This drawing is the property of Inter IKEA Systems B.V. and may, in no way other than for agreed purpose, be used, copied, reproduced or in any other manner made known to a third party, and shall after its intended use be returned to Inter IKEA Systems B.V.
© Inter IKEA Systems B.V.

IKEA ITALIA RETAIL S.R.L.
Strada Provinciale 208, n.3
20061 - CARUGATE (Milano)
Tel.: 02 92 92 71 Fax: 02 92 92 72 60
P.IVA: 02992760963
Procuratore della società: Arch. Agostino Gamba

Società per lo sviluppo e la promozione di Genova e provincia

Sviluppo Genova S.p.a.
Via Martin Piaggio, 17/7
16122 - GENOVA (GE)
Tel.: 010.648.511 Fax: 010.648.51333 E-mail: info@sviluppogenova.com
P.IVA: 03669800108
Legale Rappresentante: Sig. Pier Giulio Porazza

STUDIO MORASSO ARCHITETTI
Via Garibaldi, 8 - 16124 Genova
Tel. 010 3041732 - Fax 010 367510

INGEGNERI Progettisti e Affini
Via P. L. Albini n. 32 CILIVERGHE di MAZZANO 25080 BS
Tel 0039 030 2120299 fax 0039 030 2129585 - affini@progettistiaffini.it
Dott. Ing. Marco Medeghini

IMPIANTI
SIEVER
SIEVER S.R.L.
VIA GRILLENZONI 25 - 44122 FERRARA
TEL 0532 769591
FAX 0532 768733
WWW.SIEVER.IT
EMAIL - INFO@SIEVER.IT
PERITO GIANNI MINOTTI

SGI STUDIO GEOTECNICO ITALIANO s.r.l.
ingegneria geotecnica–ingegneria ambientale–ingegneria sismica e geologia applicata
Via Ripamonti, 89 – 20141 – Milano
Tel. 02/5220141 – Fax 02/5691845 – info@studiogeotecnico.it

CONSULENTE PREVENZIONE INCENDI
Ing. Donato Mininni
Via Morvillo, 2
70022 Altamura (BA)
tel 080 3115252 ing.donato@mininni.it

PROGETTO EX-NOVO	DATA 25-07-2012	AGG. 15-04-2013

1° TITLE: **SPORTELLO UNICO PER LE IMPRESE - CONFERENZA DEI SERVIZI**

2° Title: **AMPLIAMENTO IKEA GENOVA, VIA LUIGI PERINI 5-7**

3° Title: RELAZIONE TECNICA

G	E	X	X	Y	Y		C	V	2	A	B	SCALE
IISSBV STANDARDS Code							IKEA ITALIA STANDARDS Code			DRAWING N.		

File name. estension

SOMMARIO

1 - Richiedenti, proprietà, servitù 2
2 - Il sito 4
3 - La situazione attuale 5
4 - Quadro urbanistico 8
5 - Il progetto 14
6 - I parametri principali del progetto 19

1 - Richiedenti, proprietà, servitù

Il progetto prevede l'ampliamento del negozio IKEA di Genova Campi tramite acquisizione di un lotto di terreno confinante, edificato, attualmente proprietà di Sviluppo Genova S.p.A.

A seguito di intese intercorse Sviluppo Genova S.p.A. ha rilasciato ad IKEA ITALIA RETAIL S.r.l. il consenso, che si allega, a presentare istanza di Permesso di Costruire per l'ampliamento del negozio esistente in attesa di perfezionare la compravendita. Sviluppo Genova S.p.A. controfirma la documentazione di progetto.

IKEA ITALIA RETAIL S.r.l. è proprietaria del terreno iscritto al Catasto Terreni del Comune di Genova, Sezione 3, Foglio 78, mappale 951 e dei fabbricati che vi insistono (negozio attuale). L'immobile è adibito a commercio al dettaglio di oggetti di arredo, oggetti per la casa ed illuminazione; svolge l'attività in forza di autorizzazione commerciale (ultima variazione in data 06/11/2003) che prevede una SNV non alimentare di 13.038 mq ed una SNV alimentare di 30 mq.

Sviluppo Genova S.p.A. è proprietaria del lotto di terreno contiguo alla proprietà IKEA per effetto di atto di compravendita in data 19 Maggio 2011. A catasto il terreno in questione è censito alla Sezione 3, Foglio 78, Mappali 1122 e 1067.

