

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 – REV 06

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, maggio 2025

Sommario

INTRODUZIONE	3
DOCUMENTAZIONE CATASTALE	5
INQUADRAMENTO URBANISTICO	7
PRATICHE AUTORIZZATE	18
LO STATO DEI LUOGHI	21
1- LOTTO 1 : Area AT.B.4 – VIA BUFFALORA ITALGROS	21
2- LOTTO 2: Area PAV-SUAP – Loc. Cascina Casella e Aree limitrofe	23
IL PROGETTO	25
1- LOTTO 1 : Area AT.B.4 – VIA BUFFALORA ITALGROS	25
2- LOTTO 2 - Area Pav -SUAP Località Cascina Casella e Aree limitrofe	33
L'EDIFICIO PRODUTTIVO	36
RECUPERO AMBIENTALE DELLA CAVA (Area AT.B.4 denominato LOTTO 1) in collaborazione con “ <i>Brescia Infrastrutture</i> ”	38
PROGETTO DI MITIGAZIONE PER CENTRO LOGISTICO (Area Suap – denominato LOTTO 2)	40
VERIFICHE DATI URBANISTICI – RIF. TAVOLA 27	42
CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	45
LE OPERE DI URBANIZZAZIONE	45
CONCLUSIONE	47

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'attuale previsione contenuta nel Documento di Piano - Area di Trasformazione AT- B.4 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).

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.

Vengono così individuati due lotti nella pratica urbanistica:

LOTTO 1: Area AT.B.4 - VIA BUFFALORA - ITALGROS e

LOTTO 2: Area PAV-SUAP - Loc. Cascina Casella e Aree limitrofi



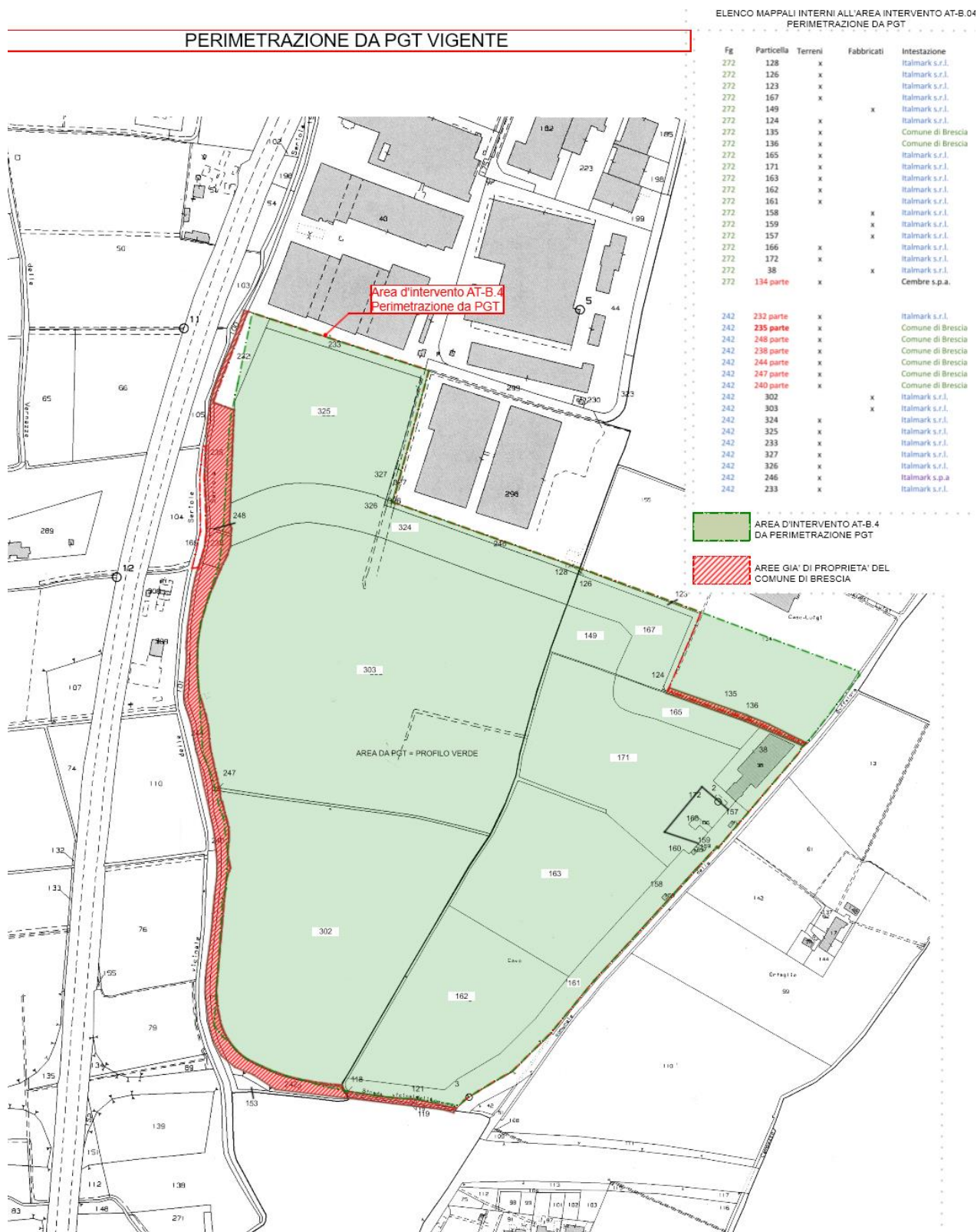
Ortofoto con le due aree oggetto del Piano Attuativo:

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

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

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

LOTTO 1:



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

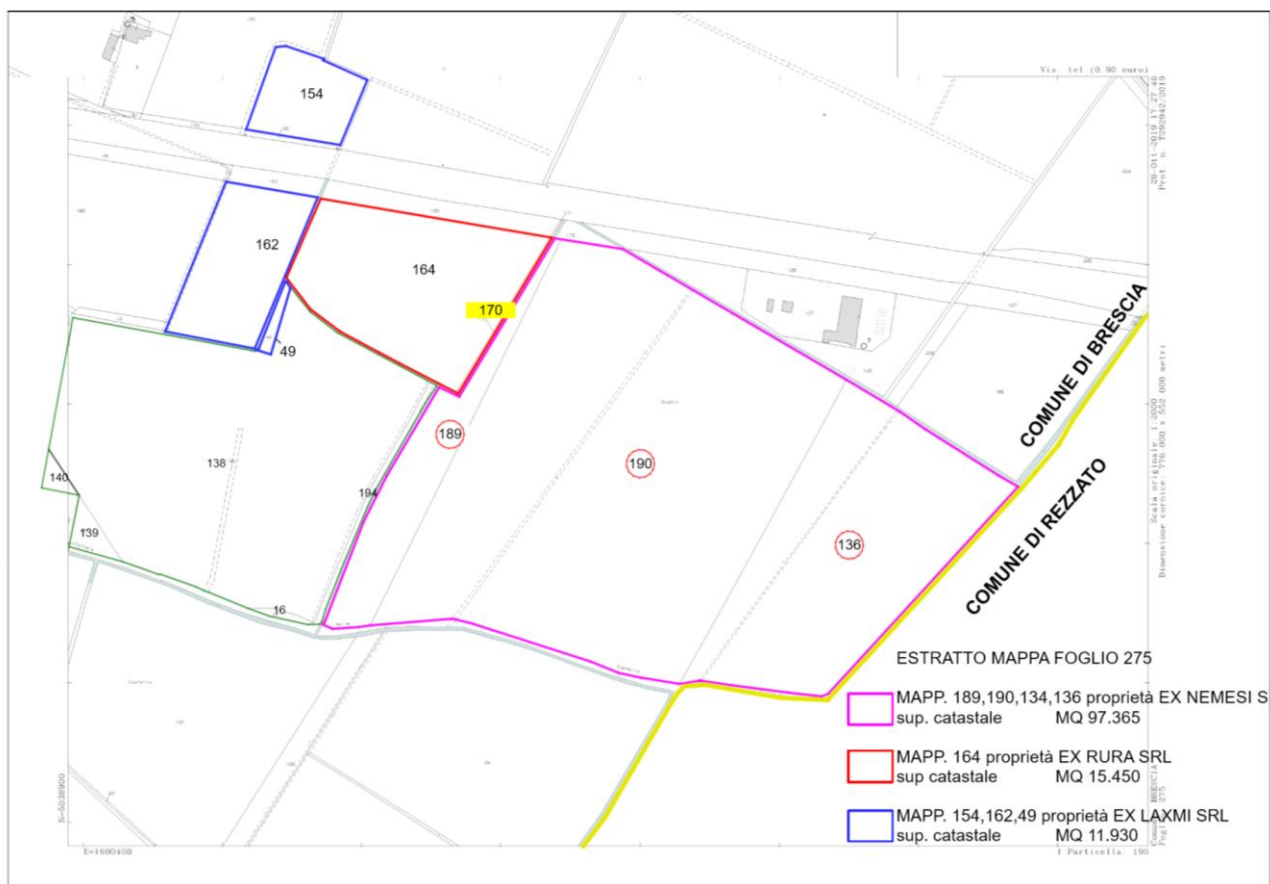
Foglio 275

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

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area é normata nel Piano del Governo del Territorio vigente con la scheda AT-B.4 VIA BUFFALORA - ITALGROSS.

