



## Comune di Selvino

Assessorato ai Servizi Tecnici - Area III  
Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Urbanistica  
Commissione comunale per la Qualità architettonica e il Paesaggio

## Linee guida per gli interventi formali, materici e cromatici sugli edifici

23 Novembre 2015

## Finalità

Questa breve compilazione è redatta congiuntamente dall'Assessorato ai servizi Tecnici, dall'Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Urbanistica e dalla Commissione comunale per la Qualità architettonica e il Paesaggio, ovvero dai soggetti che all'interno del Comune di Selvino hanno il compito di valutare gli interventi di trasformazione del territorio, alla luce dell'appropriatezza culturale e ambientale.

L'obiettivo principale è la volontà di tutelare il patrimonio dei significati presenti nella storia di Selvino e delle sue testimonianze nell'ambito costruito, anzitutto attraverso gli elementi che più di tutti li rappresentano, ovvero i caratteri formali, materici, cromatici e decorativi degli edifici.

Il documento prova a dare indicazioni per i singoli interventi edilizi, ma all'interno di un orizzonte più ampio, in modo che le operazioni rimangano coerenti al quadro più generale.

Le linee guida devono anche facilitare il controllo della Amministrazione sulle trasformazioni in atto affinché, per quanto siano puntuali e diversificate nel corso del tempo, contribuiscano a una coerenza e una logica condivisa e riconoscibile.

Il senso delle Linee guida è che siano un contributo aperto e in evoluzione, trasformabile con l'apporto di coloro che in ambito locale si occupano e hanno interesse ai temi dell'architettura, dell'ambiente, delle costruzioni e delle infrastrutture : progettisti, enti e associazioni culturali, imprese e operatori immobiliari, fornitori di materiali e servizi.

Perciò è importante che questo strumento sia perfezionato con una modalità partecipativa, con il contributo critico dei soggetti che saranno individuati e coordinati dal Comune.

Trattandosi di Linee guida, l'interpretazione corretta è che siano uno strumento propositivo piuttosto che prescrittivo in senso rigido.

Non rappresentano un ulteriore livello di vincolo.

Piuttosto contengono proposte di intervento, elementi di qualificazione architettonica dei fabbricati, un abaco di materiali ritenuti appropriati in riferimento al contesto.

Peraltro, gli interventi dovranno sempre dimostrare una corretta analisi critica del proprio inserimento e conseguire un alto livello di qualità paesaggistica, urbanistica e architettonica, rispettando i caratteri formali e le tecniche costruttive tradizionali valorizzandone il significato autentico.

## Riferimenti complementari

Le **Linee guida per gli interventi formali, cromatici e materici sugli edifici** sono ancorate al quadro conoscitivo più ampio del territorio comunale di Selvino già formulato dal PGT, che anzi basa l'intera sua struttura normativa sulla componente paesistica, riservandole il ruolo fondamentale (Titoli II, III e IV del Piano delle regole).

Il Regolamento Edilizio comunale offre poi un primo livello di riferimento per i materiali e le tipologie esecutive degli elementi costruttivi principali.

L'altro caposaldo di riferimento per gli interventi, per quanto riguarda l'individuazione dei caratteri paesaggistici peculiari ai vari ambiti, le valutazioni percettive e le categorie compatibili delle trasformazioni, è costituito dalle Schede / Appendice B della Regione Lombardia allegate alla Deliberazione IX / 2727 del 22/12/2011.

## Struttura delle Linee Guida

Le **Linee Guida per gli interventi formali, cromatici e materici sugli edifici** si strutturano con :

- un **abaco degli elementi tipici**, composto da 7 schede
- tre **mazzette colorimetriche**, una generale, una per le Vie di specifica sensibilità, e una per gli elementi di finitura smalti, legni e ferri.

