

**BACHGASSE – GERBEREI  
PERWANGER**

**07**

**VIA DEL RIO – CONCIERIA  
PERWANGER**



### **BESCHREIBUNG**

Weitgehend ländlich geprägt ist das Ensemble Bachgasse – Gerberei Perwanger. Die Abgrenzung umfasst den losen, von Ostwiesen und Weingärten aufgelockerten Baubestand zwischen dem Clauserweg und der sich in zwei Arme teilenden Bachgasse. Mit der Gerberei Perwanger ist am Mühlbach der einzige Vertreter dieses Gewerbes im Gemeindegebiet vertreten.

Ensemble bestimmend sind weiters das Weingut Waldthaler (Zypressenhof), die ehemalige Mühle gegenüber dem Kreuzungspunkt der Bachgasse und die Weg und Gassen begleitenden Mauereinfriedungen.

### **DESCRIZIONE**

L'insieme via del Rio – conceria Perwanger ha delle caratteristiche in gran parte rurali. La delimitazione comprende le costruzioni sparse, alleggerite da frutteti e vigneti tra la via Clauser e la via del Rio, che si divide in due rami. Con la conceria Perwanger presso il Rio Molino è presente l'unico rappresentante di questo mestiere nell'area comunale.

Sono molto caratterizzanti per l'insieme il podere Waldthaler (Maso delle Cipresse), l'ex mulino di fronte all'incrocio dei due rami della via del Rio e i muri di recinzione su entrambi i lati dei vicoli descritti.

<b>AUSWEISUNGSKRITERIEN</b>	<b>CRITERI DI INDIVIDUAZIONE</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Historischer Wert;</li> <li>▪ Malerischer Charakter;</li> <li>▪ Fortbestand der urbanistischen Anlage, also Erkennbarkeit einer Planung, eines Programms oder eines Gründungsaktes, welche die Siedlungsmorphologie bestimmt haben;</li> <li>▪ Fortbestand der Bautypologie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ valore storico;</li> <li>▪ carattere pittoresco;</li> <li>▪ permanenza dell'impianto urbano, e cioè leggibilità di un piano, di un programma oppure di un atto fondativo, che hanno determinato la morfologia insediativa;</li> <li>▪ permanenza della tipologia edilizia.</li> </ul>
<b>GENERELLE BESTIMMUNGEN</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Für Neubauten bzw. bei Abbruch und Wiederaufbau ist eine geschlossene, gemauerte Bauweise zu wählen. Die Dachlandschaft ist möglichst ruhig zu gestalten;</li> <li>▪ Langgezogene oder über Eck verlaufende Balkone sind zu vermeiden;</li> <li>▪ Neu errichtete Dachgaupen müssen in einem stimmigen Verhältnis zur Dachfläche stehen und ortstypische Gestaltungskriterien berücksichtigen;</li> <li>▪ Schrägverglasungen, Dacheinschnitte und Dachterrassen sind gegen den öffentlichen Straßenraum hin zu vermeiden.</li> <li>▪ Für Straßen- und Platzgestaltungen sind generell möglichst wenige, einheitliche und ortstypische Baumaterialien zu wählen. Für Neugestaltungen und Veränderungen sind der Baubehörde Projektvorschläge vorzulegen;</li> <li>▪ Abgrenzungen an Plätzen und Straßen sind in Form von Straßenpoller entweder in Metall oder in ortstypischem Steinmaterial auszuführen;</li> <li>▪ Fassadendämmungen sind im Außenbereich dann nicht zulässig, wenn dadurch charakteristische Gliederungselemente oder stimmige Fassadenansichten beeinträchtigt werden;</li> <li>▪ Bei Beschattungsmaßnahmen sind Markisen bzw. Schirme „fixen“ Einbauten vorzuziehen;</li> <li>▪ Werbeschriften und Ähnliches sind in gemalter Form anzubringen. Auf Leuchtreklamen ist zu verzichten;</li> <li>▪ Öffentliche Einrichtungen wie Telefonkabinen, Elektro- und Gasinstallationen sind derart zu positionieren, dass das Ensemble in seiner Gesamtheit nicht gestört wird;</li> <li>▪ Der historisch gewachsene Baumbestand ist zu erhalten und zu pflegen und muss bei gegebener Notwendigkeit durch die gleiche Baumart ersetzt werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Per costruzioni nuove o ristrutturazioni edili (con ricostruzione) deve essere scelta una tipologia compatta. La configurazione dei tetti deve essere il più semplice possibile;</li> <li>▪ balconi continui o ad angolo devono essere evitati;</li> <li>▪ nuovi abbaini devono essere proporzionati rispetto alla falda principale del tetto e devono rispettare le forme tradizionali;</li> <li>▪ vetrate, ritagli e terrazze nel tetto verso l'area pubblica devono essere evitati;</li> <li>▪ per la pavimentazione di aree pubbliche, strade o piazze devono essere utilizzati pochi materiali del posto. Per modifiche e rinnovamenti devono essere presentati i relativi progetti all'ufficio tecnico comunale;</li> <li>▪ delimitazioni di piazze e strade sono da realizzare sotto forma di dissuasori in metallo o in pietra locale;</li> <li>▪ l'applicazione di isolamenti termici sulle facciate è da evitare, quando vengono danneggiati elementi caratteristici come cornici, pietre angolari o altri elementi strutturali delle facciate;</li> <li>▪ per impianti di ombreggiatura al posto di tettoie fisse sono da privilegiare tende da sole o ombrelloni mobili;</li> <li>▪ insegne pubblicitarie ecc. sono da eseguire in forma di pittura. Insegne luminose non vengono autorizzate;</li> <li>▪ attrezzature pubbliche come cabine telefoniche, installazioni per impianti a gas, elettrici ecc., devono essere posizionati in modo da non disturbare l'insieme;</li> <li>▪ gli alberi esistenti da piantagione storica sono da conservare e curare o da sostituire in caso di morte della pianta con la stessa essenza.</li> </ul>

