

# 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 PAESAGGISTICA CON PIANO PAESISTICO DI CONTESTO - REV 02

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, maggio 2025

## Sommario

INTRODUZIONE	3
DOCUMENTAZIONE CATASTALE	5
LOTTO 1 - Area AT.B.4	7
1- CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E STATO ATTUALE	7
1 - a INQUADRAMENTO TERRITORIALE: ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA E PAESAGGISTICA COMUNALE E SOVRACOMUNALE	7
1 - b: ELEMENTI MORFOLOGICI STRUTTURALI	14
1 - c: ELEMENTI TIPOLOGICI LINGUISTICI E DEI VALORI DI IMMAGINE	16
1 - d: ELEMENTI VEDUTISTICI-SIMBOLICI	18
1 - e: GRADO DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA	18
2- L'INTERVENTO E IL SUO INSERIMENTO NEL CONTESTO	19
2 - a: INCIDENZA MORFOLOGICA	26
2 - b: INCIDENZA TIPOLOGICA: CAVA, PERCORSI, FOTOVOLTAICO	27
2 - c: INCIDENZA LINGUISTICA: STILE, MATERIALI, COLORI	27
2 - d: INCIDENZA VEDUTISTICA E SIMBOLICA	28
2 - e: DETERMINAZIONE DEL GRADO DI INCIDENZA DEL PROGETTO	28
3- OPERE DI MITIGAZIONE	29
LOTTO 2 - Area Pav -SUAP Località Cascina Casella e Aree limitrofe	30
1- CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E STATO ATTUALE	30
1 - a INQUADRAMENTO TERRITORIALE: ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA E PAESAGGISTICA COMUNALE E SOVRACOMUNALE	30
1 - b: ELEMENTI MORFOLOGICI STRUTTURALI	33
1 - c: ELEMENTI TIPOLOGICI LINGUISTICI E DEI VALORI DI IMMAGINE	34
1 - d: ELEMENTI VEDUTISTICI-SIMBOLICI	38
1 - e: GRADO DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA	38
2- L'INTERVENTO E IL SUO INSERIMENTO NEL CONTESTO	39
2 - a: INCIDENZA MORFOLOGICA	40
2 - b: INCIDENZA TIPOLOGICA	42
2 - c: INCIDENZA LINGUISTICA: STILE, MATERIALI, COLORI	43
2 - d: INCIDENZA VEDUTISTICA E SIMBOLICA	44
2 - e: DETERMINAZIONE DEL GRADO DI INCIDENZA DEL PROGETTO	44
3- OPERE DI MITIGAZIONE	45

## INTRODUZIONE

Come già illustrato nella Relazione Tecnica allegata alla presente istanza, il progetto coinvolge due lotti di proprietà della richiedente Società ITALMARK:

LOTTO 1: Area AT.B.4 - VIA BUFFALORA - ITALGROS e coincidente con l'Ambito Estrattivo ATEg 24, situata in Via Buffalora n. 54, Brescia.

LOTTO 2: Area PAV-SUAP, coincidente con l'Ambito Estrattivo ATEg 25, situata in località Cascina Casella e alcuni lotti limitrofi

La proposta del presente Piano Attuativo riguarda l'Ambito di Trasformazione AT-B.4 (così individuato dal vigente PGT), per il quale il Documento di Piano ammette la realizzazione una superficie di 56.000 mq 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 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, l'obiettivo è spostare quanto previsto nel vigente Piano del Governo del Territorio dal lotto 1 al lotto 2, situato a sud, tra la tangenziale Sud e Via S. Benedetto, in Località Cascina Casella, realizzando qui il polo logistico per la ditta richiedente Italmark Srl, importante realtà imprenditoriale di città e provincia operante nel settore alimentare, in quanto ritenuto strategico per la stessa attività.

Per quanto riguarda il nuovo progetto su lotto 1, limitatamente alla porzione nord-ovest adiacente all'area produttiva della Soc. Cembre Spa, si propone di realizzare un impianto fotovoltaico necessario alla proprietà per soddisfare le esigenze di reperimento di risorse energetiche per le numerose strutture commerciali Italmark di Brescia, operando sulla rimanente superficie territoriale un recupero ambientale della cava esistente come meglio descritto nelle tavole di progetto allegate all'istanza.

Pertanto la presente relazione paesaggistica si svilupperà distintamente per i due lotti coinvolti nel progetto di Piano Attuativo, così come individuati negli stralci cartografici a seguire, e conterrà per entrambi la descrizione del contesto valida come "Piano paesistico di contesto". Per il progetto del verde si rimanda agli elaborati redatti dallo *Studio Zea-Architetture & Paesaggi* del Dott. Bara Gianpietro, mentre per il progetto esecutivo su lotto 1 At-b.4 si rimanda agli elaborati redatti da *Brescia Infrastrutture Srl*.





*Ortofoto con le due aree oggetto del Piano Attuativo:*

- LOTTO 1 - Area AT.B.4 - Ambito Estrattivo ATE 24 - Via Buffalora n. 54
- LOTTO 2 - Area PAV-SUAP - Ambito Estrattivo ATE 25 - Loc. Cascina Casella e Aree limitrofe



## DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Sono qui rappresentati gli estremi catastali dei due lotti di intervento:

### LOTTO 1

Area AT.B.4 - Ambito Estrattivo ATE 24 - Via Buffalora n. 54

Catastralmente individuato come segue:

Foglio 242

Mappali di proprietà Italmark Spa e Italmark Srl: 232 - 233 - 246 - 302 - 303 - 324 - 325 - 326 - 327 - 165 (esterna area AT B.4 con possibilità di cessione)

Mappali di proprietà Comune di Brescia: 235 - 238 - 240 - 242 - 244 - 247 - 248

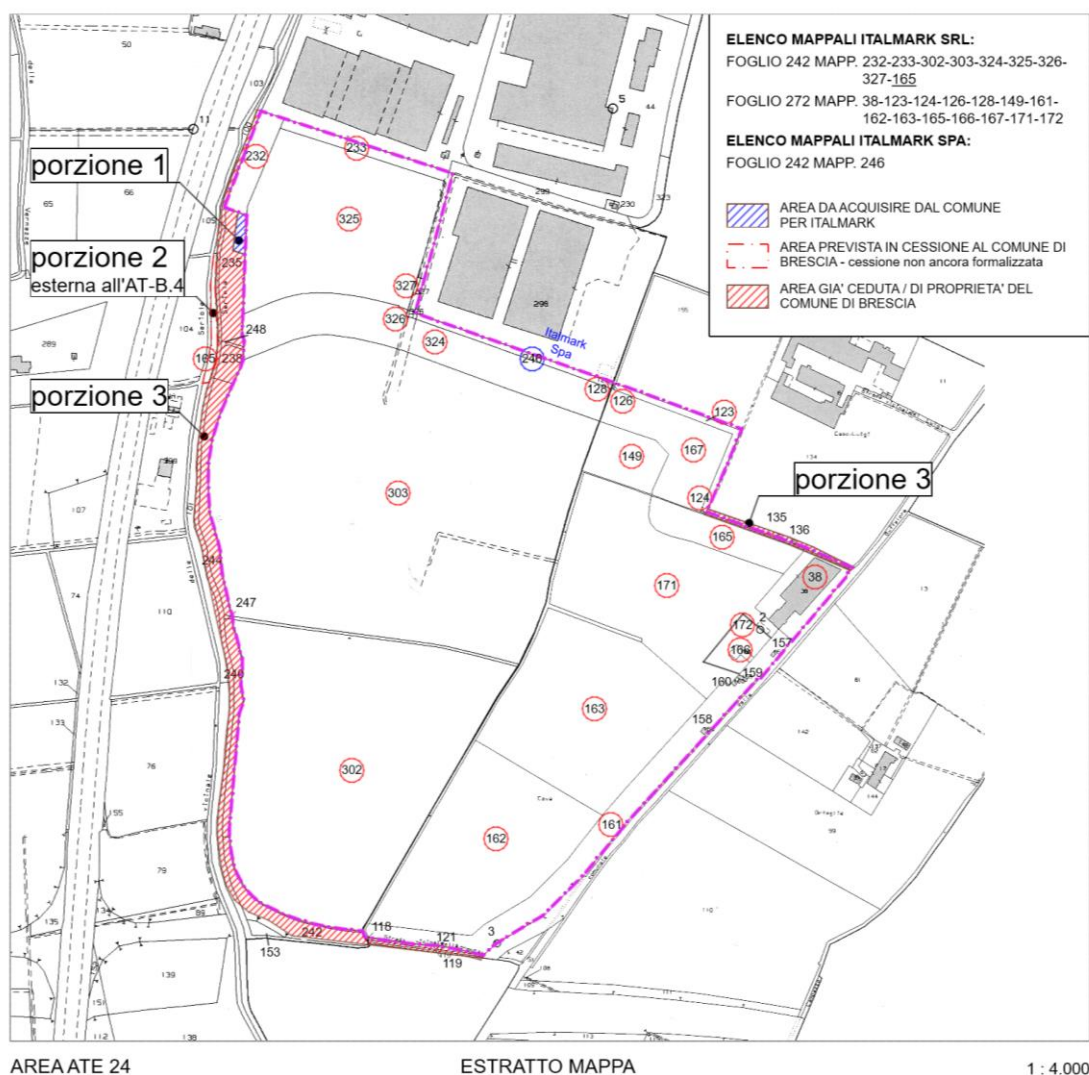
Foglio 272

Mappali di proprietà Italmark Spa: 38 - 123 - 124 - 126 - 128 - 149 - 161 - 162 - 163 - 165 - 166 - 167 - 171 - 172

Mappali di proprietà Comune di Brescia: 118 - 119 - 121

**SUPERFICIE CATASTALE TOTALE: 230.507 mq**

**SUPERFICIE REALE: 231.612 mq**



## LOTTO 2

Area PAV-SUAP - Ambito Estrattivo ATE 25 - Loc. Cascina Casella e lotti limitrofi.

Catastralmente individuato come segue:

Foglio 275

Mappali: 136 - 189 - 190

Per una superficie catastale di 96.620 mq

Foglio 275

Mappali: 164

Per una superficie catastale di 15.450 mq

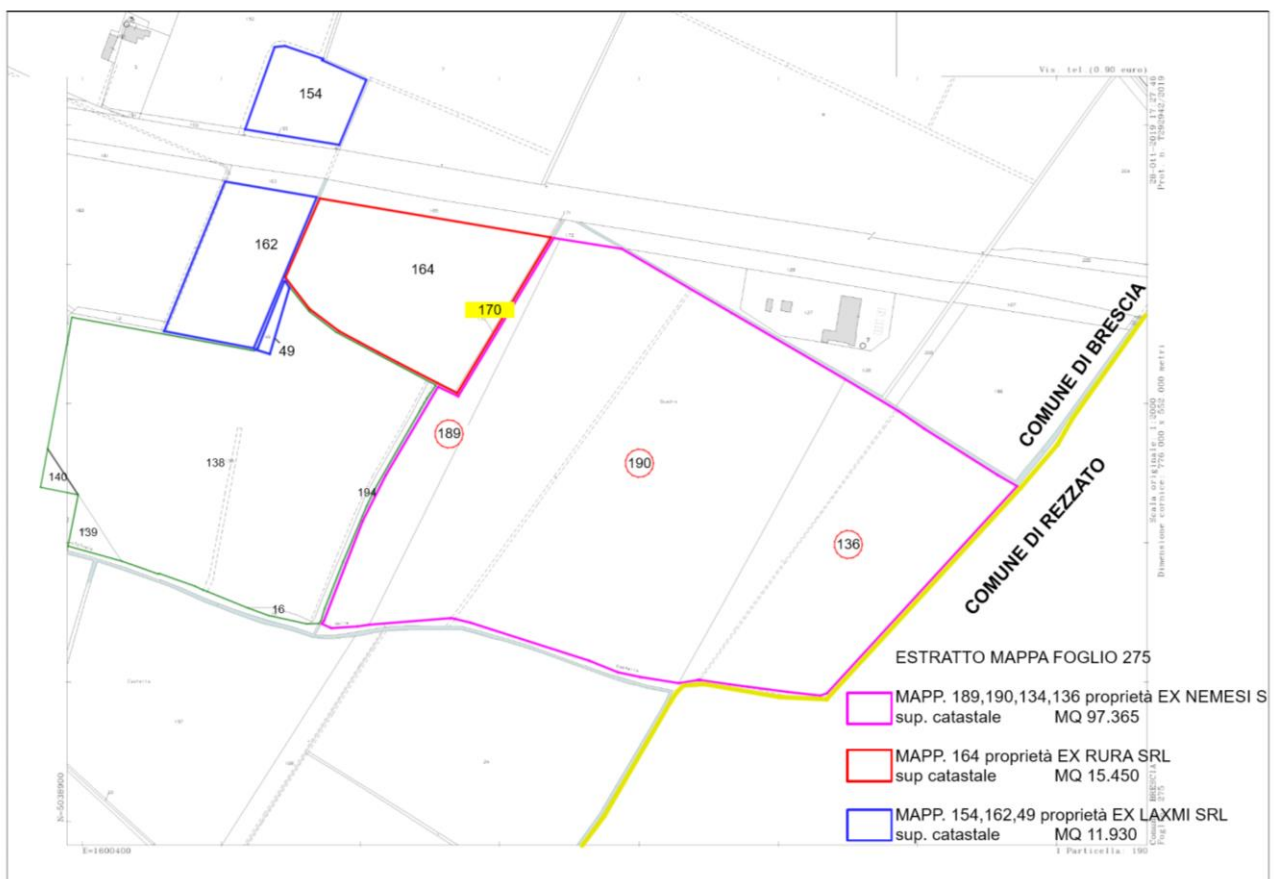
Foglio 275

Mappali: 154 - 162 - 49

Per una superficie catastale di 11.930 mq

**SUPERFICIE CATASTALE TOTALE: 124.000 mq**

**SUPERFICIE REALE: 123.120 mq**



AREA PAV-SUAP

ESTRATTO MAPPA

1 : 4.000



## LOTTO 1 - Area AT.B.4

### 1- CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E STATO ATTUALE

#### 1 – a INQUADRAMENTO TERRITORIALE: ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA E PAESAGGISTICA COMUNALE E SOVRACOMUNALE

L'area oggetto di intervento è interessata dalla ex cava/bitumificio Gaburri, già attualmente coinvolta in lavori di recupero ambientale: confina a ovest con la strada a medio-alto scorrimento di Via Serenissima e l'adiacente Roggia Vescovada, a sud con la Tangenziale SS45 Bis, a est con Via Buffalora, che di fatto la separa da una vasta zona agricola di cintura che vede la presenza di alcune cascine per la conduzione dei campi.

