



MASAINAS

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO E MATRICE DELL'INSEDIAMENTO IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE



Comune di Masainas

Il Sindaco: Gian Luca Pittoni

Il Responsabile del servizio tecnico:
geom. Gianfranco Diana

Redatto da: arch. Franco Galdieri

Gruppo di lavoro:

Produzioni e Servizi Tecnici s.r.l.
arch. pian. jr Miriam Cambuli
arch. Stefania Nudda
arch. Giovanni Galdieri

geom. Antonio Curreli
arch. Luca Zairo
arch. Massimo Matta
geom. Mariano Boi

E_3_SCHEDE DELLE UNITÀ EDILIZIE_COMPARTI 6, 7_*Is Cuccus, Medau Sabiu*

Luglio 2025

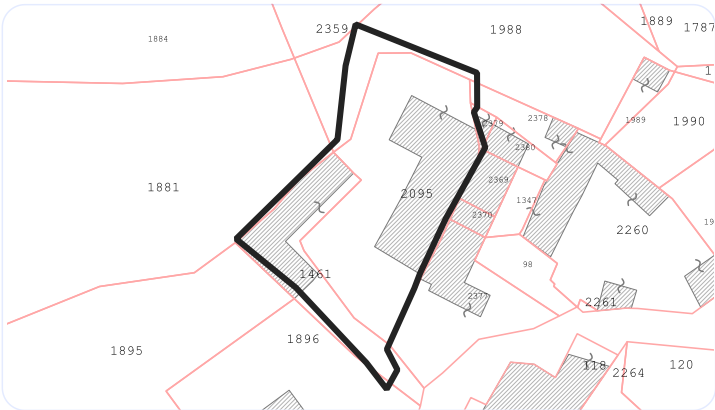


Proprietà

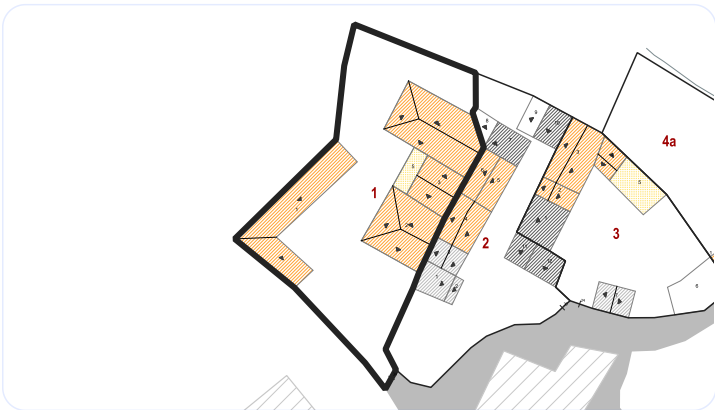
IndirizzoLocalità Is Cuccus, 34

Toponimo/vicinatoIs Cuccus

PLANIMETRIA CATASTALE - foglio 5mapp. 1461, 2093



PLANIMETRIA DELLE COPERTURE - con indicazione dei volumi elementari



UNITÀ EDILIZIA

Data o epoca di impianto

Documentata
Ambito urbano Catasto De Candia 1843
Presenza nelle carte catastaliPresente al catasto di impianto primi '900

ProprietàPrivata

Destinazione d'uso fabbricatiResidenziale

Destinazione area scopertaGiardino

Consistenza edilizia

Superficie del lotto1177,16
Superficie coperta471,61
Volume edificato1650,64

Tipologia edilizia

D - Edilizia recente o di sostituzione

Tipo d'uso

Saltuario

Rilevanza paesaggistica-urbana

Rilevanze architettoniche

Criticità

Parametri urbanistici

Indice fondiario1,4
Rapporto copertura0,4

Note

CORPI DI FABBRICA

Volumi elementari	Livelli di piano	Permanenza dei caratteri originari	Stato di conservazione	Murature esterne	Infissi	Geometria delle coperture	Manto di copertura
1	1 livello di piano	Modificato compatibile	Normale	Tinteggiatura	Plastica	Falda unica	Coppi tradizionali
2	1 livello di piano	Nuovo compatibile	Normale	Tinteggiatura	Plastica	Padiglione	Coppi tradizionali
3	1 livello di piano	Nuovo compatibile	Normale	Tinteggiatura	Plastica	Doppio spiovente	Coppi tradizionali
4	1 livello di piano	Nuovo compatibile	Normale	Tinteggiatura	Plastica	Padiglione	Coppi tradizionali
5	1 livello di piano	Nuovo compatibile	Normale	Tinteggiatura	Plastica	Tetto piano	Altro



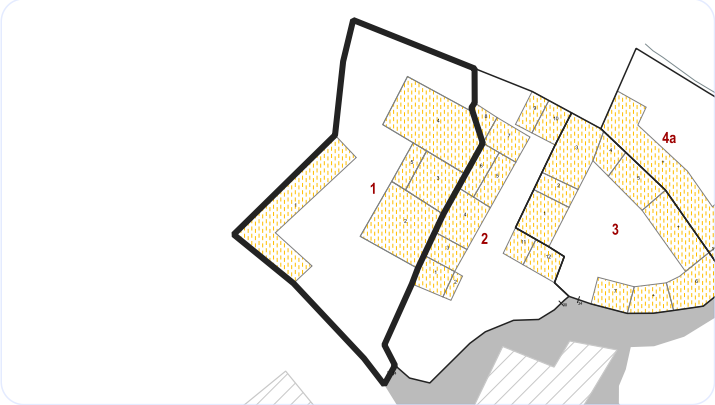
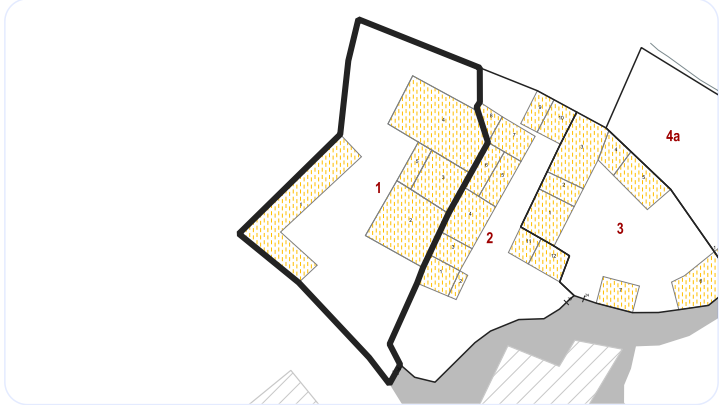


