



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Lombardia

U.O. Servizi Tecnici

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

OGGETTO:

**PROGETTO DI DEMOLIZIONE DI FABBRICATI POSTI ALL'INTERNO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
EX-ARSENALE ED EX-CASERMA CAIROLI, OFFICINA DI COSTRUZIONE DEL GENIO MILITARE S.MAURO
PVB0023, SITO IN VIA RIVIERA N.40-60 A PAVIA**

IMMOBILE:

**COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "EX-ARSENALE" – VIA RIVIERA CIV. 40-60 – PAVIA –
PVB0023**

COMMITTENTE:

**AGENZIA DEL DEMANIO DIREZIONE REGIONALE LOMBARDIA
CORSO MONFORTE, 32 - 20122 MILANO (MI)**

Il Responsabile del procedimento

Arch. Lorenzo Emanuele Merlo

Sommario

1 – PREMESSE	3
2 – LOCALIZZAZIONE.....	4
3 – INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	5
4 – VINCOLI	6
5 – INQUADRAMENTO CATASTALE.....	6
6 – DESCRIZIONE GENERALE DEGLI INTERVENTI	7
6.1 – FASE DI DEMOLIZIONE.....	8
6.2 – FASE DI CERNITA E GESTIONE DEI RIFIUTI	8
7 – DESCRIZIONE FABBRICATI IN DEMOLIZIONE	9
7.1 – CONSISTENZA FABBRICATI	9
8 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	10

1 – PREMESSE

L'Ex Caserma Cairoli – Officina di Costruzione del Genio Militare San Mauro comunemente nota come Ex Arsenale, è un ampio compendio militare dismesso, realizzato ed ampliato a più riprese a partire dal 1862.

Il 1° aprile 1861, poco dopo la proclamazione del Regno d'Italia, venivano formati a Pavia il 9° Reggimento Artiglieri Pontieri e la Direzione di Artiglieria delle Officine pontieri. Tali officine, in un primo momento sistemate nell'adiacente Caserma Rossani (ossia l'ex convento e basilica di San Salvatore da poco ceduto al Comune di Pavia) nel 1862 vennero trasportate in alcuni magazzini costruiti sull'area adiacente la caserma stessa.

Le attività che vi avevano luogo consistevano nella costruzione e riparazione dei materiali da ponte e nella riparazione del carreggio di artiglieria. L'area su cui sorgeva l'Arsenale era sgombra ed era coltivata a prato e orto. Nel corso dello stesso anno tale terreno fu espropriato per costruirvi due lunghe tettoie parallele, l'una corrente lungo la scarpata adiacente la Caserma Rossani e l'altra corrente lungo la roggia Folla.

Durante la Grande Guerra l'Arsenale vide l'opera dell'architetto Gino Chierici, nel 1910 fu costruito un corpo destinato ad uffici chiudendo e unendo le testate dei magazzini occidentali, creando la facciata più curata dell'Arsenale, in asse con l'ingresso di Via Riviera 40.

Durante la Seconda Guerra Mondiale i dipendenti dell'Arsenale di Pavia arrivano a circa 2.000 unità, tutte occupate nella produzione di beni e strumenti di supporto logistico. In quel periodo, o poco dopo, l'Arsenale si espanse oltre il Navigliaccio, pressoché raddoppiando la sua area verso Ovest, furono costruiti diversi capannoni, anche di notevoli dimensioni, con copertura a shed, alcuni con sostegni verticali di ghisa, altri di cemento armato.

L'intervento più interessante fu la costituzione di un nuovo asse nord-sud con ingresso da Via Riviera 60 e con il lato occidentale definito dall'allineamento architettonicamente unitario delle facciate di tre capannoni intercalati da due palazzine per uffici.

Negli ultimi decenni di attività dell'Arsenale l'edificazione di nuovi corpi proseguì in maniera piuttosto disorganica occupando alcune aree libere con capannoni prefabbricati.

L'Ex Arsenale si estende su una superficie di circa 140.000 mq posta a ovest del centro cittadino, in una zona urbanisticamente ancora aperta e affacciata sul fiume Ticino.

Il canale Navigliaccio divide l'area quasi a metà attraversandola da nord a sud; un secondo corso d'acqua, la Roggia Folla, vi scorre parallelo, più a est, interamente coperto.