Sul lato nord-ovest l'area della cava si protende in un'appendice verde all'angolo del comparto produttivo della Ditta Cembre, occupando una zona a morfologia prevalentemente pianeggiante.

Su lato nord-est confina con l'ambito agricolo della Cascina indicata come "Fienil Luigi" e attualmente dismessa.

Lungo tutto il confine nord l'area produttiva è definita da cinte in muretto di cls sormontato da pannelli metallici semitrasparenti, mentre la porzione afferente Cascina Fienil Luigi, essendo ad una quota superiore, è definita da un muro di contenimento in ca.





Nelle viste aeree sopra riportate sono ancora visibili, lungo Via Buffalora, i fabbricati connessi all'attività estrattiva utilizzati come sede amministrativa, residenza custode, depositi/magazzini, officine e cabine elettriche (vedere tavola 14). Tali manufatti risultano oggi già demoliti (Scia prot. n° 123440 del 13/04/2023, prot. n° 177945 del 30/05/2023, prot. n° 343254 del 06/11/2023 propedeutiche alla realizzazione del presente Piano Attuativo in variante al PGT), ad eccezione di alcune cabine elettriche e/o metano che non sono ancora state smantellate.

Si precisa che sul lato ovest, lungo Via Serenissima, è già stata recentemente completata una pista ciclopeditone di collegamento tra il quartiere di Buffalora e la nuova stazione metropolitana "Sant'Eufemia-Buffalora": il tratto iniziale si trova all'interno di una fascia a verde variamente piantumata, per poi collegarsi a Via Serenissima nella porzione antistante l'area produttiva. Tale fascia territoriale risulta già ceduta al Comune di Brescia.

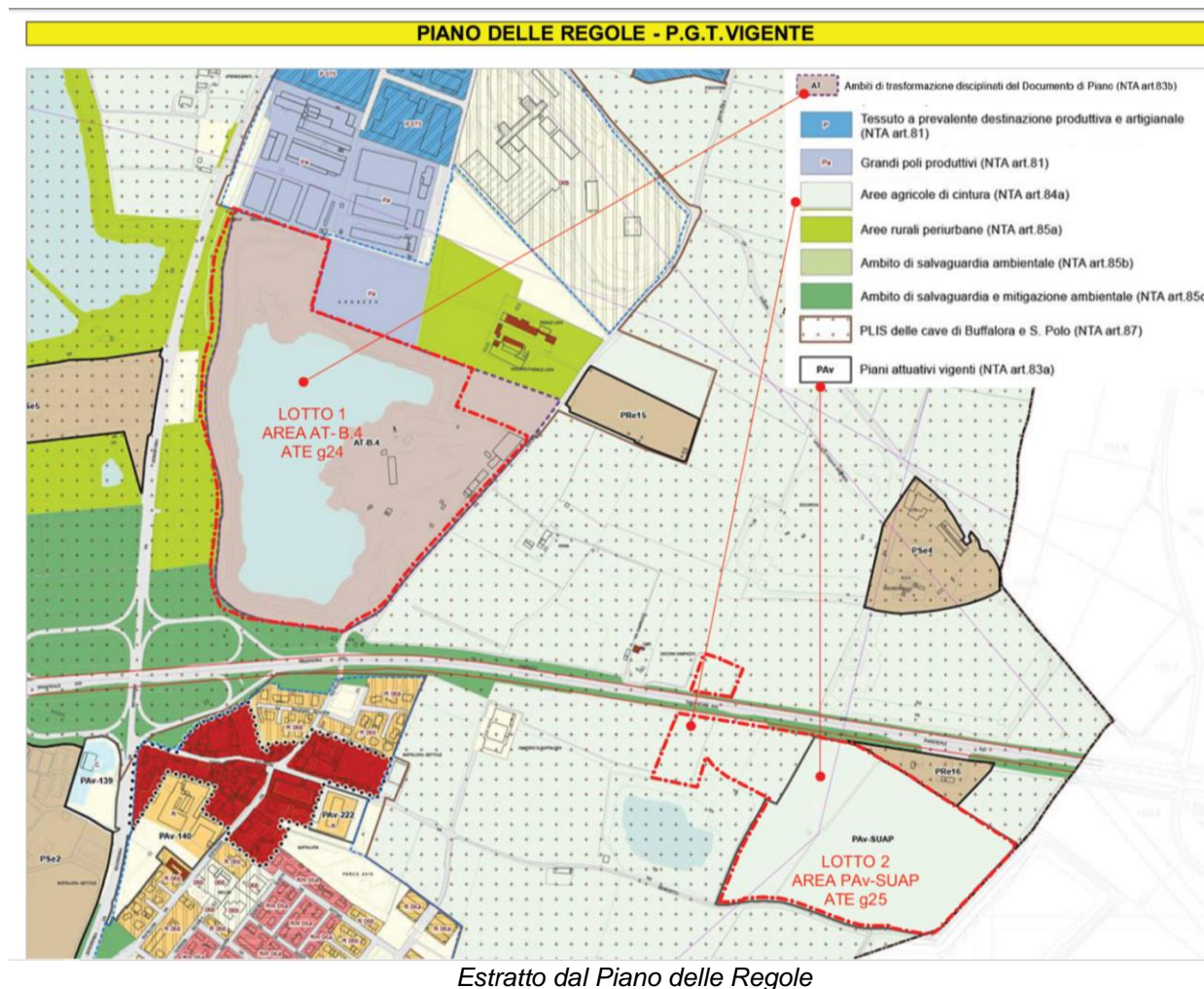
L'area, nella porzione centrale interessata dalla ex cava, vanta la presenza di un laghetto generato da acque di falda che variano naturalmente secondo i periodi dell'anno. Ciò rende l'area adatta al potenziamento naturalistico, piuttosto che produttivo, e interessante per una connessione al circuito del Parco delle Cave di Buffalora, che anno dopo anno sta formando una grande area naturalistica attrezzata.

Infatti come si evince dalla lettura del Piano delle Regole del PGT l'area è sì individuata negli "Ambiti di trasformazione dei Documenti di Piano" tuttavia si trova in continuità con il "PLIS delle Cave di Buffalora e San Polo", variamente dettagliato in:

- "Aree rurali periurbane" (fasce verdi con pista ciclopeditone lungo Via Serenissima)
- "Ambito di salvaguardia e mitigazione ambientale" (zona verde a sud, lungo la Tangenziale),
- "Aree agricole di cintura" (la porzione a est di via Buffalora)

A nord si riconfermano sia la zona destinata a "Grandi poli produttivi" della Cembre, sia le "Aree rurali periurbane" della Cascina "Fienil Luigi".





Si sottolinea inoltre che il lotto 1 è stato oggetto di due istanze di Permesso di Costruire per recupero ambientale:

1. PdC approvato con Prot. n° 86375/2019 del 28/10/2019 (con riferimento alla richiedente Ditta PANNI Srl). Oggetto: *“Intervento di ricomposizione statica ed ambientale”*
2. PdC n° PE3129/2020 approvato con Prot. n° 259665/2020 del 10/03/2022 (con riferimento alla richiedente Ditta PANNI Srl). Oggetto: *“Parziale riquotatura omogenea del piazzale, risagomatura della scarpata Est e completamento della pista a bordo lago, con riqualificazione spondale”*.

Il recupero ambientale della cava veniva attuato mediante la ridefinizione del terreno e quindi la modifica dei livelli delle acque del laghetto, la realizzazione di un percorso di servizio interno a costituire anello intorno al laghetto e la formazione di una zona umida atta a contenere gli eventuali innalzamenti delle acque di falda.

I lavori di cui al secondo PDC del 2022 risultano già da tempo avviati, con demolizione e smaltimento delle attrezzature di cava, la realizzazione di una parte di zona umida e del percorso di servizio: verrà ripreso e perfezionato con la presente Istanza di Piano Attuativo, anche in accordo con gli Spett.li Uffici del Comune di Brescia che, in sede di VAS, hanno già recepito per questa zona un apposito progetto esecutivo di recupero ambientale a cura di *Brescia Infrastrutture*.



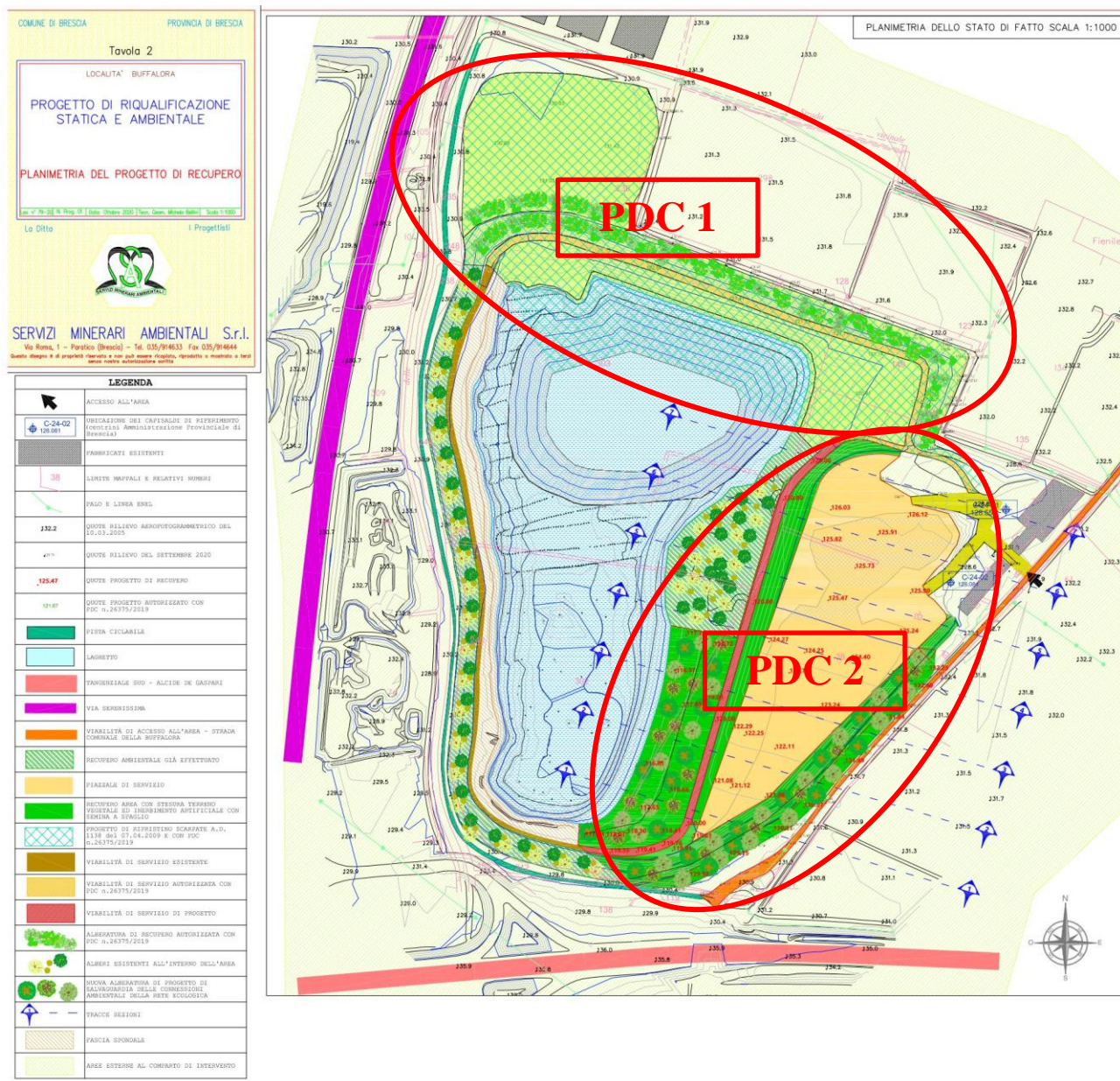


Tavola 2 del Progetto di riqualificazione statica e ambientale - PDC PE 3129/2020  
 Prot. n° 259665 del 2022

L'area in oggetto, come detto, è normata nel Piano del Governo del Territorio vigente con la scheda AT-B.4 VIA BUFFALORA - ITALGROSS.

La superficie totale dell'Area di Trasformazione AT-B.4 stabilita dalla scheda è pari a 234.030 mq, mentre dai nostri rilievi risulta  $S_f = 241.865$  mq (mq 231.612 ambito Italmark + mq 10.253 porzione agricola nord-est), quindi maggiore.

