

PIANO ATTUATIVO in VARIANTE al P.G.T. nell'ambito del COMPARTO "AT - C.2.1. Ideal Clima - Ideal Standard". REALIZZAZIONE di un NUOVO DATA CENTER e della NUOVA SEDE AZIENDALE della ditta INTRED SpA nell'ambito del COMPARTO "AT - C.2.1. Ideal Clima - Ideal Standard" - U.M.I. 1 - nell'area occupata dalla EX IDEAL STANDARD in Via Milano e Via Villa Glori. Foglio 110 NCT – Mappali 336, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366 e 367 - derivanti dal 336.

RELAZIONE DESCRITTIVA.

PREMESSA.

L'ambito oggetto di richiesta di PA in VARIANTE al PGT parte da quanto prevede la VARIANTE n. IV che ha avuto il seguente ITER PROCEDIMENTALE:

- ADOZIONE con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 23/01/2023.
- APPROVAZIONE con Deliberazione n. 60 del 16/10/2023 di Consiglio Comunale unitamente alle controdeduzioni alle osservazioni presentate.
- Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) il 21/04/2024 dell'avviso di approvazione della IV Variante al PGT di Brescia, vigente da quella data.

Nella Variante IV vengono individuate due porzioni distinte:

- PS07 - SERVIZI CULTURALI DI VIA MILANO con Superficie dell'area perimetrata di mq. 15.000 e SLP attribuita di mq. 10.000.
- AT-C.2.1 IDEAL CLIMA - IDEAL STANDARD (ora IDEA Srl) con Superficie Territoriale di mq. 68.500, SLP Assegnata di mq. 20.550 e SLP COMPLESSIVA di mq. 20.550.

SLP poi ripartita in base alle proprietà:

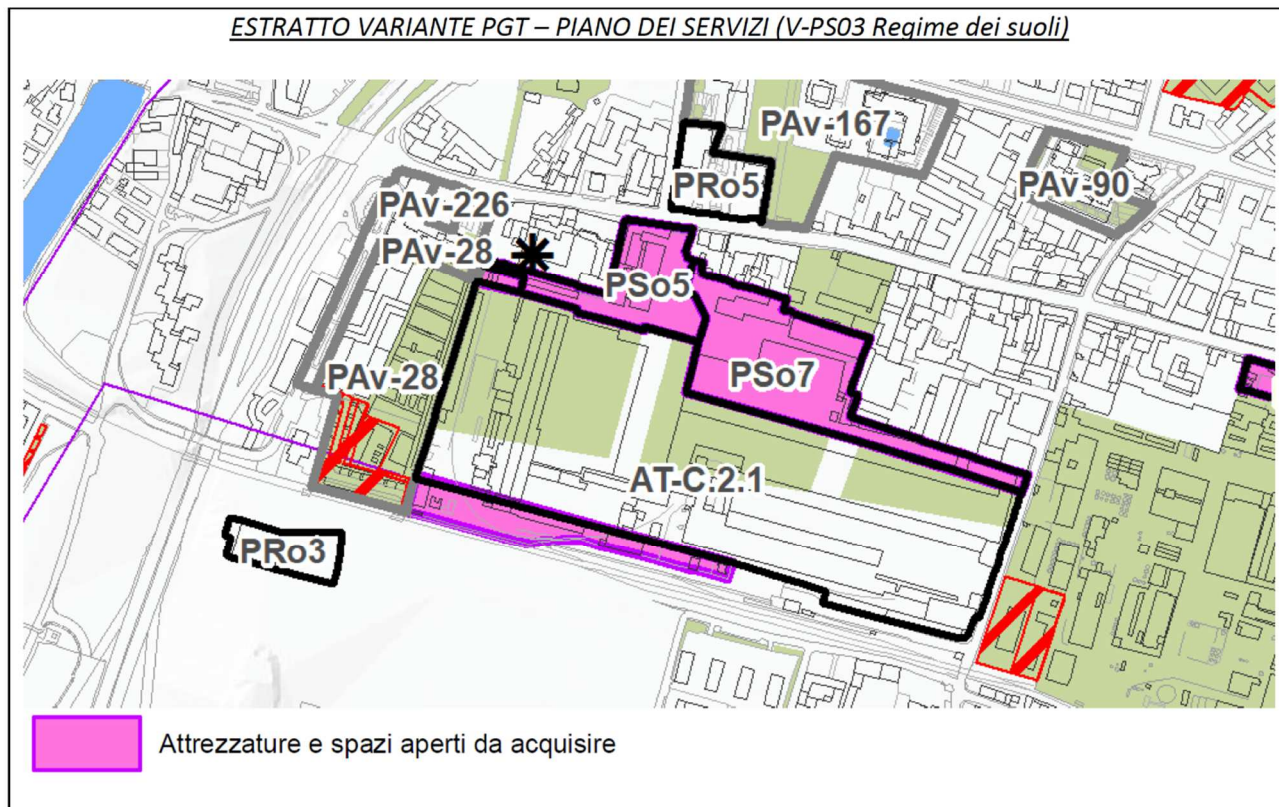
- Società IDEA Srl con SLP di mq. 10.473;
- Società IDEAL CLIMA con SLP di mq. 10.077.