## BAUANTRÄGE IN ENSEMBLESCHUTZZONEN

- Alle Bauanträge in Ensembleschutzzonen werden von einem Ensembleschutzbeauftragten begutachtet. Sein schriftliches Gutachten ist nicht bindend. Eine Abweichung vom Gutachten des Ensembleschutzbeauftragten muss begründet und mit einer Zwei-Drittel-Mehrheit der Baukommissionsmitglieder genehmigt werden.
- Als Ensembleschutzbeauftragter werden im Fachbereich Ensembleschutz kompetente Personen mit entsprechender beruflicher Qualifikation ernannt. Der Beauftragte erhält weitere Kompetenzen und steht betroffenen Bauherren beratend zur Seite. Seine Ernennung erfolgt durch den Gemeinderat für die Dauer seiner Amtsperiode.
- Bei Abänderungen von Wiedergewinnungsplänen, welche die urbanistische Bestimmung von Elementen innerhalb einer Ensembleschutzzone betreffen, erstellt der Ensembleschutzbeauftragte ein nicht bindendes Gutachten, das der Gemeindebaukommission vorzulegen ist.

## RICHIESTE DI CONCESSIONE EDILIZIA IN ZONE DI TUTELA DEGLI INSIEMI

- Tutte le richieste di concessioni edilizie riguardanti zone di tutela degli insiemi vengono sottoposte a perizia da parte di un esperto per la tutela degli insiemi. La sua perizia scritta non è vincolante. La non osservanza della perizia dell'esperto per la tutela degli insiemi deve essere fondata ed approvata dalla commissione edilizia con la maggioranza qualificata di due terzi dei suoi membri.
- L'esperto per la tutela degli insiemi viene nominato fra persone competenti nel settore della tutela degli insiemi con opportuna qualifica professionale. L'esperto ha ulteriori compiti ed assiste il committente. La sua nomina avviene da parte del consiglio comunale per la durata del suo mandato.
- Modifiche del piano di recupero con cambiamenti della destinazione urbanistica di elementi all'interno di un insieme vengono sottoposte a perizia da parte dell'esperto per la tutela degli insiemi. La sua perizia scritta per il consiglio comunale non è vincolante.