Le schede dell'abaco trattano alcuni aspetti costruttivi ed estetici, ritenuti garanti del carattere identitario degli edifici e della percezione paesaggistica complessiva :

- 1 RIVESTIMENTI IN PIETRA
- 2 APERTURE E SERRAMENTI ESTERNI
- 3 CORNICI E PORTALI
- 4 BALCONI E PARAPETTI
- 5 COPERTURE
- 6 PANNELLI SOLARI E FOTOVOLTAICI
- 7 SISTEMAZIONI ESTERNE

Le mazzette colorimetriche per le facciate contengono una selezione di cromatismi, preventivamente vagliate e ritenute appropriate al contesto territoriale di Selvino.

Si possono definire "indicazioni per un piano del colore subito operativo", di pronto uso.

Infatti all'interno delle tinte proposte sarà possibile attingere al colore preferito, senza vincolarsi ad una scelta preventiva imposta sui singoli edifici.

Le mazzette devono comunque permettere all'Amministrazione comunale un maggiore controllo, evitando di ricadere nel fenomeno dell'arbitraria coloritura degli edifici con tonalità totalmente dissonanti.

## ABACO DEGLI ELEMENTI TIPICI

### SCHEDA 1

#### RIVESTIMENTI IN PIETRA

Nel passato l'uso della pietra ha avuto una finalità prettamente strutturale.

Inoltre ha sempre mantenuto un forte legame con il luogo: per ovvie ragioni di convenienza si utilizzavano materiali lapidei provenienti dallo stesso scavo della costruzione oppure da cave locali nelle immediate vicinanze.

Queste due caratteristiche connotano il significato dell'uso della pietra nel paesaggio.

Anche se attualmente è invalso l'impiego delle pietre come semplice rivestimento, non si può prescindere dalla salvaguardia della motivazione originaria, perlomeno in relazione alla provenienza, agli spessori, alla lavorazione e alla composizione sugli edifici.

Pertanto, come già il Regolamento Edilizio stabilisce per i muri di sostegno (art. 74), anche per gli edifici è prescritto obbligatoriamente l'uso della pietra naturale e di provenienza locale.

Non è ammessa la pietra ricostruita di nessun genere.

In alternativa è preferibile l'uso dell'intonaco.

In via prioritaria sono da utilizzare le pietre provenienti dagli scavi locali, opportunamente sbazzate e accantonate.

Le pietre tipiche locali ammesse sono :

CEPPO GRIGIO

PORFIROIDE O GNEISS GRIGIO

PIETRE CALCAREE GRIGIE

PIETRA DI BERBENNO

Trattandosi di materiali autentici, lo spessore, anche nell'uso di rivestimento è di circa cm 12-15.

Più recentemente si possono reperire pietre naturali con spessore ridotto di circa cm 5 e comprensive delle lavorazioni angolari 'a elle'.

La pietra di Credaro localmente non ha una tradizione storica , pertanto è ammessa esclusivamente negli ambiti nuovi o di completamento, ma non a contatto o negli edifici esistenti o nelle ristrutturazioni.

E' preferibile che le stilature della malta abbiano un aspetto rustico, abbastanza irregolare e siano poco profonde.

Per gli edifici di impronta rurale si può valutare l'uso dell'intonaco a 'rasopietra'.

## SCHEDA 2

### APERTURE E SERRAMENTI ESTERNI

Tradizionalmente le dimensioni e la forma delle aperture di facciata erano determinate dalle funzioni dei locali.

Le aperture hanno anche contraddistinto gli edifici dal punto di vista storico, con caratteristiche specifiche relativamente alle dimensioni, alle proporzioni, all'orientamento, al numero e alla disposizione sulle facciate.

Pertanto le matrici geometriche delle aperture, in quanto emblematiche di un edificio e di un periodo, devono essere conservate.

I progetti di riqualificazione che richiedano una revisione delle finestre per aumentare l'illuminazione e l'aerazione degli ambienti interni, devono scaturire da una corretta riflessione sul carattere storico dell'edificio in rapporto con le sue tecniche costruttive e il contesto.

La riorganizzazione degli spazi interni deve avvenire in modo che essa si adegui alle aperture esistenti e non viceversa.

In generale è da evitare l'ingrandimento delle finestre, specialmente l'allargamento in rapporto all'altezza, eventualmente è più opportuno l'inserimento di nuove in posizione appropriata e salvaguardando il principio della riconoscibilità dell'intervento.

