

# PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA AMBITO 22: CASTEL SAN PIETRO - TEATRO ROMANO

CONSISTENZA DEL PATRIMONIO ARCHITETTONICO

SCHEDA N. 17 pag. 5

## RIFERIMENTI:

- ☐ schedatura IPCE 1969, quartiere, zona scheda n.  
☐ schedatura variante PRG 33 Centro storico 1985, quartiere: isolato scheda n.  
☐ studio di fattibilità del complesso Teatro Romano, Museo Archeologico....relazione pag. .... tav. n.....  
☐ relazione geologica dell'area

## Volume:

**Ubicazione:** Castel S. Pietro

**Catasto:** NCEU fg. 152 mn. C parte, ~~NCT fg. 154 mn. 88~~

**Area di pertinenza:** 2.370 ca.

**CATASTO TERRENI fg. 154 particelle 692-693-694-695**

**Proprietà:** Privata

Edificio individuato o assimilabile ai sensi della: ☐ L.S. 1089/39

**Numero piani:**

☒ L.S. 1479/39

Altra disposizione

☒ varianti 33 e 74

Dati derivanti da visure catastali attuali

**Tipologia:** area ineditata

**Contesto ambientale:** pendici nord -ovest del Colle di San Pietro

**Destinazione d'uso:** attrezzature ricettive all'aperto

**Edificio principale:**

*Originaria:* sistema difensivo veronese

*Attuale:* area ricettiva all'aperto

**Volumi annessi e/o pertinenziali:**

*Originaria:*

*Attuale:*

**Aree scoperte:**

*Originaria:* orto

*Attuale:* orto nella porzione meridionale, a servizio della ricettività turistica per il rimanente.

**Descrizione:** l'area, che occupa il vertice a nord-ovest dell'ambito del piano particolareggiato, comprende a sud una buona parte della strada coperta viscontea di collegamento tra il castello ed il rondellone rinascimentale della Bacola, confina sullo stesso lato con i terreni a valle del medesimo castello visconteo, ad ovest con i terreni della stessa proprietà racchiusi dalla cinta magistrale cittadina, ed infine a nord con la strada di Castel S. Pietro. Si tratta di una ridotta area dall'andamento piuttosto scosceso che da sempre ha avuto il ruolo di pomerio nei confronti delle grandi opere militari di difesa della città, oltre ad ospitare a valle il percorso militare storico della Bacola e l'omonima porta aperta nella muraglia della strada coperta viscontea.

**Storia:** l'area nel primo medioevo esterna alla città, ma protetta dalle fortificazioni dell'arce, non è stata mai abitata, offrendo qualche riparo soltanto in alcuni ipogei al piede del colle. Dato il suo andamento piuttosto scosceso, il popoloso quartiere di S. Stefano si sviluppava più a sud-ovest in un'area pressochè pianeggiante presso il fiume e la pieve omonima, anche per la presenza della strada Claudia-Augusta romana e di una porta urbana. Comunque riferimenti più diffusi sulle opere di fortificazione dell'area si trovano nelle schede n.16 e 18, cui si rimanda. L'area entra a far parte della città tra il 1321 ed il 1324 dopo l'erezione della cinta magistrale da parte di Cangrande ed almeno nelle intenzioni viene integrata nel complesso difensivo del colle con il com-