## ERFORDERLICHE PLANUNTERLAGEN

Für den Erhalt einer Baukonzession sind in Ensembleschutzzonen folgende Planunterlagen unerlässlich:

- Landschaftliche Einbindung und Darstellung der Maßnahme in einem größeren räumlichen Kontext oder anhand von Fotomontagen und Perspektiven;
- Fotodokumentation des Bestandes und Auflistung der vorhandenen Elemente von künstlerischer oder geschichtlicher Bedeutung;
- Projekte und Veränderungen an Fassaden müssen mit einer ausführlichen geschichtlichen und fotografischen Dokumentation versehen sein;
- Bei Neufärbelungen an Fassaden ist generell die bauzeitliche Fassadenfarbgebung nach einer entsprechenden Voruntersuchung wiederaufzunehmen. Entsprechende Farbvorschläge sind der zuständigen Baubehörde zu unterbreiten;
- Detaillierte Materialangaben sowohl zum Bestand als auch zum neuen Bauvorhaben;
- Sofern notwendig Detailzeichnungen oder zusätzlich geforderte Unterlagen;
- Eine Kopie der die jeweilige Zone betreffenden Datenblätter und Unterlagen zum Ensembleschutz.

## DOCUMENTAZIONE NECESSARIA

Per l'ottenimento di una concessione edilizia all'interno di una zona di tutela degli insiemi sono necessari i seguenti documenti:

- inserimento nel paesaggio e illustrazione dell'intervento in un contesto urbano più vasto, sulla base di fotomontaggi e prospettive;
- documentazione fotografica ed elencazione degli elementi di rilevanza storica o storico-artistica presenti;
- progetti e modifiche alle facciate devono essere provvisti di una documentazione storica e fotografica dettagliata;
- per nuove tinteggiature delle facciate devono essere presentate all'ufficio tecnico comunale dei campioni cromatici. In genere è necessario fare un'analisi storica per riprendere la coloritura originale;
- indicazioni precise su materiali sia per quanto riguarda l'esistente che per il progetto o l'intervento nuovo;
- ove necessario disegni di dettaglio e/o ulteriore documentazione richiesta;
- copia della documentazione di tutela degli insiemi relativa alla zona interessata.





ERHALTUNGSMASSNAHMEN	PROVVEDIMENTI DI CONSERVAZIONE
Überblick	Visione d'insieme
<p><b>A) Elemente von besonderer Bedeutung für das Ensemble:</b> Bauparzellen: 39/2, 41/2, 61/1 (Wohngebäude); Bachgasse, Clauserweg; Landwirtschaftliche Grünflächen Gp. 104/2 132;</p> <p><b>B) Elemente, deren Standort wichtig für das Ensemble ist:</b> Bauparzellen 37/1, 37/2, 37/4, 39/1, 40, 41/2, 61/1 (Wirtschaftsgebäude);</p> <p><b>C) Kleindenkmäler:</b> Brunnen bei Gerberei Perwanger; Kruzifix an Mühle (Bp. 37/4);</p>	<p><b>A) Elementi di particolare interesse per l'insieme:</b> particelle edilizie: 39/2, 41/2, 61/1 (casa d'abitazione); via del Rio, via Clauser; verde agricolo pp.ff. 104/2 132;</p> <p><b>B) Elementi, la cui posizione è fondamentale per l'insieme:</b> particelle edilizie: 37/1, 37/2, 37/4, 39/1, 40, 41/2, 61/1 (stalla e fienile)</p> <p><b>C) Oggetti minori:</b> fontana presso la conceria Perwanger; crocifisso sulla facciata dell'ex mulino (p.ed. 37/4);</p>
A) Elemente von besonderer Bedeutung	A) Elementi di particolare interesse
<p><b>Bp. 39/2</b> Zypressenhof (Wohngebäude Weingut Waldthaler)</p> <p><b>Urbanistische Bestimmungen, bestehende Schutzbindungen</b> Wiedergewinnungsplan A4.</p> <p><b>Erhaltungsmaßnahmen</b> Restaurierung und Sanierung laut Wiedergewinnungsplan A4.</p>	 <p><b>p.ed. 39/2</b> Casa d'abitazione Podere Waldthaler</p> <p><b>Destinazione urbanistica e vincoli di tutela esistenti</b> Piano di recupero A4.</p> <p><b>Provvedimenti di conservazione</b> Restauro e risanamento secondo il piano di recupero A4.</p>
<p><b>Bp. 41/2</b> Clauserweg 11</p> <p><b>Urbanistische Bestimmungen, bestehende Schutzbindungen</b> Wiedergewinnungsplan A3.</p> <p><b>Erhaltungsmaßnahmen</b> Sanierung des Bestandes laut Wiedergewinnungsplan A3 bei Beibehaltung der Bauflucht zur Bachgasse und zum Garberweg.</p>	 <p><b>p.ed. 41/2</b> via Clauser 11</p> <p><b>Destinazione urbanistica e vincoli di tutela esistenti</b> Piano di recupero A3.</p> <p><b>Provvedimenti di conservazione</b> Risanamento dell'esistente secondo il piano di recupero A3 con mantenimento dell'allineamento verso la via del Rio e la via Garber.</p> 