Proprietà

Area/zona omogenea Ambito rurale - Medaus
Indice medio di zona 1,48

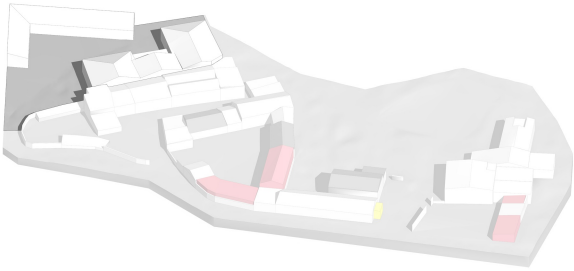
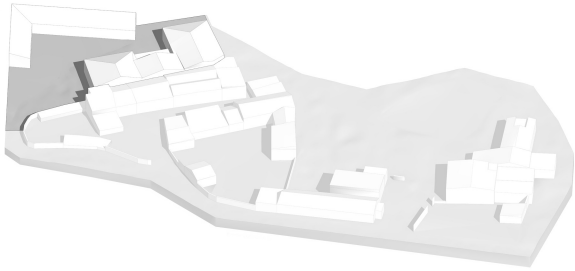
PLANIVOLUMETRICO DI RILIEVO

PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO



PROFILO VIARIO DI STATO ATTUALE

PROFILO VIARIO DI PROGETTO



DATI DI PROGETTO

V.T.I. B - Casa a corte
C.I.M.A. CLASSE "4" - Ristrutturazione edilizia - R3 Integrale (v.e. tutte)

TUTELA SPECIFICA
PRESCRIZIONI

INDICAZIONI

NOTE

La presente U.E. ricade nella zona omogenea BE6 del P.U.C. vigente.
Fino a che non verrà redatto l'adeguamento del P.U.C. al P.P.R. per l'inserimento della stessa nella zona A, dovranno essere applicati i parametri delle zone BE6.



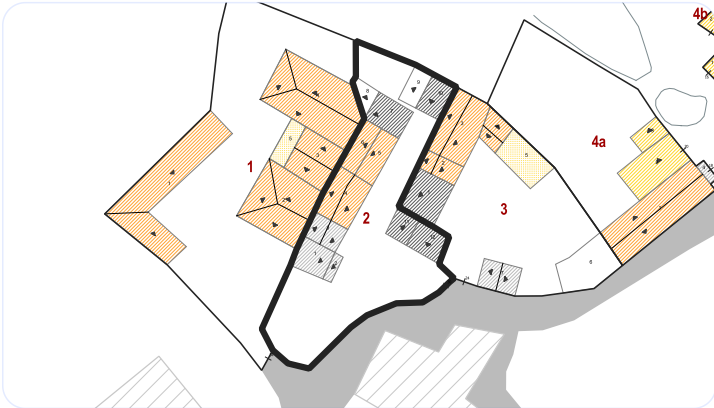
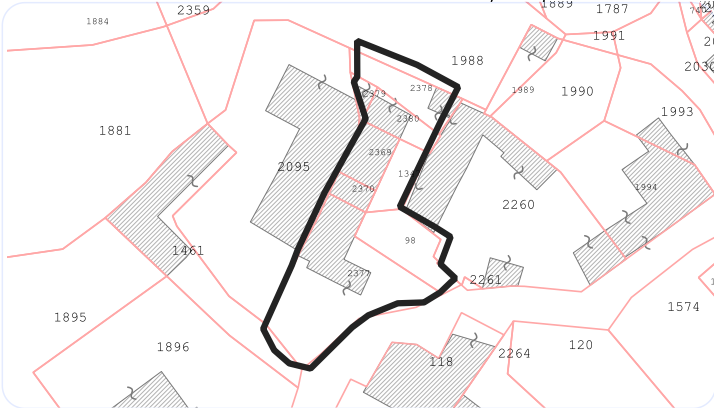
Proprietà

IndirizzoLocalità Is Cuccus, 30

Toponimo/vicinatoIs Cuccus

PLANIMETRIA CATASTALE - foglio 5 mapp. 98, 1347, 2369, 2370, 2377, 2378, 2379, 2380

PLANIMETRIA DELLE COPERTURE - con indicazione dei volumi elementari



Data o epoca di impianto

Documentata

Ambito urbano Catasto De Candia 1843

Presenza nelle carte catastali

Presente al catasto di impianto primi '900

Proprietà

Privata

Destinazione d'uso fabbricati

Residenziale

Destinazione area scoperta

Cortile

Tipologia edilizia

B - Casa a corte

Tipo d'uso

Continuato

Rilevanza paesaggistica-urbana

Rilevanze architettoniche

Criticità

Consistenza edilizia

Superficie del lotto	777,32
Superficie coperta	296,63
Volume edificato	1038,21

Parametri urbanistici

Indice fondiario	1,34
Rapporto copertura	0,38

Note

Infissi di diverso materiale

UNITÀ EDILIZIA

CORPI DI FABBRICA

Volumi elementari	Livelli di piano	Permanenza dei caratteri originari	Stato di conservazione	Murature esterne	Infissi	Geometria delle coperture	Manto di copertura
1	1 livello di piano	Modificato compatibile	Normale	Tinteggiatura	Legno	Falda unica	Lamiere grecate
10	1 livello di piano	Nuovo compatibile	Normale			Falda unica	Lastre fibrocemento
11	1 livello di piano	Nuovo compatibile	Normale			Falda unica	Lastre fibrocemento
12	1 livello di piano	Nuovo compatibile	Normale	Tinteggiatura	Legno	Falda unica	Lastre fibrocemento
2	1 livello di piano	Nuovo compatibile	Normale			Falda unica	Lamiere grecate
3	1 livello di piano	Modificato compatibile	Normale	Tinteggiatura	Legno	Doppio spiovente	Lamiere grecate
4	1 livello di piano	Modificato compatibile	Normale	Tinteggiatura	Legno	Doppio spiovente	Coppi tradizionali
5	1 livello di piano	Conservato	Normale	Tinteggiatura	Legno	Doppio spiovente	Coppi tradizionali



