



COMUNE DI GENOVA

CASERMA S. TEN. C. GAVOGLIO MEDAGLIA D'ORO AL V.M.

## PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE DEL COMPENDIO "EX CASERMA GAVOGLIO"

ESITI DELL' ANALISI DELLO STATO DI FATTO AMBIENTALE, INSEDIATIVO,  
SOCIO - ECONOMICO, INFRASTRUTTURALE INTEGRATI CON LE RISULTANZE  
DEL PERCORSO DI PARTECIPAZIONE CON LA CITTA'

03 Ottobre 2015

DIREZIONE PATRIMONIO, DEMANIO E IMPIANTISTICA SPORTIVA  
SETTORE PROGETTI SPECIALI

**GENOVA**  
MORE THAN THIS

Arch. Anna Iole Corsi  
Arch. Antonella Colombini  
Arch. Sonia Zarino

## UN PERCORSO CONDIVISO CON I CITTADINI

### Comunicazione, dialogo, confronto

Il tema della partecipazione della cittadinanza alla riflessione sui possibili nuovi usi della ex caserma Gavoglio è tra gli elementi connotanti la Delibera di Giunta DGC-2014-38, che è il documento di avvio del procedimento di acquisizione del compendio da parte del Comune di Genova.

La Delibera riconosce come il Programma di Valorizzazione, che è lo strumento da adottarsi per realizzare tale finalità, costituisca uno strumento di valorizzazione di tutti i contributi provenienti dai cittadini in merito alla riqualificazione delle aree e alla conferma dei manufatti esistenti, ritenendo quindi opportuno strutturare il processo partecipativo con lo scopo di costruire una piattaforma di conoscenze condivise relative alle condizioni del contesto territoriale, ai vincoli di vario tipo che interessano il compendio e alle risorse da valorizzare, affrontando i temi ambientali, storico culturali, urbanistici, socio abitativi, relativi alla accessibilità pedonale e veicolare, su cui impostare una individuazione coerente di requisiti di base ed obiettivi della programmazione e articolare le azioni proposte.

Ottemperando ad una specifica volontà dell'Amministrazione Comunale, è stato attivato un percorso di consultazione ed ascolto dei cittadini che, singolarmente o associati, hanno avuto l'opportunità di contribuire all'iter che porterà all'elaborazione del Programma di Valorizzazione dell'ex caserma Gavoglio.

Il recupero e la valorizzazione dell'ex caserma rappresentano per molte associazioni del Lagaccio temi di prioritaria importanza, come

testimonia l'ampia messe di richieste e di proposte giunte all'Amministrazione Comunale in questi mesi e negli anni precedenti. In occasione della stesura del nuovo Piano Urbanistico Comunale i cittadini si sono espressi con oltre 400 osservazioni chiedendo, fra l'altro, che non si consentissero aumenti volumetrici e che gli spazi del compendio ex militare fossero restituiti alla città sotto forma di aree verdi e di servizi.

La DGC-2014-38 contiene, a tal proposito, le Linee Guida che hanno riorientato le previsioni urbanistiche del progetto definitivo del PUC nel senso indicato dalle osservazioni pervenute.

Altre richieste di funzioni da insediare nel compendio sono contenute in documenti prodotti, in tempi diversi, da associazioni e gruppi di associazioni e costituiscono a loro volta una importante fonte di conoscenza in merito alle criticità riscontrate dagli abitanti e alle possibili soluzioni da adottarsi per l'ex caserma a vantaggio del quartiere e dell'intera città.

A seguito dell'esame dei documenti di analisi messi a disposizione dal Settore Progetti Speciali, sono state indette 3 giornate di workshop 20 giugno, 11 e 19 settembre. Le richieste scaturite da queste giornate e dai relativi documenti preparatori, sono state riportate in questa sezione, distinguendole dei precedenti contributi. I tavoli attivati in tali occasioni hanno riguardato, in particolare, la mobilità, i servizi sociali per il quartiere, lo sviluppo economico e i servizi culturali e sportivi, arrivando ad interessare anche altri argomenti correlati.



## IL METODO

### Osservazione, analisi, sintesi

Il Settore Progetti Speciali della Direzione Patrimonio e Demanio, incaricato dall'Amministrazione Comunale di elaborare il Programma di Valorizzazione in base alle Linee Guida ed agli assunti della delibera 38/2014, ha messo a punto una serie di azioni volte a ottenere i diversi obiettivi prefigurati.

#### Analisi del bene e del contesto

Stante la valenza dimensionale del compendio, che occupa una superficie di oltre 50.000 mq nel centro geografico della città di Genova, si è ritenuto che le analisi da compiersi non potessero limitarsi all'immediato intorno del bene, ma dovessero essere necessariamente condotte guardando anche il contesto cittadino. Appariva chiaro inoltre che la riqualificazione del compendio ex militare avrebbe avuto un senso se rapportata ad una generale riqualificazione del quartiere del Lagaccio, e si è ritenuto indispensabile, per questo, condurre un'analisi congiunta sul bene e sul quartiere.

