

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 PARCHEGGIO BUFFALORA DA ACQUISTARE

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

Brescia, 22 novembre 2024

Sommario

INTRODUZIONE	3
DATI URBANISTICI	4
DATI URBANISTICI PGT - AZIONI DI PAINO	5
DATI URBANISTICI PGT - PAINO DEI SERVIZI	8
CALCOLO DEL VALORE DELL'AREA	10

INTRODUZIONE

La Società ITALMARK Srl presenta 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 PGT classifica la zona come Ambito di Trasformazione AT-B.4 nel Documento di Piano al fine di permettere l'insediamento del Centro Logistico in quanto ritenuto strategico per il comparto alimentare Italmark, importante realtà imprenditoriale di città e provincia, oltre che confermare la previsione urbanistica del PGT 2012.

Ciò nonostante il dispositivo attuativo dello strumento urbanistico offre la possibilità di spostare la collocazione dell'intervento in altre aree già urbanizzate favorendo con incentivi economici tale scelta. Tale opportunità è stata inserita dagli estensori del PGT con la finalità di preservare l'ambito naturalistico della cava e connetterlo al circuito del Parco delle Cave che anno dopo anno sta formando una grande area naturalistica attrezzata.

L'obiettivo del presente Piano Attuativo é realizzare quanto previsto nel vigente Piano del Governo del Territorio, spostando il Centro Logistico di 56.000 mq in un altro lotto acquistato dalla Soc. Italmark Srl, situato a sud, tra la tangenziale Sud e Via S. Benedetto, in Località Casella - Lotto 1

Il progetto prevede la costruzione di un nuovo edificio con destinazione logistica di 56.000 mq a servizio della rete dei Supermercati Italmark presenti sul territorio.

Questa relazione é relativa alla valutazione economica del costo dell'area dove verrà



realizzato il PARCHEGGIO BUFFALORA e le AREE VERDI DI CONTORNO.

Vista aerea - Google maps

DATI URBANISTICI

L'area oggetto della costruzione di un Parcheggio Pubblico si trova in angolo tra Via Serenissima e Via Buffalora, Brescia.

Attualmente l'area é di proprietà privata ed é a uso giardino.