<p><b>Bp. 61/1</b> Wohngebäude Gerberei Perwanger, Clauserweg 2</p> <p><b>Urbanistische Bestimmungen, bestehende Schutzbindungen</b> Wohnbauzone B – Auffüllzone.</p> <p><b>Erhaltungsmaßnahmen</b> Sanierung des Bestandes bei Beibehaltung der Dachform und der charakteristischen Fassadenelemente (Portal, Fensterachsen, Eckquaderung).</p>		<p><b>p.ed. 61/1</b> Casa d'abitazione conceria Perwanger, via Clauser 2</p> <p><b>Destinazione urbanistica e vincoli di tutela esistenti</b> Zona residenziale B - Zona di completamento.</p> <p><b>Provvedimenti di conservazione</b> Risanamento dell'esistente con mantenimento della forma del tetto e degli elementi tipici della facciata (portale, finestre in asse, conci angolari).</p>
<p><b>Clauserweg</b> Gp. 1318</p> <p><b>Urbanistische Bestimmungen, bestehende Schutzbindungen</b> Gemeindestraße Typ A.</p> <p><b>Erhaltungsmaßnahmen</b> Erhaltung und Pflege der Porphyrpflasterung und der seitlichen Mauereinfriedungen laut Wiedergewinnungsplan A4.</p>		<p><b>via Clauser</b> p.f. 1318</p> <p><b>Destinazione urbanistica e vincoli di tutela esistenti</b> Strada comunale tipo A.</p> <p><b>Provvedimenti di conservazione</b> Mantenimento e cura della pavimentazione in porfido e dei muri di cinta secondo il piano di recupero A4.</p>
<p><b>Bachgasse</b> Gp. 1318</p> <p><b>Urbanistische Bestimmungen, bestehende Schutzbindungen</b> Gemeindestraße Typ A.</p> <p><b>Erhaltungsmaßnahmen</b> Erhaltung und Pflege der Porphyrpflasterung und der seitlichen Mauereinfriedungen laut Wiedergewinnungsplan.</p> <p>Aufwertung der Gasse durch Einfriedung eines heute durch Stacheldraht abgegrenzten Gassenabschnittes mit Porphyrmauern (vgl. Abb.).</p>		<p><b>via del Rio</b> p.f. 1318</p> <p><b>Destinazione urbanistica e vincoli di tutela esistenti</b> Strada comunale tipo A.</p> <p><b>Provvedimenti di conservazione</b> Mantenimento e cura della pavimentazione in porfido e dei muri di recinzione secondo il piano di recupero.</p> <p>Rivalutazione della via tramite costruzione di un muro di recinzione in porfido presso il tratto con la recinzione in filo spinato (vedi foto).</p>