Negli edifici di impronta rurale sono da evitare gli allineamenti rigidi e il posizionamento in serie delle finestre, preferendo uno schema più irregolare.

I serramenti sono componenti intrinseci alle aperture e in tal senso è evidente l'importanza della loro forma, del materiale e del colore in coerenza con i rispettivi fabbricati.

L'appropriatezza dei serramenti è da valutare rispetto alle dimensioni delle aperture, all'epoca e alla funzione dell'edificio.

La suddivisione in specchiature di un serramento dovrebbe sempre mantenere la caratteristica di semplicità, tradizionale nella zona, cioè con ante lineari, quadrate o rettangolari, con profili non elaborati.

Quando le aperture sono correttamente proporzionate, non vi sono preclusioni per serramenti ad anta unica, cioè con vetratura più ampia rispetto alla soluzione tradizionale a doppio battente.

Nel passato i serramenti e gli elementi oscuranti, erano realizzati in legno.

Soltanto per le attività commerciali, per vetrine e aperture di dimensioni maggiori, venivano impiegati in alternativa profili in ferro.

Legno e ferro sono ancora oggi da considerare i materiali più appropriati per un inserimento adeguato nel paesaggio, sia nel nucleo urbanizzato di Selvino, sia negli ambiti rurali e naturali esterni.

Pertanto il legno è il materiale di riferimento per i serramenti e gli elementi oscuranti degli edifici, griglie o ante chiuse, sia negli interventi di nuova costruzione sia in quelli di riqualificazione.

L'uso del legno è prescritto per gli edifici e le aree con vincolo specifico (art. 136 D.Lgs. 42/2004), per gli edifici classificati dal PGT di Antica fondazione e per quelli ricadenti negli Ambiti B1 ed E1.

Negli ambiti B2 e B3 gli edifici residenziali possono essere impiegati anche serramenti in alluminio con finitura satinata opaca o in pvc realizzati con profili goffrati a effetto legno e con pellicole decorative applicate in pressofusione nella fase di estrusione, salvo approvazione dei campioni da parte dell'Ufficio Tecnico su parere della Commissione per il Paesaggio.

Per le vetrine delle attività commerciali e terziarie è ammesso anche l'uso di serramenti in ferro e in alluminio con finiture satinato opache, mai anodizzate o lucide.

Per i colori di finitura si deve fare riferimento alla MAZZETTA, SMALTI, LEGNI e FERRI (35 smalti opachi e 6 smalti micacei).

### **SCHEDA 3**

#### **CORNICI E PORTALI**

Le spalle, le architravi, gli archi e ogni altro elemento tradizionale di contorno delle aperture esistenti, in pietra o in legno, in genere sono fortemente caratterizzanti dell'identità e della autenticità degli edifici, pertanto sono soggetti a conservazione.

E' esclusa la loro rimozione o l'alterazione.

Qualora il degrado sia al punto da comprometterne la staticità e la consistenza è ammissibile la sostituzione con materiali identici, senza alterazione delle dimensioni e con la stessa lavorazione delle superfici.

Nell'ambito di progetti di nuovi interventi o di riqualificazioni, per la realizzazione di contorni, architravi, davanzali e soglie si possono impiegare le pietre tipiche locali già indicate nella SCHEDA 1 / RIVESTIMENTI IN PIETRA :

CEPPO GRIGIO  
PORFIROIDE O GNEISS GRIGIO  
PIETRE CALCAREE GRIGIE  
PIETRA DI BERBENNO

Possono essere impiegati anche materiali lapidei del tipo delle arenarie grigie :

PIETRA DI SARNICO  
PIETRA SERENA E SIMILI

Rientra nella tradizione locale anche l' uso di elementi costruiti artificialmente in :

CEMENTO GRIGIO

Le lavorazioni devono essere coerenti con la natura e la funzione dei fabbricati, in ogni caso sono da evitare le finiture lucidate.

Sugli edifici di pregio storico per ottenere una valenza architettonica i contorni delle finestre, i portali di ingresso degli edifici, dei cortili, delle autorimesse, dei negozi e simili richiedono una sezione minima dei conci in pietra di cm 16x16, per i davanzali lo spessore minimo è di cm 6.