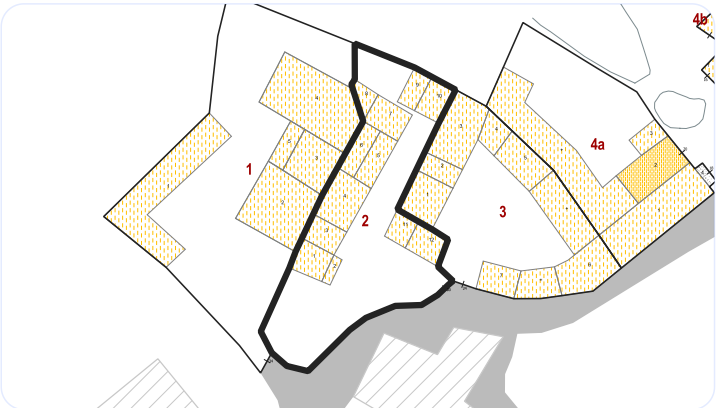
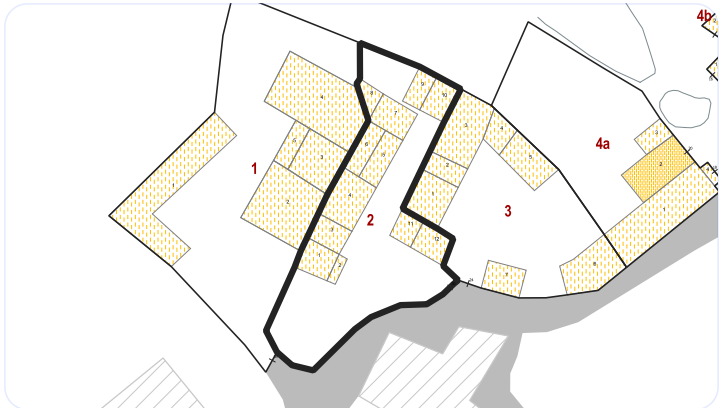


Proprietà

Area/zona omogenea Ambito rurale - Medaus
Indice medio di zona 1,48

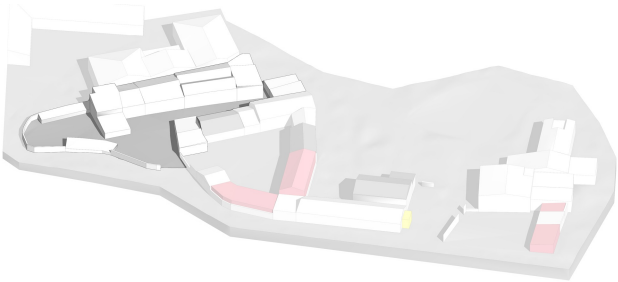
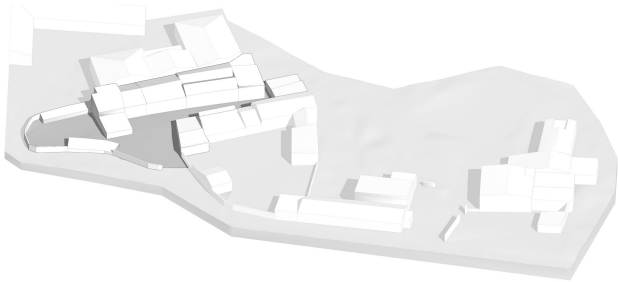
PLANIVOLUMETRICO DI RILIEVO

PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO



PROFILO VIARIO DI STATO ATTUALE

PROFILO VIARIO DI PROGETTO

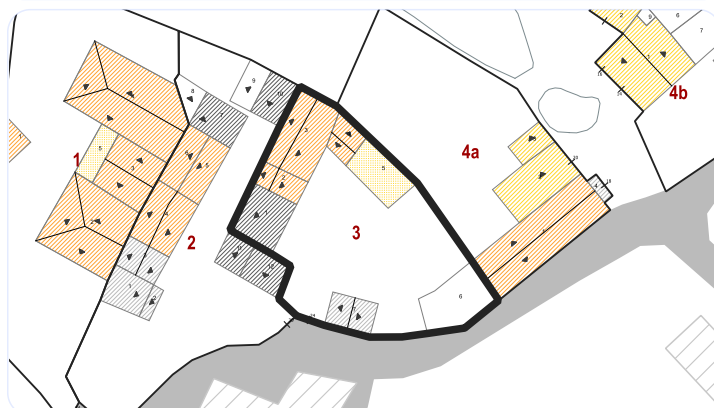


DATI DI PROGETTO

V.T.I.	B - Casa a corte
C.I.M.A.	CLASSE "3" - Restauro e risanamento conservativo (compresa Ristrutturazione edilizia R1 Interna) (v.e. 5, 6) CLASSE "4" - Ristrutturazione edilizia - R3 Integrale (v.e. 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12)
TUTELA SPECIFICA	
PRESCRIZIONI	Pb - Sostituzione manto di copertura in lastre di fibrocemento. Pf - Rifacimento d'intonaci e/o tinteggiature con i tipi previsti nelle N.T.A. Pi - Sostituzione di recinzioni. Pl - Sostituzione di cancelli d'ingresso alla corte. Pm - Eliminazione, delocalizzazione o schermatura dalla vista di spazi pubblici unità esterne di impianti di condizionamento, cisterne d'acqua, antenne paraboliche o impianti similari.
INDICAZIONI	

NOTE

La presente U.E. ricade nella zona omogenea BE6 del P.U.C. vigente.
Fino a che non verrà redatto l'adeguamento del P.U.C. al P.P.R. per l'inserimento della stessa nella zona A, dovranno essere applicati i parametri delle zone BE6.