La scheda di PGT prevede la realizzazione di 56.000 mq di SLP, tuttavia ne ammette la ricollocazione in altro ambito con la finalità di "determinare sulla nuova area una positiva azione di recupero ambientale e/o di rigenerazione urbana"



**AT-B.4 VIA BUFFALORA - ITALGROS**

**1. DATI LOCALIZZATIVI**



B.4 VIA BUFFALORA - ITALGROS	
Via Buffalora	
Quadrante	EST
Quartiere	13

**2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE**

- 01.05 COSTRUZIONE DELLA RETE VERDE, DELLE CONNESSIONI VERDI PER FAVORIRE LA COSTRUZIONE DI AMBIENTI A GARANZIA DELLA BIODIVERSITA'  
Miglioramento delle connessioni ambientali, costruzione della trama verde per favorire la biodiversità, mitigare rumore e inquinamento atmosferico. Miglioramento della condizione paesaggistica.
- 01.08 STRUTTURARE IL PLIS PARCO DELLE CAVE DI BUFFALORA E SANPOLO  
Acquisizione di aree, sponde e specchi d'acqua rinaturalizzati dopo la cessazione delle attività di escavazione, al fine di strutturare il Plis e garantire maggior controllo dei fattori di degrado ambientale.
- 02.12 CONSENTIRE L'INSEDIAMENTO E LO SVILUPPO DI ATTIVITA' COMPATIBILI CON IL SISTEMA URBANO  
Localizzazione di aree per l'insediamento di attività produttive, favorendo il permanere del lavoro in ambito urbano e periferico.
- 05.01 CONSERVAZIONE E MIGLIORAMENTO DEI GRADI DI BIODIVERSITA'  
Minimizzazione del consumo di suolo e attività di compensazione ambientale.
- 05.02 CONSERVAZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA  
Conservazione dei varchi, superamento di barriere, continuità della rete.

**3. DESCRIZIONE DELL'AREA**

L'area, collocata nel Parco delle Cave di Buffalora, è occupata dallo specchio d'acqua di cava e da porzioni residue degli originali appezzamenti agricoli.

**4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO**

Le aree asciutte sono in larga parte rappresentate dal sedime occupato dalle attrezzature e dalle attività di escavazione; le stesse hanno determinato la formazione del percorso di sponda sui versanti sud e ovest del lago. Sul margine nord/est è rilevabile una significativa porzione di area, tutt'ora destinata alla conduzione agricola. L'area è collocata tra la tangenziale sud e Via Serenissima, in prossimità dello svincolo tra le stesse.

**5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE**

- Filari d'alberi
- Macchie boscate
- Aree agricole e casine storiche

**6. VINCOLI**

Sensibilità paesistica	4	
Fattibilità geologica	1a - 3a - 4a	
Pericolosità sismica	z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo - Vincoli Amministrativi	V. Tavole V-DG04

Estratto da "scheda AT-B.4 Via Buffalora – Italgros" contenuta nell'Allegato 01 alle NTA "Ambiti di trasformazione e schede- Progetti del Documento di Piano"- PARTE 1

#### AT-B.4 VIA BUFFALORA - ITALGROS

##### 7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

##### 8. CRITERI INSEDIATIVI

- Adeguare l'accessibilità veicolare all'area
- Edificare nel rispetto dei vincoli urbanistici
- Salvaguardia delle connessioni ambientali della rete ecologica

##### 9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Conferma delle previsioni contenute nel PGT 2012 (AT S.3.1 – Italgros) con Slp assegnata complessiva pari a 56.000 mq e determinazione dell'onere di qualità aggiuntiva secondo i criteri previsti nello stesso PGT 2012.
- Qualora venisse individuata, per questa previsione urbanistica, una collocazione diversa, su un'area già urbanizzata, tale da determinare sulla nuova area una positiva azione di recupero ambientale e/o di rigenerazione urbana, non dovrà essere corrisposta un'eventuale qualità aggiuntiva, fino al valore corrispondente a quello previsto per la trasformazione sull'area della previsione AT S.3.1 del PGT 2012.
- Gli studi specialistici in tema di paesaggio, rete ecologica e compensazione ecologica preventiva di cui dovrà essere corredato il Piano Attuativo, definiranno le adeguate mitigazioni per l'inserimento della previsione nel contesto ambientale e agricolo.

##### 10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

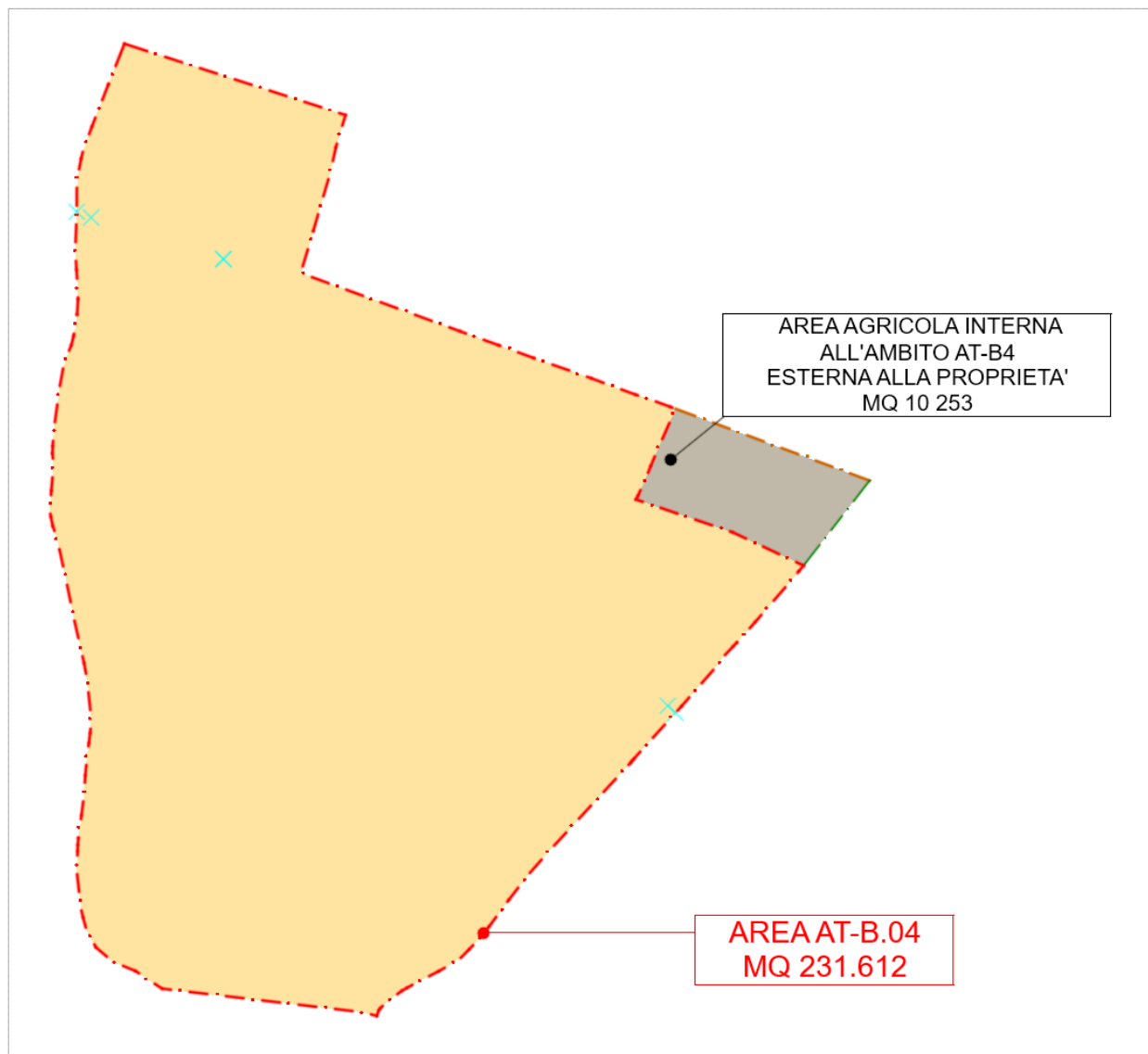
- Adeguamento della viabilità di accesso all'area.
- Compartecipazione alla sistemazione dello svincolo tra la via Serenissima e la Tangenziale SUD nelle modalità indicate dalla Provincia.

##### 12. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	mq	234.030
Slp assegnata	mq	56.000
Slp incrementabile	mq	0
SLP COMPLESSIVA	mq	56.000
Altezza massima degli edifici (H virtuale= 4 m)	n° piani	L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo.
Strumento attuativo		Piano attuativo

*Estratto da “scheda AT-B.4 Via Buffalora – Italgros” contenuta nell’Allegato 01 alle NTA “Ambiti di trasformazione e schede- Progetti del Documento di Piano”- PARTE 2*





AREA ATE 24

VERIFICA SUPERFICI AREA D'INTERVENTO

---

## 1 - b: ELEMENTI MORFOLOGICI STRUTTURALI

Il rilievo dell'intera area presentato con codesta istanza, presentata il 02/12/2022 P.G. n. 375672, è aggiornato al novembre 2022: vede la presenza di una strada di servizio interna che lambisce il laghetto sulla sponda ovest, interrompendosi a ridosso delle balze di terreno a nord.

Una seconda strada era presente lungo il confine nord ma ad una quota superiore rispetto al percorso sopra citato, senza congiungersi ad esso.

Erano ancora presenti alcuni piazzali di servizio e, sul fianco ovest del laghetto, era stata impostata una zona umida con presenza di alberature atta a contenere gli eventuali innalzamenti delle acque di falda, previste nel precedente PDC.

Tale situazione fotografava lo stato dei lavori avviati per la realizzazione del progetto di recupero ambientale della Ex-cava approvato con il secondo PDC PE3129/2020 approvato con Prot. n° 259665/2020 del 10/03/2022.

Se si analizza la scheda AT-B.4 di cui sopra sono già sintetizzati i *“caratteri morfologici e funzionali del contesto”*:

*“Le aree asciutte sono in larga parte rappresentate dal sedime occupato dalle attrezzature e dalle attività di escavazione; le stesse hanno determinato la formazione del percorso di sponda sui versanti sud e ovest del lago. Sul margine nord/est è rilevabile una significativa porzione di area, tutt'ora destinata alla conduzione agricola. L'area è collocata tra la tangenziale sud e Via Serenissima, in prossimità dello svincolo tra le stesse.”*

La stessa scheda inoltre riporta le seguenti *“componenti del paesaggio ed elementi di attenzione”*:

- *Filari d'alberi*
- *Macchie boscate*
- *Aree agricole e cascine storiche*

I primi due punti riguardano la fascia ad ovest, posta in continuità con Via serenissima, interessata dalla pista ciclopedonale, le aree agricole circondano la zona a est di Via Buffalora e nella porzione libera a nord-ovest.

In sintesi, se si suddivide l'intero ambito territoriale in tre macro zone, è possibile individuare:

**ZONA 1** La porzione centrale dell'intero ambito vede la presenza del laghetto, in posizione leggermente decentrata verso ovest, con le ripide sponde parzialmente naturalizzate (fascia ovest, con pista ciclabile) e parzialmente rimodellate verso est, lato Via Buffalora. Ad oggi il terreno appare interessato da scarpate sia lungo il confine est, adiacente la strada di Via Buffalora, sia lungo il confine nord, a ridosso delle aree in ampliamento della Ditta Cembre: all'interno sono presenti in zone alterne sia accumuli di terreno che zone in depressione.












**ZONA 2** All'angolo nord-ovest si rileva una porzione a morfologia prevalentemente pianeggiante, interclusa tra la fascia stradale di Via Serenissima, completa di pista ciclabile parcheggi e reticolo idrico, e il recente ampliamento dell'area produttiva Cembre. Si chiarisce che l'area da tempo non è più destinata a conduzione agricola.

**ZONA 3** All'angolo nord-est, escluso dalla proprietà Italmark, la morfologia è nuovamente pianeggiante, a vocazione agricola legata alla presenza della vicina cascina denominata “Fenil Luigi”



## LEGENDA

129,60 QUOTE ALTIMETRICHE DA RILIEVO

- |   |  |
|---|--|
|  | EDIFICI IN DEMOLIZIONE (N° 7-8-9-12)   |
|  | EDIFICI DEMOLITI CON SCIA prot. 123440 del 13-04-2023<br>e prot. n. 177945 del 30-05-2023 prot. n. 343254 del 06-11-2023 |
|  | CABINA ELETTRICA (FABBRICATO N° 10)  |
|  | PERCORSO CICLOPEDONALE GIA'<br>REALIZZATO SU MAPPALI GIA' CEDUTI   |
|  | VIABILITA' DI SERVIZIO INTERNO ALL'AREA DI PROPRIETA'  |
|  | AREA CAVA  |
|  | ZONA UMIDA   |
|  | AREA LAGHETTO  |
|  | LINEE ELETTRICHE   |
|  | RECINZIONE ESISTENTE   |
|  | ALBERI ESISTENTI ALL'INTERNO DELL'AREA   |

### Planimetria di rilievo



## 1 - c: ELEMENTI TIPOLOGICI LINGUISTICI E DEI VALORI DI IMMAGINE

Se si analizza il contesto paesistico dal punto di vista tipologico, linguistico e dei valori di immagine è evidente che l'area oggetto di intervento si trova al limite tra l'ambito seminaturalistico della cava e l'ambito urbanizzato, caratterizzato da edilizia di tipo produttivo funzionale e caratterizzata da uno scarso livello di coerenza architettonica e stilistica, come si evince dalle fotografie a seguire:



*Fabbricati produttivi Grande polo produttivo Cembre Spa da Via Serenissima*



*Fabbricati produttivi Ditta Cembre Spa dall'interno della ex-cava proprietà Italmark*





*Fabbricati produttivi al limite della porzione di lotto destinato a parco fotovoltaico*



*Fabbricati produttivi appartenenti al Grande polo produttivo Cembre Spa da Via Serenissima*



*Fabbricati produttivi appartenenti al Grande polo produttivo Cembre Spa*



## 1 - d: ELEMENTI VEDUTISTICI-SIMBOLICI

L'area non interferisce con elementi vedutistici o **di interesse storico, artistico e monumentale, o simbolici**.

