

# COMUNE DI BRESCIA

Provincia di Brescia

## PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO IN AMBITI ESTRATTIVI DISMESSI A BUFFALORA - BRESCIA

Area AT.B.4 - Ambito Estrattivo ATE 24g - Via Buffalora n. 54  
Area PAV-SUAP - Ambito Estrattivo ATE 25g - Loc. Cascina Casella

---

## ITALMARK SRL

## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA AREA IN CESSIONE LOTTO ATEG 24 PROGETTO BRESCIA INFRASTRUTTURE

Committente:

**ITALMARK SRL**

Viale Sant'Eufemia 108 / f  
25135 - Brescia

Progettisti:

**Arch. Fausto Baresi**

**Ing. Riccardo Manfredi**

**Arch. Aldo Guillermo  
Arnaudo**

**b+ma** Associati S.r.l.

Viale Duca degli Abruzzi, 103

25124 - BRESCIA

Tel/Fax +39.030.398499 - [info@bmasrl.it](mailto:info@bmasrl.it)

Brescia, 22 novembre 2024



## INTRODUZIONE-ITER AUTORIZZATIVO

La Società ITALMARK Srl presenta nel 2022 richiesta di Piano Attuativo in Variante al PGT per l'Area di sua proprietà: Area AT.B.4 - Ambito Estrattivo ATE 24 situata in Via Buffalora n. 54, Brescia.

Il progetto coinvolge sia questo ambito, denominato LOTTO 1, sia un altro lotto acquistato dalla Soc. Italmark Srl, situato a sud, tra la tangenziale Sud e Via S. Benedetto, in Località Casella, denominato LOTTO 2.

- Considerato che il vigente PGT di Brescia classifica il LOTTO 1 come Ambito di Trasformazione AT-B.4 e il relativo Documento di Piano prevede la possibilità di realizzare, mediante Piano Attuativo, una superficie di 56.000 di SLP destinata ad attività manifatturiere, logistiche, trasporto e magazzinaggio (con la possibilità di introdurre attività direzionali ed attività di artigianato di servizio fino ad un massimo del 20% per ciascuna di tali destinazioni),
- Considerato inoltre che il dispositivo attuativo dello strumento urbanistico offre la possibilità di spostare la collocazione dell'intervento in altre aree con la finalità di preservare l'ambito naturalistico della cava e connetterlo al circuito del Parco delle Cave.
- Poiché il PGT vigente classifica invece il LOTTO 2 come area Suap, ovvero interessata da una cava in disuso e su cui è stato autorizzato e recepito dallo strumento urbanistico un progetto di per "**Localizzazione impianti produttivi per la lavorazione inerti e produzione MPS**" della ditta Gaburri S.p.a del 27/04/2010 successivo PDC PG n° 29001/2010 del 24/12/2012

Tutto ciò considerato la prima versione del progetto di insediamento del polo logistico prevedeva la realizzazione di soli 10.000 mq nel LOTTO 1, situati nella porzione di lotto a Nord-ovest, configurandosi come completamento del tessuto produttivo già esistente di proprietà Cembre Spa.

La costruzione del Centro Logistico vero e proprio, per i rimanenti 46.000 mq sarebbe sorto invece nel LOTTO 2, già compromesso dalla presenza di numerose cave (alcune asciutte) nonché di una discarica su lotto adiacente oltre il confine comunale, nel territorio di Rezzato. Il progetto prevedeva inoltre la cessione di una porzione di area a nord del Lotto 1, nonché della fascia lungo Via Buffalora per il completamento di un percorso ciclopedonale e la sistemazione ambientale delle zone limitrofe. Sul Lotto 2 invece è stata coinvolta un'ulteriore porzione di area in lato ovest da destinarsi a zona di mitigazione ambientale per attenuare l'inserimento dell'edificio produttivo.

Il progetto di Piano attuativo in variante è stato protocollato con P.G. n° 375672 del 02/12/2022.