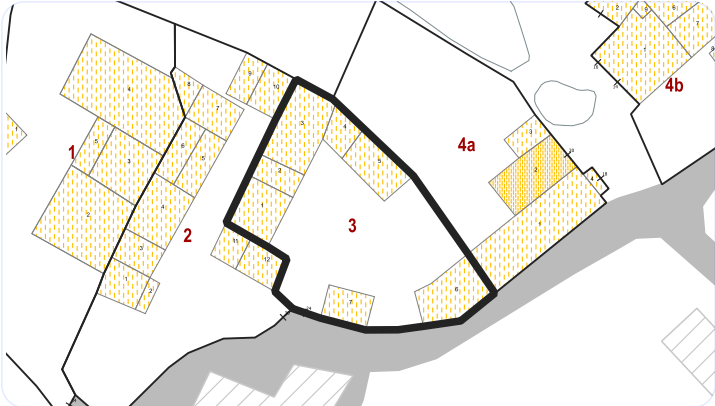




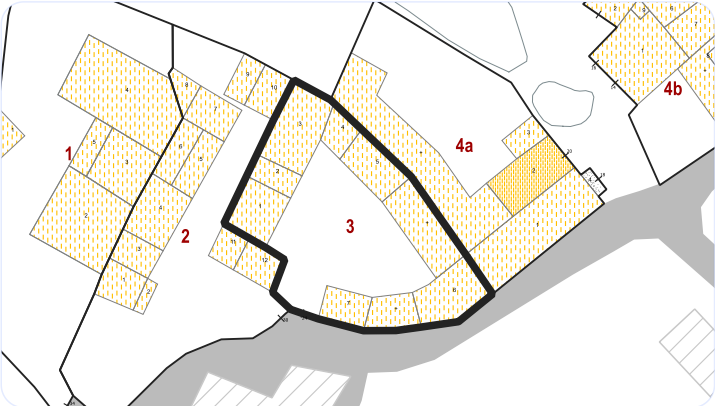
Proprietà

Area/zona omogenea Ambito rurale - Medaus
Indice medio di zona 1,48

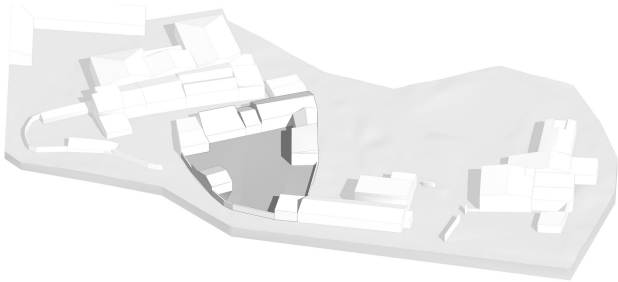
PLANIVOLUMETRICO DI RILIEVO



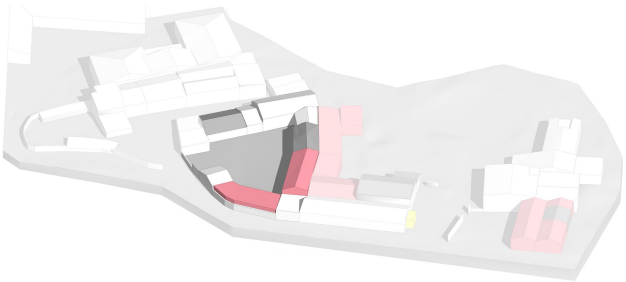
PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO



PROFILO VIARIO DI STATO ATTUALE



PROFILO VIARIO DI PROGETTO



DATI DI PROGETTO

V.T.I. B - Casa a corte

C.I.M.A. CLASSE "3" - Restauro e risanamento conservativo (compresa Ristrutturazione edilizia R1 Interna) (v.e. 2, 3 ,4, 6)
CLASSE "4" - Ristrutturazione edilizia - R3 Integrale (v.e. 1, 4, 7)
CLASSE "5" - Incremento tipologico (Ampliamento) (nuovi volumi elementari da inserire facendo riferimento al planivolumetrico di progetto)

TUTELA SPECIFICA

PRESCRIZIONI

INDICAZIONI

NOTE

La presente U.E. ricade nella zona omogenea BE6 del P.U.C. vigente.
Fino a che non verrà redatto l'adeguamento del P.U.C. al P.P.R. per l'inserimento della stessa nella zona A, dovranno essere applicati i parametri delle zone BE6.



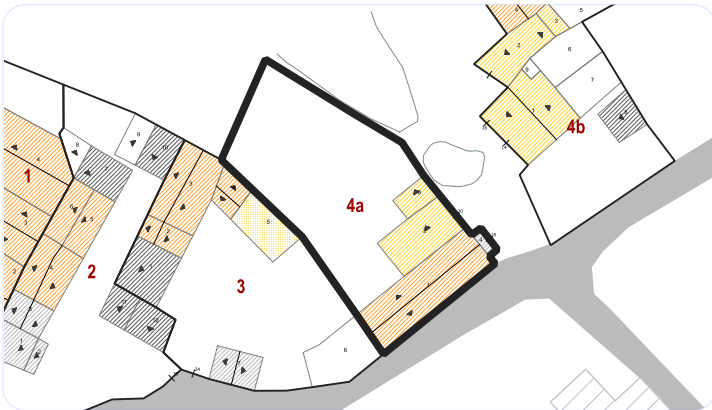
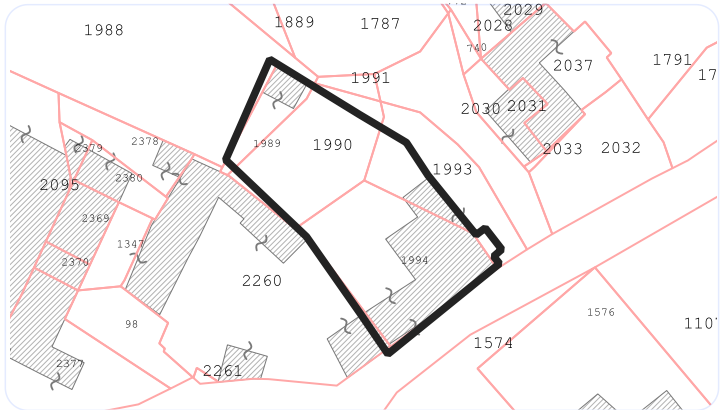
Proprietà

Indirizzo Località Is Cuccus, 18-20

Toponimo/vicinato Is Cuccus

PLANIMETRIA CATASTALE - foglio 5 mapp. 1989, 1990, 1993, 1994

PLANIMETRIA DELLE COPERTURE - con indicazione dei volumi elementari



Data o epoca di impianto

Documentata

Ambito urbano Catasto De Candia 1843

Presenza nelle carte catastali

Presente al catasto di impianto
primi '900

Proprietà

Privata

Destinazione d'uso fabbricati

Residenziale

Destinazione area scoperta

Cortile

Tipologia edilizia

A1 - Casa a cellule su percorso

Tipo d'uso

Continuato

Rilevanza paesaggistica-urbana

Rilevanze architettoniche

Criticità

Consistenza edilizia

Superficie del lotto 648,46
Superficie coperta 198,21
Volume edificato 752,35

Parametri urbanistici

Indice fondiario 1,16
Rapporto copertura 0,31

Note

UNITÀ EDILIZIA

CORPI DI FABBRICA

Volumi elementari	Livelli di piano	Permanenza dei caratteri originari	Stato di conservazione	Murature esterne	Infissi	Geometria delle coperture	Manto di copertura
1	1 livello di piano	Conservato	Normale	Tinteggiatura	Legno	Doppio spiovente	Coppi tradizionali
2	1.5 livelli di piano	Nuovo compatibile	Normale	Tinteggiatura	Legno	Falda unica	Altro
3	1 livello di piano	Nuovo compatibile	Normale	Tinteggiatura	Legno	Falda unica	Altro
4	1 livello di piano	Nuovo compatibile	Normale			Falda unica	Lamiere grecate