Sono state per questo prese in considerazione una pluralità di fonti: documenti storici, statistici, rapporti ambientali, studi sociologici, osservazioni dirette da parte dei cittadini, cartografie, fotografie e vedute riferite a varie epoche, documenti di pianificazione, conoscenze raccolte dai vari uffici comunali che avevano avuto occasione di operare nel quartiere del Lagaccio e in particolare nei pressi del compendio dell'ex caserma.

Sono state condotte anche una serie di sopralluoghi all'interno del compendio e nelle aree urbane adiacenti, allo scopo di acquisire una conoscenza diretta dei luoghi fisici, documentata tramite fotografie e osservazioni circa, ad esempio, la fruibilità degli spazi pubblici, il loro stato di conservazione, l'accessibilità dei vari settori del quartiere, le eventuali cesure, le criticità o, all'opposto, le opportunità, spesso inesprese.

#### Ambiente, Territorio, Economia, Sociale...

Le analisi svolte hanno riguardato molteplici campi di indagine, con l'intento di offrire un quadro quanto più possibile dettagliato e completo delle questioni riguardanti il quartiere, alle quali il recupero dell'ex caserma mediante il Programma di Valorizzazione potesse dare delle risposte efficaci e realizzabili.

L'**analisi storica** ha, in particolare, evidenziato le origini e l'evoluzione della caserma, del complesso industriale e del tessuto edilizio del quartiere, che specie nel Dopoguerra ha conosciuto l'apice dell'edificazione, spesso disordinata, sulle pendici collinari. L'originario isolamento del compendio militare è oggi scomparso e, all'opposto, un tessuto urbano densissimo ha completamente circondato la caserma che oggi rappresenta un "serbatoio" di spazi preservati dall'edificazione.

L'**analisi territoriale** ha evidenziato il rapporto tra compendio, quartiere e città andando ad individuare una serie di criticità e di opportunità che vanno attentamente considerate nell'immaginare le nuove funzionalità da assegnare al compendio.

L'**analisi della mobilità e della viabilità** ha evidenziato molteplici criticità dovute anche alla conformazione orografica difficile e alla scarsità di spazi lasciati liberi dalla prevalenza dell'edificazione a prevalente carattere residenziale.

L'**analisi della demografia** ha evidenziato un buon mix di generazioni, dovuto anche ai fenomeni migratori che interessano l'area ormai da molti decenni.

I **servizi pubblici** risultano sotto dimensionati rispetto alle altre unità urbanistiche del Municipio Centro Est, e anche il **reddito medio** è più basso.

Altre analisi hanno riguardato gli **aspetti idro-geologico e ambientali**, evidenziando anche in questo caso tematiche di primaria importanza che non possono essere sottovalutate nella elaborazione del Programma di Valorizzazione.

Infine, sono stati analizzati gli **strumenti urbanistici** che insistono sull'area per valutarne gli impatti e le prescrizioni.

Una attenzione particolare è stata portata sull'**analisi dei vincoli** (storico-culturali, ambientali, ecc.) che avranno sicuramente un ruolo molto importante non solo nel limitare gli interventi possibili ma anche nell'orientare le scelte progettuali.

#### La sintesi delle conoscenze sui luoghi

La messe di dati così raccolta è stata sintetizzata tramite una matrice SWOT per valutare i punti di forza (Strengths), debolezza (Weaknesses), le opportunità (Opportunities) e le minacce (Threats) che rappresentano la realtà attuale del quartiere del Lagaccio, e di conseguenza l'ambito di riferimento del bene da valorizzare in funzione di tale ambito, l'ex caserma Gavoglio.

#### Raccolta delle proposte dei cittadini

Le proposte provenienti da cittadini e associazioni sono state raccolte e suddivise in base alla provenienza: quelle che hanno costituito le Osservazioni al Progetto Preliminare del PUC, quelle desunte da scritti elaborati dalle Associazioni di cittadini interessati a inviare proposte di sviluppo all'Amministrazione, quelle scaturite da tavoli tematici ("workshop") che si sono svolti tra giugno e settembre del 2015 attorno a tematiche che i cittadini hanno individuato tra quelle di particolare rilievo.

Da questi tavoli, in particolare è emersa la sostanziale conferma delle analisi condotte in precedenza (sintesi SWOT, Possibili Azioni), che sono state ulteriormente approfondite ed arricchite con nuove proposte.

L'analisi SWOT è stata arricchita in questa fase di ascolto con ulteriori punti desunti dalle osservazioni dei partecipanti.

