

**ACCORDO URBANISTICO**  
**ai sensi dell'articolo 25 bis della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15**

**approvato con deliberazione della Giunta provinciale n. 1144 del 1 agosto 2019**

**approvato con deliberazione della Giunta comunale di Arco n. 93 del 1 agosto 2019**

**Oggetto: “Recupero e valorizzazione del compendio ‘Villa Angerer’”**

Tra le parti:

- **Provincia autonoma di Trento**, con sede in Trento, Piazza Dante n. 15, numero di codice fiscale 00337460224, Ente rappresentato dal Presidente pro tempore, autorizzato con deliberazione della Giunta provinciale n. 1144 del 1 agosto 2019 , di seguito indicata come “la Provincia”;
- **Comune di Arco**, con sede in Arco, p.zza 3 novembre, n. 3 numero di codice fiscale 00249830225, Ente rappresentato dal Sindaco pro tempore Alessandro Betta, autorizzato con deliberazione della Giunta comunale n. 93 del 1 agosto 2019, di seguito indicato come “il Comune”;

Premesso che:

- la Provincia è proprietaria dall'agosto del 1983, del compendio denominato “Villa Angerer”, conosciuto come ex Istituto Sanaclero, ubicato nel Comune di Arco fra le frazioni di Vigne e Chiarano e contraddistinto dalle pp.edd. 214/2, 214/3, 214/4, 574, 575, 576, 580, 830, 831 e dal parco-giardino contraddistinto dalle pp.ff. 1513, 1483, 1524, 1526, 1535/1, 1535/2, 1506/1, 1537, 1538/2, 1538/1, 3710/1, 1544, 1500, 1499, 1496, 1495, 1502, 3718/3, 1503/1, 1503/2, 1504, 1505, 1509/1, 1509/2, 1510, 1476/2, 1543, 1506/2, tutte in Comune Catastale Romarzollo;
- il complesso immobiliare, costituito dalla villa padronale, costruita nel 1870 dall'impreditore austriaco Giovanni Angerer, dall'ampliamento con funzione di sanatorio per chierici realizzato nel 1930, da due complessi chiesastici pertinenti al volume con vocazione sanatoriale e dal parco giardino cintato di circa 30 mila metri quadrati, da un punto di vista urbanistico, risulta attualmente inserito dal Piano regolatore generale (PRG) di Arco in zona del Centro Storico disciplinata, quanto alle categorie di intervento, dalle tavole da n. 145 a n. 152, 517 e 518 del centro storico ed in “*Aree per attrezzature pubbliche e di interesse generale*”, del tipo “*aree per Attrezzature di interesse comune*”, disciplinata, quanto alle destinazioni insediabili, dall'art. 31, delle Norme tecniche di attuazione del PRG;

- tutto il compendio è stato riconosciuto rivestire caratteri di interesse culturale di cui all'articolo 10 del d.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio con determinazione della cessata Soprintendenza per i beni architettonici n.1012 di data 6 dicembre 2004;
- dal 1970, anno di chiusura del sanatorio, il complesso immobiliare risulta chiuso e inutilizzato, e, mentre la parte del parco-giardino storico negli anni è stata oggetto di costante manutenzione che ne ha preservato, sostanzialmente l'aspetto e la morfologia storica, gli edifici non sono stati oggetto di manutenzione e versano in stato di degrado; tali condizioni si sono aggravate nell'ultimo periodo anche a causa di crolli avvenuti su parte delle coperture e richiederebbero un onerosissimo intervento manutentivo;
- il Comune di Arco, che pur non proprietario degli immobili ha sempre mostrato un notevole interesse al riutilizzo delle realtà nell'ottica del superiore interesse pubblico della valorizzazione e restituzione alla fruibilità collettiva dei volumi dismessi ubicati sul territorio e tramite l'approvazione di uno specifico ordine del giorno consiliare ha sollecitato la Provincia autonoma di Trento ad attivarsi per il recupero e la valorizzazione di villa Angerer-ex Istituto Sanaclero, di grande valore e significato storico paesaggistico ed economico anche, e soprattutto, per il territorio comunale;
- la Provincia ha, a sua volta, approvato la mozione n. 187 del 17 gennaio 2018, per impegnare la Giunta ad attivarsi, di concerto con gli enti territoriali competenti, per valutare la fattibilità di eventuali progetti imprenditoriali rivolti alla valorizzazione del bene in questione;
- recentemente, anche in considerazione dell'oramai notevole lasso di tempo trascorso dalla chiusura del sanatorio senza che gli enti pubblici interessati siano riusciti a concretizzare una fruizione alternativa degli edifici, la Provincia ed il Comune, nel convergente interesse pubblico della valorizzazione del compendio "Villa Angerer", hanno trovato un punto di intesa diretto a consentire che uno dei grandi volumi, da decenni dismessi, presenti sul territorio arcense venga riutilizzato per il tramite della conversione della destinazione urbanistica del medesimo in termini economicamente sostenibili ma compatibili e funzionali alla conservazione del pregio architettonico e storico del complesso storico nonché della parte di parco-giardino ospitante le essenze esotiche pregiate, anche facendo ricorso eventualmente a finanziatori privati in sinergia con la parte pubblica;
- tenuto conto dell'analisi del contesto economico della zona del Garda e delle caratteristiche storico-architettoniche del compendio "Villa Angerer" le Parti convengono che la trasformazione dell'area a fini ricettivi per la realizzazione di una struttura a tipologia alberghiera di alta qualità – con le caratteristiche della qualifica 5 stelle – possa assicurare la conservazione e valorizzazione del

bene culturale e insieme rispondere a una domanda di ricettività sempre più esigente e globalizzata in grado di attirare investimenti privati e determinare coerenti ricadute sul sistema territoriale. In un contesto di continua restrizione dei fondi e data l'onerosità dell'opera di recupero, la trasformazione della destinazione d'uso – seppure compatibile con i principi di conservazione dei valori storico-artistici del compendio – e il ricorso ad investimenti privati risultano necessari per il recupero complessivo del bene, il suo efficiente utilizzo e la restituzione alla collettività, sotto il profilo della conservazione e della fruizione, secondo le modalità definite nel presente accordo;

- al fine sopra specificato, le parti, impregiudicato il mantenimento del vincolo culturale imposto con la citata determinazione della Soprintendenza per i beni architettonici n. 1012, di data 25 novembre 2004 sull'area, hanno convenuto di attivare l'*iter* procedurale disciplinato dall'articolo 25 bis della legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15 "*Legge provinciale per il governo del territorio*" il quale, per assicurare celerità ai procedimenti relativi al recupero di beni immobili di proprietà della Provincia non utilizzati o al reperimento di risorse economiche mediante la valorizzazione dei detti beni, consente che la destinazione urbanistica delle aree possa essere modificata mediante un accordo urbanistico che essenzialmente prevede:

a) la stipulazione fra i rappresentati degli enti di un accordo preliminare avente ad oggetto la disciplina della destinazione urbanistica delle realtà;

b) la pubblicizzazione dell'avviso afferente la stipulazione dell'accordo preliminare e la messa in disponibilità del medesimo per 30 giorni per eventuali osservazioni nel pubblico interesse;

c) la stipulazione in via definitiva dell'accordo eventualmente modificato all'esito della valutazione delle osservazioni pervenute;

d) la ratifica, o il silenzio assenso, da parte del Consiglio comunale entro 90 giorni dalla data di sottoscrizione definitiva dell'accordo da parte del Sindaco; l'accordo ratificato ha effetto di adozione definitiva della variante urbanistica semplificata;

e) l'entrata in vigore dell'accordo dopo l'approvazione da parte della Giunta provinciale della variante urbanistica semplificata;

- per il tramite dell'accordo urbanistico di cui all'articolo 25 bis l.p. 15/2015, funzionalmente all'interesse connesso al recupero del compendio immobiliare come sopra descritto, vengono introdotte modifiche all'attuale disciplina urbanistica disposta dal piano regolatore generale sull'area, in termini, sia di destinazione urbanistica, sia di categorie di intervento assentibili su parte del compendio, con riconoscimento di nuova superficie utile realizzabile compatibilmente con il rispetto della disciplina relativa alla tutela dei beni culturali;

- il presente accordo è corredato, quale parte integrante e sostanziale, dall'elaborato di variante al PRG (**allegato 1**), contenente la relazione illustrativa, la norma speciale N.S. 17– art. 66 *bis* “*Norme Speciali*”, comma 18, l'estratto cartografico relativo al sistema insediativo, l'estratto cartografico relativo alle categorie di intervento sugli immobili, la nuova scheda del centro storico S.C. 145, Frazione Vigne, unica per tutto il compendio, contenente la nuova disciplina urbanistica del compendio “Villa Angerer”, sia in termini di destinazioni urbanistiche che di nuovo sviluppo edificatorio delle aree e degli immobili;
  - il presente accordo, se ratificato dal Consiglio comunale secondo la procedura prevista dall'articolo 25 bis della legge provinciale n. 15 del 2015, determina adozione definitiva della variante al PRG del Comune di Arco di cui all'allegato 1;
  - resta ferma, nella fase attuativa dell'accordo, l'applicazione del Codice dei beni culturali e del paesaggio e della disciplina normativa in materia di contratti e modalità di gestione del patrimonio pubblico, di scelta e affidamento ad eventuali contraenti terzi della gestione dell'immobile e/o della realizzazione di lavori,
- Tutto ciò premesso, si conviene quanto segue:

## **Articolo 1**

### **Oggetto dell'accordo**

Il presente accordo disciplina la nuova destinazione urbanistica del compendio immobiliare denominato “Villa Angerer” contraddistinto dalle pp.edd. 214/2, 214/3, 214/4, 574, 575, 576, 580, 830, 831 e dalle pp.ff. 1513, 1483, 1524, 1526, 1535/1, 1535/2, 1506/1, 1537, 1538/2, 1538/1, 3710/1, 1544, 1500, 1499, 1496, 1495, 1502, 3718/3, 1503/1, 1503/2, 1504, 1505, 1509/1, 1509/2, 1510, 1476/2, 1543, 1506/2 tutte in C.C. Romarzollo, di proprietà della Provincia autonoma di Trento, all'esito della valutazione concertata fra Provincia e Comune della scelta urbanistica più idonea e funzionale a contemperare, nel pubblico interesse, la necessità di recuperare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico dismesso, anche in sinergia con investitori privati, con quella di imprimere all'area una destinazione ed una potenzialità edificatorie, da un lato, rispondenti alle esigenze connesse alla vocazione turistica del territorio arcense, dall'altro, compatibili con l'imprescindibile esigenza di tutela dei valori storico-culturali dei luoghi.

## **Articolo 2**

### **Finalità dell'accordo e valutazione dell'interesse pubblico sotteso alla destinazione di zona**



Il presente accordo persegue l'interesse di tutelare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico creando le migliori condizioni per il recupero e la riqualificazione del compendio "Villa Angerer", di proprietà della Provincia, chiuso ed inutilizzato da decenni, oggi in stato e condizioni di forte degrado architettonico e strutturale. Considerate le dimensioni dei volumi e gli ingenti oneri finanziari che occorrono per garantire l'intervento di manutenzione dell'immobile ex sanatorio e soprattutto il restauro della villa storica, delle relative pertinenze e degli ex edifici religiosi, è diventata un'opzione oramai obbligata, il reperimento di finanziatori privati che, in sinergia con la parte pubblica, siano in grado di ripristinare la fruibilità e la gestione degli immobili. L'attuale destinazione per attrezzature di interesse comune del compendio, da un canto, non risulta funzionale ad alcun attuale bisogno né futura proiezione programmatica pubblica, dall'altro non consente l'intervento sull'area e sui grandi volumi dismessi attraverso modelli e tecniche di finanziamento in sinergia con investitori privati.

La valutazione, da un canto, della vocazione ed attitudine spiccatamente turistica, sia nazionale che internazionale connotante il territorio arcense e dell'alto Garda, dall'altro, dell'esigenza di dotare Arco di strutture ricettive di alto livello, quale una struttura alberghiera cinque stelle, migliorando qualitativamente l'offerta ricettiva alberghiera attuale e adeguandola all'elevata capacità di spesa del mercato turistico straniero in costante espansione, ha determinato la scelta di convertire l'attuale – inattuabile - destinazione pubblica del compendio "Villa Angerer" in destinazione ricettivo-alberghiera consentendo sull'area un incremento di superficie utile funzionale alla realizzazione di una struttura alberghiera di alto profilo qualitativo conforme agli *standards* minimi di legge. Tutte le nuove previsioni urbanistiche introdotte col presente accordo fanno salvi gli effetti del riconoscimento di interesse culturale del compendio, come stabilito con determinazione del Dirigente della allora Soprintendenza per i beni architettonici della Provincia n. 1012, di data 25 novembre 2004, al fine di garantire la valutazione, da parte dell'Autorità competente, della compatibilità di tutti gli interventi edilizi con il valore storico, culturale e architettonico degli immobili. Le categorie di intervento sugli edifici – essenzialmente – del "restauro" sono state riconfermate ad eccezione di quella del "risanamento conservativo" vigente sull'ex sanatorio, convertita in "ristrutturazione edilizia", in ragione dell'attuale stato di degrado in cui l'immobile versa a seguito del deterioramento causato dal tempo, con specifico vincolo di riqualificazione del fronte.

La nuova destinazione funzionale dell'area ed il nuovo potenziale sviluppo edificatorio ammesso sulla medesima, consentiranno di attivare procedimenti e strumenti di finanziamento privato degli interventi di recupero e valorizzazione architettonica del patrimonio immobiliare pubblico,

coniugando il prioritario interesse pubblico alla conservazione e valorizzazione degli immobili offesi dal tempo con quello di ripristinarne la fruibilità assecondando le attuali esigenze di sviluppo del mercato turistico locale, a quello infine di restituire il bene alla collettività mediante la definizione di modalità di fruizione pubblica del compendio storico e in particolare del parco-giardino.

### **Articolo 3**

#### **Nuova destinazione di zona, destinazioni funzionali e disciplina specifica**

La disciplina delle potenzialità edificatorie, delle destinazioni funzionali e delle categorie di intervento ammesse sugli edifici e sull'area del compendio "Villa Angerer", come modificata per il tramite della concordata procedura di variante semplificata al P.R.G., è dettata dalla norma speciale N.S. 17, Art. 66 *bis Norme speciali*, comma 18, dagli estratti cartografici, dalla scheda del centro storico S.C. 145 e dalla relazione illustrativa, tutti contenuti nell'elaborato di variante al PRG (**allegato 1**), parte integrante e sostanziale del presente accordo, i quali stabiliscono:

- che l'area interessata dalla disciplina della norma speciale N.S. 17 abbia destinazione "*Area per attrezzature ricettive e alberghiere*" ed ammetta gli insediamenti a carattere alberghiero, con le caratteristiche della classificazione 5 stelle, secondo la tipologia e la classifica di cui alla legge provinciale 15 maggio 2002, n. 7, con specifico indirizzo per la cura e il benessere della persona;
- che l'edificio p.ed. 575 (chiesa) rimanga assoggettato alla categoria di intervento del "restauro";
- che l'edificio p.ed. 214/3 (villa storica) rimanga assoggettato alla categoria di intervento del "restauro";
- che l'edificio p.ed. 214/4 (pertinenza villa storica) rimanga assoggettato alla categoria di intervento del "restauro";
- che l'edificio p.ed. 214/2 (chiesa) rimanga assoggettato alla categoria di intervento del "restauro";
- che l'edificio p.ed. 576 (chiesa) rimanga assoggettato alla categoria di intervento del "restauro";
- che l'edificio p.ed. 574 (ex sanatorio) sia assoggettato alla categoria di intervento della "ristrutturazione edilizia" nel rispetto dei limiti e delle condizioni stabilite nella N.S. 17, articolo 66 *bis Norme speciali*, comma 18;
- che l'edificio p.ed. 831 (magazzino-serra) rimanga assoggettato alla categoria di intervento del "risanamento conservativo";
- che l'edificio p.ed. 830 rimanga assoggettato alla categoria di intervento della "ristrutturazione edilizia";
- che l'edificio p.ed. 580 rimanga assoggettato alla categoria di intervento della demolizione;

- che il manufatto esistente sulla p.f. 1495 rimanga assoggettato alla categoria di intervento della demolizione;
- che il portale di accesso sulla p.f. 3716/3 rimanga assoggettato alla categoria di intervento del “risanamento conservativo”;
- che sull’edificio e sulla parte di parco interessati dalla categoria di intervento della “ristrutturazione edilizia”, come individuata nell’estratto cartografico allegato 2, sia realizzabile una nuova superficie utile netta pari a 4.300 metri quadrati, nel rispetto dei criteri e prescrizioni esplicitati nella sopra citata norma speciale;
- che gli interventi edilizi ammessi sono autorizzabili con permesso di costruire convenzionato funzionalmente alla definizione degli obblighi di realizzazione delle occorrente opere di urbanizzazione per l’accesso al compendio, con spese a totale carico del concessionario, comprensive anche di quelle relative all’acquisizione delle aree nonché alla definizione delle modalità per la fruizione pubblica del compendio storico e in particolare del parco-giardino.

La norma speciale - N.S. 17, articolo 66 bis Norme speciali, comma 18 – dettaglia gli interventi ammessi e ne specifica i limiti e le modalità di attuazione.

Il presente accordo e la nuova disciplina urbanistica stabilita per il compendio fanno salva quella afferente la tutela dei beni culturali e, pertanto, stante il mantenimento del vincolo di interesse culturale, tavolarmente iscritto sul compendio, tutti gli interventi urbanistico-edilizi ammessi dalla norma speciale N.S. 17 sono subordinati alle autorizzazioni e alle prescrizioni della Soprintendenza per i beni culturali.

#### **Articolo 4**

##### **Impegni specifici delle parti**

La Provincia si impegna a comunicare preventivamente al Comune di Arco le modalità di intervento sulle aree e sugli immobili, sia sul piano edilizio-urbanistico che della gestione dei medesimi.

Il Comune si impegna, per quanto di competenza, a collaborare in modo fattivo in funzione all’attuazione dei programmi di intervento dell’ente proprietario sul compendio immobiliare.

La Provincia si impegna, altresì, a comunicare tempestivamente eventuali atti di trasferimento della proprietà degli immobili oggetto del presente accordo e a farne accettare termini e condizioni agli aventi causa e a comunicare gli atti di trasferimento al Comune di Arco.

#### **Articolo 5**

##### **Entrata in vigore dell’accordo**

Le parti danno atto che il presente accordo verrà sottoscritto, dapprima in via preliminare e successivamente, all'esito della valutazione delle osservazioni che perverranno nei trenta giorni successivi alla pubblicazione del relativo avviso, in via definitiva.

Il Consiglio comunale, nel termine perentorio di novanta giorni successivi alla sottoscrizione definitiva dell'accordo, ratifica l'adesione del Sindaco all'accordo urbanistico. L'accordo si intende ratificato e ha effetto di adozione definitiva della variante urbanistica semplificata se il consiglio comunale non si esprime negativamente con propria deliberazione entro novanta giorni dalla data di sottoscrizione definitiva da parte del Sindaco.

Il presente accordo, il cui contenuto costituisce variante urbanistica, produrrà effetti a decorrere dalla data di approvazione da parte della Giunta provinciale della variante semplificata

## **Articolo 6**

### **Richiami normativi**

Per quanto non espressamente previsto nel presente schema di Accordo, trovano applicazione le disposizioni di cui all'ordinamento urbanistico nel suo complesso, il Codice dei beni culturali e del paesaggio, i principi della legge provinciale sul procedimento amministrativo n. 23 del 1992 applicabili in materia, nonché, in quanto applicabili, le norme del codice civile in materia di obbligazioni.