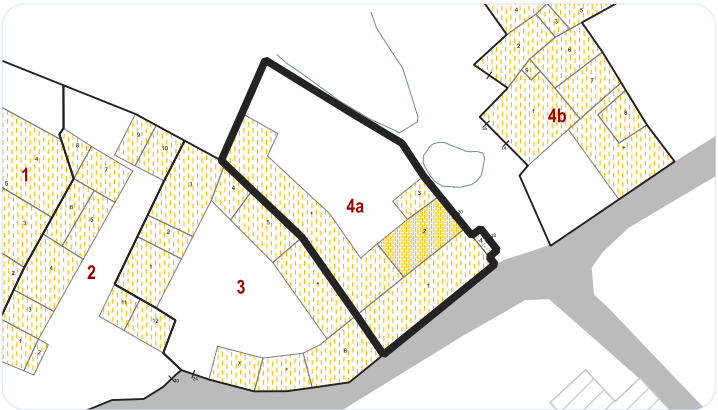
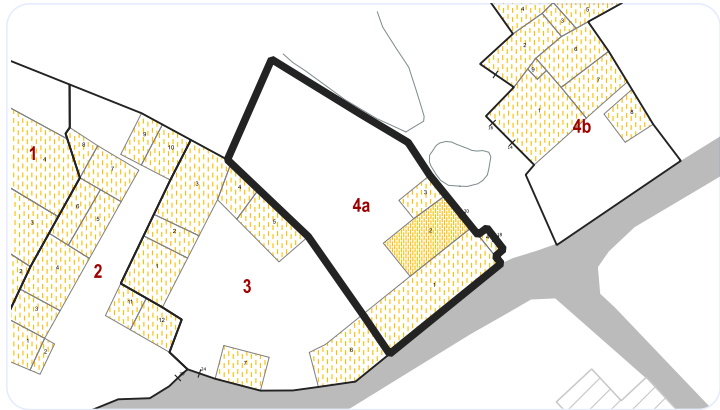


Proprietà

Area/zona omogenea Ambito rurale - Medaus
Indice medio di zona 1,48

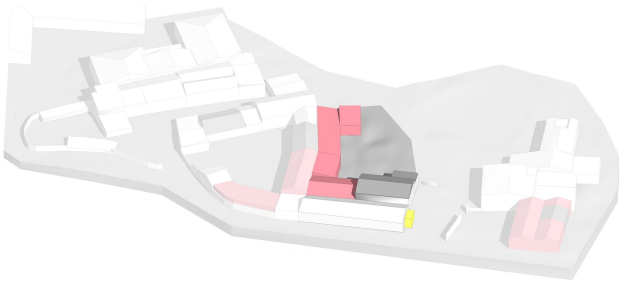
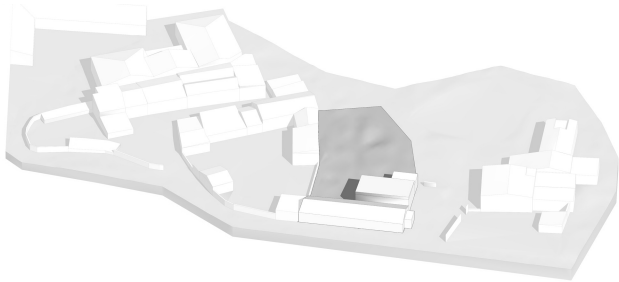
PLANIVOLUMETRICO DI RILIEVO

PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO



PROFILO VIARIO DI STATO ATTUALE

PROFILO VIARIO DI PROGETTO



DATI DI PROGETTO

V.T.I.	A1 - Casa a cellule su percorso
C.I.M.A.	CLASSE "3" - Restauro e risanamento conservativo (compresa Ristrutturazione edilizia R1 Interna) (v.e. 1) CLASSE "4" - Ristrutturazione edilizia - R3 Integrale (v.e. 2, 3)
TUTELA SPECIFICA	
PRESCRIZIONI	
INDICAZIONI	Demolire la pensilina v.e. 4

NOTE

La presente U.E. ricade nella zona omogenea BE6 del P.U.C. vigente.
Fino a che non verrà redatto l'adeguamento del P.U.C. al P.P.R. per l'inserimento della stessa nella zona A, dovranno essere applicati i parametri delle zone BE6.



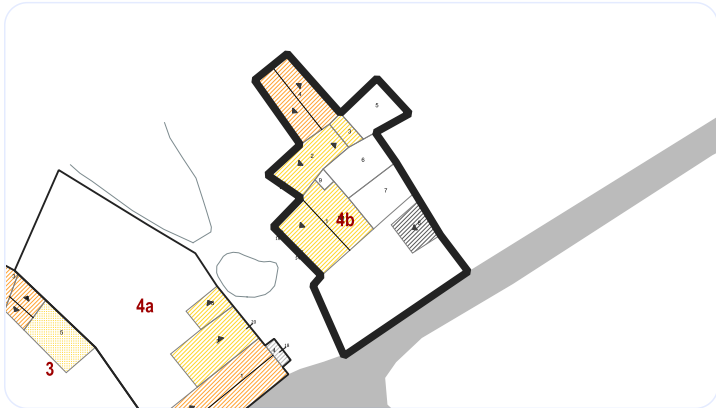
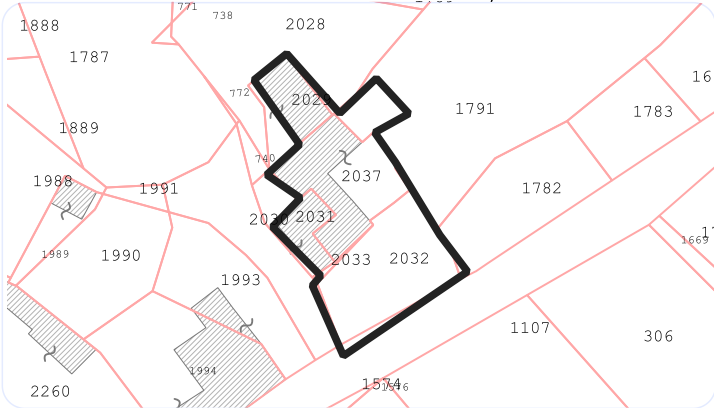
Proprietà

IndirizzoLocalità Is Cuccus, 14-16

Toponimo/vicinatoIs Cuccus

PLANIMETRIA CATASTALE - foglio 5 mapp. 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2037

PLANIMETRIA DELLE COPERTURE - con indicazione dei volumi elementari



Data o epoca di impianto

Documentata
Ambito urbano Catasto De Candia 1843
Presenza nelle carte catastaliPresente al catasto di impianto primi '900

ProprietàPrivata

Destinazione d'uso fabbricatiResidenziale

Destinazione area scopertaCortile

Tipologia ediliziaNon assimilabile ad alcun tipo edilizio

Tipo d'usoContinuato

Rilevanza paesaggistica-urbana

Rilevanze architettoniche

Criticità

Consistenza edilizia

Superficie del lotto542,71
Superficie coperta352,69
Volume edificato1234,42

Parametri urbanistici

Indice fondiario2,27
Rapporto copertura0,65

Note

UNITÀ EDILIZIA

CORPI DI FABBRICA

Volumi elementari	Livelli di piano	Permanenza dei caratteri originari	Stato di conservazione	Murature esterne	Infissi	Geometria delle coperture	Manto di copertura
1	1 livello di piano	Modificato compatibile	Normale	Tinteggiatura	Metallo	Doppio spiovente	Altro
2	1 livello di piano	Modificato compatibile	Normale	Tinteggiatura	Legno	Falda unica	Altro
3	1 livello di piano	Modificato compatibile	Normale	Tinteggiatura	Legno	Falda unica	Altro
4	1 livello di piano	Conservato	Normale	Tinteggiatura	Legno	Doppio spiovente	Coppi tradizionali
5	1 livello di piano	Conservato	Rudere			(NULL)	(NULL)
6	1 livello di piano	Conservato	Rudere			(NULL)	(NULL)
7	1 livello di piano	Conservato	Rudere			(NULL)	(NULL)
8	1 livello di piano	Modificato compatibile	Degradato			Falda unica	Lastre fibrocemento