#### Possibili azioni

Dall'incrocio tra l'analisi SWOT e le proposte dei cittadini sono emerse delle possibili azioni di intervento, che non rispecchiano esattamente le proposte avanzate, in quanto sono state vagliate sulla base delle conoscenze acquisite grazie all'analisi svolta precedentemente, e tenendo conto, *in primis*, delle Linee Guida tracciate dall'Amministrazione, dei vincoli storico culturali posti a tutela di alcuni edifici del compendio, dei vincoli idro-geologici che insistono sulla valle del Lagaccio.

Le azioni sono definite "possibili" proprio perché si inscrivono in un perimetro definito da scelte di base (le Linee Guida), da vincoli oggettivi (storico culturali, fisici, idraulici, economici) e hanno lo scopo di costituire gli elementi di base per la successiva composizione del programma di valorizzazione.

## I CONTRIBUTI DEI CITTADINI

### Le Osservazioni al Progetto Preliminare del PUC

Le richieste di modifica vertevano su alcuni aspetti, così sintetizzabili:

- Previsione di maggiori dotazioni di verde pubblico e di nuovi impianti sportivi e la realizzazione di parcheggi solo interrati con sistemazione di copertura a verde integrata con il contesto.
- Consentire la sola realizzazione di costruzioni interrate e/o terrazze coperte di verde pensile in luogo delle attuali volumetrie (capannoni), in modo che l'area possa essere prevalentemente destinata a spazi verdi da adibire ad uso pubblico.
- Prevedere che i parcheggi possano essere realizzati solo in interrato con copertura sistemata a verde da destinare prevalentemente a giardini pubblici o ad attrezzature sportive per il quartiere. Le volumetrie devono poter essere recuperate in interrato per eliminare i capannoni e tutti i volumi fuori terra non tutelati dalla Soprintendenza.
- Limitare gli interventi di ristrutturazione ai soli edifici storici del quadrilatero su via Lagaccio, eliminare i capannoni e gli edifici restanti e dare spazio a strutture di servizio e parcheggi in prevalenza interrati.
- Destinare una porzione prevalente della superficie del distretto a verde, come previsto dal PUC 2000, e di utilizzare l'area per migliorare il sistema infrastrutturale, veicolare e pedonale, del quartiere (ad esempio creando un collegamento viario fra via Ventotene e via Napoli o collegamenti pedonali con passerelle pensili).
- Limitazione (fino anche allo zero) delle nuove volumetrie consentite e contestuale aumento del verde.
- Non prevedere nuova residenza, limitandosi eventualmente al recupero degli edifici tutelati) e usare gli spazi liberi recuperati per uso pubblico prevalentemente come aree verdi con servizi.
- Inserire servizi che non siano attrattori di nuovo traffico, e rispondano piuttosto alle esigenze del quartiere.
- Aumentare la superficie permeabile.
- Prevedere un percorso pedonale/ciclabile che raggiunga i campi sportivi del Lagaccio e il parco del Peralto e delle Mura.

### Richieste provenienti dalle Associazioni di Cittadini

- Inserire negli spazi della ex caserma attività sociali di vario genere dedicate al quartiere del Lagaccio e ai quartieri limitrofi.
- Allargare la strada che attraversa il Lagaccio
- Abbassare a livello strada l'edificio rosso occupato dagli uffici FS che occlude la vista del mare al quartiere
- Inserire la funzione abitativa nella ex caserma, utilizzando anche metodi dell'edilizia ecologica e sostenibile.

- Reinterpretare lo spazio della caserma quale polmone verde del quartiere, dotarlo di servizi, facendone un'area di transizione naturale dal mare alla collina.
- Dotare il quartiere di un asilo nido.
- Aumentare gli spazi verdi interni al quartiere e la fruibilità dei parchi a nord tenendo conto delle diverse tipologie di utenti (bambini, anziani, sportivi, turisti, ecc.).
- Allestire aree verdi attrezzate inserendovi vari tipi di essenze vegetali.
- Allestire aree con giochi per bambini, eventualmente anche un piccolo parco-avventura o un mini golf.
- Inserire piste ciclabili e/o per mountain bike.
- Allestire una piscina (anche scoperta).
- Allestire un percorso verde pedonale e/o ciclabile che colleghi il Lagaccio con la zona a monte e quindi successivamente con l'area del Peralto.
- Allestire una "sala teatrale polivalente" (500-800 posti)
- Allestire un "palazzetto sportivo" dove raggruppare una serie di spazi ed attrezzature polivalenti
- Allestire una biblioteca di quartiere con ampie sale lettura
- Favorire l'inserimento di servizi e attività che sappiano creare attrattività dai quartieri circostanti (parcheggi, palestre e ricreatori, cinema, teatri, piccole botteghe artigianali) in grado di riattivare circuiti socio-economici positivi per il quartiere