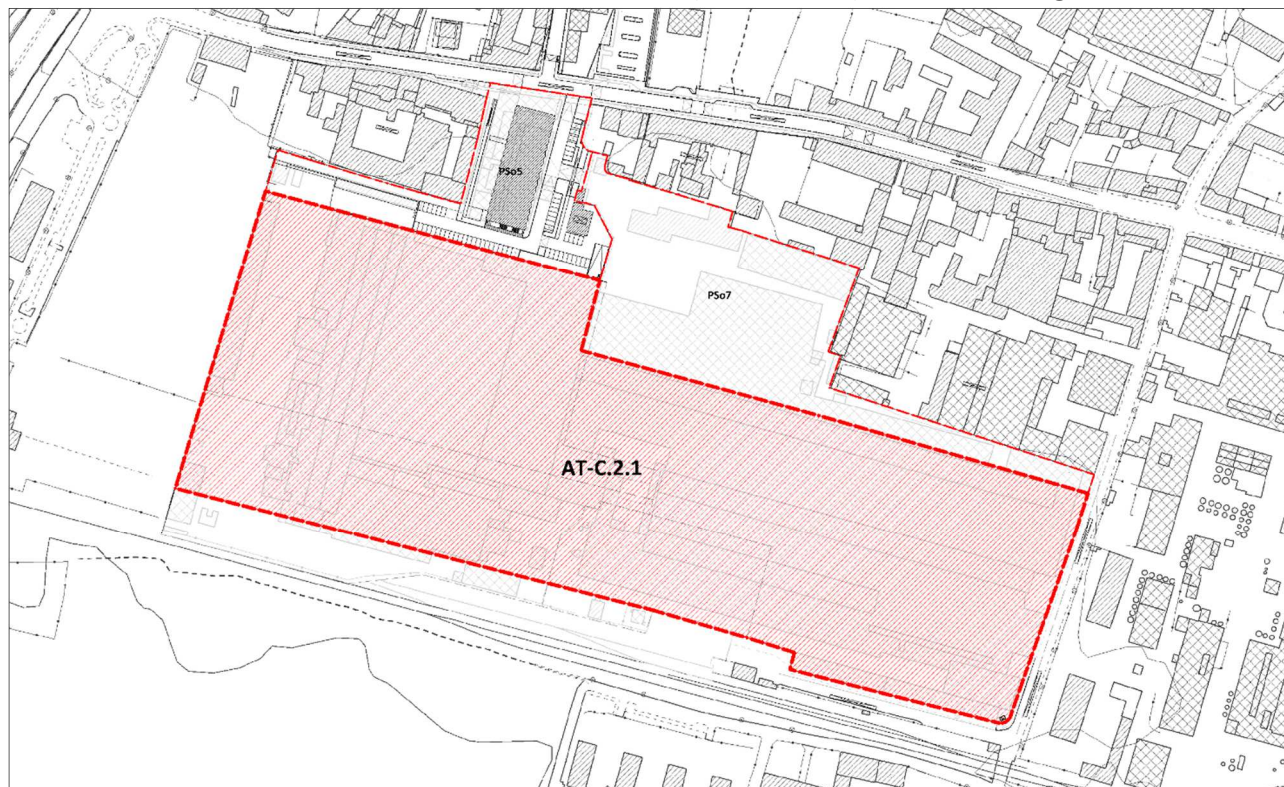
PROPOSTA PROGETTUALE.