Obbiettivo del Piano Attuativo é rispettare quanto prescritto in riferimento a:

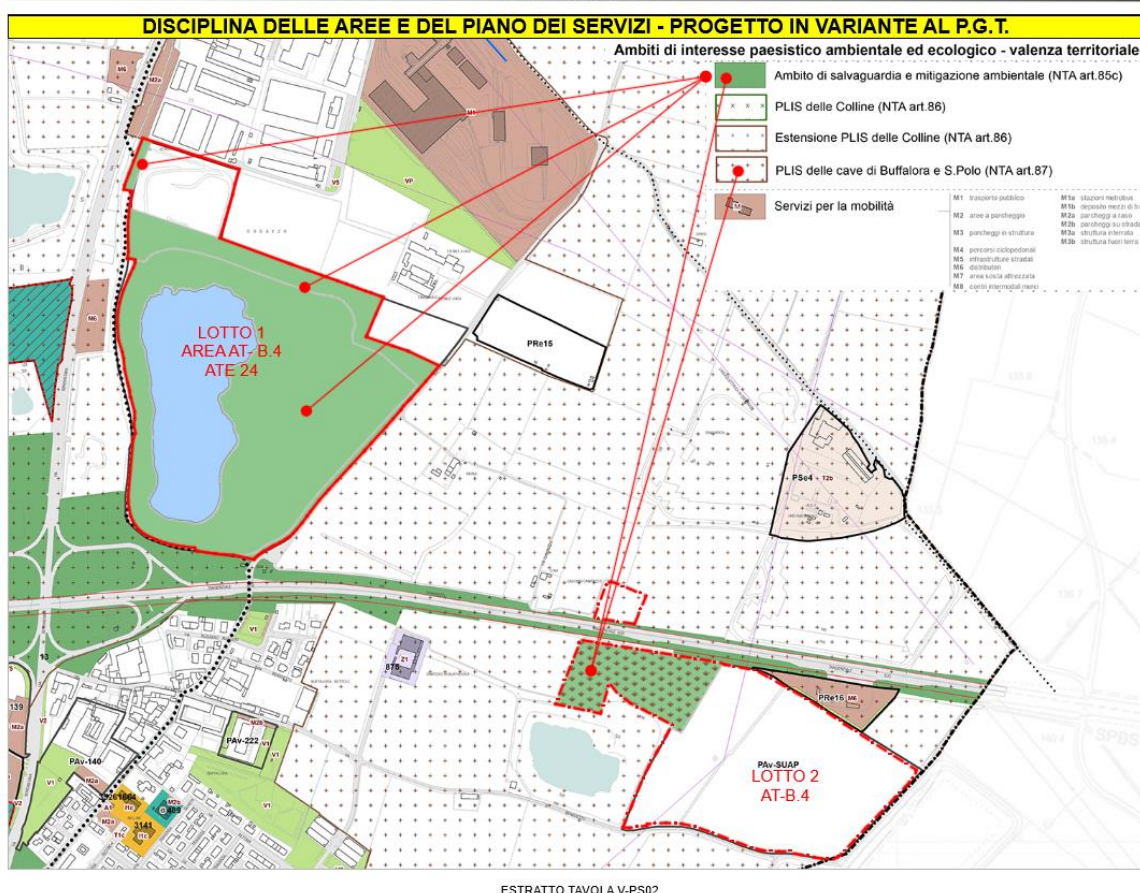
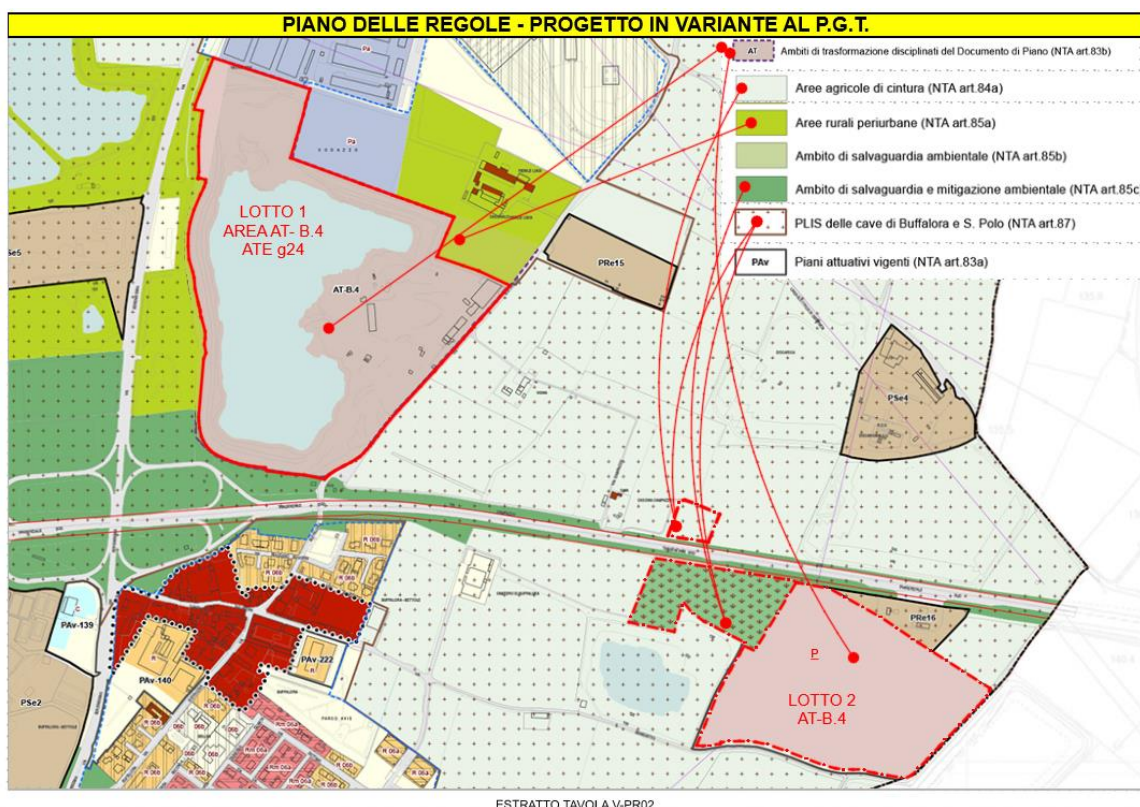
- Obiettivi della Trasformazione
- Componenti del paesaggio ed elementi di attenzione
- Vincoli
- Bilancio del valore ecologico della trasformazione
- Criteri insediativi
- Prescrizioni per la progettazione
- Prestazioni pubbliche attese
- Funzioni ammesse ed escluse
- Parametri urbanistici
- Calcolo della SLP di base e della SLP aggiuntiva
- Schema prescritto
- Bilancio del valore ecologico della trasformazione dei Criteri insediativi
- Prescrizioni per la progettazione
- Prestazioni Pubbliche attese

La superficie totale dell'Area di Trasformazione AT-B.4, comprensiva della porzione nord-ovest esterna alla proprietà Italmark e afferente all'ambito agricolo del cascinale "Fienil Luigi", risulta da scheda del PGT: St = 234.030 mq.

La scheda di PGT prevede la realizzazione di 56.000 mq di SLP e specifica nella parte "*Prescrizioni per la Progettazione*", la possibilità di individuare una collocazione diversa del Centro Logistico su un'area già urbanizzata, tale da determinare sulla nuova area una positiva azione di recupero ambientale e/o di rigenerazione urbana.

In particolare, "*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.*"

In virtù di questa possibilità la Soc. Italmark Srl ha acquistato l'Area PAV-SUAP in Località Cascina Casella, ubicata tra la Tangenziale Sud e Via S. Benedetto, per una superficie catastale di 97.365 mq, identificata al foglio 275 mapp. 189,190,136, corrispondente a mq 94.570 mq di sup. reale. Per garantire un inserimento del nuovo Centro Logistico di 56.000 mq di SLP, tale da garantire il necessario rispetto ambientale, ha anche acquistato i lotti limitrofi identificati al foglio 275 mapp. 164,154,162,49, 170, per una superficie catastale di 27.380 mq, corrispondente a mq 28.550 di sup. reale. Queste aree saranno utilizzate come filtro di verde profondo e verde di mitigazione ambientale (porzione a sud della tangenziale) e come area agricola di cintura (porzione a monte della tangenziale).



Proposta di variante al Piano delle Regole e disciplina delle aree e del Piano dei servizi

RICHIESTA DI VARIANTE ALLA SCHEDA DI PGT AT-B.4 VIA BUFFALORA - ITALGROSS

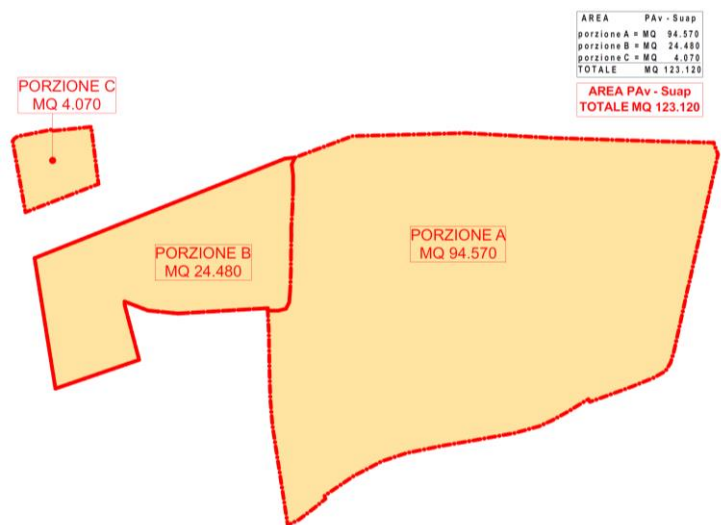
Il progetto di Piano Attuativo in variante prevede:

- PER IL LOTTO 1 AT-B.4
 - La rettifica dell'Area di Trasformazione AT-B.4 che include la porzione di area agricola sul lato Nord-Est, su Via Buffalora, di 10.253 mq, confinante con la Cascina Fienil Luigi. Questa area viene esclusa dal perimetro del Piano Attuativo.
 - La ricollocazione totale dei 56.000 mq di SLP produttiva prevista dalla scheda di PGT come ammesso dalla stessa scheda nel lotto 2 PAv Suap



ATEA ATEG 24 - VERIFICA SUPERFICI AREE DI INTERVENTO

- PER IL LOTTO 2 - PAV SUAP
 - Viene fatta richiesta di riposizionare la slp produttiva di 56.000 mq dal lotto 1 At-B.4 al lotto 2 – Pav Suap
 - Gli standard urbanistici necessari per la realizzazione della slp così riposizionata sul lotto 2 verranno viceversa individuati/reperiti nel lotto 1
 - Si chiede inoltre di considerare come parcheggi pertinenziali sia i posti auto per i dipendenti sia i posti auto dei mezzi pesanti nelle zone di scambio merci e nell'area di sosta notturna camion.



