



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

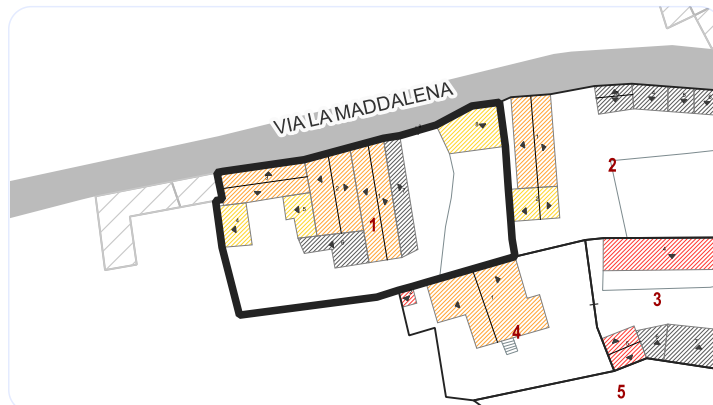
Gruppo di lavoro:

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_2_SCHEDE DELLE UNITÀ EDILIZIE_COMPARTI 4, 5_*Is Fiascus*

Luglio 2025



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 livello di piano	Conservato	Normale	Tinteggiatura	Metallo	Doppio spiovente	Coppi tradizionali
3	1 livello di piano	Conservato	Normale	Tinteggiatura		Doppio spiovente	Coppi tradizionali
4	1 livello di piano	Nuovo compatibile	Degradato			Falda unica	Altro
5	1 livello di piano	Nuovo compatibile	Degradato			Falda unica	Altro
6	1 livello di piano	Nuovo compatibile	Normale	Tinteggiatura		Falda unica	Lastre fibrocemento
7	1 livello di piano	Nuovo compatibile	Normale			Falda unica	Lastre fibrocemento
8	1 livello di piano	Nuovo compatibile	Normale			Falda unica	Altro





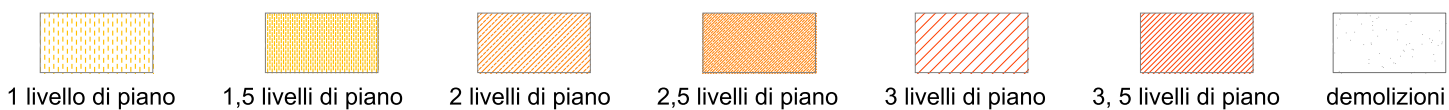
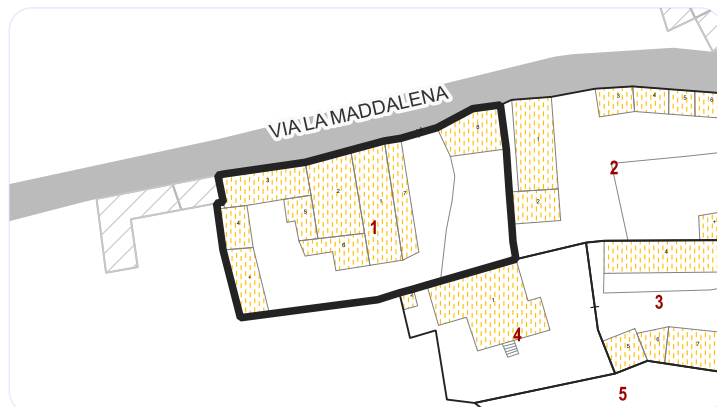
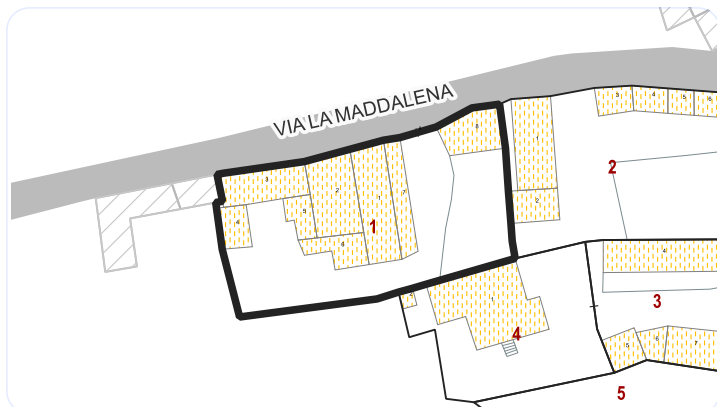
Proprietà

Area/zona omogenea Ambito rurale - Medaus

Indice medio di zona 1,48

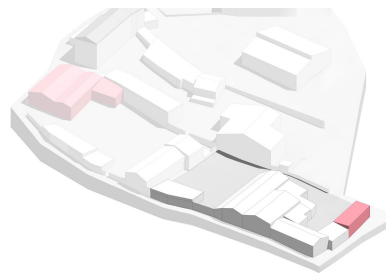
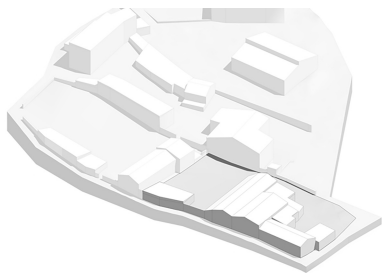
PLANIVOLUMETRICO DI RILIEVO

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 "3" - Restauro e risanamento conservativo (compresa Ristrutturazione edilizia R1 Interna) (v.e. 1, 2, 3)
CLASSE "4" - Ristrutturazione edilizia - R3 Integrale (v.e. 4, 5, 6, 7, 8)
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.
Pe - Adeguamento/eliminazione di terrazze e/o balconi o pensiline e di scale esterne.
Pf - Rifacimento d'intonaci e/o tinteggiature con i tipi previsti nelle N.T.A.

INDICAZIONI

NOTE

La presente U.E. ricade nella zona omogenea B2 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 B2.
Area a rischio Hi4 _ Pericolosità Idraulica (Tavola TAV_7 – Aree di pericolosità idraulica integrate con PAI e PSFF – Studio di compatibilità idraulica del territorio comunale di Masainas).
L'intervento sarà attuabile salvo quanto prescritto dall'art. 27 delle NTA del PAI, che disciplina le aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4).
Le prescrizioni del PAI sono da considerarsi cogenti e preminenti rispetto agli interventi previsti dal Piano e si applicano alle U.E. ricomprese nelle ripermetrazioni del Piano, così come riportato negli elaborati grafici.



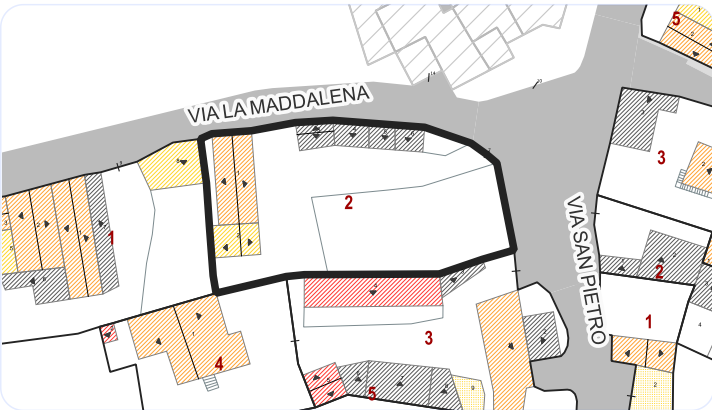
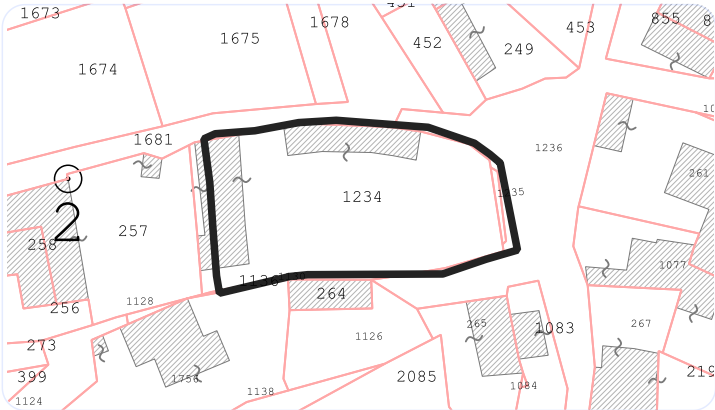
Proprietà

Indirizzo Via La Maddalena, 7

Toponimo/vicinato Is Fiascus

PLANIMETRIA CATASTALE - foglio 5 mapp. 1130, 1136, 1234, 1235

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

Disabitato

Rilevanza paesaggistica-urbana

Rilevanze architettoniche

Criticità

Consistenza edilizia

Superficie del lotto 750,82
Superficie coperta 148,09
Volume edificato 518,32

Parametri urbanistici

Indice fondiario 0,69
Rapporto copertura 0,2

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	Degradato	Tinteggiatura	Legno	Doppio spiovente	Coppi tradizionali
2	1 livello di piano	Modificato compatibile	Degradato	Tinteggiatura	Legno	Doppio spiovente	Altro
3	1 livello di piano	Modificato compatibile	Degradato	Muro non finito		Doppio spiovente	Lastre fibrocemento
4	1 livello di piano	Modificato compatibile	Degradato	Muro non finito		Falda unica	Lastre fibrocemento
5	1 livello di piano	Modificato compatibile	Degradato	Muro non finito	Metallo	Falda unica	Lastre fibrocemento
6	1 livello di piano	Modificato compatibile	Degradato	Muro non finito		Falda unica	Lastre fibrocemento