La proposta progettuale in oggetto, **PA in VARIANTE al PGT**, interessa l'**ambito AT-C.2.1 IDEAL CLIMA - IDEAL STANDARD (ORA IDEA Srl)** per una **Superficie Territoriale complessiva di mq. 68.500** legata, inoltre, all'ambito di rigenerazione urbana dell'area medesima.

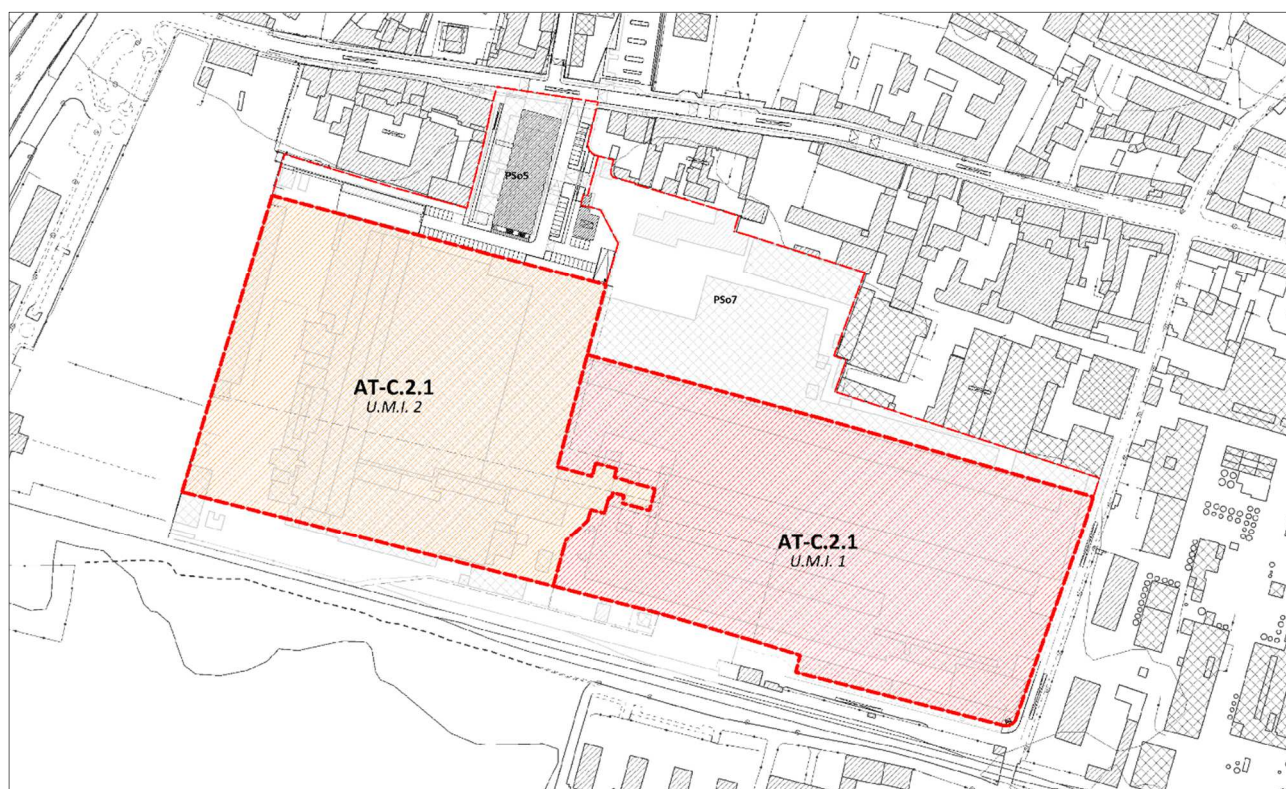
La ridefinizione dell'ambito AT-C.2.1 IDEAL CLIMA - IDEAL STANDARD (ORA IDEA Srl) parte dal presupposto di incontrare le esigenze di tutti gli attori in campo, dalle società private proponenti alle componenti Amministrative pubbliche.