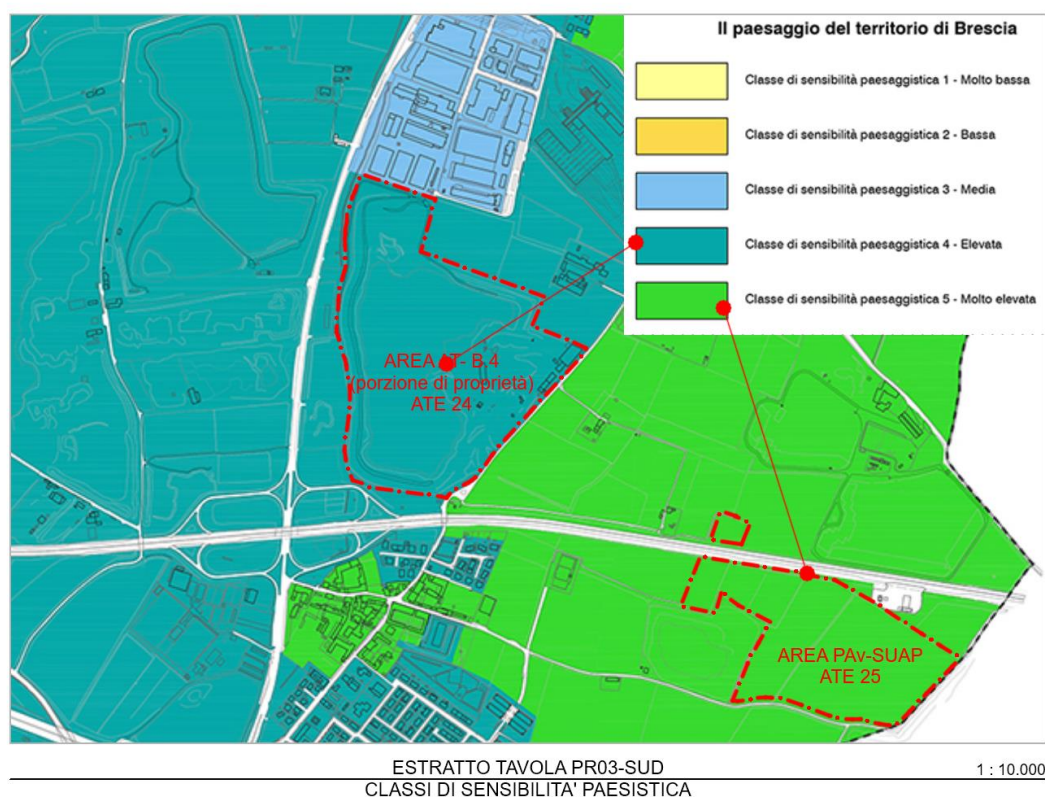
La percezione del centro storico e/o del paesaggio collinare dell'hinterland bresciano è distante dal lotto in oggetto e comunque interrotta dalla presenza a nord del "Grande polo produttivo" appartenente alla Ditta Cembre.

Se si analizza, viceversa, la percezione del lotto dal percorso locale di media percorrenza costituito dalla Via Serenissima e dall'adiacente pista ciclopedonale, esso comunque appartiene ad un paesaggio urbano di tipo produttivo già connotato da un carattere linguistico eterogeneo e ad uno skyline urbanistico vario.

La porzione interclusa tra questo "paesaggio" produttivo e la porzione seminaturalistica della cava è già schermata da essenze arboree e arbustive e dai filari di arredo urbano lungo Via Serenissima che ne schermano parzialmente la percezione.

## 1 - e: GRADO DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA

Dalla carta delle sensibilità paesaggistiche redatta nel Documento di Piano del P.G.T. l'ambito a cui appartiene il lotto in oggetto è stato inserito nella classe 4 "**sensibilità paesistica elevata**" (Tav. 01)



## 2- L'INTERVENTO E IL SUO INSERIMENTO NEL CONTESTO

Premesso che una porzione dell'area definita come AT-B.4, interessata dalla presenza della pista ciclopedonale sul lato ovest adiacente Via Serenissima, risulta già ceduta al Comune di Brescia, il presente Piano Attuativo propone la rettifica del perimetro dell'Area di Trasformazione AT-B.4, escludendo l'area agricola sul lato Nord-Est, adiacente Via Buffalora, afferente l'ambito della Cascina Fienil Luigi, per un'estensione di 10.253 mq di territorio da calcolo computerizzato

Il comparto urbanistico viene quindi diviso in 3 aree d'intervento:

### 1- Ex Cava:

A perfezionamento dei lavori di recupero ambientali avviati con i titoli edilizi citati in precedenza, ovvero:

- PdC approvato con Prot. n° 86375/2019 del 28/10/2019 (con riferimento alla richiedente Ditta PANNI Srl). Oggetto: *"Intervento di ricomposizione statica ed ambientale"*
- PdC n° PE3129/2020 approvato con Prot. n° 259665/2020 del 10/03/2022 (con riferimento alla richiedente Ditta PANNI Srl). Oggetto: *"Parziale riquotatura omogenea del piazzale, risagomatura della scarpata Est e completamento della pista a bordo lago, con riqualificazione spondale"*.

è prevista una nuova modellazione del terreno sul lato Est su Via Buffalora e la demolizione dei fabbricati esistenti a servizio dell'attività estrattiva per un totale di 2.804,39 mq di SLP. I lavori di demolizione, propedeutici alla realizzazione del presente Piano Attuativo in variante al PGT sono già stati avviati con Scia prot. n° 123440 del 13/04/2023, prot. n° 177945 del 30/05/2023, prot. n° 343254 del 06/11/2023): rimarrebbero ancora da rimuovere i manufatti n° 7-8-9-12 per un totale di 49 mq di slp.

L'intera area, anche se rimarrà di proprietà della Soc. Italmark Srl, è stata oggetto di un progetto generale di recupero ambientale, in accordo con gli Uffici del Comune di Brescia in sede di VAS, a firma della Società *Brescia Infrastrutture Srl* e in continuità con le porzioni previste di cessione.

In particolare si prevede di realizzare tre balze di circa 3 metri ciascuna per un totale di circa 10 mt di dislivello, degradanti verso l'acqua di cava. La prima balza segue in piano la quota stradale di Via Buffalora e quindi degrada leggermente verso sud, in modo da attenuare le scarpate precedentemente create nell'ambito dell'attività di cava oggi dimessa.

E' previsto inoltre il potenziamento della vegetazione in corrispondenza della zona umida già inserita nel PDC del 2022.

L'intera area Italmark verrà separata dalle porzioni di verde pubblico da una nuova cinta in rete metallica romboidale plastificata.

### 2- Percorso ciclo pedonale lato nord e fascia su Via Buffalora lato est (aree in cessione):

A completamento del percorso ciclo pedonale esistente, già di proprietà del Comune di Brescia, verrà realizzato nuovo tratto di percorso che completa un anello ciclo pedonale di tutta l'area, lasciando una fascia più ampia sul fronte nord di circa 30 mt con caratteristiche di parco-verde pubblico. Questa fascia infatti verrà dotata di idonea piantumazione e di punti panoramici appositamente studiati con arredi belvedere in legno: la pavimentazione del percorso in questo tratto è prevista in ghiaia, con illuminazione a corpi illuminanti a braccio



singolo. La pista verrà protetta, nel lato rivolto a sud, verso la scarpata esistente a vista lago, da una staccionata in legno, in continuità con le terrazze-belvedere.

Su Via Buffalora, in lato est a confine con la cava, è prevista una fascia di mitigazione ambientale di 8 m, di cui 4 metri per la pista ciclabile con pavimentazione in asfalto e 4 per una aiuola di separazione appositamente piantumata e illuminata con corpi illuminanti a doppio braccio, per una lunghezza di circa 400 mt. Come da richiesta dell'Amministrazione la proprietà provvederà ad ampliare l'intero tratto di Via Buffalora in modo da garantire una carreggiata di 6,50 mt. la fascia in cessione sarà quindi di circa 9,5 mt.

Come detto al punto 1, tale percorso andrà a collegarsi al percorso già ceduto al Comune di Brescia e verrà separato dalla proprietà Italmark da una nuova cinta in rete metallica romboidale plastificata.

Sia la progettazione delle aree previste in cessione che quella relativa alla ex-cava Italmark è stata affidata alla Società *Brescia Infrastrutture Srl* dopo diversi incontri tecnici con i progettisti del Piano Attuativo, il Comune di Brescia e in diversi sopralluoghi della futura area pubblica. Per i dettagli del progetto si rimanda ad apposita relazione descrittiva redatta da Brescia Infrastrutture.

Per quanto riguarda le essenze arboree/arbustive previste sia per le aree in cessione che per l'area afferente la ex Cava è stato redatto apposito Studio agronomico redatto dallo *Studio Zea-Architetture & Paesaggi* del *Dott. Bara Gianpietro* che viene allegata alla presente Istanza.

### 3- Area nord-ovest con impianto fotovoltaico:

Il progetto del presente Piano Attuativo identifica con apposito confine la zona pianeggiante ubicata a nord-ovest, interclusa tra la fascia in cessione lato Via Serenissima e la zona di espansione del "*Grande polo produttivo*" Cembre Spa, di 19.160 mq.

Per questa porzione la committente Italmark intende realizzare un impianto fotovoltaico a terra ad inseguimento monoassiale: si tratta di dispositivi automatici che orientano gli elementi nella direzione dei raggi solari e si caratterizzano da un singolo asse di rotazione orizzontale o verticale est-ovest. Sono montati su strutture metalliche in acciaio zincato a caldo fissate a terra a battipalo, senza fondazione e pertanto facilmente removibili.

La struttura ha un'altezza di circa 140 cm, mentre l'apertura massima dovuta alla rotazione del pannello può raggiungere un'altezza di 260 cm, per una potenza massima complessiva di 1.752,50 kWp.

Si tratta del naturale completamento di un comparto già avviato, mediante l'inserimento di un impianto tecnologico che, per sua natura, garantisce un minor impatto visivo e volumetrico rispetto alla realizzazione di un edificio produttivo quale doveva essere in origine la previsione del PGT, o comunque rispetto alla proposta iniziale oggetto della presente istanza di inserire nel lotto un edificio produttivo di 10.000 mq di slp, costituendo tra le altre cose un filtro tra le due zone, quella naturalistica della cava e quella produttiva Cembre.

L'accesso all'area, già condivisa con gli uffici del Comune di Brescia, avverrà dal parcheggio privato (di Cembre Spa) ma ad uso pubblico già esistente e adiacente a Via Serenissima. Attraverso la fascia verde prevista in cessione e in continuità con la pista ciclopedonale, verrà assicurata una porzione con servitù di passaggio.



AREA ATE 24

VERIFICA SUPERFICI PIANO ATTUATIVO

### LEGENDA



NUOVA PERIMETRAZIONE AREA DI D'INTERVENTO AT-B.4  
compresa fascia laterale est ceduta da Italmark al Comune di Brescia per percorso ciclopedonale (C)  
e fascia rivolta nord-est di altra proprietà già ceduta al Comune di Brescia (D)  
Sf. MQ 231.612



AREA STRALCIATA DAL NUOVO PERIMETRO D'INTERVENTO AT-B.04 ESTERNA ALLA PROPRIETÀ  
Sf. MQ 10.253



PROGETTO: AREA DI PROPRIETÀ ITALMARK IN CESSIONE PER VERDE E PISTA CICLOPEDONALE  
Sf. MQ 25.771



AREA 1+2 (EX CAVA) DI PROPRIETÀ ITALMARK  
Sf. MQ 194.874



AREA DI INTERVENTO AT-B.4 GIÀ CEDUTA AL COMUNE DI BRESCIA  
Sf. MQ 10.967





Planimetria di progetto – tav. 07

## LEGENDA

129,60 QUOTE ALTIMETRICHE DA RILIEVO

129,60 QUOTE ALTIMETRICHE DI PROGETTO

	CABINA ELETTRICA (FABBRICATO N° 10)
	PERCORSO CICLOPEDONALE GIA' REALIZZATO SU MAPPALI GIA' CEDUTI
	NUOVO PERCORSO CICLOPEDONALE SU AREA IN CESSIONE - PAVIMENTO IN GHIAIA
	NUOVO PERCORSO CICLOPEDONALE SU AREA IN CESSIONE - PAVIMENTO IN ASFALTO
	LINEE ELETTRICHE
	RECINZIONE ESISTENTE
	STACCIONATA
	RECINZIONE DI PROGETTO METALLICA ROMBOIDALE PLASTIFICATA
	VIABILITA' DI SERVIZIO INTERNO ALL'AREA DI PROPRIETA'
	RIMODELLAZIONE/RIDISEGNO AREA CON CREAZIONE ZONA UMIDA DA PDC PE3129/2020 Prot. n° 259665
	ALBERATURA GIA' REALIZZATA AUT. PDC N° 26375/2019
	AREA LAGHETTO (COME DA PDC PE319/2020 Prot. n° 259665)
	NUOVA MODELLAZIONE DI TERRENO: BALZE, SCARPATE
	NUOVA MODELLAZIONE TERRENO: ZONA PIANEGGIANTE
	MODELLAZIONE DI TERRENO SU AREE IN CESSIONE (O GIA' CEDUTE)
	BELVEDERE IN LEGNO A TERRAZZA
	PALI DI ILLUMINAZIONE A BRACCIO DOPPIO DI PROGETTO
	PALI DI ILLUMINAZIONE A BRACCIO SINGOLO DI PROGETTO

*Planimetria di progetto: Legenda – tav. 07*





#### LEGENDA

129,60 QUOTE ALTIMETRICHE DA RILIEVO

129,60 QUOTE ALTIMETRICHE DI PROGETTO



CABINA ELETTRICA  
(FABBRICATO N° 10)



AREA IN CESSIONE PER VERDE/  
PERCORSO CICLOPEDONALE  
(progetto a cura di "BRESCIA  
INFRASTRUTTURE")  
MQ 25.771



NUOVI PERCORSI CICLOPEDONALI  
IN PROGETTO SU AREA IN  
CESSIONE - IN GHIAIA



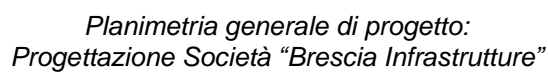
PERCORSO CICLOPEDONALE GIA'  
REALIZZATO SU MAPPALI GIA'  
CEDUTI



NUOVI PERCORSI CICLOPEDONALI  
IN PROGETTO SU AREA IN  
CESSIONE - IN ASFALTO

*Planimetria con individuazione aree in cessione con destinazione  
 "Ambito di salvaguardia e mitigazione ambientale" – tav. 13*





