



# CITTÀ DI VARENNA

## PIANO DEL COLORE

*Linee guida per interventi sulle facciate storiche e la conservazione urbana*

**Progetto:**

Arch. Marco Offredi

**Consulenza storica e Direzione artistica:**

Arch. Eugenio Guglielmi

**Gruppo di Lavoro:**

Arch. Roberta Alborghetti

Geom. Andrea Rossoni

Geom. Simone Zanchi

*“L’unicità di un paesaggio storicizzato si riconosce non per la varietà,  
ma per l’unità sia delle sue immagini che delle sue forme”  
(Architetto Gianfranco Caniggia – Storico Urbanista)*



# Indice

<i>PREMESSA</i> .....	1
<b>PARTE PRIMA</b> .....	<b>2</b>
<i>IL COLORE NELLA CITTÀ</i> .....	2
<i>VARENNA: NOTE STORICHE SUL SUO SVILUPPO E SUL COLORE DI TRADIZIONE</i> .....	4
<i>EVOLUZIONE STORICA DEL TERRITORIO ATTRAVERSO I CATASTI E LA CARTOGRAFIA</i> .....	7
<i>VARENNA ICONOGRAFIA STORICA</i> .....	8
<b>PARTE SECONDA</b> .....	<b>11</b>
<i>METODOLOGIA D'INTERVENTO</i> .....	11
<i>SUDDIVISIONE DELLE TRE ZONE INDIVIDUATE SECONDO I GRADIENTI DI INTERVENTO DA UTILIZZARE</i> .....	12
<i>AMBITO DI STUDIO: CARATTERI GENERALI DELL'INDAGINE DI PROGETTO – ZONA A</i> .....	16
<i>CONFRONTO TRA DIVERSI CORPI DI FABBRICA ATTRAVERSO LE ATTUALI CROMIE E LE SEDIMENTAZIONI STORICHE</i> .....	17
<i>AMBITO DI STUDIO: CARATTERI GENERALI DELL'INDAGINE DI PROGETTO – ZONA B (COMPRESSE LE FRAZIONI)</i> .....	19
<i>CONFRONTO TRA DIVERSI CORPI DI FABBRICA ATTRAVERSO LE ATTUALI CROMIE E LE SEDIMENTAZIONI STORICHE</i> .....	20
<i>AMBITO DI STUDIO: CARATTERI GENERALI DELL'INDAGINE DI PROGETTO – ZONA C</i> .....	24
<i>INQUADRAMENTO GENERALE VARENNA ZONA C: EDIFICI IN PIETRA</i> .....	25
<i>ESEMPIO DI RILIEVO DELLE GEOMETRIE DI FACCIATA</i> .....	26
<i>LINEE GUIDA E NORME D'INTERVENTO</i> .....	28
<b>PARTE TERZA</b> .....	<b>30</b>
<b>STUDIO COMPARATIVO PER IL PROGETTO DEL COLORE</b> .....	<b>30</b>
<i>ZONA A</i> .....	30
<i>INDIVIDUAZIONE DEGLI EDIFICI CAMPIONE PER L'UTILIZZO DEI RAPPORTI CROMATICI – ZONA A</i> .....	31
<i>DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO (DA ALLEGARE)</i> .....	34
<i>CONFRONTO TIPOLOGICO DELL'ESISTENTE</i> .....	35
<i>ZONA B</i> .....	45
<i>INDIVIDUAZIONE DEGLI EDIFICI CAMPIONE PER L'UTILIZZO DEI RAPPORTI CROMATICI – ZONA B</i> .....	47
<i>DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO (DA ALLEGARE)</i> .....	52
<i>CONFRONTO TIPOLOGICO DELL'ESISTENTE</i> .....	53
<i>ZONA C</i> .....	63
<i>PIANI DI CALPESTIO</i> .....	64
<i>DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO (DA ALLEGARE)</i> .....	65
<i>DOCUMENTI DELLA MEMORIA URBANA – Cappelle viarie, edicole votive, affreschi esterni, decori urbani</i> .....	66
<i>ESEMPI DI TOPONOMASTICA</i> .....	70
<i>MODELLI CROMATICI: ESEMPI GENERALI</i> .....	73
<b>ALLEGATI</b>	
<i>TAVOLOZZA DEI COLORI</i> .....	
<i>AZIONI NEGLI AMBITI DI STUDIO A-B-C E SCHEDE TECNICHE</i> .....	
<i>MODULISTICA</i> .....	

## PREMESSA

Il tema del colore nell'edilizia storica, ha sempre rappresentato un argomento fondamentale e qualitativo per lo studio e la conservazione delle città e dei borghi di antica formazione.

L'Italia vanta innumerevoli studi a proposito che si sono sviluppati in particolare intorno agli anni Ottanta e Novanta del Novecento. Ricordiamo in particolare gli esempi di Bologna, Firenze e Bergamo, ripresi anche dalla manualistica internazionale.

Ma è nell'ambito del vecchio nucleo e nei piccoli centri dove il tema del colore nella facciata storica, ha conservato la sua particolare importanza, soprattutto legato ai temi del paesaggio.

Città come Siena, Urbino, o gli insediamenti della Riviera Ligure, hanno ricercato nel colore il recupero della loro più genuina tradizione, purtroppo non sempre rispettata dagli interventi generalizzati e dalla mancanza di una seria normativa a proposito, gestita dalla pubblica amministrazione di appartenenza.

In ambito più specifico, la Lombardia, a parte rari casi, non ha saputo controllare fino in fondo il dialogo costante avvenuto tra il nucleo storico originario dei suoi centri, e la grande occupazione del suolo, il più delle volte di carattere speculativo, con risultati che purtroppo oggi tutti conosciamo. Mi riferisco in particolare alla Brianza o alla situazione dei nostri bacini lacustri.

I convegni di Roma e Bressanone, sempre negli anni Ottanta, con la partecipazione del Ministero per i Beni Culturali e delle Università di Padova e Venezia, hanno proposto modelli e metodologie di intervento per tentare di fornire modelli sia scientifici che culturali da mettere a disposizione dei funzionari pubblici, proprio sul tema del colore nelle città storiche. Un tema questo purtroppo sottovalutato per molto tempo o ignorato dalla maggior parte degli amministratori, considerato che case e palazzi dei centri urbani, sono stati il più delle volte, stravolti nelle loro originali cromie e nei materiali, seguendo irragionevoli gusti e mode, anche da parte dei singoli professionisti incaricati degli interventi.

Questo ha significato la mortificazione dei valori primari degli edifici, estraniandoli addirittura dai loro veri contesti. La sommatoria di questi interventi ha portato nel tempo allo stravolgimento dell'immagine complessiva dei borghi che si era stratificata nei secoli, a seconda della loro vocazione sociale, economica e culturale.

La scelta del colore viene così spesso affidata a criteri puramente personali, dove il progettista si affida alla sua presunta creatività, laddove invece dovrebbe coesistere il rapporto armonico tra gli edifici e l'umiltà culturale, avvalorata da quello che gli antichi chiamavano il "genius loci".

Una volontà che si sta lentamente affermando, per ridare importanza al colore, riguarda anche la riappropriazione delle tecniche di intervento e degli stessi materiali.

Negli ultimi anni gli interventi nella città moderna, sono stati caratterizzati dalla messa in commercio di "nuovi prodotti", a disposizione di un mercato solamente rivolto all'aspetto economico. I risultati sono stati quelli di una mancanza di test sufficienti a decretarne la loro durata nel tempo e il loro corretto comportamento una volta applicati sulle antiche murature in pietra.

Varenna può essere paragonata per la sua unicità, a situazioni di grande valore visivo e culturale, già note. Ricordiamo per esempio Portofino, Porto Venere, la Costiera Amalfitana, senza incorrere nelle ormai riconosciute gravi scelte di città come Rapallo, che hanno pagato un alto prezzo alla mancata gestione della loro iniziale immagine di grande valore qualitativo.

Il Piano del Colore di Varenna si inserisce perciò nello sviluppo storico e normativo di questa località, identificata a livello mondiale, come "Perla del Lario", da costituire anche un esempio per tutte le località che insistono nella sua fascia rivierasca e che si caratterizzano per gli stessi problemi di conservazione della loro storia più genuina.

Questo progetto potrà così essere recepito come utile strumento per la riqualificazione urbana di Varenna, sia per le aree dedicate ai cittadini che per quelle rivolte alle attività commerciali.

Il suo utilizzo nel tempo sarà un concreto contributo per un rinnovato senso di benessere e di appartenenza tra gli abitanti e i numerosissimi visitatori, contribuendo allo stesso tempo alla valorizzazione dell'attuale patrimonio edilizio.

# PARTE PRIMA

## IL COLORE NELLA CITTÀ

### Accenni storici

Affrontare uno studio di questo tipo, non può prescindere da un generale accenno ai più importanti studi italiani nel settore della conservazione e del restauro degli spazi urbani.

Il riferimento, ancora oggi costante, riguarda il noto Piano per la città di Bologna, iniziato nel 1969 da Pier Luigi Cervellati, dopo le premesse del gruppo di lavoro dell'architetto Leonardo Benevolo nel 1963.

Per la prima volta dal dopoguerra in Italia, si poneva l'argomento della conservazione omogenea di un centro storico, recuperando la sua complessiva immagine, attraverso lo studio delle sue caratteristiche tipologiche ed estetiche. Questo doveva portare alla realizzazione di una normativa da applicare all'interno dei Piani di recupero di ampi settori della città.

Un tentativo in questo senso era già stato sperimentato nella Roma dei primi del Novecento, in particolare riguardo i nuovi quartieri borghesi a nord del centro storico e in Firenze nuova capitale d'Italia, nel famoso piano di Giuseppe Poggi del 1865.

In precedenza le risposte alla conservazione identitaria del nucleo storico, era di norma affidata alla tradizione popolare, alla sapienza costruttiva che veniva trasmessa da maestranze a maestranze o addirittura gestita da singoli individui. L'architettura spontanea, come anche dimostrato dagli studi di Gianfranco Caniggia, che in particolare si era occupato della zona comasca e lariana, avveniva per tipi e per temi funzionali, dove l'aspetto estetico era il risultato naturale tra forma e contenuto.

L'unicità della trasmissione dei saperi era anche facilitata dall'uso degli stessi materiali da costruzione che avevano nella pietra, o in alcuni nobili prodotti come il marmo per le decorazioni, le loro principali componenti.

I nostri centri rivieraschi, si sono sviluppati confrontandosi anche con le conseguenze meteorologiche, come quelle delle ricorrenti escursioni termiche o dell'umidità, utilizzando materiali in grado di resistere nel tempo. Come per gli stessi, anche il colore è una derivazione di tutto ciò, sia per la conservazione della pietra, sia per l'aspetto comunicativo.

Non dimentichiamo infatti che l'edificio va considerato come un vero e proprio organismo vivente e l'intonaco una vera o propria pelle capace di determinare la sua durata. Ma questa livrea diventa anche messaggio esplicito per le indicazioni visive che dal lago, dovevano indicare con chiarezza le località di approdo o le abitazioni dei pescatori. A questo proposito vedremo come alcuni tipi cromatici a proposito, saranno ricorrenti anche a Varenna.

Il colore diventa perciò un vero e proprio aspetto antropologico, perché non rappresenta una scelta casuale o solo estetica, ma come risposta a delle precise esigenze umane, sia di ordine sociale, culturale ed economiche.

Questa consapevolezza mette subito in risalto lo stretto rapporto tra la città antica e la città moderna, portando a riflettere come quest'ultima sia sfuggita alla vera integrazione per una valorizzazione positiva dei luoghi.

Sempre negli esempi più noti, vogliamo ricordare che questo argomento fu affrontato dalla città di Bergamo nel Convegno "Il colore nella Città antica", organizzato dall'Ordine degli Architetti di Bergamo nel 1986, e proseguito con un'altra iniziativa nel 2004 in collaborazione con la Soprintendenza per i Beni Architettonici di Milano.

Da una situazione emblematica e forse irripetibile del rapporto fra la Città Alta e la Città Bassa, venivano alla luce tutte le complessità che davano alla facciata non solo un aspetto prettamente edilizio, ma ne amplificavano la sua funzione comunicativa, anche attraverso gli elementi che la costituivano.

Proprio come a Varenna, la facciata storica era comunicante attraverso il colore, ma anche attraverso l'uso dei decori, dei contorni delle aperture, delle fasce marcapiano, dei numeri civici, così per il trattamento degli intonaci, lisciati, strollati o graffiti.