Letto, confermato e sottoscritto,

Trento, addì.....Il Presidente della Provincia

Il Sindaco del Comune di Arco

Alessandro Betta

**articolo 25 bis, l.p. n. 15, 4 agosto 2015**

**Accordo ai fini del recupero e valorizzazione del compendio “Villa Angerer”**

(allegato parte integrante e sostanziale della deliberazione della Giunta provinciale n. del 01 agosto 2019)

## **Allegato 1**

### **Variante al piano regolatore generale “Villa Angerer”**

- **Relazione illustrativa**
- **Norma speciale N.S. 17 (estratto Art. 66 bis, comma 18 norme di attuazione del PRG)**
- **Documentazione fotografica**
- **Estratti cartografici**
- **Scheda del centro storico S.C. 145**

## Relazione illustrativa

### **Note storiche del complesso, dall'insediamento della Villa Angerer nella seconda metà del XIX secolo alla realizzazione del Sanatorio "Istituto Sanaclero" negli anni Trenta del XX secolo**

L'Alto Garda, prima riservato alla frequentazione dei viaggiatori del Grand Tour che ne ricercavano i pittoreschi contrasti paesaggistici, grazie alle condizioni climatiche e naturalistiche è interessato dal XIX secolo dal complessivo fenomeno di conversione turistica dei territori al confine dell'Impero austro-ungarico. Ancora lontana dai flussi di massa, l'ospitalità era rivolta ad una borghesia austriaca e germanica alla ricerca del benessere e di nuove esperienze. Arco, che non gode direttamente della vista del lago, analogamente ad altri luoghi della *Luftkur*, si amplia a luogo di soggiorno invernale per la dolcezza del clima, che raramente scende sotto lo zero termico e arricchisce l'atmosfera di salubrità e amenità con l'importazione di essenze esotiche dall'indubbio effetto scenografico. L'arrivo ad Arco nel 1872 dell'arciduca Alberto d'Asburgo-Teschén costituì un ulteriore impulso al fiorire del luogo di cura. L'arciduca, cugino dell'imperatore Francesco Giuseppe, fece costruire una residenza invernale con un enorme parco; la villa avrebbe ricevuto nel tempo ospiti illustri, tra cui nel 1911 Carlo d'Asburgo, futuro imperatore, con la moglie Zita di Borbone Parma in viaggio di nozze, e l'ultimo re di Napoli, Francesco II di Borbone.

In questo quadro l'espansione urbana di Arco fuori dalla cortina storica si caratterizza con l'insediamento per "ville con giardino" e l'adeguamento al moderno comfort sui modelli delle grandi città e dei maggiori centri di cura europei per l'agio di ospiti esigenti. Nel nuovo disegno urbano, più o meno pianificato, che s'impone sui tracciati di viali e sui nuovi poli costituiti dalla stazione ferroviaria, dei parchi urbani e delle strutture pubbliche, si inserisce il *Kurcasino* costruito a partire dal 1885, dotato di bagni dove si attuavano le cure dettagliatamente descritte nelle guide in lingua tedesca. Nei dintorni sorgono le residenze, corredate da lussureggianti giardini, la cui committenza privata si concede a diversi stili ed eclettismi; neogotico veneziano, neomoresco, moderati classicismi, neorinascimento adeguato alla tipologia domestica, soluzioni ispirate al cottage con bow-windows, altre di riferimento nordico, liberty. La nuova prassi urbanistica fa leva sull'effetto di trascinarsi delle grandi iniziative pubbliche o nobiliari e sulla capacità di una borghesia urbana in ascesa che si fa artefice dell'esigenza di abbellimento dei luoghi. Le ville con giardino per i soggiorni più stabili sorgono spontaneamente lungo una delle antiche direttrici verso le campagne e gli abitati di Chiarano e Vigne, ambito privilegiato, protetto dai venti settentrionali dalle colline coltivate a oliveto.

All'apice di questa direttrice di espansione, in località Olivè, fra le frazioni di Vigne e Chiarano, viene ad insediarsi la maestosa villa Angerer, con parco di quasi tre ettari interamente racchiuso da una cinta muraria disposta sul versante collinare, in analogia alle suggestioni del vicino rudere del castello di Arco. L'insediamento fu costruito a partire dal 1873 su iniziativa del facoltoso imprenditore austriaco Giovanni Angerer, originario di Schwaz. La villa imperiale e il complesso Angerer costituirono gli episodi più rappresentativi dello sviluppo urbanistico del *Kurort*, proprio in virtù del particolare carattere dell'insediamento e della vastità e ricchezza botanica dei sontuosi giardini annessi.

L'originario complesso era costituito dalla Villa eretta nel parco e da alcune pertinenze. I corpi edificiali erano in parte disposti a definire una corte interna addossata alla collina, in parte disposti lungo le linee di pendenza del versante, tra i quali due serre di cui rimane solo documentazione fotografica. A queste, in posizione più avanzata, era anteposta una serra minore con colonnato e copertura, tuttora esistente; come presso la villa arciducale le serre costituivano corredo della villa e del giardino per le collezioni esotiche e gli agrumi, funzionali alla coltivazione delle piante destinate ad implementare l'immenso parco strutturato con rare essenze di provenienza internazionale. L'impianto del giardino è incardinato alla Villa, cui si ascende tramite una scalea monumentale dal parterre formalizzato, spartito da vialetti pavimentati con ghiaino e decorato da una fontana. Al parterre si affiancano i composti informali con le piante ad alto fusto, cedri magnolie e conifere di varia specie, gruppi di bambù, camelie ed esemplari subtropicali come la canfora, disposti secondo una gerarchia di ambiti tematici, tra i percorsi sinuosi bordati da siepi di bosso.

La Villa costituisce un corpo isolato di quattro livelli più un sottotetto, rialzato su un podio collegato al parterre da una scalinata monumentale di fattura neoclassica a doppia rampa impostata simmetricamente sull'asse visuale d'ingresso. Lateralmente una rampa su contrafforti in pietra costituiva l'accesso carrabile. La facciata principale è arricchita da un doppio ordine basamentale bugnato, a grossi conci rustici a piano terra, più semplice e complanare al primo piano; un porticato

tetrastilo sostiene la terrazza del piano nobile impostata con tronchi di colonna e ringhiera in ferro battuto. Al secondo livello si imposta un balcone lapideo sostenuto da quattro mensole con la medesima tipologia di parapetto in ferro battuto; tutta la facciata è scandita dai ritmi delle cinque aperture per piano. Il sotto gronda è impreziosito da un cornicione sostenuto da finte mensole neoclassiche che definiscono gli spazi tra le finestre del piano sottotetto. Sul retro la villa si organizza attorno ad un cortile chiuso nel fronte nord dal muro di sostegno del parco a monte ma al cui interno, denotati da un portale lapideo inscritto in un arcone ribassato, si aprono dei locali interrati di servizio. La facciata nord è arricchita, sopra il portone d'ingresso da una loggia di gusto nordico a doppio ordine con timpano mistilineo e fregio; il blocco ascensore è uno degli interventi attribuibili alle fasi di adattamento dell'edificio agli scopi ospedalieri. All'interno il piano nobile conserva gli infissi e le *boiserie* originali, pur se parzialmente degradati; gli ambienti sono arricchiti da stucchi monocromi, in parte compromessi, di gusto neoclassico a decorazione fitomorfa e clipei che risentono dell'influenza liberty.

Già agli inizi del XX secolo, ad Arco si era evidenziato il problema della separazione tra i luoghi di cura (intesa come villeggiatura) e quelli per la terapia antitubercolare, cui era confacente la mitezza del clima. Con l'annessione all'Italia, l'Alto Garda non è più la riviera meridionale dell'impero austro-ungarico e gli alberghi e le ville vengono trasformati in ospedali. Arco viene quasi totalmente assorbita dalla funzione di città-sanatorio, decretando la fine del mito del *Kurort*.

Anche villa Angerer segue questo destino. Alla morte di Giovanni Angerer, la villa passò al figlio Augusto e da questi alla figlia Hilda. Nel 1935 il complesso fu venduto all'istituto Fides che lo destinò alla cura delle patologie polmonari dei sacerdoti e dei chierici. Nel 1936 ad ovest della villa fu affiancato l'imponente Sanatorio, da cui la nuova denominazione di "Sanaclero". Il complesso sanatoriale novecentesco si articola lungo il lato ovest della villa. Il prospetto è connotato dai tre ordini di verande disposte su un podio organizzato a due livelli dove erano collocati gli ambulatori e i servizi, Si tratta di un imponente edificio a sviluppo longitudinale impostato lungo un corridoio a servizio delle stanze aperte verso sud da verande con balaustre dove venivano trasportati i malati nelle ore diurne. Il sanatorio, tipologicamente attinente alle strutture di cura della tubercolosi che si sviluppano ad Arco dopo gli anni Venti del XX secolo, presenta uno stato conservativo complessivamente originario, significativamente degradato dal disuso e dal tempo.

Il complesso viene corredato da una cappella maggiore sulla testata occidentale che si aggiunge al piccolo oratorio affiancato alla casa colonica, poi casa delle suore, ad oriente.

Il parco è organizzato sull'asse della villa e tripartito con un campo centrale a parterre affiancato da composti di matrice paesaggistica che si adattano gradualmente al versante della collina. Il composto centrale era organizzato secondo i criteri caratteristici del giardino all'italiana, qui con declinazione barocca. Come rilevabile dalle planimetrie e fotografie di inizio secolo, risultava disegnato tramite vialetti e aiuole che definivano forme geometriche e volute attorno alla fontana zampillante, apprezzabili dal poggio raggiungibile tramite la scala monumentale balaustrata in pietra bianca. La facciata della Villa assumeva risalto nel cono prospettico definito dai comparti laterali con piante ad alto fusto e filari di palme cinesi.

La mancanza di manutenzione dei vialetti ha comportato oggi la naturalizzazione del giardino ma l'organizzazione e il disegno originario risultano evidenti dagli avvallamenti del terreno attorno alla fontana. Sul lato orientale si apre un'ampia radura a prato affiancata, mentre il parco si articola sulla collina attraverso terrazzamenti e balconate belvedere servite da percorsi e scalette. Sul lato ad occidente il giardino è strutturato con un percorso gradonato affiancato alle cinte e sottolineato da maestosi filari di cipressi. L'area retrostante il complesso è organizzata a gradoni coltivati ad ulivi fino alla cinta che fiancheggia via del Consiglio, la stradina pedemontana che serve l'olivaia di Arco tra gli abitati di Vigne e Chiarano.

Del parco fanno menzione numerose guide tra Ottocento e Novecento, sia per le ragguardevoli dimensioni, sia per la quantità e varietà delle essenze pregiate. La ricerca dell'esotismo informa la sua composizione fin dall'origine. Lo arricchivano ben otto diverse qualità di palme e un'estesa giungla di bambù, alta una decina di metri, che doveva rappresentare un singolare spettacolo.

La storia recente di Villa Angerer, che non è più utilizzata dal 1970, anno di chiusura del sanatorio, ha visto un progressivo aggravamento dello stato conservativo degli immobili, in particolare del comparto sanatoriale, della chiesa e degli annessi rustici. Nelle recenti stagioni estive, oltre al tracollo di alcuni esemplari secolari del parco, si è assistito ad un estremo ridimensionamento delle siepi che bordavano i percorsi a causa di ripetuti attacchi del lepidottero denominato "piralide dei bossi".



Il complesso, allora identificato sulle pp.ed. 574, 575, 21412, 21413, 21414, 576, 831, 830, 580 e pp.ff. 1476/2, 1483, 1502, 1504, 1505, 150911, 150912, 1510, 1513, 1524, 1528, 1535/1, 1535/2, 1506/1, 1537, 1538/1, 1538/2, 3718/3, 3710/1, 1496, 1495, 1499, 1500, 1503/1, 1503/2, 1506/2, 1543, 1544 C.C. Romarzollo, è stato riconosciuto rivestire interesse culturale con determinazione del Dirigente della Soprintendenza per i beni architettonici n. 1012 di data 25 novembre 2004 ai sensi dell'articolo 10 del decreto Legislativo n. 42, 22 gennaio 2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio. Il vincolo è tavolarmente trascritto.

### **Stato dell'immobile**

Il complesso di Villa Angerer ad Arco è attualmente di proprietà della Provincia di Trento. Chiuso definitivamente nel 1970, l'edificio era adibito sin dagli anni Trenta a casa di cura per sacerdoti malati di tubercolosi. Attualmente il complesso si trova in stato di abbandono e degrado e recentemente è stato oggetto di atti di vandalismo.

Dagli anni Settanta il compendio risulta inutilizzato e nel 1994 è stato rimosso il vincolo di destinazione sanitaria, a seguito della revoca della concessione d'uso al Comprensorio Alto Garda per scopi socio-sanitari, a fronte degli interventi necessari per la manutenzione e la conservazione del bene e dell'impossibilità del Comprensorio di provvedervi. Da allora sono stati considerati possibili riutilizzi del compendio – tra questi l'ipotesi di un centro per attività di formazione del personale docente e ausiliario della scuola, mai concretizzatasi -, rinviando però ogni valutazione in ragione delle esigenze conservative dell'immobile, delle rilevanti risorse finanziarie necessarie e della coerenza delle eventuali funzioni con la programmazione pubblica.

Mentre la parte del parco-giardino storico negli anni è stata oggetto per quanto possibile di manutenzione da parte delle strutture della Provincia, anche al fine di aperture in giornate specifiche e di visite guidate, data la dimensione del compendio e l'onerosità degli interventi gli edifici non sono stati oggetto di costanti e accurati lavori e versano in stato di degrado; tali condizioni si sono aggravate nell'ultimo periodo anche a causa di crolli avvenuti su parte delle coperture, su cui si è disposto l'intervento provvisorio di riparazione.

### **Potenzialità per ambito turistico**

Una possibile soluzione per il recupero dell'area, troppo oneroso per i fondi pubblici, è favorire l'attrazione di investimenti privati attraverso strumenti di pianificazione urbanistica volti a creare condizioni favorevoli di impiego, pur preservando le peculiarità della struttura, in coerenza con le dinamiche del contesto territoriale di riferimento, dei flussi turistici e della vocazione ricettiva, orientata al benessere, che storicamente contraddistingue il territorio di Arco.

### **Territorio**

L'area dell'Alto Garda presenta una forte vocazione al turismo nazionale ed internazionale. Fin dai secoli scorsi, la zona è una rinomata meta di villeggiatura.

L'ambito dell'Alto Garda beneficia della presenza da un lato di numerosi attrattori naturali (il lago in primis e la cornice delle Alpi) e storico-culturali (ville in stile liberty, palazzi rinascimentali, manieri, borghi e castelli medievali), dall'altro di un clima temperato anche in inverno e di un paesaggio mediterraneo. Queste caratteristiche rendono il territorio un ambiente unico nel suo genere all'interno dell'offerta turistica trentina e influenzano le principali motivazioni di vacanza dei turisti dell'ambito.

I visitatori dichiarano di scegliere l'Alto Garda per la ricerca di relax e benessere, la varietà delle proposte sportive presenti (quali ad esempio windsurf, vela, pesca, sub, arrampicata, bicicletta, trekking, deltaplano, parapendio) l'enogastronomia, la cultura e gli eventi (tra i quali anche congressi e fiere di livello nazionale ed internazionale). Le svariate proposte attrattive consentono all'ambito di differenziarsi anche per una lunga stagionalità turistica.

I principali centri dell'area sono Riva del Garda e Arco. In particolare, Arco fu eletta "clinica naturale" (*Kurort*) dall'arciduca asburgico Alberto alla fine dell'Ottocento, guadagnando notorietà in tutto l'Impero Austro-Ungarico e nel Regno d'Italia. Sorsero così numerosi sanatori per la tubercolosi e, dagli anni Trenta fino agli anni Settanta del Novecento, Arco divenne un centro sanatoriale di rilevanza nazionale per il trattamento delle malattie polmonari. Nei decenni successivi, Arco ha gradualmente diversificato la propria offerta turistica sul segmento della vacanza attiva e degli sport outdoor.



## **Turismo: flussi turistici, strutture ricettive standard dimensionali teorici di benchmark**

L'ambito dell'Alto Garda è una delle mete più rinomate del Trentino: nel 2018 ha accolto il 19% degli arrivi e il 17% delle presenze in Provincia. In valore assoluto, si tratta di più di 800 mila arrivi e di più di 3 milioni di presenze.

Gli arrivi e le presenze in questo ambito presentano un trend in crescita. Negli ultimi vent'anni (1999-2018) il numero degli arrivi è aumentato del 69% e quello delle presenze del 52%, dato rilevante considerata la crescita più contenuta delle presenze nel territorio trentino (+38%).

In particolare, il comune di Arco ha conosciuto un incremento delle presenze del 55% dal 1999, rispetto ad una crescita del 49% della vicina Riva del Garda. In numero assoluto, nel 2018, si tratta di oltre 700 mila presenze a fronte di circa 180 mila arrivi.

Questo dato viene confermato dalla permanenza media nel 2018 che nel comune di Arco è pari a 4,4 giorni, superiore a quella del Trentino pari a 3,9 giorni. È interessante notare come negli ultimi vent'anni questo dato si sia mantenuto pressochè inalterato ad Arco, in controtendenza al trend generale sia del Trentino che di Riva del Garda: a fronte di un calo della permanenza media di 0,2 giorni (-4%) ad Arco, si assiste invece ad una diminuzione di 0,8 giorni (- 17%) a Riva del Garda e di 1,1 giorni (- 22%) in Trentino.

La domanda di turismo dell'Alto Garda proviene principalmente dall'estero (il 75% del totale delle presenze alberghiere nel 2017). Il principale mercato straniero è rappresentato dalla Germania (oltre il 45% delle presenze alberghiere nel 2017), segmento caratterizzato da un'elevata capacità di spesa. Gli altri due mercati stranieri, in ordine di rilevanza, sono il Regno Unito (circa il 9% delle presenze alberghiere nel 2017) e l'Austria (circa il 6 % delle presenze alberghiere nel 2017).

L'offerta ricettiva alberghiera, negli ultimi dieci anni, ha conosciuto un trend di miglioramento a livello provinciale. Questa tendenza è testimoniata da un graduale aumento delle strutture alberghiere di categorie elevate (dalle 3 stelle superior), attraverso investimenti mirati a migliorare qualitativamente le strutture ricettive, sia a livello architettonico, sia a livello di servizi offerti nell'ottica di proporre ai turisti un'esperienza di vacanza. Tuttavia, l'offerta ricettiva alberghiera di Arco non si è allineata a sufficienza a questo trend: nell'ultimo decennio all'incirca solo il 10% degli alberghi ha eseguito lavori di miglioria. Inoltre l'offerta si concentra nella categoria dei 3 stelle (12 strutture) e soltanto 3 strutture si collocano in classifiche superiori.

### Mercati di riferimento e competitors

Analizzando l'evoluzione del mercato turistico va poi evidenziato come le strutture ricettive di lusso:

- rappresentino un mercato florido con presenza di tassi di crescita superiori al resto del settore turistico;
- in Trentino sia un ambito che deve ancora appieno sviluppare la propria offerta e capacità ricettiva.

Con riferimento al primo aspetto un'analisi condotta negli anni recenti dall'Oxford Economics Group per Amadeus (fornitore di prodotti e servizi per agenzie di viaggio) evidenzia come nei prossimi anni (il riferimento è ai prossimi 10 anni) il luxury travel crescerà del 6,2%, contro il 4,8% del resto del settore dei viaggi. L'analisi evidenzia che anche in Italia il turismo del segmento lusso è in crescita: negli ultimi anni il giro d'affari annuo stimato è attorno ai 7,3 miliardi, in aumento del 7% rispetto alle performance degli anni precedenti. In Italia questo mercato dei viaggiatori con alte possibilità economiche cresce ad un ritmo più sostenuto rispetto all'intero settore turistico. Scelgono l'Italia per viaggi di lusso principalmente turisti americani, inglesi, brasiliani e russi. Nell'Alto Garda questa analisi è poi fortemente caratterizzata dal turismo tedesco.