L'edificato consiste in edifici diversi per dimensioni, epoca di costruzione, stato di conservazione e tipologia edilizia: magazzini, palazzine in linea ed edifici specialistici produttivi, anche di epoca recente; quelli più antichi si caratterizzano per le murature di mattoni pieni a vista e le coperture con orditura in legno a vista secondo un'impostazione che fu seguita anche per gli ampliamenti fino al 1920 circa.

La superficie scoperta è caratterizzata da vaste aree verdi, attraversate da percorsi asfaltati e piazzali.

L'ex Arsenale era sede del 22° stabilimento a carattere tecnico industriale del Genio Militare di Pavia, specializzato nell'approvvigionamento e nel mantenimento di tutti i mezzi e materiali del Genio e nella formazione di sottufficiali meccanici di officina e capi di laboratorio. Con la fine degli anni '90 del novecento le attività si ridussero progressivamente, limitandosi ben presto alle sole manutenzioni e cessando praticamente del tutto intorno al 2008.

Il compendio è stato declassato dal Demanio Militare e consegnato all'Agenzia del Demanio tra il 2014 ed il 2015.

L'attività di razionalizzazione in atto sull'intero compendio, prevede di insediare all'interno del complesso il nuovo polo degli uffici finanziari di Pavia, un polo archivistico interregionale dell'Agenzia delle Entrate, un polo archivistico regionale del MiBACT e nuovi spazi verdi a servizio della città.

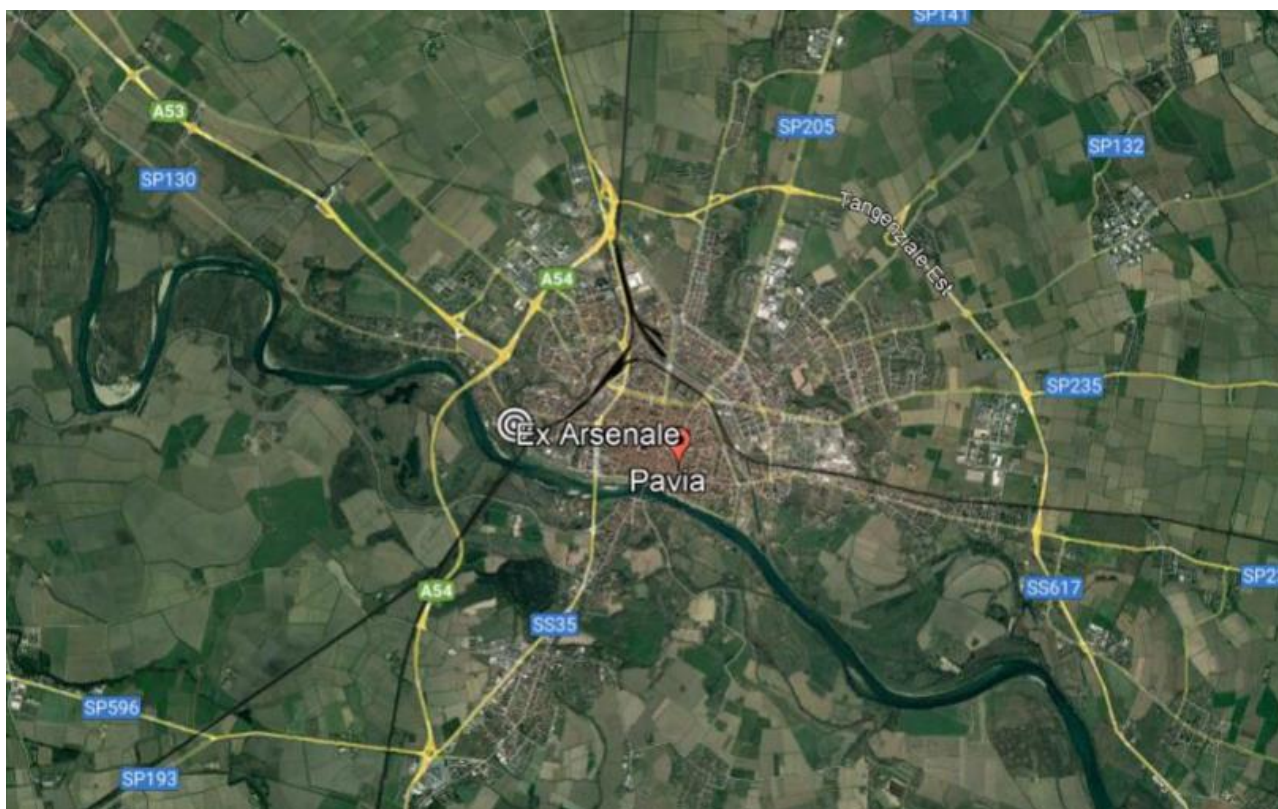
Con il presente intervento, a seguito della suddetta attività di razionalizzazione, venendo meno la funzionalità di diversi fabbricati in ordine alla prevista riconversione dello stesso e sorgendo al contempo la necessità di creare nuovi spazi al suo interno atti ad ospitare nuove destinazioni, si è definito di procedere alla demolizione di alcuni fabbricati come meglio precisato nei paragrafi seguenti.