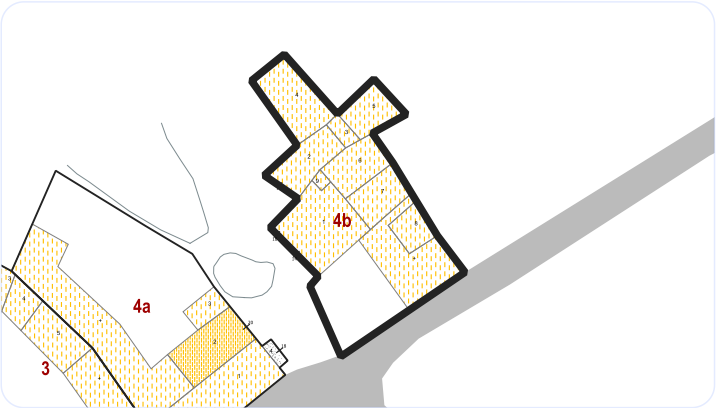
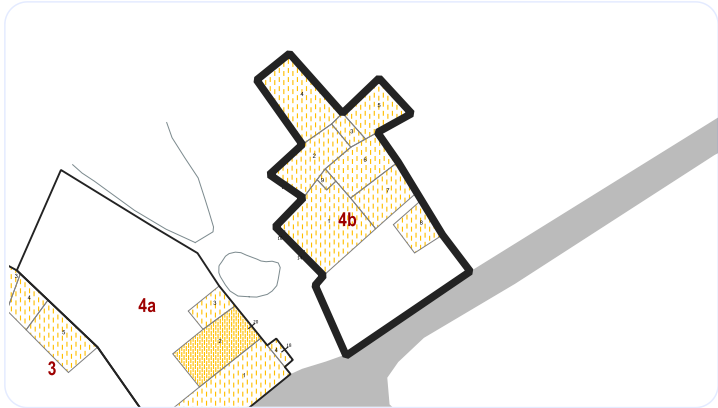


Proprietà

Area/zona omogenea Ambito rurale - Medaus
Indice medio di zona 1,48

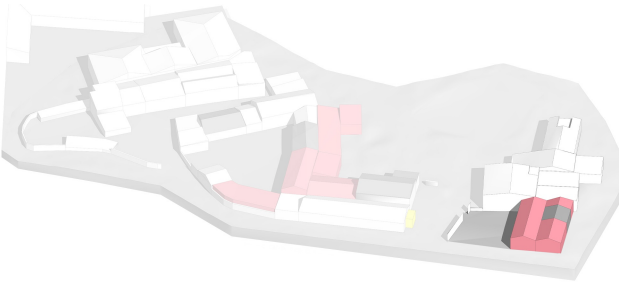
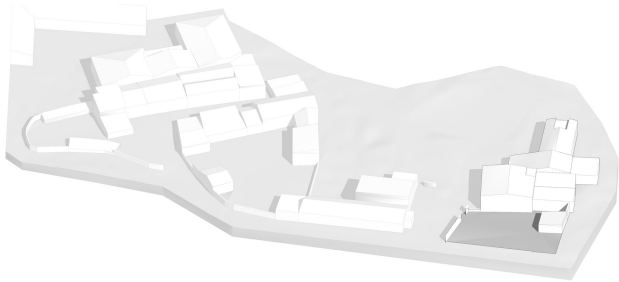
PLANIVOLUMETRICO DI RILIEVO

PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO



PROFILO VIARIO DI STATO ATTUALE

PROFILO VIARIO DI PROGETTO



DATI DI PROGETTO

V.T.I. B - Casa a corte

C.I.M.A. CLASSE "3" - Restauro e risanamento conservativo (compresa Ristrutturazione edilizia R1 Interna)(v.e. 4, 5, 6, 7, 9)
CLASSE "4" - Ristrutturazione edilizia - R3 Integrale (v.e. 1, 2, 8)
CLASSE "5" - Incremento tipologico (Ampliamento) (nuovi volumi elementari da inserire facendo riferimento al planivolumetrico di progetto)

TUTELA SPECIFICA

PRESCRIZIONI

INDICAZIONI

NOTE

Tipologia ibrida tra B (Casa a corte) e E (Edificio isolato nel lotto).

La presente U.E. ricade nella zona omogenea BE6 del P.U.C. vigente.
Fino a che non verrà redatto l'adeguamento del P.U.C. al P.P.R. per l'inserimento della stessa nella zona A, dovranno essere applicati i parametri delle zone BE6.



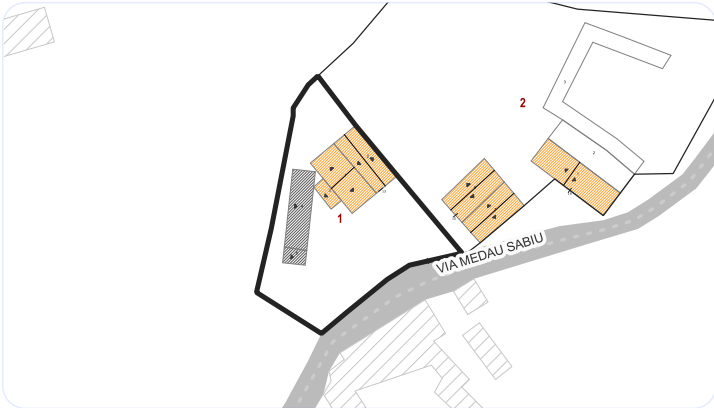
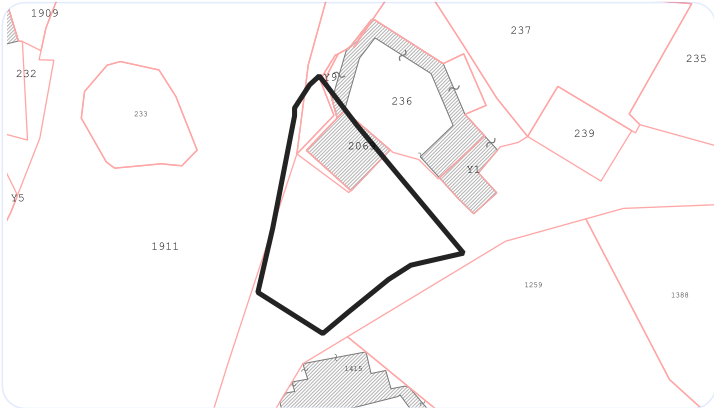
Proprietà