Per effetto del Regolamento di Comprensorio Area Campi Nord sussistono servitù di passo e obblighi nei confronti di impianti consortili esistenti nel lotto di espansione. In particolare:

- Servitù di passo pedonale e carrabile su area di proprietà in parte AMT ed in parte SO.GE.GROSS (strada privata di accesso a C.so Perrone)
- Obbligo di mantenimento delle reti esistenti di uso consortile con possibilità di apportare modifiche solo previa acquisizione dell'assenso dei consorziati (art. 3 Reg.)

Inoltre quali ulteriori limitazioni gravanti sul lotto di espansione:

- Servitù a favore ILVA per due pozzi già indicati come "Pozzo 4" e "Pozzo 7" sulla planimetria allegata all'atto di compravendita tra Comune di Genova ed AMT (rep. N° 66949 del 01/06/20 10)
- Fascia di in edificabilità marginale al lotto sul perimetro nord-est per la presenza , all'esterno del lotto, di una tubazione SNAM (fascia di

rispetto inedificabile comprese reti di 6 m per lato rispetto all’asse tubo).

Infine nel lotto di proprietà IKEA è stato recentemente realizzato un pozzo di attingimento idrico denominato “Erzelli” a favore del quale sussistono, per accordi tra le parti, una servitù di accesso finalizzata alle operazioni di mantenimento.

2 - Il sito

L’ intervento è ubicato nella ex zona industriale di Campi, sponda destra del tratto terminale del Torrente Polcevera, ormai in gran parte riconvertita dopo la dismissione dei complessi industriali ivi presenti dall’inizio ‘900 e sino ai primi anni ‘90. Negli anni compresi tra il 1996 ed il 1999 vi è stato realizzato il negozio IKEA su un’area che confina con Via Greto di Cornigliano a sud-est, con la proprietà SO.GE.GROSS. a nord-ovest e la proprietà AMT a nord-est. Compreso tra la proprietà AMT e la proprietà IKEA vi è il lotto di terreno che IKEA intende acquistare per ampliare la propria attività. Il negozio occupa attualmente una metà dell’area di proprietà, lasciando libera la zona rivolta verso il torrente Polcevera, adibita a parcheggio a raso.

L’area è pianeggiante e sostanzialmente in quota con il lotto di ampliamento e con la viabilità lungo torrente; sussiste solo un modesto dislivello altimetrico con Via Luigi Perini raccordato da rampe e scale.

Il contesto è quasi interamente edificato fatta eccezione per la zona al confine nord che attende la realizzazione del nuovo deposito AMT.

3 - La situazione attuale

Negozio IKEA

L' edificio IKEA occupa la parte ovest del lotto e si articola su due piani fuori terra, destinati alle funzioni di esposizione, vendita ed attività accessorie e amministrative, ed un piano interrato destinato a parcheggio e locali tecnici.

L'accesso carrabile e pedonale del pubblico è posto su Via Luigi Perini, a senso unico, in prossimità dell'incrocio del ponte sul Polcevera; l'ingresso-uscita delle merci è sempre su Via Luigi Perini, ma rivolto al retro del fabbricato e più spostato verso C.so Perrone. L'uscita del parcheggio clienti, a senso unico, è invece attestata su Via Greto di Cornigliano

La rete viaria pubblica a perimetro del fabbricato è costituita da Via Greto di Cornigliano, a senso unico in direzione mare e Via Luigi Perini a doppio senso di marcia che raccorda Via Greto di Cornigliano a Corso Perrone ed al ponte che unisce le due sponde del Polcevera. C.so Perrone, alternativa a doppio senso della viabilità in fregio al torrente Polcevera, si colloca a meno di 100 m dal fabbricato IKEA.

Davanti al negozio un parcheggio a raso ospita sino a 424 autovetture, spazi porta carrelli e zone di bordura sistemate a verde; l'autorimessa interrata può accogliere sino a 353 auto.

L'edificio è realizzato in struttura prefabbricata di c.a.p. con solai costituiti da tegoli, tamponamento delle parti cieche in pannelli sandwich metallici completati esternamente da lamiere ondulate in alluminio, colore blu. Parte dei tamponamenti del piano terra in prossimità dell'ingresso sono realizzati in profilati di alluminio completati da specchiature di laminato di colore giallo.

La copertura è piana ed ospita le macchine di trattamento aria, la centrale termica, la cabina ENEL.