2 – LOCALIZZAZIONE

Il comparto edilizio in oggetto, allibrato alla scheda patrimoniale PVB0023P di Pavia, si colloca in prossimità della zona centrale del centro pavese lungo l'asse viabilistico Pavia Ovest. Ha accessi principali carrabili e pedonali posti su via Riviera, civici n.40 e n.60, oltre accessi pedonali attigui.

Il compendio confina a Sud con il Fiume Ticino, ad Est con la linea ferroviaria, il comparto Ex Caserma Rossani, la Chiesa di San Mauro ed i suoi chiostri, e restante parte con la proprietà privata interclusa, che beneficia di servitù di passaggio carrabile dall'ingresso civ. 40; sul lato Ovest lo stesso confina con le proprietà private di un quartiere residenziale, ed infine il perimetro si chiude sul lato Nord, con cinta in muratura affacciante sulla summenzionata Via Riviera.

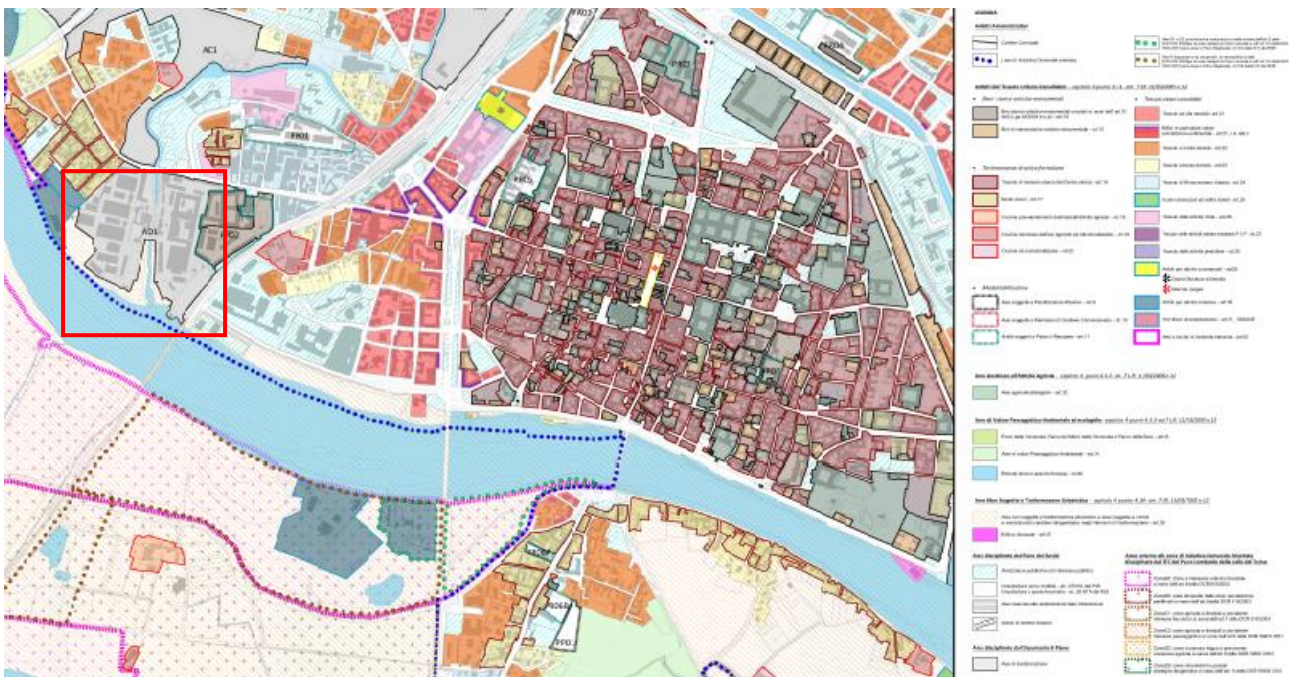
L'immobile attualmente risulta privo di qualsiasi utilizzo.