Indirizzo Via Medau Sabiu, 13-15

Toponimo/vicinato Medau Sabiu

PLANIMETRIA CATASTALE - foglio 4 mapp. 236, 237, 239, 2069, Y1

PLANIMETRIA DELLE COPERTURE - con indicazione dei volumi elementari



UNITÀ EDILIZIA

Data o epoca di impianto

Documentata

Ambito urbano Catasto De Candia 1843

Presenza nelle carte catastali

Presente al catasto di impianto
primi '900

Proprietà

Privata

Destinazione d'uso fabbricati

Residenziale

Destinazione area scoperta

Giardino

Tipologia edilizia

Non assimilabile ad alcun tipo edilizio

Tipo d'uso

Continuato

Rilevanza paesaggistica-urbana

Rilevanze architettoniche

Criticità

Consistenza edilizia

Superficie del lotto	1040,48
Superficie coperta	388,77
Volume edificato	1360,7

Parametri urbanistici

Indice fondiario	1,31
Rapporto copertura	0,37

Note

Infissi di diverso materiale

CORPI DI FABBRICA

Volumi elementari	Livelli di piano	Permanenza dei caratteri originari	Stato di conservazione	Murature esterne	Infissi	Geometria delle coperture	Manto di copertura
1	1 livello di piano	Conservato	Normale	Tinteggiatura	Plastica	Doppio spiovente	Coppi tradizionali
2	1 livello di piano	Conservato	Normale	Tinteggiatura	Metallo	Doppio spiovente	Coppi tradizionali
3	1 livello di piano	Nuovo compatibile	Normale	Tinteggiatura	Legno	Doppio spiovente	Coppi tradizionali
4	1 livello di piano	Nuovo compatibile	Normale			Falda unica	Lastre fibrocemento
5	1 livello di piano	Nuovo compatibile	Normale			Falda unica	Lastre fibrocemento
6	1 livello di piano	Conservato	Fatiscente	Intonaco	Legno	Doppio spiovente	Coppi tradizionali
7	1 livello di piano	Conservato	Fatiscente	Intonaco	Legno	Doppio spiovente	Coppi tradizionali



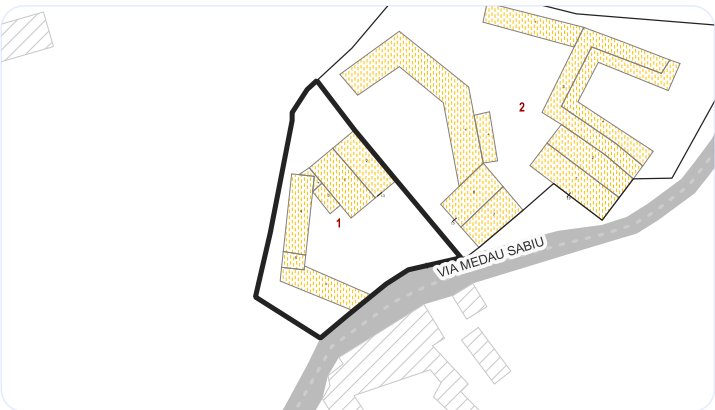
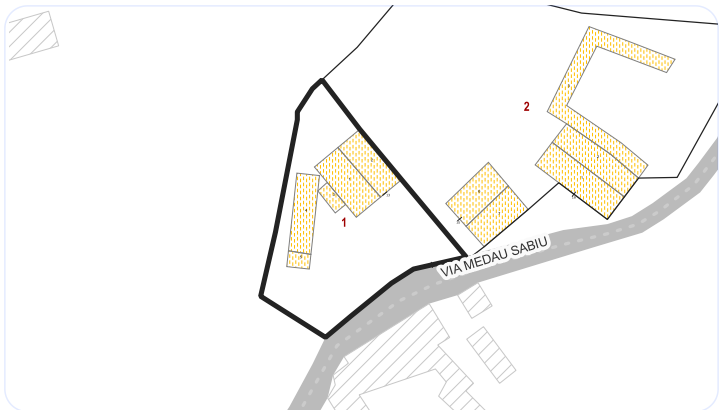


Proprietà

Area/zona omogenea Ambito rurale - Medaus
Indice medio di zona 1,48

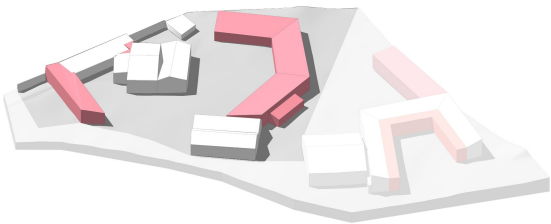
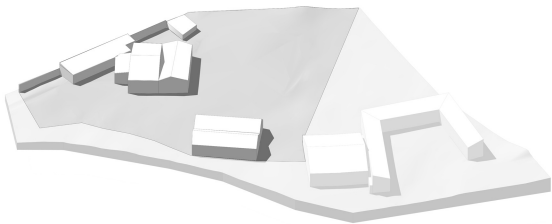
PLANIVOLUMETRICO DI RILIEVO

PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO



PROFILO VIARIO DI STATO ATTUALE

PROFILO VIARIO DI PROGETTO



DATI DI PROGETTO

V.T.I.	B - Casa a corte
C.I.M.A.	CLASSE "3" - Restauro e risanamento conservativo (compresa Ristrutturazione edilizia R1 Interna) (v.e. 1, 2, 6, 7) CLASSE "4" - Ristrutturazione edilizia - R3 Integrale (v.e. 3, 4, 5) CLASSE "5" - Incremento tipologico (Ampliamento) (nuovi volumi elementari da inserire facendo riferimento al planivolumetrico di progetto)
TUTELA SPECIFICA	
PRESCRIZIONI	Pa - Adeguamento formale delle coperture. Pb - Sostituzione manto di copertura in lastre di fibrocemento. Pd - Sostituzione infissi in alluminio con i tipi previsti dalle presenti Norme Tecniche d'Attuazione. Pf - Rifacimento d'intonaci e/o tinteggiature con i tipi previsti nelle N.T.A. Pm - Eliminazione, delocalizzazione o schermatura dalla vista di spazi pubblici unità esterne di impianti di condizionamento, cisterne d'acqua, antenne paraboliche o impianti similari.
INDICAZIONI	Ripristino dei ruderi; Ripristino degli elementi demoliti; Realizzare recinzione corte secondo abaco tipologie.