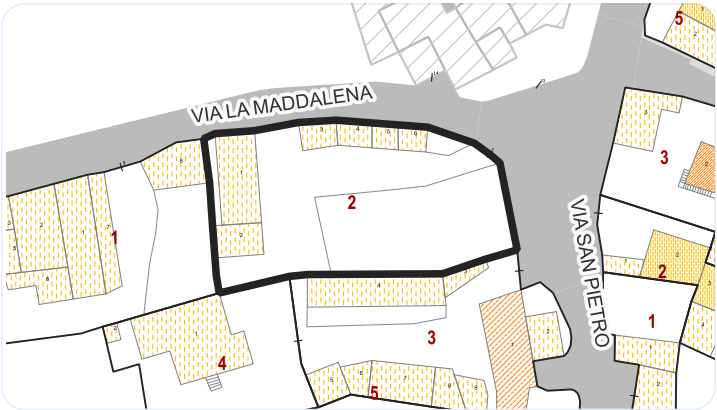




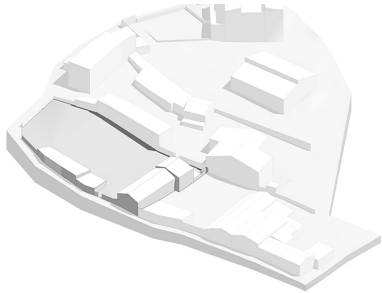
Proprietà

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

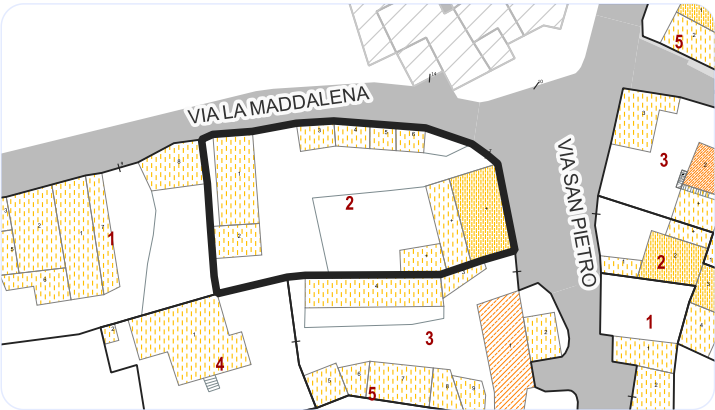
PLANIVOLUMETRICO DI RILIEVO



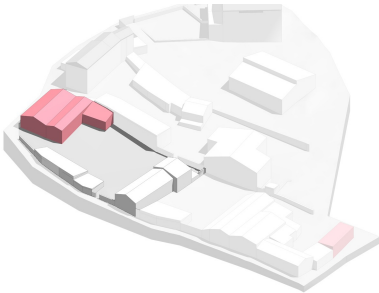
PROFILO VIARIO DI STATO ATTUALE



PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO



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 Pa - Adeguamento formale delle coperture.
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.
PI - Sostituzione di cancelli d'ingresso alla corte.

INDICAZIONI

NOTE

La presente U.E. ricade nella zona omogenea B2 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 B2.
Area a rischio Hi4 _ Pericolosità Idraulica (Tavola TAV_7 – Aree di pericolosità idraulica integrate con PAI e PSFF – Studio di compatibilità idraulica del territorio comunale di Masainas).
L'intervento sarà attuabile salvo quanto prescritto dall'art. 27 delle NTA del PAI, che disciplina le aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4).
Le prescrizioni del PAI sono da considerarsi cogenti e preminenti rispetto agli interventi previsti dal Piano e si applicano alle U.E. ricomprese nelle ripermetrazioni del Piano, così come riportato negli elaborati grafici.



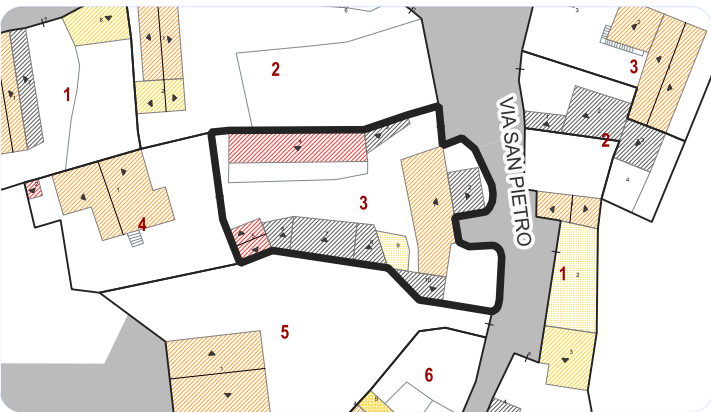
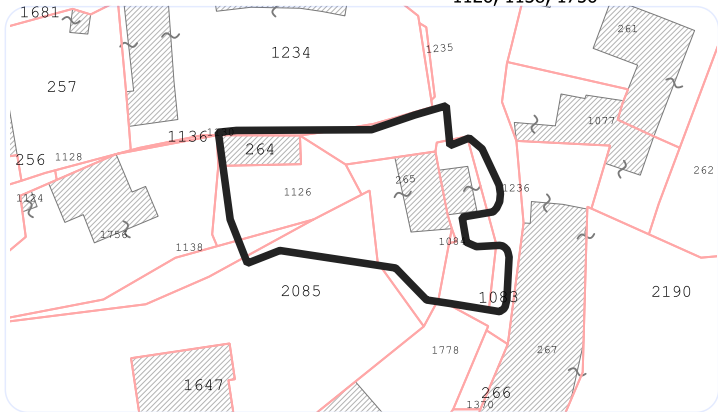
Proprietà

Indirizzo Via San Pietro, 18

Toponimo/vicinato Is Fiascus

PLANIMETRIA CATASTALE - foglio 5 mapp. 264, 265 (parte), 1083, 1084, 1126, 1138, 1756

PLANIMETRIA DELLE COPERTURE - con indicazione dei volumi elementari



Data o epoca di impianto

Documentata
Ambito urbano Catasto De Candia 1843
Presenza nelle carte catastali Successiva al 1950

Proprietà Privata

Destinazione d'uso fabbricati Residenziale

Destinazione area scoperta Orto

Consistenza edilizia

Superficie del lotto 672,49
Superficie coperta 332,48
Volume edificato 1419,4

Note

Infissi di diverso materiale

Tipologia edilizia

B - Casa a corte

Tipo d'uso

Continuato

Rilevanza paesaggistica-urbana

Rilevanze architettoniche

Criticità

Parametri urbanistici

Indice fondiario 2,11
Rapporto copertura 0,49

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	2 livelli di piano	Nuovo compatibile	Normale	Tinteggiatura	Legno	Falda unica	Coppi tradizionali
10	1 livello di piano	Nuovo compatibile	Normale			Falda unica	Lastre fibrocemento
2	1 livello di piano	Conservato	Degradato	Tinteggiatura	Legno	Falda unica	Lastre fibrocemento
3	1 livello di piano	Nuovo compatibile	Normale	Tinteggiatura	Legno	Falda unica	Lastre fibrocemento
4	1 livello di piano	Modificato compatibile	Normale	Tinteggiatura		Falda unica	Laterizi contemporanei
5	1 livello di piano	Conservato	Degradato	Pietra a vista	Legno	Doppio spiovente	Laterizi contemporanei
6	1 livello di piano	Modificato compatibile	Normale			Falda unica	Lastre fibrocemento
7	1 livello di piano	Modificato compatibile	Normale	Tinteggiatura	Metallo	Falda unica	Lastre fibrocemento





Proprietà

Area/zona omogenea

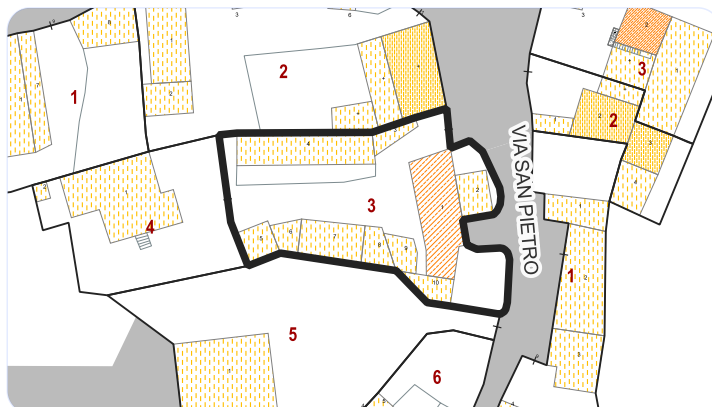
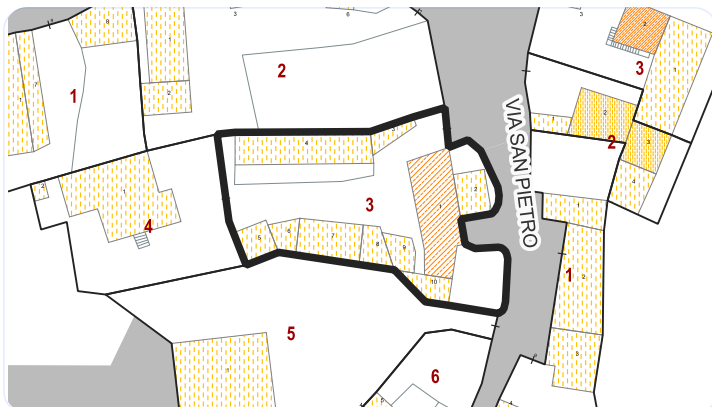
Ambito rurale - Medaus

Indice medio di zona

1,48

PLANIVOLUMETRICO DI RILIEVO

PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO



1 livello di piano



1,5 livelli di piano



2 livelli di piano



2,5 livelli di piano



3 livelli di piano



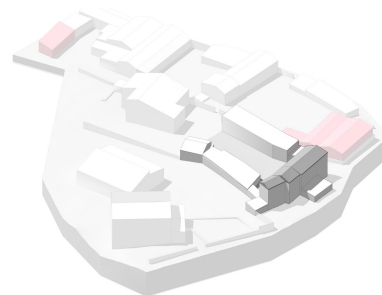
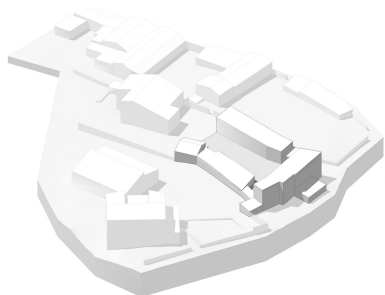
3, 5 livelli di piano



demolizioni

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, 5)
CLASSE "4" - Ristrutturazione edilizia - R3 Integrale (v.e.1, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10)

TUTELA
SPECIFICA

PRESCRIZIONI

Pa - Adeguamento formale delle coperture.
Pb - Sostituzione manto di copertura in lastre di fibrocemento.
Pe - Adeguamento/eliminazione di terrazze e/o balconi o pensiline e di scale esterne.
Pi - Sostituzione di recinzioni.
Pl - Sostituzione di cancelli d'ingresso alla corte.