Varenna: serie di portici e collegamenti interni da Via XX Settembre

## VARENNA: note storiche sul suo sviluppo e sul colore di tradizione

I documenti sullo sviluppo di Varenna possono riassumersi in sintesi nelle Soglie catastali, riferendosi al Teresiano (1722), al Lombardo-Veneto (1877) e agli aggiornamenti (1898 e 1905).

La località è posta longitudinalmente al ramo lecchese del Lago di Como, delimitata nella zona alta dai confini con Perledo ed Esino Inferiore. Nel Catasto Teresiano Varenna viene indicata Capo Pieve con Fiumelatte, mettendo così in evidenza il pari rapporto di importanza tra le due località, la seconda oggi considerata frazione.

Risulta importante verificare lo sviluppo di Varenna nel confronto tra i documenti che vanno dal 1722 al 1877.

Emerge innanzitutto il ruolo che la strada militare austriaca, nata nei primi decenni dell'800, ebbe nell'identificare il borgo, come importante zona di passaggio, con lo sviluppo nella parte sud di nuovi insediamenti e la creazione di nuove rimodellazioni della costa, avvicinandola all'attuale.

Nel secolo diciottesimo gli insediamenti erano concentrati nella zona in seguito denominata Contrada Superiore, mentre la zona a lago era occupata da piccoli appezzamenti orticoli.

Coltivazioni erano largamente estese nella fascia collinare, con un intricato sistema di proprietà terriere, soprattutto rivolte alla coltivazione della vite, dell'ulivo e di alberi da frutto, attraverso terrazzamenti e clivi ben curati.

Anche il sistema dei sentieri era funzionale ai collegamenti: paralleli nella fascia superiore e perpendicolari a lago, nella fascia inferiore.

La collocazione dell'attuale piazza San Giorgio ha da sempre costituito il nucleo principale in cui si è sviluppato il centro di Varenna, a partire da alcuni perimetri murati, già presenti in epoca romana, e ancora oggi individuabili in talune fondazioni.

Alla fine del 1800 la penetrazione verso il centro del borgo era costituita dalla Strada Militare Nazionale che veniva intersecata superiormente dalla Strada Consorziata dei Scabiumi e dalla Strada Comunale che dalla Militare metteva all'Oratorio del Monastero. L'attuale Via C. Venini, un tempo Contrada Superiore, delimitava la zona periferica, mentre l'asse centrale era costituito dalla Contrada detta di Mezzo, oggi Via XX Settembre.

Dall'analisi cartografica attuale si evidenzia come Varenna abbia conservato sostanzialmente la sua generale immagine, soprattutto nel fronte della vecchia darsena, oggi ben delineato dalla passeggiata pedonale che porta fino all'imbarco dei traghetti.

Lo sviluppo a monte di Via C. Venini ha subito alcuni interventi, con occupazioni di nuovi insediamenti arretrati rispetto al percorso viario, culminati con la realizzazione dell'attuale parcheggio interrato.

Le opere più significative sono avvenute tra il 1877 e gli inizi del Novecento, con il ridisegno di alcune spiaggette a lago, la privatizzazione di alcuni tratti di percorsi pubblici, e con l'avanzamento di alcuni corpi di fabbrica in prossimità dell'inizio dell'antica Contrada del Duca l'incontro con Contrada Deserta.

L'uniformità delle facciate si configura principalmente nella zona dell'attuale Camminata a lago, costituita da sei nuclei edilizi frontali, interrotti dalla Contrada di Mezzo, per poi proseguire nel promontorio che aveva in Piazza del Prato il suo nucleo centrale, mantenendo nel suo toponimo l'antica vocazione agricola.

Dall'indagine archivistica non esistono sicuri esempi di indicazioni cromatiche che possano risalire agli inizi dell'Ottocento. Solo con l'avvento e la diffusione della pittura di genere di paesaggio e della fotografia, Varenna verrà illustrata in molti suoi dettagli architettonici e ambientali, dove i colori di tradizione delle facciate diventano espressione di una cultura legata strettamente all'ambiente lacustre ed al suo intorno.

Gli esempi riscontrati riportano ad elementi cromatici che si raccolgono intorno ad una serie ricorrente di toni pastellati che vanno dal rosa, ai ranciati, ai gialli e alle ocre in generale. Sussistono inoltre esempi di facciate contrassegnate da fasce parallele gialle e rosse. Queste decorazioni, considerate tradizionali di lago, hanno trovato anche una loro diffusione in alta Valle San Martino al confine tra il Lecchese e la Bergamasca e nella zona di Villa d'Almè.<sup>(1)</sup>

Una particolarità architettonica caratteristica di Varenna, sono gli archetti di collegamento tra edifici antistanti, a cavallo dei percorsi. Questi elementi avevano una funzione frangivento e di stabilizzazione delle stesse costruzioni in caso di terremoti.<sup>(2)</sup>

Gli elementi in pietra risultano diffusi invece nelle fasce di basamento di alcuni edifici, nei muri di contenimento e di delimitazione dei percorsi viari. Mentre le pavimentazioni sono realizzate in borlanti, secondo le tecniche tradizionali caratteristiche della zona lacustre, ancora oggi rintracciabili in qualche raro lacerto conservato perché emarginato dal nucleo principale. Tra i particolari di facciata ricordiamo i caratteristici numeri civici contrassegnati da una cornice a rombo regolare.

### Le Frazioni

Nell'ambito del decentramento urbano, Varenna conserva alcuni caratteristici insediamenti come le frazioni di Pino e Fiumelatte.

Nel primo caso si distingue un antico nucleo dove sono preminenti gli elementi in pietra, sia per i muri degli edifici che per i percorsi viari delimitati da muretti. Solo in alcuni casi è stato possibile nel centro di Pino, ritrovare alcune cromie originali in calce colorata, con richiami alle ocre gialle o ai rosati.

Ben diversa è la situazione del nuovo abitato, che ha alterato gli antichi valori di vuoti e di pieni della zona, anche in rapporto alle facciate, dove sono stati utilizzati materiali incongrui, sia per le cromie che per le strutture architettoniche.

Molto più articolata è la situazione della frazione di Fiumelatte, raccolta intorno a stretti percorsi interni, dove emergono ancora edifici storici importanti.

Il censimento ha permesso di ricostruire la presenza di cromie originali, ancora conservate soprattutto nei sottopassi, con la presenza di elementi in pietra a vista.

Ricordiamo che Fiumelatte era nell'Ottocento una meta ambita dai viaggiatori, costituendo un interesse a sé stante anche nei confronti dello stesso attuale capoluogo.

La zona di Fiumelatte bassa, lungo la ex statale 36 è costituita invece da una serie di edifici risalenti ai secoli XVIII e XIX, con stretti percorsi perpendicolari a lago, un tempo utilizzati per le attività di pesca.

Sono stati censiti alcuni portali caratteristici e delle cromie originali, conservate sotto spessi strati di intonaci plastici.

**(1)** Lo studio in questa zona intrapreso dall'arch. Eugenio Guglielmi, nell'ambito del GAL Valle Imagna, negli anni '90 del Novecento, ha ipotizzato che la diffusione di questi particolari decorazioni a fasce parallele bicrome, siano derivate dalla cultura ligure, in particolare genovese, a causa degli emigranti di quelle zone che erano soliti lavorare nei porti, come bastogi. Queste decorazioni si diffondono in particolare nell'Ottocento come revival di una tarda cultura neomedievale, soprattutto lombarda.

**(2)** Gli stessi brevi archi di collegamento tra edificio ed edificio a cavallo dei percorsi, si ritrovano ancora nella zona prima ricordata nel vecchio nucleo di Almè nella bassa Imagna in Bergamasca.