ATEA PAV SUAP - VERIFICA SUPERFICI AREE DI INTERVENTO

PARERE PRELIMINARE DEL COMUNE DI BRESCIA PER LO SVILUPPO CENTRO LOGISTICO ITALMARK

Il Comune di Brescia in relazione alla domanda della Soc. Italmark Srl, nota PG 246185 del 15/11/2019 ha risposto in modo positivo con nota del Settore Urbanistica del Comune di Brescia in data 26/01/2021 con la quale si riassumevano le varie possibilità di sviluppo del nuovo Centro Logistico:

“... gli elementi per una valutazione rispetto alle aree da voi ipotizzate per la collocazione del centro logistico, fatte salve le valutazioni e le competenze degli organi preposti in materia, di seguito si forniscono le principali indicazioni, peraltro già anticipate nell'incontro del 25/02/2020, sia di carattere procedurale che di carattere economico, premettendo innanzitutto le condizioni previste nel PGT vigente...”

A seguito di questa risposta e di successivi incontri tecnici tra progettisti, Comune di Brescia e la proprietà, si sono condivisi gli obiettivi del Piano Attuativo e le condizioni tecniche che lo renderanno autorizzabile.

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 cascine 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 SIp 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 derimare 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.

AT-B.4 VIA BUFFALORA - ITALGROS

11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max
		v. tabella funzioni	% sip complessiva	
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a		
		A.b-A.c-A.e		
		A.d		
		A.f		
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a		
		I.b		
		I.c	60	100
		I.d		
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		I.e		
		As.a		
		As.b	0	20
		As.c		
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		As.d		
		Im.a-Im.b-Im.c		
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a		
	5.001 mq < GSV > 10.000	C.b		
	10.001 mq < GSV > 15.000	C.c		
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d		
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e		
	1.501 mq < MSV > 2.500	C.f		
	Esercizi di vicinato < 250	C.g		
	Commercio all'ingrosso	C.h		
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a		
		Ri.b		
		Ri.c		
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b		
	Centri telefonia	T.c	0	20
RESIDENZA		T.d		
		R.a		
SERVIZI		R.b		
	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U		
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G		
	Servizi Religiosi	R		
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto	
	Infrastrutture e trasporto	M1-M2-M3-M4-M5-M7		
	Distr. Carburante	M6		
	Intermodale	M8		
	Servizi Tecnologici	T1-T2		

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

12. PARAMETRI URBANISTICI

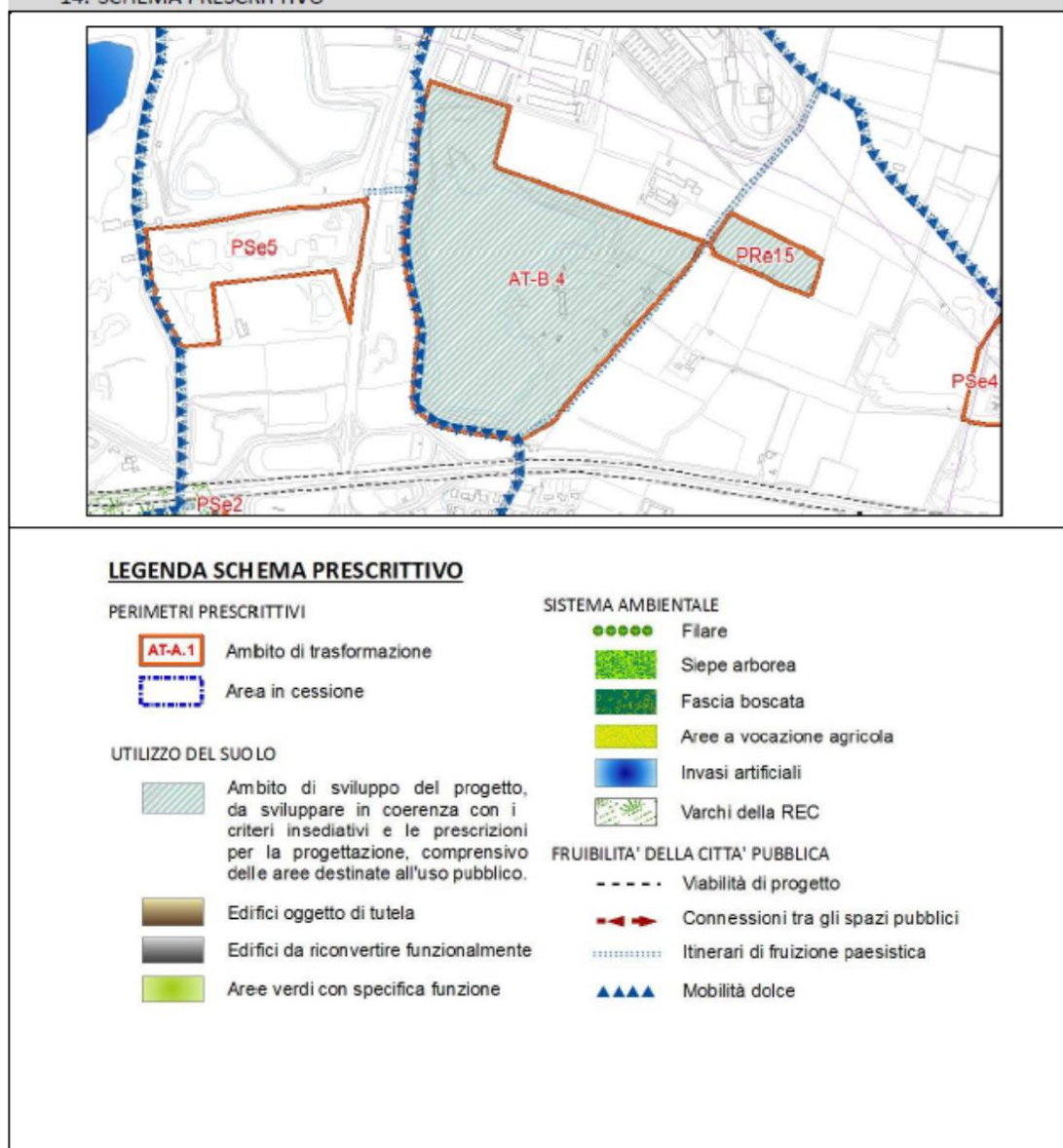
Superficie territoriale	mq	234.030
Slp assegnata	mq	56.000
Slp incrementabile	mq	0
SLP COMPLESSIVA	mq	56.000
Altezza massima degli edifici (H virtuale= 4 m)	n° piani	L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo.
Strumento attuativo		Piano attuativo

AT-B.4 VIA BUFFALORA - ITALGRO

13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

Determinazione dell'onere di qualità aggiuntiva, secondo i criteri previsti nel PGT 2012.

14. SCHEMA PRESCRITTIVO



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 3



COMUNE DI BRESCIA

L'Assessore

Brescia, 26 GEN 2021

Spett.le ITALMARK
Viale S. Eufemia, 108/f - Brescia
italmark.spa@legalmail.it

Oggetto: Area di Trasformazione A.T.-B.4 Via Buffalora.

In riferimento alla vostra nota del 15/11/2019 PG 246185, al fine di fornirvi gli elementi per una valutazione rispetto alle aree da voi ipotizzate per la collocazione del centro logistico, fatte salve le valutazioni e le competenze le degli organi preposti in materia, di seguito si forniscono le principali indicazioni, peraltro già anticipate nell'incontro del 25/02/2020, sia di carattere procedurale che di carattere economico, premettendo innanzitutto le condizioni previste nel PGT vigente.

In tal senso ricordiamo che l'attuale previsione (contenuta nel Documento di Piano - Area di Trasformazione AT B4) prevede la possibilità di realizzare, mediante piano attuativo, una superficie di 56.000 di slp destinata 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). Per quanto riguarda gli oneri a carico dell'operazione, questi, oltre a quelli relativi al contributo di costruzione (peraltro comuni alle tre ipotesi), comprenderebbero l'onere di qualità aggiuntiva (pari all'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria) e, verosimilmente, la monetizzazione di gran parte degli standard (circa 45.000 mq), considerata la oggettiva difficoltà a reperirli in loco. Per quanto riguarda l'infrastrutturazione dell'area va sicuramente considerata la realizzazione di un'adeguata viabilità di accesso all'area, come peraltro indicato nella scheda del Documento di Piano, i cui costi peraltro potrebbero essere scomputati dagli oneri di urbanizzazione.

Rispetto ad una possibile ricollocazione dell'insediamento rispetto alla previsione attuale, va innanzitutto evidenziato che questa (indipendentemente dall'area individuata), potrebbe comportare la cessione/asservimento dalle aree all'interno della ex cava Gaburri (considerato l'interesse dell'Amministrazione a destinare tali aree quali parti integranti del Parco delle Cave), assolvendo così all'obbligo di reperimento delle aree standard e facendo venir meno la monetizzazione degli stessi. Analogamente una ricollocazione potrebbe, almeno in linea teorica, beneficiare della ipotesi contenuta nella scheda di PGT rispetto all'esenzione dell'onere della qualità aggiuntiva nel caso di ricollocazione dell'insediamento in un'area già urbanizzata: più specificatamente tale ipotesi, mentre non sembra percorribile per l'area in località Feniletto, potrebbe essere esaminata riguardo all'area inserita nell'ambito estrattivo ATEG 25 per la quale, come da voi ricordato, è già prevista un'attività produttiva (SUAP). Infine, per quanto riguarda l'area

Via Marconi, 12 - 25128 Brescia

Parere preliminare Comune di Brescia- PARTE 1



COMUNE DI BRESCIA

L'Assessore

valore ecologico dell'area (essendo attualmente l'area adibita a seminativo) il cui ordine di grandezza, ipotizzando un'impermeabilizzazione del 70% dell'area, si aggirerebbe sui 700.000 euro.