Successivamente il Comune di Brescia ha richiesto, con le seguenti comunicazioni:

- a. Integrazione documentale per verifica di assoggettabilità alla Vas del 06/12/2022
- b. Comunicazione di conferenza servizi per verifica di assoggettabilità alla Vas del prot. n° 102559/2023 del 27/03/2023
- c. Disposizione di assoggettabilità alla Vas con comunicazione prot. n° 15789/2023 del 09/05/2023



Il materiale documentale richiesto per poter procedere alla Vas è stato inoltrato il 27/10/2023.

Durante il corso di dell'istruttoria sopra descritta e in accordo con gli Uffici del Comune di Brescia si è valutata l'opportunità di riaccorpere tutti i 56.000 mq di slp produttiva ad uso logistica sul solo LOTTO 2, mediante ridisegno dell'edificio già previsto in progetto, in modo tale da liberare completamente il LOTTO 1: ciò ha permesso l'inserimento, in sostituzione dell'edificio produttivo, di un impianto fotovoltaico necessario alla proprietà per soddisfare le esigenze di reperimento di risorse energetiche per le numerose strutture commerciali Italmark di Brescia, da collocare nella porzione nord-ovest, in continuità con il polo produttivo Cembre.

Per quanto riguarda il LOTTO 2 il progetto così revisionato ha recepito la scelta di ampliamento di slp per ulteriori 10.000 mq, mediante un ridisegno planimetrico soprattutto della porzione sud del fabbricato

## PROGETTO DI RECUPERO AMBIENTALE DELLA CAVA (Area AT.B.4 denominato LOTTO 1)

Il recupero ambientale dell'area denominata LOTTO 1 interessa una superficie pari a 234.030 mq (come definito dalla relativa scheda PGT) ed è relativo a due ambiti distinti tra proprietà privata e proprietà prevista in cessione al Comune di Brescia per la realizzazione di un collegamento ciclo-pedonale e delle aree verdi limitrofe.

Il recupero ambientale relativo all'ambito di proprietà pubblica, suddivisa in area A (mq 24594) e Area C (mq 298) per un totale di mq 24.892, prevede:

- la riqualificazione di Via Buffalora.  
Tale riqualificazione prevede una rivisitazione della sezione stradale per una misura trasversale pari a 14,50 m così costituita:
  - allargamento della carreggiata stradale, per una larghezza totale pari a 6,50 m;
  - realizzazione di un'aiuola, per una larghezza totale pari a 4,00 m, munita di alberi intervallati da lampioni pubblici aventi corpi illuminanti con ottica stradale e ciclopeditonale.
  - realizzazione di un percorso ciclopeditonale con pavimentazione in asfaltato, per una larghezza totale pari a 4,00 m.Il percorso suddetto si allaccia al percorso ciclopeditonale posto a ovest, già di proprietà pubblica e a quello in progetto posto a nord.  
Le alberature saranno del tipo autoctono e collocate ad una distanza tale da realizzare un viale alberato sia nei confronti della sede stradale carrabile sia di quella ciclopeditonale;
- la realizzazione di un percorso ciclopeditonale posto al confine nord collegante la Via Buffalora alla Via Serenissima.  
La pavimentazione del suddetto percorso sarà realizzata in ghiaietto al fine di determinare un inserimento ambientale più naturale dello stesso.  
Il nuovo percorso è anticipato da un piazzale, anch'esso pavimentato in ghiaietto, utilizzabile per eventi e manifestazioni; il piazzale e il percorso sono delimitati a nord da una fascia boscata realizzata con alberature autoctone ad alto fusto e sono illuminati con lampioni aventi corpi illuminanti con ottica pedonale.



- la realizzazione di tre belvedere posizionati strategicamente a sud-est, a nord-est e a nord-ovest del perimetro dell'area AT.B.4.  
Tali manufatti hanno finalità di birdwatching, sono realizzati con struttura e graticciati lignei di larice.



Planimetria dell'intervento con indicazione aree in cessione

Brescia, 22 novembre 2024

IL TECNICO