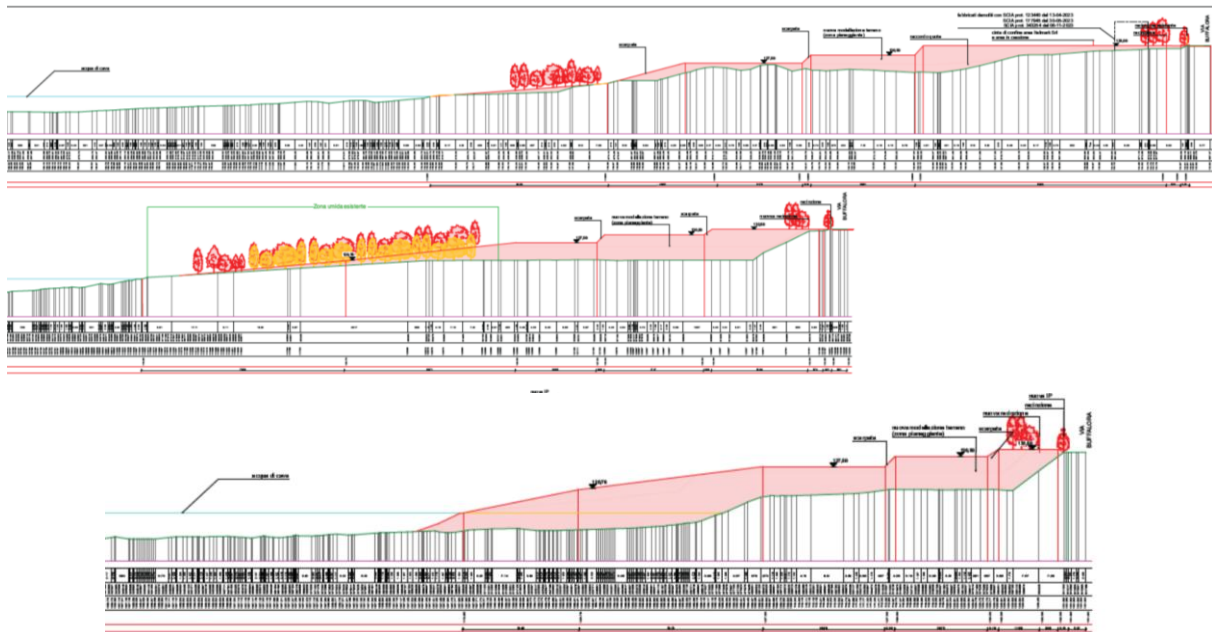
## 2 - a: INCIDENZA MORFOLOGICA

Le modifiche più importanti dal punto di vista morfologico e paesaggistico avverranno in corrispondenza dell'area ex cava, in quanto il recupero ambientale in questa zona avviene mediante la ricomposizione parziale delle quote originarie del terreno, ridimensionando di fatto lo scavo in lato est, verso via Buffalora, come descritto in precedenza.

Le nuove quote di progetto saranno costanti per le tre balze, ricreando delle ampie zone pianeggianti fra una balza e l'altra, riducendo di fatto lo scavo di cava esistente e addolcendo le sponde lacustri. Verrà inoltre ampliata la fascia sinistra della carreggiata stradale di via Buffalora in modo da poter realizzare sia la pista ciclopeditone, negli 8 mt di proprietà previsti in cessione, sia un ulteriore ripiano di sicurezza all'interno della proprietà.

Per quanto nuovo parco fotovoltaico verrà inserito nella zona pianeggiante nord-ovest, appendice della proprietà adiacente al comparto produttivo Cembre, mantenendo la quota media tra quelle esistenti, senza modifiche sostanziali delle altimetrie del terreno se non quelle strettamente necessarie a garantire un piano corretto per la posa dei pannelli.





*Planimetria e sezioni territoriali di comparazione in corrispondenza della sponda destra del laghetto*

## 2 - b: INCIDENZA TIPOLOGICA: CAVA, PERCORSI, FOTOVOLTAICO

Negli ambiti territoriali afferenti la ex-cava e le zone in cessione (fascia nord con parco e pista ciclopeditonale laterale su via Buffalora) l'incidenza tipologica è coerente con il contesto naturalistico esistente: il progetto intende anzi procedere ad un generale recupero ambientale della zona, in linea con i dettami del PGT di Brescia ovvero con il progetto urbanistico più ampio costituito dal Parco delle Cave.

Il parco fotovoltaico invece, non costituisce immobile né volume atto ad alterare l'incidenza tipologica dell'immediato intorno urbanistico. Si tratta di un impianto costituito da elementi di minimo impatto aggregati in un insieme che incide sì nella composizione planimetrica dell'insieme, ma non altera i profili di sezione territoriale. Come detto in precedenza le strutture metalliche sono fissate a terra a battipalo, senza fondazione e pertanto risultano facilmente removibili.

Tale impianto comporta la realizzazione di un unico volume tecnico costituito da cabina elettrica di 11 mt x 2,60 mt di profondità, alta mt 3, avente struttura prefabbricata corrente. Si tratta sicuramente di una soluzione a basso impatto ambientale rispetto alla proposta iniziale di inserire nel lotto un edificio produttivo (inizialmente di 56.000 mq, poi ridotti a 10.000 mq).

Si tratta inoltre di una porzione territoriale già interclusa nel recente ampliamento produttivo della Cembre Spa: tale ampliamento è già stato accolto dal Pgt, pur inserendosi in una zona con classe di sensibilità paesaggistica 4 e si tratta sicuramente di un intervento di maggiore impatto rispetto ad un sistema a terra di fotovoltaico e di una piccola cabina elettrica.

## 2 - c: INCIDENZA LINGUISTICA: STILE, MATERIALI, COLORI

Per le stesse ragioni esposte nel paragrafo precedente il progetto riguarda il recupero ambientale della ex cava, con la naturalizzazione dell'impianto produttivo attraverso un progetto a firma della Società *Brescia Infrastrutture Srl*, in continuità con le porzioni previste



di cessione, e un apposito studio agronomico redatto dallo *Studio Zea-Architetture & Paesaggi* del *Dott. Bara Gianpietro*.

Per quanto riguarda il parco fotovoltaico, questo non costituisce elemento architettonico tale da alterare il linguaggio dell'immediato intorno, mentre il volume tecnico "*cabina elettrica*" verrà realizzato con struttura prefabbricata e dunque in continuità con l'intorno già edificato, considerandone materiali finiture e colori.

## 2 - d: INCIDENZA VEDUTISTICA E SIMBOLICA

Come spiegato nel paragrafo precedente il progetto riguarda il recupero ambientale della ex cava, con la naturalizzazione dell'impianto produttivo attraverso un progetto a firma della Società *Brescia Infrastrutture Srl*, in continuità con le porzioni previste di cessione, e un apposito studio agronomico redatto dallo *Studio Zea-Architetture & Paesaggi* del *Dott. Bara Gianpietro*.

Per quanto riguarda il parco fotovoltaico l'insieme degli elementi che lo costituiscono non supereranno mai in altezza gli altri complessi edilizi già presenti nel contesto: la sua percezione dalle vie pubbliche di alta percorrenza risulta poco impattante, in quanto filtrata dalla presenza dei filari lungo Via Serenissima nonché schermato dal potenziamento della vegetazione in lato ovest. Come detto in precedenza la porzione che si propone di destinare a parco fotovoltaico risulta già di fatto interclusa tra la zona di espansione Cembre (*Grandi poli produttivi*) e Via Serenissima.

L'inserimento di un impianto che, per sua natura, garantisce un minor impatto visivo e volumetrico rispetto alla realizzazione di un edificio produttivo quale doveva essere in origine la previsione del PGT, contribuisce a creare una zona cuscinetto tra le due zone, quella naturalistica della cava e quella produttiva Cembre.

Pertanto si ritiene l'inserimento in questa zona del parco fotovoltaico di limitata incidenza sia vedutistica che simbolica.

## 2 - e: DETERMINAZIONE DEL GRADO DI INCIDENZA DEL PROGETTO

Date le premesse sopra descritte si ritiene che l'intervento proposto abbia un grado di incidenza paesistico "**basso**".

### 3- OPERE DI MITIGAZIONE

Considerando nuovamente le tre macrozone descritte nelle premesse sintetizziamo di seguito le opere di mitigazione:

1- Ex Cava:

- Completamento e perfezionamento dei lavori di recupero ambientali già avviati con i titoli edilizi PdC Prot. n° 86375/2019 del 28/10/2019 e PdC Prot. n° 259665/2020 del 10/03/2022 rilasciati in seguito alla cessazione della precedente attività di estrazione.
- Nuova modellazione del terreno sul lato est adiacente Via Buffalora mediante la realizzazione di tre ampie balze tali da addolcire le scarpate esistenti e modellare la morfologia del terreno verso il lago
- Redazione di apposito progetto di recupero ambientale in continuità con le porzioni previste di cessione, in accordo con gli Uffici del Comune di Brescia in sede di VAS, a firma Società *Brescia Infrastrutture Srl*, e relativo progetto agronomico redatto dallo *Studio Zea-Architetture & Paesaggi* del *Dott. Bara Gianpietro*

2- Percorso ciclo pedonale lato nord e fascia su Via Buffalora lato est (aree in cessione):

- Completamento del percorso ciclo pedonale esistente, già realizzato e ceduto al Comune di Brescia, mediante nuovo percorso ad anello intorno alla ex-cava
- Realizzazione di una fascia sul fronte nord della cava con caratteristiche di parco-verde pubblico, atta a valorizzare la percezione della ex-cava con laghetto e contemporaneamente schermare gli edifici produttivi appartenenti all'ampliamento Ditta Cembre a nord .
- Redazione di apposito progetto di recupero ambientale in continuità con la proprietà Italmark, in accordo con gli Uffici del Comune di Brescia in sede di VAS, a firma *Brescia Infrastrutture Srl*, e relativo progetto agronomico redatto dallo *Studio Zea-Architetture & Paesaggi* del *Dott. Bara Gianpietro*

3- Area nord-ovest con impianto fotovoltaico:

- Arretramento dell'impianto fotovoltaico rispetto al parcheggio privato di uso pubblico (vedi Ditta Cembre Spa) grazie all'inserimento di una fascia verde in cessione che verrà opportunamente piantumata tra impianto e Via Serenissima.
- Ubicazione della cabina elettrica in lato nord a ridosso della zona produttiva Cembre, in modo da allontanarla sia dalla pozione pianeggiante occupata dal parco fotovoltaico sia dalla porzione di area verde con pista ciclopedonale a monte dell'acqua del laghetto
- Inserimento di un filare di alberi nella fascia in cessione, a monte del nuovo tratto di pista ciclabile, tale da schermare l'eventuale percezione dell'impianto dalla pista stessa.

## LOTTO 2 - Area Pav -SUAP Località Cascina Casella e Aree limitrofe

### 1- CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E STATO ATTUALE

#### 1 – a INQUADRAMENTO TERRITORIALE: ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA E PAESAGGISTICA COMUNALE E SOVRACOMUNALE



La conformazione attuale dell'area di intervento presenta forma trapezoidale: confina a nord per un tratto con la Tangenziale Sud mentre all'angolo nord-est si piega seguendo la maglia del reticolo idrico, staccandosi dalla Tangenziale in corrispondenza della stazione di servizio.

In particolare è costituita da due porzioni di territorio definite dalla maglia del reticolo idrico minore :

1. la prima (porzione A) è interessata attualmente dall'attività della ex cava acquistata nel 2021 dalla Società Nemese Srl dalla precedente Gaburri SRI in liquidazione: in questo caso si tratta di una cava dismessa per materiale inerte profonda circa 10 mt rispetto al naturale piano di campagna. Confina a ovest da una seconda cava, con presenza di acqua di falda e sponde rinaturalizzate, appartenente alla stessa proprietà ma esclusa dalla presente istanza edilizia.  
A nord è presente un Servizio di distribuzione carburanti.  
A sud-est il lotto è definito da Via San Benedetto che tra l'altro coincide con il confine amministrativo tra Comune di Brescia e Comune di Rezzato. A est, in territorio di

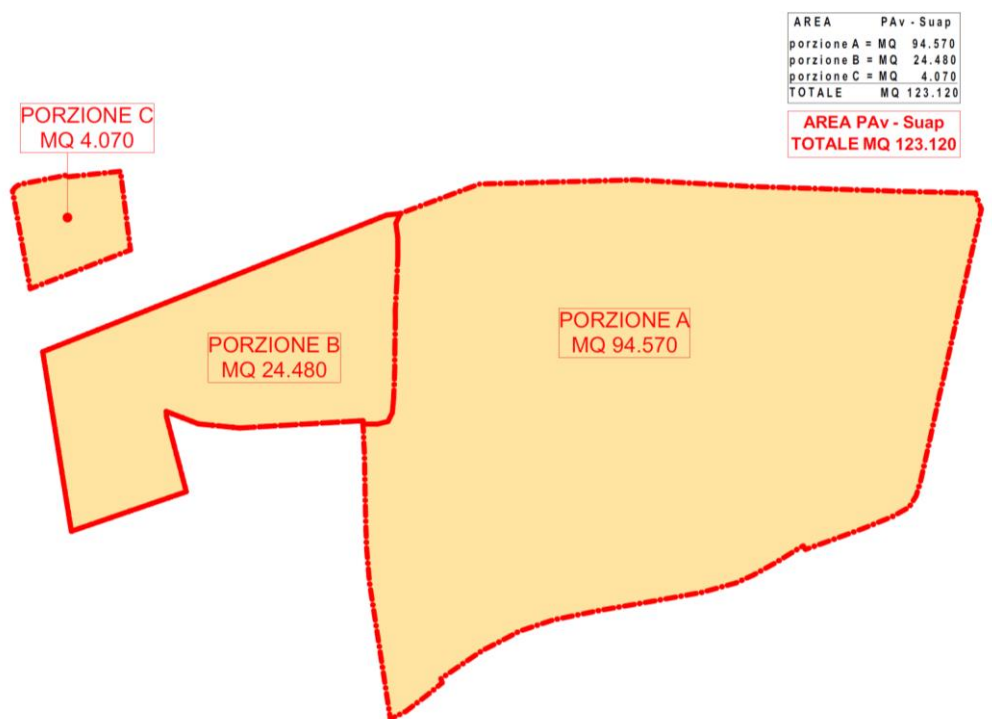


rezzatese, è presente una vasta cava per cui è già approvato un progetto di recupero ambientale e di trasformazione a "Discarica Castella Spa".