### Richieste provenienti dai Workshop (e dai documenti preparatori)

- Trovano conferma le richieste avanzate con le osservazioni al progetto preliminare del Piano urbanistico Comunale
- Trovano conferma le richieste già espresse con documenti dalle Associazioni di cittadini, alcune con particolare risalto:
  - Allargamento della strada del Lagaccio nel tratto superiore
  - Dotazione di spazi verdi anche in connessione con il Parco del Peralto
  - Dotazione di una piscina a servizio del quartiere
  - Dotazione di sala polivalente per spettacoli e attività varie
  - Inserimento di servizi e attività che sappiano creare attrattività dai quartieri circostanti (parcheggi, palestre e ricreatori, cinema, teatri, piccole botteghe artigianali) in grado di riattivare circuiti socio-economici positivi per il quartiere
  - Dotazione di aree verdi e spazi per bambini con presenza di giochi e possibilità di incontrare animali
  - Allestire una biblioteca di quartiere con ampie sale lettura

## I CONTRIBUTI DEI CITTADINI

Le **nuove richieste** hanno evidenziato la necessità di risolvere le molte criticità dovute alla difficile accessibilità dell'area e al suo congestionamento, la mancanza di servizi per le diverse fasce d'età, la crisi economica particolarmente acuta tra la popolazione del Lagaccio.

### Tematiche e proposte oggetto di dibattito nei tavoli:

#### 1. Mobilità/viabilità

- Tra le proposte più condivise vi è quella di raccordare i versanti vallivi tramite percorsi pedonali di vario genere e con l'ausilio di ascensori per superare i notevoli dislivelli tra l'area del compendio dell'ex caserma e le soprastanti viabilità (via Bari, Via Napoli, via Ventotene).
- Altrettanto condivisa tra i partecipanti al workshop è la proposta di migliorare le percorrenze pedonali con particolare attenzione al ridisegno dei marciapiedi e al ripristino delle scalette e delle croce ancora presenti nel quartiere.
- Circa il tema della sosta per le auto, spicca la proposta del riuso dell'ex autorimessa Sati per farne un autosilo al servizio della zona bassa quartiere, per liberare le strade limitrofe e non gravare sugli spazi della Gavoglio.
- Un'altra esigenza molto sentita è quella di migliorare l'accessibilità a via Ventotene, collegandola a via Napoli.
- Altrettanto sentita è l'esigenza di incrementare il servizio offerto dai mezzi pubblici, aumentando le frequenze dei passaggi e allungando alcune linee, come il 54, verso nord in prossimità del ponte Don Acciai e verso sud, fino ad arrivare a Caricamento (zona del Porto Antico).
- Altre proposte sulla viabilità riguardano il miglioramento delle connessioni con Oregina e Granarolo e della viabilità tra la zona di Principe e il Parco delle Mura; il ripristino della viabilità che si trova in prossimità dei campi sportivi; l'aumento dei tratti stradali a doppio senso di circolazione. E' sentita l'esigenza di un generale ripensamento del sistema viabilistico e della sosta veicolare che sia in grado di migliorare la vivibilità dell'area anche per i pedoni.
- Circa il tema dei parcheggi, oltre al recupero dell'ex Sati, sono state avanzate altre proposte, riguardanti la possibilità di realizzare dei parcheggi di interscambio da individuare nell'area limitrofa al compendio, così come la possibilità di riusare come autosili edifici esistenti attualmente sottoutilizzati o che potrebbero diventarlo (palazzo Rosso, ex scuole, edifici ex residenziali). E' stata anche avanzata la proposta di usare per un certo periodo l'ex proiettificio quale ricovero per auto in attesa di un riutilizzo definitivo. E' da notare come l'iniziale richiesta di parcheggi interrati sia stata molto ridimensionata dalla conoscenza delle difficoltà legate alla situazione idrogeologica e alla presenza dei rivi tombinati che limitano queste possibilità.
- Necessità di parcheggi a rotazione (attività economiche) e di parcheggi per residenti.
- Altre richieste riguardavano la possibilità di rendere il più possibile pedonale l'area dell'ex compendio militare, creando percorsi non veicolari al suo interno ed escludendo la presenza di parcheggi. In alcuni casi si prefigura la possibilità di creare una grande isola pedonale dove i percorsi arrivano a collegare i versanti collinari da nord a sud e da est ad ovest.
- Usare il tetto dell'ex proiettificio quale "ponte" per collegare con passerelle via Ventotene e via del Lagaccio.
- Il miglioramento della connessione tra quartiere e zona della stazione ferroviaria di Genova Principe è un altro tema sentito,

specie per ovviare ai lunghi giri che occorre compiere a fronte di una distanza breve in linea d'aria.