I mesi caratterizzati dal maggior numero di prenotazioni da parte di tali viaggiatori sono maggio, luglio, agosto e settembre, dato che mostra come questo target di visitatori viaggi anche fuori dai periodi di massimo picco e abbia una stagionalità più ampia rispetto al turismo di fascia media.

Con riferimento alla situazione in provincia di Trento, allo stato attuale (al netto della prossima apertura di un nuovo resort a Pinzolo) la "distribuzione percentuale dei letti negli esercizi alberghieri per categoria e comunità di valle (dato ISPAT – PAT – Annuario statistico), evidenzia come nella Comunità Alto Garda e Ledro la percentuale di strutture di lusso (categoria 5 stelle) sia solo dello 0,7%.

Allargando lo sguardo all'intera area del Garda (considerando anche i versanti lombardo e veneto), si registra un aumento di questo tipo di turismo, testimoniato da un'espansione del comparto ricettivo verso un'offerta turistica alberghiera nelle categorie di classifica più elevate. Negli ultimi dieci anni, si

sono infatti consolidate le strutture alberghiere a 4 e a 5 stelle. In generale, il Garda, come già era avvenuto in passato, sta indirizzando una parte della propria offerta verso un segmento di mercato internazionale con una chiara connotazione di lusso. Si tratta di un target di persone alla ricerca di strutture altamente sofisticate, qualità enogastronomica, bellezze paesaggistiche uniche, accesso a consumi ed esperienze di benessere psicofisico di prima fascia.

Al fine di incrementare il livello di competitività dell'area, è quindi evidente sapere accogliere una domanda sempre più esigente e globalizzata.

#### Standard dimensionali teorici di benchmark

Sulla base di una verifica di posizionamento di strutture di alto livello in contesto simile alla località di Arco e con una finalità che, in via di massima, riprenda la potenzialità turistica di Arco verso l'alta ricettività in ambiente particolarmente favorevole, salubre e temperato si rileva quanto segue.

Rispetto ad alcuni dati ripresi su un "benchmark" di strutture tutte 5 stelle del contesto del Garda e delle Dolomiti, si può notare che:

- il numero minimo riscontrato di camere è di 39, ma si può considerare 50 la soglia minima per il numero di stanze;
- la dimensione delle stanze varia da una superficie minima di 20 mq a una dimensione media di 60/70 mq;
- si considera che la superficie per spazi comuni e servizi vari è in rapporto 1:1 con la superficie destinata a camere, mentre quella destinata a servizi "spa & benessere" è mediamente in rapporto 1:2 con la medesima superficie destinata a camere.

Rispetto a questi dati si può ricavare un riferimento per quanto riguarda quindi la zona camere e per la zona wellness per la pianificazione di una dimensione minima da assegnare a un hotel 5 stelle; in questi termini la dimensione volumetrica verrebbe ad ammontare a circa 30.000 mc con una superficie totale della struttura alberghiera che varia tra 9.000 mq e 10.000 mq al netto degli spazi esterni e per parcheggio.

#### **Conclusioni e strumenti**

Analizzando il contesto economico, si rileva che la zona del Garda, come già era avvenuto in passato, sta indirizzando una parte della propria offerta verso un segmento di mercato internazionale con una chiara connotazione per la ricettività di alta qualità.

L'intervento su un complesso quale Villa Angerer, in stato di degrado, rappresenta in questo senso una opportunità, per assicurare la conservazione dei valori storico-artistici del compendio e insieme incrementare il livello di competitività dell'area, accogliendo una domanda di ricettività sempre più esigente e globalizzata. In un contesto peraltro di continua restrizione dei fondi pubblici e data l'onerosità dell'opera di recupero, risulta necessario attirare investimenti privati per un intervento che da una parte consenta il coerente utilizzo del bene e la sua restituzione, sotto il profilo della conservazione e della fruizione, alla collettività, dall'altro risponda a uno sviluppo economico necessariamente attento alle ricadute territoriali.

In particolare, la conversione dell'area in una struttura alberghiera di categoria elevata andrebbe a colmare la carenza nell'offerta ricettiva attuale del Comune, che genererebbe un potenziale indotto socio-economico significativo sul territorio. Villa Angerer può vantare di per sé una forte originalità rispetto al contesto: la natura stessa del complesso a livello architettonico e storico consentirebbe di ampliare e completare l'offerta attrattiva dell'Alto Garda, incentivandone la stagionalizzazione.

La disciplina di cui all'articolo 25 bis della legge provinciale per il governo territorio n. 15 del 2015 fornisce lo strumento per la condivisione tra Provincia e Comune circa la destinazione d'uso dell'area del compendio, al fine di attivare le necessarie procedure urbanistiche per il recupero del complesso storico mediante l'insediamento di funzioni ricettive, particolarmente significative per la storia, la vocazione di Arco quale centro termale, e in generale per l'economia territoriale.

## **Estratto dell'articolo 66 bis Norme speciali delle norme del PRG**

### **comma 18, Norma speciale N.S. 17 “Villa Angerer”**

- 1) La presente norma speciale fa riferimento e disciplina la destinazione d'uso, gli interventi ammessi e gli indici edificatori dell'area, ubicata nel centro storico, sulla quale è presente il compendio immobiliare denominato “Villa Angerer”.  
Tutto il compendio è riconosciuto di interesse culturale ai sensi dell'articolo 10 del d.lgs. n. 42 del 2004 (codice identificativo 006.0109).
- 2) La destinazione del compendio è “Aree per attrezzature ricettive e alberghiere”, per la realizzazione di una struttura alberghiera, di cui all'articolo 5 della l.p. n. 7/2002, con qualifica 5 stelle, indirizzata alla cura e al benessere della persona. Sono ammesse le strutture per lo svago e il tempo libero complementari alle strutture alberghiere nonché gli alloggi e le camere per il gestore e per il personale, nel rispetto delle disposizioni provinciali in materia.
- 3) Gli interventi edificatori consentiti sull'area sono subordinati alla predisposizione di un progetto unitario di recupero e valorizzazione del compendio, da assentirsi tramite permesso di costruire convenzionato, nel rispetto delle condizioni e delle specificazioni di cui ai commi seguenti:
  - sugli immobili esistenti e sull'area di pertinenza sono ammesse le categorie di intervento definite rispettivamente dalla scheda con riferimento a ciascun immobile e dalla cartografia;
  - sulla parte di area verde di pertinenza (RP3) degli immobili contrassegnata dalla categoria di intervento R3-ristrutturazione- è ammessa la realizzazione di una nuova superficie utile netta sino ad un massimo di 4.300 metri quadrati.
- 4) L'edificio corrispondente all'ex sanatorio è assoggettato a “ristrutturazione edilizia” con vincolo di “fronte da riqualificare unitariamente” ai sensi dell'articolo 11, comma 5.2 delle norme del PRG. E' ammesso il recupero del piano sottotetto nel limite di cui all'articolo 105 della l.p. n. 15/2015 o è ammessa la sopraelevazione, una tantum, sul sedime esistente, per la realizzazione di un piano mansardato, fino al raggiungimento dell'altezza perimetrale interna di metri 2,20, misurata dall'estradosso del solaio del sottotetto esistente all'intradosso del tavolato o del solaio di copertura senza tenere conto degli elementi strutturali emergenti.
- 5) Nel compendio è prevista, mediante ampliamento dell'edificio ex sanatorio o nuova costruzione, la realizzazione di 4300 metri quadrati di superficie utile netta ulteriore rispetto a quella esistente. A tal fine,
  - in corrispondenza dell'edificio ex sanatorio è ammessa, in alternativa al recupero del piano sottotetto, la sopraelevazione di un piano nel limite complessivo di nuova SUN prevista sull'area. E' inoltre ammesso l'ampliamento laterale, da sviluppare sul prospetto nord dell'edificio, sempre nel limite complessivo di nuova SUN prevista sull'area. Nel caso il progetto unitario preveda, per ragioni di inserimento morfologico e compositivo, un ampliamento superiore al 20 per cento della SUN esistente sull'edificio è ammesso l'intervento di nuova costruzione nel rispetto del vincolo di tutela del fronte;
  - nel limite complessivo di nuova SUN prevista sull'area, in corrispondenza dell'area RP3 è ammessa nuova costruzione, per la realizzazione di un nuovo edificio e dei corpi edilizi di collegamento tra detto nuovo edificio e l'ex sanatorio. L'altezza massima della nuova costruzione è pari all'altezza dell'edificio ex sanatorio come da stato attuale.  
Nell'area RP3 è ammessa la realizzazione in interrato del garage pertinenziale delle attività previste nel compendio, subordinatamente al ripristino a giardino dell'area in superficie.
- 6) L'incremento di superficie determinato dagli incentivi per l'edilizia sostenibile è aggiuntivo rispetto alla superficie ammessa. Detto incremento non può derogare ai limiti di altezza fissati dalle presenti disposizioni.
- 7) In materia di distanze tra le costruzioni, tra i corpi di fabbrica del medesimo edificio e tra gli edifici del compendio, qualora collegati da un corpo di fabbrica, rimane fermo il rispetto del Codice civile.
- 8) Ferma restando la valutazione degli organi competenti in materia di beni culturali l'impostazione del progetto unitario deve rispondere motivatamente ai seguenti criteri:

- la localizzazione del nuovo edificio previsto nell'area RP3 deve perseguire la salvaguardia delle emergenze morfologiche ed evitare saldature con il vicino abitato di Chiarano;
- la quota di imposta del nuovo edificio nell'area RP3 deve assicurare il rispetto del profilo superiore dell'ex sanatorio come da stato attuale;
- la quota del parcheggio interrato nell'area RP3 deve assicurare il ripristino a verde della superficie e la sua piantumazione in modo congruo rispetto all'assetto del parco.

- 9) Rimangono ferme le disposizioni del d.lgs. n. 42/2004 "Codice dei Beni culturali e del paesaggio". Il rilascio di ogni titolo abilitativo, funzionalmente alla realizzazione degli interventi e degli ampliamenti edificatori ammessi dalla presente nonna, è condizionato all'assenso della Soprintendenza per i beni culturali al fine del rispetto del vincolo diretto riconosciuto sul compendio.

Nell'ambito della "ristrutturazione edilizia" dell'edificio ex sanatorio gli interventi di demolizione e ricostruzione sono subordinati alla rilevazione dell'impianto strutturale, con l'indicazione delle murature portanti tradizionali con particolare riferimento alle parti di connessione con gli edifici assoggettati a "restauro" e agli elementi di pregio da conservare. La demolizione delle murature portanti tradizionali richiede la definizione delle opere provvisorie o definitive per la tutela e conservazione degli edifici assoggettati a "restauro" e degli elementi di pregio e la relativa messa in sicurezza in fase di intervento.

Il fronte sud, soggetto al vincolo di "fronte da riqualificare unitariamente", può essere oggetto, di interventi di demolizione e ricostruzione, se motivato dall'approfondimento rispetto alle criticità strutturali e subordinatamente all'autorizzazione preliminare della competente Soprintendenza; ferma restando l'autorizzazione della Soprintendenza la ricostruzione deve rispettare allineamenti, tipologia ed elementi compositivi esistenti.

- 10) Gli interventi edilizi ammessi sono autorizzabili con permesso di costruire convenzionato funzionalmente alla definizione degli obblighi di realizzazione delle occorrenti opere di urbanizzazione per l'accesso al compendio, con spese a totale carico del concessionario, comprensive anche di quelle relative all'acquisizione delle aree nonché alla definizione delle modalità per la fruizione pubblica del compendio storico e in particolare del parco-giardino.







# ARCO. VILLA E PARCO ANGERER - SANACLERO



Comitato provinciale per i beni culturali  
15 novembre 2018

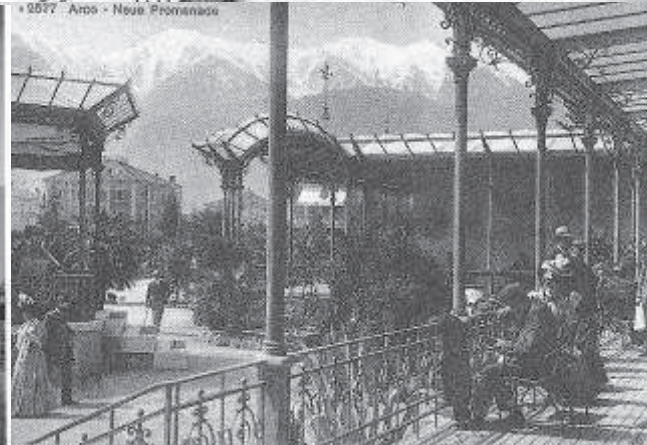




# INQUADRAMENTO DEL CONTESTO



La Villa Veneta prima della demolizione (collezione Ioppi)





# INQUADRAMENTO DEL CONTESTO



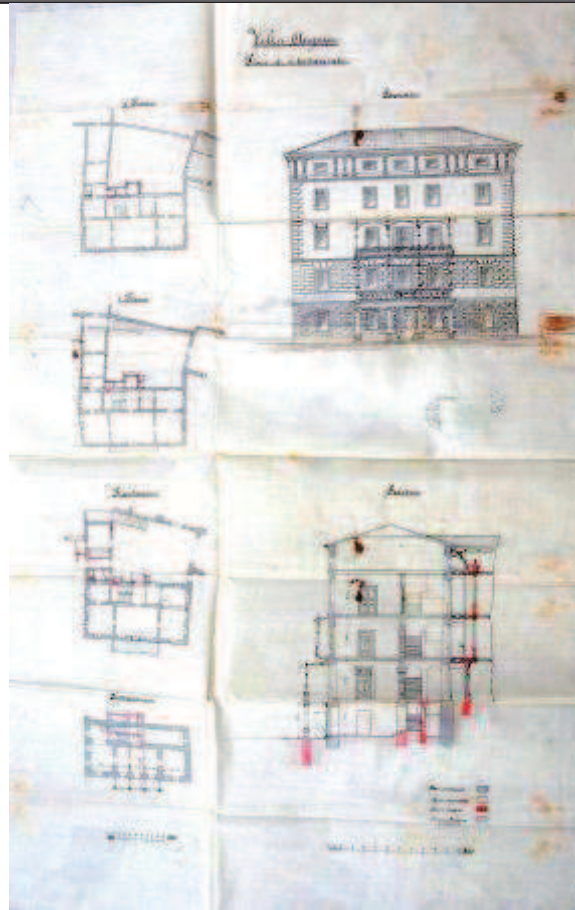
Fig. 29: Cocco del Cile, Magnolie sempreverdi e Villa Angerer a Chiarano.



Particolare del Parco



# INQUADRAMENTO DEL CONTESTO





# INQUADRAMENTO DEL CONTESTO



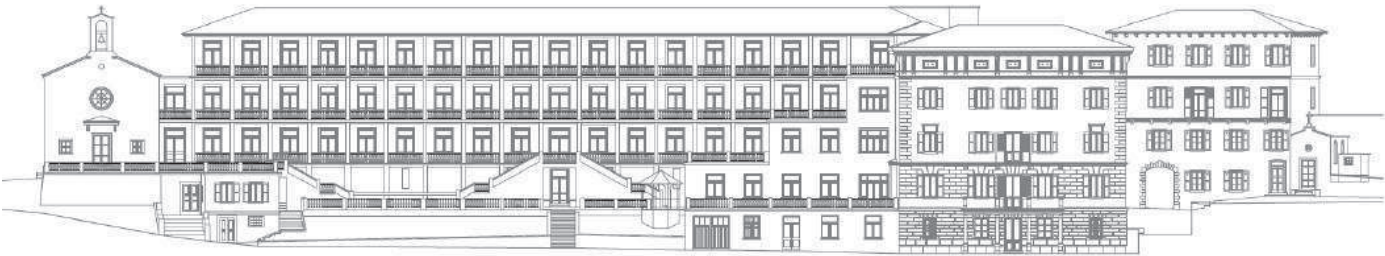


# INQUADRAMENTO DEL CONTESTO





# INQUADRAMENTO DEL CONTESTO



*Istituto Teles.  
Sanatorio per l'Uso d'Alto*

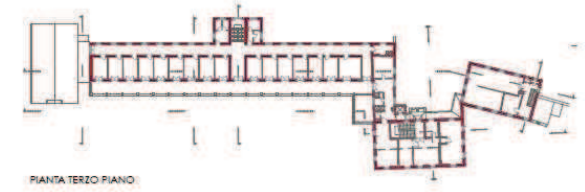
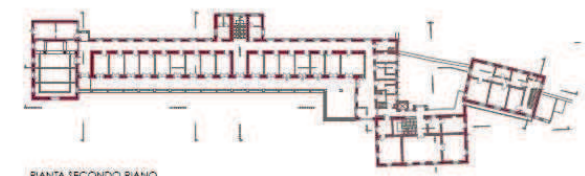
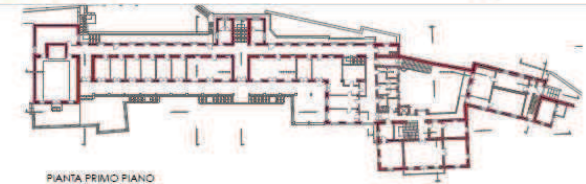
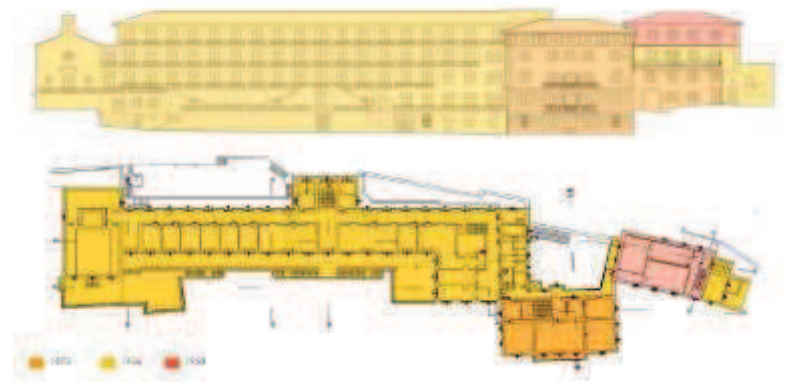
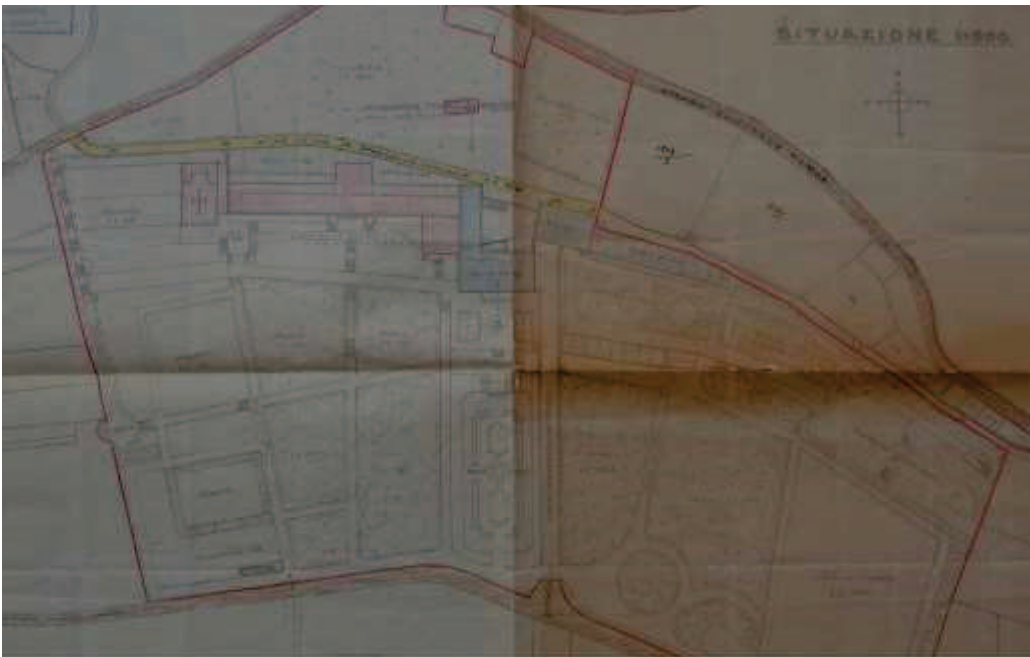
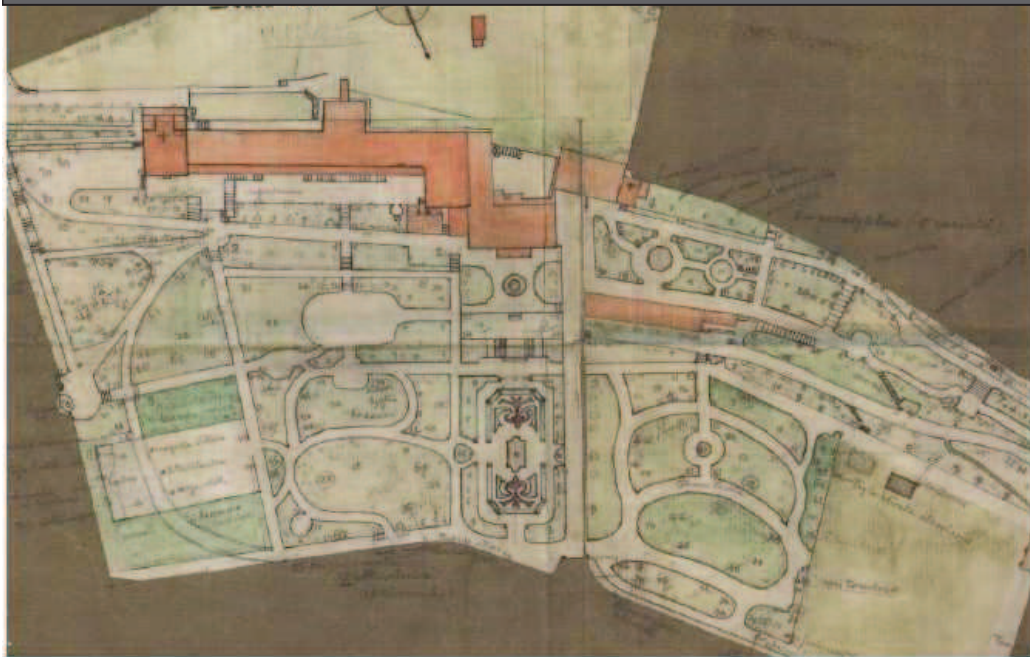