Località Pino: confronto tipologico, edifici di epoche diverse





Località Fiumelatte: confronto tipologico, edifici di epoche

# EVOLUZIONE STORICA DEL TERRITORIO ATTRAVERSO I CATASTI E LA CARTOGRAFIA



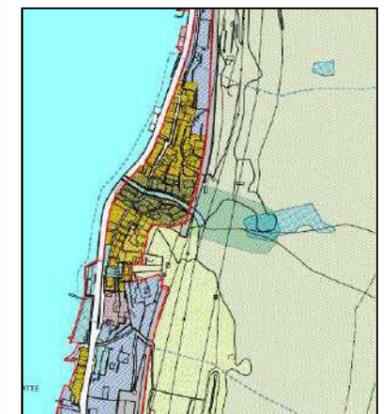
1722



1877



1898

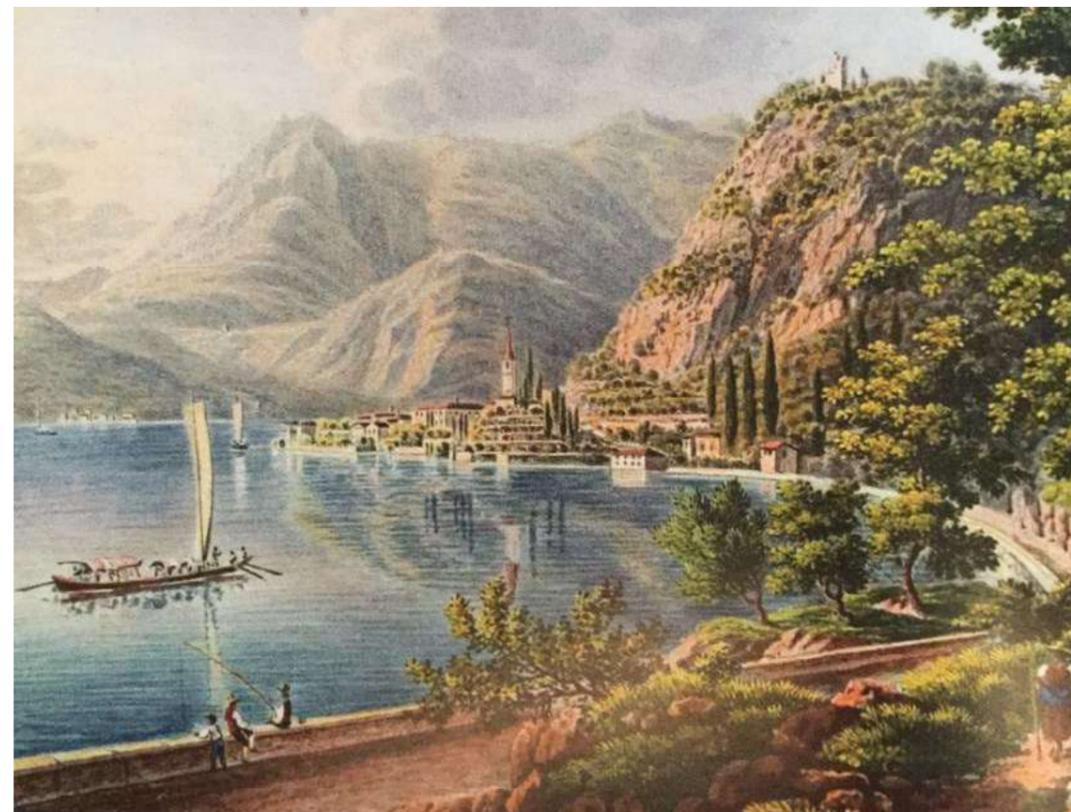


Stralcio P.G.T. attuale 2020

## VARENNA: ICONOGRAFIA STORICA



Varenna, 1831



Varenna vista da Fiumelatte, 1831



Varenna, 1880



Varenna, 1902

## VARENNA: ICONOGRAFIA STORICA



Varenna, 1907



Varenna, attuale Via Corrado Venini, già Via Umberto I, 1911

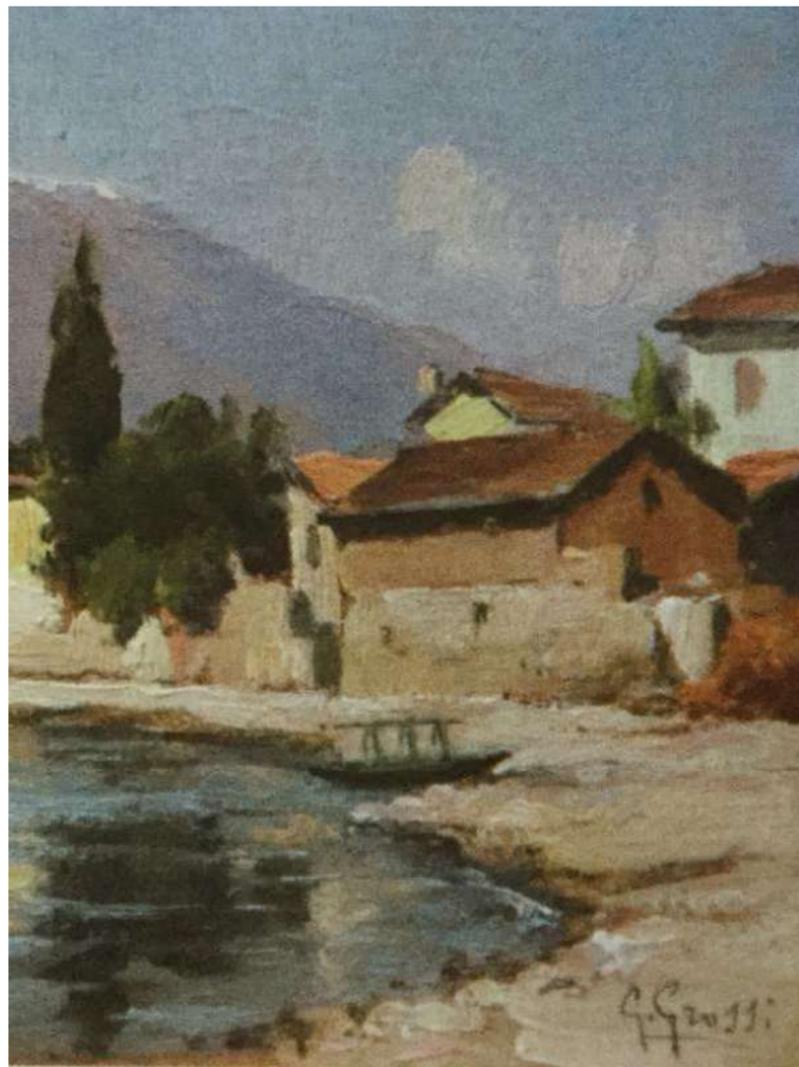


Varenna, entrata da Piazza San Giorgio, 1919

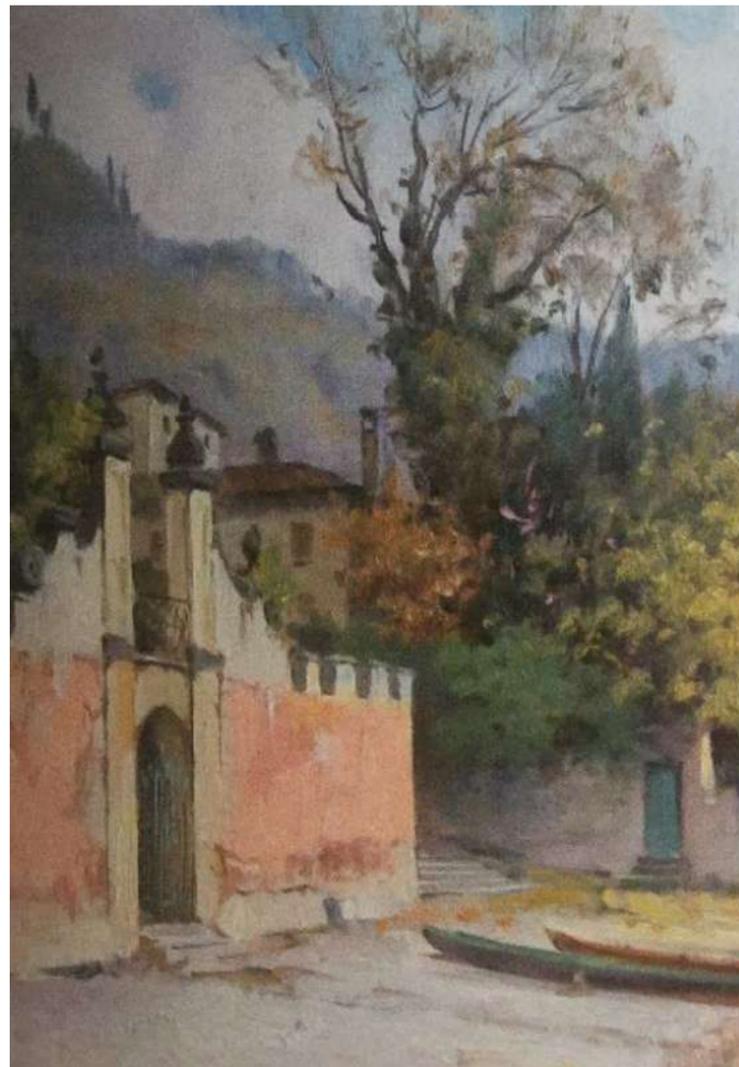


Varenna, Fiumelatte, 1930

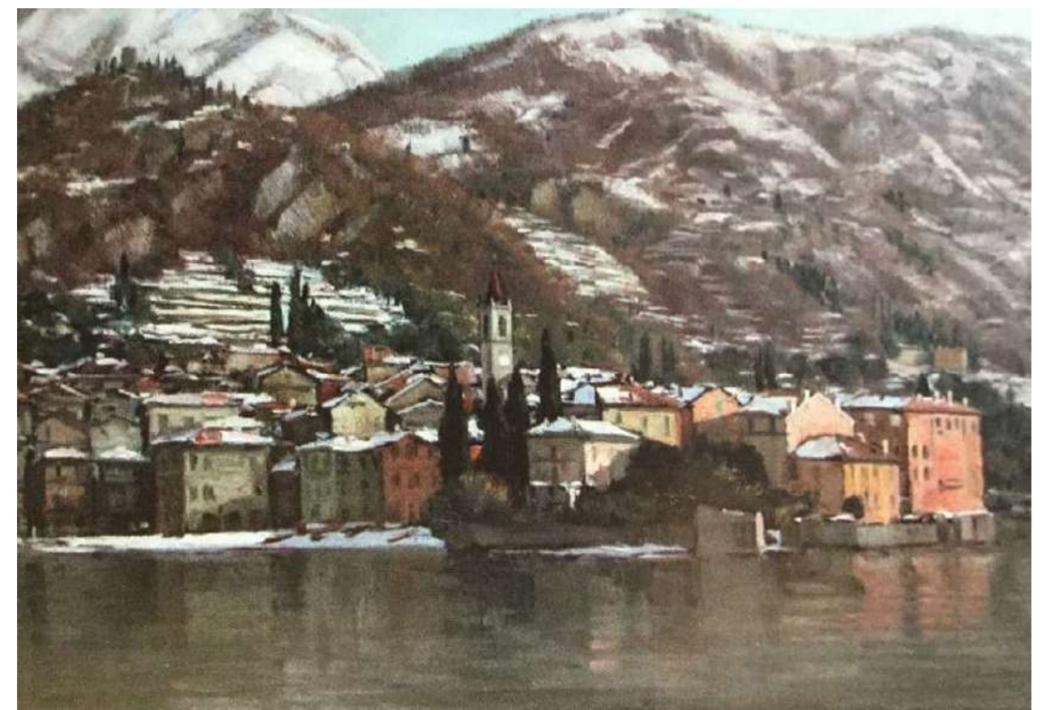
## VARENNA: ICONOGRAFIA STORICA



Varenna, anni Trenta del Novecento



Varenna, spiaggia al Royal Hotel, anni Trenta del Novecento



Varenna, anni Novanta del Novecento

# PARTE SECONDA

## METODOLOGIA DI INTERVENTO

Lo studio del Piano del Colore ha considerato il territorio comunale suddiviso in tre aree interagenti tra loro, come conseguenza della attuale conformazione del Comune e della tutela ambientale da riferirsi anche ad un futuro Piano Paesaggistico e di Tutela del Territorio, completando l'attuale.

All'interno di queste aree sono stati indicati dei gradienti di intervento che faranno riferimento al successivo capitolo delle norme.

### **ZONA A: da Viale G. Polvani, Via IV Novembre, Via C. Venini, Via Imbarcadero a lago (tutela assoluta)**

In questo lotto urbano è compreso il principale nucleo storico del Comune, che si è conformato intorno alla Piazza San Giorgio, per svilupparsi in modo longitudinale al bacino lacustre, identificando l'immagine più significativa di Varenna. Sono inoltre presenti insediamenti di importanza storica e ambientale di grande pregio, come Villa Monastero e Villa Cipressi e l'attuale zona dei collegamenti portuali delimitata da via Imbarcadero che sfocia nella Piazza Martiri della Libertà, per proseguire fino ai Giardini e al camminamento pedonale sul lago.

L'attuale Via C. Venini costituisce di fatto l'asse principale di demarcazione dalla zona a monte. Mentre l'asse di penetrazione di Via XX Settembre conferma il ruolo di distribuzione interna dei percorsi secondo una struttura assiale di derivazione ippodamea, forse retaggio del primitivo assetto romano. Da segnalare la presenza in Piazza San Giorgio dell'antica chiesa di San Giovanni Battista (sec. XI) e della chiesa di Santa Maria delle Grazie (sec. XVIII).

### **ZONA B: da Viale G. Polvani, Via IV Novembre, Via C. Venini, Via Imbarcadero a monte, comprese le frazioni di Fiumelatte, Pino e gli edifici lungo la costa (possibili interventi di ridefinizione e ripristino).**

Questo lotto urbano pur interagente al nucleo precedente (zona A) è il risultato di interventi più disomogenei anche per le esigenze abitative condizionate e limitate dalla natura del territorio.

Sono da segnalare edifici storici come la Scuola Materna G.B. Pirelli, la Chiesa di Santa Marta (sec. XVIII), la chiesa parrocchiale dedicata a San Giorgio (sec. XIII), Palazzo Venini e Villa Monti all'ingresso del centro abitato in Via Roma. In Via IV Novembre, all'altezza di Villa Cipressi, sono presenti le case IACP che interrompono in modo incongruo la continuità del fronte strada.

Nella Via C. Venini sono inoltre presenti una serie di edifici storici, anche se rimaneggiati nelle loro originali sequenze.

### **Le Frazioni**

Inserite nell'ambito della Zona B, comprendono le contrade di Pino e Fiumelatte.

La Contrada di Pino è caratterizzata dal vecchio nucleo corrispondente a Via Roslina. Gli edifici di fattura rurale, presentano facciate in pietra a vista e intonaci quasi tutti non più originali.

Alcuni elementi di intonaci ranciati e a base di terre e ocre sono stati riscontrati in prossimità della Cappella viaria dedicata ai morti del colera nel 1863.

I percorsi sono contrassegnati dal tradizionale acciottolato e da bassi muretti, interrotti dalle facciate e dalle soglie delle case.

Più articolata è la situazione della Contrada Fiumelatte. Attraversata da Via P.L. Mellerà, è costituita dalle seguenti contrade: Contrada della Frata, Contrada al Castello, Contrada Tove, Contrada Roncaccio. Perpendicolarmente sboccano in Via P.L. Mellerà, che costituisce l'asse principale di distribuzione dei percorsi interni al borgo. Gli edifici hanno subito in alcuni casi interventi radicali, sia nelle facciate che in

alcune superfetazioni che ne hanno variato le dimensioni originarie delle altezze. Nei sottoporticati, verso Contrada al Fiumelatte, si sono ancora conservati intonaci originali a base di malte colorate, miste a calce. Predominano colori giallo ocra, rosa e ranciati. Gli infissi richiamano il verde così come diffuso in tutto il borgo.

Presenti anche elementi in pietra a vista negli edifici di servizio, come stallette, depositi di legname, pollai ecc. e nei muri di contenimento dei piccoli orti. I piani di calpestio conservano acciottolati originali e cordoli in masselli di pietra calcarea locale sia scura che chiara.

Alcuni edifici risultano compromessi dall'utilizzo di intonaci plastici. Presenti anche elementi di ferro a forgia, nelle inferriate delle aperture dei sottopassi. Più complessa è la situazione delle coperture sostituendo molte volte i coppi originali con tegole industriali.

La zona bassa della Contrada Fiumelatte, distribuita lungo l'attuale Provinciale 72 è contrassegnata da una cortina di edifici risalenti ai secoli XVIII e XIX. Le facciate interne danno verso il bacino lacustre. Risultano molto rimaneggiate con pesanti superfetazioni, come tettoie esterne in cemento. Gli intonaci risultano compromessi dagli agenti atmosferici e dall'umidità lacustre, con rappezzi di incongrue malte cementizie. Le facciate verso la strada, denotano alterazioni costituite da depositi carboniosi a causa dei fumi del transito veicolare, e dall'utilizzo di intonaci plastici quasi del tutto alterati per sollevamento e caduta. Sono stati riscontrati sotto di loro alcune presenze di tonalità originarie a base di intonaci misto calce e sabbie raffinate lacustri. Completano la zona B gli edifici posti lungo la costa che presentano caratteristiche simili.