3 – INQUADRAMENTO URBANISTICO

In base al PGT vigente, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.33 del 15/07/2013 e successiva variante approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.22 del 16/05/2017, il compendio immobiliare in oggetto ricade all'interno delle aree dismesse degli "ambiti di trasformazione" identificata dalla sigla AD1, così come disciplinato dal Documento di Piano. Come si evince dalla tavola "Disciplina del territorio" del Piano delle Regole il compendio in oggetto è classificato come area dismessa negli "ambiti di trasformazione".



4 – VINCOLI

Come da decreto Mibact del 30/03/2017 parte del compendio è sottoposto a tutela storico-artistica in quanto riveste interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Il fabbricato identificato come FDEM20 rientra fra quelli sottoposti a tutela.

5 – INQUADRAMENTO CATASTALE

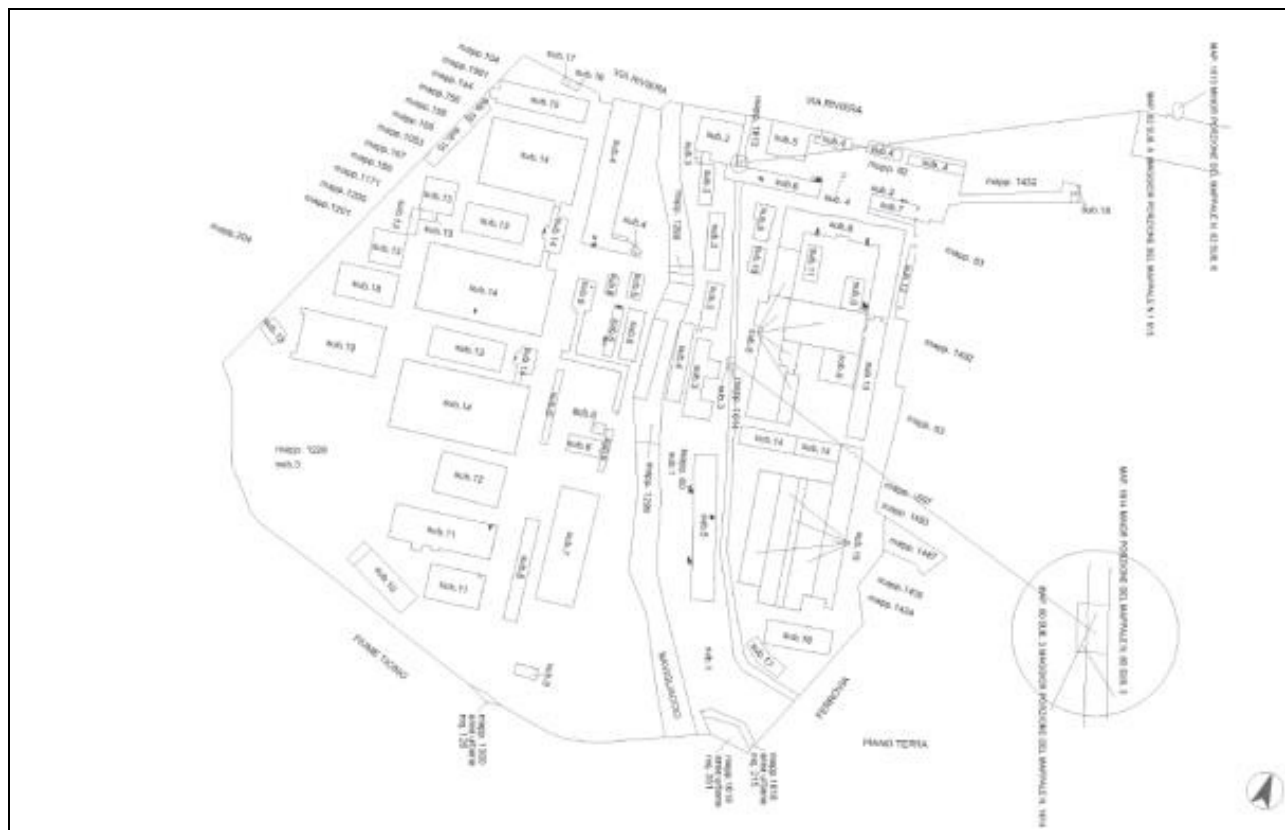
Il compendio oggetto di intervento risulta accatastato al NCT e al NCEU del Comune di Pavia come di seguito indicato:

NCT

Foglio	Part.	Sub.	Qualità Classe
6	1298	-	Relacq Es

NCEU

Foglio	Part.	Sub.	Categoria
B/6	1229	2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12	D/8
B/6	1299	-	D/8
B/6	1300	-	Area urbana
B/11	60	1,2,3,4,5	D/8
B/11	62	3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18	D/8
B/11	1487	-	Area urbana
B/11	1613	-	D/8
B/11	1614	-	D/8
B/11	1618	-	Area urbana
B/11	1619	-	Area urbana



Planimetria catastale

Gli edifici del compendio interessati dall'intervento di demolizione in oggetto sono i seguenti:

Foglio	Part.	Sub.	Categoria
B/6	1229	5,6,8,9	D/8
B/6	1299	-	D/8
B/11	60	3,4	D/8
B/11	62	10,11	D/8
B/11	1614	-	D/8

6 – DESCRIZIONE GENERALE DEGLI INTERVENTI

Come detto, a seguito della più ampia attività di razionalizzazione in atto sul compendio, il presente intervento prevede la demolizione totale di alcuni fabbricati non ritenuti idonei agli scopi perseguiti dalla stessa.

I fabbricati del compendio interessati dall'intervento di demolizione in oggetto, già identificati nella precedente tabella di riepilogo catastale, sono meglio specificati nella planimetria e nella tabella di seguito riportate sono i seguenti:



Planimetria del complesso con indicazione dei fabbricati da demolire

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Denominazione di progetto
B/6	1229	5,6,8,9	D/8	FDEM11, FDEM12, FDEM13, FDEM14, FDEM15, FDEM16, FDEM17, FDEM18, FDEM19, FDEM20, FDEM21
B/6	1299	-	D/8	FDEM10
B/11	60	3,4	D/8	FDEM3, FDEM4, FDEM5, FDEM6, FDEM8, FDEM9
B/11	62	10,11	D/8	FDEM1, FDEM2
B/11	1614	-	D/8	FDEM7

Su ciascun edificio le attività di demolizione dovranno seguire la seguente sequenza di macroprocessi:

1. Approntamento dell'area e delle eventuali opere provvisionali
2. Demolizione meccanica dei fabbricati
3. Cernita e gestione dei rifiuti di demolizione
4. Sgombero dell'area

Si precisa che gli elementi di fondazione o comunque tutte le strutture poste al di sotto del piano campagna, stante le problematiche legate alle attività di bonifica dei terreni in itinere, saranno lasciate in opera e rimosse in una successiva opera di bonifica del sito.

Tutte le operazioni dovranno essere eseguite in modo da dare il lavoro eseguito a perfetta regola d'arte.

6.1 – FASE DI DEMOLIZIONE

Per ridurre al minimo i possibili rischi connessi alla dispersione delle polveri, le demolizioni saranno del tipo meccanico ed avverranno con tecnica “top down” eseguite con escavatore attrezzato con pinza o frantumatore di potenza e sbraccio adeguati alle dimensioni dei manufatti da demolire.

Tutte le attività dovranno essere condotte fino al piano campagna attuale, interessando anche le pavimentazioni a piano terra degli edifici oggetto di demolizione, ad esclusione delle sole fondazioni.

L'area operativa dell'escavatore e l'area di pertinenza del fabbricato saranno opportunamente recintate; tenendo conto degli eventuali collassi e della fisiologica caduta di macerie; tali aree devono essere delimitate e interdette al transito.

Prima dell'inizio delle operazioni di demolizione l'Appaltatore dovrà redigere apposito Piano delle Demolizioni in accordo al D.Lgs. 81/08 contenente le modalità tecniche con cui eseguire i lavori, i macchinari utilizzati e la sequenza delle attività e delle fasi operative del processo di demolizione.

6.2 – FASE DI CERNITA E GESTIONE DEI RIFIUTI

La fase di demolizione sarà preceduta dalla fase di strip-out, consistente nella rimozione di tutte le frazioni omogenee interne alla struttura da demolire con lo scopo di massimizzare la differenziazione del rifiuto mediante rimozioni manuali, smontaggi e micro demolizioni.