2. La seconda (porzioni b e C) è costituita da terreni agricoli ubicati a nord est in continuità con le cave di cui sopra e definiti a nord dalla Tangenziale Sud: poiché si tratta di lotti appartenenti alle proprietà Rura Srl e Laxmi Srl e di recente acquisizione, una porzione di questi mappali, coinvolta nella presente richiesta di Piano Attuativo, è ubicata a monte della stessa Tangenziale Sud.



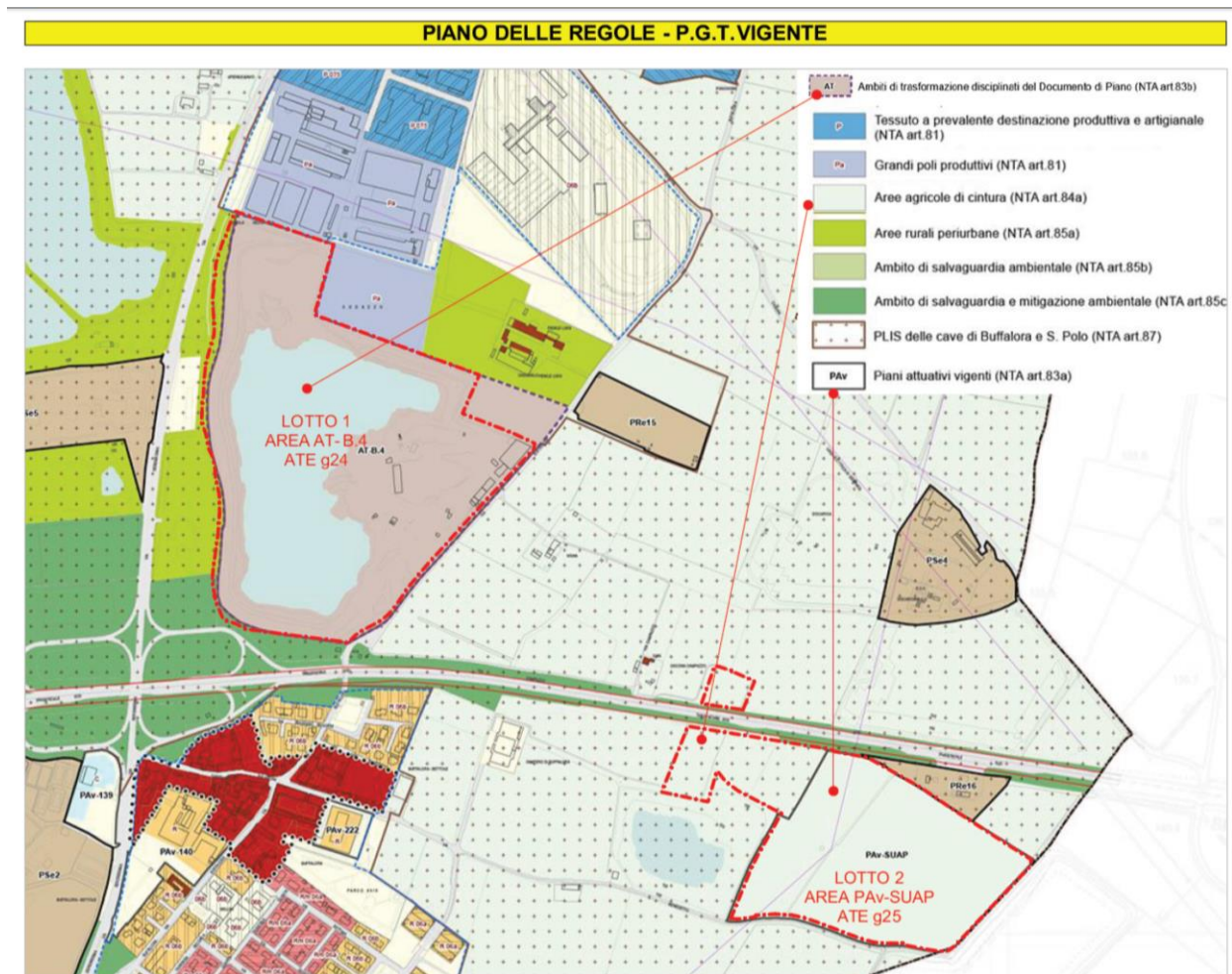
*Estratto reticolo idrico*



*Verifica superfici aree di intervento*

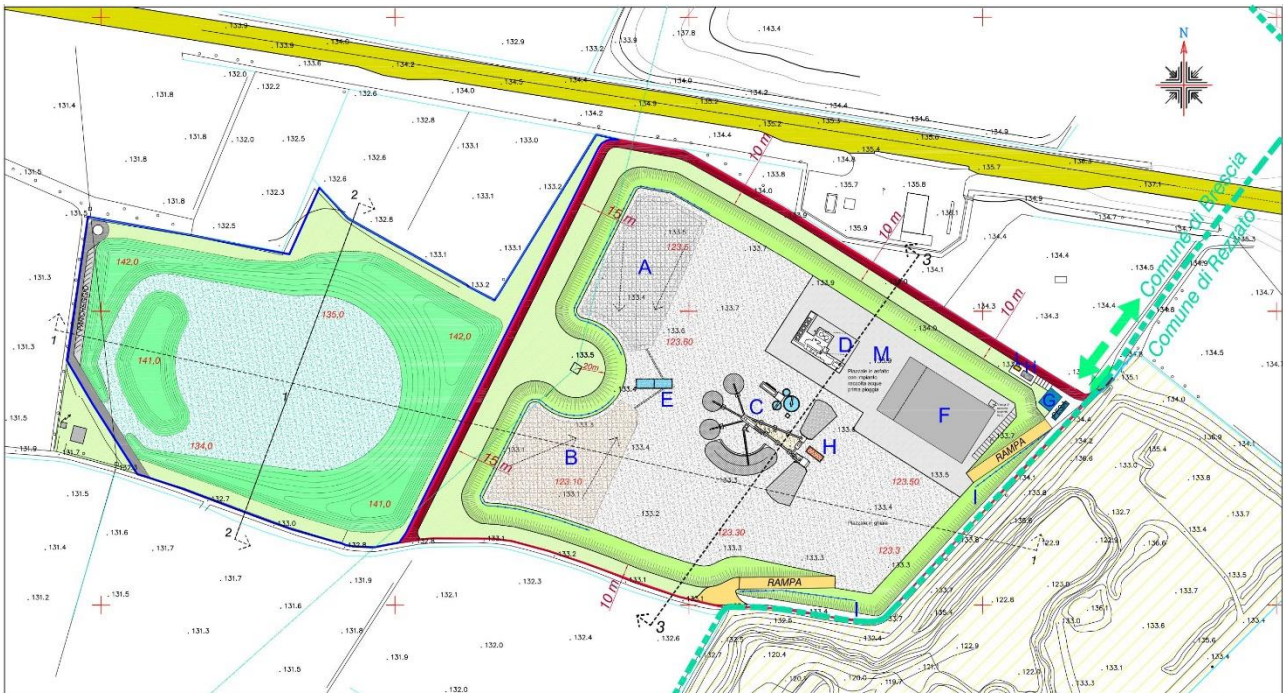
Come si evince dalla lettura del Piano delle Regole del PGT la porzione di area ex Nemesi è individuata nei “*Piani Attuativi Vigenti*” con la definizione di Pav-SUAP ad indicare la presenza di attività estrattiva regolata dallo sportello SUAP, mentre tutto il territorio del contesto appartiene all’ambito del “*PLIS delle Cave di Buffalora e San Polo*”, variamente dettagliato in:

- “*Servizi per la mobilità*” (il distributore di carburanti)
- “*Ambito di salvaguardia e mitigazione ambientale*” (fasce verdi lungo la Tangenziale)
- “*Aree agricole di cintura*” (tutte le altre aree circostanti la Suap, compresa la cava con laghetto)





Considerato che ad oggi non sono ancora avviati i lavori per la realizzazione di impianti e fabbricati annessi, con il presente Piano Attuativo la Ditta richiedente rinuncerà ufficialmente alla precedente autorizzazione in modo da adare corso alla realizzazione del polo logistico oggetto del presente Piano Attuativo, previo riempimento delle stessa cava ripristinando la quota del terreno esistente.



Planimetria localizzazione impianti produttivi per lavorazione inerti e produzione m.p.s  
SUAP I. 447/88 del 27/04/2010

## 1 - b: ELEMENTI MORFOLOGICI STRUTTURALI

Il rilievo dell'intera area presentato con codesta istanza è aggiornato a marzo 2022 e conferma la presenza di una cava dismessa profonda circa 10 mt e ampia circa 50.000 mq, servita da un accesso in rampa sul lato est, in asse con il cancello di accesso alla proprietà. Una recinzione metallica racchiude e definisce l'area della cava su tutti i lati:

Risulta già realizzata una barriera verde per la mitigazione ambientale della cava mediante innalzamento delle quote del terreno per circa 2 mt lungo i lati nord, est e sud.

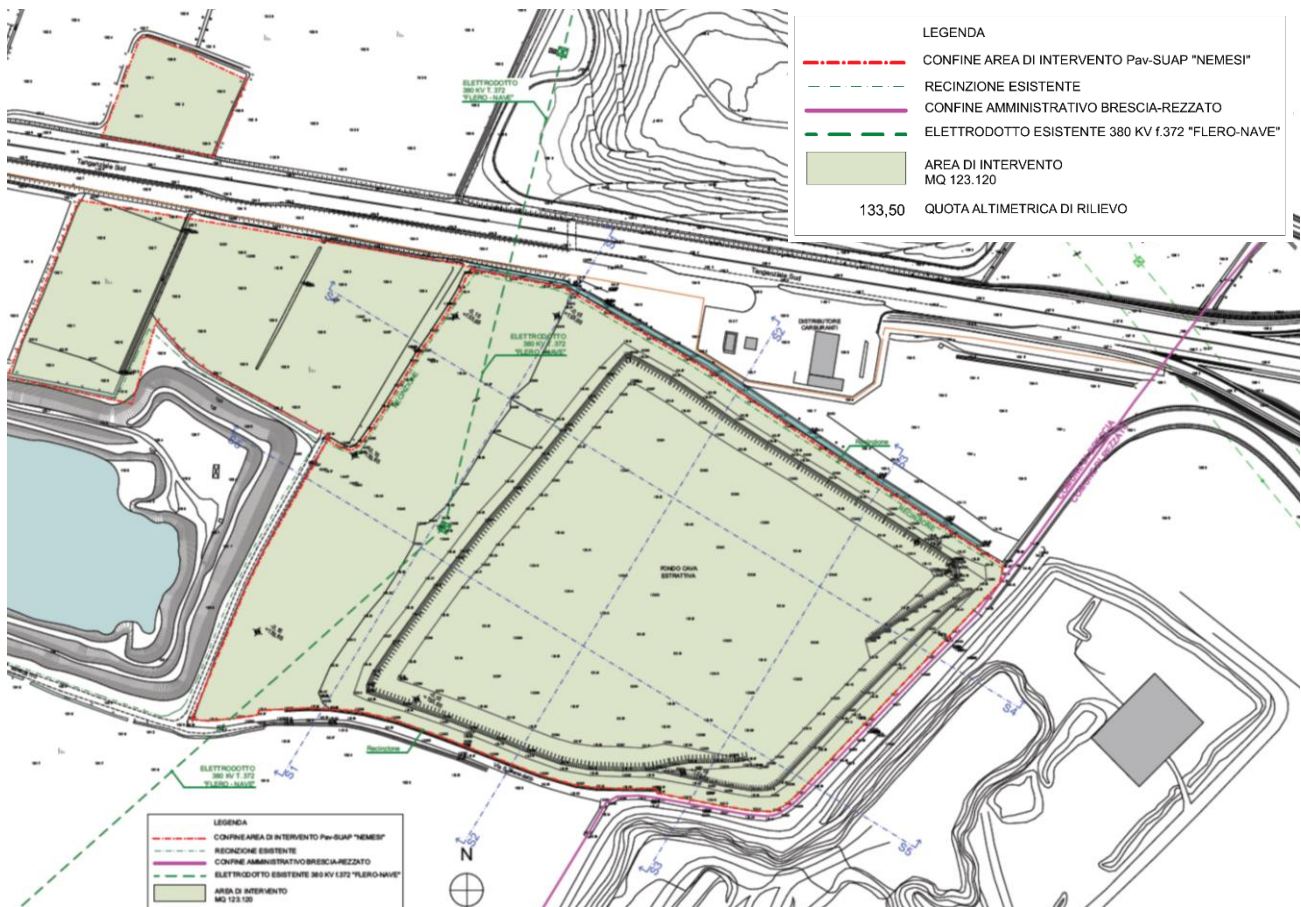
Il lato ovest prosegue in piano senza soluzioni di continuità fino alla strada di accesso alla vicina cava con laghetto.

In questa zona è da segnalare la presenza di un elettrodotto (380 KV) con traliccio (372 "Flero-Nave") che dovrà essere spostato per poter realizzare l'edificio in progetto.

Gli altri lotti coinvolti nella presente istanza presentano una morfologia pianeggiante, con presenza di colture a rotazione: una parte dell'area, coincidente con il mapp. 154, è situata a monte della tangenziale.

Non si segnala la presenza di elementi paesaggistici significativi o rappresentativi della conduzione agraria storica, né elementi naturalistici quali filari di alberi, ecc.

