PALAZZO COSTA FERRARI - Inquadramento urbanistico: Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Piacenza attesta che l'immobile in questione è così classificato ai sensi del Piano Strutturale Comunale (PSC) e del Regolamento urbanistico edilizio (RUE), approvati rispettivamente con delibere n. 23 e 24 del 6 giugno 2016:

- "restauro" disciplinato dagli art. 160.1 e 41 del RUE
- "aree libere interne" disciplinate dall'art. 43 del RUE e "Risanamento conservativo" ai sensi dell'art. 160.2 e 40 del RUE;
- "ambiti di trasformazione" ai sensi dell'art. 4.5 del P.S.C.;
- "immobili sottoposto a vincolo di tutela diretta" ai sensi dell'art. 160.5 del RUE;
- "zona di tutela dei corpi idrici sotterranei di cui all'art. 5.20 del PSC.

L'edificio è ricompreso nel portafoglio di immobili demaniali ubicati nel Comune di Piacenza, oggetto del Programma Unitario di Valorizzazione Territoriale di immobili pubblici (PUVaT Piacenza) di Piacenza, avviato con la sottoscrizione tra Agenzia del Demanio e Comune di Piacenza, in data 20/09/2012, dell'apposito Protocollo d'Intesa per la promozione del medesimo programma, ai sensi dell'art. 3-ter del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410 e ss.mm.ii..e concluso con la sottoscrizione, in data 9 dicembre 2014, dell'Intesa istituzionale per l'attuazione del PUVaT-PC,
la scheda tecnica allegata a tale intesa ha assentito, per il recupero e valorizzazione dell'immobile, le seguenti destinazioni d'uso:

Funzione abitativa:

- Abitazioni residenziali U1/1;

Funzioni terziarie:

- commercio al dettaglio U2/1;
- Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero) U2/2;
- Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, attività bancarie e finanziarie) U2/3;
- Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative U2/5;
- Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo U2/9.

RUE

ART. 40. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

40.1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli definiti dal punto d) dell'allegato alla L.R.15/2013.
40.2. Restauro e risanamento conservativo. Il tipo di intervento prevede:
- la valorizzazione degli aspetti architettonici, per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
··il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
··il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
··il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali qualora gli stessi siano tipologicamente originali:
··murature portanti sia interne che esterne;
··solai e volte;
··scale;
··tetto, con ripristino del manto di copertura originale o simile all'originale;
··sporti di gronda senza modificarne le caratteristiche dimensionali;
··l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo, che possono concorrere all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree e degli spazi liberi.
··l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti recedenti.
40.3. E' ammessa la ristrutturazione delle scale esistenti senza modificare la posizione del vano; è inoltre ammessa la realizzazione di nuove scale di accesso al sottotetto, ai corpi secondari e di collegamento interno, sono ammessi soppalchi interni purché non eccedano il 50% della superficie del locale interessato e sempre che sia salvaguardata la lettura del soffitto se voltato o cassonato.
40.4. L'intervento di restauro e risanamento conservativo è soggetto a S.C.I.A. ai sensi dell'art. 13 comma 1 lett. c) della L.R. 15/2013 e s.m.i.

ART. 41. RESTAURO SCIENTIFICO

41.1. Gli interventi di Restauro Scientifico quelli definiti dal punto c) dell'allegato alla L.R.15/2013.
41.2. L'intervento di restauro scientifico è soggetto a SCIA ai sensi dell'art. 13 comma 1 lett. c) della L.R. 15/2013 e s.m.i.

ART. 43. RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE

43.1. Gli interventi di "recupero e risanamento delle aree libere", sono quelli definiti dal punto l) dell'allegato alla L.R.15/2013.
43.2. L'intervento è soggetto a S.C.I.A. ai sensi dell'art. 13 comma 1 lett. o) della L.R. 15/2013 e s.m.i.

ART. 160. MODALITA' DI INTERVENTO PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO

160.1. Edifici sottoposti a restauro

Negli interventi di recupero degli edifici così identificati con specifica simbologia grafica si applica la modalità d'intervento del restauro scientifico prevista nell'allegato alla L.R.15/2013.