L'uso del laterizio per le cornici è sconsigliato, salvo che non sia già un elemento caratteristico dell'edificio o dell'ambito circostante.

## **SCHEDA 4**

### **BALCONI E PARAPETTI**

Nella tradizione costruttiva locale l'impostazione plani volumetrica degli edifici in genere configura una netta percezione del volume del corpo di fabbrica, differenziato dagli elementi aggiunti, quindi balconi, ballatoi, porticati, logge e terrazzi.

Questi si inseriscono come elementi ben caratterizzati da particolari tipologie costruttive che spesso comprendono un elemento decorativo.

Seguendo tale principio compositivo, i balconi e i parapetti, in quanto elementi fondamentali per l'aspetto esteriore dell'edificio, dovranno essere contraddistinti dai seguenti fattori tipologici:

- essere differenziati dalle facciate per forma e utilizzo dei materiali ;  
sono quindi ritenuti impropri i balconi in tinta con le colorazioni utilizzate per la volumetria dell'edificio ;
- costituire un valore architettonico aggiunto che caratterizza l'insieme.

Sono quindi importanti i criteri geometrici di composizione del prospetto complessivo, nel quale i balconi, i ballatoi, i porticati e le logge devono costituire elementi fisici di rilievo, mai casuali.

Negli edifici classificati di Antica fondazione, in quelli ricadenti negli Ambiti B1 ed E1 i balconi e i parapetti di pregio esistenti sono soggetti a conservazione; eventualmente è ammessa la sola sostituzione delle parti degradate e non recuperabili con altre nelle identiche forme e materiali.

Anche l'uso recente di parapetti in legno di produzione industriale non trova equilibrio e in molti casi la struttura dei balconi diventa una sovrastruttura aggettante con effetti di appesantimento dell'intera facciata.

I materiali ammessi sono :

LEGNO A DOGHE VERTICALI E ORIZZONTALI

FERRO BATTUTO

FERRO IN PROFILATI SEMPLICI O STAMPATO

PIETRE DI CAVA LOCALE (già indicate nella SCHEDA 1 / RIVESTIMENTI IN PIETRA)

E' compatibile l'impiego di elementi in PVC con profili goffrati a effetto legno e con pellicole decorative applicate in pressofusione nella fase di estrusione, salvo approvazione dei campioni da parte dell'Ufficio Tecnico su parere della Commissione per il Paesaggio.

Sono da evitare i seguenti materiali :

ALLUMINIO

ACCIAIO INOX

LAMIERA STIRATA

VETRO

I colori possono essere di ampia gamma cromatica, comunque coordinati con gli altri elementi costitutivi dell'edificio.

Deroghe a tali criteri possono essere valutate dalla Commissione per il Paesaggio solo in caso di proposta progettuale di alta qualità architettonica nel suo complesso, che costituisca essa stessa elemento di valorizzazione del contesto paesaggistico.

## SCHEDA 5

### COPERTURE

La copertura caratterizza fortemente l'edificio nei suoi aspetti architettonici, formali, morfologici e cromatici, e riveste quindi un aspetto importante nella percezione, tanto da essere definita la "quinta facciata dell'edificio"; quindi anche il paesaggio delle coperture deve essere progettato con attenzione e in relazione al contesto.

Nelle zone di elevata sensibilità paesaggistica e/o di pregio storico individuate dal PGT come Ambiti E1 e B1 e come Edifici di antica fondazione, le coperture sono oggetto di salvaguardia sia singolarmente, in relazione al valore architettonico di ogni edificio, sia nel loro insieme come unità di paesaggio di rilievo storico-ambientale da valorizzare; in tal senso gli interventi edilizi dovranno mantenere la continuità di falde e manti di copertura.

Ad ogni tipologia costruttiva corrisponde un' adeguata tipologia di copertura, che deve essere progettata in consonanza con il complesso nel suo insieme, per restituire un risultato finale che sia significativo e autentico.

