



OGGETTO	20-164ER STABILI MUNICIPIO, Gamarogno Mapp. 433 – Gerra (Gamarogno)
LUOGO E DATA	Rivera, 05.09.2022
TITOLO	Domanda di Costruzione 5 – Relazione tecnica dell'architetto
COMMITTENTE	Lodevole Municipio di Gamarogno Via Cantonale 138 CH – 6573 Magadino
PROPRIETARIO	Lodevole Municipio di Gamarogno Via Cantonale 138 CH – 6573 Magadino
PROGETTISTA	AERA Studio di architettura Eco-Razionale dell'Abitare Arch. Mattia Tami

Indice:

1.	DESCRIZIONE DEL LUOGO	3
1.1.	Descrizione del luogo.....	3
1.2.	Ortofoto.....	3
1.3.	Fotografie dell'edificio.....	4
2.	DATI PIANIFICATORI	6
2.1.	Estratto Piano delle Zone del Comune di Tenero-Contra	6
3.	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	7
3.1.	Interventi principali previsti.....	7
3.2.	Canalizzazioni.....	7

1. DESCRIZIONE DEL LUOGO

1.1. Descrizione del luogo

Oggetto del presente incarto è l'immobile di proprietà del Comune di Gambarogno sito in località Gerra, in via Cantonale 41, identificato al mappale 433RFD,

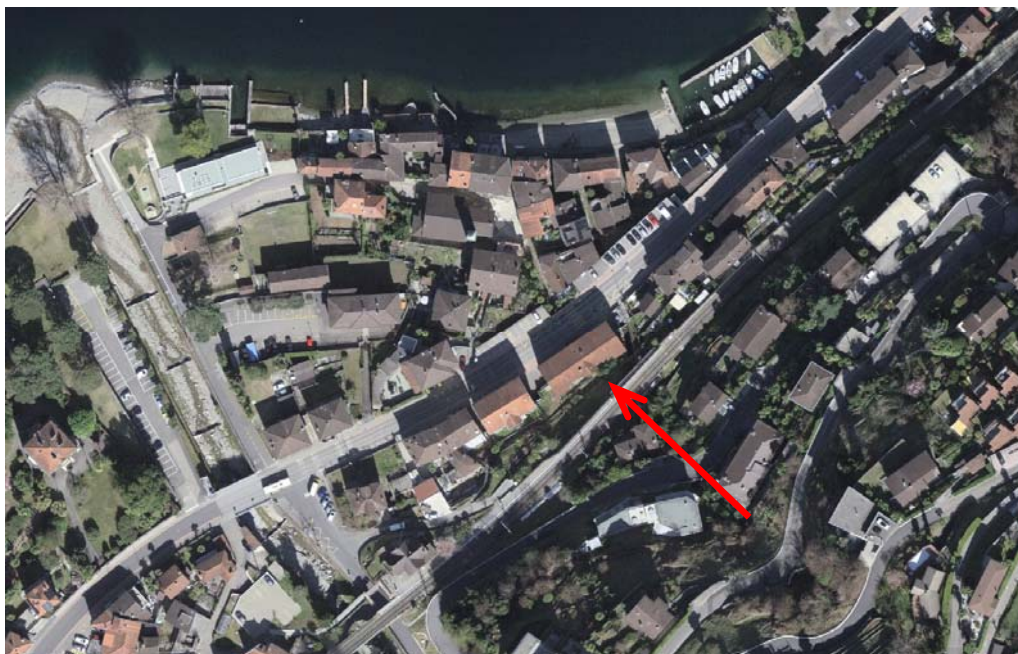
Lo stabile di compone di nr. 4 piani fuori terra con copertura a falde. L'impronta è di forma rettangolare, allungata sull'asse est-ovest. La facciata principale, dove si trova anche l'ingresso principale allo stabile, si rivolge verso la strada cantonale a nord. A sud del mappale passa invece la tratta di ferrovia che collega la piana di Magadino al confine svizzera-italia.

Al piano terreno si trovano una zona commerciale (ufficio) e locali secondari (garage, cantine, locale tecnico). Ai piani superiori vi sono sei appartamenti di 4,5 locali con balcone. Gli spazi sono affittati.

L'edificio è stato oggetto nel tempo di alcuni interventi di manutenzione. Risulta ad ogni modo rilevabile la necessità di un massiccio intervento di risanamento.

All'interno dello stesso mappale si trova anche un altro stabile identificato al nr. civico 43.