- Possibile riutilizzo per migliorare la mobilità di antichi tunnel presenti nel quartiere.
- Collegare tramite un ascensore il piano dei binari di Genova Principe con la stazione di partenza della cremagliera principe-Granarolo.
- Ripristino/potenziamento della cremagliera Principe-Granarolo e della funicolare Zecca-Righi
- Nuova funicolare che parta dalla zona di Principe e arrivi al Peralto con fermate intermedie al Lagaccio e ai campi sportivi

#### 2. Spazi pubblici

- Molto richiesta è la demolizione di tutti o di parte degli edifici non vincolati del compendio per aumentare la dotazione di spazi e di verde pubblico
- Reinterpretare lo spazio della caserma quale polmone verde del quartiere
- Allestire aree con giochi per bambini e di contatto con animali da cortile
- Aprire dei varchi nel prospetto sud dell'ex caserma per creare uno spazio fluido tra "dentro" e "fuori" in grado di accogliere il quartiere
- Migliorare l'accessibilità degli spazi con particolare attenzione ai soggetti deboli (bambini, anziani, disabili, ecc.)
- Rendere il compendio e il quartiere vivi e attrattivi per rivitalizzare tutto il contesto (nuove attività sociali, culturali, economiche)
- Prevedere una grande piazza baricentrica dentro il compendio collegandola con percorsi pedonali e con ascensori ai diversi settori del quartiere

#### 3. Servizi insediabili nell'ex caserma

- Tra i servizi più richiesti e di cui si segnala la carenza vi sono quelli in campo sanitario (prenotazioni, prelievi, visite ambulatoriali, consultorio, centro benessere, casa della salute, ecc.)
- Inserire verde pubblico (parchi, giardini, orti urbani, percorsi ginnici, sport all'aperto, piste ciclabili, ecc.) in connessione con i quartieri edificati e con il parco del Peralto
- Proposta di spostare una o più o tutte le scuole all'interno dell'ex caserma per una migliore accessibilità e per riusare in altro modo gli spazi liberati
- Inserire un nuovo asilo nido
- Allestire degli orti urbani
- Allestire spazi per la formazione professionale per artigiani anche da parte di insegnanti volontari (trasmettere il "saper fare")
- Spazi per attività culturali (es.: Museo dedicato a Guido Rossa, centro di documentazione sulla storia recente, biblioteca di quartiere)
- Sala polivalente da 500-800 posti
- Spazi autogestiti rivolti agli adolescenti
- Questi servizi dovrebbero essere accessibili a tutti (gratuiti o a prezzi bassi) o almeno in base al reddito
- I nuovi servizi non devono però attirare traffico veicolare essendo previsti per le esigenze del quartiere

## I CONTRIBUTI DEI CITTADINI

### 4. Attività economiche

- Inserire un Ostello della gioventù
- Installare un mercato rionale nel piazzale Italia (anche mercato antiquario, prodotti tipici a km zero, ecc.)
- Installare un mercato coperto (es.: ex proiettificio o ex fabbrica dei nitri)
- Prevedere spazi per attività artigianali leggere e compatibili (non inquinanti)
- Inserire un incubatore di imprese
- Reintrodurre la produzione dei biscotti del Lagaccio
- No a centri commerciali
- No nuove residenze (eventualmente nell'ex caserma prevedere forme di cohousing, alloggi per anziani e per studenti)
- Insediare un parco urbano attrezzato per attività produttive, commerciali e didattiche dedicate ai temi della Smart City
- Prevedere attività rivolte alle imprese turistiche della città

### 5. Miglioramento della qualità dell'ambiente

- Parziale o totale riscoperta dei rivi oggi tombinati e inserimento dei bordi in percorsi verdi
- Sistemi di mitigazione del rischio idraulico basati sull'aumento della permeabilità naturale del suolo (bacini di infiltrazione)
- Utilizzo di tetti verdi e sistemi per la diminuire gli effetti del dilavamento dovuto alle acque meteoriche su superfici impermeabili

### 6. Dotazioni sportive

- Piscina di quartiere
- Dotare il quartiere di servizi sportivi (campi da tennis, gioco del calcio-calcetto, palestre, ecc.)
- Realizzazione di palazzetto dello sport per specialità quali hockey, pallamano, attività sul ghiaccio, ecc.
- Servizi sportivi all'aperto
- Servizi sportivi indoor
- Installazione di una pista per atletica indoor (attualmente disponibile e smontata a Genova. E' una delle tre presenti in Italia)
- Spazi per l'insegnamento/pratica yoga

## L' ANALISI SWOT

### Il quartiere del Lagaccio

A valle della raccolta di dati ed analisi condotta tramite sopralluoghi, esame di documenti, analisi di dati statistici, conferenze istruttorie con i vari uffici comunali, studio delle criticità rilevate dai cittadini, si sono sintetizzate le conoscenze acquisite tramite una matrice SWOT per valutare i punti di forza (Strengths), debolezza (Weaknesses), le opportunità (Opportunities) e le minacce (Threats) che rappresentano la realtà attuale del quartiere del Lagaccio, e di conseguenza l'ambito di riferimento del bene da valorizzare in funzione di tale ambito, l'ex caserma Gavoglio.

