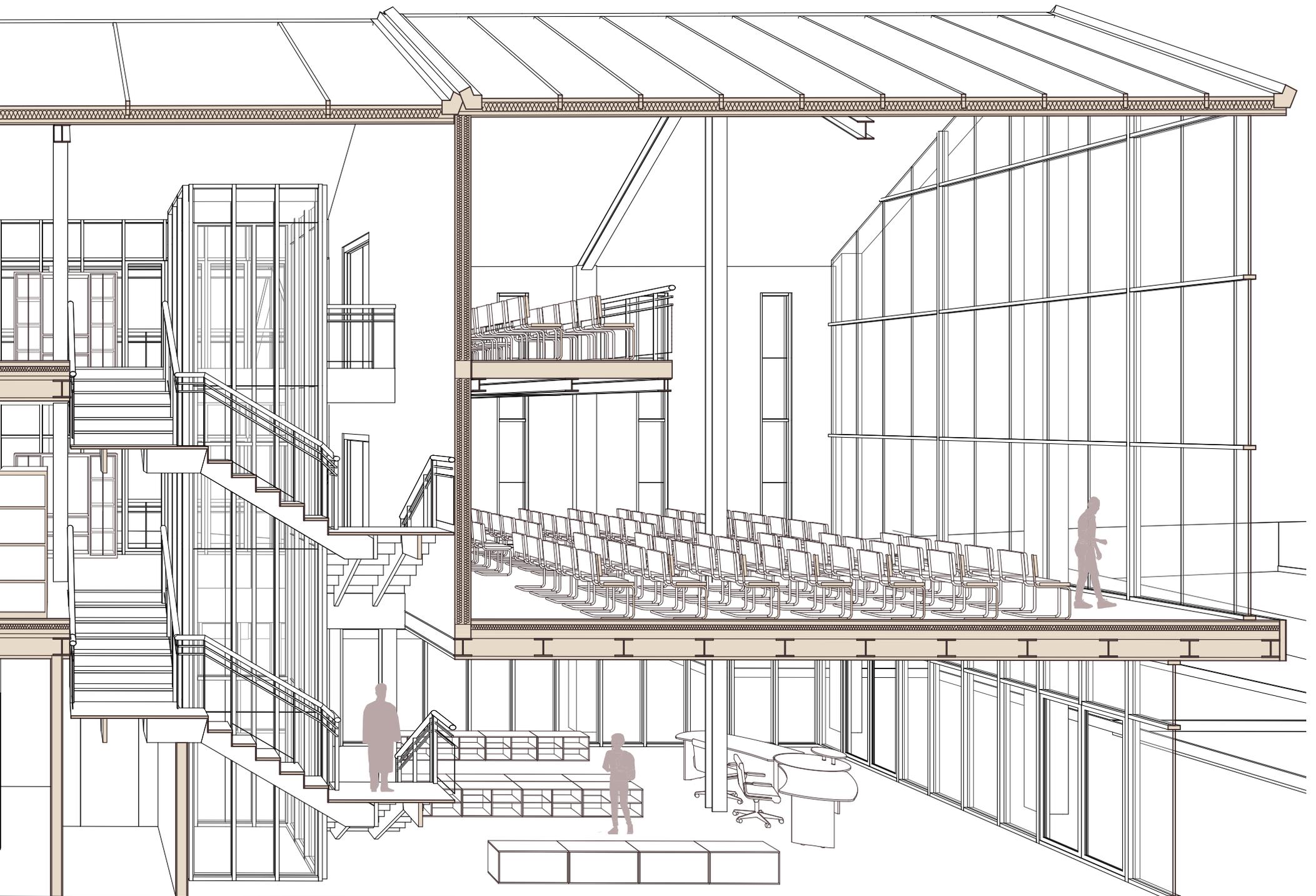
Sezione longitudinale C-C' (fuori scala)