1.2. Ortofoto

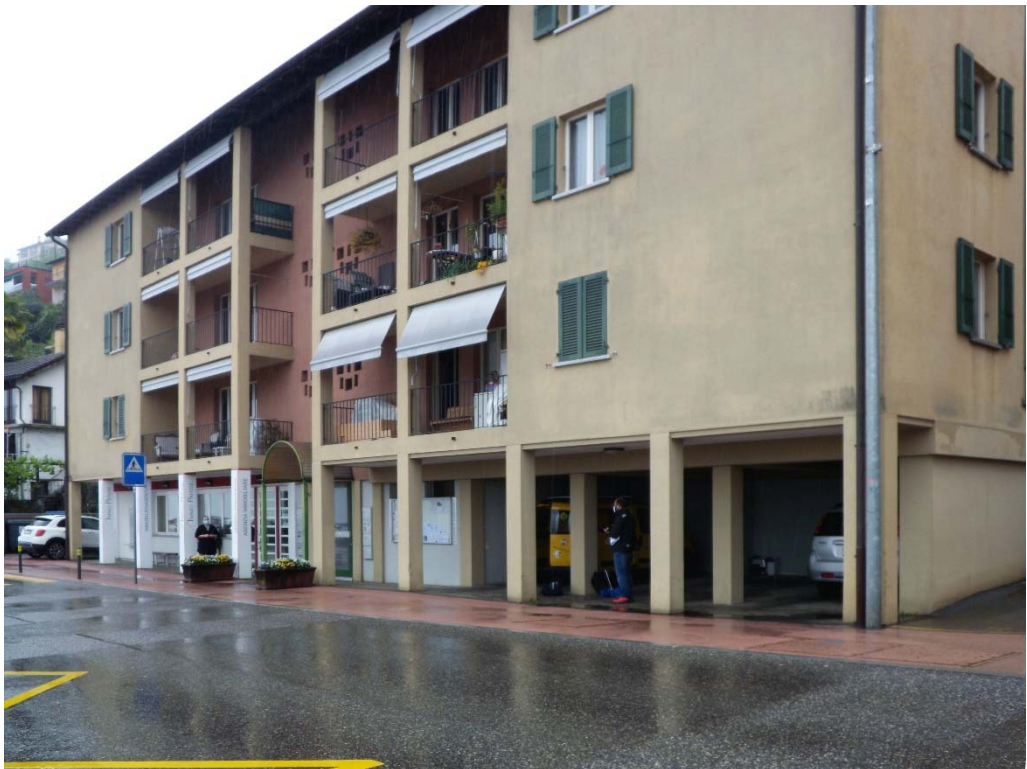


(fonte: geo.admin.ch)

1.3. Fotografie dell'edificio



- La facciata sud



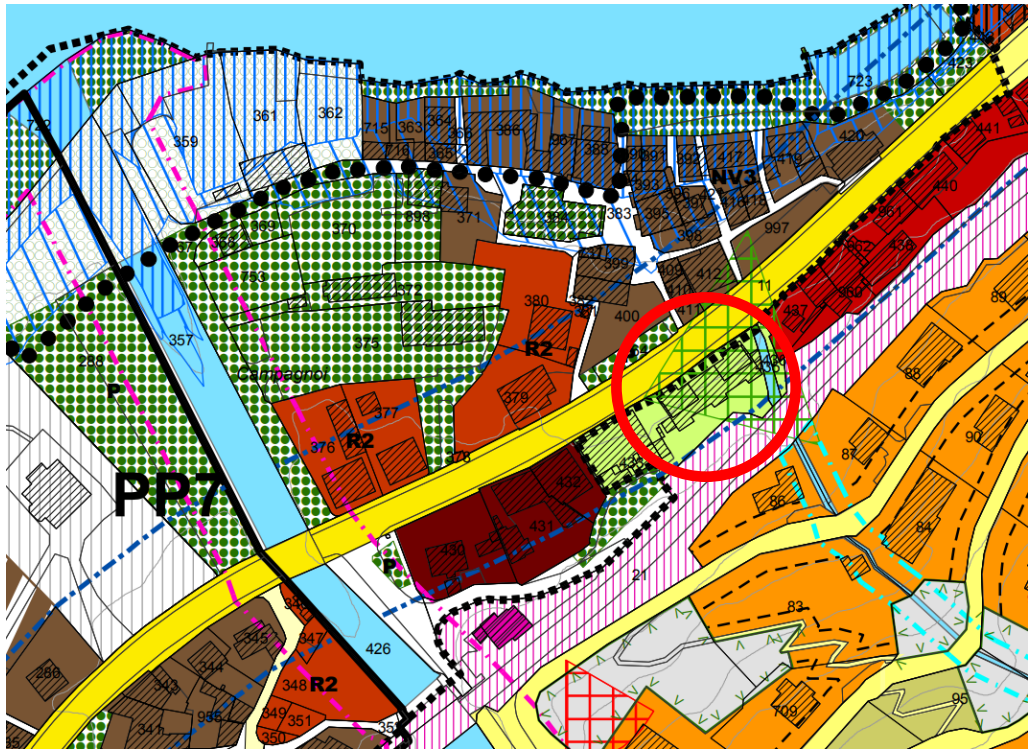
- La facciata nord su Via Cantonale



- La facciata nord su Via Cantonale

2. DATI PIANIFICATORI

2.1. Estratto Piano delle Zone del Comune di Tenero-Contra



L'edificio si trova in zona: EDIFICI E ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO

3. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

3.1. Interventi principali previsti

Richiesta de lodevole Comune di Gambarogno è il risanamento dell'edificio al civico 41.

Le principali opere previste sono:

- Risanamento globale dell'involucro tramite:
 - il rifacimento del cappotto isolante (rimozione dell'attuale e messa in opera di materiale di maggior spessore e migliore performance energetica);
 - sostituzione dei serramenti e degli oscuramenti;
 - isolamento interno ed esterno puntuale, mirato a ridurre i ponti termici presenti.;
 - piccoli interventi di manutenzione al manto di copertura;
- Modifica dell'impianto di produzione di calore dell'edificio:
 - Si rende infatti indipendente lo stabile al civico 41 dall'adiacente stabile (civico 43) entrambi attualmente allacciati ad un'unica centrale termica a gasolio, collocata al P-1 dello stabile civico 43. Per lo stabile oggetto della presente domanda di costruzione è prevista la posa di una pompa di calore aria-acqua.
 - Lavaggio delle serpentine riscaldanti a pavimento e regolazione dei circuiti con termostati.
- Bonifica da amianto e altre sostanze pericolose o nocive rilevate durante apposita analisi.
- Interventi puntuali di miglioria e aggiornamento dell'impianto elettrico;
- Interventi puntuali di adeguamento alle vigenti normative in tema di antincendio;
- Rifacimento dei locali bagno e WC (piastrelle e apparecchi) all'interno degli appartamenti e relative colonne di scarico verticali.

3.2. Canalizzazioni

Non sono previsti interventi che modificano lo stato attuale delle canalizzazioni acque luride e acque meteorologiche.