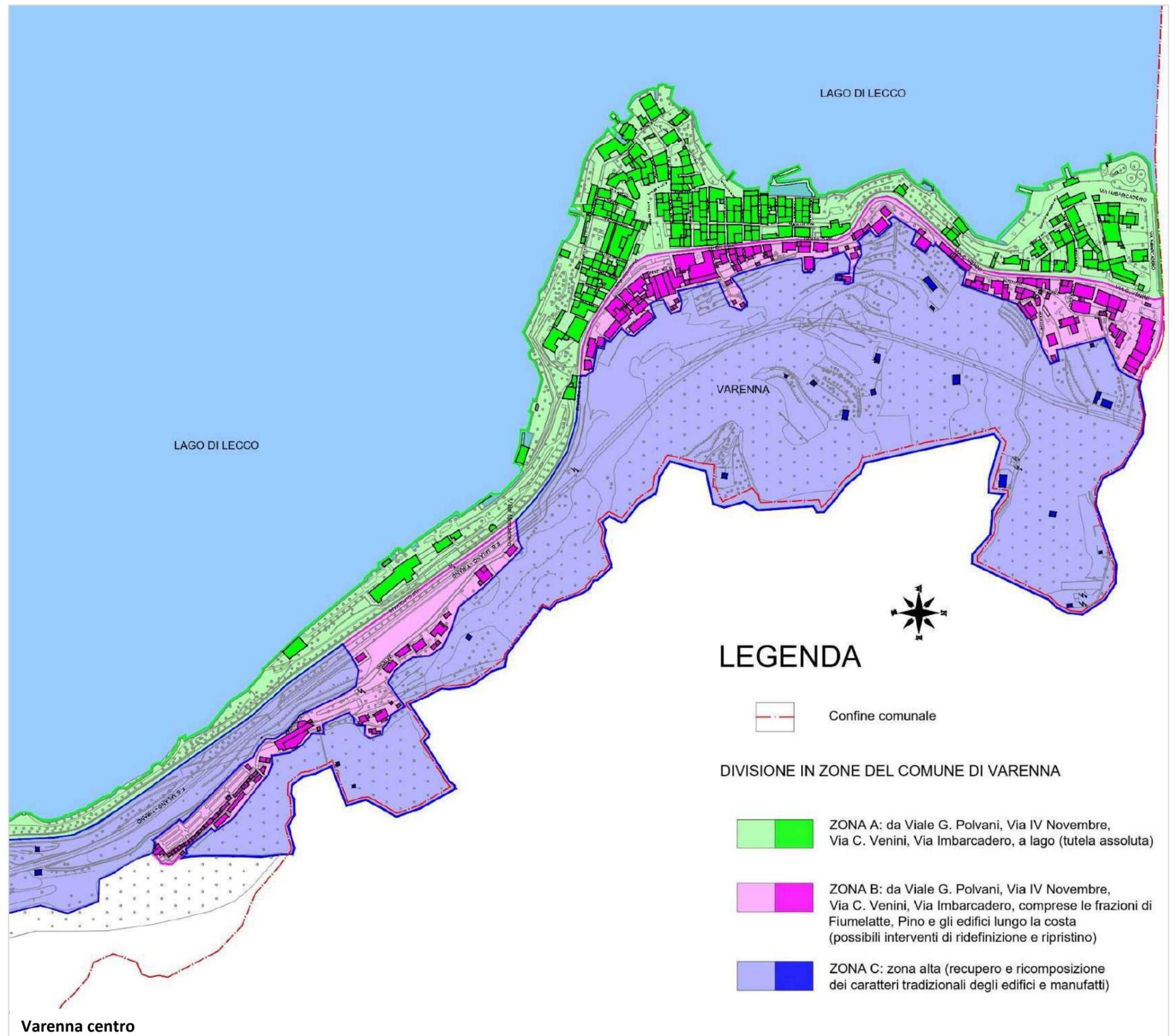
### **ZONA C: zona alta (recupero e ricomposizione dei caratteri tradizionali degli edifici e manufatti)**

Questa zona è contrassegnata dalla presenza di una fitta boscaglia che ha occupato i tradizionali terrazzamenti, costituiti da una serie di muretti a secco, adibiti per la coltivazione della vite e degli ulivi.

Alcune aree erano in passato adibite a pascolo.

Sono ancora presenti degli edifici di servizio, come stallette. I materiali sono costituiti da elementi in pietra a secco lavorata a mano, sia per i muretti di contenimento che per gli edifici. Alcuni percorsi sono stati recuperati con muri legati da malte cementizie.

**SUDDIVISIONE DELLE TRE ZONE  
INDIVIDUATE SECONDO  
I GRADIENTI  
DI INTERVENTO DA UTILIZZARE**



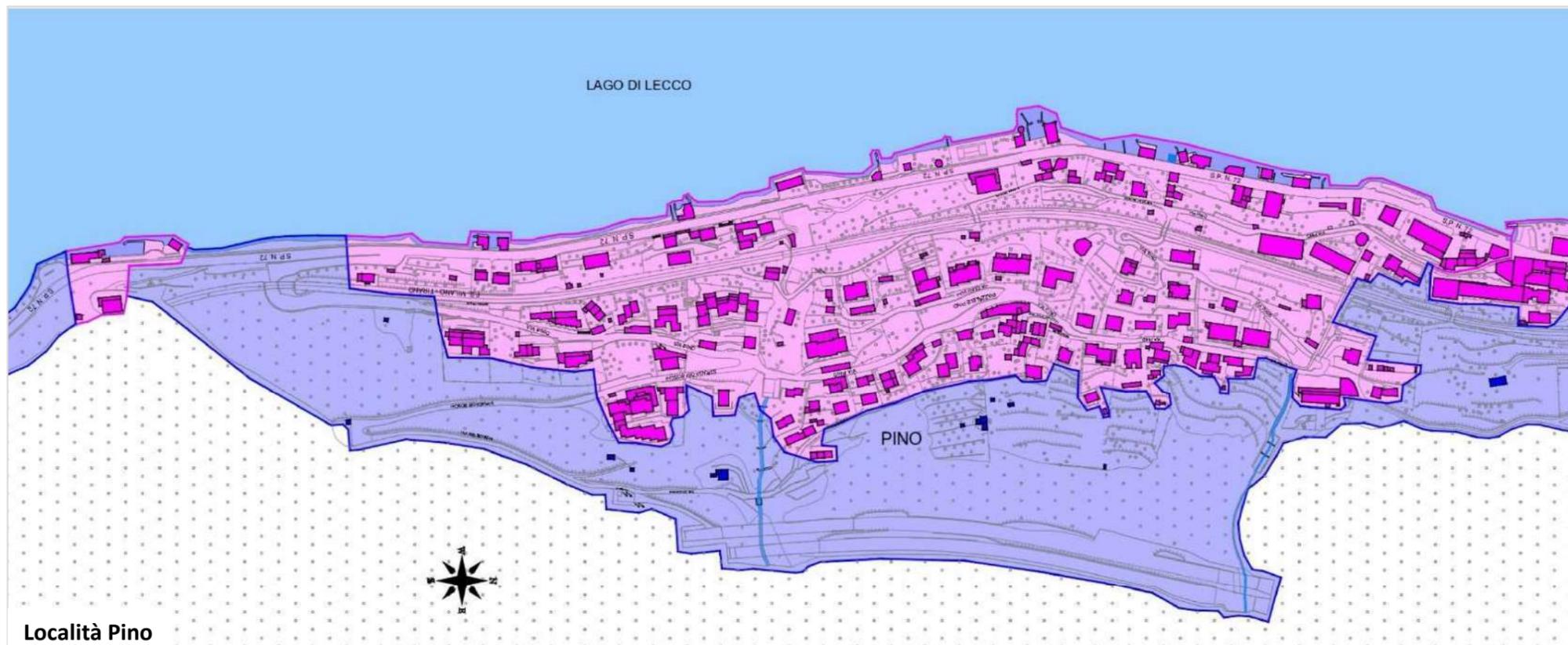
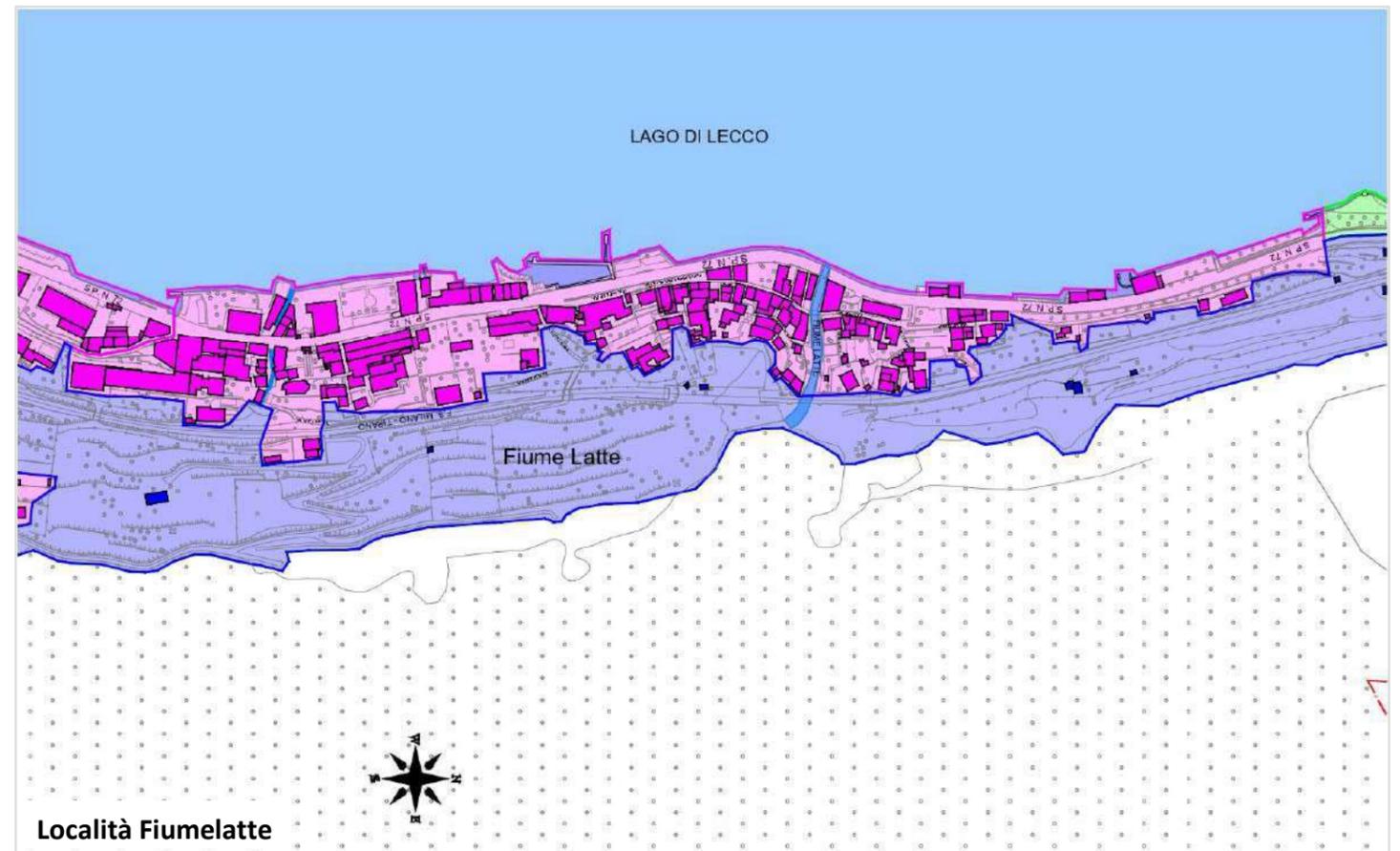
# SUDDIVISIONE DELLE TRE ZONE INDIVIDUATE SECONDO I GRADIENTI DI INTERVENTO DA UTILIZZARE