Lo scopo dell'analisi è infatti quello di essere di supporto alle scelte pianificatorie riguardanti il compendio rispondendo ad un'esigenza di razionalizzazione dei processi decisionali, per cui le istanze provenienti dalla popolazione residente trovano una loro verifica di fattibilità in rapporto alle risultanze dell'analisi stessa. L'analisi SWOT è

un'analisi ragionata del contesto settoriale o territoriale in cui si realizza un programma di intervento.

Lo scopo dell'analisi è quello di definire le opportunità di sviluppo di un'area territoriale o di un settore o ambito di intervento che derivano da una valorizzazione dei punti di forza e da un contenimento dei punti di debolezza alla luce del quadro di opportunità e rischi che deriva, di norma, dalla congiuntura esterna.

L'analisi SWOT è stata inoltre aggiornata a valle del percorso di partecipazione con la cittadinanza e a seguito dell'ascolto delle categorie economiche e sociali in merito all'analisi presentata dal Settore Progetti Speciali che è stata presentata nel corso di diversi incontri pubblici e pubblicata sul sito del Comune e su quello di Urban Center. In corsivo sono indicate le integrazioni alla SWOT derivanti da tale percorso.

#### Punti di forza

- Posizione centrale del quartiere nel contesto cittadino
- Relazioni attivabili con alcune delle maggiori polarità urbane e con il sistema dei Forti di Genova integrato con il Parco delle Mura
- Prossimità della stazione ferroviaria di Genova Principe
- Prossimità dello scalo crocieristico di Ponte dei Mille
- Prossimità alla linea della cremagliera storica Principe-Granarolo
- Prossimità dell'ambito del Porto Antico
- Presenza dell'ex caserma Gavoglio quale "serbatoio" di spazi per funzioni e attività a servizio del quartiere e della città
- Presenza di croce e percorrenze storiche relativamente in buono stato
- Forte senso di appartenenza dei suoi abitanti (memoria storica)
- Presenza di forme di associazionismo solidale e di volontariato
- Interesse paesaggistico del territorio, tra "mare e monti"
- Positive esperienze di progettazione partecipata di spazi verdi e per il gioco

#### Punti di debolezza

- Cesura fisica rispetto la città rappresentata dal parco binari di Genova Principe
- Presenza di una rete idrica prevalentemente tombinata, utilizzata in gran parte come collettore fognario, compromessa dalla presenza in alveo di costruzioni
- Situazione di instabilità geologica di alcuni versanti al confine del compendio dell'ex caserma
- Presenza di manufatti stradali compromissori della stabilità del suolo richiedenti interventi di consolidamento (es.: via Ventotene, via del Lagaccio)
- Presenza di manufatti murari storici da recuperare e consolidare
- Edifici del compendio in rilevanti condizioni di degrado
- Potenziale presenza di problematiche ambientali connesse alla necessità di bonifica (bonifiche belliche, amianto, ecc.)
- Carezza di spazi pubblici nel contesto utilizzabili per la socialità

e per lo scambio interpersonale

- Carezza di spazi verdi pubblici
- Spazialità che tende a relegare le persone all'interno delle mura domestiche
- Circolazione veicolare pubblica e privata difficile e spesso congestionata nel contesto urbano
- Carezza di collegamenti pubblici tra il compendio e gli insediamenti abitati sui versanti
- Mobilità pedonale difficoltosa e frammentata dalla congestione veicolare
- Presenza di croce e percorrenze storiche degradate
- Permanenza all'interno del compendio di alcuni usi militari e presenza di archivi pubblici (giudiziari, prefettura)
- Difficoltà nei rapporti tra culture diverse (immigrazione)
- Diffusa sensazione di "essere in periferia"
- *Conflittualità tra chi vuole più animazione e chi preferisce la quiete*
- *Conflittualità tra le associazioni e le loro finalità*
- *Eccessiva densità edilizia*
- *Manca di una vera e propria piazza*
- *Inadeguatezza della sede stradale di gran parte di via del Lagaccio, congestionata e soffocata (a nord ex caserma, a sud "palazzo rosso", auto in sosta ai lati)*
- *Aree di sosta degli autoveicoli invasive rispetto le percorrenze pedonali*

#### Opportunità

- Possibilità di acquisire il compendio dell'ex caserma senza oneri da parte del Comune
- Forte presenza di associazioni di cittadini motivate al miglioramento del quartiere
- La pianificazione urbanistica ha individuato il compendio dell'ex caserma tra i distretti strategici per la realizzazione del Piano
- Tra gli obiettivi del PUC in itinere vi è lo sviluppo dell'economia basata sul turismo e lo sviluppo culturale, lo sviluppo del tra-