L'interno del negozio prevede un percorso organizzato attraverso le aree espositive site ai piani terra e primo della zona nord, terminante nell'ampio spazio a doppia altezza costituito dal magazzino self-service che precede l'uscita e la barriera delle casse. Gli uffici amministrativi occupano una limitata parte del piano primo attestata sul fronte di ingresso e contigua al ristorante. La zona ricevimento merci si trova sul

retro, in comunicazione diretta con le baie di carico e prossima al magazzino. L'attuale consistenza e configurazione del negozio discendono dai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n° 219 del 20/06/1996
- Variante in corso d'opera con D.I.A. in data 06/08/1998

Nel progetto originale, con riferimento al parametro urbanistico della SLU, vigente all'epoca, la superficie realizzata era 17.532 mq così ripartiti :

- Piano terra 10.432 mq
- Piano primo 7.100 mq

L'attività commerciale è svolta in funzione di una autorizzazione che prevede complessivamente 13.038 mq di SNV non alimentare e 30 mq di SNV alimentare.

Il lotto di proprietà IKEA misura complessivamente 26.523 mq (consistenza catastale).

Il lotto di espansione

Il negozio IKEA si amplierà andando ad occupare un lotto di terreno adiacente al confine nord, attualmente interessato da due fabbricati: un edificio di 4 piani fuori terra, ex magazzino ILVA, ed un edificio di 4 piani fuori terra con un piccolo avancorpo aderente sul fronte sud, ex mensa AMT solo parzialmente incluso nel terreno. Sviluppo Genova S.p.A. ha già richiesto ed ottenuto autorizzazione alla demolizione dell'edificio magazzino con progetto n° S.U. 61/2011 e successiva comunicazione di assenso del Comune di Genova prot. N° 116804 del 11/04/2011. Il fabbricato ex Mensa AMT sarà invece demolito nell'ambito dell'operazione che porterà alla realizzazione della nuova autorimessa AMT nel lotto adiacente, già assentita con Permesso di Costruire n° 950 del 07/09/2010 (Progetto SU 11/2010).

Il lotto di ampliamento è parte, come già il lotto IKEA del Comprensorio Area Campi Nord ed è gravato da alcune servitù, attive e passive, come già esposto nei capitoli precedenti (servitù di passo per accesso su C.so Perrone, servitù su pozzi di emungimento della falda idrica ILVA esistenti, servitù su reti tecnologiche interrate di proprietà ed uso consortile).

Il terreno è in piano e solo leggermente sottomesso altimetricamente alla quota del piano terra del negozio.

Il lotto di espansione misura 8.247 mq (consistenza catastale).

4 - Quadro urbanistico

Zona urbanistica del PUC

L' intervento è un ampliamento di un immobile esistente con incremento superficiario.

La zona ove è sito è classificata dal P.U.C. vigente e confermata dalla cartografia di variante 11/2009 nel distretto di trasformazione aggregato 24c (parte del parcheggio attuale del negozio), nel distretto di trasformazione logistico 23b (parte del lotto di ampliamento) e nella zona D, sottozona DT (parte del parcheggio attuale del negozio e parte del lotto di ampliamento). I distretti di trasformazione sono disciplinati dalle norme specifiche delle zone che stabiliscono prestazioni e parametri edilizi e dagli articoli delle norme di attuazione 75 ter, e da Dst1 a Dst12.

La lettera del Comune di Genova, Direzione Urbanlab, prot. N° 44533 del 08/02/2010 a firma dell'arch. Paolo Tomiolo, in merito alla classificazione urbanistica dell'area, pur confermando quanto sopra integra :" …. *dovendo procedere ala riattribuzione della più confacente destinazione d'uso della porzione di area non più necessaria alla realizzazione della rimessa AMT, (…) (l'area) in ragione della collocazione e dell'acceso diretto alla pubblica viabilità (…) dovrebbe essere inglobata nel Distretto Aggregato 24c di Campi Nord, già attualmente insediato dall'esercizio commerciale IKEA. Funzioni ammesse: commercio per la grande distribuzione non alimentare, "come naturale completamento del contiguo insediamento della Società IKEA"*….."