## LEGENDA

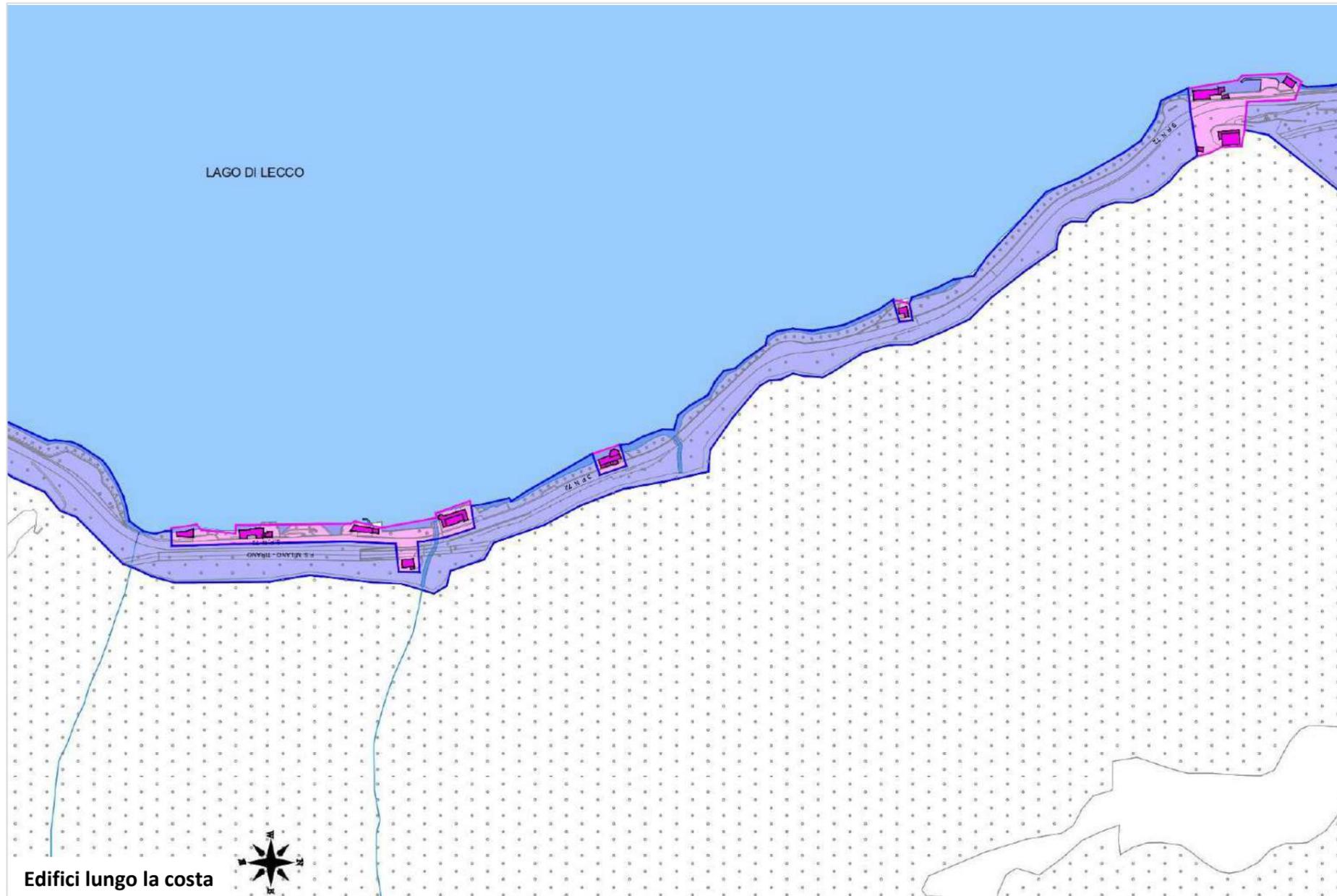


### DIVISIONE IN ZONE DEL COMUNE DI VARENNA

-  ZONA A: da Viale G. Polvani, Via IV Novembre, Via C. Venini, Via Imbarcadere, a lago (tutela assoluta)
-  ZONA B: da Viale G. Polvani, Via IV Novembre, Via C. Venini, Via Imbarcadere, comprese le frazioni di Fiumelatte, Pino e gli edifici lungo la costa (possibili interventi di ridefinizione e ripristino)
-  ZONA C: zona alta (recupero e ricomposizione dei caratteri tradizionali degli edifici e manufatti)



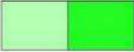
**SUDDIVISIONE DELLE TRE ZONE  
INDIVIDUATE SECONDO  
I GRADIENTI  
DI INTERVENTO DA UTILIZZARE**



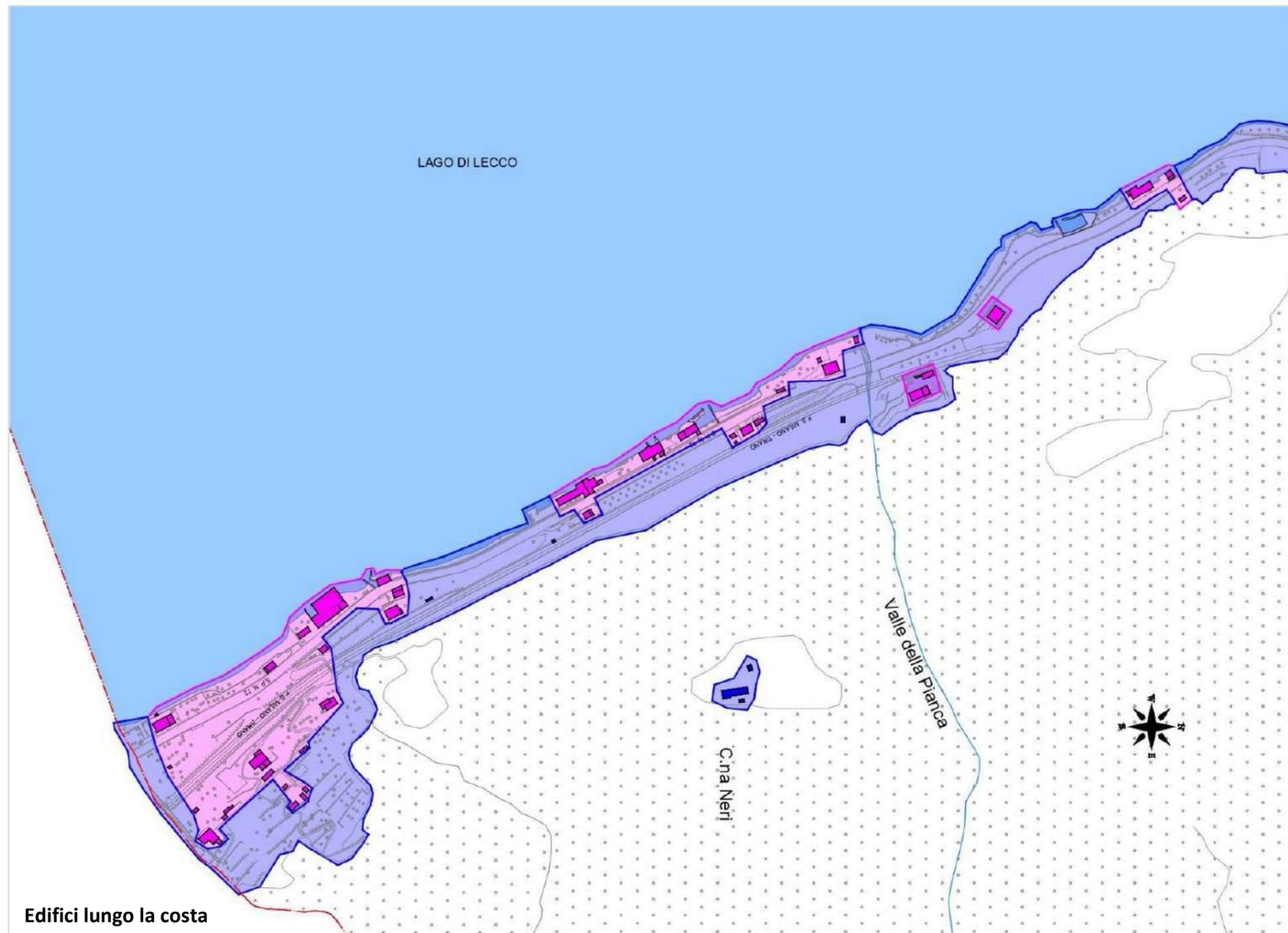
**LEGENDA**

 Confine comunale

**DIVISIONE IN ZONE DEL COMUNE DI VARENNA**

-  ZONA A: da Viale G. Polvani, Via IV Novembre, Via C. Venini, Via Imbarcadere, a lago (tutela assoluta)
-  ZONA B: da Viale G. Polvani, Via IV Novembre, Via C. Venini, Via Imbarcadere, comprese le frazioni di Fiumelatte, Pino e gli edifici lungo la costa (possibili interventi di ridefinizione e ripristino)
-  ZONA C: zona alta (recupero e ricomposizione dei caratteri tradizionali degli edifici e manufatti)

**SUDDIVISIONE DELLE TRE ZONE  
INDIVIDUATE SECONDO  
I GRADIENTI  
DI INTERVENTO DA UTILIZZARE**



**LEGENDA**



Confine comunale

**DIVISIONE IN ZONE DEL COMUNE DI VARENNA**



ZONA A: da Viale G. Polvani, Via IV Novembre, Via C. Venini, Via Imbarcadere, a lago (tutela assoluta)



ZONA B: da Viale G. Polvani, Via IV Novembre, Via C. Venini, Via Imbarcadere, comprese le frazioni di Fiumelatte, Pino e gli edifici lungo la costa (possibili interventi di ridefinizione e ripristino)



ZONA C: zona alta (recupero e ricomposizione dei caratteri tradizionali degli edifici e manufatti)

## **AMBITO DI STUDIO: Caratteri generali dell'indagine di progetto**

### **ZONA A**

Uso di materiali idonei:

- intonaco in grassello di calce secondo campionatura;
- conservazione degli attuali contorni delle aperture di facciata;
- coloritura effetto legno (anche pigmentato) per le aperture (finestre, porte, divisori ecc.);
- coloritura effetto legno (anche pigmentato) per le schermature in legno nel caso di serrande per depositi;
- conferma e/o ripristino delle inferriate o eventuale inserimento delle stesse nelle nuove aperture;
- uso della pietra locale o simile per ottenere un comune "pattern" visivo;
- uso della pietra industriale con speciale trattamento delle superfici e a disegno;
- vani mimetizzati per condizionatori o evidenti elementi tecnici;
- conferma delle fasce marcapiano delle facciate e delle basi sia in pietra che strolate;
- conservazione degli elementi di arredo urbano come fontanelle viarie, sedute esterne in pietra;
- conservazione degli elementi di facciata come numeri civici, targhe viarie e scritte commerciali;
- conservazione dei dipinti di facciata e delle Santelle viarie;
- esecuzione di illuminazione esterna con elementi non in falso storico;
- riqualificazione dei percorsi esterni con conservazione e riadattamento dei materiali storici presenti ed eventuale integrazione;
- conservazione degli elementi di facciata come numeri civici, targhe viarie e scritte commerciali;
- conservazione dei dipinti di facciata e delle Santelle viarie;
- esecuzione di illuminazione esterna con elementi come zona A.

### **INTERVENTI AMMISSIBILI**

In questa zona gli interventi ammessi, previa autorizzazione dell'autorità competente, sono di tre tipologie:

1. prioritariamente riedizione della colorazione storica mediante dimostrata indagine stratigrafica della stessa;
2. in alternativa, qualora le indagini stratigrafiche non dessero risultati idonei, interventi di coloritura secondo le tinte indicate nella tavolozza dei colori;
3. le zone degli edifici in pietra a vista dovranno essere conservate come tali.

## CONFRONTO TRA DIVERSI CORPI DI FABBRICA ATTRAVERSO LE ATTUALI CROMIE E LE SEDIMENTAZIONI STORICHE



Via Giovanni Polvani



Prospettiva da Piazza San Giorgio  
a Via C. Venini



Prospettive Piazza San Giorgio



Via C. Venini, veduta prospettica  
dei fronti



Via XX Settembre, prospettiva fronti



Scorcio Contrada del Porto,  
da Via XX Settembre verso lago



Contrada dell'Oste da Via XX Settembre



Prospettiva da Via XX Settembre

# CONFRONTO TRA DIVERSI CORPI DI FABBRICA ATTRAVERSO LE ATTUALI CROMIE E LE SEDIMENTAZIONI STORICHE



Contrada dell'Arco, prospettiva verso Via C. Venini



Fronti edifici a lago



Riva dei Marmisti, località "Riva Grande"



Via C. Venini, prospettiva



Via C. Venini verso Contrada dell'Arco



Contrada dei Cavalli da Via XX Settembre

## **AMBITO DI STUDIO: Caratteri generali dell'indagine di progetto**

### **ZONA B (COMPRESSE FRAZIONI)**

Uso di materiali idonei:

- conferma come zone A con possibile uso di intonaci rasati, secondo colori dati, escludendo tutti i pigmenti plastici;
- utilizzo di colori adeguati alla realizzazione di serrande per depositi e garage di nuova costruzione;
- uso della pietra locale per definire muretti esterni, paramenti esterni, piani di calpestio e scale di accesso;
- utilizzo di manufatti in metallo a disegno per la delimitazione di scale di accesso, ringhiere e cancellate;
- esecuzione dei piani di calpestio con rispetto dei tradizionali se esistenti. Possibile utilizzo di materiali industriali rispettando le dimensioni e i colori come le zone A;
- uso della pietra industriale per il ridisegno dei contorni di facciata, dei marcapiani e dei contorni delle aperture;
- utilizzo di strollatura fine per la realizzazione della zoccolatura esterna degli edifici;
- conservazione degli elementi di arredo urbano come fontanelle viarie, sedute esterne in pietra;
- conservazione degli elementi di facciata come numeri civici, targhe viarie e scritte commerciali;
- conservazione dei dipinti di facciata e delle Santelle viarie;
- esecuzione di illuminazione esterna con elementi come zona A;
- conservazione degli attuali percorsi esterni.