# Sezione prospettica longitudinale - edificio polivalente (fuori scala)

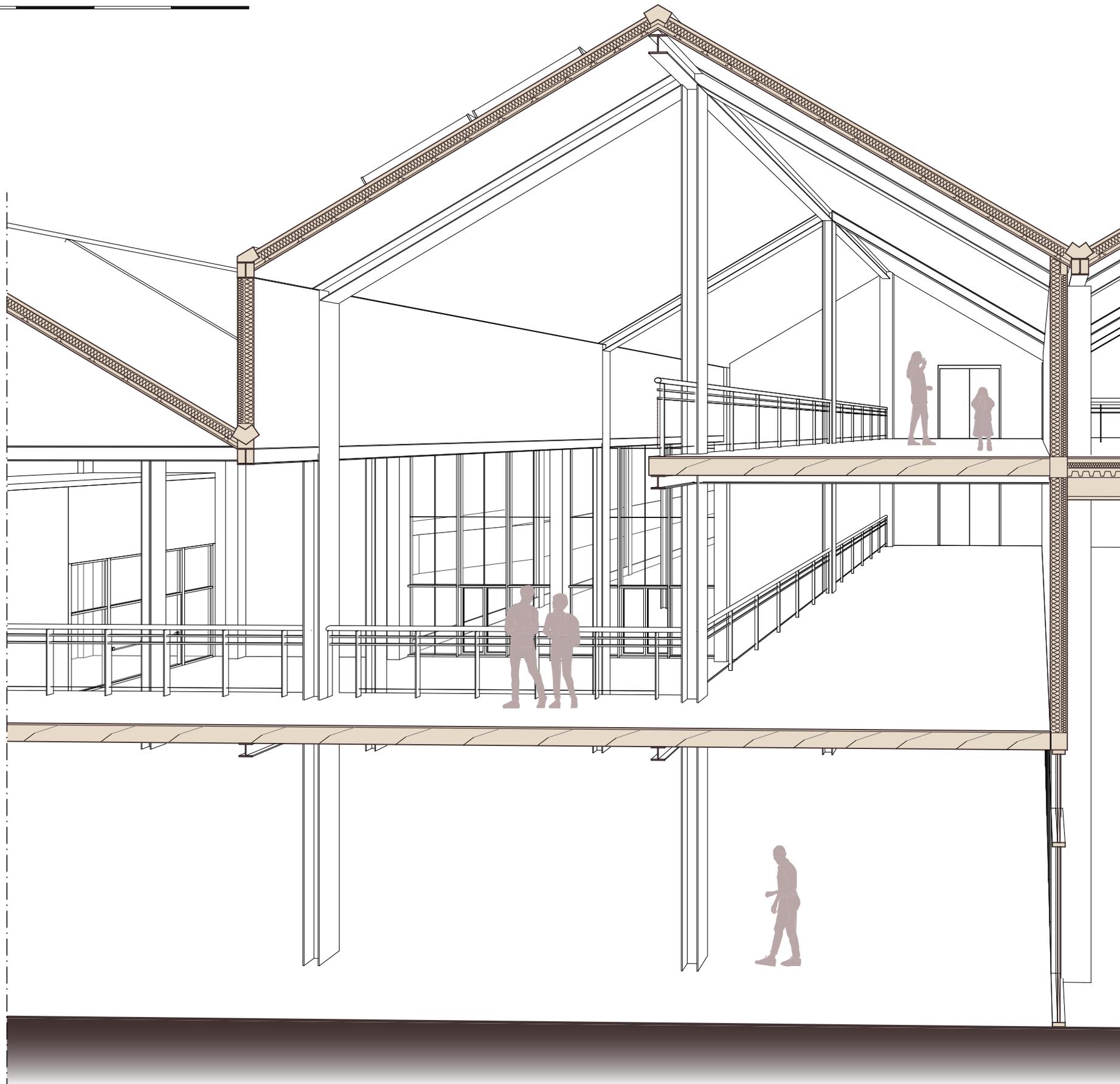
0 1 2 5 m

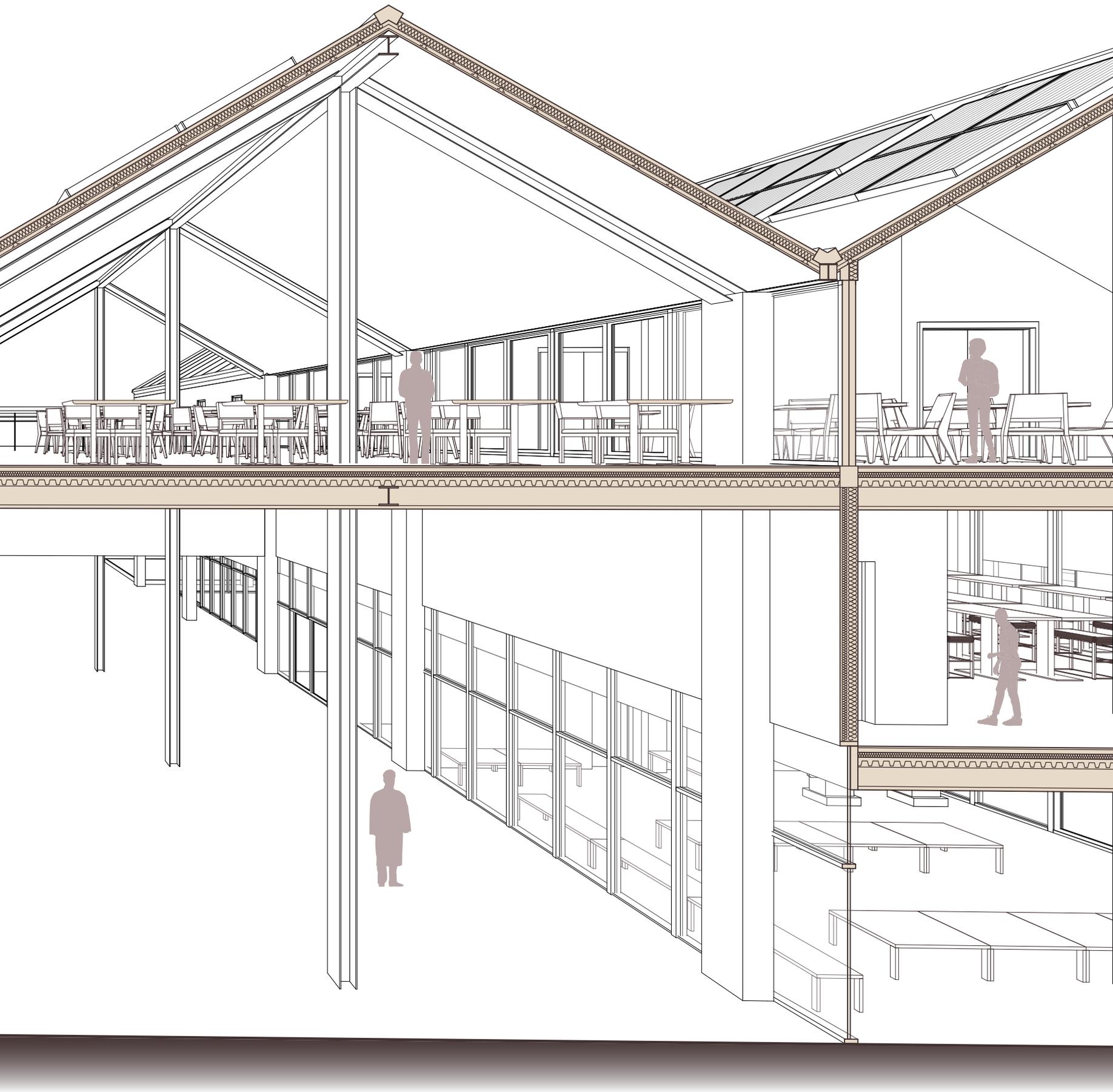




# Sezione prospettica trasversale (fuori scala)

0 1 2 5 m





## Bibliografia

- Sacco, Sergio. *ASSA - Acciaierie di Susa*. Bussoleno: Edizioni del Graffio, 2002.
- Lo Monaco, Marco. "Proposta di riqualificazione dell'area ex Assa, Susa". Tesi di Laurea, Politecnico di Torino, 2004.
- Catto, Cristina, e Cugliero, Andrea. "Green Grid: progetto su un'ex area industriale a Susa". Tesi di Laurea, Politecnico di Torino, 2009.
- Benaim, Oscar. "Un nuovo hub energetico nella Valle di Susa. Susa energetic hub". Tesi di Laurea Magistrale, Politecnico di Milano, 2019.
- Brezzo, Giorgio. "ASSAssinio sulla Dora Riparia? No, grazie". *La Valsusa* (giugno 1996).
- Pacchiardo, Gianni. "Assa: avanti sì, ma molto piano". *Luna Nuova*, n.43 (4 giugno 1996).