Attualmente il distretto aggregato 24c ha una potenzialità edificatoria espressa dal parametro I.U.I. 1,15 mq/mq di SLU; la SLU è definita nel Piano Territoriale degli Insediamenti Produttivi della Regione Liguria come :"… *Superficie Lorda Utile (SLU) di solaio, non comprendente coperture, vani scala, terrazzi e logge*. " Differisce dalla attuale definizione di SA (Superficie Agibile), utilizzata e definita nel PUC di Genova per il perimetro esterno del fabbricato, che nella SA non è compreso mentre sembrano doversi comprendere le scale nei casi di immobili non residenziali. La S.A. deve comunque essere calcolata e considerata ai fini della determinazione degli oneri concessori.

La riconduzione del lotto alla zona Dst 24c determinerà anche la conformità alle funzioni insediabili che nel caso specifico sono: ”Medie e grandi strutture di vendita con esclusione dei generi alimentari”.
In riferimento alle previsioni del P.U.C. adottato dal Consiglio Comunale il 7 dicembre 2011, l’area è classificata, all’interno dell’ Ambito AR-PU (Ambito di riqualificazione urbanistica produttivo urbano), come Ambito Speciale n. 52 “Via Perini – Via Greto di Cornigliano” per il quale “*è ammesso l’ampliamento del complesso immobiliare riconducibile all’attività della IKEA Retail Italia S.p.A., sino ad una S.A. massima di mq. 33.000 (comprensiva della S.A. esistente) oltre all’ulteriore dotazione di parcheggi pubblici e privati, allo scopo di consentire il consolidamento della presenza della Grande Struttura di Vendita di generi non Alimentari sino ad una superficie massima di mq. 20.200 di S.N.V., comprensiva di una superficie massima di mq. 200 di S.N.V. per la vendita di generi alimentari*”. Gli interventi negli Ambiti di riqualificazione urbanistica produttivo urbano sono inoltre disciplinati dagli articoli AR-PU-1, 2, 3 e 4 delle Norme di Conformità del P.U.C. adottato.

Il progetto IKEA prevede un ampliamento, detratta la parte in demolizione del fabbricato esistente, che, valutato in termini di S.A. risulta pari a 13.373 mq., con I.U.I finale pari a 0,88 mq./mq., S.A. finale pari a 30.732 mq., S.N.V. finale pari a 19.955 mq. (di cui 200 mq. di S.N.V. per la vendita di generi alimentari).

Parcheggi pertinenziali

L’art. Dst6, comma 1, delle Norme di Attuazione del P.U.C. vigente prevede nel caso di incremento superficiario il reperimento di parcheggi pertinenziali nella misura prescritta in relazione alla destinazione d’uso dell’intervento. In particolare si è fatto riferimento all’art. 51 che prevede il reperimento di parcheggi pertinenziali di attività distributive al dettaglio in rapporto alla SNV. Nel caso del negozio IKEA, premesso che la SNV è superiore a 250 mq e che la vendita prevede principalmente generi non alimentari la dotazione deve rispettare i seguenti parametri:

- 0,75 mq x SNV
- 0,03 posti auto x SNV

Inoltre l’area di sosta e movimentazione merci deve essere, per negozi oltre 2.500 mq, superiore a 500 mq.

Per la S.A. residua oltre la SNV sono altresì richiesti parcheggi pertinenziali nella misura del 35% della S.A.
Dette prescrizioni risultano più restrittive di quelle introdotte con il P.U.C. adottato dal Consiglio Comunale il 7 dicembre 2011 che, per le Grandi Strutture di Vendita di Generi Non Alimentari Speciali, richiede una dotazione di parcheggi per la clientela pari a 0,40 mq X SNV e non specifica un parametro minimo di area sosta e movimentazione merci
La SNV non alimentare complessiva del nuovo negozio è pari a 19.755 mq; la S.A. residua oltre la SNV è pari a 10.977 mq; pertanto le superfici a parcheggio pertinenziale dovranno soddisfare i seguenti requisiti:

- + 0,75 x 19.755 mq = 14.816,25 mq
- + 0,35 x 10.977 mq = 3.841,95 mq
- Totale = 18.658,20 mq
- 0,03 posti auto x 19.755 = 593 posti auto

La previsione progettuale, si veda allo scopo la tavola grafica dedicata, è di 24.286,88 mq di superficie di parcheggio realizzato in struttura, compreso il park in copertura del deck, e di complessivi 810 posti auto, già dedotto il parcheggio a raso nel piazzale del piano terra destinato all'assolvimento dello standard (per complessivi ulteriori 9.379,32 mq. e n. 247 posti auto). I posti auto realizzati sono complessivamente 1.057 .