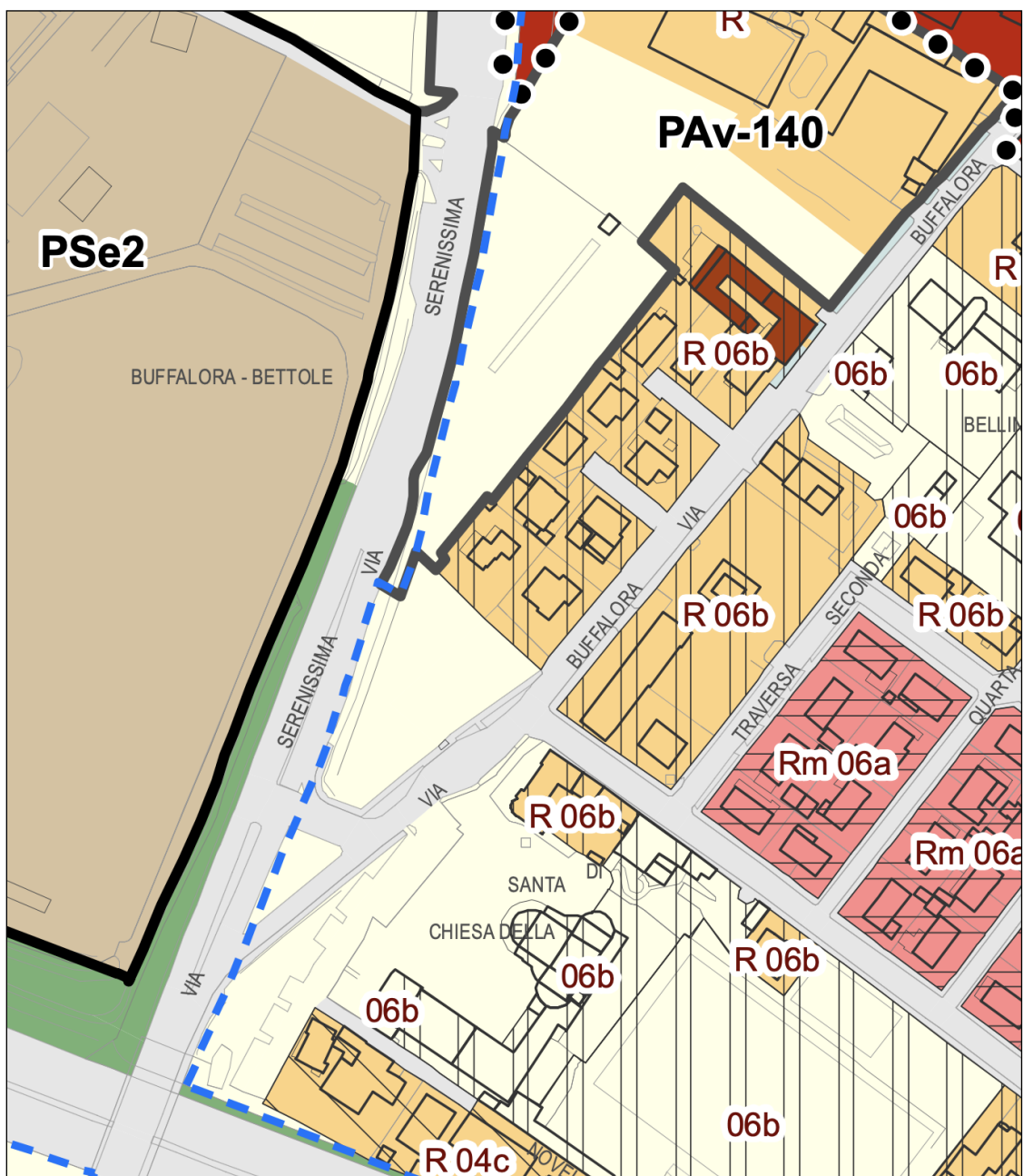


L'area oggetto dell'intervento é di circa 2.700 mq.





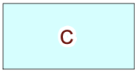


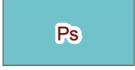
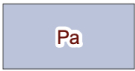


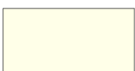
Vista aerea con individuazione dell'area - Google maps

DATI URBANISTICI PGT - AZIONI DI PAINO

Il piano delle Regole del PGT del Comune di Brescia, alla Tav. V-PR02 - Q6 delle Azioni di Piano definisce l'Area in oggetto come: Attrezzature e spazi aperti ad uso e interesse pubblico (NTA Art. 55)



Stralcio PGT Tav. V-PR02 - Q6 delle Azioni di Piano

	Tessuto a prevalente destinazione residenziale (NTA art.81)	Città di recente formazione
	Tessuto a prevalente destinazione residenziale - villaggi Marcolini (NTA art.81)	
	Tessuto a prevalente destinazione residenziale in ambito di elevato valore paesistico e ambientale (NTA art.81)	
	Aree residenziali con rilevante presenza di commercio (NTA art.81)	
	Tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva (NTA art.81)	
	Tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale (NTA art.81)	
	Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale (NTA art.81)	
	Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale con limitazioni per le attività insalubri (NTA art.81)	
	Grandi poli produttivi (NTA art.81)	
	Ambiti produttivi in tessuti residenziali consolidati (NTA art.81)	
	Aree per attività florovivaistiche (NTA art.81)	
	Attrezzature e spazi aperti ad uso e di interesse pubblico (NTA art.55)	