Le tipologie da preferire sono:

- a falda singola o doppia
- a padiglione
- piana
- verde per favorire la mitigazione ambientale

Le tipologie da evitare sono:

- curvilinee

Gli elementi "aggiunti" o accessori alle coperture possono incidere favorevolmente sull' esito finale o possono determinarsi come elemento di forte disturbo, per tale motivo si consigliano i seguenti criteri progettuali :

- la sporgenza delle gronde sia in funzione della protezione delle facciate e dei camminamenti ;
- i comignoli siano contenuti nel numero, nelle forme e dimensioni, evitando le colorazioni della facciata e gli elementi prefabbricati, favorendo l'originalità compositiva e l'utilizzo di materiali in cotto, pietra e ferro ;
- gli elementi tecnologici devono essere ridotti al minimo nella loro percezione, essere nascosti o resi mimetici dove possibile, senza diventare elemento di particolare attrazione per forma, dimensioni e materiali ;
- i lucernari sono consentiti per migliorare le condizioni di abitabilità dei sottotetti; in fase progettuale devono essere posizionati in modo da rispettare le partiture delle aperture e i rapporti tra vuoti e pieni riscontrabili nel fronte architettonico corrispondente ;
- i sistemi di raccolta delle acque devono essere coordinati con la copertura ;
- devono essere previsti adeguati sistemi anticaduta per l'accesso alla copertura durante le operazioni di manutenzione ;
- i sistemi fermaneve possono essere del tipo integrato con la copertura, ovvero dello stesso materiale, oppure nelle tipologie ricorrenti con barre metalliche o lignee.

La scelta dei materiali costruttivi e dei colori impiegati devono essere adeguati all'espressione architettonica che si intende proporre, scelti in maniera consona ed integrata al contesto nel quale si inseriscono.

I materiali ammessi sono :

COPPI A CANALE E COPPI PORTOGHESI

TEGOLE MARSIGLIESI (SOLO PER TIPI EDILIZI NOVECENTESCHI)

LAMIERE DI METALLI PREGIATI NON RIFLETTENTI : RAME, ZINCO, ALLUMINIO

PIETRA A SPACCO DI CAVA LOCALE, ARDESIE E SIMILI

SCANDOLE IN LEGNO

GIARDINI PENSILI O SISTEMI DRENANTI CON VEGETAZIONE SUPERFICIALE

Sono da evitare i seguenti materiali :

ACCIAIO INOX LUCIDATO  
ONDULATI PLASTICI  
PANNELLI IN FIBRA DI CEMENTO  
VETRO

Gli interventi devono tenere in considerazione le modalità costruttive caratteristiche della cultura locale, sia tradizionale che più recente, anche interpretate in chiave contemporanea.

Deroghe a tali criteri possono essere valutate dalla Commissione per il Paesaggio solo in caso di proposta progettuale di alta qualità architettonica nel suo complesso, che costituisca essa stessa elemento di valorizzazione del contesto paesaggistico.

## **SCHEDA 6**

### **PANNELLI SOLARI E FOTOVOLTAICI**

L'installazione di impianti di energia rinnovabile, solare termico e fotovoltaico, richiede una specifica attenzione riguardo alle implicazioni paesaggistiche.

Per una valida integrazione architettonica bisogna considerare i componenti propri di questa tecnologia: pannelli, fissaggi e cablaggi, come parti integranti del disegno degli edifici su cui sono applicati.

Su tutto il territorio comunale, in conseguenza della morfologia e delle Classi di sensibilità paesaggistica attribuite dal PGT, sono preclusi gli impianti di captazione solare posati a terra.

Viceversa sono ammissibili gli impianti per il solare termico e fotovoltaico sulle coperture, realizzati secondo criteri progettuali di semplice applicazione.

L'orientamento, la superficie di captazione e la composizione dei moduli solari devono essere determinati in funzione non solo di un ottimale rendimento dell'impianto ma anche dei principi del minimo ingombro, della limitata visibilità dall'intorno e della neutralità materica ed estetica.

I serbatoi di accumulo, gli scambiatori e le tubazioni di adduzione non devono essere visibili e vanno posizionati al di sotto della copertura, cioè all'interno del volume edificato.