Per quanto riguarda i costi di infrastrutturazione per entrambe le ipotesi, oltre a quelli strettamente correlati all'insediamento logistico (in particolare le opere necessarie a garantire l'accessibilità), vanno sicuramente considerati quelli necessari alla sistemazione dell'ex Cava Gaburri (integrativa a quanto già previsto relativo al ripristino successivo all'attività di escavazione).

Rimanendo a disposizione per ulteriori chiarimenti, si porgono distinti saluti.

Il Responsabile del Settore Trasformazione Urbana
Arch. Gianpiero Ribolla

L'Assessore all'Urbanistica
pianificazione per lo sviluppo sostenibile
Prof. Ing. Michele Tiboni

Via Marconi, 12 - 25128 Brescia

Parere preliminare Comune di Brescia- PARTE 2

VAS

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:

- Integrazione documentale per verifica di assoggettabilità alla Vas del 06/12/2022
- Comunicazione di conferenza servizi per verifica di assoggettabilità alla Vas del prot. n° 102559/2023 del 27/03/2023
- 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.

Si precisa che 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, è emersa proprio durante il corso di dell'istruttoria sopra descritta e in accordo con gli Uffici del Comune di Brescia: ciò avrebbe permesso sia 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, sia di operare una generale rinaturalizzazione della cava.

E' stata dunque inoltrata agli Uffici del Comune di Brescia in data 08/04/2024 la documentazione sostitutiva rispondente ad una serie di indicazioni di perfezionamento emerse in sede di Vas, tra cui:

- l'approfondimento di uno specifico progetto di mitigazione ambientale per l'edificio produttivo,
- l'inserimento di un parcheggio per la sosta notturna dei mezzi all'interno della proprietà nel comparto produttivo,
- la piantumazione della corsia d'ingresso a partire dalla rotatoria

A seguito della seconda Conferenza dei Servizi alla presenza di Associazioni ed enti del 24/05/2024 e successivi confronti è stato emesso "*parere favorevole circa la compatibilità ambientale*" del 30/07/2024 (prot. 0272689 del 20/08/2024) da parte dell'Autorità competente per la Vas, la quale richiede tuttavia alcune ulteriori modifiche rispetto a quanto depositato con la prima revisione generale del progetto (rif. Inoltro del 08/04/2024 con portale online del Comune di Brescia) mediante apposito "*Parere motivato*".

Il progetto inoltrato con questa seconda revisione generale risponde quindi di alcune indicazioni come di seguito sintetizzate:

- rispetto delle distanze dell'edificio di 40 metri dalla sede stradale della Tangenziale sud, comprese le aree espropriate ai fini del futuro ampliamento della sede stradale
- posizionamento del nuovo traliccio compatibile con l'ipotesi di ampliamento della sede stradale
- integrazione del progetto attuativo con l'inserimento del nuovo svincolo della "Tangenziale Sud" con via Serenissima.
- Riduzione dell'altezza dell'edificio dai previsti 15 mt a 13.50 mt a fronte di un leggero abbassamento della quota d'imposta piano interno e di un ulteriore abbassamento della quota esterna necessaria l'accostamento dei mezzi.

VIABILITÀ

La due aree presentano caratteristiche diverse in relazione al rapporto con il tessuto circostante. L'area AT-B.4 (Lotto 1) è posta in adiacenza alla zona industriale est di Brescia e nelle immediate vicinanze si sviluppa il quartiere residenziale di Buffalora.

L'Area SUAP (Lotto 2) al contrario si colloca in una zona isolata al confine del Comune di Brescia ed il sistema di accessibilità è strutturato in modo tale da non influire sul traffico locale: in tale caso il flusso generato dal Centro Logistico non vedrà coinvolto il tessuto residenziale di Buffalora.

E' già stato redatto apposito Studio Viabilistico dallo Studio TRN GROUP s.r.l., come da specifica richiesta in sede di esame Vas: dato lo spostamento di ulteriori 10.000 mq di slp rispetto alla prima proposta presentata che prevedeva di lasciarli nel Lotto 1.

La presente istanza è completa di Studio Viabilistico così composto:

- Studio Viabilistico -Rev 01 -Settembre 2023 inoltrato sul portale di Brescia il 27/10/2023
- Aggiornamento Studio Viabilistico – Aprile 2024 inoltrato sul portale di Brescia il 08/04/2024
- Documento di sintesi anticipato il 13/06/2024

Inoltre, sempre con trasmissione del 08/04/2024 è stato già inoltrato il Rapporto Ambientale redatto dallo Studio Associato Professione Ambiente TEAM-PA.

PRATICHE AUTORIZZATE

AUTORIZZAZIONI LOTTO 1

Il lotto 1 è stato oggetto di due istanze di Permesso di Costruire precedenti al Piano attuativo oggetto della presente istanza:

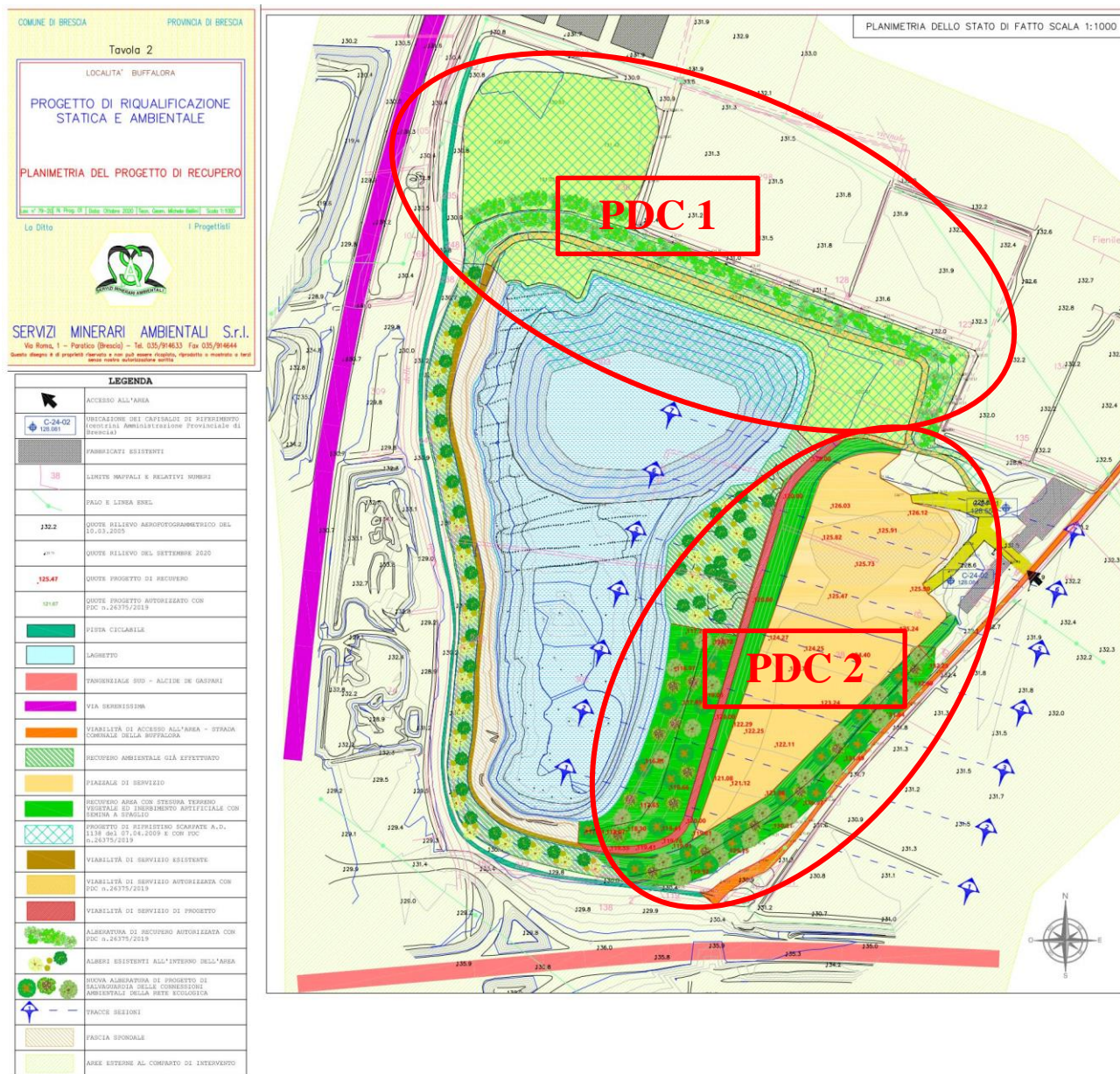
1. PdC approvato con Prot. n° 86375/2019 del 28/10/2019 (con riferimento alla richiedente Ditta PANNI Srl). Oggetto: *"Intervento di ricomposizione statica ed ambientale"*
2. PdC n° PE3129/2020 approvato con Prot. n° 259665/2020 del 10/03/2022 (con riferimento alla richiedente Ditta PANNI Srl). Oggetto: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

In particolare la seconda prevedeva un recupero ambientale della cava 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.

Tale progetto risulta già da tempo avviato, con 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 di recupero ambientale a cura di *Brescia Infrastrutture*.