160.2. Edifici sottoposti a risanamento conservativo
Negli interventi di recupero degli edifici così identificati con specifica simbologia grafica si applica la modalità d'intervento del risanamento conservativo prevista nell'allegato alla L.R.15/2013.

160.5. Sulla tavola P3 sono inoltre individuati gli immobili sottoposti a vincolo di tutela diretta, a cui viene attribuita la modalità di intervento Restauro. Qualora più immobili siano vincolati, e ricadano quindi all'interno di un perimetro più ampio, come rappresentato in cartografia, l'intervento a cui saranno sottoposti sarà individuato dalla relativa Soprintendenza.
Nella stessa tavola sono altresì individuati gli immobili sottoposti a vincolo di tutela indiretta.

PSC

Art.4. 5. Ambiti di trasformazione

1. Il PSC individua come ambiti di trasformazione, secondo la definizione di cui al precedente Art.3. 4, i seguenti ambiti, eterogenei per tipologia, ma potenzialmente interessabili da trasformazione, e li indica nella "Tavola Aspetti strutturanti 1" oltre che nello specifico elaborato "Schede progetto degli ambiti di trasformazione":
- le aree militari,
- le aree demaniali,
- l'area del waterfront urbano,
- l'area della stazione nord,
- l'area del polo del ferro,
- l'area di ambientalizzazione IREN

2. In tutte le tipologie di ambito da riqualificare gli interventi di trasformazione dovranno assicurare una morfologia insediativa coerente con quella del contesto urbano di riferimento e le condizioni di massima integrazione con tale medesimo contesto.
3. Fatto salvo quanto indicato al c. 2 dell' Art.1. 2 delle presenti norme l'Amministrazione Comunale persegue prioritariamente l'obbiettivo della smilitarizzazione per fini pubblici delle seguenti aree:
- ex Arsenale di Viale Malta, almeno per la parte relativa al vallo ad ai resti del Castello Farnesiano, e all'ospedale Militare,
- Comparto Pontieri, composta da Caserma Nicolai, Caserma N.Bixio ed ex Laboratorio Pontieri,
- Ex Pertite.

4. La valorizzazione degli immobili non più funzionali alle esigenze della Difesa e, più in generale, la valorizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato è ispirata a principi di cooperazione e copianificazione, che possono tradursi in intese o accordi procedimentali.
Tra questi rientra il PUVaT – Programma Unitario di Valorizzazione Territoriale, che ha come obiettivo la valorizzazione un primo portafoglio di immobili:
Caserma Vittorio Alfieri, ex Chiesa e Convento delle Benedettine, Caserma Jacopo dal Verme, ex Chiesa di San Lorenzo, Palazzo Madama - carcere Giudiziario, Palazzo Landi – ora dei Tribunali, Palazzo della Posta, Palazzo Costa Ferrari, Palazzo Serafini, ex Convento del Carmine, Caserma de Sonnaz, Caserma Generale Cantore.
E' fatto salvo quanto indicato al c. 2 dell'Art.1. 2 delle presenti norme.
Le previsioni condivise nell'ambito delle menzionate intese o accordi (quali quelle relative a indici, superfici e destinazioni d'uso), possono essere attuate mediante

RUE, ovvero mediante PUA qualora riguardino una pluralità di immobili ai sensi dell'Art.3. 6 delle presenti norme.
Indici, superfici e destinazioni d'uso compatibili saranno individuati da ciò che emergerà dalla conclusione del PUVaT e dalle altre intese o accordi procedimentali di cui al primo capoverso del presente comma, nel caso di previsioni in contrasto con gli strumenti urbanistici, queste dovranno essere sottoposte alle valutazioni del Consiglio Comunale.
5. Vengono inoltre individuati gli immobili oggetto di procedure di valorizzazione di cui all'art.5 comma 5 del D.Lgs 85/2010, e precisamente:
- Palazzo Farnese
- Torrione Fodesta
- Bastioni San Sisto
- Porta del Soccorso o dei Pontieri
- Torrione Borghetto – Bastione Porta Borghetto
- Bastione Sant'Agostino
- Bastione Corneliana
- Rimessa dei locomotori
- Ex Caserma Zanardi
- Convento San Bernardo – Caserma Gazzola
- Chiesa Convento di Sant'Anna