- Brezzo, Giorgio. "Area ASSA: Susa vuole ridisegnare il suo volto". *La Valsusa*, n.29 (17 luglio 1997).
- Pacchiardo, Gianni. "Al posto dell'Assa, la città del 2000". *Luna Nuova*, n.24 (27 marzo 1998).
- Brezzo, Giorgio. "Area ASSA: passa il progetto". *La Valsusa*, n.44 (26 novembre 1998).
- Comune di Susa, Progetti presentati al concorso di idee per la riqualificazione dell'area ex ASSA. Documenti di archivio (consultati presso l'Ufficio Tecnico, aprile 2025).

## Sitografia

- Piano Regolatore Generale del comune di Susa, variante n. 3 di adeguamento al PAI (adozione Proposta Tecnica Progetto Definitivo con D.C.C. n. 2 del 06/04/2016) e Progetto Preliminare di Variante Generale, adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 6 in data 28/01/2025. <https://www.comune.susa.to.it/it-it/servizi/catasto-e-urbanistica/piano-regolatore-generale-comunale-prgc-68-24138-1-4549e5b5b7119737e31f88c6ec0f2c> (ultimo accesso: luglio 2025).
- *Susa da Napoleone all'industria*. Associazione il Ponte Susa. <https://www.associazioneilponte.com/4-citta-unite-4-archi/susa-napoleone-industria/> (ultimo accesso: luglio 2025).
- Marcatto, Dario. "L'industrializzazione nella bassa Valle di Susa". *Muntagne Noste* (2024): 11-17. <https://www.caivalsusavalsangone.it/wordpress/wp-content/uploads/2024/02/MuntagneNoste2024.pdf> (ultimo accesso: luglio 2025).
- Comune di Susa. "Radici linguistiche e gente in movimento. Ricerca Sociolinguistica Città di Susa 2008". 6 maggio 2009. <https://www.comune.susa.to.it/XML/FrancoProvenzale/Doc/RadiciLinguistiche.pdf> (ultimo accesso: luglio 2025).
- Oliva, Federico, e Paolo, Galuzzi. "Masterplan della città di Susa: Presentazione del documento conclusivo". Presentazione al convegno Infrastrutture e sviluppo del territorio: analisi, interventi e progetti, Susa, 26 marzo 2014. [https://presidenza.governo.it/osservatorio\\_torino\\_lione/PDF/susa.pdf](https://presidenza.governo.it/osservatorio_torino_lione/PDF/susa.pdf) (ultimo accesso: luglio 2025).