NOTE

La presente U.E. ricade nella zona omogenea BE7 del P.U.C. vigente.
Fino a che non verrà redatto l'adeguamento del P.U.C. al P.P.R. per l'inserimento della stessa nella zona A, dovranno essere applicati i parametri delle zone BE7.



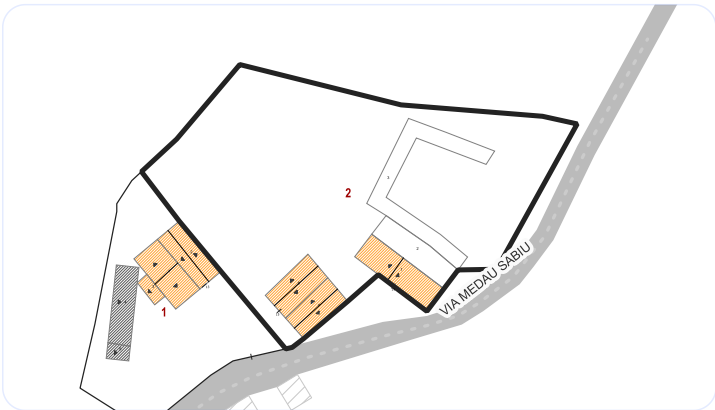
Proprietà

Indirizzo Via Medau Sabiu, 19

Toponimo/vicinato Medau Sabiu

PLANIMETRIA CATASTALE - foglio 4 mapp. 237, 239

PLANIMETRIA DELLE COPERTURE - con indicazione dei volumi elementari



Data o epoca di impianto

Documentata

Ambito urbano Catasto De Candia 1843

Presenza nelle carte catastali

Presente al catasto di impianto
primi '900

Proprietà

Privata

Destinazione d'uso fabbricati

Magazzino deposito

Destinazione area scoperta

Incolto

Tipologia edilizia

B - Casa a corte

Tipo d'uso

Abbandonato

Rilevanza paesaggistica-urbana

Rilevanze architettoniche

Criticità

Consistenza edilizia

Superficie del lotto 2800,02
Superficie coperta 353,5
Volume edificato 1237,25

Parametri urbanistici

Indice fondiario 0,44
Rapporto copertura 0,13

Note

UNITÀ EDILIZIA

CORPI DI FABBRICA

Volumi elementari	Livelli di piano	Permanenza dei caratteri originari	Stato di conservazione	Murature esterne	Infissi	Geometria delle coperture	Manto di copertura
1	1 livello di piano	Conservato	Rudere	Intonaco	Legno	Doppio spiovente	Coppi tradizionali
2	1 livello di piano	Conservato	Rudere			(NULL)	(NULL)
3	1 livello di piano	Conservato	Rudere	Pietra a vista		(NULL)	(NULL)



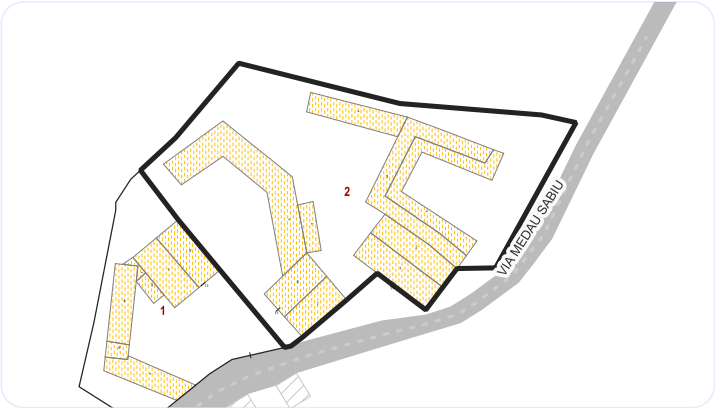
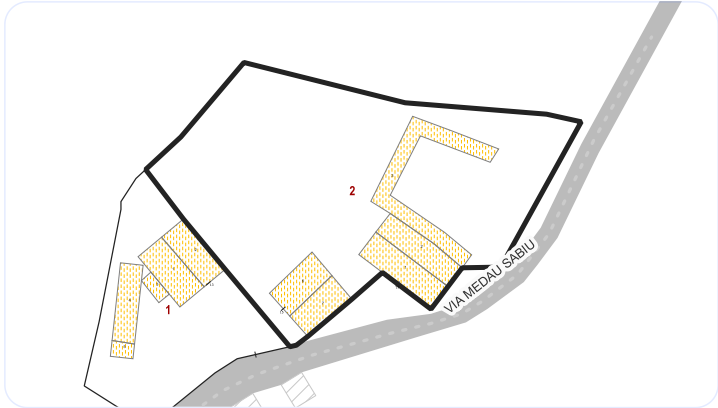


Proprietà

Area/zona omogenea Ambito rurale - Medaus
Indice medio di zona 1,48

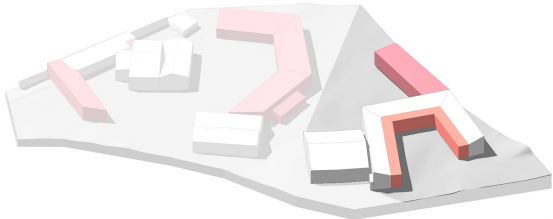
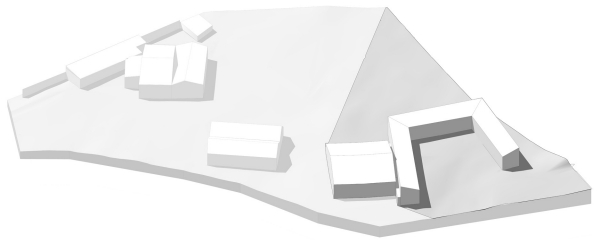
PLANIVOLUMETRICO DI RILIEVO

PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO



PROFILO VIARIO DI STATO ATTUALE

PROFILO VIARIO DI PROGETTO



DATI DI PROGETTO

V.T.I.	B - Casa a corte
C.I.M.A.	CLASSE "3" - Restauro e risanamento conservativo (compresa Ristrutturazione edilizia R1 Interna) (v.e. 1, 2) CLASSE "5" - Incremento tipologico (Ampliamento) (incremento volumetrico v.e. 3)
TUTELA SPECIFICA	
PRESCRIZIONI	
INDICAZIONI	Ripristino dei ruderi.

NOTE

La presente U.E. ricade nella zona omogenea E2 del P.U.C. vigente.
Fino a che non verrà redatto l'adeguamento del P.U.C. al P.P.R. per l'inserimento della stessa nella zona A, dovranno essere applicati i parametri delle zone E2.