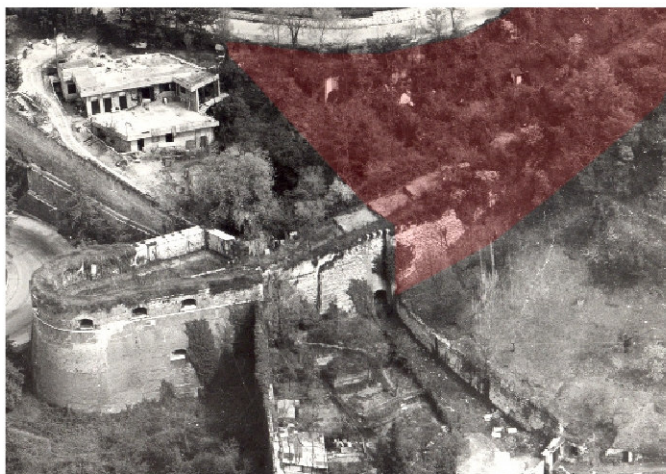
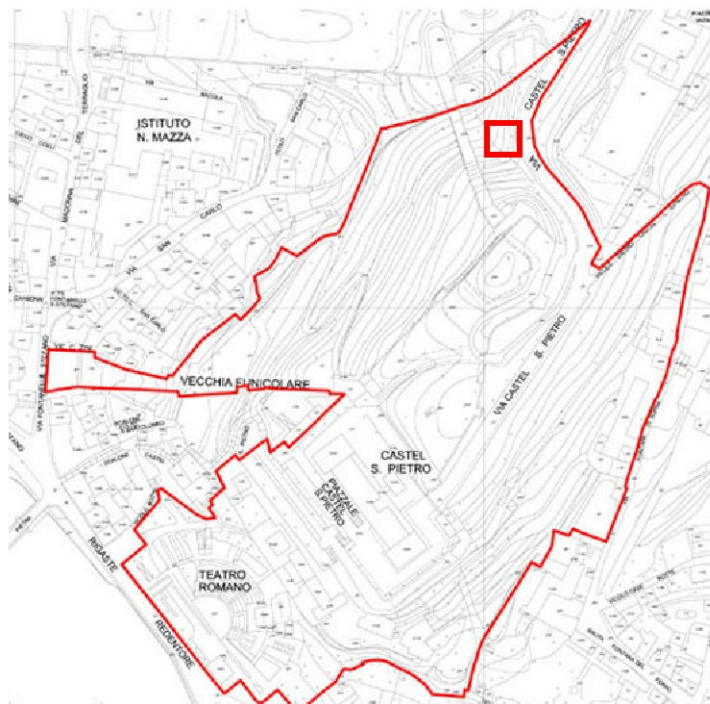


Foto degli anni 1980



**PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA AMBITO 22: CASTEL SAN PIETRO - TEATRO ROMANO****CONSISTENZA DEL PATRIMONIO ARCHITETTONICO****SCHEDA N. 17**

pletamento visconteo di castel S. Pietro e soprattutto con la costruzione, all'incirca nel 1393, della relativa strada coperta, muraglia di grosso spessore che collegava il castello con la cinta magistrale cittadina presso la torre della Bacola, di pianta quadrata sempre viscontea. Opere difensive queste che accrescevano la loro importanza anche sotto il dominio della Serenissima in particolare dopo la sostituzione con il rondellone rinascimentale della torre della Bacola. Le importanti trasformazioni conseguenza dell'assedio e della conquista francese del 1801 non interessano quest'area, soltanto la strada coperta viscontea in tale occasione ebbe spazzate via merlature, caditoie ed ogni altra opera di protezione sopra il livello di calpestio per effetto dei relativi cannoneggiamenti. Nel 1966 e nel 1971 l'area passava dalla proprietà demaniale in mani private e veniva nel tempo utilizzata quale sede per un campeggio. Destinazione d'uso confermata successivamente dalla variante al PRG n.74 del 1994 in accoglimento di un'osservazione alla precedente variante n.33.

**Edificazione:****Edificio principale:**

*Originaria:* sistema difensivo veronese

*Attuale:* area ricettiva all'aperto

**Aree scoperte:**

*Originaria:* orto

*Attuale:* orto nella porzione meridionale, a servizio della ricettività turistica per il rimanente.