## L' ANALISI SWOT

sporto pubblico, la multipolarità, il riequilibrio socio-culturale e la salvaguardia ambientale e idro-geologica

- Potenzialità di accedere a finanziamenti e/o incentivi dell'UE al recupero urbano (es.: Smart City, PON, POR, ecc.)
- Possibilità di liberare spazi dell'ex caserma dove non insistono vincoli storico-architettonici
- Potenzialità di ospitare nel compendio funzioni accessorie, pubbliche e private, alla residenza
- Domanda di spazi per attività economiche (es.: start-up, imprenditoria giovanile, ecc.) anche connesse alla residenza nel contesto
- Crescita della domanda di ricettività turistica (es.: ostello, B&B)
- Domanda di residenzialità specialistica (es.: studenti, ricercatori)
- Domanda di residenzialità sociale (es.: co-housing, social-housing)
- Domanda di servizi pubblici e privati
- Potenzialità di trasformazione del "Palazzo Rosso" occupato dalle FS in via di dismissione
- Nuovo parcheggio veicolare in costruzione presso stazione Principe
- *Edificio ex-Sati*
- *Area ex deposito AMIU*
- *Patrimonio edilizio riqualificabile sotto il profilo energetico*

### Minacce

- Difficoltà di reperire le risorse per attuare gli interventi e per la gestione delle necessarie manutenzioni volte a preservare l'ex caserma da un ulteriore degrado
- Difficoltà di reperire partner privati per realizzare e gestire gli interventi
- Prolungamento della crisi economica e conseguente taglio degli investimenti destinati ai servizi pubblici
- Stasi del mercato immobiliare
- Perdurare di valori immobiliari medio-bassi nel contesto
- Attivazione di consistenti interventi di manutenzione e/o consolidamento e messa in sicurezza relativi alla rete idrica dell'intera valle previa indagine dell'assetto relativo.
- Necessità di attivare un complessivo consolidamento dei versanti franosi e la riqualificazione degli assetti del suolo compromessi da interventi edificatori incongrui (es.: via Ventotene)
- Necessità di procedere con rilevanti bonifiche da materiali pericolosi (inquinanti oleosi, amianto, ecc.)
- Eccessivo prolungamento dei tempi di attuazione del programma
- Orografia accidentata che rende onerosi gli interventi
- Situazione vincolistica complessa

## ALCUNE DIREZIONI ATTUABILI

### La valorizzazione dell'ex caserma Gavoglio e le istanze della popolazione

A seguito delle analisi svolte, verificate nel corso degli incontri con le Associazioni di cittadini e delle categorie professionali, e in seguito sintetizzate nell'analisi SWOT, si prospettano diverse tipologie di azioni che ne costituiscono gli esiti interpretativi e forniscono un possibile riferimento per successivi scenari progettuali.

Alcune di queste azioni sono più immediatamente attuabili, altre richiedono una verifica più ampia e il reperimento di adeguate risorse. Obiettivo del Programma di Valorizzazione sarà l'individuazione di quelle azioni di progetto che maggiormente sono in grado di realizzare la convergenza tra i diversi presupposti: le istanze dei cittadini ma

anche i vincoli ambientali, idro-geologici, storico-artistici, nonché la fattibilità economica e la sostenibilità gestionale delle iniziative.

Un certo numero di possibili azioni, coerenti con le Linee Guida proposte dall'Amministrazione e con i vincoli summenzionati, vengono a costituire elementi utili per l'individuazione di diversi scenari progettuali anche riferibili a successive fasi temporali che sappiano rispondere concretamente alle esigenze espresse dal territorio. Non sono state contemplate in questa sintesi quelle azioni che, pur proposte in sede di workshop, sono risultate in contrasto con le Linee Guida e i vincoli, di vario genere, riscontrati nell'area.

### Possibili azioni

#### I collegamenti fisici con la città

- Miglioramento della connessione tra via del Lagaccio e la stazione Principe tramite un collegamento diretto (es.: ascensore + tunnel sotto i binari)
- Creazione di un asse di percorrenza che, passando per l'ex caserma, colleghi la zona a mare con i Forti e il parco delle Mura
- Creazione di un anello turistico-sportivo, con al centro la ex caserma, che utilizzi la cremagliera Principe-Granarolo e la funicolare del Righi
- Creazione di percorsi ciclo-pedonali verso il parco delle Mura