## Fonti iconografiche

Fig.	Fonte	Fig.	Fonte
2.1	Geoportale Regione Piemonte.	3.2	Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.G.R. n. 112/30387 del 03/06/1980 e successiva variante n. 1 approvata con D.G.R. n. 373/49691 del 09/06/1995, Comune di Susa.
2.2	Marco Siani, 2017, Wikipedia, licenza CC BY-SA 4.0. <a href="https://it.m.wikipedia.org/wiki/File:Susa_aerea_%281%29_nuova.jpg">https://it.m.wikipedia.org/wiki/File:Susa_aerea_%281%29_nuova.jpg</a> (ultimo accesso: luglio 2025).	3.3	"Ex Assa: possibili soluzioni cercasi". <i>Luna Nuova</i> , n.41 (28 maggio 1996).
2.3	<i>Arco di Augusto (Susa)</i> . Italy Where. <a href="https://www.italywhere.com/listings/arco-di-augusto/">https://www.italywhere.com/listings/arco-di-augusto/</a> (ultimo accesso: luglio 2025).	3.4	Brezzo, Giorgio. "ASSAssinio sulla Dora Riparia? No, grazie". <i>La Valsusa</i> (giugno 1996).
2.4	Susa Ufficio del Turismo, Val Susa Outdoor.	3.5	Pacchiardo, Gianni. "Assa: avanti sì, ma molto piano". <i>Luna Nuova</i> , n.43 (4 giugno 1996).
2.5	Autore sconosciuto, Wikipedia, licenza CC BY-SA 3.0. <a href="https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Maglificio_fratelli_bosio.jpg">https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Maglificio_fratelli_bosio.jpg</a> (ultimo accesso: luglio 2025).	3.6	"Il Comune: un concorso di idee per l'Assa". <i>Luna Nuova</i> , n.51 (2 luglio 1996).
2.6	Autore sconosciuto, Wikipedia. <a href="https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Officine_Moncenisio_factory,_workers.jpg">https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Officine_Moncenisio_factory,_workers.jpg</a> (ultimo accesso: luglio 2025).	3.7 - 3.17 e 3.19 - 3.21	Tavole e rielaborazioni grafiche dei progetti presentati al concorso di idee per la riqualificazione dell'area ex ASSA. Documenti di archivio (consultati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Susa, aprile 2025).
2.7	Marcatto, Dario. "L'industrializzazione nella bassa Valle di Susa". <i>Muntagne Noste</i> (2024): 14.	3.18	Pacchiardo, Gianni. "Al posto dell'Assa, la città del 2000". <i>Luna Nuova</i> , n.24 (27 marzo 1998).
2.8	<i>Birrificio San Michele, ai piedi della Sacra</i> . Laboratorio Alte Valli. <a href="https://www.laboratorioaltevalli.it/enogastronomia/azienda/birrificio-san-michele-birre-artigianali-ai-piedi-della-sacra">https://www.laboratorioaltevalli.it/enogastronomia/azienda/birrificio-san-michele-birre-artigianali-ai-piedi-della-sacra</a> (ultimo accesso: luglio 2025).	3.22 - 3.23	Oliva, Federico, e Paolo, Galuzzi. "Masterplan della città di Susa: Presentazione del documento conclusivo". Presentazione al convegno Infrastrutture e sviluppo del territorio: analisi, interventi e progetti, Susa, 26 marzo 2014.
2.9 - 2.16 (escl.2.13)	Sacco, Sergio. <i>ASSA - Acciaierie di Susa</i> . Bussole: Edizioni del Graffio, 2002.	4.2 - 4.8	Tavole e rielaborazioni grafiche dal Piano Regolatore Generale secondo la variante n. 3 di adeguamento al PAI.
3.1	Lo Monaco, Marco. "Proposta di riqualificazione dell'area ex Assa, Susa". Tesi di Laurea, Politecnico di Torino, 2004.		

Il mio più grande GRAZIE va

al Prof. Ambrosini per aver accolto le mie proposte e per avermi seguito con attenzione

ad Alessandro, che mi ha fornito materiale prezioso per completare la tesi

agli Arch. Alessandra Brezzo e Edoardo Gianoli, per la disponibilità e per avermi aiutato a entrare in contatto con l'ufficio tecnico di Susa

ai miei amici, del Politecnico e della Val di Susa, senza i quali non sarei la persona che sono oggi

ai miei genitori, che mi hanno supportato (e sopportato) in questo percorso.