Durante l'iter autorizzativo del Piano Attuativo in oggetto la proprietà ha proceduto alla demolizione degli edifici presenti lungo Via Buffalora con le seguenti pratiche edilizie:

- Scia prot. n° 123440 del 13/04/2023 (porzione edificio A)
- Scia prot. n° 177945 del 30/05/2023 (completamento demolizione fabbricato A)
- Scia prot. n° 241397 del 06/07/2023 (sola copertura magazzino B per messa in sicurezza)
- Scia prot. n° 343254 del 06/11/2023 (demolizione fabbricato B)



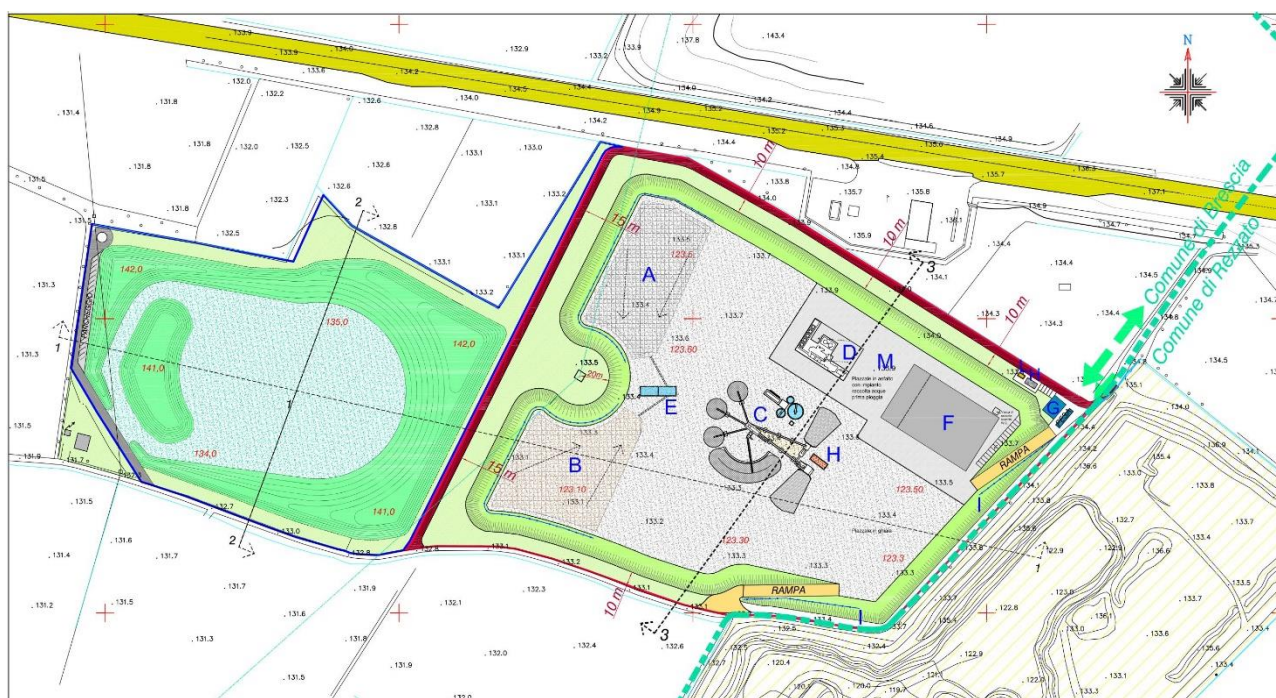
LOTTO 1 - Tavola 2 del Progetto di riqualificazione statica e ambientale - PDC PE 3129/2020
 Prot. n° 259665 del 2022

AUTORIZZAZIONI LOTTO 2

Il lotto 2 è stato oggetto di una richiesta di autorizzazione ai sensi della L. 447/88, presso lo sportello SUAP, per attività di *“impianti produttivi per lavorazione inerti e produzione m.p.s”* – inoltrata il 27/04/2010 dalla richiedente Ditta Gaburri Spa in cui si prevedeva l’*“installazione di impianti e strutture di servizio atti alla produzione e confezionamento di prodotti bituminosi (asfalti in genere) ed al riciclaggio di materiali inerti derivati da demolizioni edilizie (“MPS”) o da scarifica di superfici stradali (“FRESATO”). L’attività insediante si centra principalmente su due impianti, quello di produzione degli asfalti vero e proprio e quello dedicato alla frantumazione e calibratura degli inerti, con annesso impianto di chiarificazione delle acque di processo.*

A servizio di tutto verranno edificati un corpo uffici (sup. cop 130,00 mq) con pesa a ponte ed un capannone in CAP (sup cop. 2.947,23 mq) per il ricovero degli automezzi e spogliatoi del personale, per una superficie coperta totale di 3.077,23 mq ed una SLP complessiva di 3.280,25 mq”.

Considerato che ad oggi non sono ancora avviati i lavori già autorizzati per la realizzazione di impianti e fabbricati annessi, con il presente Piano Attuativo la Ditta richiedente non eseguirà i lavori autorizzati per il bitumificio di cui sopra, per poter dar corso alla realizzazione del polo logistico oggetto del presente Piano Attuativo, previo riempimento delle stessa cava ripristinando la quota del terreno esistente.



LOTTO 2 - Planimetria localizzazione impianti produttivi per lavorazione inerti e produzione m.p.s
SUAP I. 447/88 del 27/04/2010

LO STATO DEI LUOGHI

1- LOTTO 1 : Area AT.B.4 – VIA BUFFALORA ITALGROS

L'area oggetto di intervento è interessata attualmente della ex cava/bitumificio Gaburri: 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 distende in una zona a morfologia pianeggiante fino al confine con il comparto produttivo della Ditta Cembre. Su lato nord-est confina con l'ambito agricolo della Cascina indicata come "Fienil Luigi" che si propone di escludere dal progetto di Piano Attuativo.

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 Fenil Luigi, essendo ad una quota superiore, è definita da un muro di contenimento in ca.

Il rilievo dell'intera area presentato con codesta istanza, presentata il 02/12/2022 P.G. n. 375672, è aggiornato al novembre 2022 e 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 prima 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.

Per lo stesso motivo il rilievo riporta, lungo Via Buffalora, il tracciato dei fabbricati connessi all'attività estrattiva utilizzati come sede amministrativa, residenza custode, depositi/magazzini, officine e cabine elettriche (vedere tavola 14) che risultano oggi già demoliti (vedere 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 ciclopedonale di collegamento tra il quartiere di Buffalora e la nuova stazione metropolitana "Sant'Eufemia-Buffalora di proprietà comunale.

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: si trova in posizione leggermente decentrata verso ovest, con 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.

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.



Planimetria generale di rilievo

2- LOTTO 2: Area PAV-SUAP – Loc. Cascina Casella e Aree limitrofe

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 Nemesis Srl dalla precedente Gaburri Srl 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 rezzatese, è presente una vasta cava per cui è già stata autorizzata la trasformazione a discarica "La Castella Srl".
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.

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:

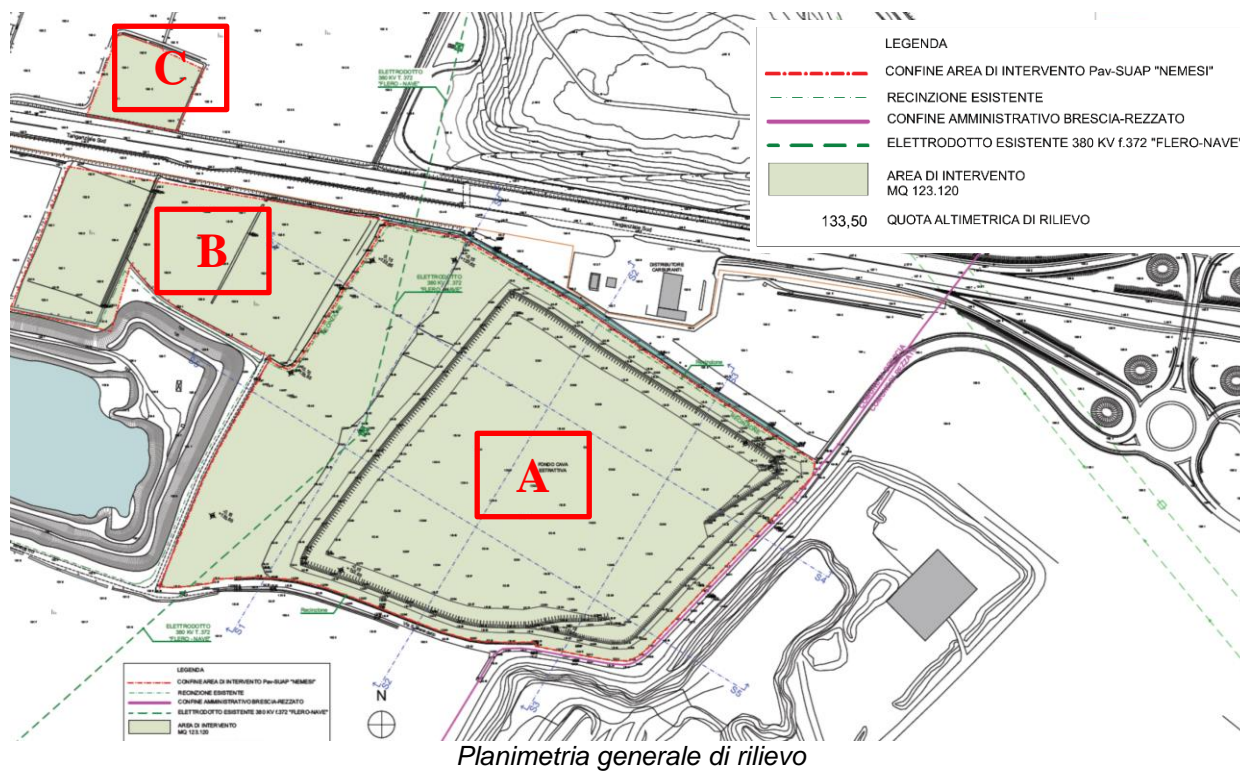
Risulta già realizzata una barriera verde per la mitigazione ambientale della cava mediante innalzamento delle quote del terreno per circa 2 mt lungo i lati nord, est e sud.

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.

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



IL PROGETTO

1- LOTTO 1 : Area AT.B.4 – VIA BUFFALORA ITALGROS

Il comparto 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 della attività estrattiva per un totale di 2.804,39 mq di SLP (già avviata con 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): rimarrebbero ancora da rimuovere eventualmente 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 *Brescia Infrastrutture Srl* e in continuità con le porzioni previste di cessione inoltrato sul portale di Brescia il 08/04/2024.

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.

Per i dettagli del progetto si rimanda ad apposita relazione descrittiva redatta da *Brescia Infrastrutture Srl* a cui è stata affidata la progettazione esecutiva in sede di Vas.

Per quanto riguarda le essenze arboree/arbustive previste sia per le aree in cessione che per l'area afferente la ex Cava è allegato apposito Studio agronomico redatto dallo *Studio Zea-Architetture & Paesaggi* del *Dott. Bara Gianpietro* che viene allegata alla presente Istanza (che si riallega alla presente revisione generale 02 per completezza documentale).