### **INTERVENTI AMMISSIBILI**

In questa zona gli interventi possibili, previa autorizzazione dell'autorità competente, sono di tre tipologie alternative:

1. riedizione della colorazione storica mediante dimostrata indagine stratigrafica della stessa;
2. interventi di coloritura secondo le tinte indicate nella tavolozza dei colori;
3. proposta di colorazioni secondo le tinte della tavolozza dei colori con modifica delle tonalità a libera scelta.

## CONFRONTO TRA DIVERSI CORPI DI FABBRICA ATTRAVERSO LE ATTUALI CROMIE E LE SEDIMENTAZIONI STORICHE



Piazza San Giorgio, edificio con meridiana, in prossimità di Via C. Venini



Edificio in Via C. Venini



Edificio in Via C. Venini, particolare della facciata



Fronti di edifici lungo la ex. Prov. 36

**CONFRONTO TRA DIVERSI CORPI DI FABBRICA ATTRAVERSO LE ATTUALI CROMIE E LE SEDIMENTAZIONI STORICHE**  
**Località PINO**



Fontana Via Pino



Particolare muro e camminamenti,  
Via Roslina



Serie di villette tra Via Pino e Via Roslina

# CONFRONTO TRA DIVERSI CORPI DI FABBRICA ATTRAVERSO LE ATTUALI CROMIE E LE SEDIMENTAZIONI STORICHE

## Località Fiumelatte



Elementi indicatori civici



Edificio Contrada al Fiumelatte



Edificio verso il ponte Fiumelatte



Edificio civico Via P.L. Mellera



Edificio Via P.L. Mellera  
direzione Contrada al Fiumelatte



Fronti di edifici lungo la ex. Prov. 36

**CONFRONTO TRA DIVERSI CORPI DI FABBRICA ATTRAVERSO LE ATTUALI CROMIE E LE SEDIMENTAZIONI STORICHE**  
**Località Fiumelatte**



Edificio privato, Via Pino, civ. n. 4



Incubatoio Marco De Marchi, ex. Prov. 36



Edificio privato, ex. Prov. 36, civ. n. 53



Serie di edifici, ex. Prov. 36, da civ. n. 51



Serie di edifici, ex. Prov. 36, da civ. n. 22

## **AMBITO DI STUDIO: Caratteri generali dell'indagine di progetto**

### **ZONA C**

Uso di materiali idonei:

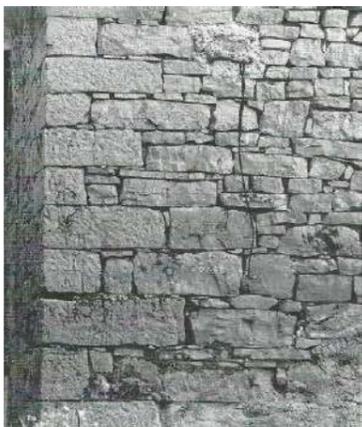
- uso della pietra per gli edifici (stilatura), tranne che per edifici già intonacati;
- ripristino dei muretti di contenimento, stilati o a secco;
- ripristino e conservazione dei percorsi di tradizione, con l'uso degli acciottolati tradizionali sia affogati su sabbia che in malta cementizia, a seconda dei casi su disegno;
- ripristino e conservazione delle essenze di tradizione;
- recupero dei segni caratteristici del territorio (cippi, santelle, ecc.).

### **INTERVENTI AMMISSIBILI**

In questa zona gli interventi possibili, previa autorizzazione dell'autorità competente, sono di tre tipologie:

1. riedizione della colorazione storica mediante dimostrata indagine stratigrafica della stessa per gli edifici già intonacati;
2. interventi di coloritura secondo le tinte indicate nella tavolozza dei colori per gli edifici già intonacati;
3. semplice stilatura di giunte delle facciate in pietra con definizione del contorno delle aperture con intonaco colorato.

**INQUADRAMENTO GENERALE VARENNA ZONA C: Edifici in pietra**



Tessitura muraria esterna

Esempio di intonaci esterni con degrado

Tessitura muraria esterna: particolare della posa

## ESEMPIO DI RILIEVO DELLE GEOMETRIE DI FACCIATA

- Ingrandimento cartografico delle zone di appartenenza (A-B-C).
- Rilievo delle geometrie campione con dettaglio in scala 1:10.
- Analisi dell'esistente, per gli edifici più significativi.
- Analisi storica.
- Analisi dei materiali e delle superfici esterne degli edifici.
- Rilievo del colore attuale e storico (dove possibile).
- Rilievo fotografico su supporto informatico.





## LINEE GUIDA E NORME DI INTERVENTO

### Premessa

Il Piano del Colore di Varenna, si pone perciò come un progetto di riqualificazione e valorizzazione dell'immagine della stessa città, con il compito di organizzare e stabilire le norme e le procedure da seguire nelle operazioni di manutenzione, conservazione e restauro delle facciate degli edifici pubblici e privati.

Gli obiettivi principali da perseguire sono:

- Valorizzazione dell'immagine complessiva della città di Varenna e dei suoi borghi.
  - Individuazione, conservazione e tutela del suo patrimonio edilizio di tradizione.
  - Sensibilizzazione e coinvolgimento della comunità nei confronti della tutela dell'immagine tradizionale della città e della sua storia.
  - Riconoscibilità delle stratificazioni del tessuto urbano ed edilizio.
  - Conoscenza, rivalutazione e conservazione della cultura e della tradizione costruttiva e artigianale locale.
- Il Piano del Colore permette l'indirizzo e il controllo di tutte le operazioni coinvolgenti l'esterno degli edifici e i loro elementi connessi e caratteristici, attraverso la pulitura, la coloritura, la conservazione e il restauro delle facciate.

### Operazioni previste

- Pulitura, coloritura, conservazione e restauro delle facciate esterne o di parti interne visibili all'esterno.
  - Pulitura, coloritura, conservazione dei piani porticati o dei frontespizi ciechi.
- Conservazione e restauro dei muri di confine tra le varie proprietà, di contenimento, comprese le recinzioni.
- Verniciatura di infissi e serramenti esterni, come portoni, cancelli, recinzioni, vetrine di negozi.
- manutenzione e ripristino di manufatti di arredo urbano.
- sostituzione e posa di qualunque tipo di rivestimento di facciata, anche all'interno di portici.
- Recupero, conservazione e restauro di pitture o decorazioni murarie, attualmente visibili o recuperate sotto gli strati degli attuali intonaci.
- Recupero e conservazione di elementi in rilievo come altaroli, simboli sacri e civili.
- Recupero dei percorsi interni ed esterni, anche in prossimità della zona lacustre adibita all'imbarco in zona porto.
- Recupero dei materiali di risulta, derivati dai nuovi interventi, da utilizzare in altre situazioni analoghe o nei siti di provenienza.

### Operazioni non previste

- Tinteggiatura, verniciatura di pietre, marmi, pietre artificiali, elementi in cemento lisci e decorati, laterizi e parti tecnologiche a vista (canali di gronda, tubi e canaline di servizio, scossaline e impianti tecnici in generale).
- Tinteggiatura e decorazione degli sportelli delle utenze pubbliche (elettricità, acqua ecc.)
- Cancellazione delle decorazioni dipinte o eliminazione degli intonaci graffiti.
- Utilizzo di intonaci sintetici su nuove superfici o sovrapponendosi a pitture storiche o ancora in buono stato, con particolare riferimento a quelle eseguite a calce o con silicati di potassio.
- Eliminazione o demolizione totale delle livree di facciata per ottenere superfici in pietra a vista non conforme al contesto urbano, sia in particolare che in generale.
- Eseguire parziali rappezzi di tinteggiatura o consolidamento di parti pericolanti nelle facciate, senza eseguire la completa tinteggiatura dell'immobile o di parte di esso.
- Suddividere la facciata unitaria di un edificio con diversi colori, per sottolineare le diverse proprietà, anche nel caso di presenza di attività commerciali.

- Modificare o sostituire gli elementi di facciata come i sistemi di chiusura o di oscuramento (infissi, persiane ecc.) o di protezione (ringhiere, parapetti, cancelli, inferriate ecc.) che conservino caratteristiche tradizionali.

### Operazioni necessarie ed obbligatorie

Durante gli interventi sono da considerarsi obbligatori i seguenti comportamenti, indicati e tutelati dalle Leggi in materia sulla conservazione dei beni architettonici e ambientali.

- Contattare gli Organi di tutela nel caso compaiano durante gli interventi tracce di antiche decorazioni o di elementi architettonici preesistenti per valutare l'intervento più idoneo e tecnicamente risolutivo alla loro conservazione.
- Fornire all'Ufficio Tecnico del Comune tutti gli elementi necessari per predisporre le azioni atte alla tutela ed alla conservazione del Bene in attesa delle scelte operative.
- Ripristino e rimozione degli atti vandalici eseguiti sugli edifici sia pubblici che privati.
- Eliminazione di componenti tecnologiche quando obsolete o non più in uso.

### Scelta delle tonalità e metodi di intervento

La fase preliminare di ogni intervento nelle zone A consiste nell'eseguire delle analisi stratigrafiche per verificare la presenza delle cromie originali o che in qualche caso abbiano dato alla facciata una natura ancora rilevabile nel suo inserimento del contesto ambientale, sia estetico che di tradizione. Questa operazione consentirà di valutare durante il progetto la riproposizione dei colori rinvenuti. Tale operazione, viene suggerita anche per le zone B e C.

La nuova tinteggiatura degli edifici sarà invece definita rimandando alla tabella delle tinte, derivata dai rilievi dall'analisi di confronto (vedi capitolo "MODELLI CROMATICI: ESEMPI GENERALI").

I materiali impiegati sono riferibili alle tabelle precedenti secondo le indicazioni delle zone A-B-C.

Verranno eseguiti dei campioni cromatici non inferiori a 5 esempi su riquadri di 40x40 cm, direttamente sulla parete o su un multistrato in legno opportunamente trattato con intonaco fine o ruvido. Sono da escludersi supporti come metalli, alluminio o plastiche.

Nella facciata dovranno essere conservati tutti gli elementi originari come mensole dei balconi, parapetti in ferro, portoni e le chiusure in legno ecc. Verranno invece eliminati tutti i rivestimenti incongrui di derivazione industriale come ferramenta in serie, elementi pitturati alla nitro, klinker, materiali ceramici per basamenti e zoccolature, piastrelle in ceramica in dimensioni e forme diverse.

Le decorazioni come targhe, meridiane, affreschi, trompe l'oeil, comprese le fasce marcapiano, le rigature dei basamenti o dei bugnati dovranno essere ridefinite, dove mancanti, con il metodo del restauro conservativo, evitando reintegrazioni mimetiche o diverse dall'originario modello.

In tutti i casi, per la scelta delle tonalità cromatiche farà riferimento la tavolozza dei colori. Questo consentirà di predisporre una serie di documenti in corso d'opera da mettere a disposizione dell'Ufficio Tecnico, come archivio della memoria, per gli eventuali successivi interventi.

## **Superfici e loro trattamento**

Tutti gli interventi in itinere hanno lo scopo di garantire il rispetto e la conservazione dell'edilizia locale, che nel caso di Varenna si rifà a quella lacustre, con alcune eccezioni che riguardano i paesi rivieraschi limitrofi. Dove non sia possibile l'utilizzo dei materiali locali, come per esempio alcune terre o alcune sabbie per la composizione delle tinte o nel caso dei materiali lapidei, di alcune cave ormai in disuso, si procederà con la ricerca di materiali analoghi anche commerciali, o provenienti da altre zone ma che abbiano caratteristiche tecnologiche, cromatiche e di durata simili a quelli da sostituire.

Più corrente l'uso delle cromie a base di ossidi, per la presenza in commercio di prodotti ben collaudati. Da eliminare in qualsiasi caso vernicette per la conservazione della pietra, capaci di renderla nel tempo friabile, come nel caso della cristallizzazione delle arenarie.

È fatto divieto assoluto dell'uso di cemento di ogni tipo, anche quello indicato come "restauro bianco" per il rimbocco o il raccordo con le zone a malta tradizionale.

