



Localizzazione	Via Riviera n° 20-24
Superficie fondiaria	39.000 mq
Vincoli	area soggetta a vincolo diretto emanato in data 20/01/2011 dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali
NTA PdR	art. 11
If (mq/mq)	0,4 mq/mq Le slp destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (convenzionate) non saranno conteggiate ai fini della verifica della slp max consentita, fermo restando il rispetto della densità edilizia massima di cui sotto. Le slp destinate a residenza convenzionata saranno conteggiate ai fini della verifica della slp max consentita.
Densità edilizia	limiti inderogabili di 3 mc/mq (da verificare per tutte le funzioni)
H max (piani fuori terra)	3 piani - fino a 4 piani nella parte sud del comparto
Parametri e destinazioni per il mix funzionale:	
<i>A) (residenza)</i>	max 50% - fino al 60% in caso di realizzazione di almeno 1 .500 mq di slp di alloggi ERP
<i>E) (terziario) + C3) (attività artigianale di servizio)</i>	min 20%
<i>D1.1) (esercizi di vicinato) + D1.2) (medie strutture di vendita inferiori)</i>	max 20%

Le restanti destinazioni non escluse sono liberamente insediabili fino alla saturazione della slp massima consentita

Destinazioni escluse C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F

Descrizione

L'ambito costituito dal comparto militare della Caserma Rossani è collocato lungo la via Riviera, a confine con la linea ferroviaria Milano-Genova, e comprende il nucleo storico dei chiostri e gli edifici del Monastero di S. Salvatore di grande interesse architettonico; capannoni, magazzini e tettoie nella parte retrostante verso la ferrovia, un'area libera incolta con andamento scosceso.

Il nucleo storico sottoposto a vincolo di tutela monumentale, la cui fondazione originaria risale al 657 con successive trasformazioni nel periodo tra 1458 ed il 1511, è composto da due chiostri principali attorno ai quali si sviluppano edifici composti da due piani fuori terra.

Per i vincoli esistenti, l'area gode oggi di una scarsa accessibilità e visibilità pur trovandosi a brevissima distanza dalla stazione ferroviaria e dal centro storico di Pavia.

L'unico accesso viabilistico esistente oggi è da Via Riviera lungo i confini della chiesa di San Salvatore attraverso una strada sterrata.

La consistenza edilizia al contorno è compatta, di altezza compresa tra i 9-18 metri, caratterizzata da un mix di residenza e commerciale-terziario.

Complesso del Monastero di S. Salvatore

Il complesso, costruito tra il 1458 e il 1511, si articola principalmente attorno a due cortili quadrangolari, sul cui lato orientale si addossa il fianco della chiesa di S. Salvatore. Tra il lato ovest della chiesa e il cortile settentrionale del complesso vi è un piccolo chiostro.

A ovest del chiostro principale si aggiunge un corpo trasversale (ex-refettorio). Un ulteriore cortile si apre a ovest della corte settentrionale, delimitata da un edificio antico a nord, e due manufatti, di recente costruzione, disposti a chiuderla longitudinalmente.

La parte meridionale dell'area è occupata da edifici ottocenteschi adibiti ad officine, depositi ed autorimesse. Tutti gli edifici hanno non più di due piani fuori terra ad esclusione del lato occidentale del chiostro principale che ne ha tre. Il componente ex-refettorio e il corpo più settentrionale hanno un piano cantinato. L'accesso al complesso è dalla piazza antistante la chiesa e dal vicolo meridionale.

Il complesso comprende:

- Il Chiostro principale
- Il Corpo del refettorio
- Il Corpo nord ovest del cortile Stella
- Il Chiostrino
- Il Rustico nord del cortile nord ovest
- L'Autorimessa



Corpi Santi di Pavia sec. XVIII Mandamento I Pavia - Mappe Teresiane

Prescrizioni

Il recupero dell'area dovrà prevedere l'apertura dei fronti urbani mediante percorsi pedonali e la riqualificazione e la rifunzionalizzazione dei chiostri dell'ex convento oltre che di un manufatto ad uso residenziale nella parte meridionale vicino al Navigliaccio.

Riqualificazione del sagrato della chiesa con realizzazione di almeno 50 posti auto pubblici in un parcheggio all'interno del comparto.

Linee guida alla progettazione

Insistono inoltre sull'area il vincolo di rispetto della fascia ferroviaria oltre alla presenza di vincolo di tipo geologico che pone limitazioni all'edificazione ed in particolare alla realizzazione di piani interrati.

Il progetto di recupero dovrà ricomporre in un disegno unitario il comparto soprattutto attraverso il ridisegno degli spazi pubblici; gli edifici realizzati nella seconda metà del '900 potranno essere demoliti recuperando le volumetrie in nuovi edifici coerenti il tessuto edilizio esistente.

Eventuali nuovi interventi edilizi dovranno lasciare intatta la zona vincolata dei chiostri e della chiesa ripulendola dalle superfetazioni esistenti che oggi ne ostacolano la completa percezione.

Il nuovo sistema di accessibilità all'area dovrà prevedere l'allargamento della strada di accesso esistente da Via Riviera e la possibilità di prevedere una nuova strada lungo il tracciato ferroviario di possibile collegamento con Via Don Boschetti verso est e di servizio all'area lungo Ticino verso l'area dell'Arsenale militare.

Dovranno essere salvaguardate le possibilità di connessione con la nuova viabilità dell'area di trasformazione dell'Arsenale.

Si ritiene che per rafforzare il sistema ecologico locale si debba armonizzare gli interventi di ambientalizzazione con quelli del limitrofo ambito di trasformazione.