6. **Destinazioni d'uso.** Oltre alle destinazioni pubbliche, finalizzate alla riqualificazione dell'area, gli ambiti sono da destinare ad un opportuna combinazione della funzione residenziale con funzioni terziarie, commerciali e di servizio.
Il POC specifica per ciascun comparto le funzioni ammissibili e la quota minima e massima di funzioni residenziali da prevedere nel PUA entro i limiti di cui al successivo punto 7.
7. **ERS.** In ciascun comparto attuativo una percentuale non superiore ad un terzo della quota di nuova edificazione a funzione residenziale dovrà essere costituita da ERS, di cui all'art. 2.4. Il POC precisa gli obiettivi da realizzare riguardo all'ERS dal punto di vista quantitativo e qualitativo (tipologie di offerta).
8. **Modalità di attuazione.** Il POC, può anche assumere i contenuti del Programma di Riqualificazione Urbana ai sensi dell'art. 31, comma 4, della L.R. n. 20/2000. La riqualificazione di ciascun ambito di cui al primo punto potrà avvenire per fasi successive previste in più POC purché nel primo sia contenuto uno schema direttore che definisca le linee del nuovo assetto urbanistico da perseguire per l'intero ambito.
Per ciascun nuovo insediamento si applica il comma 10 dell'Art.4. 2 delle presenti norme.
9. **Parametri edilizi ed ambientali.** Per quegli ambiti o porzioni di ambiti per i quali si prospetta una riqualificazione essenzialmente attraverso interventi di natura conservativa dell'edificato esistente, la modifica e compatibilizzazione degli usi, la qualificazione degli spazi aperti, pubblici e privati, il risanamento ambientale e sociale, il POC definisce le condizioni e i limiti degli interventi effettuabili in rapporto alle superfici edificate in essere, evitando di norma incrementi significativi del carico urbanistico, ed anzi contenendolo ove occorra.
La differenza fra il diritto edificatorio perequativo riconosciuto alla proprietà del suolo e la capacità insediativa massima stabilita dal POC è nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale e sarà utilizzata in particolare per la realizzazione di ERS e per la ricollocazione di diritti edificatori da trasferire da altre aree.
Negli ambiti o porzioni di essi, nei quali siano riscontrabili evidenti e rilevanti fenomeni

di degrado urbanistico, edilizio e sociale ovvero che risultino siti contaminati accertati ai sensi del D.lgs. 152/2006 e s.m.i., in sede di POC possono essere individuate le più opportune destinazioni d'uso tra quelle ammissibili al comma 6, in relazione agli interventi di bonifica ambientale da eseguire.
10. **Disposizioni specifiche per ciascun ambito.** Si rinvia all'elaborato Schede progetto degli Ambiti di trasformazione per la descrizione delle caratteristiche di ciascuno degli ambiti suddetti, delle condizioni e criticità ovvero opportunità che indirizzano alla riqualificazione, delle specifiche potenzialità e degli obiettivi da perseguire negli interventi di trasformazione.
Si specifica che il dato delle schede progetto di cui sopra riferito al volume e alla superficie territoriale esistenti sono da verificare in sede di progetto definitivo.

Art.5. 20. Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei

1. Nelle Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei individuate nella Tavola "Aspetti condizionanti" del PSC sono da osservarsi le disposizioni di cui all'art. 36-bis delle Norme del PTCP.
2. In materia di protezione delle acque, sono da osservarsi le disposizioni di cui agli articoli 30, 34, 35 e 36 delle Norme del PTCP.
3. Il PSC fa proprie le disposizioni dettate dalla pianificazione regionale e di bacino per la tutela qualitativa e quantitativa della risorsa idrica in attuazione delle direttive comunitarie e nazionali in materia, con particolare riferimento alle norme generali che regolano l'utilizzo delle acque e lo smaltimento dei reflui e alle misure necessarie a garantire il raggiungimento degli obiettivi di stato dei corpi idrici superficiali e sotterranei alle diverse scadenze temporali.