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 Comunale 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.

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. Per i dettagli del progetto si rimanda ad apposita relazione descrittiva redatta da *Brescia Infrastrutture Srl* a cui è stata affidata la progettazione esecutiva in sede di Vas.

Per quanto riguarda le essenze arboree/arbustive previste sia per le aree in cessione che per l'area afferente la ex Cava è allegato apposito Studio agronomico redatto dallo *Studio Zea-Architetture & Paesaggi* del *Dott. Bara Gianpietro* che viene allegata alla presente Istanza (che si riallega alla presente revisione generale 02 per completezza documentale).

3- 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. La superficie prevista per un impianto di 1.752,50 kWp di potenza complessiva occupa circa 13.740 mq.

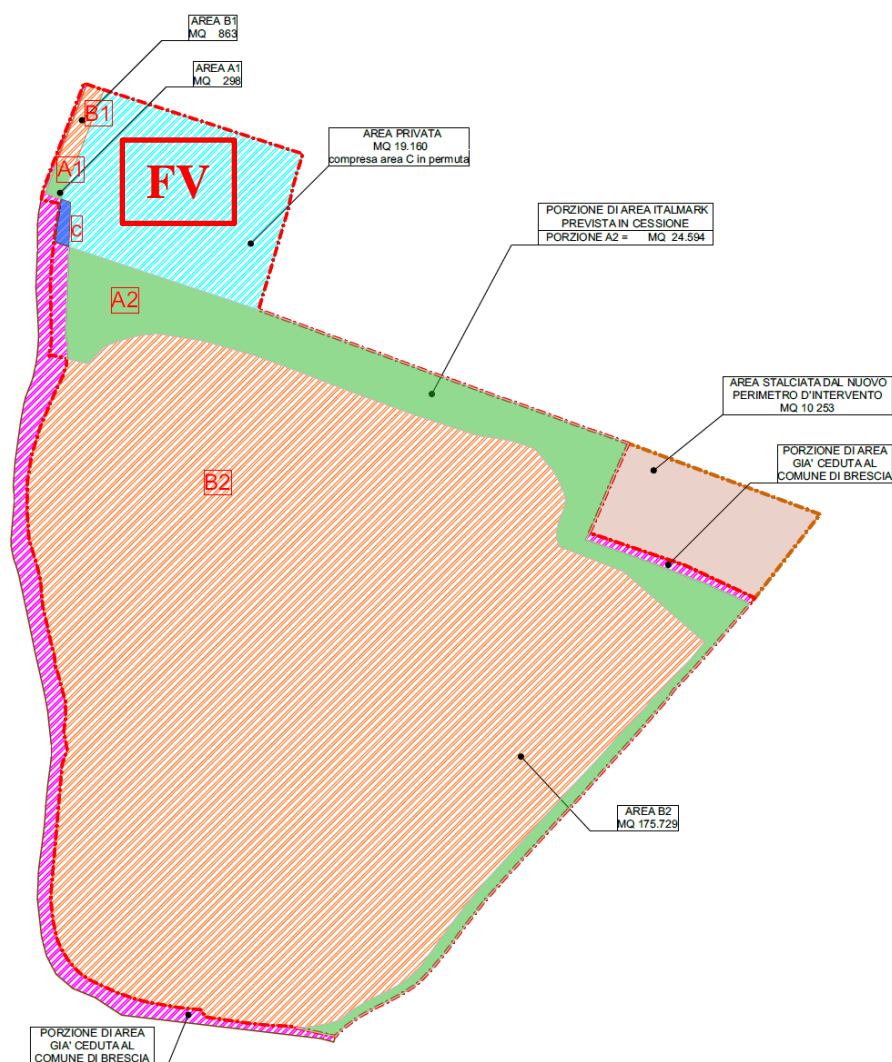
Tale impianto comporta la realizzazione di un unico volume tecnico costituito da cabina elettrica di 11 mt x 2,60 mt di profondità, alta mt 3, avente struttura prefabbricata corrente da ubicare vicino alla zona d'ingresso in modo da garantirne l'accessibilità agli Enti gestori. Si tratta sicuramente 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).

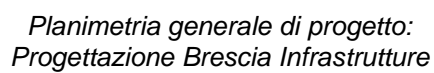
Si precisa che il parco fotovoltaico non costituisce immobile né volume atto ad alterare l'incidenza tipologia dell'immediato intorno urbanistico. Si tratta di un impianto costituito da elementi di minimo impatto aggregati in un insieme che incide sì nella composizione planimetrica dell'insieme, ma non 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.

Si tratterebbe del naturale completamento di un comparto già avviato, mediante 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, o comunque rispetto alla proposta iniziale oggetto della presente

istanza di inserire nel lotto un edificio produttivo di 10.000 mq di slp. Potrebbe costituire inoltre 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.

























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)

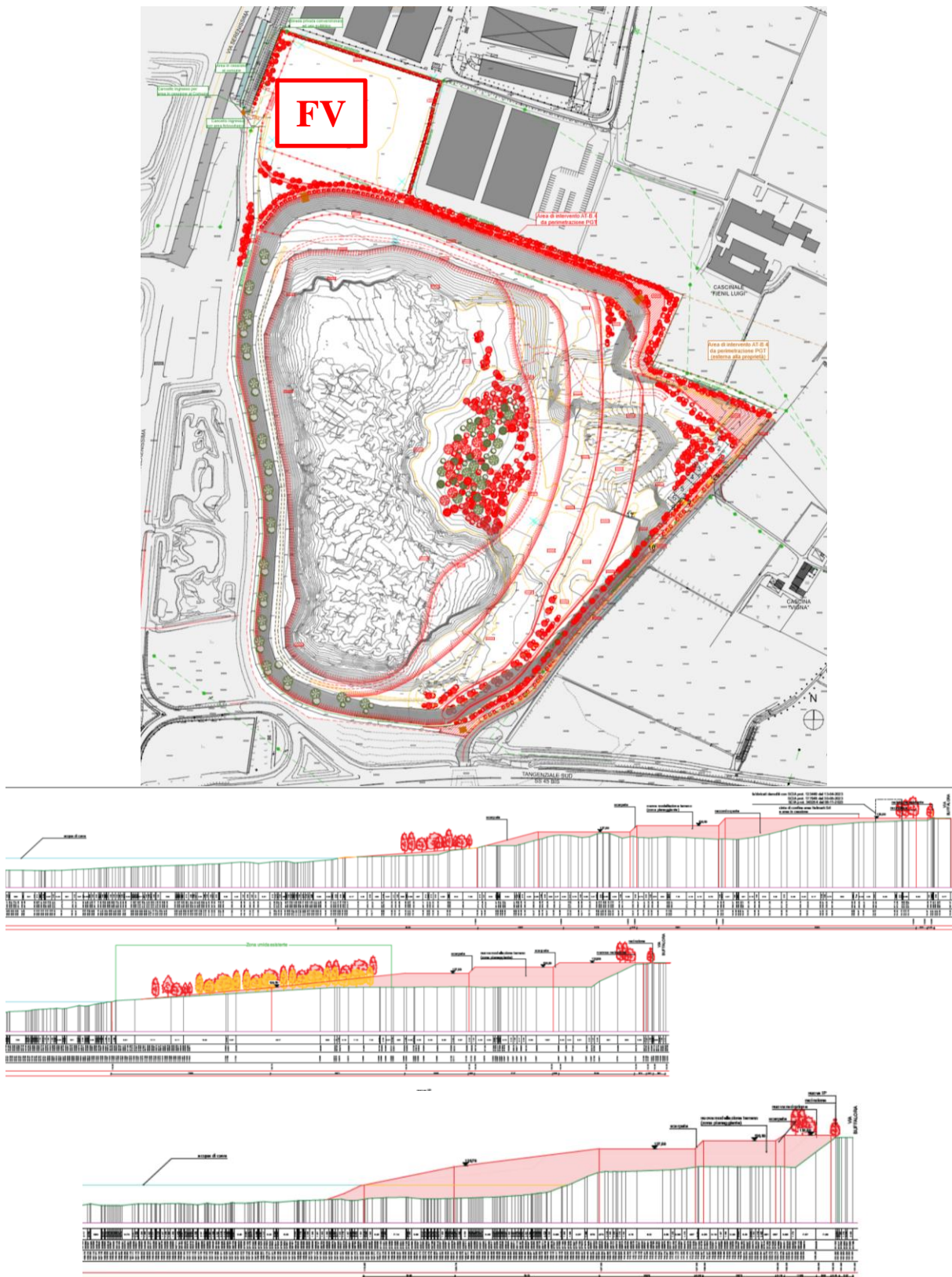
 AREA IN CESSIONE PER VERDE/
PERCORSO CICLOPEDONALE
(progetto a cura di "BRESCIA
INFRASTRUTTURE")
MQ 25.771

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

 PERCORSO CICLOPEDONALE GIÀ
REALIZZATO SU MAPPA GIÀ
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*



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

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

Il progetto prevede la non realizzazione dei lavori di cui alla precedente Autorizzazione Suap inoltrata il 27/04/2010 presso lo sportello SUAP dalla richiedente Ditta Gaburri Spa, ai sensi della L. 447/88, per attività di bitumificio ovvero "*impianti produttivi per lavorazione inerti e produzione m.p.s*", successivamente volturata a Nemesi Srl che ne ha richiesto la proroga dei termini con comunicazione Pec del 27/05/2024 (inoltrata sul portale di Brescia il 28/05/2024)

Il comparto urbanistico sarà interessato da tre tipologie d'intervento:

1. Centro Logistico ai sensi dell'art. 81 delle NTA (P-Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale):

Per la porzione di area coincidente con la ex cava (area SUAP) con estensione pari a 94.570 mq di sup. territoriale, 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 dei 56.000 mq di SLP ammessi nella precedente zona AT.B.4.

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 alla 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.

