

# 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@bmarsrl.it](mailto:info@bmarsrl.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 è 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 è relativa alla valutazione economica del costo dell'area dove verrà



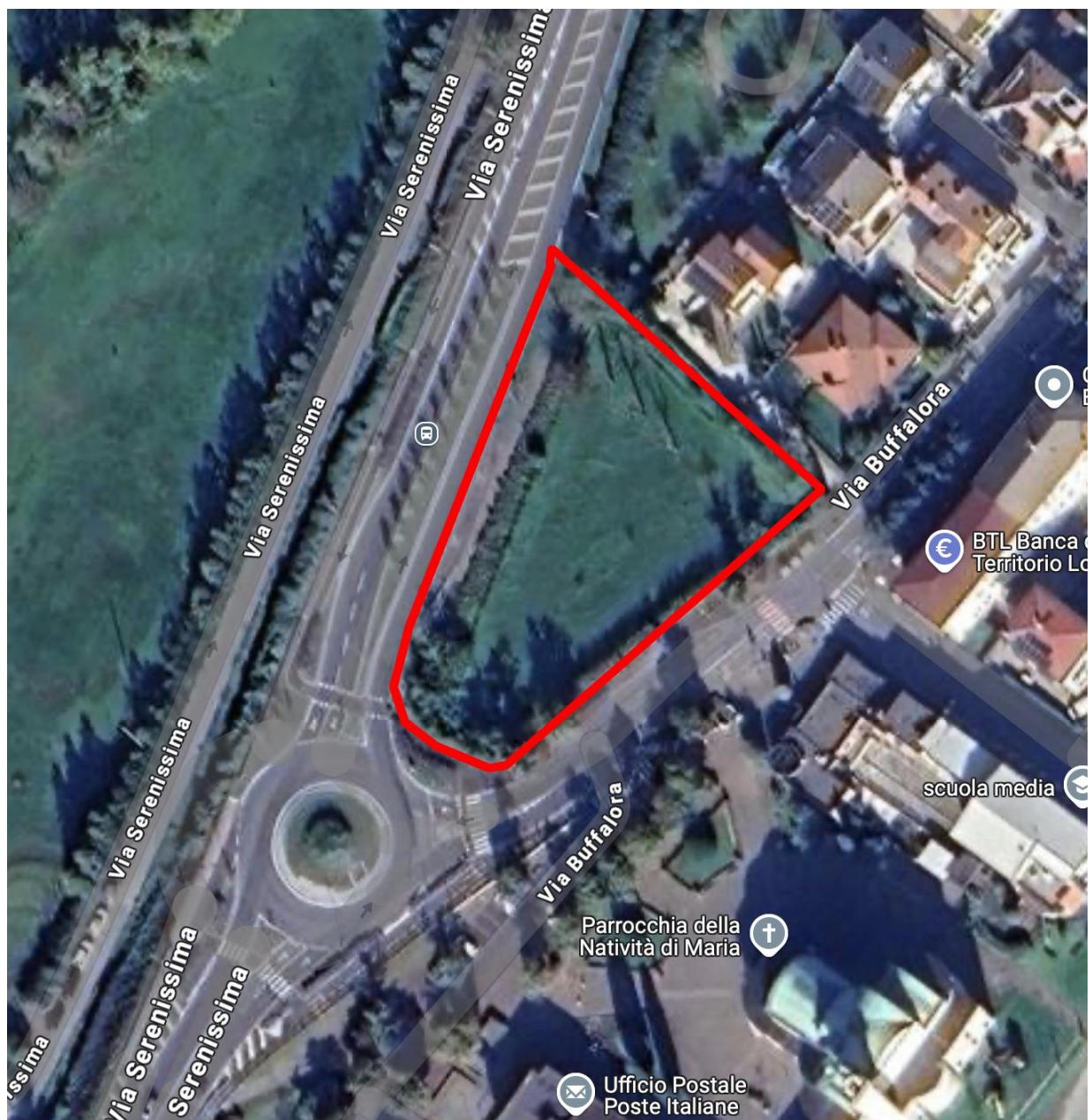
realizzato il PARCHEGGIO BUFFALORA e le AREE VERDI DI CONTORNO.

*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 è di proprietà privata ed è a uso giardino.