MONUMENTO A CADIA  
QUESTO SANATORIO DEL SANGUIGLIANO  
SILVIO E BENEDETTO  
DALLA SANITA' DI PIA' DIO XI  
GERMANO E LUDOVICO  
DALL'EPISCOPATO DEL CLERO DEL LAVORO  
CON L'ESA' D'ESITO E L'ES' ANON  
DALLA FEDERAZIONE DEL CLERO  
VENDI SODALMENTE INDIRIZZO  
DEL NOSE DEL SIGOR  
E XXIII SETTEMBRE MCXXXVI  
PRESENTI E RENDENTI  
CON GLI ES' CARDINALI I SCORIO E D'ADRIANO



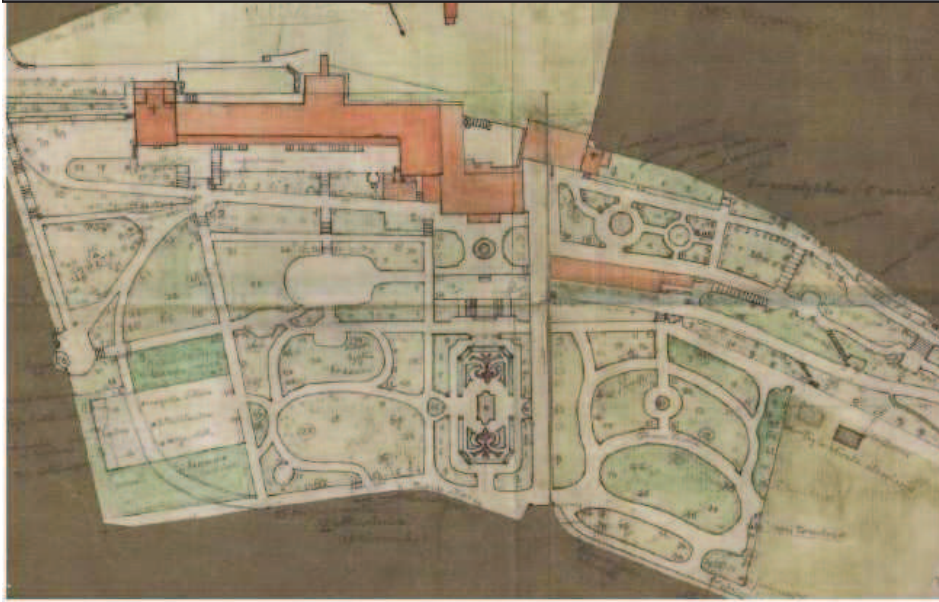


# INQUADRAMENTO DEL CONTESTO





# INQUADRAMENTO DEL CONTESTO





# INQUADRAMENTO DEL CONTESTO





# INQUADRAMENTO DEL CONTESTO





# INQUADRAMENTO DEL CONTESTO





# INQUADRAMENTO DEL CONTESTO





# INQUADRAMENTO DEL CONTESTO





# INQUADRAMENTO DEL CONTESTO





# VINCOLO



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO  
SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI

## SCHEDA DI VERIFICA DELL'INTERESSE CULTURALE DEI BENI IMMOBILI

art. 1221 Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio

Immobile: VILLA ANGERER successivamente denominata Istituto Sanaclero

pp.edd. 574, 575, 214/2, 214/3, 214/4, 576, 831, 830, 580  
pp. ff. 1476/2, 1483, 1502, 1504, 1505, 1509/1, 1509/2, 1510, 1513, 1524, 1526, 1535/1,  
1535/2, 1566/1, 1537, 1538/1, 1538/2, 3718/3, 3710/1, 1496, 1495, 1499, 1500, 1503/1,  
1503/2, 1506/2, 1543, 1544 C.C. ROMARZOLLO

A. Dati relativi al soggetto richiedente

A.2. Qualificazione giuridica del soggetto proprietario

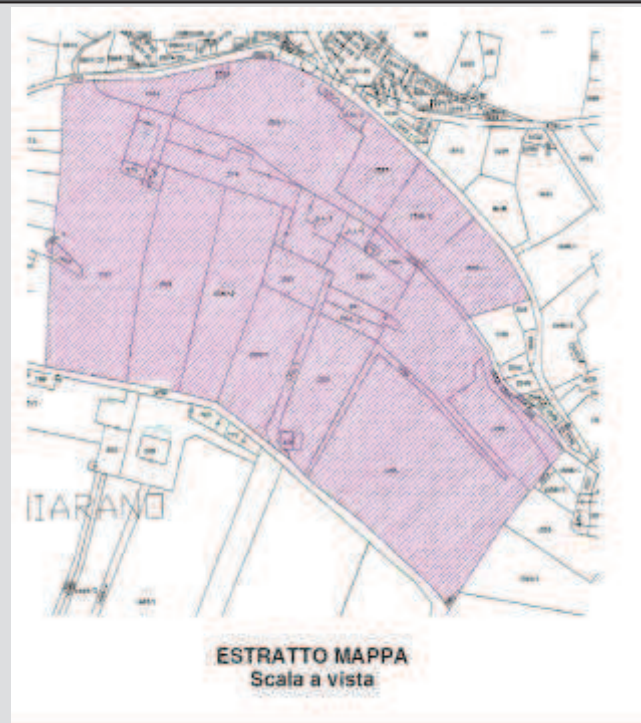
<input type="checkbox"/>	Stato
<input type="checkbox"/>	Regione
<input checked="" type="checkbox"/>	Provincia
<input type="checkbox"/>	Comune
<input type="checkbox"/>	Altri Enti pubblici/territoriali
<input type="checkbox"/>	Ente pubblico straniero
<input type="checkbox"/>	Persona giuridica privata senza fini di lucro (art. 10, 1909/1, 1909/2, 1543, 1544 C.C. Romarzollo. Accertamento dell'interesse.

A.4. Riferimenti del soggetto proprietario

Denominazione	Provincia Autonoma di Trento
Codice Fiscale o Partita I.V.A.	00337460224
Indirizzo	
via/piazza	Piazza Dante
numero/cassa/corriere	15
CITTA'	Trento
C.A.P.	38100
Località	
Provincia	Trento

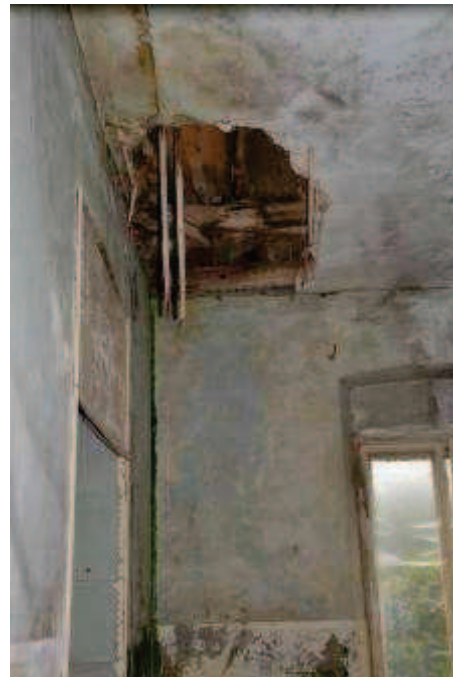
SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI  
Prof. n.  
DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE N. 1012 DI DATA 25 Novembre 2004

OGGETTO:  
D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 - art. 12. Verifica dell'esistenza dell'interesse culturale sull'immobile denominato "Villa Angerer" e parco pertinenziale, pp.ed. 574, 575, 214/2, 214/3, 214/4, 576, 831, 830, 580 e pp. ff. 1476/2, 1483, 1502, 1504, 1505, 1509/1, 1509/2, 1510, 1513, 1524, 1526, 1535/1, 1535/2, 1566/1, 1537, 1538/1, 1538/2, 3718/3, 3710/1, 1496, 1495, 1499, 1500, 1503/1, 1503/2, 1506/2, 1543, 1544 C.C. Romarzollo. Accertamento dell'interesse.



Il bene denominato "Villa Angerer e parco pertinenziale", poi Istituto Sanaclero, catastalmente individuato dalle pp.ed. 574, 575, 214/2, 214/3, 214/4, 576, 831, 830, 580 e pp. ff. 1476/2, 1483, 1502, 1504, 1505, 1509/1, 1509/2, 1510, 1513, 1524, 1526, 1535/1, 1535/2, 1566/1, 1537, 1538/1, 1538/2, 3718/3, 3710/1, 1496, 1495, 1499, 1500, 1503/1, 1503/2, 1506/2, 1543, 1544 C.C. Romarzollo riveste interesse culturale ai sensi dell'art. 10 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, riconosciuto con determinazione del Dirigente dell'allora Soprintendenza per i Beni architettonici n. 1012 di data 25.11.2004; il vincolo è annotato al libro fondiario con GN 3415/04 di data 06.12.2004.

# SITUAZIONI DI DEGRADO





## SITUAZIONI DI DEGRADO



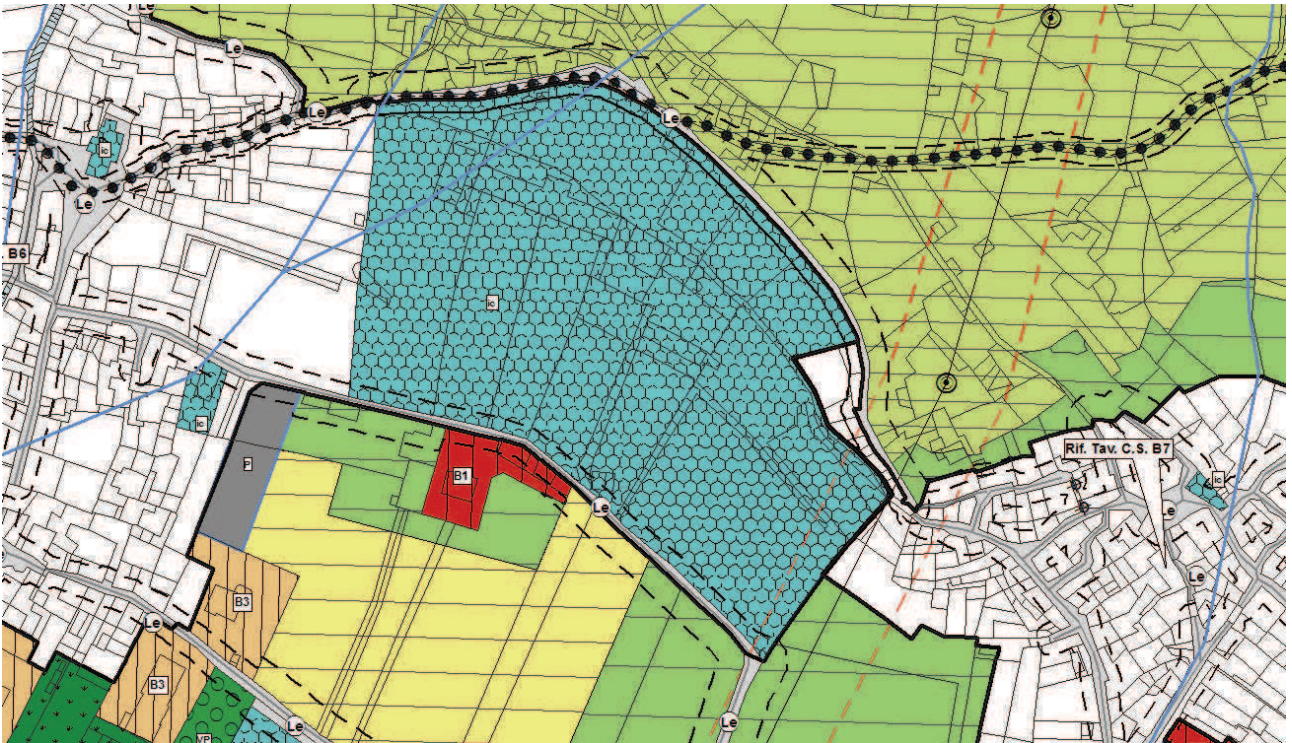


## SITUAZIONI DI DEGRADO

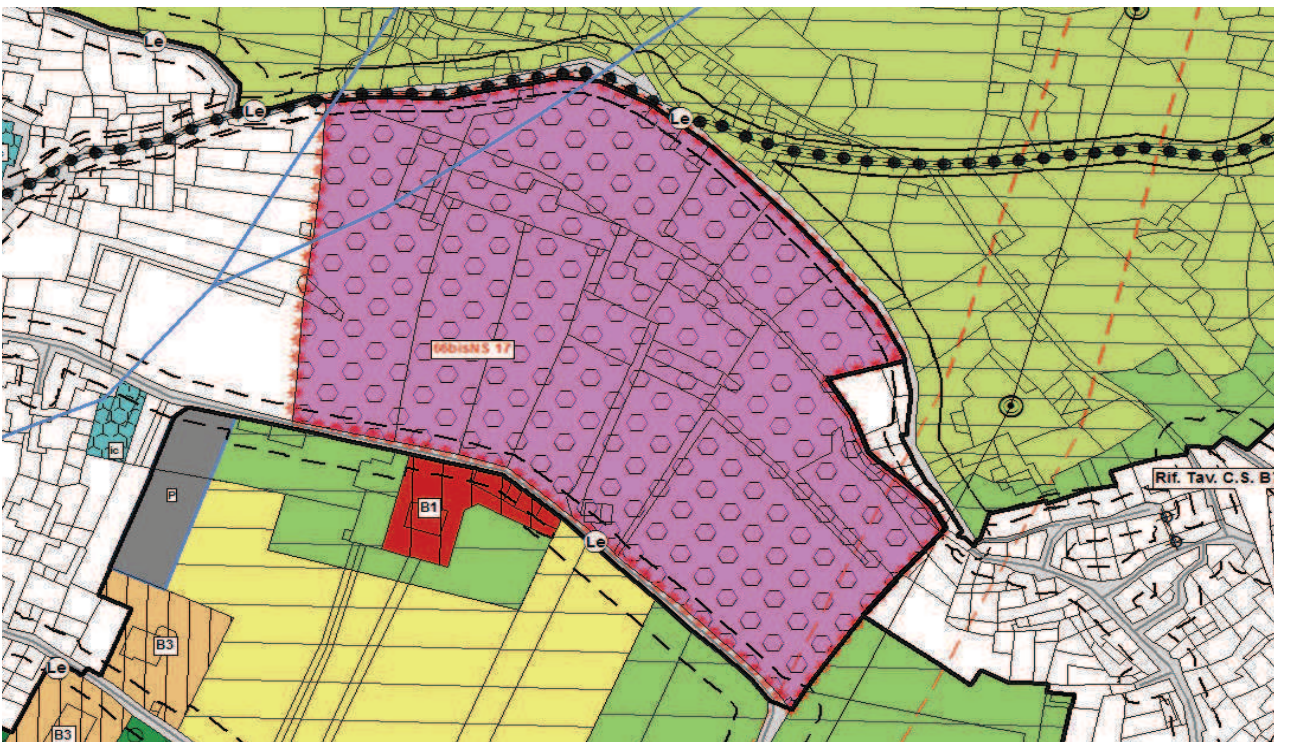




ESTRATTO- PRG VIGENTE - Sistema insediativo produttivo B – sistema infrastrutturale C



ESTRATTO- PRG VARIANTE - Sistema insediativo produttivo B – sistema infrastrutturale C






# LEGENDA

## Cap. 4 AREE DESTINATE PREVALENTEMENTE AD ATTIVITA' ECONOMICA


### Art. 18 AREE PER ATTREZZATURE TURISTICHE - GENERALITA'


Art.19  Ricettive ed alberghiere (D207\_P)


Art.20  Aree per campeggio (D216\_P)

Art.21  Aree per attività commerciali (D121\_P)


### Art. 23 AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE - GENERALITA'

Art.24  Aree produttive del settore secondario di interesse provinciale (D101\_P)

Art.25  Aree produttive del settore secondario di interesse locale (D104\_P)


Art.27  Area estrattiva. Cave (L108\_P)


Art.28  Discariche- Rifiuti solidi urbani ( L102\_P)


Art.29  Aree per attrezzature tecnologiche (F803\_P)


## Cap. 5 AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE COLLETTIVO E AREE PER ATTIVITA' SOCIALI PRIVATE

### Art. 30 AREE PER SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE COLLETTIVO - GENERALITA'

Art.31  Attrezzature pubbliche e di interesse generale. Civili amministrative (F201\_P)

Art.31  Attrezzature pubbliche e di interesse generale. Scolastiche e culturali (F203\_P)

Art.31  Attrezzature pubbliche e di interesse generale di livello locale. Sportive (F207\_P)