**Caratteristiche architettonico formali:** le aree scoperte hanno il valore ambientale che costituisce lo spazio di filtro tra Castel San Pietro e le mura cangrandesche e la rondella rinascimentale della Bacola. L'alta muraglia che costituisce la strada coperta viscontea rappresenta per le sue dimensioni (non dissimili, se ne esclude la lunghezza, da quelle della grande muraglia cinese) elemento tipologico caratterizzante il sistema difensivo storico veronese, oltre che soluzione, sotto il profilo strategico, rilevante per le stesse.

**PRESCRIZIONI****Destinazione d'uso:**

-aree scoperte: orto, area ricettiva all'aperto.

**Interventi ammessi:**

- l'attuazione degli interventi avverrà attraverso rilascio di Permesso di Costruire esteso all'intera Unità di Minimo Intervento n. 17;
- l'intervento sarà attuato:
  - a. nel rispetto dei criteri prescritti dal Piano Particolareggiato n. 118 per le opere e le aree ricomprese all'interno dell'Unità di Minimo Intervento n. 17. Nello specifico il progetto degli interventi dovrà puntualmente verificare ed attuare quanto stabilito nelle **prescrizioni** e nelle **direttive** riportate sia all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato che all'interno della singola scheda riferita alla Unità di Minimo Intervento n. 17.
  - b. Nel rispetto di quanto prescritto ai punti 1, 2, e 3 nel Decreto di vincolo denominato "Tratto delle mura magistrali con il torrione della Bacola, Area di rispetto" del 10 luglio 1986. Ovvero:
    - 1. Sulle superfici inedificate è inibita la costruzione di qualsiasi edificio o struttura anche a carattere provvisorio, tale zona dovrà essere mantenuta a verde;
    - 2. Qualsiasi intervento dovrà essere preventivamente sottoposto all'esame della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici territorialmente competente.

In sede di rilascio del Permesso di Costruire dovranno essere corrisposti gli importi dovuti quale monetizzazione sostitutiva delle aree a standard non reperibili in ambito. L'importo da corrispondere per la mancata cessione di aree a standard è il seguente: 18.120 euro.

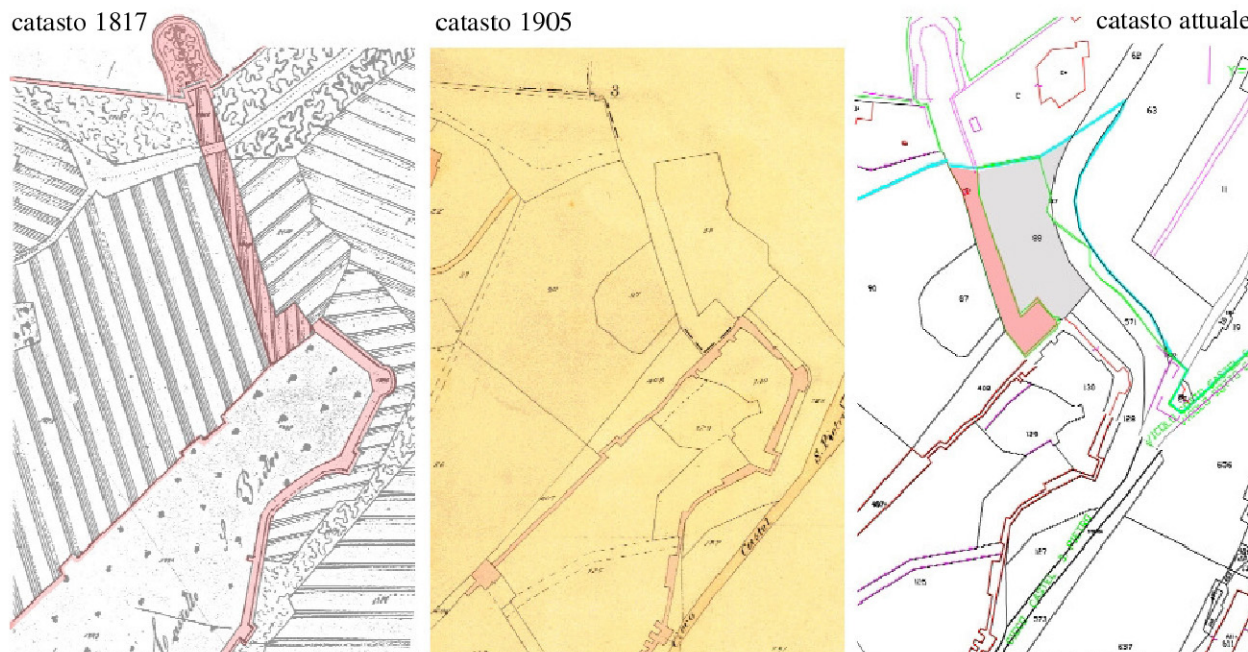
**Muraglia della strada coperta viscontea**