Analisi **Ambito AT-C.2.1 IDEAL CLIMA - IDEAL STANDARD (ORA IDEA Srl)** come da **PGT vigente**.



Proposta **Ambito AT-C.2.1 IDEAL CLIMA - IDEAL STANDARD (ORA IDEA Srl)** di **Progetto** con divisione in 2 U.M.I.



La necessità di **operare in variante al PGT** è data dal fatto di **riorganizzare internamente l'ambito** - sia in fatto di ripermimetrazione delle aree edificabili e verdi, sia in fatto ridefinizione dei percorsi interni e di connessione con le aree circostanti - oltre che dalla **rimodulazione dell'ambito unico AT-C.2.1 in due U.M.I.** (Unità Minima di Intervento), distinte in funzione delle proprietà in cui è diviso l'interno ambito, U.M.I. 1 per la parte di proprietà EX IDEAL STANDARD (ORA IDEA Srl) e U.M.I. 2 per la parte di proprietà EX IDEAL CLIMA.

Per lo sviluppo dell'Ambito AT-C.2.1 IDEAL CLIMA - IDEAL STANDARD (ORA IDEA Srl) in due U.M.I. (Unità Minima di Intervento), distinte in funzione delle proprietà in cui è diviso l'interno ambito, U.M.I. 1 per la parte di proprietà EX IDEAL STANDARD (ORA IDEA Srl) e U.M.I. 2 per la parte di proprietà EX IDEAL CLIMA, verrà mantenuta inalterata la Superficie Territoriale complessiva in mq. 68.500 su cui verrà applicato l'indice di edificabilità attualmente previsto dal P.G.T. Vigente pari a mq./mq. 0,30.

Tali parametri verranno gestiti e sviluppati nelle sotto-UMI, tra loro autonome, come segue:

COMPARTO AT - C.2.1 - IDEAL CLIMA				U.M.I.2	
SUPERFICIE TERRITORIALE U.M.I.2 nel COMPARTO AT - C.2.1 in VARIANTE al P.G.T.				33 590,00	mq.
CAPACITA' EDIFICATORIA U.M.I.2	S.L.P.	mq./mq.	0,30	10 077,00	mq.
COMPARTO AT - C.2.1 - IDEAL STANDARD				U.M.I.1	
SUPERFICIE TERRITORIALE U.M.I.1 nel COMPARTO AT - C.2.1 in VARIANTE al P.G.T.				34 910,00	mq.
CAPACITA' EDIFICATORIA U.M.I.1	S.L.P.	mq./mq.	0,30	10 473,00	mq.
SUPERFICIE TERRITORIALE COMPLESSIVA COMPARTO AT - C.2.1 in VARIANTE al P.G.T.				68 500,00	mq.