Art.31  Attrezzature pubbliche e di interesse generale. Di interesse comune (F201\_P)


Art.32  Verde pubblico (F301\_P)


Art.33  Parcheggio pubblico (F305\_P)

Art. 34  Cimiteri (F801\_P)

Art.35  Aree per attività sociali private (H102\_P)

Art.31  Attrezzature pubbliche e di interesse generale. Assistenziali pubbliche(F213\_P)


Art.31  Attrezzature pubbliche e di interesse generale. Assistenziali private (F213\_P)

Art.31  Attrezzature pubbliche e di interesse generale. Ospedaliere (F113\_P)

## PREVISIONI SPECIFICHE DEL PRG


Art.66  Piano attuativo ai fini generali (Z501\_P)

Art.66  Piano attuativo ai fini speciali (Z502\_P)

Art.66  Piano attuativo di recupero (Z503\_P)

Art.66  Piano attuativo di lottizzazione (Z504\_P)

Art.66  Piano attuativo di riqualificazione urbana (Z504\_P)

 Area con specifico riferimento normativo (Z602\_P)  
art. 66 bis norme speciali, art. 38 Zona Lin, Zona S. Gio, art. 62 area di protezione ambientale attiva (polo servizi)



ESTRATTO- PRG VIGENTE – Categorie di intervento sugli insediamenti storici








ESTRATTO- PRG VARIANTE – Categorie di intervento sugli insediamenti storici



LEGENDA



## Cap. 2 CENTRI STORICI, MANUFATTI STORICI SPARSI E DEL PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO




- Art.11  Centri storici (A101\_P)
- Art.11  Centri Storici : perimetro ed indicazione della tavola dei centri storici di riferimento (A101\_P)
- Art.11  Insediamenti storici isolati e numero edificio (A102\_P)
- Art.11  Insediamenti storici isolati: elemento puntuale (Z318\_N, Z320\_N)
- Art.11.1  Patrimonio Edilizio Montano - Ca da Mont (A301\_P)

### CATEGORIE DI INTERVENTO CENTRI STORICI

#### EDIFICI

-  Elemento storico puntuale e relativo numero identificativo (A104\_N)
-  R1 Restauro (A203\_P)
-  R2 Risanamento conservativo (A204\_P)
-  R3 Ristrutturazione edilizia (A205\_P)
-  R6 Demolizione (A208\_P)
-  Fronte di pregio e vincoli puntuali (A407\_L)
-  Fronte da riqualificare unitariamente (A408\_L)
-  Fronti che costituiscono allineamenti con valore d'insieme (C201\_L)
-  Numero identificativo scheda del centro storico

#### SPAZI DI PERTINENZA

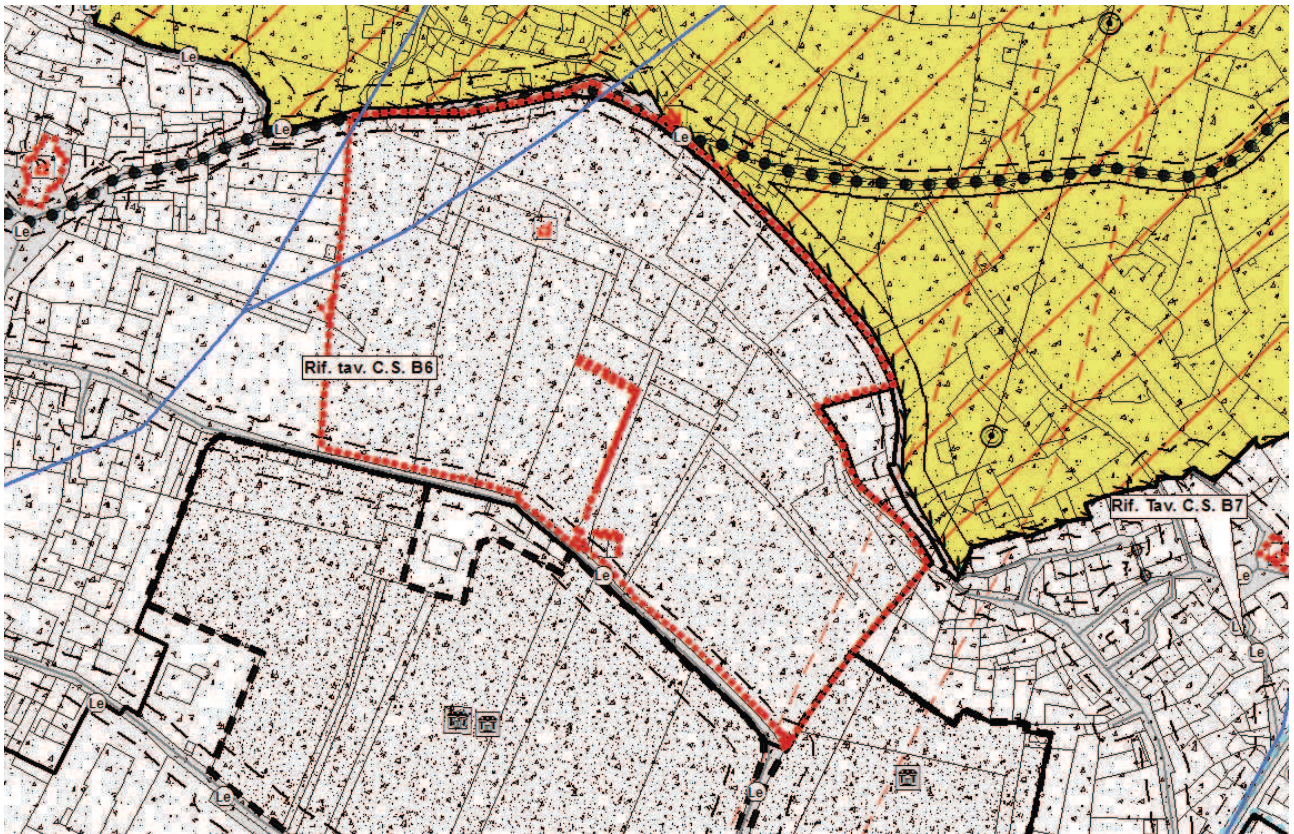
-  Spazio privato degli edifici, spazio di pertinenza categoria di intervento: RESTAURO (A404\_P)
-  Spazio privato degli edifici, spazio di pertinenza categoria di intervento: RISANAMENTO CONSERVATIVO (A404\_P)
-  Spazio privato degli edifici, spazio di pertinenza categoria di intervento: RISTRUTTURAZIONE (A404\_P)

## Cap. 3 AREE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

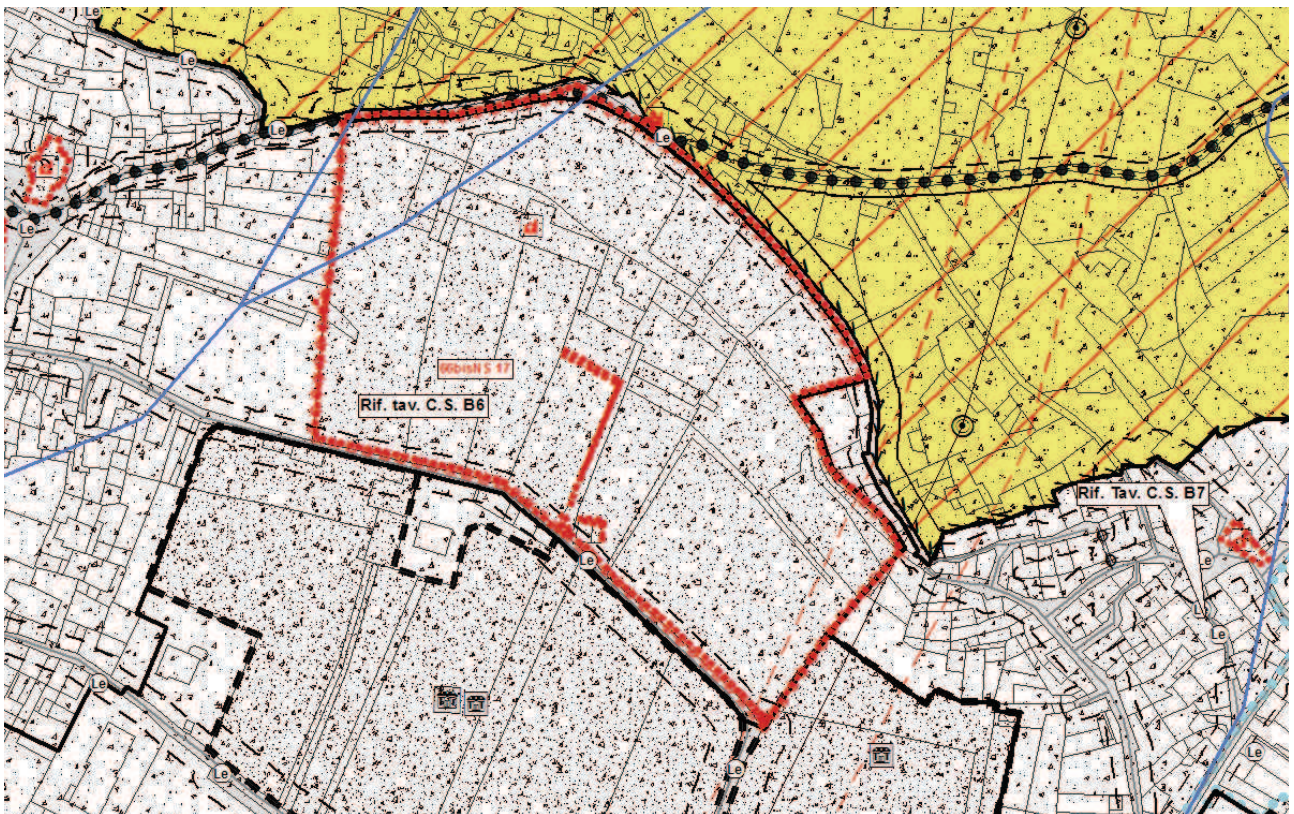
- Art.12  Aree residenziali consolidate (B101\_P)
- Art.13  Consolidate speciali (B101\_P)
- Art.14  Aree residenziali di completamento estensive (B103\_P)
- Art.15  Aree residenziali di completamento semiestensive (B103\_P)
- Art.16  Aree residenziali di completamento intensive (B103\_P)
-  Edilizia abitativa popolare (C102\_P)
- Art.17  Verde Privato (H101\_P)



ESTRATTO- PRG VIGENTE - Sistema ambientale A – invarianti - vincoli




ESTRATTO- PRG VARIANTE - Sistema ambientale A – invarianti - vincoli







## TITOLO IV° AREE SOGGETTE A VINCOLI E CAUTELE SPECIALI :

Art.46  Aree di rispetto delle strade (G103\_P)


Art.47  Aree di rispetto dei cimiteri (G101\_P)


Art.48  Aree di rispetto dei depuratori tipo A (G109\_P)


Art.48  Aree di rispetto dei depuratori tipo B (G110\_P)


Art.49  Aree di rispetto degli elettrodotti DPA (G104\_P)

Art.50  Aree di rispetto metanodotto (G105\_P)

Art.54 bis  Controllo ambientale sulla qualità dei siti. Siti da bonificare (Z603\_P)


Art.54 bis  Controllo ambientale sulla qualità dei siti. Siti potenzialmente inquinati (Z607\_P)


Art.54 bis  Controllo ambientale sulla qualità dei siti. Siti inquinati bonificati (Z604\_P)


Art.54 bis  Controllo ambientale sulla qualità dei siti. Siti non contaminati (Z609\_P)


Art.57  Aree di protezione dei laghi (Z310\_P)


Art.58  Aree di protezione dei biotopi (Z316\_P)


Art.60  Aree di protezione dei siti archeologici (Z303\_P)

Art.61  Aree di protezione dei contesti paesaggistici (Z203\_P)


Art.61 bis  Aree di protezione dei centri storici (Z305\_P)


Art.61 ter.  Aree di protezione del parco fluviale (Z304\_P)


Art.61 quater  Ambito fluviale di interesse ecologico valenza mediocre (Z312\_P)

 Ambito fluviale di interesse ecologico valenza bassa (Z312\_P)

Art.63  Aree di tutela ambientale (Z201\_P)


Art.65  Beni culturali-manufatti o siti di interesse storico-artistico. Vincolo diretto manufatti e siti (Z301\_P) - Beni Dichiarati di interesse (D. Lgs. 42/2004) - Notifica interesse (L. 364/1909)

Art.65  Beni culturali-manufatti o siti di interesse storico-artistico (Z327\_P) Riconoscimento interesse (art. 12 D. Lgs. 42/2004)


Art.65  Beni culturali-manufatti o siti di interesse storico-artistico. Vincolo indiretto manufatti e siti (Z302\_P)

Art.65 bis  Sito di interesse comunitario (Z309\_P)

Art.65 bis  Aree carsiche e grotte e numero identificativo (Z321\_N)

Art.65 bis  Manufatti e siti archeologici beni archeologici rappresentativi (Z311\_N)

Art.65 bis  Bene ambientale e numero identificativo (Z322\_N)

Art.65 bis  Beni architettonici ed artistici rappresentativi e codice identificativo (Z318\_N)

### SEZIONE 1: ANALISI DEL FABBRICATO

#### 1. Caratteristiche identificative degli edifici: Complesso Villa Angerer – ex Sanaclero

1.1 indirizzo e numero civico: via Passo Buole

1.2 frazione/località: Vigne

1.3 comune catastale: Romarzollo

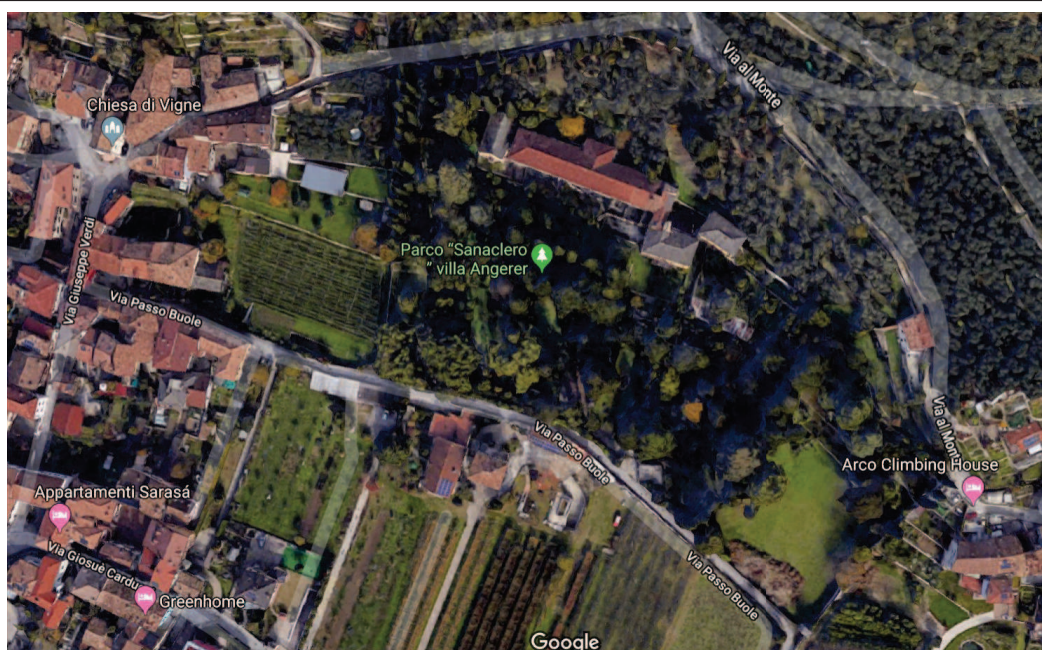
1.4 foglio mappa: 12

1.5.1 particella:

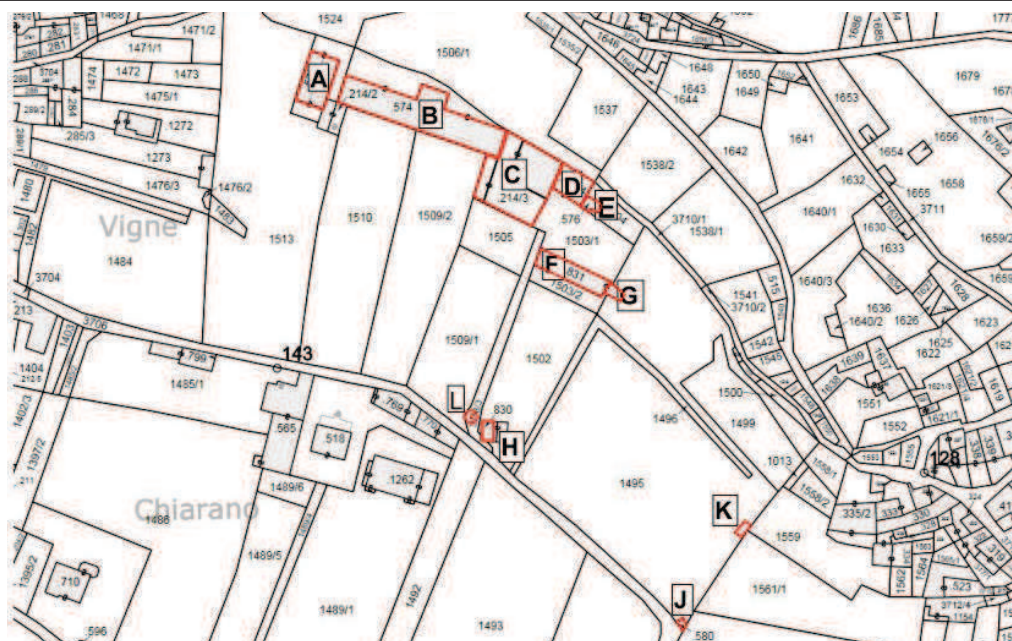
1.5.2 particelle aggregate: .575, 214/2, .574, .214/3, .214/4, .576, .831, .830, .580, 1495.