INDICAZIONI

NOTE

La presente U.E. ricade nella zona omogenea B2 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 B2.

Area a rischio Hi4 _ Pericolosità Idraulica (Tavola TAV_7 – Aree di pericolosità idraulica integrate con PAI e PSFF – Studio di compatibilità idraulica del territorio comunale di Masainas).

L'intervento sarà attuabile salvo quanto prescritto dall'art. 27 delle NTA del PAI, che disciplina le aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4).

Le prescrizioni del PAI sono da considerarsi cogenti e preminenti rispetto agli interventi previsti dal Piano e si applicano alle U.E. ricomprese nelle ripermetrazioni del Piano, così come riportato negli elaborati grafici.



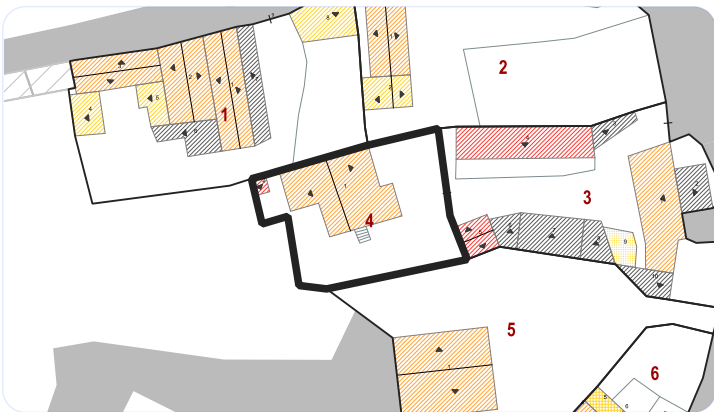
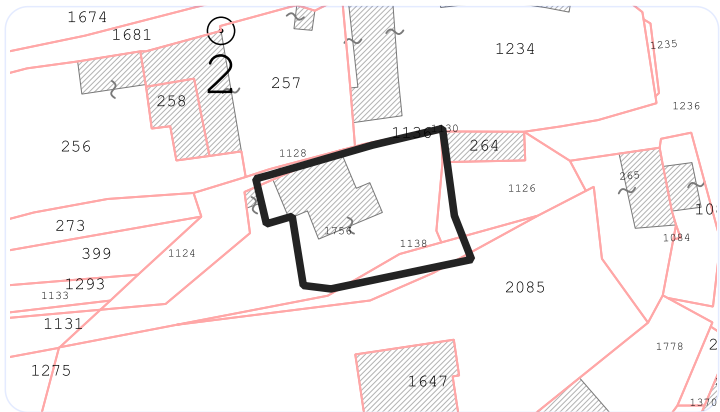
Proprietà

Indirizzo Via San Pietro, 14

Toponimo/vicinato Is Fiascus

PLANIMETRIA CATASTALE - foglio 5 mapp. 1138, 1756

PLANIMETRIA DELLE COPERTURE - con indicazione dei volumi elementari



Data o epoca di impianto

Documentata
Ambito urbano Catasto De Candia 1843
Presenza nelle carte catastali Successiva al 1950

Proprietà Privata

Destinazione d'uso fabbricati Residenziale

Destinazione area scoperta Cortile

Tipologia edilizia E - Edificio isolato nel lotto

Tipo d'uso Continuato

Rilevanza paesaggistica-urbana

Rilevanze architettoniche

Criticità

Consistenza edilizia

Superficie del lotto 393,97
Superficie coperta 119,53
Volume edificato 418,36

Parametri urbanistici

Indice fondiario 1,06
Rapporto copertura 0,3

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	Legno	Doppio spiovente	Coppi tradizionali
2	1 livello di piano	Nuovo compatibile	Normale		Legno	Falda unica	Laterizi contemporanei





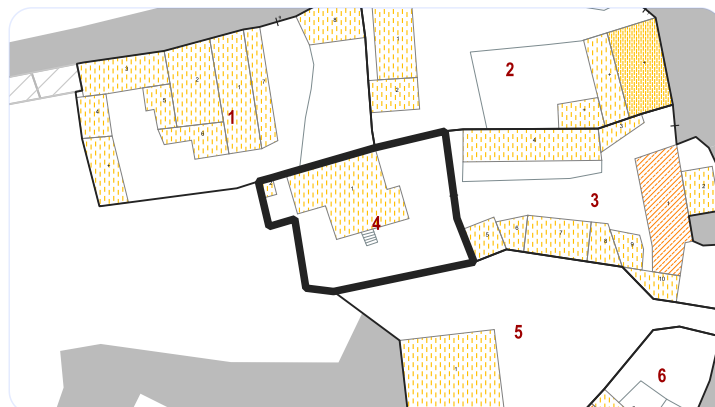
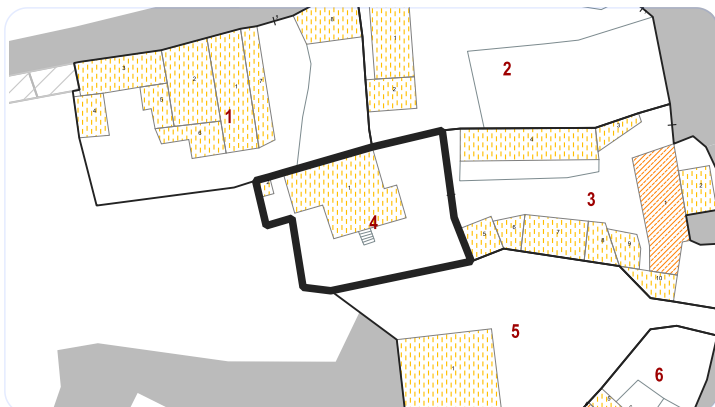
Proprietà

Area/zona omogenea Ambito rurale - Medaus

Indice medio di zona 1,48

PLANIVOLUMETRICO DI RILIEVO

PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO



1 livello di piano



1,5 livelli di piano



2 livelli di piano



2,5 livelli di piano



3 livelli di piano



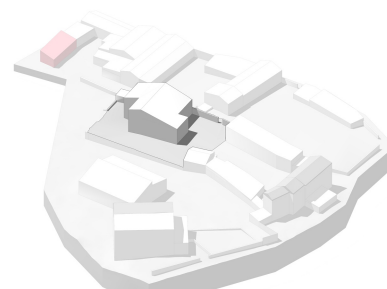
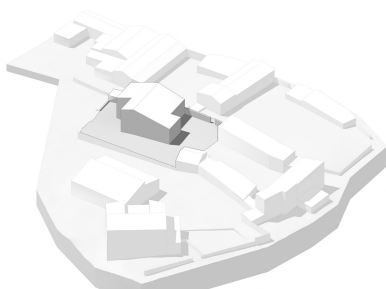
3, 5 livelli di piano



demolizioni

PROFILO VIARIO DI STATO ATTUALE

PROFILO VIARIO DI PROGETTO



DATI DI PROGETTO

V.T.I.

E - Edificio isolato nel lotto

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 B2 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 B2.

Area a rischio Hi4 _ Pericolosità Idraulica (Tavola TAV_7 – Aree di pericolosità idraulica integrate con PAI e PSFF – Studio di compatibilità idraulica del territorio comunale di Masainas).

L'intervento sarà attuabile salvo quanto prescritto dall'art. 27 delle NTA del PAI, che disciplina le aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4).

Le prescrizioni del PAI sono da considerarsi cogenti e preminenti rispetto agli interventi previsti dal Piano e si applicano alle U.E. ricomprese nelle ripermetrazioni del Piano, così come riportato negli elaborati grafici.

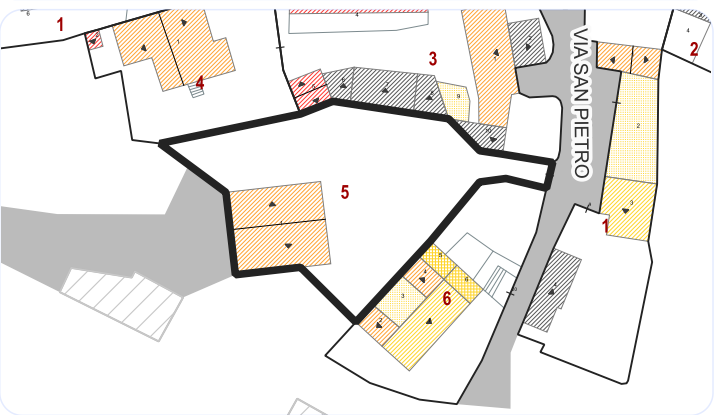
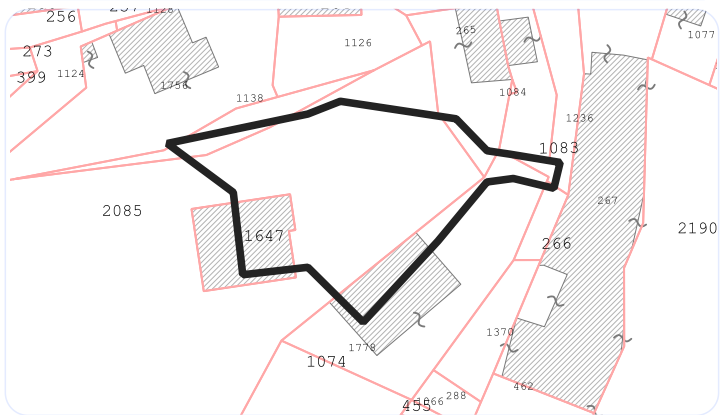


Proprietà

Indirizzo Via San Pietro,
Toponimo/vicinato Is Fiascus

PLANIMETRIA CATASTALE - foglio 5 mapp. 265 (parte), 1647, 1778 (parte)

PLANIMETRIA DELLE COPERTURE - con indicazione dei volumi elementari



Data o epoca di impianto

Documentata
Ambito urbano Catasto De Candia 1843
Presenza nelle carte catastali Successiva al 1950

Proprietà Privata

Destinazione d'uso fabbricati Residenziale

Destinazione area scoperta Orto

Tipologia edilizia E - Edificio isolato nel lotto
Tipo d'uso Continuato

Rilevanza paesaggistica-urbana

Rilevanze architettoniche

Criticità

Consistenza edilizia

Superficie del lotto 736,04
Superficie coperta 139,02
Volume edificato 486,57

Parametri urbanistici

Indice fondiario 0,66
Rapporto copertura 0,19

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	Nuovo compatibile	Normale	Tinteggiatura	Legno	Doppio spiovente	Coppi tradizionali



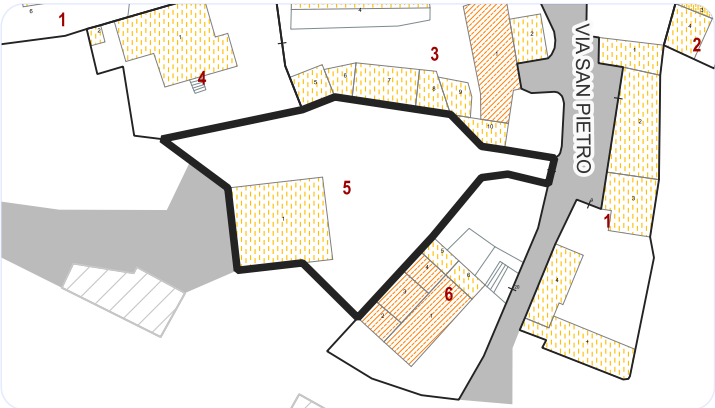
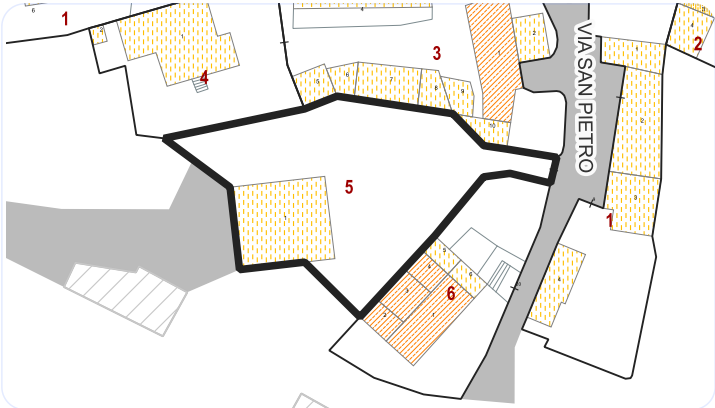


Proprietà

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

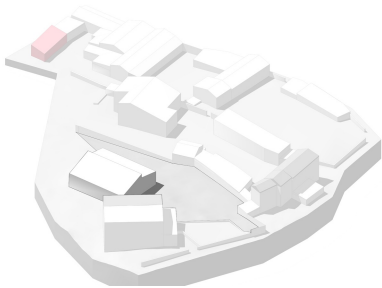
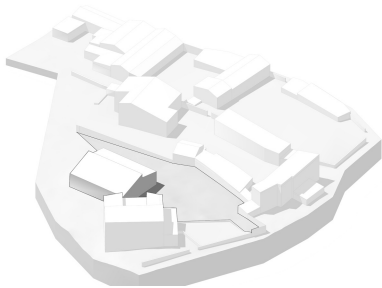
PLANIVOLUMETRICO DI RILIEVO

PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO



PROFILO VIARIO DI STATO ATTUALE

PROFILO VIARIO DI PROGETTO



DATI DI PROGETTO

V.T.I. E - Edificio isolato nel lotto
C.I.M.A. CLASSE "4" - Ristrutturazione edilizia - R3 Integrale (v.e. tutte)

TUTELA SPECIFICA
PRESCRIZIONI

INDICAZIONI

NOTE

La presente U.E. ricade parzialmente nella zona omogenea B2 e parzialmente 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 rispettivamente delle zone B2 ed E2.
Area a rischio Hi4 _ Pericolosità Idraulica (Tavola TAV_7 – Aree di pericolosità idraulica integrate con PAI e PSFF – Studio di compatibilità idraulica del territorio comunale di Masainas).
L'intervento sarà attuabile salvo quanto prescritto dall'art. 27 delle NTA del PAI, che disciplina le aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4).
Le prescrizioni del PAI sono da considerarsi cogenti e preminenti rispetto agli interventi previsti dal Piano e si applicano alle U.E. ricomprese nelle ripermetrazioni del Piano, così come riportato negli elaborati grafici.

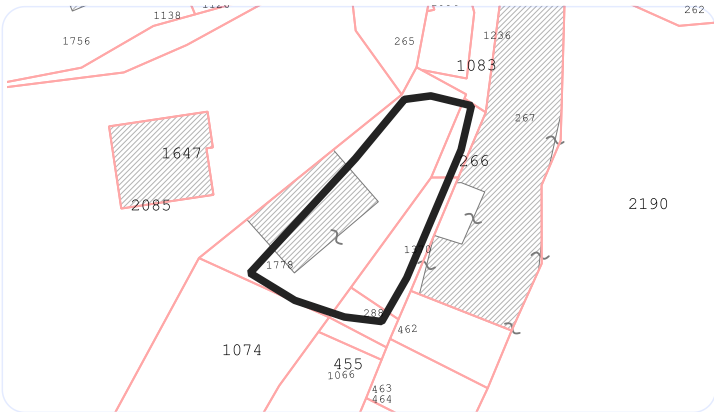


Proprietà

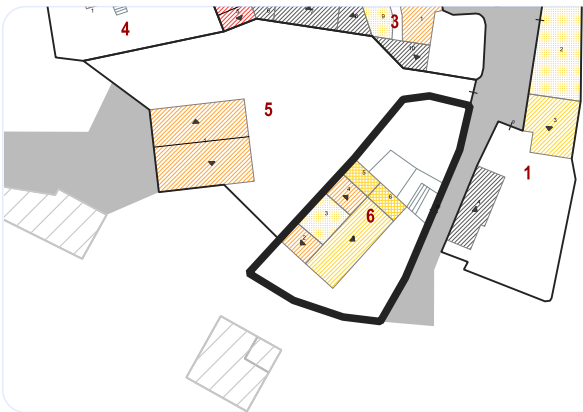
Indirizzo Via San Pietro, 20

Toponimo/vicinato Is Fiascus

PLANIMETRIA CATASTALE - foglio 5 mapp. 1778 (parte)



PLANIMETRIA DELLE COPERTURE - con indicazione dei volumi elementari



Data o epoca di impianto

Documentata
Ambito urbano Catasto De Candia 1843
Presenza nelle carte catastali Successiva al 1950

Proprietà Privata

Destinazione d'uso fabbricati Residenziale

Destinazione area scoperta Giardino

Tipologia edilizia E - Edificio isolato nel lotto

Tipo d'uso Saltuario

Rilevanza paesaggistica-urbana

Rilevanze architettoniche

Criticità

Consistenza edilizia

Superficie del lotto 434,14
Superficie coperta 138,9
Volume edificato 830,55

Parametri urbanistici

Indice fondiario 1,91
Rapporto copertura 0,32

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	2 livelli di piano	Nuovo compatibile	Normale	Tinteggiatura	Legno	Falda unica	Altro
2	2 livelli di piano	Nuovo compatibile	Normale	Tinteggiatura	Legno	Falda unica	Coppi tradizionali
3	2 livelli di piano	Nuovo compatibile	Normale	Tinteggiatura	Legno	Tetto piano	Altro
4	2 livelli di piano	Nuovo compatibile	Normale	Tinteggiatura	Legno	Falda unica	Coppi tradizionali
5	1 livello di piano	Nuovo compatibile	Normale	Tinteggiatura	Legno	Terrazza	Altro
6	1 livello di piano	Nuovo compatibile	Normale	Tinteggiatura	Legno	Terrazza	Altro



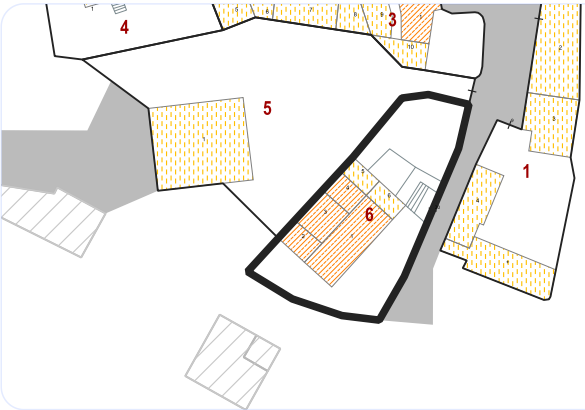
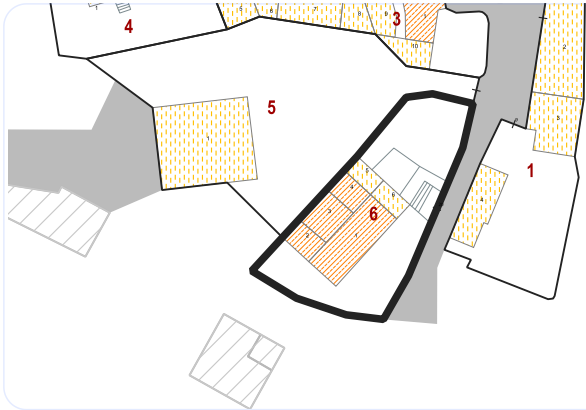


Proprietà

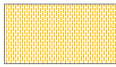
Area/zona omogenea Ambito rurale - Medaus
Indice medio di zona 1,48

PLANIVOLUMETRICO DI RILIEVO

PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO



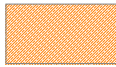
1 livello di piano



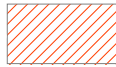
1,5 livelli di piano



2 livelli di piano



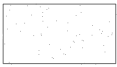
2,5 livelli di piano



3 livelli di piano



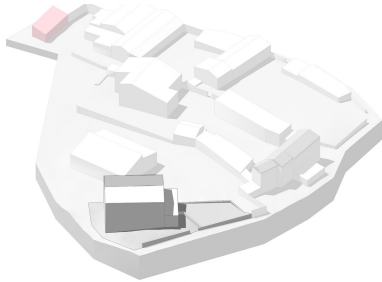
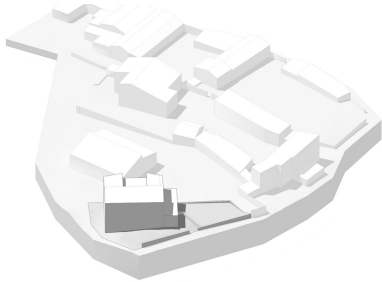
3, 5 livelli di piano



demolizioni

PROFILO VIARIO DI STATO ATTUALE

PROFILO VIARIO DI PROGETTO



DATI DI PROGETTO

V.T.I. E - Edificio isolato nel lotto
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 B2 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 B2.
Area a rischio HI4, HI3 _ Pericolosità Idraulica (Tavola TAV_7 – Aree di pericolosità idraulica integrate con PAI e PSFF – Studio di compatibilità idraulica del territorio comunale di Masainas).
L'intervento sarà attuabile salvo quanto prescritto dagli artt. 27, 28 delle NTA del PAI, che disciplinano le aree di pericolosità idraulica HI4 e HI3.
Le prescrizioni del PAI sono da considerarsi cogenti e preminenti rispetto agli interventi previsti dal Piano e si applicano alle U.E. ricomprese nelle ripermetrazioni del Piano, così come riportato negli elaborati grafici.



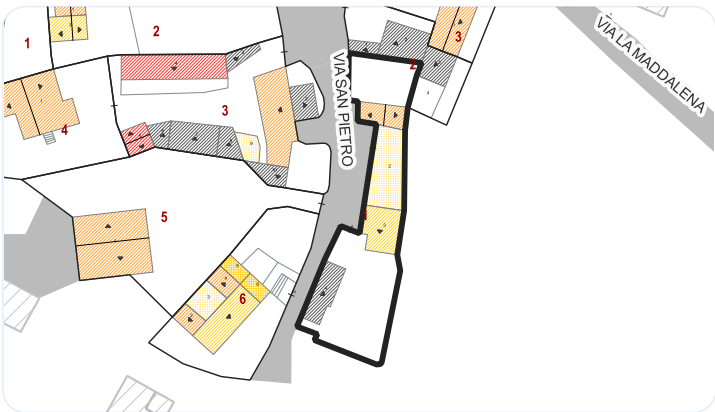
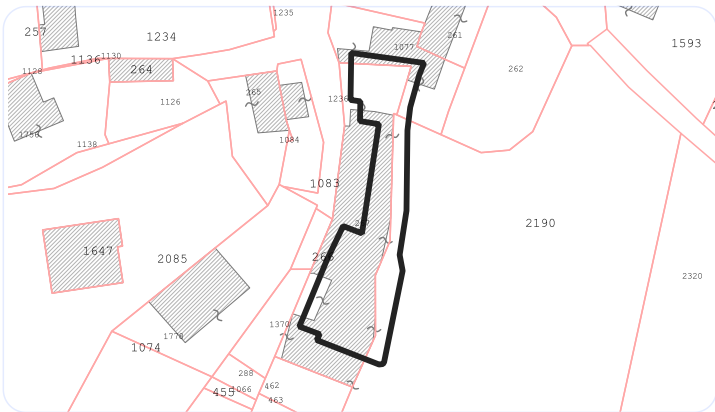
Proprietà

Indirizzo Via San Pietro, 9

Toponimo/vicinato Is Fiascus

PLANIMETRIA CATASTALE - foglio 5 mapp. 267

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 516,66
Superficie coperta 203,91
Volume edificato 713,69

Parametri urbanistici

Indice fondiario 1,38
Rapporto copertura 0,39

Note

Diverse tipologie di finitura esterna

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	Degradato	Tinteggiatura	Legno	Doppio spiovente	Coppi tradizionali
2	1 livello di piano	Modificato compatibile	Degradato	Tinteggiatura	Legno	Tetto piano	Altro
3	1 livello di piano	Modificato compatibile	Degradato	Tinteggiatura	Legno	Falda unica	Altro
4	1 livello di piano	Modificato compatibile	Degradato	Muro non finito		Falda unica	Lastre fibrocemento





Comune di Masainas

Piano particolareggiato del centro storico e matrice dell'insediamento

INDICAZIONI DI PIANO

COMPARTO n.

5

UNITA' EDILIZIA n.

1

Proprietà

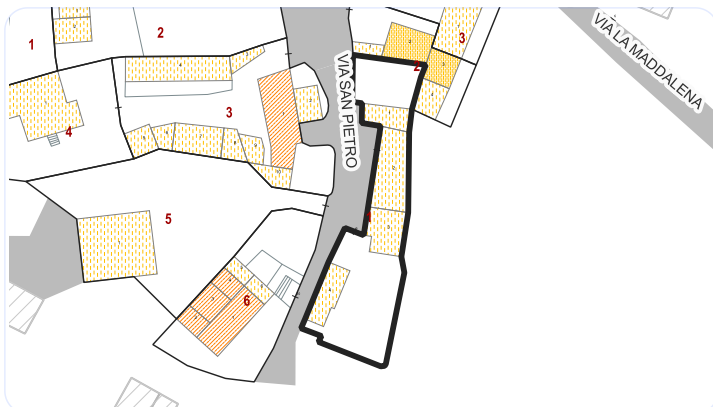
Area/zona omogenea

Ambito rurale - Medaus

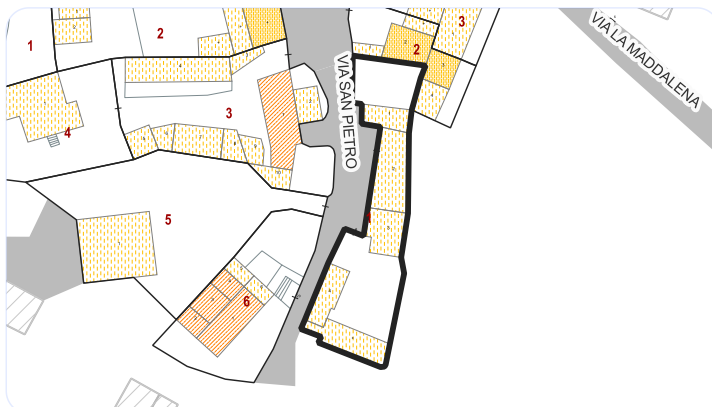
Indice medio di zona

1,48

PLANIVOLUMETRICO DI RILIEVO

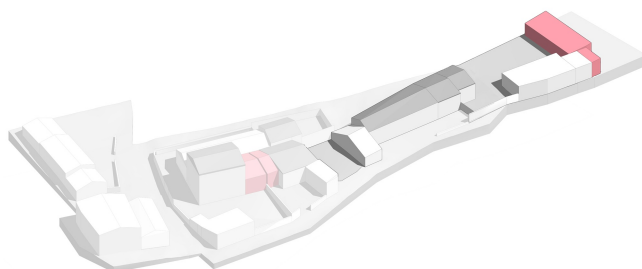
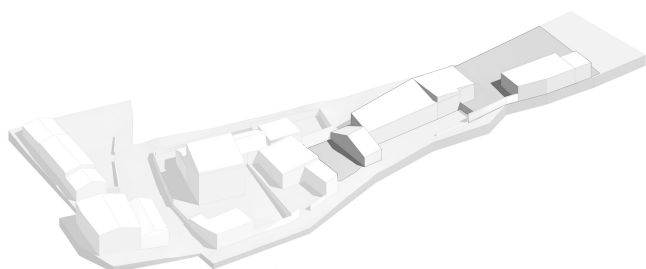


PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO



PROFILO VIARIO DI STATO ATTUALE

PROFILO VIARIO DI PROGETTO



DATI DI PROGETTO

V.T.I.

Non assimilabile ad alcun tipo edilizio

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, 4)

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.

PI - Sostituzione di recinzioni.

PI - Sostituzione di cancelli d'ingresso alla corte.

INDICAZIONI

NOTE

Tipologia ibrida tra A2 (Casa a cellula arretrata dal percorso) e B (Casa a corte).

La presente U.E. ricade nella zona omogenea B2 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 B2.

Area a rischio Hi4 _ Pericolosità Idraulica (Tavola TAV_7 – Aree di pericolosità idraulica integrate con PAI e PSFF – Studio di compatibilità idraulica del territorio comunale di Masainas).

L'intervento sarà attuabile salvo quanto prescritto dall'art. 27 delle NTA del PAI, che disciplina le aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4).

Le prescrizioni del PAI sono da considerarsi cogenti e preminenti rispetto agli interventi previsti dal Piano e si applicano alle U.E. ricomprese nelle riperimetrazioni del Piano, così come riportato negli elaborati grafici.



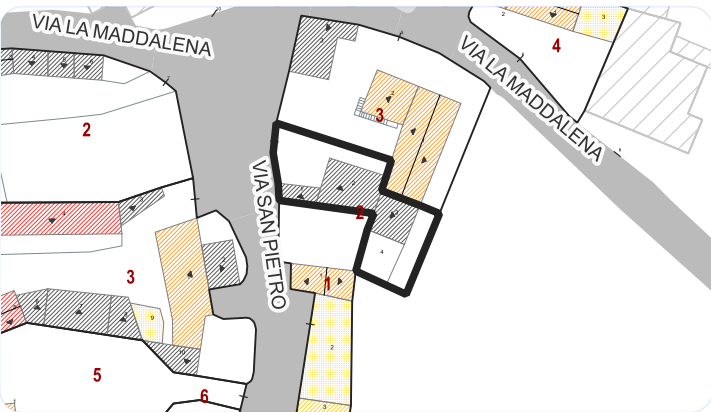
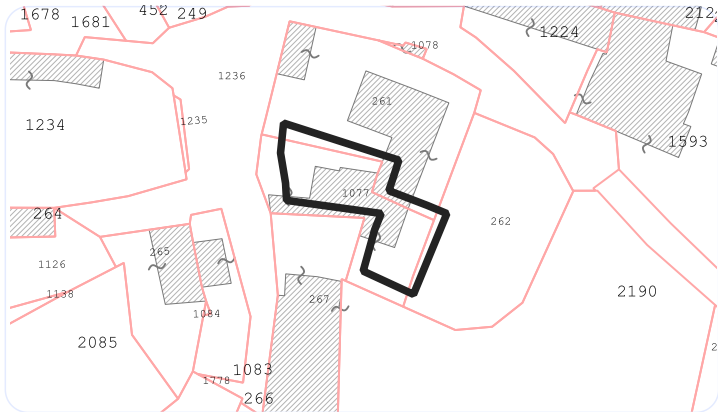
Proprietà

Indirizzo Via San Pietro,

Toponimo/vicinato Is Fiascus

PLANIMETRIA CATASTALE - foglio 5 mapp. 1077

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 Cortile

Consistenza edilizia

Superficie del lotto 215,4

Superficie coperta 115,33

Volume edificato 478,89

Note

Tipologia edilizia D - Edilizia recente o di sostituzione

Tipo d'uso Continuato

Rilevanza paesaggistica-urbana

Rilevanze architettoniche

Criticità

Parametri urbanistici

Indice fondiario 2,22

Rapporto copertura 0,54

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	Lastre fibrocemento
2	1.5 livelli di piano	Modificato compatibile	Normale	Tinteggiatura	Legno	Falda unica	Lastre fibrocemento
3	1.5 livelli di piano	Modificato compatibile	Normale	Tinteggiatura	Plastica	Falda unica	Lastre fibrocemento
4	1 livello di piano	Conservato	Rudere			(NULL)	(NULL)





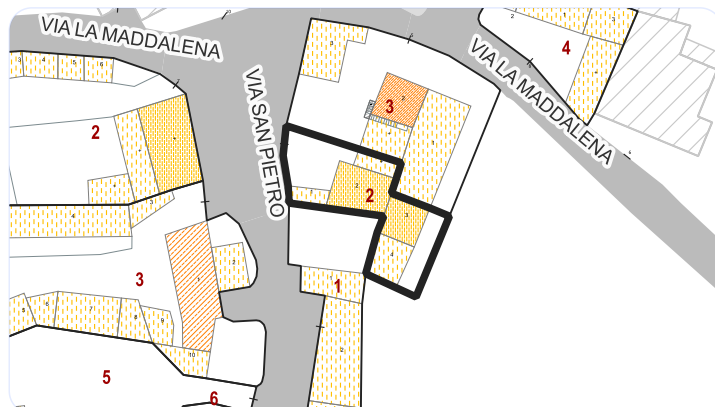
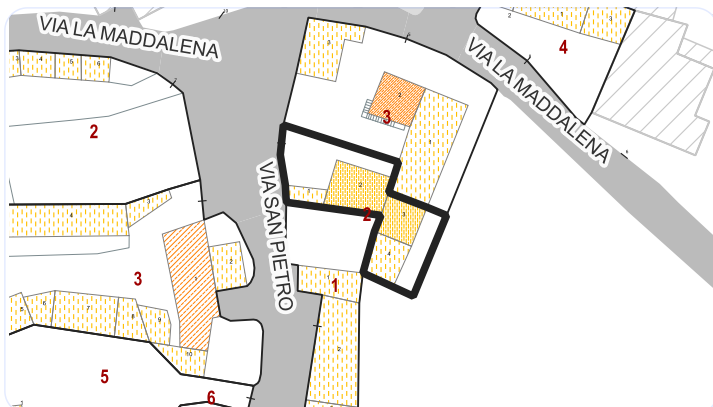
Proprietà

Area/zona omogenea Ambito rurale - Medaus

Indice medio di zona 1,48

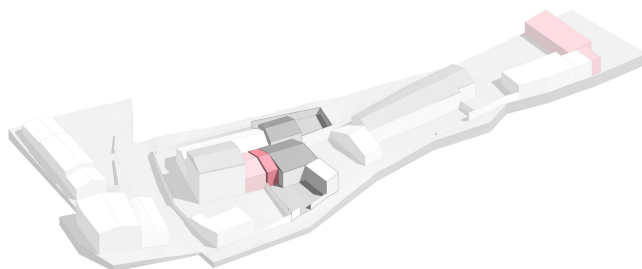
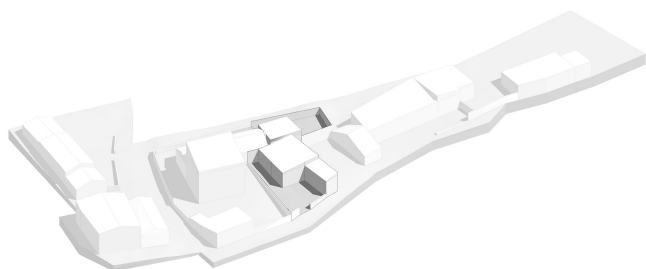
PLANIVOLUMETRICO DI RILIEVO

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. 4)
CLASSE "4" - Ristrutturazione edilizia - R3 Integrale (v.e. 1, 2, 3)
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.
Pc - Adeguamento dimensionale o formale delle aperture dei corpi di fabbrica.
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.
Pi - Sostituzione di recinzioni.
Pl - Sostituzione di cancelli d'ingresso alla corte.

INDICAZIONI

NOTE

Nuovi volumi elementari facendo riferimento al planivolumetrico di progetto.

La presente U.E. ricade nella zona omogenea B2 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 B2.

Area a rischio Hi4 _ Pericolosità Idraulica (Tavola TAV_7 – Aree di pericolosità idraulica integrate con PAI e PSFF – Studio di compatibilità idraulica del territorio comunale di Masainas).

L'intervento sarà attuabile salvo quanto prescritto dall'art. 27 delle NTA del PAI, che disciplina le aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4).

Le prescrizioni del PAI sono da considerarsi cogenti e preminenti rispetto agli interventi previsti dal Piano e si applicano alle U.E. ricomprese nelle ripermestrazioni del Piano, così come riportato negli elaborati grafici.