In questo caso verrà eseguito un ripristino parziale in base di intonaci in malta di calce. Sono invece ammissibili interventi tecnologici per la deumidificazione delle murature sia riguardo l'umidità di risalita che di stravento, con tipi di intonaci in commercio altamente qualificati.

Non sono permessi interventi di deumidificazione tramite pannelli esterni di materiali plastici. Mentre sono permessi per le controfacciate interne pannelli di sughero. Le zoccolature e i basamenti saranno conservati e ridefiniti con l'andamento e la tecnica tradizionale se reperibile.

Nel caso di nuovo intervento viene concessa la stollatura a grana leggera, separata dalla facciata da una leggera bindella liscia. Non è ammessa la stollatura alla francese (a grana grossa).

Sono previsti in questo caso trattamenti delle zoccolature dei basamenti con latte di calce neutro o pigmentato, come coloritura di fondo eseguita con pennellessa.

Sono vietati tutti gli interventi a spruzzo meccanico sia per la coloritura che per la pulitura.

## **Materiali, trattamenti e superfici**

La tecnologia, i materiali e le modalità esecutive negli interventi di manutenzione, conservazione e restauro delle superfici esterne degli edifici, dovranno garantire il rispetto e la conservazione del patrimonio culturale locale.

I materiali dovranno essere del tutto simili a quelli tradizionali o comunque con essi compatibili e dovranno essere applicati con tecnica tradizionale.

Quando sia impossibile utilizzare i prodotti tradizionali si potrà ricorrere all'impiego di prodotti che soddisfino comunque le stesse prestazioni funzionali ed estetiche e di cui siano sperimentati i requisiti di compatibilità e durabilità.

## **Tinteggiature murali**

Le tinteggiature sono eseguite con materiali naturali/industriali a base di calce o a base di silicato di potassio a norma DIN18363 con pigmenti idonei che consentano la gamma dei colori tradizionali.

Per tutti gli edifici, sono da escludere le pitture sintetiche.

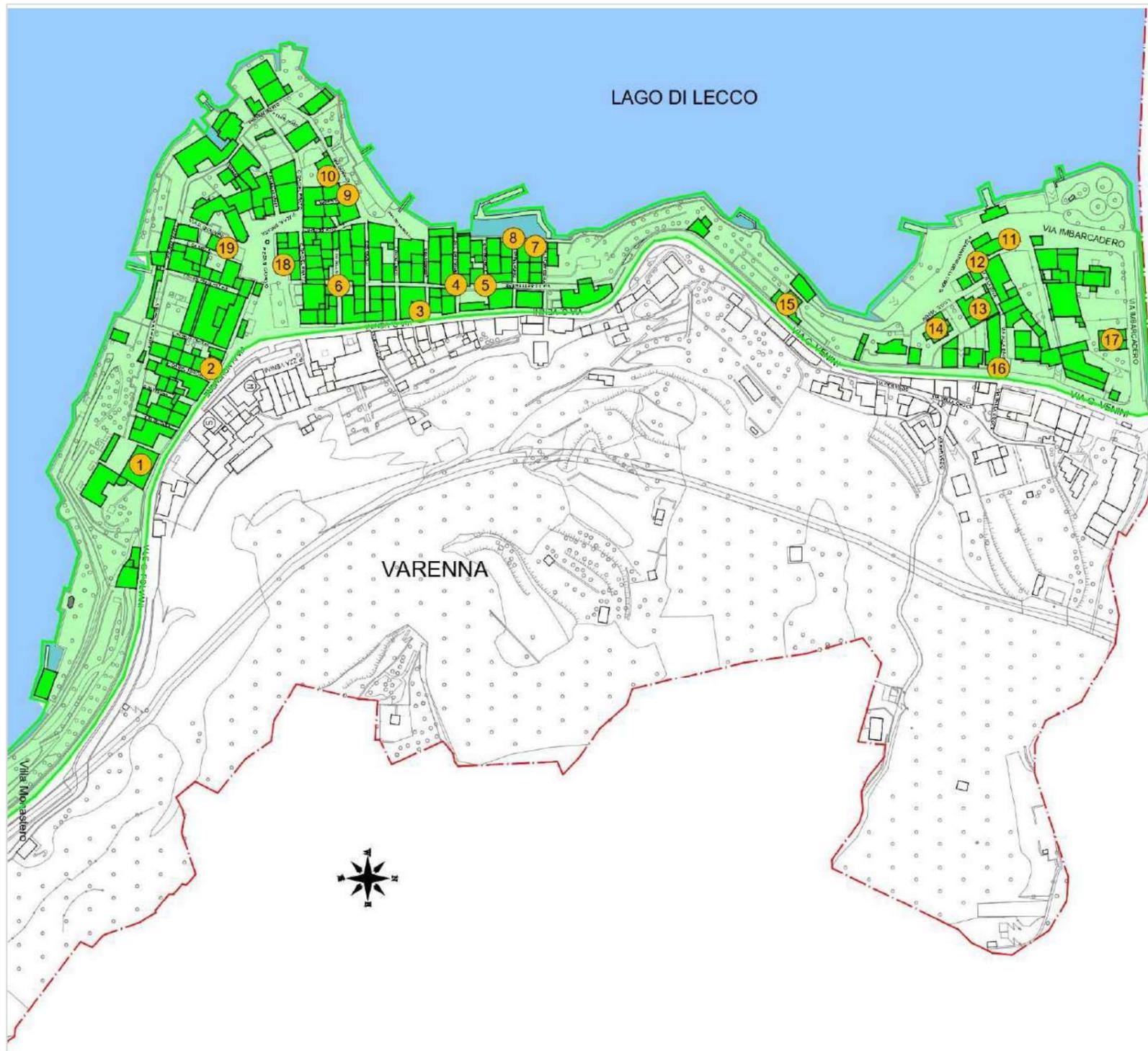
Le finiture dovranno essere di aspetto non uniforme, opache, con effetti morbidi e patinati (preferibilmente realizzate con il metodo della velatura) ed in grado di assicurare una buona traspirabilità del supporto, anche in condizioni di coibentazioni esterne.

# PARTE TERZA

## STUDIO COMPARATIVO PER IL PROGETTO DEL COLORE

### Zona A

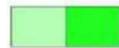
Cartografia attuale con indicati gli edifici campione censiti nelle pagine successive con numeri di riferimento.



## LEGENDA

-  Confine comunale
-  Individuazione degli edifici campione per l'utilizzo dei rapporti cromatici

### DIVISIONE IN ZONE DEL COMUNE DI VARENNA

-  ZONA A: da Viale G. Polvani, Via IV Novembre, Via C. Venini, Via Imbarcadere, a lago (tutela assoluta)
-  ZONA B: da Viale G. Polvani, Via IV Novembre, Via C. Venini, Via Imbarcadere, comprese le frazioni di Fiumelatte, Pino e gli edifici lungo la costa (possibili interventi di ridefinizione e ripristino)
-  ZONA C: zona alta (recupero e ricomposizione dei caratteri tradizionali degli edifici e manufatti)

## INDIVIDUAZIONE DEGLI EDIFICI CAMPIONE PER L'UTILIZZO DEI RAPPORTI CROMATICI



1) Villa Cipressi, Viale G. Polvani civ. n. 22



2) Serie di edifici, Via IV Novembre, confronto di cromie, da civ. n. 2 a 14



3) Edifici Via C. Venini, serie di fronti, da civ. n. 17 a 27



4) Contrada G.B. Pirelli, prospettiva da Via XX Settembre



5) Contrada dell'Oste, prospettiva Via XX Settembre



6) Contrada dell'Orbo, da Via XX Settembre verso Via C. Venini



7) Facciata in Riva dei Marmisti, civ. n. 26

## INDIVIDUAZIONE DEGLI EDIFICI CAMPIONE PER L'UTILIZZO DEI RAPPORTI CROMATICI



8) Contrada del Porto verso Via XX Settembre



9) Contrada Guasta, prospettiva



10) Serie di edifici da "Riva Garibaldi",  
da civ. n. 10



11) Hotel Olivedo, Piazzale Martiri Libertà,  
civ. n. 14



12) Edifici in Via della Riva, verso Via C. Venini



13) Serie di edifici, Piazzale Martiri Libertà



14) Villa Torretta, Largo E. Venini, civ. n. 6

## INDIVIDUAZIONE DEGLI EDIFICI CAMPIONE PER L'UTILIZZO DEI RAPPORTI CROMATICI



15) Villa Lucia Grande Varenna,  
Via C. Venini, civ. n. 47



16) Serie di edifici, Via C. Venini da civ. n. 69



17) Edificio, Via Imbarcadere civ. n. 14-12



18) Edificio, Piazza San Giorgio, civ. n. 14-15



19) Edificio, Piazza San Giorgio, civ. n. 7

## **DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO (da allegare)**

- Collocazione dell'edificio all'interno del contesto e suo rilievo geometrico.
- Relazione tecnica sull'iter progettuale e scelte di intervento.
- Relazione storica.
- Stato di conservazione delle facciate con Indagine stratigrafica.
- Documentazione fotografica dello stato attuale.
- Documentazione fotografica storica dell'edificio (se esistente).
- Tavolozza dei colori tradizionali.
- Linea guida generale per utilizzo e controllo opere di manutenzione, restauro e conservazione.

## **LEGENDA DEI MATERIALI RICORRENTI**

- intonaco
- materiale lapideo
- cemento stollato
- litocemento
- metallo
- legno
- laterizi
- dipinti (trompe l'oil)
- stucchi
- targhe viarie (nomi delle vie e numeri civici)
- lattoneria
- muratura a vista

## CONFRONTO TIPOLOGICO DELL'ESISTENTE - Portali



Villa Cipressi, Via IV novembre civ. n. 18



Edificio Piazza Al Prato, civ. n. 6



Villa Cipressi, Via IV novembre civ. n. 20



Portale, Via C. Venini civ. n. 3



Edificio Via C. Venini civ. n. 43



Edificio Via XX settembre civ. n. 5



Edificio Via C. Venini civ. n. 21



Edificio Via C. Venini civ. n. 29

## CONFRONTO TIPOLOGICO DELL'ESISTENTE - Portali



Edificio Via XX settembre civ. n. 25



Edificio Via XX settembre civ. n. 13



Edificio in Contrada del Prato, civ. n. 4



Edificio Contrada Del Duca civ. n. 4



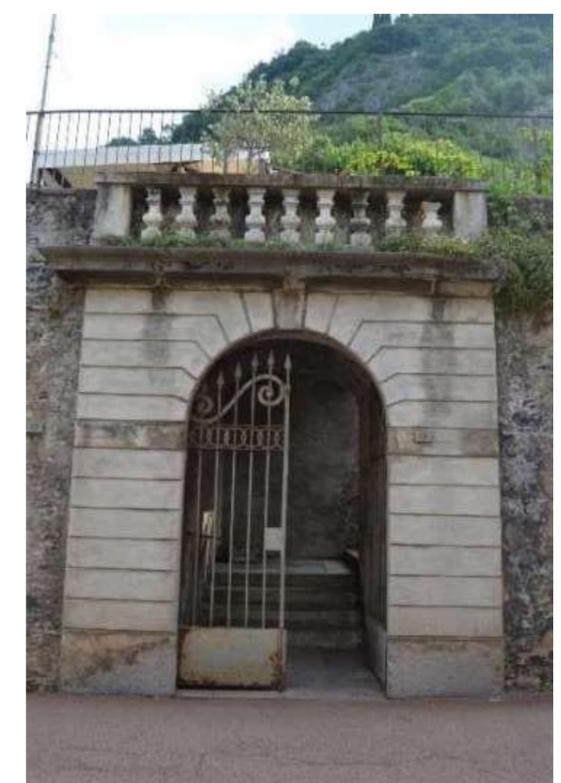
Edificio Via XX settembre civ. n. 20



Edificio Via XX settembre civ. n. 4



Edificio in Contrada della Filanda, civ. n. 1



Edificio Via C. Venini civ. n. 102

## CONFRONTO TIPOLOGICO DELL'ESISTENTE - Finestre



Edificio angolo Via C. Venini civ. n. 1, particolare finestra



Edificio Via C. Venini civ. n. 1, finestra



Edificio Via C. Venini civ. n. 28, finestra



Hotel Olivedo, civ. n. 13-15, particolari



Edificio Via C. Venini civ. n. 43 (finestre e base in pietra)