Per tutti gli edifici in tutti gli Ambiti territoriali del PGT l'installazione dei pannelli solari termici e fotovoltaici deve essere integrato, semi-integrato o perlomeno aderente sopra la copertura.

Per gli edifici e le aree con vincolo specifico (art. 136 D.Lgs. 42/2004), per gli edifici classificati di Antica fondazione, per quelli ricadenti negli Ambiti B1 e negli Ambiti esterni E1 è richiesta una particolare attenzione nell'inserimento dei moduli sul manto di copertura.

I pannelli devono avere le stesse dimensioni, caratteristiche materiche e colorazioni.

Quando sulla stessa copertura coesistano un impianto solare termico e uno fotovoltaico le caratteristiche dei rispettivi pannelli e il loro posizionamento devono essere armonizzati.

La struttura perimetrale dei moduli deve essere realizzata in materiale non riflettente e con un cromatismo adeguato al manto di copertura.

L'accostamento dei pannelli deve combaciare sia in senso orizzontale che verticale, evitando sempre la combinazione sfalsata o a scalare.

Di conseguenza la composizione complessiva dei moduli solari avrà una forma geometrica regolare, unicamente quadrata o rettangolare, disposta parallelamente alla linea di gronda e/o di colmo.

## **SCHEDA 7**

### **SISTEMAZIONI ESTERNE**

Le pavimentazioni e i muri di contenimento originari devono essere conservati.

Quando le loro condizioni sono precarie devono essere ripristinati o integrati quanto più possibile nel rispetto dei materiali, delle orditure, della morfologia esistenti e utilizzando le tecniche di posa tradizionali.

Le pavimentazioni ammesse, in quanto tipiche locali o di uso consolidato sono :

PIETRA CALCAREA O ARENARIA IN LASTRE

PORFIDO IN CUBETTI O IN LASTRE

ACCIOTOLATO IN SASSO

GHIAIA O GHIAIETTO STABILIZZATO

ELEMENTI AUTOBLOCCANTI IN COLORE UNIFORME

SUPERFICI CARREGGIABILI ERBOSE CON ELEMENTI DRENANTI

Negli Ambiti B1 e B2 la proposizione di elementi di pavimentazione diversi da quelli indicati sopra può essere valutata quando sia inserita in un valido progetto complessivo e relazionato fra gli edifici, le aree di pertinenza, il terreno circostante e il verde.

Per gli spazi esterni di pertinenza degli edifici classificati dal PGT di Antica fondazione e per quelli ricadenti negli Ambiti esterni E1 è escluso l'uso di pavimentazioni in asfalto.

Per la realizzazione o il rivestimento dei muri di contenimento degli spazi aperti spesso la valenza ambientale dei luoghi richiede l'uso della pietra, secondo le indicazioni della SCHEDA 1, inoltre valgono le indicazioni dell'art. 74 del Regolamento Edilizio.

## MAZZETTE COLORIMETRICHE

Le mazzette colorimetriche sono tre.

La **MAZZETTA A** con 55 colori è a disposizione per la libera scelta dei colori delle facciate degli edifici che prospettano su entrambi i lati delle Vie ricadenti nelle zone urbanistiche B1 – B2 – B3 – B4 – E1 – Edifici di antica fondazione.

La **MAZZETTA B** con 20 colori è aggiuntiva alla A nel senso che si somma alla precedente per la libera scelta dei colori delle facciate nelle zone urbanistiche B2 – B3 – B4.

In definitiva la scelta del colore è libera all'interno delle mazzette di riferimento A con 55 colori, oppure A+B con 75 colori, a seconda della zona in cui ricade l'edificio.

Alle due mazzette colorimetriche delle facciate si aggiunge una **MAZZETTA SMALTI, LEGNI e FERRI** dedicata agli elementi di finitura quali serramenti, oscuranti, inferriate (37 smalti opachi e 6 smalti micacei).

In riferimento all'art. 75 del RE è sempre richiesta in sede di valutazione degli interventi una tavola esplicativa di tutti i materiali e degli elementi del progetto con le rispettive colorazioni, per una conferma della idoneità e della coerenza complessive.