La U.M.I. 1.A sarà di futura competenza della società proponente INTRED Spa che intende sviluppare l'area al fine di realizzare un Data Center e la propria nuova sede aziendale a carattere direzionale in modo da localizzare l'intero ambito societario in un luogo baricentrico nella città e per la città, riqualificando un'area ad oggi abbandonata con notevoli criticità per la città di Brescia medesima, non per nulla già inserita negli ambiti di rigenerazione urbana già deliberati.

COMPARTO AT - C.2.1 - IDEAL STANDARD				U.M.I.1	
SUPERFICIE TERRITORIALE U.M.I.1 nel COMPARTO AT - C.2.1 in VARIANTE al P.G.T.				34 910,00	mq.
CAPACITA' EDIFICATORIA U.M.I.1	S.L.P.	mq./mq.	0,30	10 473,00	mq.

La **U.M.I. 1** di futura competenza INTRED Spa avrà una **S.L.P.** di **mq. 10.473,00** calcolata sulla base superficie territoriale dell'intera U.M.I. 1 pari a mq. 34.910,00 con indice di edificabilità pari a mq./mq. 0,30.

Tali parametri consentono di assimilare l'intera U.M.I. 1 alla capacità edificatoria attualmente prevista dal P.G.T. Vigente con un indice di edificabilità pari a mq./mq. 0,30, non comportando variante al P.G.T. Vigente per tali parametri.

COMPARTO AT - C.2.1 - IDEAL CLIMA				U.M.I.2	
SUPERFICIE TERRITORIALE U.M.I.2 nel COMPARTO AT - C.2.1 in VARIANTE al P.G.T.				33 590,00	mq.
CAPACITA' EDIFICATORIA U.M.I.2	S.L.P.	mq./mq.	0,30	10 077,00	mq.

La **U.M.I. 2** di competenza IDEALCLIMA avrà una **S.L.P.** di **mq. 10.077,00** calcolata sulla base superficie territoriale dell'intera U.M.I. 2 pari a mq. 33.590,00 con indice di edificabilità pari a mq./mq. 0,30.

Tali parametri consentono di assimilare l'intera U.M.I. 2 alla capacità edificatoria attualmente prevista dal P.G.T. Vigente con un indice di edificabilità pari a mq./mq. 0,30, non comportando variante al P.G.T. Vigente per tali parametri.

I manufatti e/o edifici a servizio degli enti gestori dei sottoservizi cittadini che si renderanno necessari per l'attuazione sia dell'ambito sia degli edifici privati interni alle singole U.M.I. in progetto, come ad esempio cabine di trasformazione dell'energia elettrica, edifici accessori a servizio della rete di teleriscaldamento cittadino, ecc. verranno conteggiati e valutati in conformità al DGR 24/10/2018 - n. XI/695 - Punto 4 - Voce 31 per la definizione di "volume tecnico".

Ogni U.M.I. che compone l'intero comparto AT-C.2.1 IDEAL CLIMA - IDEAL STANDARD (ora IDEA Srl) potranno essere sviluppate in autonomia tra di esse nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse e concertate in sede di P.A. Variante al P.G.T. nel rispetto del generale disegno di organizzazione e sviluppo dell'ambito proposto.

Ogni U.M.I. (attuabile in autonomia sulla base del Masterplan generale di riqualificazione dell'Ambito) dovrà reperire e/o monetizzare i propri standard in funzione dei rispettivi Piani Attuativi proposti.

Al fine dell'attuazione della U.M.I. 1 interna al comparto AT-C.2.1 IDEAL CLIMA - IDEAL STANDARD (ora IDEA Srl) il cui proponente è la società INTRED SpA, vengono individuate sia delle aree interne sia esterne al comparto in cui localizzare opere e standard a servizio della collettività per cui si prevede quanto segue:

1. STANDARD REPERITI in PROGETTO: mq. 3.011,32

- Aree destinate a VERDE PUBBLICO come standard: mq. 1.244,39
- Aree destinate a PARCHEGGI PUBBLICI come standard: mq. 1.766,93