<p><b>Landwirtschaftliche Grünflächen</b> Gpp. 104/2, 132</p> <p><b>Urbanistische Bestimmungen, bestehende Schutzbindungen</b> Wiedergewinnungsplan A3 und A4.</p> <p><b>Erhaltungsmaßnahmen</b> Die von Porphyrmauern eingefriedeten Weingärten und Obstwiesen sind als landwirtschaftliche Grünflächen zu belassen und nicht zu verbauen.</p>		<p><b>Verde agricolo</b> pp.ff. 104/2, 132</p> <p><b>Destinazione urbanistica e vincoli di tutela esistenti</b> Piano di recupero A3 e A4.</p> <p><b>Provvedimenti di conservazione</b> I vigneti / frutteti circondati da muri di recinzione devono essere mantenuti a verde agricolo e non sono da edificare.</p>
<p><b>B) Elemente deren Standort wichtig ist</b></p>		<p><b>B) Elementi, la cui posizione è importante</b></p>
<p><b>Bpp. 37/1, 37/2, 37/4</b> Bachgasse 12, 14, 16, 18, 20 (Wohngebäude und ehemalige Mühle)</p> <p><b>Urbanistische Bestimmungen, bestehende Schutzbindungen</b> Wiedergewinnungsplan A4.</p> <p><b>Erhaltungsmaßnahmen</b> Die Bauflucht zur Bachgasse ist beizubehalten.</p>		<p><b>pp.edd. 37/1, 37/2, 37/4</b> via del Rio 12, 14, 16, 18, 20 (casa d'abitazione ed ex mulino)</p> <p><b>Destinazione urbanistica e vincoli di tutela esistenti</b> Piano di recupero A4.</p> <p><b>Provvedimenti di conservazione</b> Mantenimento dell'allineamento verso la via del Rio.</p>
<p><b>Bp. 39/1</b> Wirtschaftsgebäude Weingut Waldthaler</p> <p><b>Urbanistische Bestimmungen, bestehende Schutzbindungen</b> Wiedergewinnungsplan A4.</p> <p><b>Erhaltungsmaßnahmen</b> Die Bauflucht zum Clauserweg ist beizubehalten.</p>		<p><b>p.ed. 39/1</b> stalla e fienile podere Waldthaler</p> <p><b>Destinazione urbanistica e vincoli di tutela esistenti</b> Piano di recupero A4.</p> <p><b>Provvedimenti di conservazione</b> Mantenimento dell'allineamento verso la via del Rio.</p>
<p><b>Bp. 40</b> Wohnhaus Mitterstätter, Clauserweg 15</p> <p><b>Urbanistische Bestimmungen, bestehende Schutzbindungen</b> Wiedergewinnungsplan A4.</p> <p><b>Erhaltungsmaßnahmen</b> Die Bauflucht zum Clauserweg und zur Bachgasse sowie die Steinmauer sind beizubehalten.</p>		<p><b>p.ed. 40</b> Casa d'abitazione Mitterstätter, via Clauser 15</p> <p><b>Destinazione urbanistica e vincoli di tutela esistenti</b> Piano di recupero A4.</p> <p><b>Provvedimenti di conservazione</b> Mantenimento dell'allineamento verso la via Clauser e la via del Rio e del muro in sasso.</p>

<p><b>Bp. 61/1</b> Wirtschaftsgebäude Gerberei Perwanger</p> <p><b>Urbanistische Bestimmungen, bestehende Schutzbindungen</b> Wohnbauzone B – Auffüllzone.</p> <p><b>Erhaltungsmaßnahmen</b> Die Bauflucht zum Clauserweg und zur Bachgasse sowie die Steinmauer sind beizubehalten.</p>		<p><b>p.ed. 61/1</b> stalla e fienile conceria Perwanger</p> <p><b>Destinazione urbanistica e vincoli di tutela esistenti</b> Zona residenziale B - Zona di completamento.</p> <p><b>Provvedimenti di conservazione</b> Mantenimento dell'allineamento verso la via Clauser e la via del Rio e del muro in sasso.</p>
--	---	---

<b>C) Kleindenkmäler</b>	<b>C) Oggetti minori</b>
--------------------------	--------------------------

<p><b>Brunnen bei Gerberei Perwanger</b></p> <p><b>Urbanistische Bestimmungen, bestehende Schutzbindungen</b> Gemeindestraße Typ A.</p> <p><b>Erhaltungsmaßnahmen</b> Erhaltung und Pflege des Bestandes.</p>		<p><b>Fontana presso la conceria Perwanger</b></p> <p><b>Destinazione urbanistica e vincoli di tutela esistenti</b> Strada comunale tipo A.</p> <p><b>Provvedimenti di conservazione</b> Mantenimento e cura dell'esistente.</p>
---	--	--

<p><b>Kruzifix</b> an der Fassade der ehemaligen Mühle (Bp. 37/4), Bachgasse 14, 16</p> <p><b>Urbanistische Bestimmungen, bestehende Schutzbindungen</b> Wiedergewinnungsplan A4.</p> <p><b>Erhaltungsmaßnahmen</b> Erhaltung und Restaurierung des Bestandes.</p>		<p><b>Crocifisso</b> presso la facciata dell'ex mulino (p.ed. 37/4), via del Rio 14, 16</p> <p><b>Destinazione urbanistica e vincoli di tutela esistenti</b> Piano di recupero A4.</p> <p><b>Provvedimenti di conservazione</b> Mantenimento e risanamento dell'esistente.</p>
--	---	--