1.6 data del rilievo:---

Estratto ortofoto



Estratto catastale







<p>2. Caratteristiche generali del fabbricato:</p> <p>2.1 numero piani fuori terra: 1</p> <p>2.2 numero piani semi/interrati: 0</p> <p>2.3 presenza di cornici: n. 1      materiale: pietra</p> <p>2.4 presenza scale esterne: n. 0      materiale: ---</p> <p>2.5 presenza elementi aggettanti: n. 1      materiale: legno</p> <p>2.6.0 materiale serramenti: ferro/acciaio</p> <p>2.6 tipologia elementi oscuranti: no      materiale: ---</p> <p>2.7 materiale di finitura delle facciate: intonaco</p> <p>2.8 elementi decorativi in facciata: foro rilevante</p> <p>2.9 materiale di finitura della copertura/tetto: cotto</p> <p>2.10 finitura sottogronda: intonaco</p> <p>2.11 presenza elementi decorativi sottogronda e tetto: no</p> <p>2.12 stato di conservazione facciate: degradato</p> <p>2.13 stato di conservazione copertura/tetto: rudere</p>	<p><i>Materiali</i>                  P - pietra                  I - intonaco                  C - calcestruzzo                  L - legno                  F - ferro/acciaio</p> <p><i>Elementi decorativi</i>                  F - foro rilevante                  CP - capitello                  T - targhe commemorative                  D - dipinti/affreschi                  L - lesena                  M - cornici marcapiano</p>
<p>3. Utilizzo dell'edificio:</p> <p>3.1 piano terra: edificio religioso</p> <p>3.2 primo piano: ---</p> <p>3.3 secondo piano: ---</p> <p>3.4 terzo piano: ---</p> <p>3.5 sottotetto: ---</p>	<p><i>Utilizzi</i>                  R - residenza                  U - uffici                  N - negozi                  C - edificio religioso</p>
<p>4. Caratteristiche degli spazi di pertinenza:</p> <p>4.1 tipologia dello spazio di pertinenza: giardino</p> <p>4.2 utilizzo dello spazio di pertinenza: giardino</p>	<p><i>Pertinenze/utilizzi</i>                  C - cortile                  P - parcheggio                  G - giardino                  O - orto                  T - tettoia                  B - barchessa                  D - deposito                  AP - altre pertinenze</p>
<p>5. Vincoli:</p> <p>5.1 codice identificativo della Soprintendenza ai beni culturali: 006.0109</p> <p>5.2 tipo di vincolo dato dalla Soprintendenza: diretto (D.Lgs. 490; L.1089 e L.364)</p> <p>5.3 altri vincoli:</p>	
<p>NOTE: 1- 2.6 finestre decorate</p>	



6. Fotografie edifici:

Estratto catastale con indicazione punti di scatto



Foto 1

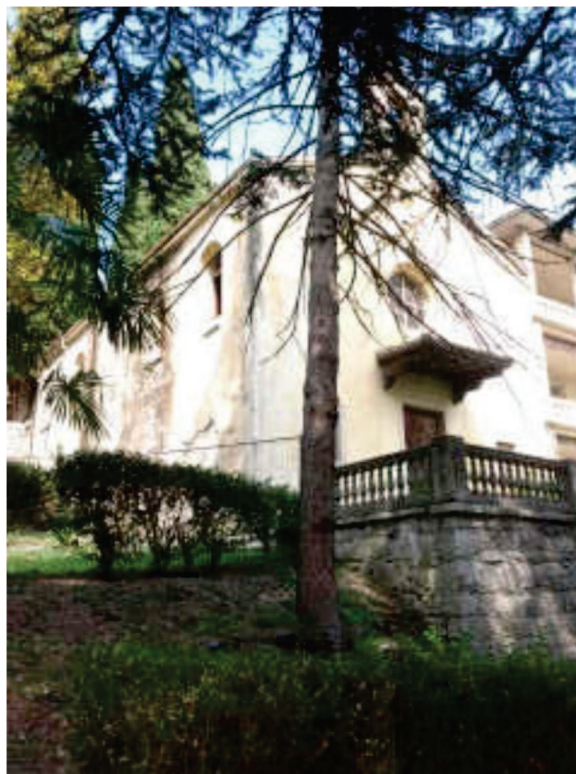


Foto 2



Foto 3



### SEZIONE 1: ANALISI DEL FABBRICATO

#### 1. Caratteristiche identificative dell'edificio: ex Sanaclero

1.1 indirizzo e numero civico: via Passo Buole

1.2 frazione/località: Vigne

1.3 comune catastale: Romarzollo

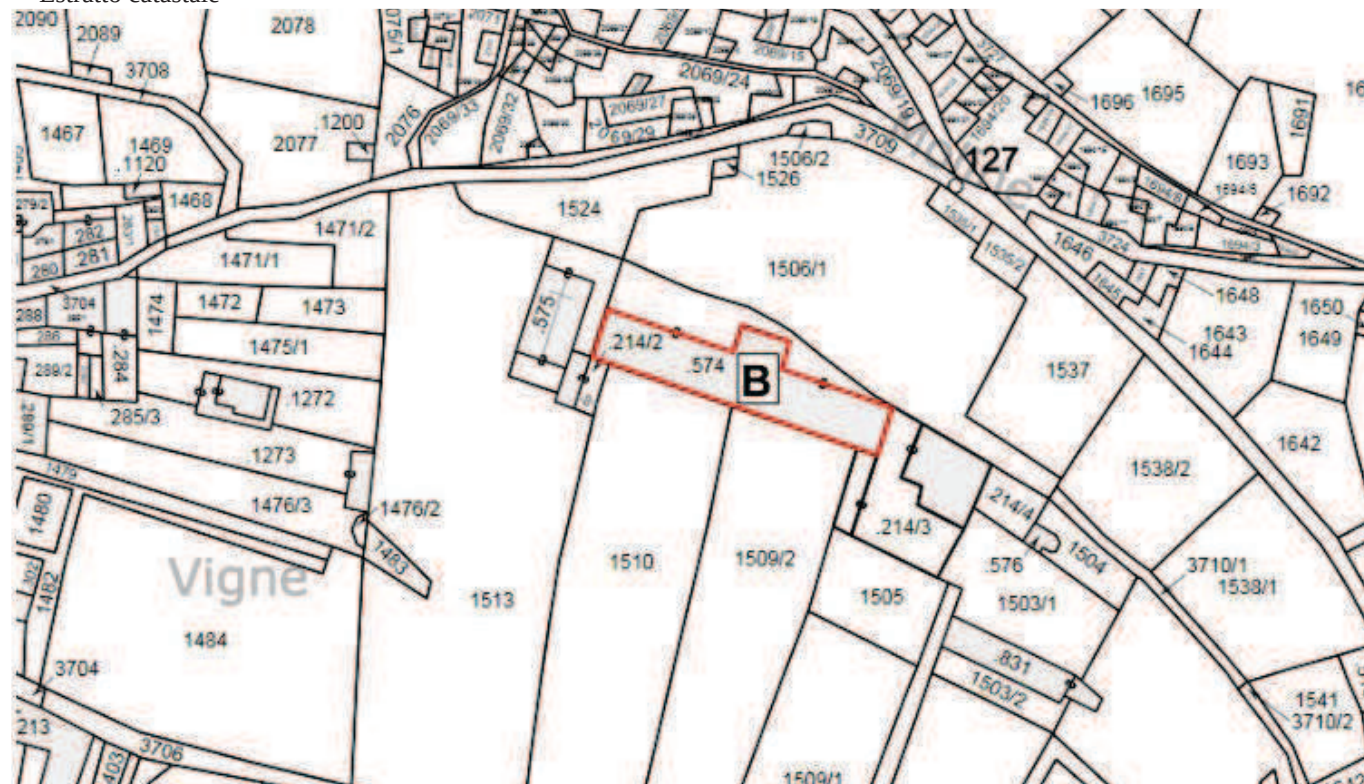
1.4 foglio mappa: 12

1.5.1 particella: .574

1.5.2 particelle aggregate:

1.6 data del rilievo: 4/8/2015

Estratto catastale





<p>2. Caratteristiche generali del fabbricato:</p> <p>2.1 numero piani fuori terra: 5</p> <p>2.2 numero piani semi/interrati: 1</p> <p>2.3 presenza di cornici: n. 1      materiale: pietra</p> <p>2.4 presenza scale esterne: n. 1      materiale: pietra</p> <p>2.5 presenza elementi aggettanti: n. 0      materiale: ---</p> <p>2.6.0 materiale serramenti: legno</p> <p>2.6 tipologia elementi oscuranti: no      materiale: ---</p> <p>2.7 materiale di finitura delle facciate: intonaco</p> <p>2.8 elementi decorativi in facciata: foro rilevante</p> <p>2.9 materiale di finitura della copertura/tetto: cotto</p> <p>2.10 finitura sottogronda: legno</p> <p>2.11 presenza elementi decorativi sottogronda e tetto: no</p> <p>2.12 stato di conservazione facciate: degradato</p> <p>2.13 stato di conservazione copertura/tetto: degradato</p>	<p><i>Materiali</i>                  P - pietra                  I - intonaco                  C - calcestruzzo                  L - legno                  F - ferro/acciaio</p> <p><i>Elementi decorativi</i>                  F - foro rilevante                  CP - capitello                  T - targhe commemorative                  D - dipinti/affreschi                  L - lesena                  M - cornici marcapiano</p>
<p>3. Utilizzo dell'edificio:</p> <p>3.1 piano terra: sanità</p> <p>3.2 primo piano: sanità</p> <p>3.3 secondo piano: sanità</p> <p>3.4 terzo piano: sanità</p> <p>3.5 sottotetto: sanità</p>	<p><i>Utilizzi</i>                  R - residenza                  U - uffici                  N - negozi                  C - edificio religioso</p>
<p>4. Caratteristiche degli spazi di pertinenza:</p> <p>4.1 tipologia dello spazio di pertinenza: cortile</p> <p>4.2 utilizzo dello spazio di pertinenza: giardino</p>	<p><i>Pertinenze/utilizzi</i>                  C - cortile                  P - parcheggio                  G - giardino                  O - orto                  T - tettoia                  B - barchessa                  D - deposito                  AP - altre pertinenze</p>
<p>5. Vincoli:</p> <p>5.1 codice identificativo della Soprintendenza ai beni culturali: 006.0109</p> <p>5.2 tipo di vincolo dato dalla Soprintendenza: diretto (D.Lgs. 490; L.1089 e L.364)</p> <p>5.3 altri vincoli:</p>	
<p>NOTE: ---</p>	

6. Fotografie edifici:

Estratto catastale con indicazione punti di scatto



Foto 1



Foto 2



Foto 3





### SEZIONE 1: ANALISI DEL FABBRICATO

#### 1. Caratteristiche identificative dell'edificio: Villa storica

1.1 indirizzo e numero civico: via Passo Buole

1.2 frazione/località: Vigne

1.3 comune catastale: Romarzollo

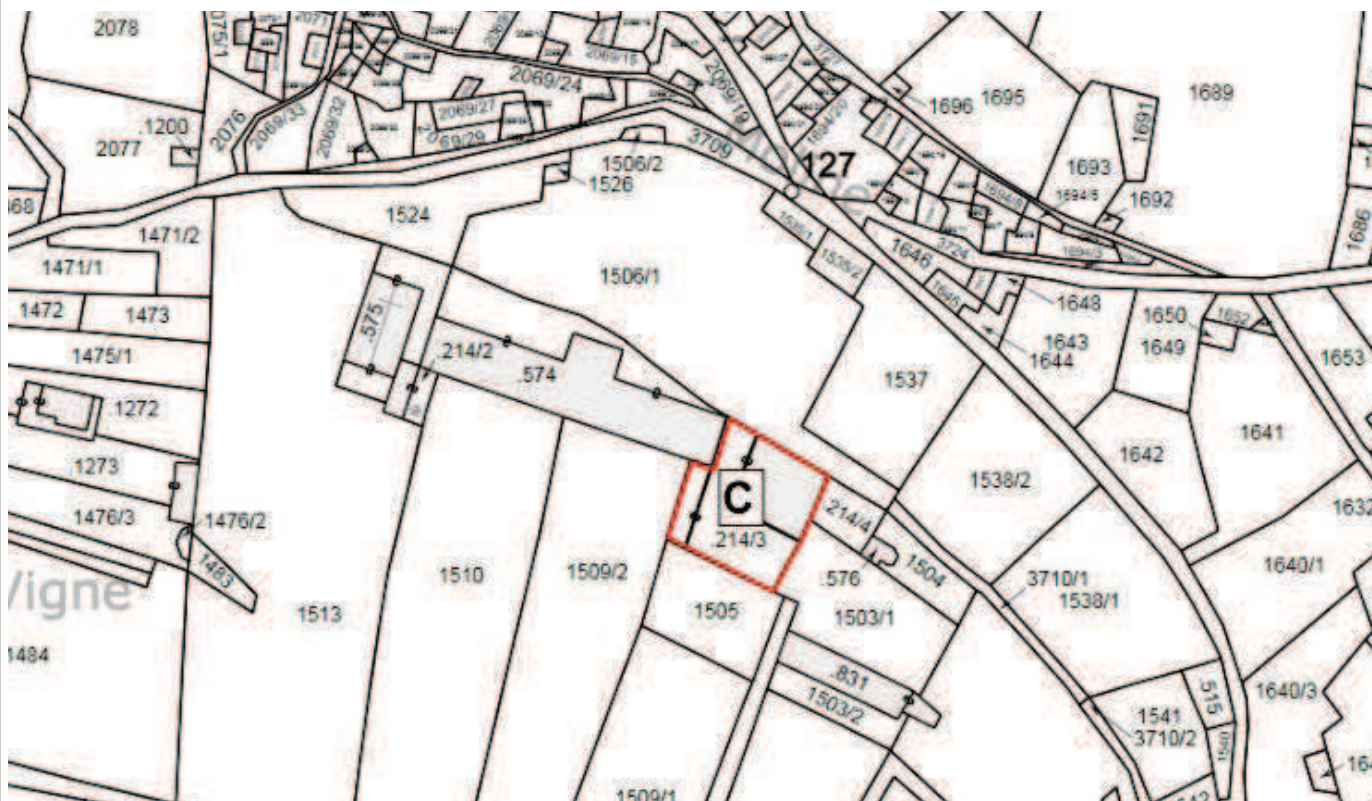
1.4 foglio mappa: 12

1.5.1 particella: .214/3

1.5.2 particelle aggregate:

1.6 data del rilievo: 4/8/2015

Estratto catastale



<p>2. Caratteristiche generali del fabbricato:</p> <p>2.1 numero piani fuori terra: 5</p> <p>2.2 numero piani semi/interrati: 1</p> <p>2.3 presenza di cornici: n. 1      materiale: legno</p> <p>2.4 presenza scale esterne: n. 0      materiale: ---</p> <p>2.5 presenza elementi aggettanti: n. 2      materiale: pietra</p> <p>2.6.0 materiale serramenti: legno</p> <p>2.6 tipologia elementi oscuranti: scuri      materiale: legno</p> <p>2.7 materiale di finitura delle facciate: intonaco</p> <p>2.8 elementi decorativi in facciata: cornici marcapiano</p> <p>2.9 materiale di finitura della copertura/tetto: cotto</p> <p>2.10 finitura sottogronda: intonaco</p> <p>2.11 presenza elementi decorativi sottogronda e tetto: mensole con lesene</p> <p>2.12 stato di conservazione facciate: sufficiente</p> <p>2.13 stato di conservazione copertura/tetto: degradato</p>	<p><i>Materiali</i>                  P - pietra                  I - intonaco                  C - calcestruzzo                  L - legno                  F - ferro/acciaio</p> <p><i>Elementi decorativi</i>                  F - foro rilevante                  CP - capitello                  T - targhe commemorative                  D - dipinti/affreschi                  L - lesena                  M - cornici marcapiano</p>
<p>3. Utilizzo dell'edificio:</p> <p>3.1 piano terra: residenza</p> <p>3.2 primo piano: residenza</p> <p>3.3 secondo piano: residenza</p> <p>3.4 terzo piano: residenza</p> <p>3.5 sottotetto: residenza</p>	<p><i>Utilizzi</i>                  R - residenza                  U - uffici                  N - negozi                  C - edificio religioso</p>
<p>4. Caratteristiche degli spazi di pertinenza:</p> <p>4.1 tipologia dello spazio di pertinenza: cortile</p> <p>4.2 utilizzo dello spazio di pertinenza: giardino</p>	<p><i>Pertinenze/utilizzi</i>                  C - cortile                  P - parcheggio                  G - giardino                  O - orto                  T - tettoia                  B - barchessa                  D - deposito                  AP - altre pertinenze</p>
<p>5. Vincoli:</p> <p>5.1 codice identificativo della Soprintendenza ai beni culturali: 006.0109</p> <p>5.2 tipo di vincolo dato dalla Soprintendenza: diretto (D.Lgs. 490; L.1089 e L.364)</p> <p>5.3 altri vincoli:</p>	
<p>NOTE: 1- 2.8 foro rilevante</p>	



6. Fotografie edifici:

Estratto catastale con indicazione punti di scatto



Foto 1

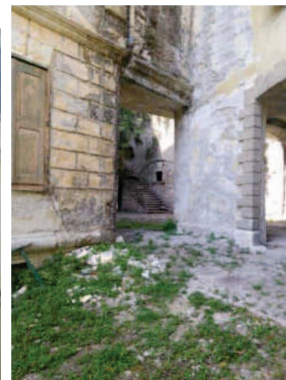


Foto 2



Foto 3



### SEZIONE 1: ANALISI DEL FABBRICATO

#### 1. Caratteristiche identificative dell'edificio: pertinenza villa storica

1.1 indirizzo e numero civico: via Passo Buole

1.2 frazione/località: Vigne

1.3 comune catastale: Romarzollo

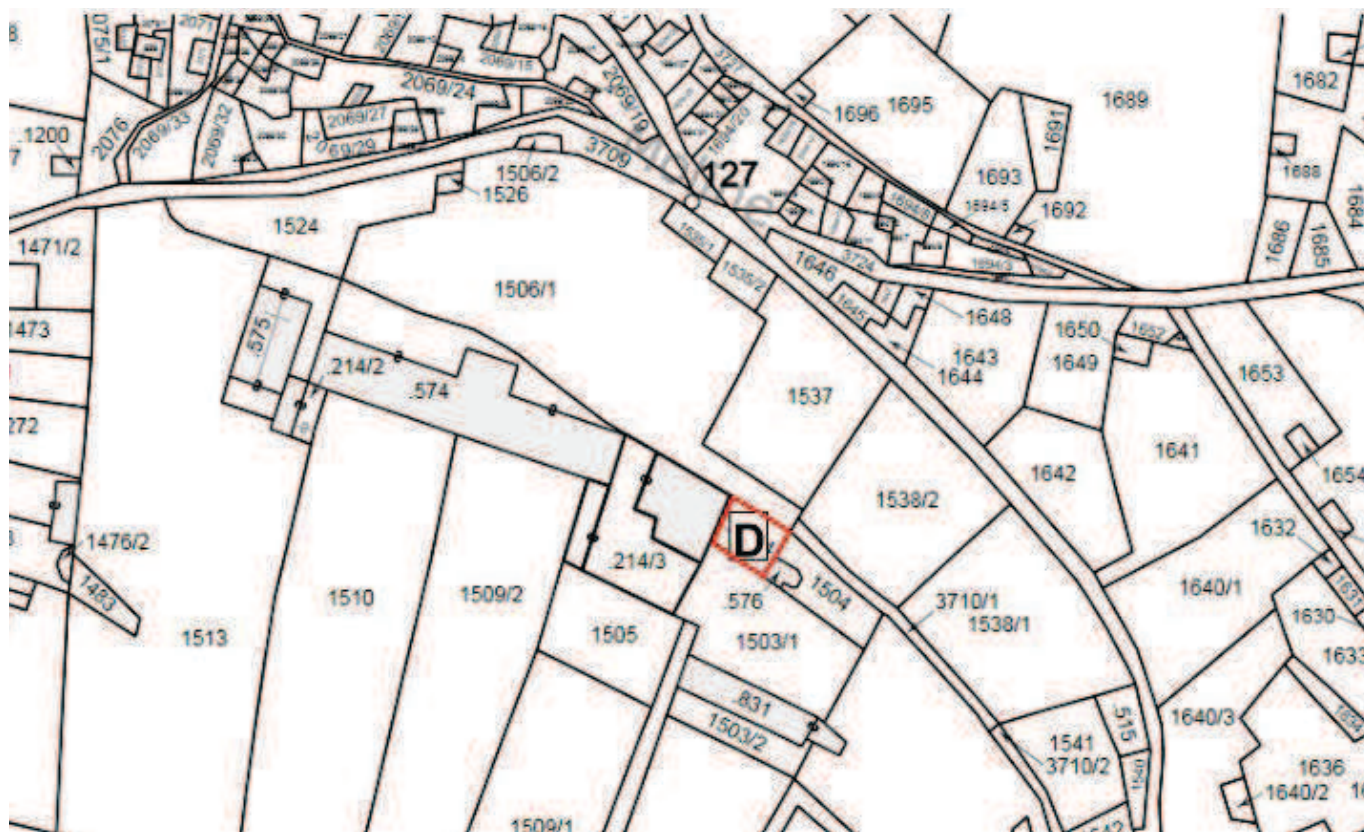
1.4 foglio mappa: 12

1.5.1 particella: .214/4

1.5.2 particelle aggregate:

1.6 data del rilievo: 26/8/2015

Estratto catastale





<p>2. Caratteristiche generali del fabbricato:</p> <p>2.1 numero piani fuori terra: 4</p> <p>2.2 numero piani semi/interrati: 0</p> <p>2.3 presenza di cornici: n. 1            materiale: legno</p> <p>2.4 presenza scale esterne: n. 1            materiale: calcestruzzo</p> <p>2.5 presenza elementi aggettanti: n. 3            materiale: pietra</p> <p>2.6.0 materiale serramenti: legno</p> <p>2.6 tipologia elementi oscuranti: scuri            materiale: legno</p> <p>2.7 materiale di finitura delle facciate: intonaco</p> <p>2.8 elementi decorativi in facciata: foro rilevante</p> <p>2.9 materiale di finitura della copertura/tetto: cotto</p> <p>2.10 finitura sottogronda: pietra</p> <p>2.11 presenza elementi decorativi sottogronda e tetto: mensole modanate</p> <p>2.12 stato di conservazione facciate: degradato</p> <p>2.13 stato di conservazione copertura/tetto: degradato</p>	<p><i>Materiali</i>  <i>P - pietra</i>  <i>I - intonaco</i>  <i>C - calcestruzzo</i>  <i>L - legno</i>  <i>F - ferro/acciaio</i></p> <p><i>Elementi decorativi</i>  <i>F - foro rilevante</i>  <i>CP - capitello</i>  <i>T - targhe commemorative</i>  <i>D - dipinti/affreschi</i>  <i>L - lesena</i>  <i>M - cornici marcapiano</i></p>
<p>3. Utilizzo dell'edificio:</p> <p>3.1 piano terra: sanità</p> <p>3.2 primo piano: sanità</p> <p>3.3 secondo piano: sanità</p> <p>3.4 terzo piano: sanità</p> <p>3.5 sottotetto: ---</p>	<p><i>Utilizzi</i>  <i>R - residenza</i>  <i>U - uffici</i>  <i>N - negozi</i>  <i>C - edificio religioso</i></p>
<p>4. Caratteristiche degli spazi di pertinenza:</p> <p>4.1 tipologia dello spazio di pertinenza: giardino</p> <p>4.2 utilizzo dello spazio di pertinenza: giardino</p>	<p><i>Pertinenze/utilizzi</i>  <i>C - cortile</i>  <i>P - parcheggio</i>  <i>G - giardino</i>  <i>O - orto</i>  <i>T - tettoia</i>  <i>B - barchessa</i>  <i>D - deposito</i>  <i>AP - altre pertinenze</i></p>
<p>5. Vincoli:</p> <p>5.1 codice identificativo della Soprintendenza ai beni culturali: 006.0109</p> <p>5.2 tipo di vincolo dato dalla Soprintendenza: diretto (D.Lgs. 490; L.1089 e L.364)</p> <p>5.3 altri vincoli:</p>	
<p>NOTE: 2- 2.8 cornici marcapiano</p>	

6. Fotografie edifici:

Estratto catastale con indicazione punti di scatto



Foto 1



Foto 2



Foto 3





### SEZIONE 1: ANALISI DEL FABBRICATO

#### 1. Caratteristiche identificative dell'edificio: chiesa

1.1 indirizzo e numero civico: via Passo Buole

1.2 frazione/località: Vigne

1.3 comune catastale: Romarzollo

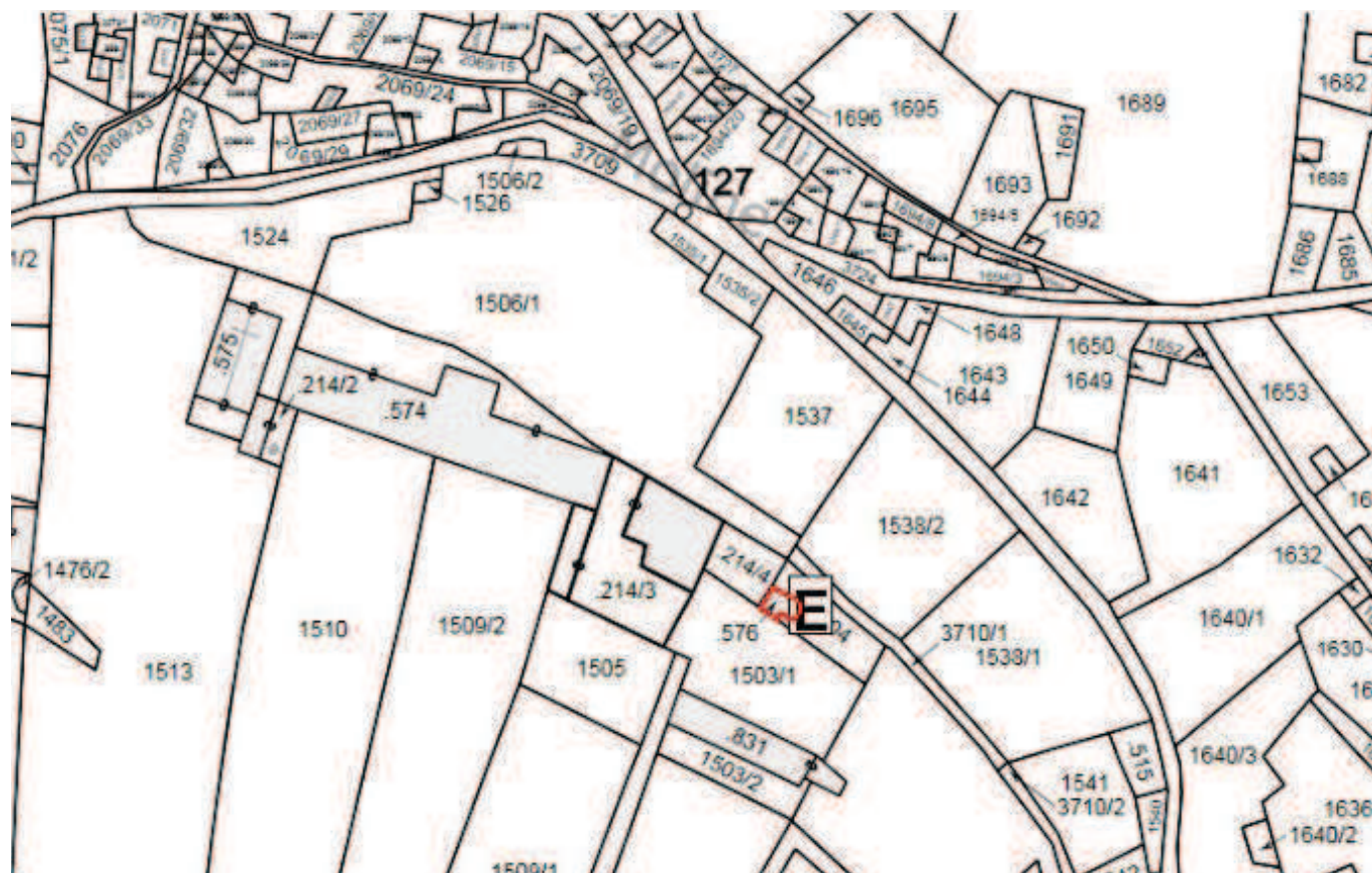
1.4 foglio mappa: 12

1.5.1 particella: .576

1.5.2 particelle aggregate:

1.6 data del rilievo: 4/8/2015

Estratto catastale



<p>2. Caratteristiche generali del fabbricato:</p> <p>2.1 numero piani fuori terra: 1</p> <p>2.2 numero piani semi/interrati: 0</p> <p>2.3 presenza di cornici: n. 1      materiale: pietra</p> <p>2.4 presenza scale esterne: n. 1      materiale: pietra</p> <p>2.5 presenza elementi aggettanti: n. 0      materiale: ---</p> <p>2.6.0 materiale serramenti: legno</p> <p>2.6 tipologia elementi oscuranti: no      materiale: ---</p> <p>2.7 materiale di finitura delle facciate: intonaco</p> <p>2.8 elementi decorativi in facciata: foro rilevante</p> <p>2.9 materiale di finitura della copertura/tetto: cotto</p> <p>2.10 finitura sottogronda: ---</p> <p>2.11 presenza elementi decorativi sottogronda e tetto: no</p> <p>2.12 stato di conservazione facciate: degradato</p> <p>2.13 stato di conservazione copertura/tetto: degradato</p>	<p><i>Materiali</i>                  P - pietra                  I - intonaco                  C - calcestruzzo                  L - legno                  F - ferro/acciaio</p> <p><i>Elementi decorativi</i>                  F - foro rilevante                  CP - capitello                  T - targhe commemorative                  D - dipinti/affreschi                  L - lesena                  M - cornici marcapiano</p>
<p>3. Utilizzo dell'edificio:</p> <p>3.1 piano terra: edificio religioso</p> <p>3.2 primo piano: ---</p> <p>3.3 secondo piano: ---</p> <p>3.4 terzo piano: ---</p> <p>3.5 sottotetto: ---</p>	<p><i>Utilizzi</i>                  R - residenza                  U - uffici                  N - negozi                  C - edificio religioso</p>
<p>4. Caratteristiche degli spazi di pertinenza:</p> <p>4.1 tipologia dello spazio di pertinenza: cortile</p> <p>4.2 utilizzo dello spazio di pertinenza: giardino</p>	<p><i>Pertinenze/utilizzi</i>                  C - cortile                  P - parcheggio                  G - giardino                  O - orto                  T - tettoia                  B - barchessa                  D - deposito                  AP - altre pertinenze</p>
<p>5. Vincoli:</p> <p>5.1 codice identificativo della Soprintendenza ai beni culturali: 006.0109</p> <p>5.2 tipo di vincolo dato dalla Soprintendenza: diretto (D.Lgs. 490; L.1089 e L.364)</p> <p>5.3 altri vincoli:</p>	
<p>NOTE: 1- 2.8 angolate in pietra</p>	



6. Fotografie edifici:

Estratto catastale con indicazione punti di scatto



Foto 1



Foto 2



Foto 3



### SEZIONE 1: ANALISI DEL FABBRICATO

#### 1. Caratteristiche identificative dell'edificio: serra - magazzino

1.1 indirizzo e numero civico: via Passo Buole

1.2 frazione/località: Vigne

1.3 comune catastale: Romarzollo

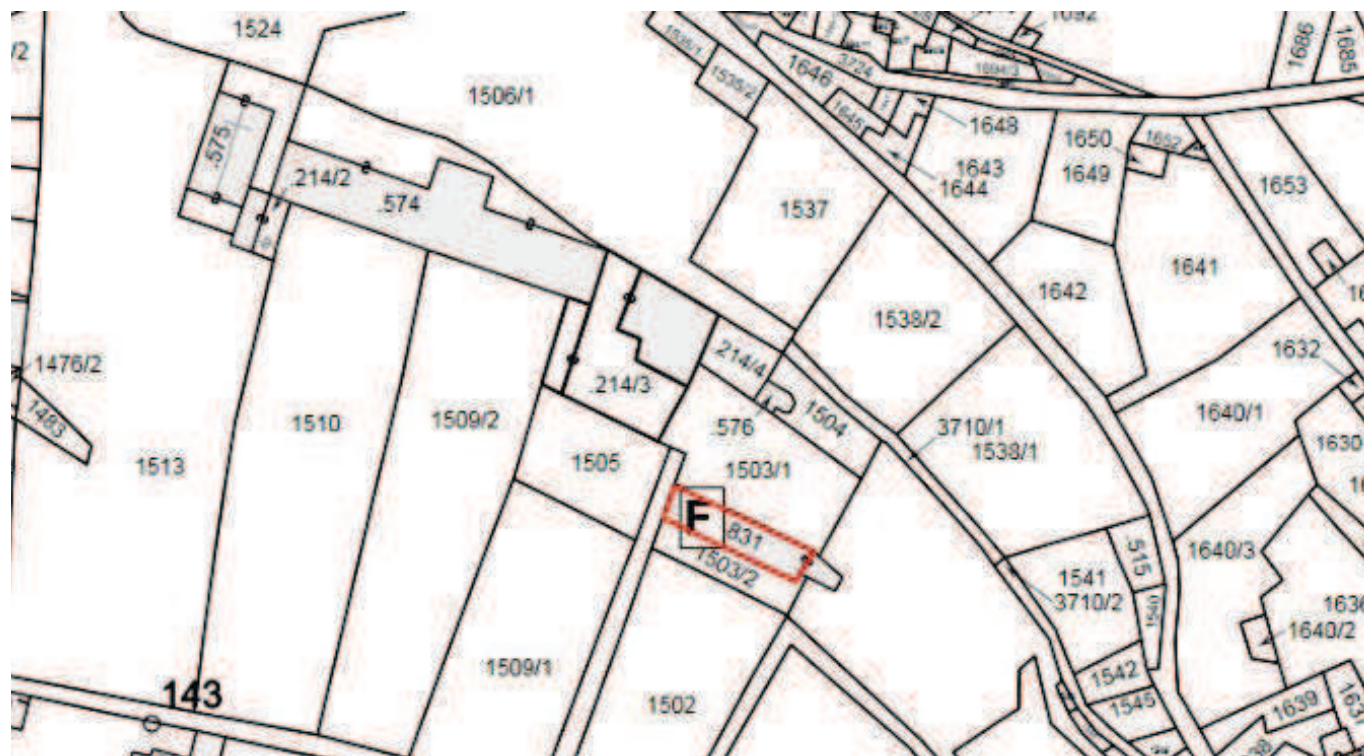
1.4 foglio mappa: 12

1.5.1 particella: .831

1.5.2 particelle aggregate:

1.6 data del rilievo: 26/8/2015

Estratto catastale





<p>2. Caratteristiche generali del fabbricato:</p> <p>2.1 numero piani fuori terra: 1</p> <p>2.2 numero piani semi/interrati: 0</p> <p>2.3 presenza di cornici: n. 1      materiale: pietra</p> <p>2.4 presenza scale esterne: n. 0      materiale: ---</p> <p>2.5 presenza elementi aggettanti: n. 0      materiale: ---</p> <p>2.6.0 materiale serramenti: ---</p> <p>2.6 tipologia elementi oscuranti: no      materiale: ---</p> <p>2.7 materiale di finitura delle facciate: pietra</p> <p>2.8 elementi decorativi in facciata: foro rilevante</p> <p>2.9 materiale di finitura della copertura/tetto: metallo</p> <p>2.10 finitura sottogronda: ferro/acciaio</p> <p>2.11 presenza elementi decorativi sottogronda e tetto: capitelli modanati</p> <p>2.12 stato di conservazione facciate: degradato</p> <p>2.13 stato di conservazione copertura/tetto: degradato</p>	<p><i>Materiali</i>                  P - pietra                  I - intonaco                  C - calcestruzzo                  L - legno                  F - ferro/acciaio</p> <p><i>Elementi decorativi</i>                  F - foro rilevante                  CP - capitello                  T - targhe commemorative                  D - dipinti/affreschi                  L - lesena                  M - cornici marcapiano</p>
<p>3. Utilizzo dell'edificio:</p> <p>3.1 piano terra: magazzino</p> <p>3.2 primo piano: ---</p> <p>3.3 secondo piano: ---</p> <p>3.4 terzo piano: ---</p> <p>3.5 sottotetto: ---</p>	<p><i>Utilizzi</i>                  R - residenza                  U - uffici                  N - negozi                  C - edificio religioso</p>
<p>4. Caratteristiche degli spazi di pertinenza:</p> <p>4.1 tipologia dello spazio di pertinenza: giardino</p> <p>4.2 utilizzo dello spazio di pertinenza: giardino</p>	<p><i>Pertinenze/utilizzi</i>                  C - cortile                  P - parcheggio                  G - giardino                  O - orto                  T - tettoia                  B - barchessa                  D - deposito                  AP - altre pertinenze</p>
<p>5. Vincoli:</p> <p>5.1 codice identificativo della Soprintendenza ai beni culturali: 006.0109</p> <p>5.2 tipo di vincolo dato dalla Soprintendenza: diretto (D.Lgs. 490; L.1089 e L.364)</p> <p>5.3 altri vincoli:</p>	
<p>NOTE: ---</p>	

6. Fotografie edifici:

Estratto catastale con indicazione punti di scatto



Foto 1



Foto 2



Foto 3







<p>2. Caratteristiche generali del fabbricato:</p> <p>2.1 numero piani fuori terra: 1</p> <p>2.2 numero piani semi/interrati: 1</p> <p>2.3 presenza di cornici: n. 1            materiale: pietra</p> <p>2.4 presenza scale esterne: n. 1            materiale: pietra</p> <p>2.5 presenza elementi aggettanti: n. 0            materiale: ---</p> <p>2.6.0 materiale serramenti: ---</p> <p>2.6 tipologia elementi oscuranti: no            materiale: ---</p> <p>2.7 materiale di finitura delle facciate: intonaco</p> <p>2.8 elementi decorativi in facciata: foro rilevante</p> <p>2.9 materiale di finitura della copertura/tetto: ---</p> <p>2.10 finitura sottogronda: ---</p> <p>2.11 presenza elementi decorativi sottogronda e tetto: no</p> <p>2.12 stato di conservazione facciate: rudere</p> <p>2.13 stato di conservazione copertura/tetto: rudere</p>	<p><i>Materiali</i>                  P - pietra                  I - intonaco                  C - calcestruzzo                  L - legno                  F - ferro/acciaio</p> <p><i>Elementi decorativi</i>                  F - foro rilevante                  CP - capitello                  T - targhe commemorative                  D - dipinti/affreschi                  L - lesena                  M - cornici marcapiano</p>
<p>3. Utilizzo dell'edificio:</p> <p>3.1 piano terra: magazzino</p> <p>3.2 primo piano: ---</p> <p>3.3 secondo piano: ---</p> <p>3.4 terzo piano: ---</p> <p>3.5 sottotetto: ---</p>	<p><i>Utilizzi</i>                  R - residenza                  U - uffici                  N - negozi                  C - edificio religioso</p>
<p>4. Caratteristiche degli spazi di pertinenza:</p> <p>4.1 tipologia dello spazio di pertinenza: giardino</p> <p>4.2 utilizzo dello spazio di pertinenza: giardino</p>	<p><i>Pertinenze/utilizzi</i>                  C - cortile                  P - parcheggio                  G - giardino                  O - orto                  T - tettoia                  B - barchessa                  D - deposito                  AP - altre pertinenze</p>
<p>5. Vincoli:</p> <p>5.1 codice identificativo della Soprintendenza ai beni culturali: 006.0109</p> <p>5.2 tipo di vincolo dato dalla Soprintendenza: diretto (D.Lgs. 490; L.1089 e L.364)</p> <p>5.3 altri vincoli:</p>	
<p>NOTE: ---</p>	