#### I collegamenti fisici entro il quartiere

- Allargare via del Lagaccio per consentire il transito dei mezzi pubblici; dotare la stessa di marciapiedi e studio di nuove connessioni con gli spazi dell'ex caserma
- Riqualificare le antiche crose presenti nel quartiere e preservare quelle ancora in buono stato, collegandole ove possibile con le nuove percorrenze entro l'ex caserma
- Riqualificare le scalinate presenti e renderle maggiormente fruibili affiancandole a impianti di risalita meccanizzati
- Realizzare almeno una percorrenza pedonale "trasversale" al compendio dell'ex caserma per riconnettere i versanti collinari, anche mediante l'utilizzo di mezzi meccanici di risalita (ascensori)
- Riqualificazione delle percorrenze pedonali (messa in sicurezza rispetto ai veicoli, loro effettiva fruibilità e continuità, riprogettazione dei marciapiedi e delle aree di attesa degli autobus per scoraggiare fenomeni di "sosta selvaggia", ecc.)
- Riprogettazione degli spazi per la collocazione di contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, posizionandoli in modo da non ostacolare la percorribilità pedonale
- Riqualificazione e consolidamento strutturale dell'esistente viabilità locale

#### Dotazione di servizi pubblici

- Creazione di un parco urbano anche tramite demolizioni degli edifici del compendio dell'ex caserma non sottoposti a vincolo storico/artistico

- Riqualificazione del cortile dell'ex caserma per dotare il quartiere di una vera e propria piazza dotata di verde, aree per gioco e circondata da pubblici esercizi (es.: caffè, botteghe di prossimità, studi professionali, ecc.)
- Inserimento di impianti sportivi anche al servizio delle scuole
- Inserimento di una biblioteca (es.: nel corpo principale o anche nell'ex proiettificio)
- Inserimento di un asilo nido nell'ex caserma
- Inserimento di una sala polivalente/auditorium per spettacoli, conferenze, ecc. a prevalente uso di quartiere (es.: nel corpo principale dell'ex caserma o da recupero della SA esistente previa demolizione)
- Inserimento nel corpo principale dell'ex caserma di locali per attività culturali e associative (giovani, anziani, ecc.)
- Recupero di spazi di grandi dimensioni nell'ex caserma per attività museali (es.: museo dei trasporti; museo dell'energia e/o delle scienze applicate)
- Recupero di aree ai bordi del compendio per la sosta a rotazione dei veicoli
- Recupero dell'ex autorimessa SATI per la sosta veicolare pubblico/privata
- Dotazione di servizi socio-sanitari (educazione alla salute, assistenza anziani, ecc.)

#### Attività economiche

- Spazi per co-working rivolti a giovani imprenditori attivi in settori innovativi (es.: nell'ex-proiettificio)
- Spazi per pubblici esercizi di quartiere (es.: negozi, agenzie, ristorazione, ecc.), per attività artigianali, per studi professionali (nell'ex caserma)
- Spazi per la produzione cinematografica e musicale
- Attività ricettive anche connesse con i parchi (es.: ostello)
- Servizi rivolti al turismo cittadino (es. B&B edifici residenziali)
- Spazi dedicati ad artigiani attivi nel settore dell'edilizia innovativa (risparmio energetico, ambiente, ecc.)

#### Funzione residenziale

- Alloggi privati (es.: nel corpo principale dell'ex caserma)
- Alloggi per studenti e ricercatori (es.: nel corpo principale dell'ex caserma)
- Ospitalità turistica "low cost" (es.: nel c. p. dell'ex caserma) per

## ALCUNE DIREZIONI ATTUABILI

famiglie, giovani, gruppi, ecc.

### **La percezione paesaggistica**

- Riqualificazione della percezione panoramica del quartiere e del rapporto tra i versanti vallivi e l'orizzonte marino
- Tema progettuale costituito dal trattamento delle coperture degli edifici del compendio dell'ex caserma
- Utilizzo del verde per dare continuità visiva e percettiva ai percorsi e agli spazi pedonali
- Valorizzazione della percezione del "fondovalle" dalle direttrici viarie "di cornice": via Bari, via Napoli, via Ventotene, via del Lagaccio, mediante la riqualificazione delle relative percorrenze pedonali
- Creazione di orti urbani gestiti dai cittadini

### **Risparmio energetico e microclima**

- Utilizzo di muri e tetti verdi per riqualificare strutture esistenti e realizzare le nuove
- Utilizzo di mini eolico e di pannelli solari dove possibile (es. alimentazione ascensori pubblici)
- Utilizzo di tecniche costruttive per la creazione e la ristrutturazione di edifici ad alta efficienza e basso impatto (eventuali convenzioni con ESCO)

### **Ambiente e salvaguardia**

- Interventi di riqualificazione idro-geologica della valle e dei rii tombinati previa indagine idraulica. Eventuali demolizioni di edifici che insistono sugli alvei tombinati
- Consolidamento geologico dei versanti
- Aumento della permeabilità dei suoli
- Sistemi di captazione e riutilizzo delle acque meteoriche per irrigazione degli spazi verdi e uso domestico (scarichi wc)
- Parziale riscoperta dei rivi oggi tombinati e inserimento dei bordi in percorsi verdi
- Sistemi di mitigazione del rischio idraulico basati sull'aumento della permeabilità naturale del suolo (bacini di infiltrazione)