2. OPERE DI URBANIZZAZIONE che non costituiscono STANDARD: mq. 2.192,98

- Aree destinate a marciapiedi: mq. 386,17
- Aree per accessi e viabilità pubblica: mq. 287,46
- Aree per pista ciclopeditone: mq. 1.519,35

3. AREE destinate ad OPERE EXTRA COMPARTO: mq. 4.818,50

- Aree destinate a VERDE PUBBLICO come standard: mq. 768,03
- Aree destinate a PARCHEGGI PUBBLICI: mq. 348,82
- Aree per accessi e viabilità pubblica: mq. 2.686,30
- Aree per marciapiedi e pista ciclopeditone: mq. 1.015,35

A seguito di queste specifiche le opere possono essere sintetizzate nella loro interezza come segue:

OPERE DI URBANIZZAZIONE complessive: mq. 10.022,80

- Aree destinate a VERDE PUBBLICO: mq. 2.012,42
- Aree destinate a PARCHEGGI PUBBLICI: mq. 2.115,75
- Aree destinate a marciapiedi: mq. 1.401,52
- Aree per accessi e viabilità pubblica: mq. 2.973,76
- Aree per pista ciclopeditone: mq. 1.519,35

VERIFICA STANDARD MINIMI come da ALL. 1 e Artt. 46 e 61 N.T.A.					
A - PRODUZIONE BENI IMMATERIALI (DATA-CENTER) - Im.a / Im.b	S.L.P.	6 600,00	mq.		
B - DIREZIONALE (UFFICI) - T.c	S.L.P.	3 873,00	mq.		
S.L.P. COMPLESSIVA	S.L.P.	10 473,00	mq.		
STANDARD INDOTTO come da ALL. 1 e Art. 61 N.T.A.					
DATA-CENTER - Im.a / Im.b	mq.	6 600,00	80%	5 280,00	mq.
UFFICI - T.c	mq.	3 873,00	100%	3 873,00	mq.
STANDARD INDOTTO				9 153,00	mq.
STANDARD di QUALITA' come da ALL. 1 e Art. 46 N.T.A.					
DATA-CENTER - Im.a / Im.b	mq.	6 600,00	-	-	mq.
UFFICI - T.c	mq.	3 873,00	-	-	mq.
STANDARD di QUALITA'				-	mq.
RIEPILOGO PROPOSTA PROGETTUALE in VARIANTE al P.G.T.					
S.L.P. PRODUZIONE BENI IMMATERIALI (DATA-CENTER) - Im.a / Im.b		6 600,00			mq.
S.L.P. DIREZIONALE (UFFICI) - T.c		3 873,00			mq.
S.L.P. COMPLESSIVA in PROGETTO		10 473,00			mq.
STANDARD INDOTTO		9 153,00			mq.
STANDARD di QUALITA'		-			mq.
STANDARD COMPLESSIVI da REPERIRE in PROGETTO		9 153,00			mq.
STANDARD a VERDE		1 244,39			mq.
STANDARD a PARCHEGGI		1 766,93			mq.
STANDARD REPERITI in PROGETTO		3 011,32			mq.
STANDARD in PROGETTO da MONETIZZARE		6 141,68			mq.

Per quanto riguarda, invece, il comparto PSo7 - SERVIZI CULTURALI DI VIA MILANO, non verrà interessato dalla variante al P.G.T. Vigente in oggetto, mentre verso sud verrà perimetrata l'area necessaria alla realizzazione della nuova strada di collegamento (con relative aree di rispetto per aiuole e marciapiedi), come opera extra comparto, che consentirà di collegare con Via Villa Glori tutti i singoli "lotti" sia interni sia adiacenti all'Ambito AT-C.2.1; tale sede stradale, in cui trova posto anche un'area destinata a parcheggio, ha una superficie territoriale complessiva pari a circa mq. 3.218.

Brescia, 29/12/2025.

Arch. Paolo Terramocchia

(Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005)