-quelli di cui all'art.9 delle N.T.A. della variante 33 al P.R.G.: *restauro e risanamento conservativo*, graduazione C1, con il ripristino e/o il completamento delle forme ove questo risultasse, agli effetti statici, indispensabile alla loro salvaguardia;

-sbancamenti necessari al ripristino delle quote medievali, ai fini della corretta messa in luce della fortezza;

Il relativo progetto dovrà essere documentato con le seguenti analisi e studi preliminari:

- a) indagine archeologica mirata al livello medievale dell'area nel sito, per una porzione significativa di circa 4m dal piede delle mura e della strada coperta viscontea pari a tutta la lunghezza del loro fronte, da concordarsi con il competente Ministero per i Beni e le Attività Culturali;
  - b) indagine geotecnica interessante in dettaglio le aree dello stesso perimetro di cui sopra;
  - c) analisi stratigrafica delle superfici architettoniche sui versanti della strada coperta viscontea, per porzioni significative delle stesse, da concordarsi con il competente Ministero per i Beni e le Attività Culturali;
- gli eventuali percorsi turistici e panoramici se soprastanti la muraglia della strada coperta viscontea dovranno essere assicurati con parapetti adeguati all'importanza del monumento e del sito;



-la segnaletica funzionale alle attività recettive e turistiche dovrà essere non invasiva ed adeguata all'importanza del monumento e del sito.

**Le superfici aperte e scoperte ~~a parco~~ o area recettiva all'aperto**

- non sono ammesse nuove edificazioni, viene introdotta la destinazione recettiva all'aperto;

-la superficie di piazzole, percorsi, rampe ed aree destinate alle attività turistiche, qualora da pavimentarsi dovranno utilizzare porfido, acciottolato con passaggi in lastame di pietra di Prun;

-piantumazione con essenze della tradizione culturale locale, evitando che le piante di altofusto costituiscano barriera alla vista delle mura del castello o della strada coperta viscontea, per le aree destinate a giardino fiorito o prato la scelta di essenze della tradizione culturale locale;

-nel caso di impianti irrigui i relativi irrigatori dovranno essere posizionati ad almeno 1 m dalle superfici murarie o naturali di tufo in modo da evitare l'imbibizione delle stesse;

-per le recinzioni dell'area in proprietà costituite da storiche mura di brolo sono ammessi gli interventi di cui all'art.8 delle N.T.A. variante 33 *manutenzione straordinaria*, utilizzando negli interventi gli stessi materiali e magisteri degli originari, le altre recinzioni potranno essere solamente realizzate con siepi sempreverdi di essenze locali anche a mascheramento di eventuali griglie o reti metalliche.

In mancanza od in attesa della realizzazione di quanto sopra richiesto, ogni intervento dovrà essere limitato a quanto previsto dalle stesse N.T.A. all'art 8 *manutenzione straordinaria*, sono comunque ammessi tutti quegli interventi, da concordarsi con il Ministero dei BB.e A.C. che si rendessero necessari al fine della salvaguardia del monumento o finalizzati alla sicurezza delle persone e delle cose, alla visitabilità ed accessibilità ai sensi della L. n.13/89 e D.M. n.236/89 e la L. n.104/92 e s.m.i.