Aree a standard

L'art. Dst6, comma 2, subordina gli interventi di nuova costruzione alla realizzazione di superfici a standard per parcheggi, verde e servizi pubblici in misura proporzionale alle funzioni insediate; nella fattispecie per Medie e grandi strutture di vendita di generi non alimentari gli standard minimi sono pari al 20% della superficie asservita, intendendosi come tale il lotto acquisito per l'ampliamento. Il comma 3 prevede la possibilità di reperire tali superfici su aree libere o in strutture pluripiano (calcolo della superficie lorda).
Il P.U.C. adottato dal Consiglio Comunale il 7 dicembre 2011 introduce prescrizioni ancora più restrittive indicando per la distribuzione al dettaglio (Art. 7 delle Norme Generali) un parametro pari al 80% della S.A., intendendosi come tale – nel caso specifico – la S.A. in incremento rispetto allo stato attuale.
Da quanto sopra, deriva che risulta necessario il reperimento di aree da

vincolare ad uso pubblico per una superficie complessiva pari a 13.373 (incremento di S.A.) x 0,80 = 10.698,40 mq
Nel caso specifico, in assenza di aree libere di adeguate dimensioni e di caratteristiche idonee all'assolvimento dello standard si propone la cessione del piazzale di parcheggio a raso al piano terra (si veda l'elaborato grafico dedicato per l'individuazione della superficie destinata a standard, per complessivi 9.379,32 mq., comprensivi delle sistemazioni a verde limitrofe alla viabilità pubblica, e n. 247 posti auto per la porzione non corrisposta si provvederà ad adeguata monetizzazione).

Superficie agibile (SA)

La superficie agibile è costituita dalle superfici lorde di solaio, escluse le murature perimetrali, i vani ascensore, i locali tecnici ed i cavedi tecnici. Non costituisce superficie agibile il parcheggio in struttura ancorché fuori terra in quanto asservito ad una struttura di vendita. Complessivamente la SA di ampliamento è pari a 13.373 mq.

Superficie accessoria

La superficie accessoria è costituita da tettoie poste a protezione di ingressi ed uscite ed a protezione parziale della zona compattatori. La superficie accessoria del negozio nella sua configurazione finale è pari a 478,10 mq, inferiore al limite massimo ammissibile pari al 20% della SA (6.146,40 mq)

Superfici drenanti

L'art. 1.5.1 del PUC vigente, Norme geologiche, prevede per interventi di superficie superiore a 200 mq il mantenimento di una superficie permeabile almeno pari al 25% della superficie del lotto.
Nella fattispecie il lotto di intervento, storicamente area industriale poi riconvertita alla fine degli anni '90, possiede una superficie drenante calcolata in 9.293,57 mq (si veda l'elaborato grafico espressamente dedicato). Nel calcolo si è tenuto conto di ogni superficie rientrante nel lotto di intervento complessivo destinata a verde (aiuole di ogni dimensione), pavimentata con green block o in cls drenante, escludendo aree pavimentate in asfalto, cemento e ovviamente coperte da edifici.

Per quanto riguarda invece il P.U.C. adottato dal Consiglio Comunale il 7 dicembre 2011 che, per gli Ambiti AR-PU, (art.14, comma 5, punto d), prevede un rapporto di permeabilità del 20% e altresì consente, ove sussistano oggettivi impedimenti al soddisfacimento del rapporto di permeabilità richiesto e fatto salvo il rispetto di un rapporto di permeabilità minimo del 10%, il ricorso a sistemi di ritenzione temporanea proporzionati al contenimento delle captazioni delle acque meteoriche per le superfici permeabili non corrisposte.

LOTTO TEORICO (mq)	
PROGETTO	15.197

SUPERFICIE PERMEABILE (mq) 20% DEL LOTTO VIRTUALE	
PROGETTO	3.039

SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA (mq) 10% DEL LOTTO VIRTUALE	
PROGETTO	1.520

La superficie permeabile che si può considerare, così come definita dell'art. 11 comma 29 delle norme generali del PUC 2011 (*"…la porzione della superficie fondiaria,…….lasciata a terreno naturale…."*), è pari a 1.918,32 mq (aree verdi) come meglio esplicitato nella tavola 14.