Il confine dell'area rimarrà definito dalla stessa tipologia esistente, ovvero con rete metallica plastificata, mentre verrà rimodellata l'attuale barriera verde sul lato sud/sud-est 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 riallegata alla presente revisione generale 02.

La conformazione planimetrica del fabbricato rispetta la distanza di 40 mt rispetto alla fascia stradale afferente la Tangenziale Sud ovvero comprendente i mappali acquisiti dalla Provincia di Brescia in previsione di un futuro ampliamento della sede stradale, come richiesto in sede di Vas.

2. Aree di mitigazione/recupero ambientale e verde agricolo:

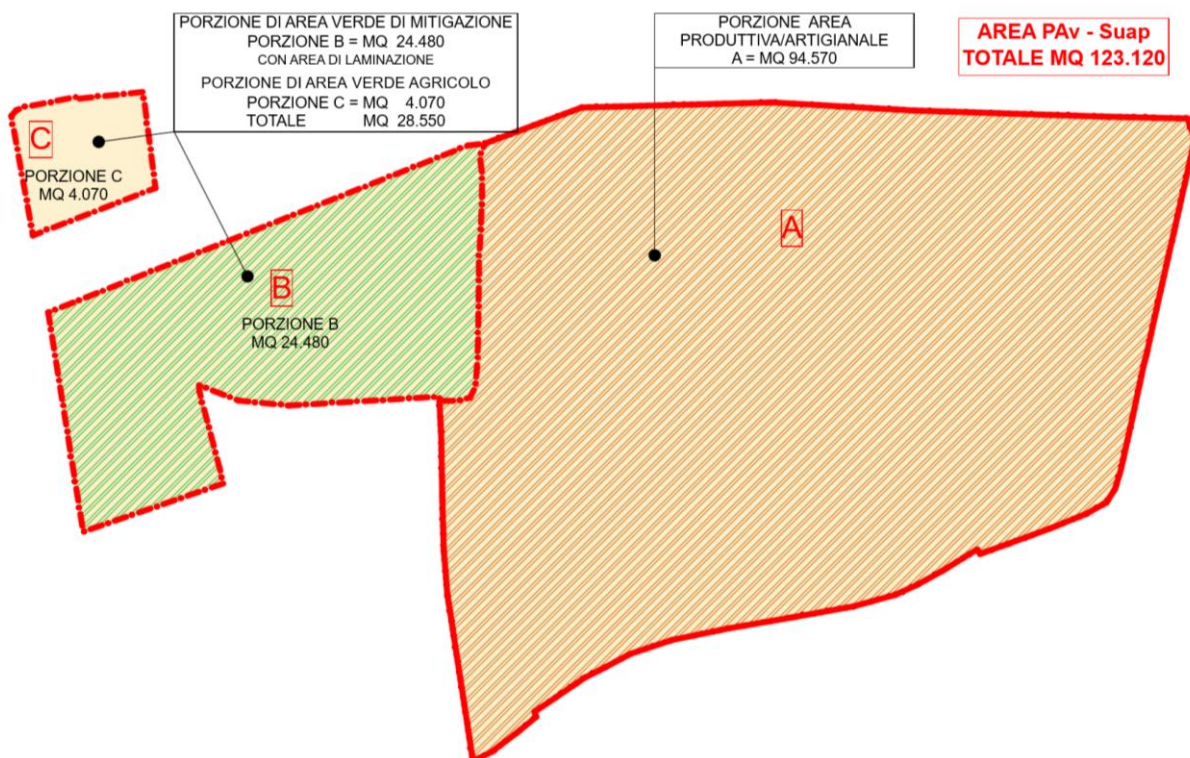
Il nuovo edificio, di notevole dimensione, si affaccia con andamento inclinato sulla direttrice della Tangenziale Sud, inserendosi come volume importante in uno spazio aperto e poco antropizzato. Per questo motivo è stato approfondito un apposito studio di inserimento ambientale che coinvolge sia il 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.

Per quanto riguarda il verde interno al comparto produttivo esso avrà 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.

In particolare si prevede 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.

Verrà rimodellata la collinetta esistente a sud-est, che assumerà una conformazione meno rigida con potenziamento della copertura arbustiva ed arborea, fino a creare, nella porzione sud-ovest, una massa boscata tale da costituire un insieme fitto e vario e assicurare un'alternanza di colori e forme nei diversi periodi dell'anno.

Per quanto riguarda le porzioni B e C angolo nord-est, si prevede la realizzazione di una vasca di laminazione, 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 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). Inserimento di filari arborei monospecifici come da tradizione del paesaggio agricolo a supporto delle zone parcheggio.



VERIFICA SUPERFICI PIANO ATTUATIVO



Planimetria di progetto – tav. 20

3. Linea di Alta Tensione:

Sul lato Ovest del lotto, in punto baricentrico, è presente un traliccio dell'Alta Tensione che impedisce la costruzione dell'edificio. Per questo motivo la Soc. Italmark Srl ha richiesto alla Soc. TERNA - Rete Elettrica Nazionale S.p.A lo spostamento della linea sul confine Ovest; è stato così redatto un progetto preliminare che prevede due nuovi tralicci, riposizionati uno a Nord dell'area e uno a Sud. Per lo spostamento è previsto un costo di Euro 2.050.000. Come da richieste ricevute in sede di Vas il nuovo traliccio nord, già esterno alla compagine catastale della Tangenziale a monte (fascia evidenziata con retino blu), potrà eventualmente essere di poco spostato lungo la linea esistente in modo tale da garantire la distanza di 10 mt sia dal confine della proprietà della Provincia sia dal reticolo idrico.



Planimetria di progetto per spostamento tralicci Alta Tensione – TERNA Spa – Tavole 26

L'EDIFICIO PRODUTTIVO

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 di 13,50 mt.

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 sia alle richieste di riduzione dell'altezza prevista inizialmente in sede di Vas, sia 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 perimetrali.

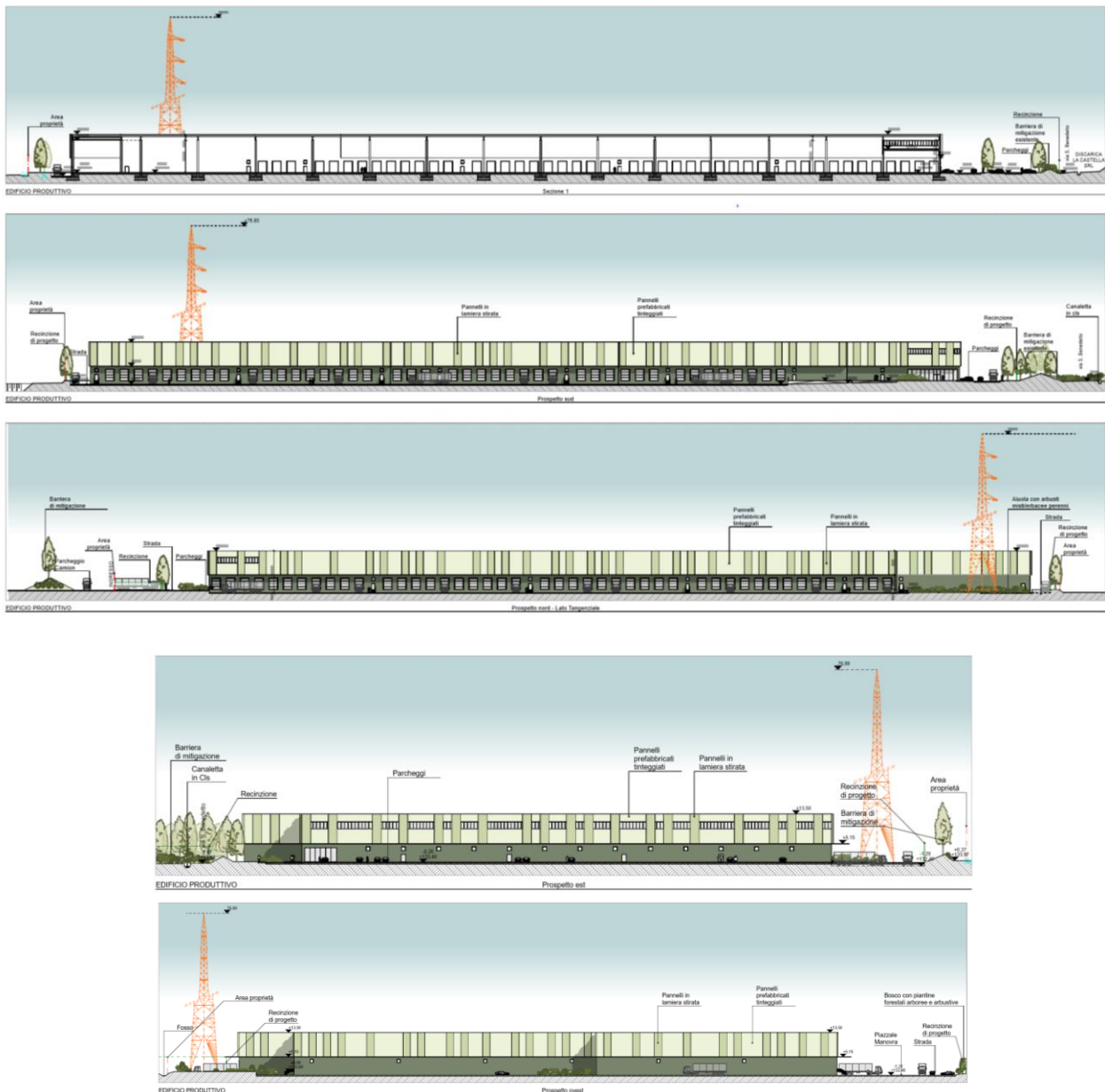


Pianta edificio produttivo– tav. 24

La scelta cromatica dei prospetti è effettuata in continuità con il progetto di mitigazione ambientale e con la compagine vegetazionale scelta dall'apposito progetto del verde redatto dallo *Studio Zea-Architetture & Paesaggi* del *Dott. Bara Gianpietro*: 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, con l'obiettivo di rompere l'orizzontalità del fabbricato e 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.