6. Fotografie edifici:

Estratto catastale con indicazione punti di scatto



Foto 1



Foto 2



Foto 3



### SEZIONE 1: ANALISI DEL FABBRICATO

#### 1. Caratteristiche identificative dell'edificio: abitazione del custode

1.1 indirizzo e numero civico: via Passo Buole

1.2 frazione/località: Vigne

1.3 comune catastale: Romarzollo

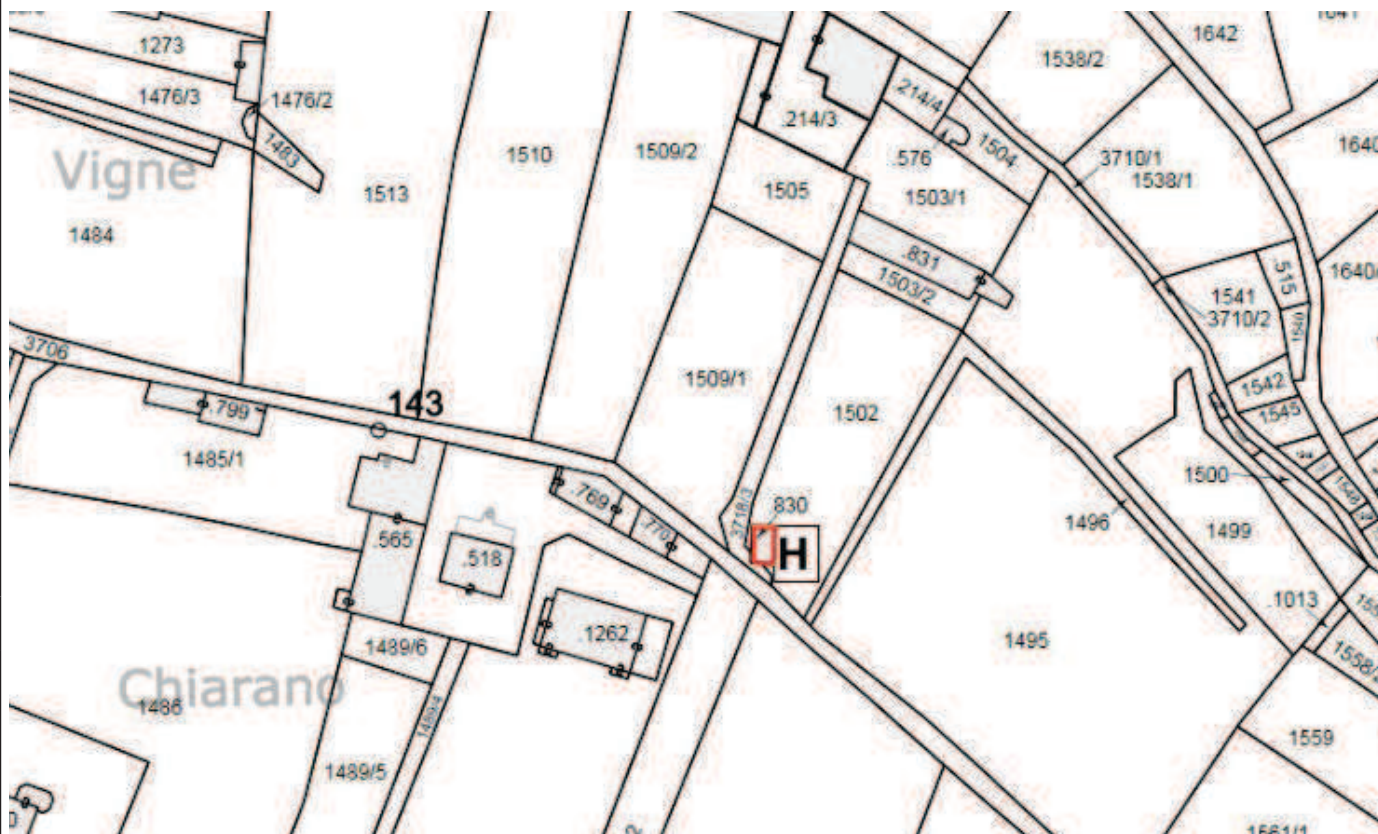
1.4 foglio mappa: 12

1.5.1 particella: .830

1.5.2 particelle aggregate:

1.6 data del rilievo: 23/12/2014

Estratto catastale





<p>2. Caratteristiche generali del fabbricato:</p> <p>2.1 numero piani fuori terra: 1</p> <p>2.2 numero piani semi/interrati: 0</p> <p>2.3 presenza di cornici: n. 1      materiale: pietra</p> <p>2.4 presenza scale esterne: n. 0      materiale: ---</p> <p>2.5 presenza elementi aggettanti: n. 0      materiale: ---</p> <p>2.6.0 materiale serramenti: legno</p> <p>2.6 tipologia elementi oscuranti: scuri      materiale: ferro/acciaio</p> <p>2.7 materiale di finitura delle facciate: intonaco</p> <p>2.8 elementi decorativi in facciata: ---</p> <p>2.9 materiale di finitura della copertura/tetto: metallo</p> <p>2.10 finitura sottogronda: calcestruzzo</p> <p>2.11 presenza elementi decorativi sottogronda e tetto: no</p> <p>2.12 stato di conservazione facciate: discreto</p> <p>2.13 stato di conservazione copertura/tetto: discreto</p>	<p><i>Materiali</i>                  P - pietra                  I - intonaco                  C - calcestruzzo                  L - legno                  F - ferro/acciaio</p> <p><i>Elementi decorativi</i>                  F - foro rilevante                  CP - capitello                  T - targhe commemorative                  D - dipinti/affreschi                  L - lesena                  M - cornici marcapiano</p>
<p>3. Utilizzo dell'edificio:</p> <p>3.1 piano terra: residenza</p> <p>3.2 primo piano: ---</p> <p>3.3 secondo piano: ---</p> <p>3.4 terzo piano: ---</p> <p>3.5 sottotetto: ---</p>	<p><i>Utilizzi</i>                  R - residenza                  U - uffici                  N - negozi                  C - edificio religioso</p>
<p>4. Caratteristiche degli spazi di pertinenza:</p> <p>4.1 tipologia dello spazio di pertinenza: cortile</p> <p>4.2 utilizzo dello spazio di pertinenza: giardino</p>	<p><i>Pertinenze/utilizzi</i>                  C - cortile                  P - parcheggio                  G - giardino                  O - orto                  T - tettoia                  B - barchessa                  D - deposito                  AP - altre pertinenze</p>
<p>5. Vincoli:</p> <p>5.1 codice identificativo della Soprintendenza ai beni culturali: 006.0109</p> <p>5.2 tipo di vincolo dato dalla Soprintendenza: diretto (D.Lgs. 490; L.1089 e L.364)</p> <p>5.3 altri vincoli:</p>	
<p>NOTE: 1- 2.6 tapparelle PVC</p>	

6. Fotografie edifici:

Estratto catastale con indicazione punti di scatto



Foto 1



Foto 2



Foto 3





### SEZIONE 1: ANALISI DEL FABBRICATO

#### 1. Caratteristiche identificative dell'edificio: cabina trasformazione energia elettrica

1.1 indirizzo e numero civico: via Passo Buole

1.2 frazione/località: Vigne

1.3 comune catastale: Romarzollo

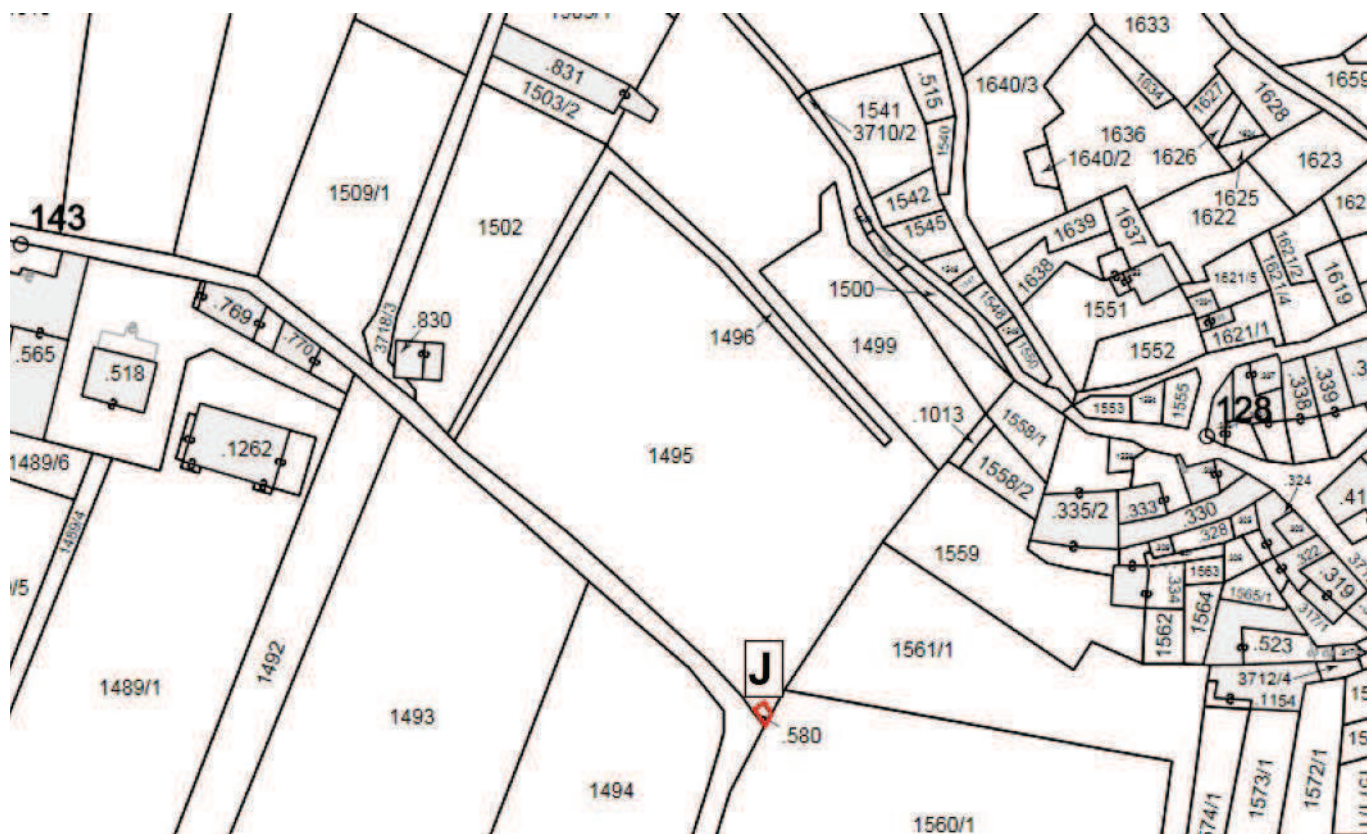
1.4 foglio mappa: 12

1.5.1 particella: .580

1.5.2 particelle aggregate:

1.6 data del rilievo: 23/3/2015

Estratto catastale



<p>2. Caratteristiche generali del fabbricato:</p> <p>2.1 numero piani fuori terra: 2</p> <p>2.2 numero piani semi/interrati: 0</p> <p>2.3 presenza di cornici: n. 0      materiale: ---</p> <p>2.4 presenza scale esterne: n. 0      materiale: ---</p> <p>2.5 presenza elementi aggettanti: n. 0      materiale: ---</p> <p>2.6.0 materiale serramenti: ferro/acciaio</p> <p>2.6 tipologia elementi oscuranti: no      materiale: ---</p> <p>2.7 materiale di finitura delle facciate: intonaco</p> <p>2.8 elementi decorativi in facciata: ---</p> <p>2.9 materiale di finitura della copertura/tetto: cotto</p> <p>2.10 finitura sottogronda: calcestruzzo</p> <p>2.11 presenza elementi decorativi sottogronda e tetto: no</p> <p>2.12 stato di conservazione facciate: sufficiente</p> <p>2.13 stato di conservazione copertura/tetto: sufficiente</p>	<p><i>Materiali</i>                  P - pietra                  I - intonaco                  C - calcestruzzo                  L - legno                  F - ferro/acciaio</p> <p><i>Elementi decorativi</i>                  F - foro rilevante                  CP - capitello                  T - targhe commemorative                  D - dipinti/affreschi                  L - lesena                  M - cornici marcapiano</p>
<p>3. Utilizzo dell'edificio:</p> <p>3.1 piano terra: altro</p> <p>3.2 primo piano: altro</p> <p>3.3 secondo piano: ---</p> <p>3.4 terzo piano: ---</p> <p>3.5 sottotetto: ---</p>	<p><i>Utilizzi</i>                  R - residenza                  U - uffici                  N - negozi                  C - edificio religioso</p>
<p>4. Caratteristiche degli spazi di pertinenza:</p> <p>4.1 tipologia dello spazio di pertinenza: ---</p> <p>4.2 utilizzo dello spazio di pertinenza: ---</p>	<p><i>Pertinenze/utilizzi</i>                  C - cortile                  P - parcheggio                  G - giardino                  O - orto                  T - tettoia                  B - barchessa                  D - deposito                  AP - altre pertinenze</p>
<p>5. Vincoli:</p> <p>5.1 codice identificativo della Soprintendenza ai beni culturali:</p> <p>5.2 tipo di vincolo dato dalla Soprintendenza: ---</p> <p>5.3 altri vincoli:</p>	
<p>NOTE: 1-3.1 cabina di trasformazione energia elettrica</p>	



6. Fotografie edifici:

Estratto catastale con indicazione punti di scatto



Foto 1



Foto 2







<p>2. Caratteristiche generali del fabbricato:</p> <p>2.1 numero piani fuori terra: 1</p> <p>2.2 numero piani semi/interrati: 0</p> <p>2.3 presenza di cornici: n. 0            materiale: ---</p> <p>2.4 presenza scale esterne: n. 0            materiale: ---</p> <p>2.5 presenza elementi aggettanti: n. 0            materiale: ---</p> <p>2.6.0 materiale serramenti:---</p> <p>2.6 tipologia elementi oscuranti: no            materiale: ---</p> <p>2.7 materiale di finitura delle facciate: ---</p> <p>2.8 elementi decorativi in facciata: ---</p> <p>2.9 materiale di finitura della copertura/tetto: cotto</p> <p>2.10 finitura sottogronda: legno</p> <p>2.11 presenza elementi decorativi sottogronda e tetto: no</p> <p>2.12 stato di conservazione facciate: sufficiente</p> <p>2.13 stato di conservazione copertura/tetto: degradato</p>	<p><i>Materiali</i>                  P - pietra                  I - intonaco                  C - calcestruzzo                  L - legno                  F - ferro/acciaio</p> <p><i>Elementi decorativi</i>                  F - foro rilevante                  CP - capitello                  T - targhe commemorative                  D - dipinti/affreschi                  L - lesena                  M - cornici marcapiano</p>
<p>3. Utilizzo dell'edificio:</p> <p>3.1 piano terra: magazzino</p> <p>3.2 primo piano: ---</p> <p>3.3 secondo piano: ---</p> <p>3.4 terzo piano: ---</p> <p>3.5 sottotetto: ---</p>	<p><i>Utilizzi</i>                  R - residenza                  U - uffici                  N - negozi                  C - edificio religioso</p>
<p>4. Caratteristiche degli spazi di pertinenza:</p> <p>4.1 tipologia dello spazio di pertinenza: giardino</p> <p>4.2 utilizzo dello spazio di pertinenza: giardino</p>	<p><i>Pertinenze/utilizzi</i>                  C - cortile                  P - parcheggio                  G - giardino                  O - orto                  T - tettoia                  B - barchessa                  D - deposito                  AP - altre pertinenze</p>
<p>5. Vincoli:</p> <p>5.1 codice identificativo della Soprintendenza ai beni culturali: 006.0109</p> <p>5.2 tipo di vincolo dato dalla Soprintendenza: diretto (D.Lgs. 490; L.1089 e L. 364)</p> <p>5.3 altri vincoli:</p>	
<p>NOTE: 1- volume non accatastato 2- 3.1 fontana pietra</p>	

6. Fotografie edifici:

Estratto catastale con indicazione punti di scatto



Foto 1



Foto 2



Foto 3





### SEZIONE 1: ANALISI DEL FABBRICATO

#### 1. Caratteristiche identificative dell'edificio: portale

1.1 indirizzo e numero civico: via Passo Buole

1.2 frazione/località: Vigne

1.3 comune catastale: Romarzollo

1.4 foglio mappa: 12

1.5.1 particella: 3718/3

1.5.2 particelle aggregate:

1.6 data del rilievo: 23/12/2014

Estratto catastale



<p>2. Caratteristiche generali del fabbricato:</p> <p>2.1 numero piani fuori terra: 1</p> <p>2.2 numero piani semi/interrati: 0</p> <p>2.3 presenza di cornici: n. 0      materiale: pietra</p> <p>2.4 presenza scale esterne: n. 0      materiale: ---</p> <p>2.5 presenza elementi aggettanti: n. 0      materiale: ---</p> <p>2.6.0 materiale serramentiferro/acciaio</p> <p>2.6 tipologia elementi oscuranti: no      materiale: ---</p> <p>2.7 materiale di finitura delle facciate: intonaco</p> <p>2.8 elementi decorativi in facciata: foro rilevante</p> <p>2.9 materiale di finitura della copertura/tetto: ---</p> <p>2.10 finitura sottogronda: ---</p> <p>2.11 presenza elementi decorativi sottogronda e tetto: modanature</p> <p>2.12 stato di conservazione facciate: sufficiente</p> <p>2.13 stato di conservazione copertura/tetto: sufficiente</p>	<p><i>Materiali</i>                  P - pietra                  I - intonaco                  C - calcestruzzo                  L - legno                  F - ferro/acciaio</p> <p><i>Elementi decorativi</i>                  F - foro rilevante                  CP - capitello                  T - targhe commemorative                  D - dipinti/affreschi                  L - lesena                  M - cornici marcapiano</p>
<p>3. Utilizzo dell'edificio:</p> <p>3.1 piano terra: altro</p> <p>3.2 primo piano: ---</p> <p>3.3 secondo piano: ---</p> <p>3.4 terzo piano: ---</p> <p>3.5 sottotetto: ---</p>	<p><i>Utilizzi</i>                  R - residenza                  U - uffici                  N - negozi                  C - edificio religioso</p>
<p>4. Caratteristiche degli spazi di pertinenza:</p> <p>4.1 tipologia dello spazio di pertinenza: giardino</p> <p>4.2 utilizzo dello spazio di pertinenza: giardino</p>	<p><i>Pertinenze/utilizzi</i>                  C - cortile                  P - parcheggio                  G - giardino                  O - orto                  T - tettoia                  B - barchessa                  D - deposito                  AP - altre pertinenze</p>
<p>5. Vincoli:</p> <p>5.1 codice identificativo della Soprintendenza ai beni culturali: 006.0109</p> <p>5.2 tipo di vincolo dato dalla Soprintendenza: diretto (D.Lgs. 490; L.1089 e L. 364)</p> <p>5.3 altri vincoli:</p>	
<p>NOTE: 1- 3.1 portale</p>	



6. Fotografie edifici:

Estratto catastale con indicazione punti di scatto



Foto 1



Foto 2



7. Fotografie di particolari di rilievo:

**SEZIONE 8: PREVISIONI NORMATIVE**

8. Indicazioni normative: NS 17 - Villa Angerer, art. 66 bis comma 18 delle NTA del PRG –

8.1 Categoria di intervento prevista per il fabbricato:

- fabbricato A: R1
- fabbricato B: R3
- fabbricato C: R1
- fabbricato D: R1
- fabbricato E: R1
- fabbricato F: R2
- fabbricato G: R2
- fabbricato H: R3
- fabbricato J: R4
- fabbricato K: R4
- portale L: R2

8.2 Interventi specifici ammessi:

8.3 Prescrizioni particolari: sull'edificio corrispondente all'ex sanatorio (fabbricato B) è posto il vincolo di "fronte da riqualificare unitariamente" ai sensi dell'articolo 11, comma 5.2 delle norme del PRG. Il fronte sud, soggetto al vincolo di "fronte da riqualificare unitariamente", può essere oggetto, di interventi di demolizione e ricostruzione, se motivato dall'approfondimento rispetto alle criticità strutturali e subordinatamente all'autorizzazione preliminare della competente Soprintendenza; ferma restando l'autorizzazione della Soprintendenza la ricostruzione deve rispettare allineamenti, tipologia ed elementi compositivi esistenti.

8.4 Categoria di intervento prevista per gli spazi di pertinenza: parte in Rp1 e parte in Rp 3

8.5 Interventi specifici ammessi:

8.6 Prescrizioni particolari:

