



## **CANTIERE MANTA, strada provinciale per Porto Azzurro**

### **N° 6 villette a schiera:**

**Committente Coop. Manta, Siena in concordato**

## **Relazione TECNICA GENERALE**

- 1. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**
- 2. CRONISTORIA EDILIZIO-URBANISTICA E CATASTALE**
- 3. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO ALLO STATO ATTUALE**

### **1. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**

La presente relazione riguarda N° 6 villette a schiera realizzati all'interno di un complesso residenziale di 12 alloggi nel territorio del Comune di Rio, frazione Rio Nell'Elba (LI), loc. "Padre Eterno", raggiungibile tramite la strada provinciale Rio Marina - Porto Azzurro e la strada provinciale del Volterraio. Il lotto si trova a circa 135 metri sopra il livello del mare, ad una distanza dalla costa di circa 2,4 Km.

L'intervento consta di 3 blocchi di appartamenti, ed è sviluppato seguendo l'andamento dei dislivelli del terreno in declivio, dalla soprastante strada del Volterraio, creando tre blocchi di volumi, sfalsati, riuscendo a fare sì che ogni unità abitativa abbia il suo terrazzo porticato che si affaccia verso il mare, permettendo di interrare i garage e locali tecnici.



In merito ai materiali di realizzazione delle finiture si hanno elementi in pietra di rivestimento, intonaci in stile mediterraneo e porticati in legno.

I 6 alloggi posti nei due blocchi di 4 e 2 appartamenti più a monte sono stati ultimati, e non sono oggetto della presente relazione, che riguarda i 6 alloggi a schiera posti a valle, ad oggi accatastati come un unico subalterno in corso di costruzione al foglio 16, mappale 1103, sub 603.

La stecca dei 6 alloggi oggetto della presente perizia è denominato "volume A" nel progetto architettonico depositato, e si affaccia sul piazzale di ingresso dalla strada provinciale per Porto Azzurro.

Ogni appartamento si sviluppa terratetto su tre piani, un interrato, un piano terreno ed un sottotetto accessibile.

I piani sono così sviluppati:

1. un locale seminterrato che ospita un garage di 20,53mq, un adiacente locale tecnico di 6,09 mq, ed un vuoto tecnico intercluso di circa 10,50mq
2. un piano terreno abitabile di una superficie totale lorda di circa 48,60 mq, composto da un monocale di 30,00mq, un bagno cieco con areazione a tiraggio forzato di 4,87 mq, ed una cantina con accesso esterno sul retro dell'edificio di 4,50 mq. L'ingresso frontale del monocale si apre su una terrazza con pergolato in legno.
3. Un piano sottotetto accessibile, non abitabile, dotato di finestre frontali, posteriori e lucernari, di superficie totale di circa 41 mq ed altezza media di 1,51mq

Il progetto termico depositato prevede un impianto di riscaldamento tradizionale con caldaia a gas.

Strutturalmente l'immobile è realizzato con struttura portante in blocchi tipo poroton termici semipieni di spessore 30 cm, con % di foratura < 45%, per i piani terreno e sottotetto. I locali seminterrati sono realizzati con setti in C.A. e fondazione a platea in C.A. I solai son in C.A. , del tipo a lastra predalles per il primo solaio e del solaio di copertura, a travetto tralicciato tipo bausta e pignatte in laterizio per il solaio di interpiano.



PIANTA GENERALE DI PROGETTO



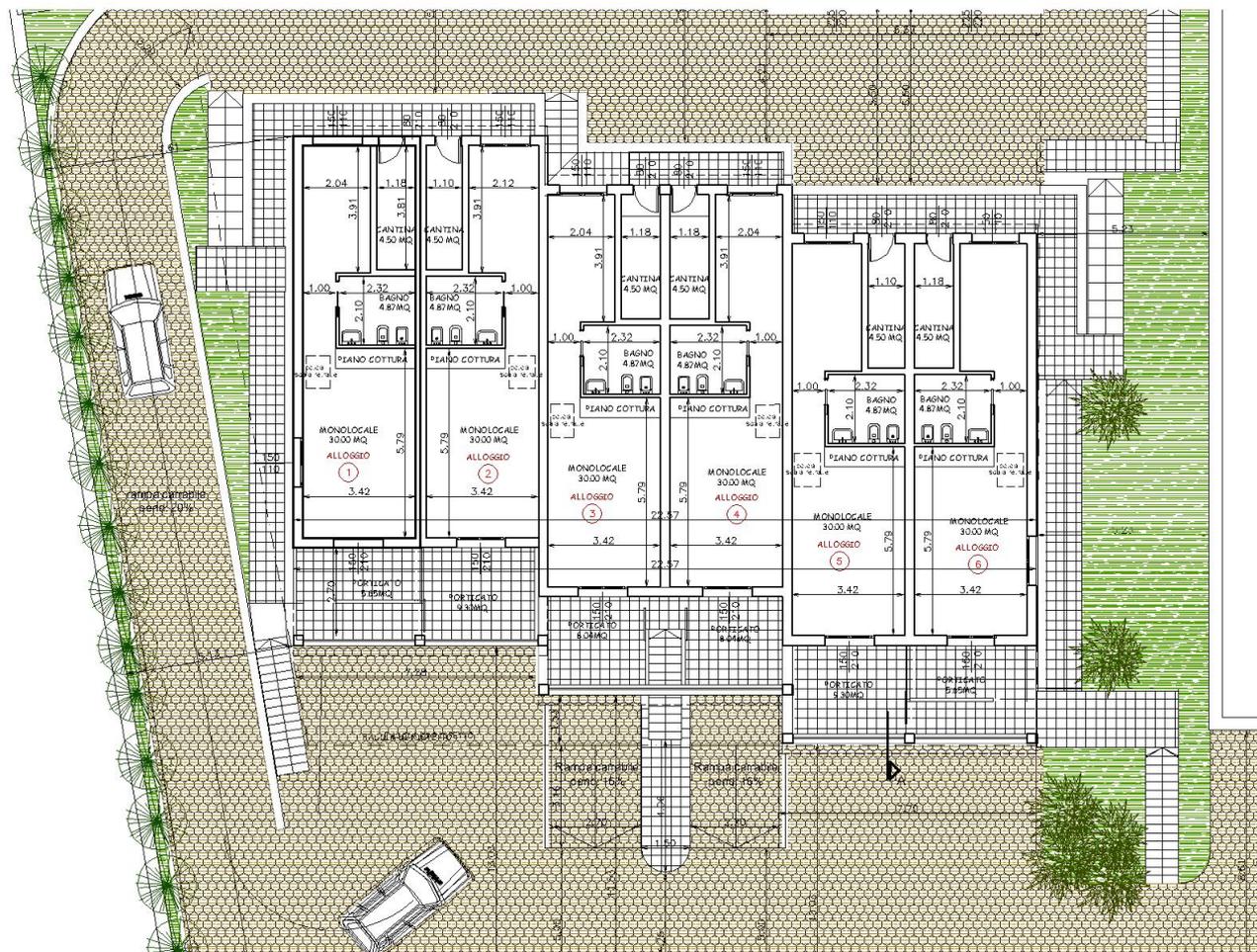


PIANTA PIANO INTERRATO





PIANTA PIANO TERRENO



**2. CRONISTORIA EDILIZIO-URBANISTICA E CATASTALE**

Le U.I. in oggetto sono state realizzate per mezzo di Permesso di Costruire N°12/09 del 06 Maggio 2009 dell'allora Comune di Rio nell'Elba, pratica n.07/08 prot. N. 596 del 22/01/08 - prot. N. 4316 del 13.06.2008. Segue un successivo Permesso di Costruire per Variante in Corso d'Opera n° 15/10 del 16/09/2010 , ed una ulteriore S,C,I,A, Prot. 6314 del 16/11/2012 per rinnovo dei permessi di cui sopra. L'ultima pratica presentata risulta essere una CILA per la realizzazione dei LUCERNARI di cui PROT. N° 624 DEL 03/02/2017.

La relazione ex. Legge 10/90 e progetto impianti è depositato con prot. 3933 del



---

16/06/2010.

I 6 appartamenti sono in corso di costruzione, quindi non dotati del Certificato di Agibilità di cui all' Art. 149 del Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65

La particella sulla quale insistono i 12 alloggi è distinto in Catasto del Comune di Rio Nell'Elba nel foglio 16 mappali 1103, il tutto per una superficie complessiva di circa mq. 2511.

Il "Volume A" dei 6 alloggi è accatastato in F03, in corso di costruzione, al subalterno 603.

Fanno parte del complesso immobiliare le seguenti due particelle identificate come bene comune non censibile

- Sub 602, posta a monte del complesso immobiliare, dalla quale si accede alle villette tramite una scala, quindi un accesso solo pedonali.
- Sub 612, che si sviluppa sia a valle del complesso, con accesso dalla Strada Provinciale per Porto Azzurro fornendo un ampio parcheggio per tutti gli utenti, sia costituisce l'accesso carrabile anche per i due blocchi di fabbricati a monte, come visibile anche nella planimetria castale allegata. La zona esterna è attualmente pavimentata con autobloccanti.

In merito alle strutture, il progetto è stato deposito presso il Genio Civile Regione Toscana di Livorno, prog. N° 32499 del 09/06/2009 prot. 149958.

Segue la variante N° 1 prot. N°262171 n.60 del 20/10/2011.

La fine lavori strutturale e relativo certificato di corrispondenza ha prot. N° 235230 del 28/08/2012.

Il collaudo delle opere strutturali ha protocollo N° 242260 n.60 del 06/09/2012



### 3. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO ALLO STATO ATTUALE

I 6 appartamenti ad oggi sono da ultimare e si trovano allo stato grezzo.

Devono essere realizzati gli impianti termici, elettrici, idrici, gli intonaci interni ed esterni, i rivestimenti, i sanitari, le grondaie ed i relativi pluviali, le pavimentazioni delle terrazze esterne e le relative finiture, compreso i porticati.

Devono inoltre essere forniti tutti gli infissi interni ed esterni, ed eventualmente una scala leggera per il collegamento con il sottotetto accessibile.

Il manto di copertura si presenta attualmente in buono stato.

Non risulta essere presente una linea vita in copertura (Regolamento 18 dicembre 2013, n. 75/R).

Si rileva infine la necessità di sostituire gli strati isolanti di eraclit posti a correzione dei ponti termici dei cordoli esterni dei solai.

Allegati:

A1: documentazione fotografica

A2: documentazione catastale

Il tecnico incaricato:

Dott. Ing. Matteo Fusaro