*Il reticolo idrico circostante con i relativi manufatti saranno da preservati e comunque non verranno coinvolti nel progetto.*



Planimetria di rilievo - Tav. 17

## 1 - c: ELEMENTI TIPOLOGICI LINGUISTICI E DEI VALORI DI IMMAGINE

Se si analizza il contesto paesistico dal punto di vista tipologico, linguistico e dei valori di immagine è evidente che l'area oggetto di intervento si trova sì in un ambito misto naturale e produttivo per la numerosa presenza di cave e attività di discarica: l'origine agraria della zona è stata da tempo alterata dalla presenza nel contesto di numerose cave quali segni antropizzanti alteranti, come si evince dalle fotografie a seguire:





*Ingresso lato nord*



*Confine nord*



*Confine nord – Via San Benedetto*





*Interno cava*



*Interno cava - traliccio*



*Traliccio*





*Via San Benedetto*



*Vista aerea dell'area*

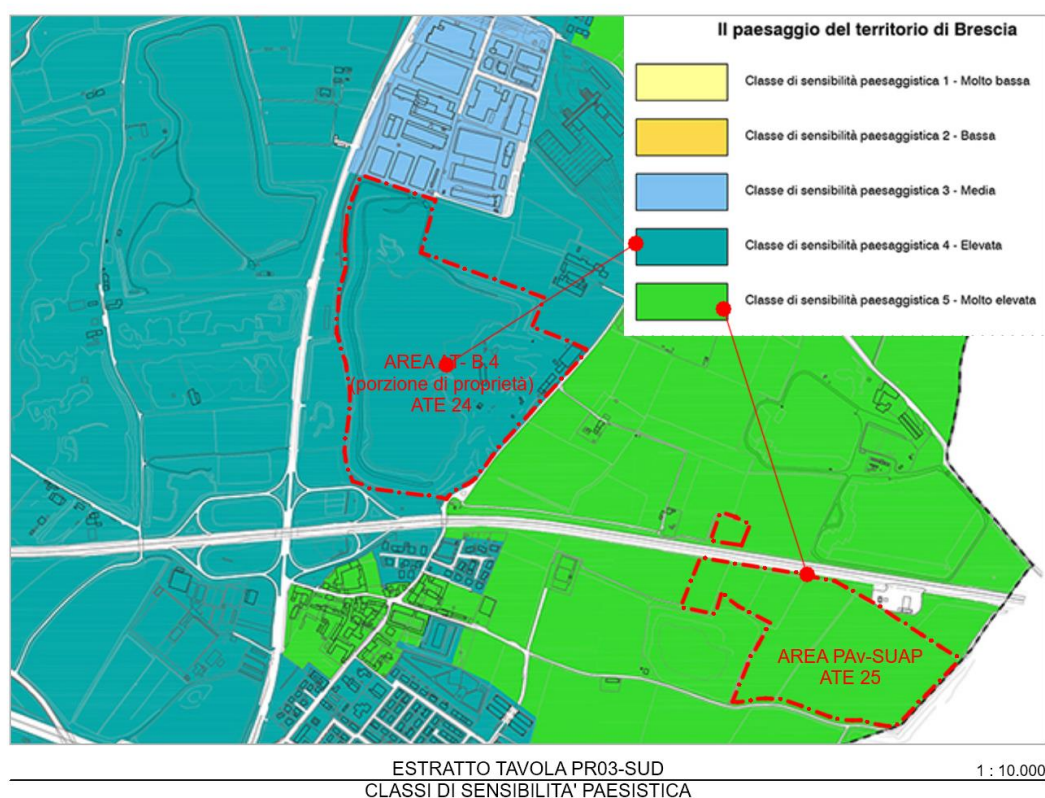


## 1 - d: ELEMENTI VEDUTISTICI-SIMBOLICI

L'area non interferisce con elementi **di interesse storico, artistico e monumentale, o simbolico**, tuttavia è da segnalare l'appartenenza ad un contesto agricolo di pianura aperto paesaggisticamente alla percezione del territorio collinare dell'hinterland bresciano: pertanto la criticità della zona emerge soprattutto se si considerano gli **aspetti vedutistici**. Ugualmente delicato è il rapporto dell'area con il tracciato ad alto scorrimento della vicina Tangenziale Sud.

## 1 - e: GRADO DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA

Dalla carta delle sensibilità paesaggistiche redatta nel Documento di Piano del P.G.T. l'ambito a cui appartiene il lotto in oggetto è stato inserito nella classe 5 "**sensibilità paesistica molto elevata**" (Tav. 01)





## 2- L'INTERVENTO E IL SUO INSERIMENTO NEL CONTESTO

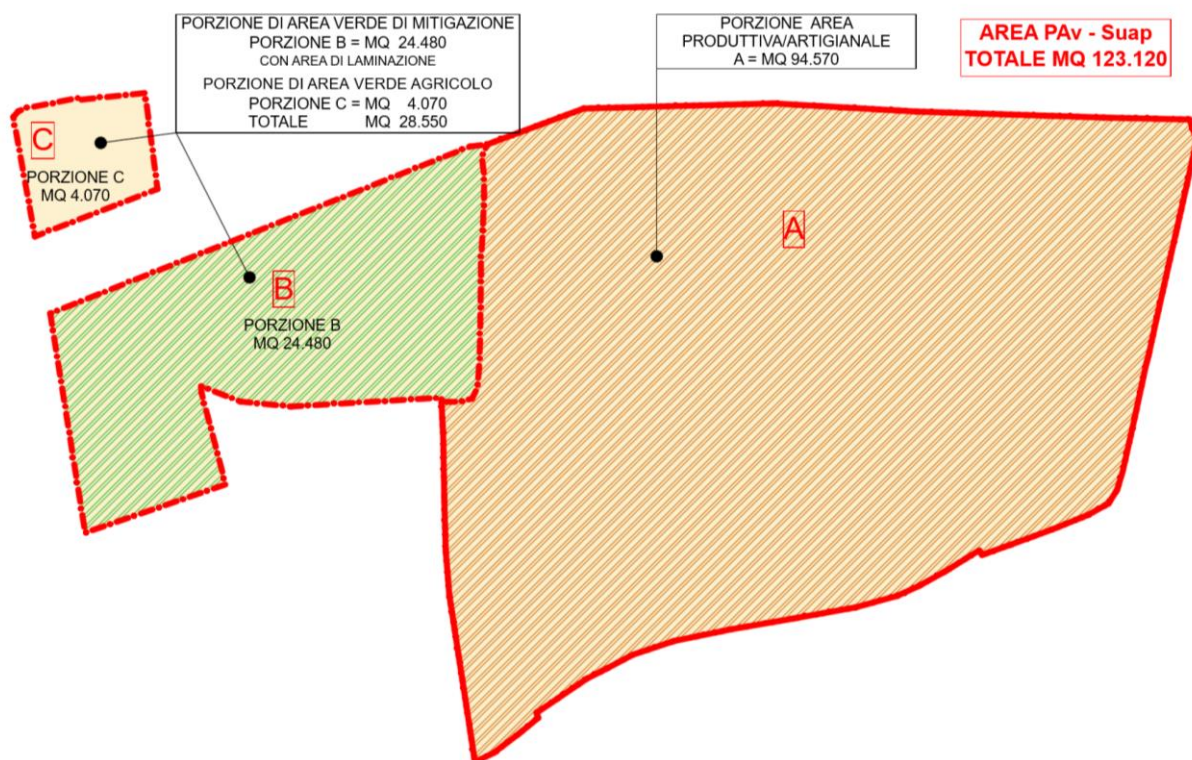
Il comparto urbanistico verrà quindi diviso in 2 aree d'intervento:

1. Produttivo:

La porzione di area coincidente con la ex cava con estensione pari a 94.570 mq di sup. territoriale, verrà destinata a zona Artigianale/Produttiva per l'inserimento del Centro logistico.

2. Aree di mitigazione e recupero ambientale:

Sono incluse nel Lotto 2 alcune aree ad ovest della ex cava, destinate e alla mitigazione del nuovo fabbricato per un totale di 28.550 mq.



VERIFICA SUPERFICI PIANO ATTUATIVO

## 2 - a: INCIDENZA MORFOLOGICA

Nella prima porzione di area SUAP si prevede un primo intervento di riempimento della cava fino al ripristino della morfologia ambientale originaria, ovvero alla ricostruzione del piano di campagna esistente, e quindi la successiva realizzazione dell'edificio di 56.000 mq di SLP ammessi nella precedente zona AT.B.4 - VIA BUFFALORA – ITALGROS.

Il nuovo edificio destinato a Polo Logistico per la richiedente società Italmark, avrà pianta a forma sagomata a scala (che implica la realizzazione di 53.000 mq di slp al piano terra e di ulteriori 3.000 mq sul secondo livello della prima campata), dovuta alla conformazione del lotto disponibile, con altezza lorda totale di 13,50 mt.

La viabilità interna si svilupperà ad anello su tutto il perimetro, a servire le baie di carico/scarico merci, ubicate sui lati longitudinali nord e sud, e i parcheggi pertinenziali distribuiti nella zona est in quanto più aperta e vicina all'ingresso. Nella stessa fascia verrà previsto anche il parcheggio destinato alla sosta dei mezzi pesanti nelle ore notturne, servito da apposita rotatoria interna, per rispondere ad apposita richiesta avanzata in sede di Vas.

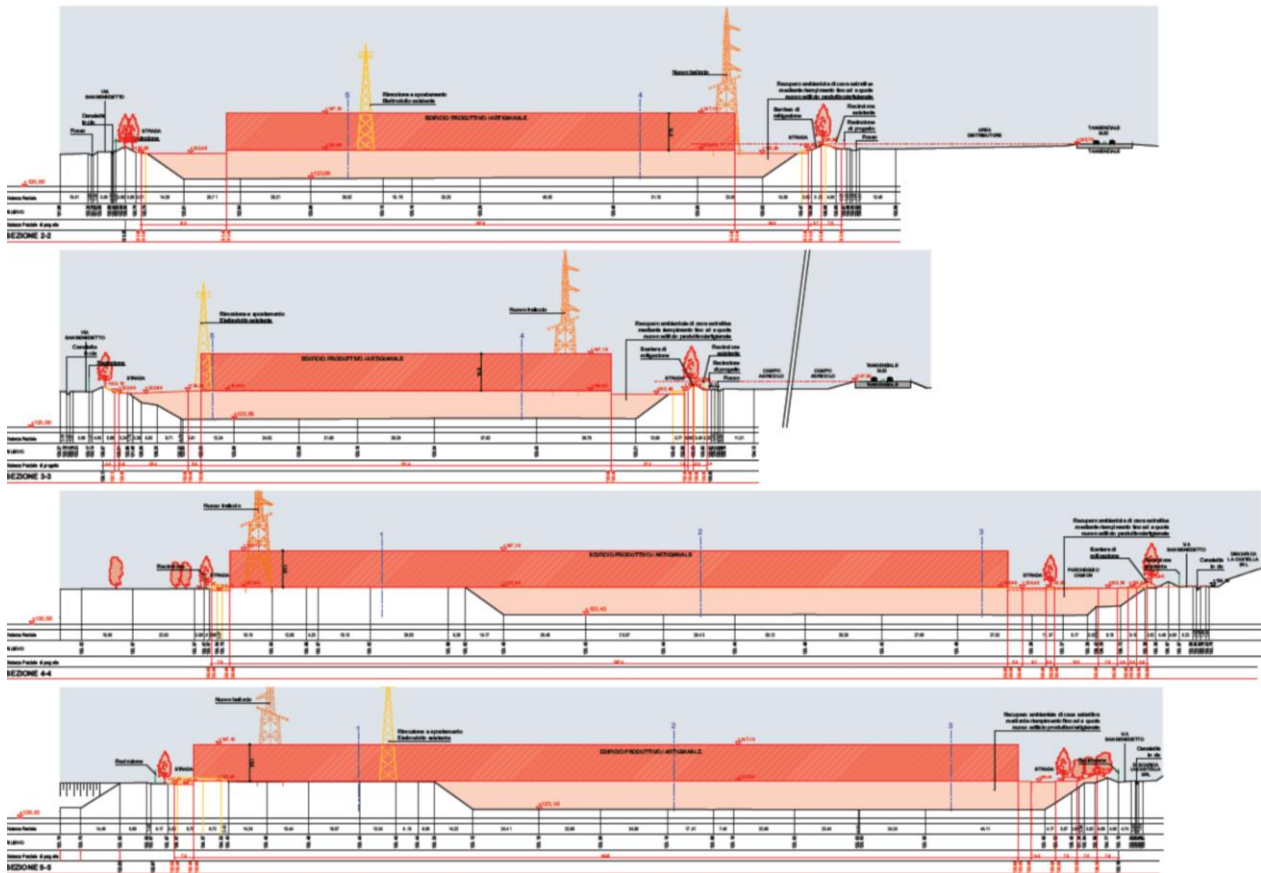
L'accesso all'area è prevista in corrispondenza del cancello esistente che verrà opportunamente ampliato e arretrato per permettere le manovre ai mezzi pesanti.

Il nuovo edificio produttivo verrà posizionato ad una quota altimetrica circa uguale a quella dell'accesso esistente, compatibile con il collegamento con Via San Benedetto.



*Planimetria di progetto Centro Logistico*

Il nuovo edificio, di notevole dimensione, si affaccia con andamento inclinato sulla direttrice della Tangenziale Sud, inserendosi come volume importante in uno spazio aperto e poco antropizzato. Per questo motivo è stato approfondito un apposito studio di inserimento ambientale che coinvolge sia il verde pertinenziale interno al comparto produttivo, che alcune aree ad ovest della ex cava, acquisite proprio per poterle destinare alla mitigazione del nuovo fabbricato, per un totale di 28.550 mq di sup. territoriale.

*Sezioni territoriali di comparazione Centro Logistico*

Il confine dell'area edificata rimarrà definito dalla stessa tipologia esistente, ovvero con rete metallica plastificata, mentre verrà rimodellata l'attuale barriera verde sul lato sud e incrementata sul lato nord, secondo quanto previsto nell'apposito "Progetto di inserimento ambientale" redatto dallo *Studio Zea-Architetture & Paesaggi* del *Dott. Bara Gianpietro* che viene allegata alla presente Istanza.