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

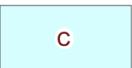
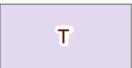
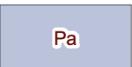
Vista aerea con individuazione dell'area - Google maps

## 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)
	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)

Città di recente formazione

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

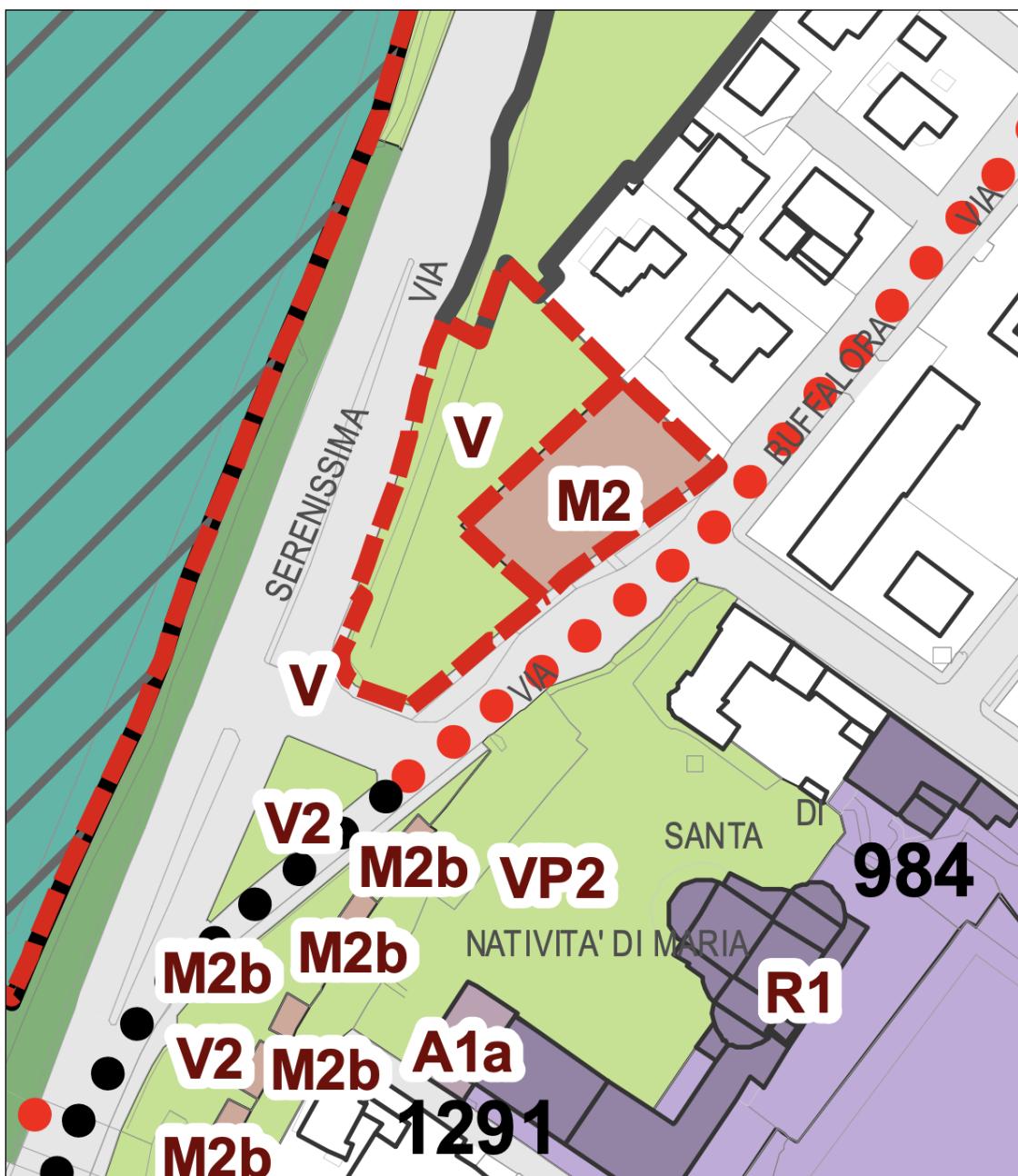
## DATI URBANISTICI PGT - PAINO DEI SERVIZI

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

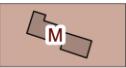
Disciplina delle Aree di Servizio definisce l'Area in oggetto come:

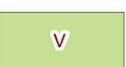
M2 - Aree a Parcheggio

V - Verde



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

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

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

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 è previsto un Accordo bonario con l'attuale proprietario.

Il VAM Valore Agricolo Medio 2024 è 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 è pari 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