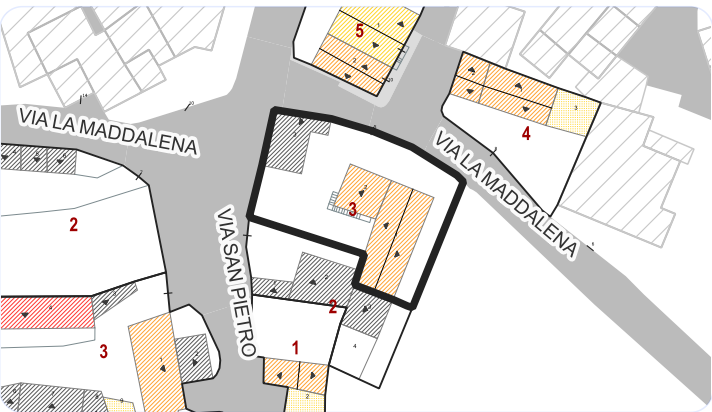
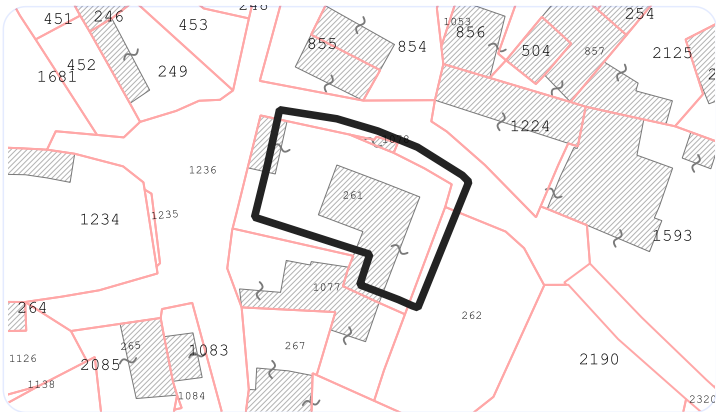
Proprietà

Indirizzo Via La Maddalena, 5

Toponimo/vicinato Is Fiascus

PLANIMETRIA CATASTALE - foglio 5 mapp. 261, 1078

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

D - Edilizia recente o di sostituzione

Tipo d'uso

Continuato

Rilevanza paesaggistica-urbana

Rilevanze architettoniche

Criticità

Consistenza edilizia

Superficie del lotto 428,12
Superficie coperta 165,57
Volume edificato 747,2

Parametri urbanistici

Indice fondiario 1,75
Rapporto copertura 0,39

Note

UNITÀ EDILIZIA

CORPI DI FABBRICA

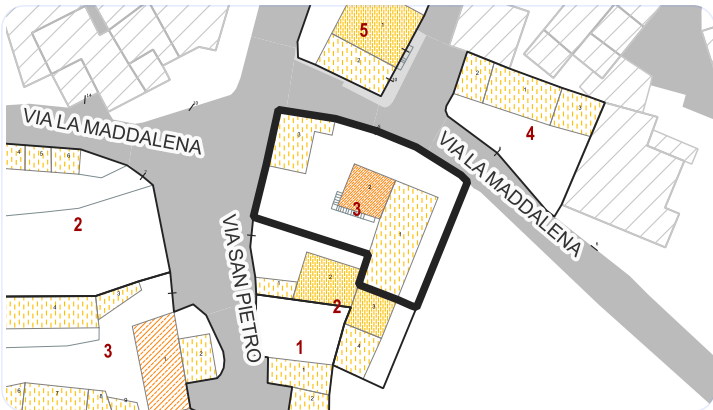
Volumi elementari	Livelli di piano	Permanenza dei caratteri originari	Stato di conservazione	Murature esterne	Infissi	Geometria delle coperture	Manto di copertura
1	1 livello di piano	Modificato compatibile	Normale	Tinteggiatura	Plastica	Doppio spiovente	Coppi tradizionali
2	2.5 livelli di piano	Modificato compatibile	Normale	Tinteggiatura	Plastica	Falda unica	Coppi tradizionali
3	1 livello di piano	Modificato compatibile	Normale			Falda unica	Lastre fibrocemento



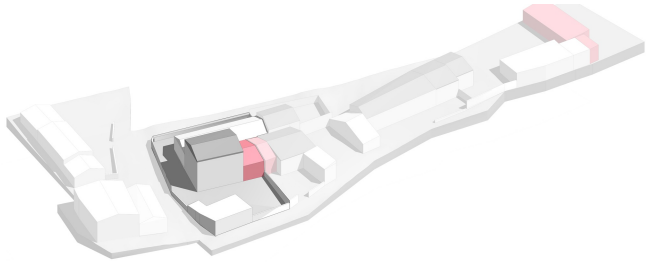
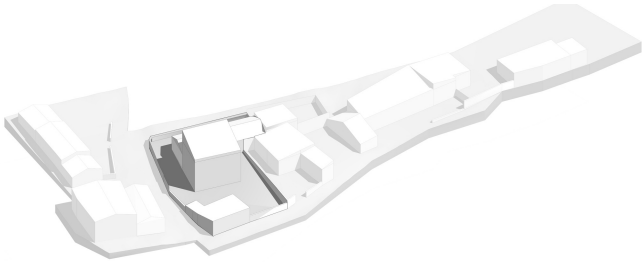


Proprietà	Area/zona omogenea	Ambito rurale - Medaus
	Indice medio di zona	1,48

PLANIVOLUMETRICO DI RILIEVO	PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO
-----------------------------	------------------------------



PROFILO VIARIO DI STATO ATTUALE	PROFILO VIARIO DI PROGETTO
---------------------------------	----------------------------



DATI DI PROGETTO

V.T.I.	<NULL>
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) 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. Pe - Adeguamento/eliminazione di terrazze e/o balconi o pensiline e di scale esterne. Pi - Sostituzione di recinzioni. PI - Sostituzione di cancelli d'ingresso alla corte.
INDICAZIONI	Demolire scala e integrazione di quest' ultima nel nuovo volume elementare facendo riferimento al planivolumetrico di progetto

NOTE

Nuovi volumi elementari facendo riferimento al planivolumetrico di progetto.

La presente U.E. ricade nella zona omogenea B2 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 B2.

Area a rischio Hi4 _ Pericolosità Idraulica (Tavola TAV_7 – Aree di pericolosità idraulica integrate con PAI e PSFF – Studio di compatibilità idraulica del territorio comunale di Masainas).

L'intervento sarà attuabile salvo quanto prescritto dall'art. 27 delle NTA del PAI, che disciplina le aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4).
Le prescrizioni del PAI sono da considerarsi cogenti e preminenti rispetto agli interventi previsti dal Piano e si applicano alle U.E. ricomprese nelle riperimetrazioni del Piano, così come riportato negli elaborati grafici.

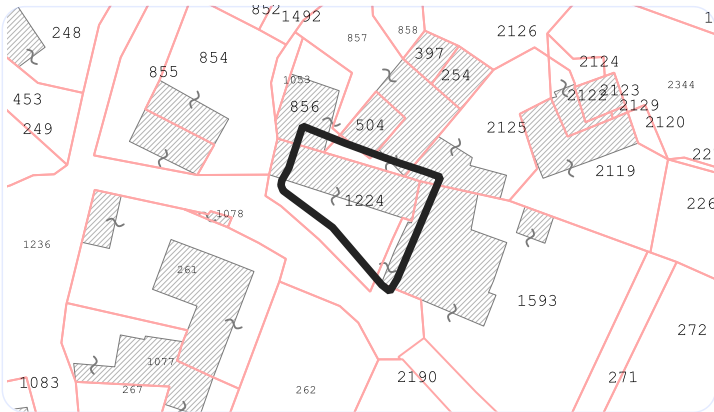


Proprietà

Indirizzo Via La Maddalena, 8

Toponimo/vicinato Is Fiascus

PLANIMETRIA CATASTALE - foglio 5 mapp. 1224



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 metà '900

Proprietà Privata

Destinazione d'uso fabbricati Residenziale

Destinazione area scoperta Cortile

Tipologia edilizia A2 - Casa a cellule arretrata dal percorso

Tipo d'uso Continuato

Rilevanza paesaggistica-urbana

Rilevanze architettoniche

Criticità

Consistenza edilizia

Superficie del lotto 231,39
Superficie coperta 102,95
Volume edificato 360,33

Parametri urbanistici

Indice fondiario 1,56
Rapporto copertura 0,44

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 livello di piano	Conservato	Normale	Tinteggiatura	Legno	Doppio spiovente	Coppi tradizionali
3	1 livello di piano	Modificato incompatibile	Normale	Muro non finito	Legno	Tetto piano	Altro





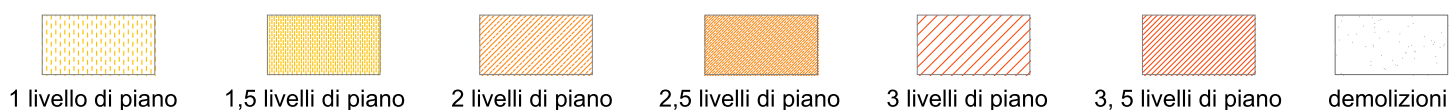
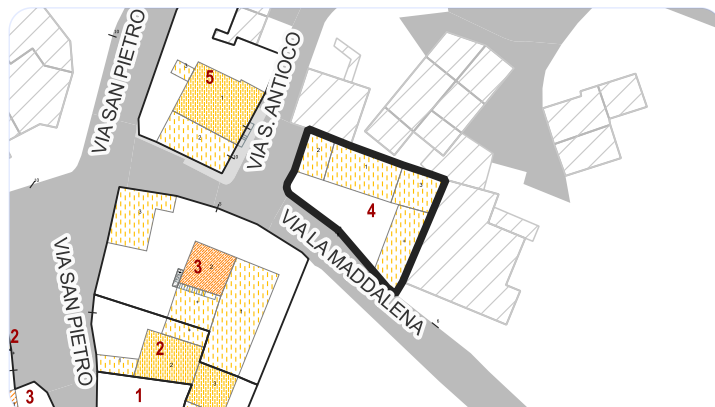
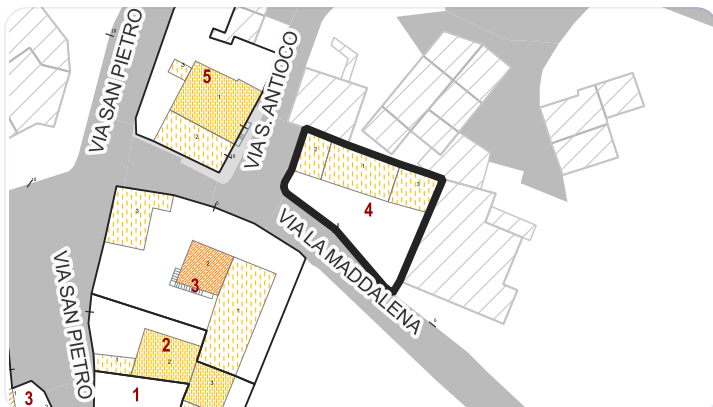
Proprietà