**DIRETTIVE**

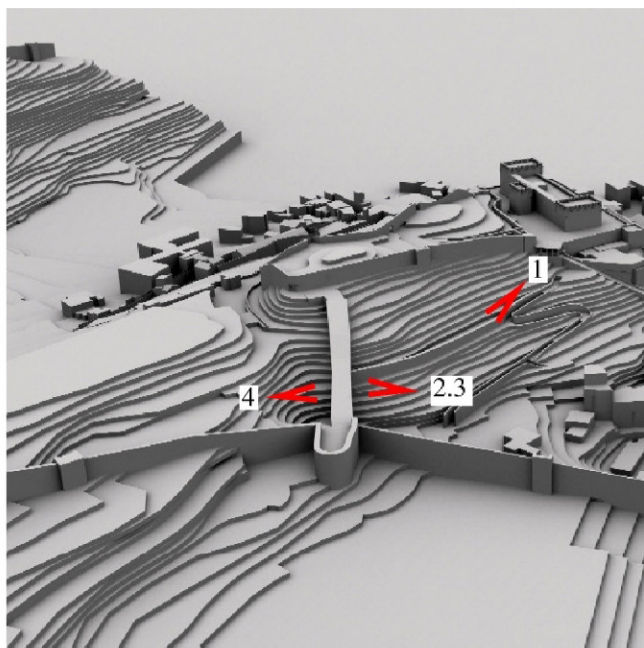
E' inoltre suggerito:

-uno studio geomeccanico di dettaglio per valutare la stabilità delle pareti rocciose subverticali;

-la realizzazione degli eventuali percorsi panoramici se soprastanti ai reperti archeologici mediante interventi reversibili;

-la superficie di piazzole, percorsi, rampe ed aree destinate a belvedere qualora pavimentati acciottolato con passaggi in lastame di pietra di Prun;

-un piano coordinato di raccolta e smaltimento delle acque superficiali delle aree pavimentate di piazzole, strade, rampe e percorsi vari, con recapito nella rete pubblica, evitando che vadano a scaricarsi direttamente o per imbibizione negli ambienti ipogei dei vari versanti, anche attraverso le proprietà finitime.



*Castel S. Pietro, versante Nord-Ovest la strada coperta viscontea, realizzata per collegare castel S. Pietro con le mura urbane cangrandesche e l'erigendo castel S. Felice:*

*-Pietro Ronzoni, vedute della muraglia della strada coperta viscontea e di porta Bacola, viste da Nord verso Sud, realizzate tra il 1825 ed il 1824;*



*-evidenti sulle mura di Castel S. Pietro e della muraglia della strada coperta viscontea degli esiti del bombardamento francese di quattordici anni prima, in particolare l'ultima ha perso ogni apprestamento difensivo come i parapetti ed i merloni fino al piano di calpestio della gradonata, infatti delle caditoie sopra la porta si sono salvati soltanto i gattoni che le sostenevano (appena accennati dall'autore).*



PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA AMBITO 22: CASTEL SAN PIETRO – TEATRO ROMANO

CONSISTENZA DEL PATRIMONIO ARCHITETTONICO

SCHEDA N. 17

*-vista delle mure cangrandesche presso la Bacola, al piede dietro la mura di un'orto corre via S. Carlo che in tempo si raccordava attaverso la porta con l'omonima via al percorso collinare infra muros.*



**Castel S. Pietro, versante Nord-Ovest la strada coperta viscontea, realizzata per collegare castel S. Pietro con le mura urbane cangrandesche e l'erigendo castel S. Felice:**

*-particolare della muraglia, il cui spessore è di poco inferiore a quella cinese, i gattoni sopra la porta (lato sud) supportavano una serie di caditoie a protezione dell'accesso dalla città, evidenziano la funzione di diaframma difensivo, ma anche di controllo dalla stessa (foto 1988);*

*-dettaglio della porta della strada della Bacola vista da Nord (f. 1988).*