Quindi risulta necessario utilizzare un sistema per la ritenzione temporanea delle acque meteoriche da calcolare sulla base dell'art. 14 comma 5.1 che dispone i seguenti parametri: *"….La vasca di compensazione …….. dovrà essere dimensionata in ragione di un contenimento di 0,06 mc per ogni mq di superficie permeabile non corrisposta……."*.

Calcolo vasca di compensazione:

Totale superficie permeabile richiesta mq	3.039,00
Superficie permeabile a progetto mq	1.918,32
Superficie permeabile per cui bisogna prevedere vasca mq	1.120,68
Capacità della vasca (1.120,68 x 0,06 mc)	**67,24 mc**

Piano di Bacino del Polcevera

L’intervento ricade in zona FVU-MA nell’ambito del Piano di Bacino del Polcevera, disciplinata dall'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione. Il progetto risulta compatibile con le norme in oggetto in quanto l'area non è mappata alla tavola 19 come frana attiva o alla tavola come frana stabilizzata in cui sono esclusi gli interventi di nuova edificazione. Inoltre l'intervento rispetta il limite del 25% di suolo lasciato impermeabile con riferimento alla parte attualmente non ancora edificata o impermeabilizzata, analogamente a quanto già previsto dalle norme geologiche del PUC.

PTCP

Il PTCP classifica l'area come TU sotto l'aspetto insediativo, MO-B sotto l'aspetto geomorfologico e COLL-ISS sotto l'aspetto vegetazionale. L'intervento previsto è compatibile con le norme relative alle suddette classificazioni.

5 - Il progetto

Il progetto prevede un significativo ampliamento del negozio attuale che conserva la configurazione tipica del format aziendale che prevede un percorso espositivo interno articolato a partire dall'area espositiva del piano primo per poi estendersi, attraverso l'area mercato sottostante, e concludersi nell'area self service dove il cliente può prelevare gli articoli di maggior ingombro visionati in precedenza. Rispetto alla configurazione tipica è presente in più un ampio spazio di magazzino sito al piano interrato, non accessibile alla clientela e pertanto non rientrante nei conteggi della SNV. Come d'uso il negozio IKEA è dotato di un ampio parcheggio che supera la dotazione minima pertinenziale prescritta dalla norma vigente.
A tal proposito si allega una tabella comparativa con altri negozi IKEA:

	Genova	Corsico (MI)	Parma	Collegno (TO)	Rimini	Villesse (GO)	Baronissi (SA)	San Giuliano (MI)	Catania	Chieti	Brescia	Bologna	Roma Anagnina	Ancona	Bari
SA	**30.732**	**36.219**	**33.432**	**37.011**	**34.365**	**34.680**	**31.117**	**37.234**	**30.799**	**33.509**	**32.633**	**34.551**	**35.951**	**32.533**	**34.351**
Posti auto coperti	810	1.046	479	579	538	0	463	643	0	1.020	-	-	-	-	-
Posti auto esterni	247	652	971	979	1.298	1.341	1.106	1.246	1.935	333	-	-	-	-	-
Totale posti auto	**1.057**	**1.698**	**1.450**	**1.558**	**1.836**	**1.341**	**1.569**	**1.889**	**1.935**	**1.353**	**1.110**	**1.506**	**1.796**	**930**	**1.476**
Rapporto posti auto /SA	**3,44%**	**4,69%**	**4,34%**	**4,21%**	**5,34%**	**3,87%**	**5,04%**	**5,07%**	**6,28%**	**4,04%**	**3,40%**	**4,36%**	**5,00%**	**2,86%**	**4,30%**

Per ottenere questa ampia dotazione di parcheggi il progetto prevede la realizzazione all'interno del volume dell'attuale area self serve di un parking deck in struttura su 4 livelli (più parcheggio in copertura a cielo libero) direttamente collegato con l'esistente autorimessa interrata, che viene ulteriormente ampliata nel sottosuolo dell'area di nuova espansione dell'edificio.

Il fronte dell'edificio prospettante su Via Perini viene di fatto arretrato di circa 36 m. lasciando a vista la sagoma essenziale del parking deck, la rampa elicoidale è rivestita con pannelli di lamiera forata di colore blu che richiamano il linguaggio formale caratteristico del marchio aziendale.