Prima dell'avvio delle attività di demolizione sarà effettuata quindi la selezione e la rimozione dei rifiuti o di altri materiali che richiedono l'intervento di mezzi meccanici e opere di piccolo smantellamento (finestre, etc...).

L'accertamento delle caratteristiche chimico-fisiche dei rifiuti ai fini della loro corretta raccolta, imballaggio, eventuale stoccaggio provvisorio, trasporto e avvio a smaltimento o recupero sarà esclusivo onere dell'appaltatore, così come l'attribuzione dei codici CER ritenuti più idonei alla classificazione del rifiuto.

7 – DESCRIZIONE FABBRICATI IN DEMOLIZIONE

I fabbricati da demolire hanno struttura e conformazione di varia natura come illustrato nella tabella sotto riportata; gli stessi sono collocati totalmente all'interno del compendio che risulta interamente recintato e ad eccezione del solo FDEM3, collocato in aderenza ad un fabbricato da mantenere, tutti i fabbricati sono indipendenti.

7.1 – CONSISTENZA FABBRICATI

Nella tabella che segue sono riassunte le caratteristiche strutturali principali di ognuno dei fabbricati:

Individuazione catastale	Denominazione di progetto	Struttura	Tetto	Manto	Volume vpp (mc)
Fg. B/11, Part. 62, Sub 11	FDEM1	C.A.	C.A.	Guaina	830,68
Fg. B/11, Part. 62, Sub 10	FDEM2	Muratura	Legno	Tegole cotto	598,84
Fg. B/11, Part. 60, Sub 3	FDEM3	Muratura	Legno	Lastre fibrocemento	66,15
Fg. B/11, Part. 60, Sub 3	FDEM4	Muratura	Legno	Lastre fibrocemento	827,00
Fg. B/11, Part. 60, Sub 3	FDEM5	Muratura	Legno	Tegole cotto	1195,93
Fg. B/11, Part. 60, Sub 3	FDEM6	Muratura	-	Tegole cotto	1244,60
FgB/11, Part. 1614	FDEM7	Muratura	Legno	Lastre fibrocemento/lamiera	174,12
Fg. B/11, Part. 60, Sub 3	FDEM8	Muratura	Legno	Lastre fibrocemento/lamiera	2515,15
Fg. B/11, Part. 60, Sub 4	FDEM9	Acciaio	Acciaio	-	1742,33
Fg. B/11, Part. 1299	FDEM10	Acciaio	Acciaio	-	1743,85
Fg. B/11, Part. 1229, Sub 5	FDEM11	C.A.	C.A.	-	975,49
Fg. B/11, Part. 1229, Sub 6	FDEM12	Muratura	Legno	Lastre fibrocemento/lamiera	180,27
Fg. B/11, Part. 1229, Sub 6	FDEM13	Muratura	Legno	Tegole cotto, lastre fibrocemento/lamiera	2832,40
Fg. B/11, Part. 1229, Sub 6	FDEM14	Acciaio, muratura	Acciaio	Lastre fibrocemento/lamiera	492,22
Fg. B/11, Part. 1229, Sub 6	FDEM15	Muratura	Legno	-	1385,99
Fg. B/11, Part. 1229, Sub 6	FDEM16	Muratura	Legno	Tegole cotto	1387,35
Fg. B/11, Part. 1229, Sub 6	FDEM17	Muratura	Legno	Lastre fibrocemento/lamiera	189,80
Fg. B/11, Part. 1229, Sub 6	FDEM18	Acciaio, blocchetti cls	Acciaio	Lastre fibrocemento/lamiera	326,03
Fg. B/11, Part. 1229, Sub 6	FDEM19	Blocchetti cls	-	Lastre fibrocemento/lamiera	888,68
Fg. B/11, Part. 1229, Sub 8	FDEM20	Muratura	Legno	-	2652,24
Fg. B/11, Part. 1229, Sub 9	FDEM21	Blocchetti cls	-	-	228,48

8 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto F.DEM1



Foto F.DEM2



Foto F.DEM4





Foto F.DEM5



Foto F.DEM6



Foto F.DEM7





Foto F.DEM8



Foto F.DEM9



Foto F.DEM10





Foto F.DEM11



Foto F.DEM12





Foto F.DEM13



Foto F.DEM14



Foto F.DEM15



Foto F.DEM16



Foto F.DEM17





Foto F.DEM18



Foto F.DEM19



Foto F.DEM20



Il R.U.P.

Arch. Lorenzo Emanuele Merlo