In generale il verde pertinenziale avrà anche caratteristica di verde profondo e verrà piantumato per contribuire alla schermatura visiva del fabbricato, sia in lato est, a costituire ombreggiatura dei posti e auto/mezzi pesanti, sia in lato sud-ovest, in continuità con le porzioni di area destinata a verde di mitigazione.

I concetti fondamentali del progetto di inserimento ambientale di cui sopra sono meglio descritti nel successivo capitolo "opere di mitigazione".

E' da segnalare sul lato Ovest del lotto, in punto baricentrico, la presenza di un traliccio dell'Alta Tensione che impedisce la costruzione dell'edificio. Per questo motivo la Soc. Italmark Srl ha richiesto alla Soc. TERN - Rete Elettrica Nazionale S.p.A lo spostamento della linea sul confine Ovest; é stato così redatto un progetto preliminare che prevede due nuovi tralicci, riposizionati uno a Nord dell'area e uno a Sud. Per lo spostamento é previsto un costo di Euro 2.050.000.





*Planimetria spostamento traliccio Alta Tensione - TERNA Spa*

## 2 - b: INCIDENZA TIPOLOGICA

L'edificio produttivo avrà struttura prefabbricata con prospetti lineari e caratterizzati da un disegno ordinato delle aperture: l'altezza prevista, di 11,30 mt circa di intradosso tegoli di copertura e 13,50 mt totali alla sommità delle facciate, risponde alle necessità di posizionare all'interno i meccanismi di movimentazione e le scaffalature da magazzino (h 11 mt). La copertura sarà a tegoli piani con leggera inclinazione per permettere la raccolta delle acque meteoriche: il parapetto in copertura, di soli 40 cm, permette l'abbassamento della sagoma dell'edificio come richiesto in sede di Vas e implicherà la predisposizione di linee vita (documentazione da presentare con successiva pratica edilizia).

Come detto nella parte di relazione relativa alla descrizione del contesto, trattandosi di zona aperta e a vocazione agricola, non sono presenti altri edifici produttivi nell'immediato intorno.



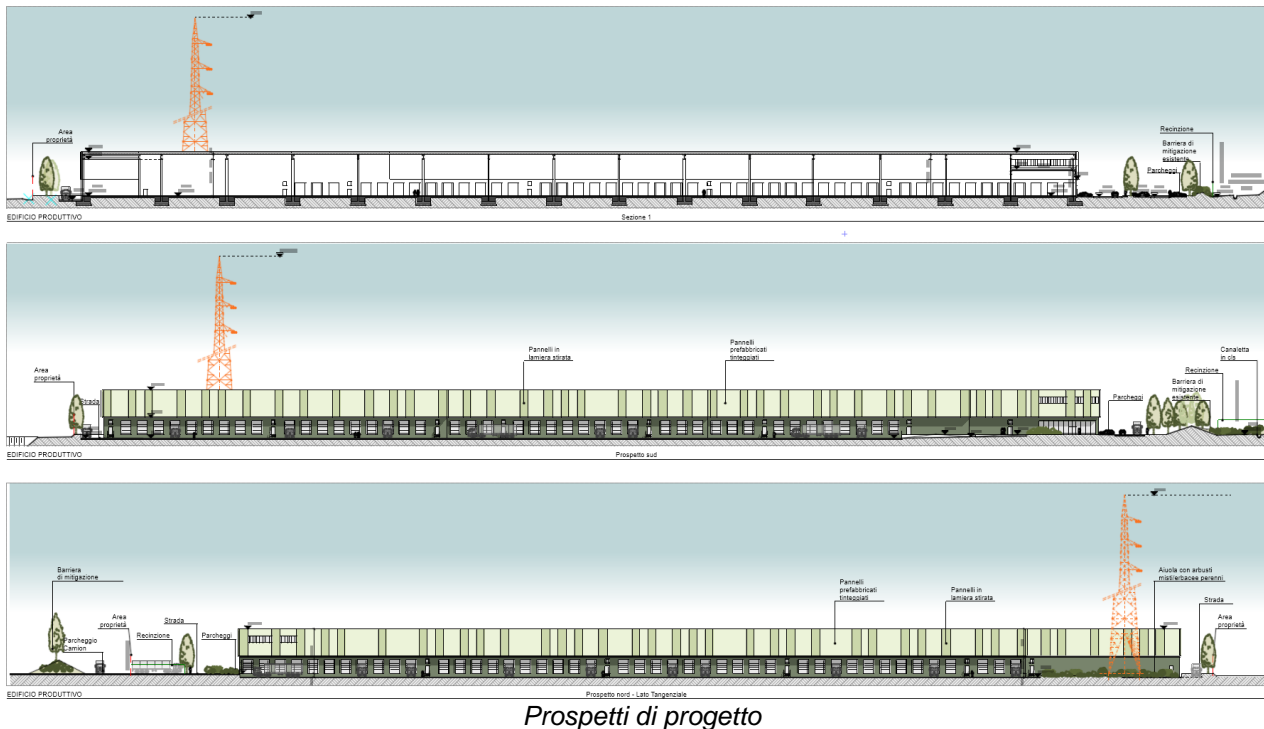
*Planimetria di progetto*

## 2 - c: INCIDENZA LINGUISTICA: STILE, MATERIALI, COLORI

Dal punto di vista linguistico l'edificio produttivo verrà realizzato con materiali e finiture tipici dell'edilizia produttiva corrente: la scelta cromatica è effettuata in continuità con il progetto di mitigazione ambientale e prevede un trattamento di facciata suddiviso fra un primo ordine di 5 mt, corrispondente alle baie di carico tinteggiato di verde scuro, e un secondo ordine (dai 5 mt ai 13,50 mt) che vede l'applicazione di pannelli in lamiera stirata.

La fascia superiore viene scandita da un ritmo cromatico sui toni del verde: più scuro per i pannelli in lamiera stirata e più chiaro i pannelli lisci e tinteggiati. L'obiettivo è rompere l'orizzontalità del fabbricato con un disegno ad andamento verticale a fasce alternate e a scansione irregolare, in modo da contribuire al movimento e all'articolazione percettiva dell'insieme.

Solo la prima campata est, affacciata sull'ingresso alla proprietà e che vede l'inserimento di un primo livello di 3.000 mq, vede l'inserimento di finestre a nastro al primo piano e di una importante vetrata all'angolo sud-est, a sottolineare l'ingresso pedonale principale all'edificio.

*Prospetti di progetto*

## 2 - d: INCIDENZA VEDUTISTICA E SIMBOLICA

Con eccezione di un'area di servizio carburanti e bar nelle immediate adiacenze, non sono presenti altre strutture edificate nell'immediato intorno. Il contesto ambientale è prevalentemente pianeggiante e permette quindi la percezione del profilo collinare dell'hinterland di Brescia. Come specificato nei capitoli precedenti sia sul lato sud della Tangenziale che a nord la compagine paesaggistica è stata alterata dall'inserimento di cave e discariche. Il nuovo edificio, di notevole dimensione, si affaccia con andamento inclinato sulla direttrice della Tangenziale Sud, inserendosi come volume importante in uno spazio aperto e poco antropizzato.

Per una appropriata valutazione delle misure adottabili ai fini della riduzione dell'impatto negativo del nuovo volume in un contesto non urbanizzato è utile individuare i punti o le linee di osservazione sui due lati di maggiore percezione: il lato Sud con vista dall'abitato di Buffalora, il lato Nord con l'osservatore che transita sulla tangenziale.

A partire da questi punti critici è stato sviluppato un apposito progetto di mitigazione ambientale con il contributo dello "Studio Zea – Architettura & Paesaggi", sintetizzati nel capitolo successivo e facente riferimento alla seguente documentazione allegata all'istanza:

- Tav. dalla n° 30 alla n° 33: fotoinserti - viste renderizzate
- Stima sommaria opere a verde
- Relazione ecologico-paesaggistica
- Book Progetto di inserimento ambientale e mitigazione paesaggistica

## 2 - e: DETERMINAZIONE DEL GRADO DI INCIDENZA DEL PROGETTO

Date le premesse sopra descritte si ritiene che l'intervento proposto abbia un grado di incidenza paesistico **"alto"**.



### 3- OPERE DI MITIGAZIONE

Misure di compensazione e mitigazione dell'impatto ambientale e visivo del Centro Logistico.

Considerando la necessità di ridurre l'impatto negativo del nuovo volume in un contesto non urbanizzato si sintetizzano di seguito le misure adottate di "mitigazione ambientale":

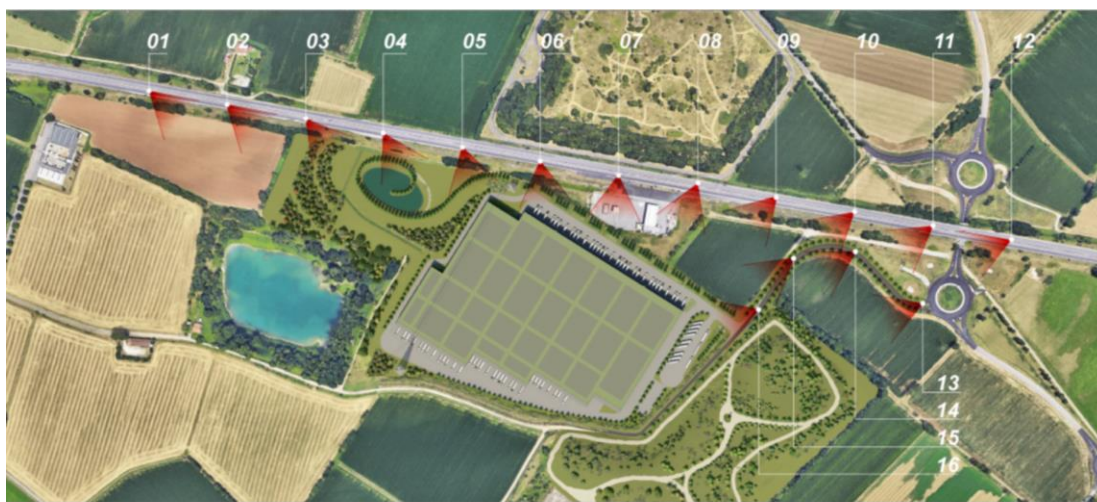
1- Interventi sul contesto e aree esterne:

- Riempimento dell'attuale scavo di cava per il ripristino della morfologia pianeggiante originaria, mantenendo la quota di livello a monte, corrispondente al cancello d'ingresso
- Realizzazione di una struttura verde sul lato nord, che costituisce il fronte principale dell'edificio dal punto di vista della Tangenziale Sud, percorso ad elevata percorrenza, mediante l'inserimento di una serie di terrapieni con geometrie prefissate che ospiteranno alberi ad alto fusto ed erbacee perenni, alternati a siepi mantenute in forma. L'insieme produrrà un'alternanza ritmica che conferirà il carattere di riconoscibilità al luogo, mitigando gradevolmente, nel contempo, la percezione dell'edificio.
- Realizzazione di una vasca di laminazione nella porzione B del lotto 2, angolo nord est, sia per ragioni funzionali alla nuova rete di raccolta acque meteoriche riferite al fabbricato, sia per ragioni paesaggistiche: diventerà fulcro visivo intorno a cui organizzare una cortina verde a disegno sinuoso, che continuerà anche nella porzione di lotto a monte della tangenziale e introdurrà la percezione delle compagini vegetazionali descritte sopra a parziale schermatura del fabbricato. Si chiarisce che tale intervento mantiene inalterato il reticolo idrico e le canalizzazioni esistenti (tra cui quella centrale alla porzione B).
- Ripristino del carattere di zona agricola della porzione a monte della tangenziale con inserimento di filari di alberi a confine tipico del paesaggio agrario bresciano
- Rimodellazione della collinetta esistente a sud-est che assumerà una conformazione meno rigida con potenziamento della copertura arbustiva ed arborea.
- Inserimento di masse boscate a sud, tali da costituire un insieme fitto e vario e assicurare un'alternanza di colori e forme nei diversi periodi dell'anno.
- Nello specifico il progetto prevede l'introduzione di diverse strutture di inserimento vegetazionale organizzate in moduli, con la doppia finalità di costituire un filtro verde e barriera visiva alla percezione del volume fabbricato, sia di incrementare la biodiversità e la rete ecologica, come meglio descritto nell'apposito progetto dello Studio Zea allegato alla presente Istanza.

2- Interventi sul fabbricato:

- Riduzione di 1,50 mt dell'altezza totale del fabbricato produttivo come richiesto in sede di vas, passando dai precedenti 15 mt. agli attuali 13,50 mt.
- Scelta cromatica della facciata sui toni del verde in linea con il progetto di inserimento ambientale dello Studio Zea e con la compagine vegetazionale scelta.
- Trattamento di facciata suddiviso fra un primo ordine di 5 mt, corrispondente alle baie di carico tinte di verde scuro, e un secondo ordine (dai 5 mt ai 13,50 mt) che vede l'applicazione di pannelli in lamiera stirata colore verde scuro alternati ai pannelli lisci e integgiati più chiari

- Disegno delle pannellature ad andamento verticale a fasce alternate e a scansione irregolare con l'obiettivo di rompere l'orizzontalità del fabbricato e contribuire al movimento e all'articolazione percettiva dell'insieme.
- Trattamento differenziato per la prima campata est, con affaccio sull'ingresso alla proprietà, mediante inserimento di finestre a nastro al primo piano e di una importante vetrata all'angolo sud-est, a sottolineare l'ingresso pedonale principale all'edificio.



ORTOFOTO CON INSERIMENTO DI PROGETTO E PUNTI DI SCATTO



VISTA PROSPETTICA 01



vista 3



vista 4





vista 5



vista 6



vista 8



vista 16

Brescia, maggio 2025

IL TECNICO