Ingresso ed uscita carrabili sono confermati nelle posizioni attuali, rispettivamente su Via Perini e su Via Greto di Cornigliano, con alcune integrazioni conseguenti alla previsione di progetto di assolvere interamente le necessità di parcheggi pertinenziali mediante l'autorimessa in struttura (piano interrato e parking deck) e di cedere a standard pubblico l'attuale area di parcheggio a raso a piano terra.

L'attuale accesso veicolare da Via Perini risulta ampliato (per servire il nuovo doppio senso di circolazione della carreggiata parallela al fronte del negozio) e dotato di un'uscita diretta su Via Perini, con obbligo di svolta a destra verso la rotatoria di Corso Perrone. L'attuale uscita dal parcheggio a raso su Via Greto di Cornigliano risulta integralmente confermata. Il compartimento unico di autorimessa in struttura, costituito dal piano interrato e dal deck esterno, ha accessi e uscite oltre che dal parcheggio a raso (mediante rampa a doppio senso di circolazione) anche direttamente da Via Perini, in corrispondenza del retro del fabbricato, mediante ingresso alla rampa che conduce al piano interrato ed uscita da corsia direttamente collegata al piano terra dell'autorimessa. L'ingresso e l'uscita dei veicoli merci risultano confermati nella posizione attuale, ancora in fregio al retro dell'edificio; un'ulteriore viabilità di servizio per i veicoli merci, a senso unico in uscita verso Via Greto di Cornigliano è ricavata nel distacco, sul fronte Nord-Est, tra il nuovo edificio ed il limite di proprietà.. Gli accessi pedonali, seppur quasi inutilizzati dalla clientela che accede usualmente al negozio con propri mezzi di trasporto, affiancano le posizioni di accesso carrabile.

Il cliente utilizzatore del parking deck raggiungerà il negozio

utilizzando un blocco scala – ascensori interno ubicato sul fronte principale dell’edificio. E' prevista la normale dotazione di uscite di sicurezza alternative al percorso principale in conformità alla vigente normativa di prevenzione incendi.

Come già accennato i prospetti del parking deck, realizzato in struttura prefabbricata di c.a.p., saranno lasciati completamente aperti per garantire una facile ed abbondante ventilazione, determinante ai fini della classificazione antincendi; la rampa elicoidale sarà rivestita in pannelli di lamiera forata colore blu mentre il blocco scale-ascensori sarà rivestito con pannellature sandwich di colore blu.

Il negozio vedrà ampliato ogni suo reparto già esistente in maniera proporzionale all'ampliamento generale. Sarà confermata la tipologia costruttiva adottando elementi prefabbricati in c.a.p. e tamponamenti perimetrali con pannellature sandwich metalliche ancorate ai solai che saranno sostituite anche nelle parti esistenti per migliorare le caratteristiche termiche, il comportamento energetico dell'edificio ed uniformare colori e materiali senza soluzione di continuità. Saranno rinnovate anche le coibentazioni termiche e le impermeabilizzazioni di copertura, sempre nell'ottica di un miglioramento energetico e della naturale sostituzione di manufatti in opera ormai da oltre un decennio. Sulla copertura saranno confermati, seppur adeguati alle nuove esigenze e rinnovati, gli impianti termici e di condizionamento cui si affiancheranno gli impianti di produzione di energie alternative in conformità alle prescrizioni di legge.

Oltre alle demolizioni nella zona dell’attuale self service per allocare il parking deck, è prevista sul corpo esistente l’integrale revisione della distribuzione interna e dei flussi. Il self service verrà realizzato nella’area di ampliamento. La spina tecnica centrale, usualmente posta a confine tra self-service e zona espositiva sarà traslata in corrispondenza del giunto tra vecchio edificio e corpo di ampliamento, conservando le precedenti valenze ed accollandosi il peso di portare sia le dorsali tecniche sia le scale US a servizio della zona centrale del negozio. I prospetti, pur modificati, manterranno sostanzialmente il linguaggio architettonico del negozio esistente, semplice e funzionale, che richiama lo stile e la filosofia aziendale in ogni realizzazione ed in tutto il mondo.

L'ampliamento sarà limitato rispetto al confine portato dal nuovo lotto

di espansione sino ad un minimo di 5 m in modo da consentire la realizzazione di una viabilità di servizio che si frapporrà tra l'edificio ed il lotto AMT, ospitando nel contempo le dorsali delle reti impiantistiche consortili che dovranno essere trasferite dalla posizione attuale, interferente con il corpo di ampliamento, pur conservando ai consorziati un analogo servizio e la costante funzionalità nel corso dei lavori.

I pozzi n°4 e n° 7 (ILVA) saranno trasferiti in po sizione facilmente accessibile dalla viabilità pubblica, se pur all'interno della proprietà Ikea, idonea per caratteristiche idrogeologiche a svolgere la funzione prevista come già rappresentato sull'elaborato grafico di progetto n°GE XX 00 CV 2 010 A (Planimetria generale).

Tutte le aree marginali alla nuova sistemazione del parcheggio a raso saranno trattate a verde e piantumate impiegando essenze di alto fusto: tigli a filare in fregio a Via Greto di Cornigliano e Via Perini; essenze arbustive (pitosfori, oleandri, tamerici) arrederanno gli spazi di minor consistenza e gli intervalli lasciti liberi dai filari. In corrispondenza delle piante d'alto fusto sarà eseguita pacciamatura di lapillo vulcanico o di corteccia per mantenere la base della pianta libera dalle infestanti e conservarle un buon grado di umidità. Le restanti zone saranno sistemate a prato. Tutte le aree verdi saranno dotate di impianto di irrigazione automatica.

6 - I parametri principali del progetto

Si riassumono di seguito i principali parametri significativi sotto il profilo urbanistico ed edilizio

LOTTO DI INTERVENTO (mq) (consistenze catastali)	
LOTTO PROPR. IKEA	26.523
LOTTO ESPANSIONE	8.247

S.A. (mq)				
	INTERRATO	TERRA	PRIMO	TOTALE
STATO ATTUALE		10.253,80	7.104,83	17.358,63
PROGETTO MODIFICATO	5.440,42	15.384,56	9.907,01	30.731,99
INCREMENTO S.A.				13.373,36

S.N.V. (mq) NON ALIMENTARE				
	INTERRATO	TERRA	PRIMO	TOTALE
STATO ATTUALE				13.038
PROGETTO	516,81	12.708,57	6.529,21	19.754,59

S.N.V. (mq) ALIMENTARE			
	TERRA	PRIMO	TOTALE
STATO ATTUALE	30	/	30
PROGETTO	200	/	200

SUPERFICIE ACCESSORIA (mq)	
S.A. progetto 30.731,99 mq Art. 17 : max 20% S.A.	
MASSIMO CONSENTITO	6.146,40
DOTAZIONE PREVISTA	478,10

STANDARD URBANISTICI (mq)	
S.A. di espansione 13.373 mq Art. Norme Generali PUC adottato = 80% S.A. di espansione	
MINIMO RICHIESTO	10.698,40
DOTAZIONE PREVISTA	9.379,32 (247 p.a.)
STANDARD DA MONETIZZARE	1.319,08

PARCHEGGI PERTINENZIALI (mq)	
S.N.V. non alimentare 19.755 mq S.A. residua oltre S.N.V. (30.732-19.755) = 10.977 mq Art. 51 : 0,75 x S.N.V Art. 51 : 0,35 x S.A. residua Art. 51 : 0,03 posti auto x S.N.V.	
MINIMO RICHIESTO	14.816,25 mq + 3.841,95 mq = **18.658,20 mq** **593 posti auto**
DOTAZIONE PREVISTA TOTALE	16.531,14 + 7.755.74 = **24.286,88 mq** 596 + 214 = **810 posti auto**

RIPARTIZIONE DEI PARCHEGGI E CONSISTENZA PER PIANO		
PIANO INTERRATO	12.268,92 mq	356
PIANO TERRA DECK	1.653,84 mq	53
PIANO PRIMO DECK	2.591,03 mq	99
PIANO SECONDO DECK	2.591,03 mq	99
PIANO TERZO DECK	2.591,03 mq	99
PIANO COPERTURA DECK	2.591,03 mq	104

S.A. MASSIMA CONSENTITA	33.000,00 mq
S.A. PROGETTO MODIFICATO	30.731,99 mq
PARCHEGGI PERTINANZIALI RICHIESTI	18.658,20 mq
PARCHEGGIO IN STRUTTURA PROGETTO MODIFICATO	24.286,88 mq
DIFFERENZA TRA PERTINENZIALI RICHIESTI E PARCHEGGI A PROGETTO	5.628,68 mq
PARCHEGGIO INTERRATO (non computabile ai fini degli oneri)	12.268,92 mq