Area/zona omogenea Ambito rurale - Medaus

Indice medio di zona 1,48

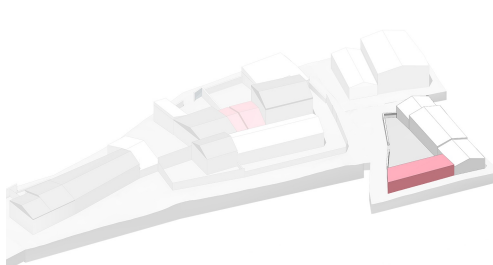
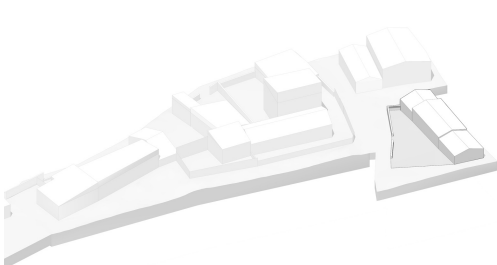
PLANIVOLUMETRICO DI RILIEVO

PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO



PROFILO VIARIO DI STATO ATTUALE

PROFILO VIARIO DI PROGETTO



DATI DI PROGETTO

V.T.I.

A2 - Casa a cellule arretrata dal percorso

C.I.M.A.

CLASSE "3" - Restauro e risanamento conservativo (compresa Ristrutturazione edilizia R1 Interna) (v.e. 1, 2)
CLASSE "4" - Ristrutturazione edilizia - R3 Integrale (v.e. 3)

TUTELA
SPECIFICA

PRESCRIZIONI

Pa - Adeguamento formale delle coperture.
Pi - Sostituzione di recinzioni.
Pi - 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 simili.

INDICAZIONI

Realizzare recinzione corte secondo abaco tipologie.

NOTE

La presente U.E. ricade nella zona omogenea B2 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 B2.

Area a rischio Hi4 _ Pericolosità Idraulica (Tavola TAV_7 – Aree di pericolosità idraulica integrate con PAI e PSFF – Studio di compatibilità idraulica del territorio comunale di Masainas).

L'intervento sarà attuabile salvo quanto prescritto dall'art. 27 delle NTA del PAI, che disciplina le aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4).

Le prescrizioni del PAI sono da considerarsi cogenti e preminenti rispetto agli interventi previsti dal Piano e si applicano alle U.E. ricomprese nelle ripermetrazioni del Piano, così come riportato negli elaborati grafici.



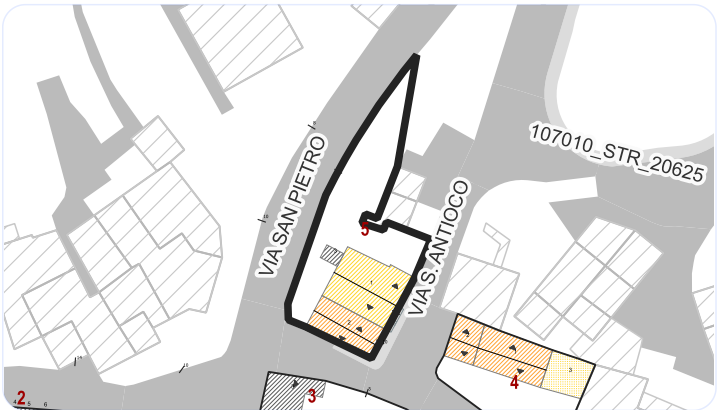
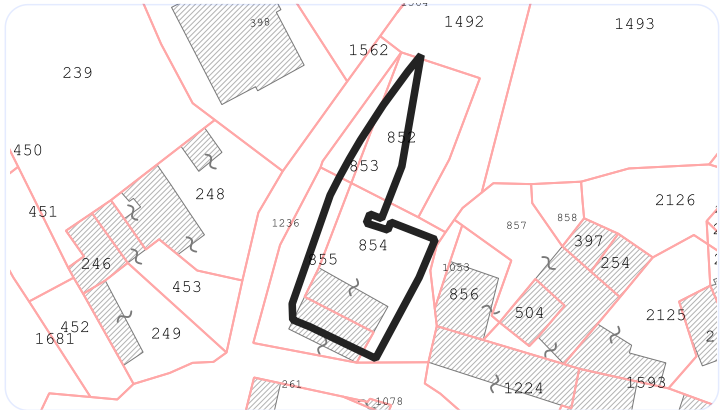
Proprietà

Indirizzo Via Sant'Antioco, 8-10

Toponimo/vicinato Is Fiascus

PLANIMETRIA CATASTALE - foglio 5 mapp. 854, 855

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 340,55
Superficie coperta 121,77
Volume edificato 499,95

Parametri urbanistici

Indice fondiario 1,47
Rapporto copertura 0,36

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	1.5 livelli di piano	Modificato compatibile	Normale	Tinteggiatura	Plastica	Doppio spiovente	Altro
2	1 livello di piano	Conservato	Degradato	Intonaco	Legno	Doppio spiovente	Coppi tradizionali
3	1 livello di piano	Nuovo compatibile	Degradato	Muro non finito	Legno	Falda unica	Lastre fibrocemento



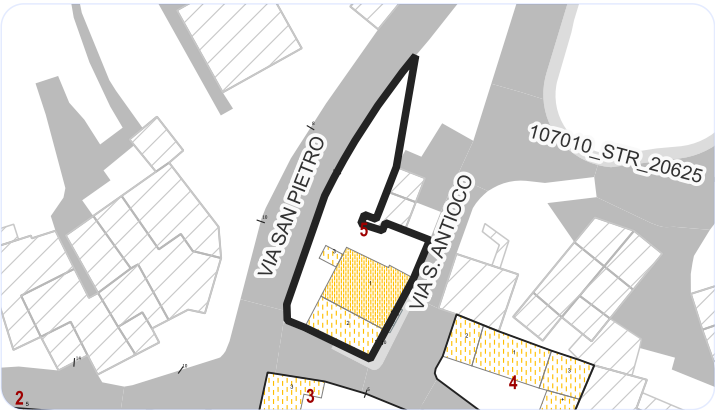
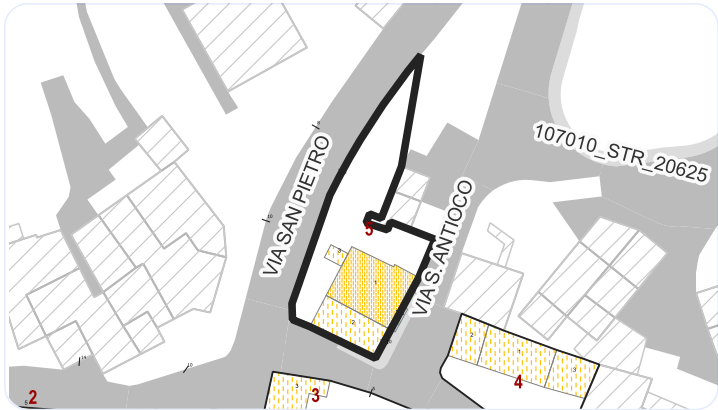


Proprietà

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

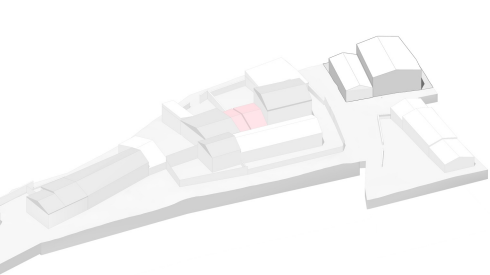
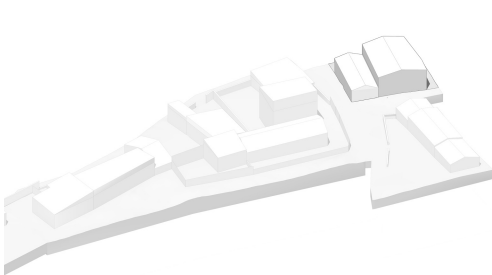
PLANIVOLUMETRICO DI RILIEVO

PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO



PROFILO VIARIO DI STATO ATTUALE

PROFILO VIARIO DI PROGETTO



DATI DI PROGETTO

V.T.I.	A1 - Casa a cellule su percorso
C.I.M.A.	CLASSE "3" - Restauro e risanamento conservativo (compresa Ristrutturazione edilizia R1 Interna) (v.e. 2) CLASSE "4" - Ristrutturazione edilizia - R3 Integrale (v.e. 1, 3)
TUTELA SPECIFICA	
PRESCRIZIONI	Pa - Adeguamento formale delle coperture. Pb - Sostituzione manto di copertura in lastre di fibrocemento. 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	Realizzare recinzione corte secondo abaco tipologie.

NOTE

La presente U.E. ricade nella zona omogenea B2 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 B2.

Area a rischio Hi4 _ Pericolosità Idraulica (Tavola TAV_7 – Aree di pericolosità idraulica integrate con PAI e PSFF – Studio di compatibilità idraulica del territorio comunale di Masainas).

L'intervento sarà attuabile salvo quanto prescritto dall'art. 27 delle NTA del PAI, che disciplina le aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4).
Le prescrizioni del PAI sono da considerarsi cogenti e preminenti rispetto agli interventi previsti dal Piano e si applicano alle U.E. ricomprese nelle ripermetrazioni del Piano, così come riportato negli elaborati grafici.