Stralcio PGT Tav. V-PR02 - Q6 delle Azioni di Piano

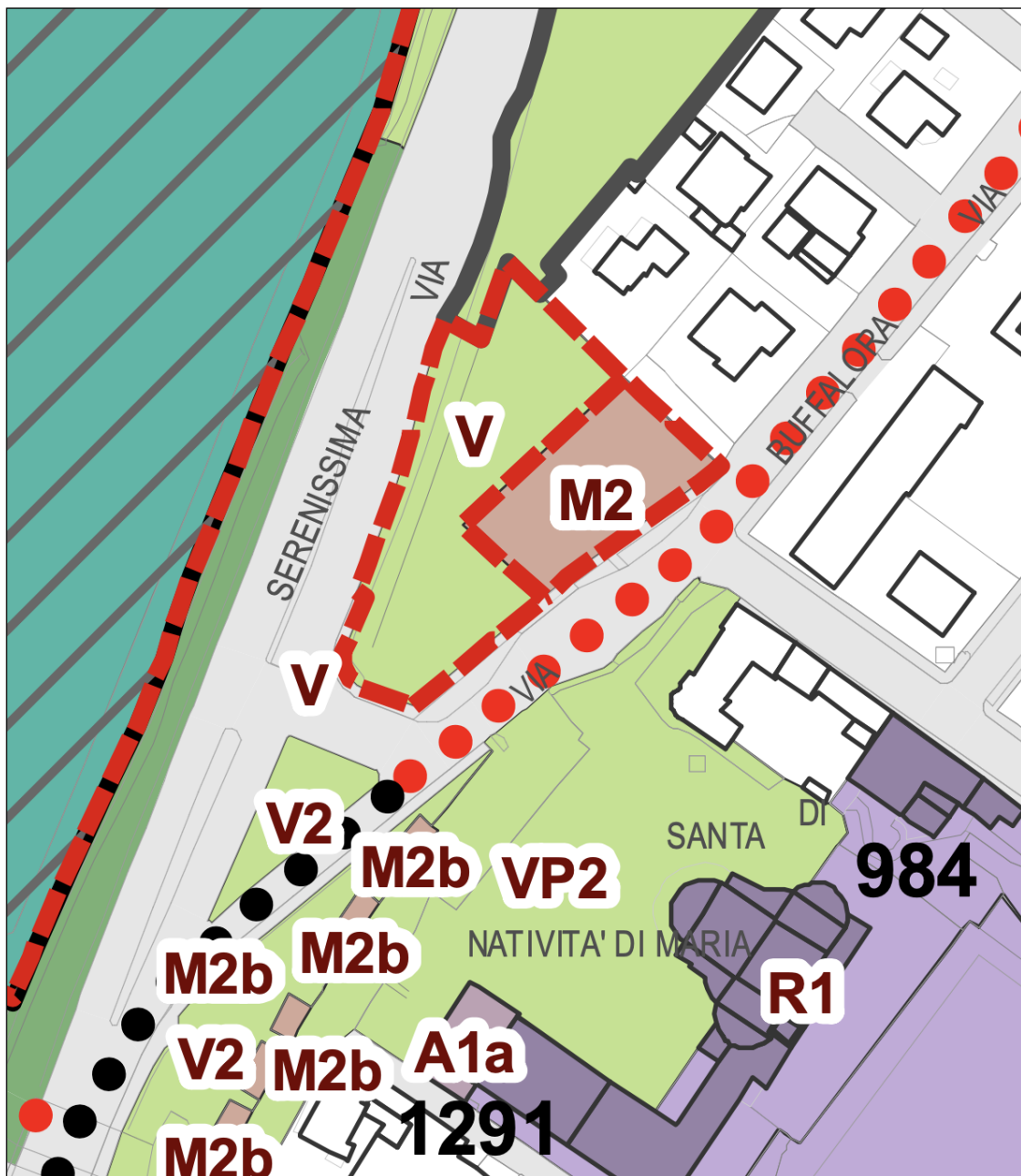
DATI URBANISTICI PGT - PAINO DEI SERVIZI

Il piano delle Regole del PGT del Comune di Brescia, alla Tav. V-PS02 - Q6 delle


Disciplina delle Aree di Servizio definisce l'Area in oggetto come:

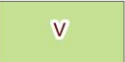
M2 - Aree a Parcheggio

V - Verde



Stralcio PGT Tav. V-PS02 - Q6 delle Disciplina delle Aree di Servizio

	Servizi per la mobilità	M1 trasporto pubblico	M1a stazioni metrobus
		M2 aree a parcheggio	M1b deposito mezzi di trasporto pubblico
		M3 parcheggi in struttura	M2a parcheggi a raso
			M2b parcheggi su strada in sede propria
		M4 percorsi ciclopeditoni	M3a struttura interrata
		M5 infrastrutture stradali	M3b struttura fuori terra
		M6 distributori	
		M7 area sosta attrezzata	
		M8 centri intermodali merci	
		M9 elisuperficie/eliporto	

	Spazi aperti	V1 parchi e giardini	V1a parchi per lo sport ed eventi
		V2 verde urbano di arredo	
		V3 orti urbani	
		V4 parchi agricoli e fluviali	
		V5 verde di mitigazione	
		VP piazze	VP1 piazze monumentali
			VP2 piazze
			VP3 aree per spettacoli viaggiatori

Stralcio PGT Tav. V-PS02 - Q6 delle Disciplina delle Aree di Servizio - Legenda

CALCOLO DEL VALORE DELL'AREA

L'area oggetto di acquisto ha una superficie di circa 2.530 mq.

Per l'acquisto dell'Area é previsto un Accordo bonario con l'attuale proprietario.

Il VAM Valore Agricolo Medio 2024 é di €/mq 8,66 - seminativo irriguo Regione Agraria 10.

Per l'acquisizione con accordo bonario normalmente si considera il doppio del VAM, quindi €/mq 17,32, di conseguenza $2.530 \times 17,32 = 43.819,60$ Euro

Non andrebbe prevista indennità per il fittavolo in quanto l'area risulta incolta.

Tuttavia considerando un fittavolo l'indennizzo per quest'ultimo é pari a ulteriore VAM di €/mq 8,66, di conseguenza $2.530 \times 8,66 = 21.909,80$ Euro

Considerando la superficie catastale di 2530 mq, ne risulta un indennizzo di circa 65.729,40 Euro (€ 43.819,60 + € 21.909,80)

La valutazione risulta: 66.000,00 Euro

Brescia, 22 novembre 2024

IL TECNICO