Serie di finestre, edificio Via C. Venini civ. n. 3



Edificio sec. XIX, Via C. Venini civ. n. 138



Edifici Via C. Venini civ. n. 5-7

## CONFRONTO TIPOLOGICO DELL'ESISTENTE - Finestre e aperture



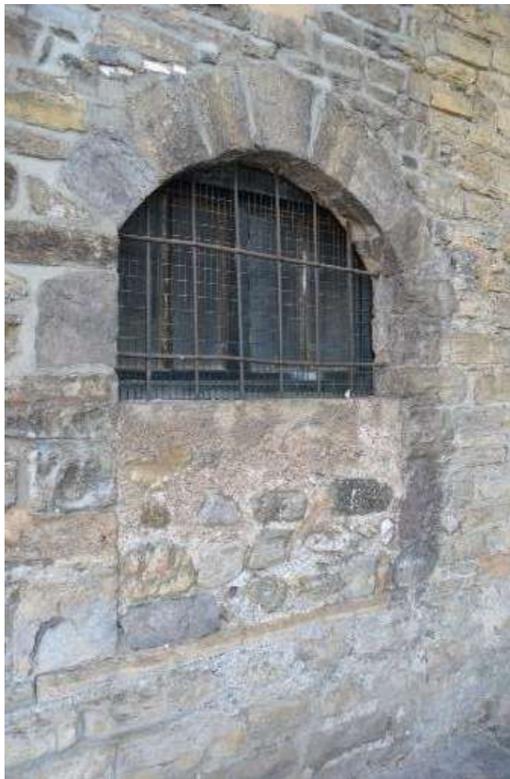
Edificio Via C. Venini civ. n. 1



Edificio Via C. Venini civ. n. 1, finestra ovale



Edificio Via C. Venini civ. n. 1 (colori e dettagli architettonici)



Edificio in Riva dei Marmisti civ. n. 20, particolare



Edificio Piazza San Giorgio civ. n. 13, particolare

## CONFRONTO TIPOLOGICO DELL'ESISTENTE - Particolari costruttivi e intonaci



Villa Monastero, Viale G. Polvani civ. n. 2



Villa Cipressi, Via IV Novembre civ. n. 22



Villa Cipressi, Via IV Novembre civ. n. 22



Edificio, Via IV Novembre civ. n. 14-12



Edificio, Via XX Settembre civ. n. 28



Edificio, Via XX Settembre civ. n. 8



Edificio, Via XX Settembre civ. n. 8



Edificio, Via XX Settembre civ. n. 8

## CONFRONTO TIPOLOGICO DELL'ESISTENTE - Particolari costruttivi e intonaci



Edificio, Via XX Settembre, muro del sottoportico



Edificio, Via Della Riva civ. n. 7-9, esempio di strollato



Edificio, Via Della Riva civ. n. 2-4, confronto tra murature



Edificio, Via XX Settembre, muro del sottoportico



Edificio, Via Della Riva civ. n. 2-4, confronto tra murature



Edificio, Via Della Riva civ. n. 29

## CONFRONTO TIPOLOGICO DELL'ESISTENTE - Arredo urbano



Fontanella: Piazzetta Brenta, 1907



Contrada della Fontanella, 1907



Fontanella: Via C. Venini, 1907



Fontanella: Via C. Venini, 1907



Edificio Via XX Settembre civ. n. 24 (particolare di seduta)



Seduta: Via XX Settembre civ. n. 25

## CONFRONTO TIPOLOGICO DELL'ESISTENTE - Arredo urbano



Esempio di numero civico, Via P.L. Mellera civ. n. 1



Esempio di numero civico, Via P.L. Mellera

## CONFRONTO TIPOLOGICO DELL'ESISTENTE - Piani di calpestio



Contrada G.B. Pirelli, da Via XX Settembre



Scorcio Contrada del Porto da Via XX Settembre verso Via C. Venini



Scorcio Contrada Via della Cortesella da Via XX Settembre verso Via C. Venini



Via XX Settembre, prospettiva



Pedata verso Contrada dell'Oste da Via XX Settembre



Contrada G.B. Pirelli, prospettiva da Via XX Settembre verso Via C. Venini



Via XX Settembre (scorcio)



Contrada dell'Arco, prospettiva verso Via C. Venini

## CONFRONTO TIPOLOGICO DELL'ESISTENTE - Piani di calpestio



Contrada dell'Arco, prospettiva verso Riva dei Marmisti



Contrada Cavalli da Via XX Settembre verso Via C. Venini



Contrada scoscesa verso Via C. Venini da Via XX Settembre



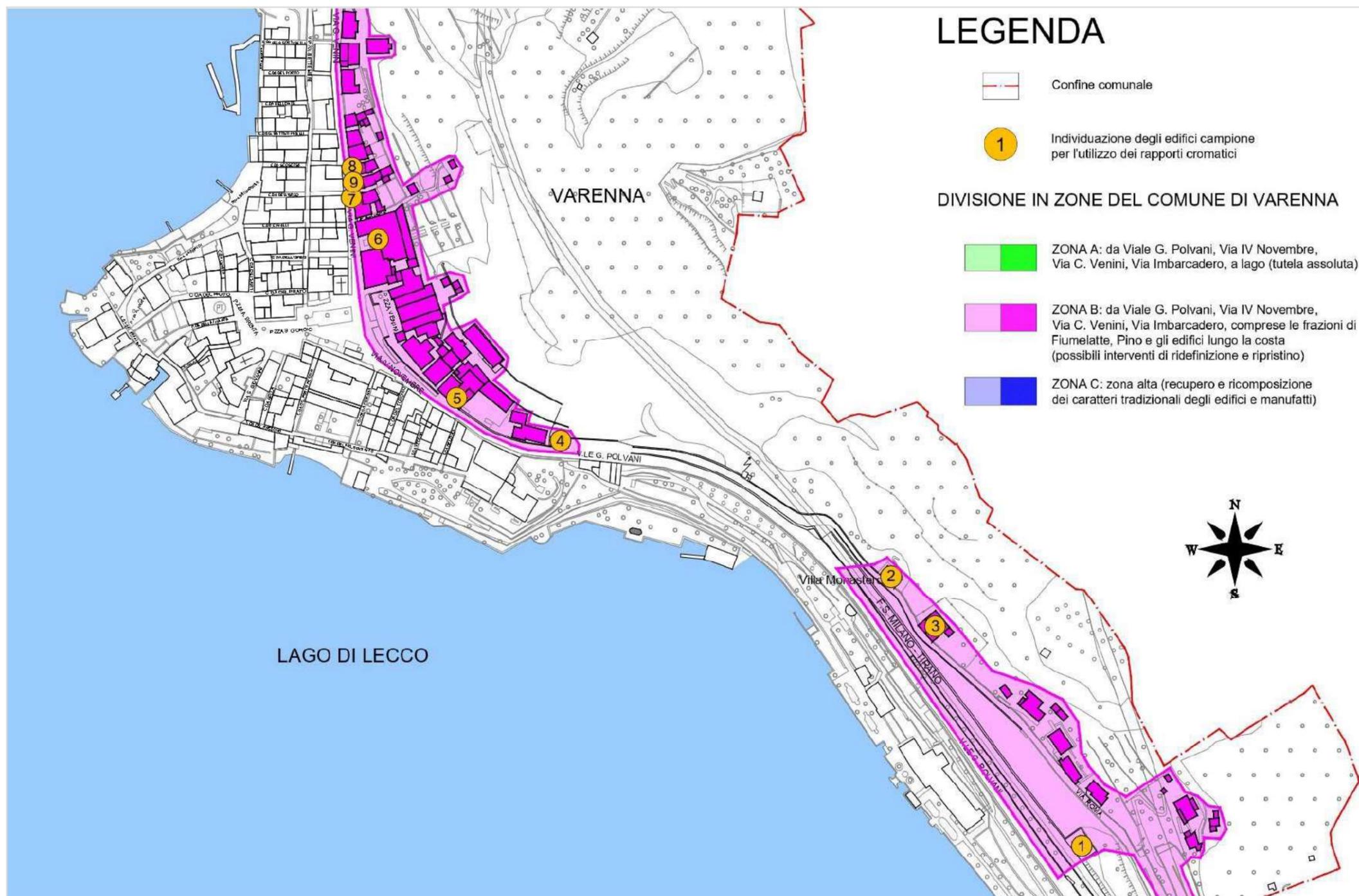
Via XX Settembre, soglia in pietra nera locale



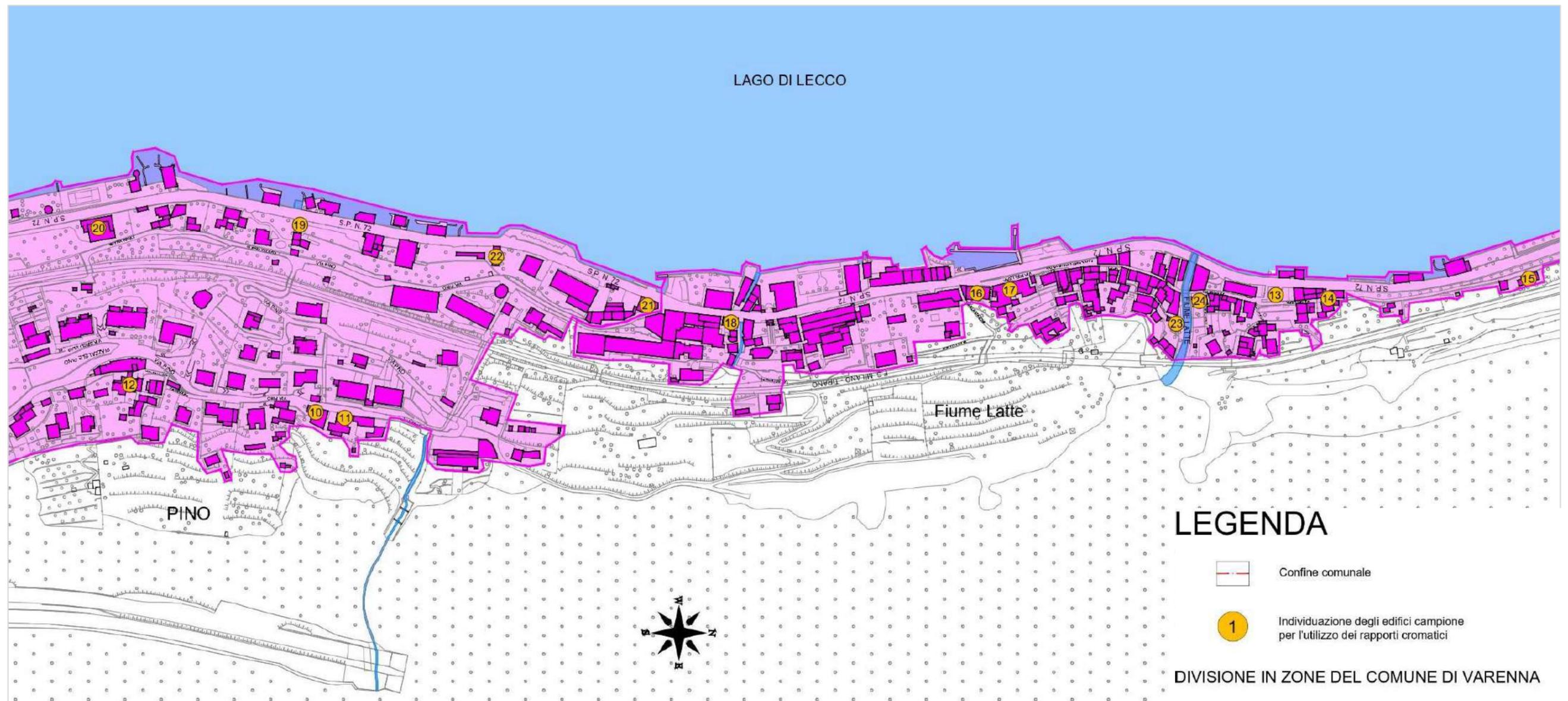
Edificio Via XX Settembre civ. n. 24

## Zona B

Cartografia attuale con indicati gli edifici campione censiti nelle pagine successive con numeri di riferimento, comprese le frazioni di **Fiumelatte** e **Pino**



Cartografia attuale con indicati gli edifici campione censiti nelle pagine successive con numeri di riferimento, comprese le frazioni di Fiumelatte e Pino

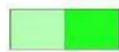


## LEGENDA

 Confine comunale

 Individuazione degli edifici campione per l'utilizzo dei rapporti cromatici

### DIVISIONE IN ZONE DEL COMUNE DI VARENNA

 ZONA A: da Viale G. Polvani, Via IV Novembre, Via C. Venini, Via Imbarcadere, a lago (tutela assoluta)

 ZONA B: da Viale G. Polvani, Via IV Novembre, Via C. Venini, Via Imbarcadere, comprese le frazioni di Fiumelatte, Pino e gli edifici lungo la costa (possibili interventi di ridefinizione e ripristino)

 ZONA C: zona alta (recupero e ricomposizione dei caratteri tradizionali degli edifici e manufatti)