Pianta edificio produttivo– tav. 25

RECUPERO AMBIENTALE DELLA CAVA (Area AT.B.4 denominato LOTTO 1) in collaborazione con “*Brescia Infrastrutture*”

Il recupero ambientale dell'area denominata LOTTO 1 interessa una superficie pari a 231.612 mq (comprensiva di aree già cedute al Comune di Brescia) ed è relativo a due ambiti distinti:

- ambito di proprietà privata, pari a 194.874 mq;
- ambito di proprietà pubblica, pari a 25.771 mq.

Il recupero ambientale relativo all'ambito di proprietà privata prevede:

- la demolizione di tutti i fabbricati e manufatti esistenti;
- la salvaguardia delle aree umide;
- la realizzazione di riporti di terreno disposti a balze.

La nuova orografia del sito è dettata dalle differenti quote altimetriche e dall'andamento naturale dei terrazzamenti che attraverso la presenza di più scarpate mediano il rapporto altimetrico tra la Via Buffalora e il bacino lacustre.

Il terrazzamento più alto, posto a quota 132,50, si relaziona direttamente con la Via Buffalora; le successive due balze sono impostate rispettivamente alla quota 130,50 e 127,50; quest'ultima si relaziona, con andamento naturale, direttamente con lo specchio d'acqua.

I terrazzamenti e le scarpate sono trattati a prato; il confine con la Via Buffalora è rafforzato dalla presenza di una fascia boscata realizzata con alberature autoctone ad alto fusto.

A valle della scarpata più bassa è presente un percorso ad anello intorno al lago che realizza una viabilità di servizio interna all'area di proprietà.

L'ambito privato è totalmente recintato nel suo perimetro e accessibile da Via Buffalora.

Il recupero ambientale relativo all'ambito di proprietà pubblica 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 ciclopeditone.
 - realizzazione di un percorso ciclopeditone con pavimentazione in asfaltato, per una larghezza totale pari a 4,00 m.Il percorso suddetto si allaccia al percorso ciclopeditone 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 ciclopeditone;
- la realizzazione di un percorso ciclopeditone 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.

Costituisce parte del progetto di mitigazione e recupero ambientale della cava, esteso sia alla compagine privata che quella prevista in cessione, con il contributo dello “*Studio Zea – Architettura & Paesaggi*” e allegato alla presente Istanza di piano Attuativo in variante al PGT, la seguente documentazione (inoltrata sul portale di Brescia il 22/08/2024):

- Tav 01v-rev01. progetto di recupero ambientale e paesaggistico
- Stima sommaria opere a verde interne ed esterne -rev01
- Relazione agronomico-paesaggistica ate24-rev01

Inoltre si riallega alla presente revisione generale 02 per completezza documentale il progetto redatto da “*Brescia Infrastrutture*” costituito dalle tavole:

- AR2.1_01_R
- AR3.0_01_R
- AR3.2_01_R
- AR4.1_02_P
- AR5.1_02_P
- AR5.2_02_P
- AR5.3_00_P
- AR5.4_00_P
- AR6.1_00_c
- AR6.2_00_C
- AR7.2_01_P

PROGETTO DI MITIGAZIONE PER CENTRO LOGISTICO (Area Suap – denominato LOTTO 2)

Costituisce parte del progetto di mitigazione ambientale, con il contributo dello “*Studio Zea – Architettura & Paesaggi*” e allegato alla presente Istanza di piano Attuativo in variante al PGT, la seguente documentazione:

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

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:

- 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 tinteggiato di verde scuro, e un secondo ordine (dai 5 mt ai 15 mt) che vede l'applicazione di pannelli in lamiera stirata colore verde scuro alternati ai pannelli lisci e tinteggiati 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.



Vista dalla tangenziale sud



Vista dell'ingresso

VERIFICHE DATI URBANISTICI – RIF. TAVOLA 27

VERIFICA AREE IN CESSIONE A STANDARD

VERIFICA AREE IN CESSIONE A STANDARD

Art. 61 NTA: **Determinazione delle aree per servizi pubblici e degli spazi a parcheggio**

Attività manifatturiere 20% della superficie del lotto virtuale

Sup. Territoriale LOTTO VIRTUALE:

56.000 mq x 2 = 112.000 mq

STANDARD richiesti = 112.000 mq x 20% =

TOTALE STANDARD RICHIESTI mq 22.400

STANDARD IN PROGETTO reperiti in AREA AT-B 04

totale mq 24.892

TOTALE STANDARD IN PROGETTO

totale mq 24.892 > 22.400 mq

VERIFICA VERDE IN PROGETTO

LOTTO 2 - EDIFICIO PRODUTTIVO/ARTIGIANALE

SLP MQ 56.000

SUP. TERRITORIALE AREA PRODUTTIVA/ARTIGIANALE MQ 94.570

VERIFICA DATI URBANISTICI

VERDE RICHIESTO (ART. 81 NTA - punto P) = 15% Sup. Territoriale

Sup. Territoriale = mq 94.570,00

Verde Richiesto = 15% x 94.570,00 = 14.185,50 mq

CALCOLO VERDE IN PROGETTO

1	zona 1 mq	13.496,62
2	zona 2 mq	165,05
3	zona 3 mq	111,75
4	zona 4 mq	369,83
5	zona 5 mq	401,35
6	zona 6 mq	63,00
7	zona 7 mq	153,64
8	zona 8 mq	529,41

totale mq 15.290,65 > 14 185,50 mq di VERDE RICHIESTO

VERIFICA PARCHEGGI PERTINENZIALI IN PROGETTO

PARCHEGGI PERTINENZIALI RICHIESTI (ART. 28 NTA - punto 7) = 30% SLP

SLP in Progetto = mq 56.000

Parcheggi Pertinenziali richiesti = 30% x 56.000,00 = **16.800 mq**

CALCOLO PARCHEGGI PERTINENZIALI IN PROGETTO

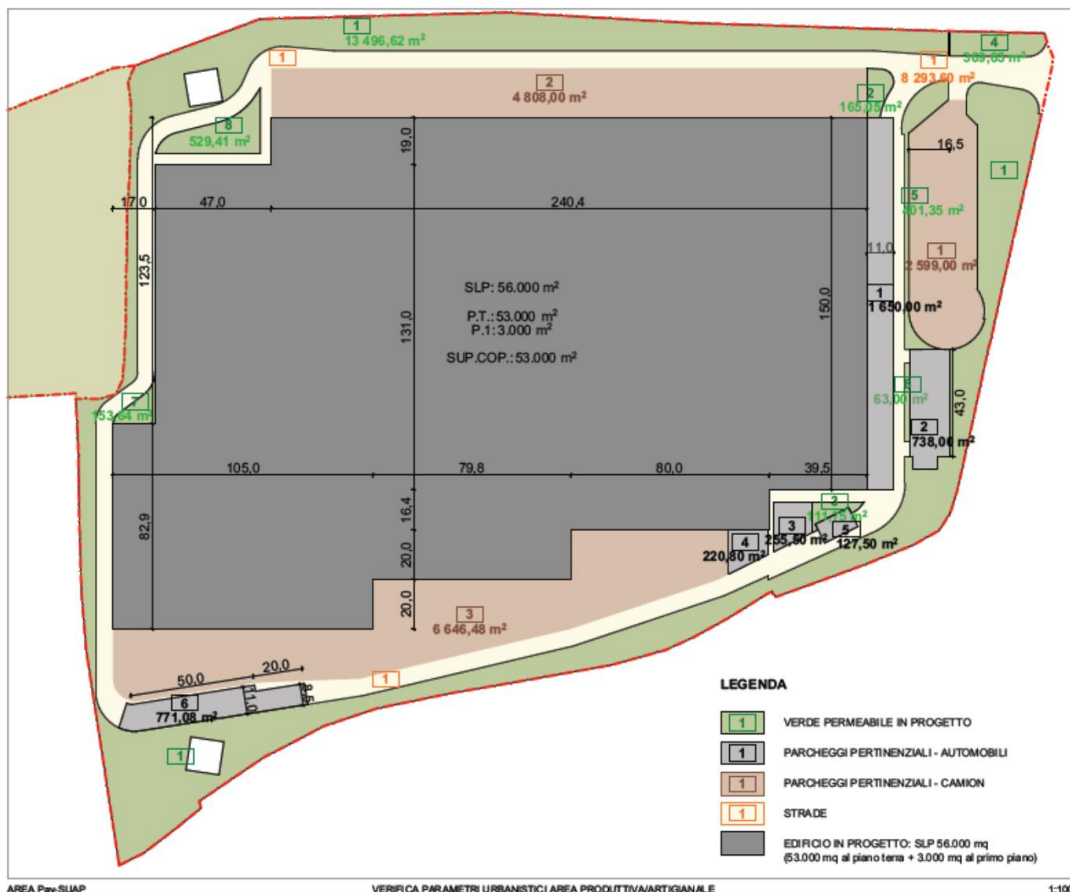
1	zona 1 mq	1.650,00
2	zona 2 mq	738,00
3	zona 3 mq	255,50
4	zona 4 mq	220,80
5	zona 5 mq	127,50
6	zona 6 mq	771,08
1	zona 1 mq	2.599,00
2	zona 2 mq	4.808,00
3	zona 3 mq	6.646,48

totale mq **17.816,36** > 16.800 mq di PARCHEGGI PERTINENZIALI DI NORMA

TOTALE P.P. DI PROGETTO (140 POSTI AUTO) mq 17.816,36 > 16.800 mq P.P. DI NORMA

STRADE

1 totale mq **8.293,60**



AREA Per-SUAP

VERIFICA PARAMETRI URBANISTICI/AREA PRODUTTIVA/ARTIGIANALE

1:1000

VERIFICA SUP. COPERTA

VERIFICA SUP. COPERTA SOLO PORZIONE A

PRODUTTIVA/ARTIGIANALE

 SUP. PORZIONE A : 94.570 mq
SUP. COPERTA: 53.000 mq


RAPPORTO DI COPERTURA:

53.000 mq / 94.570 mq = **0,56 mq/mq**

VERIFICA SUP. COPERTA PORZIONE A

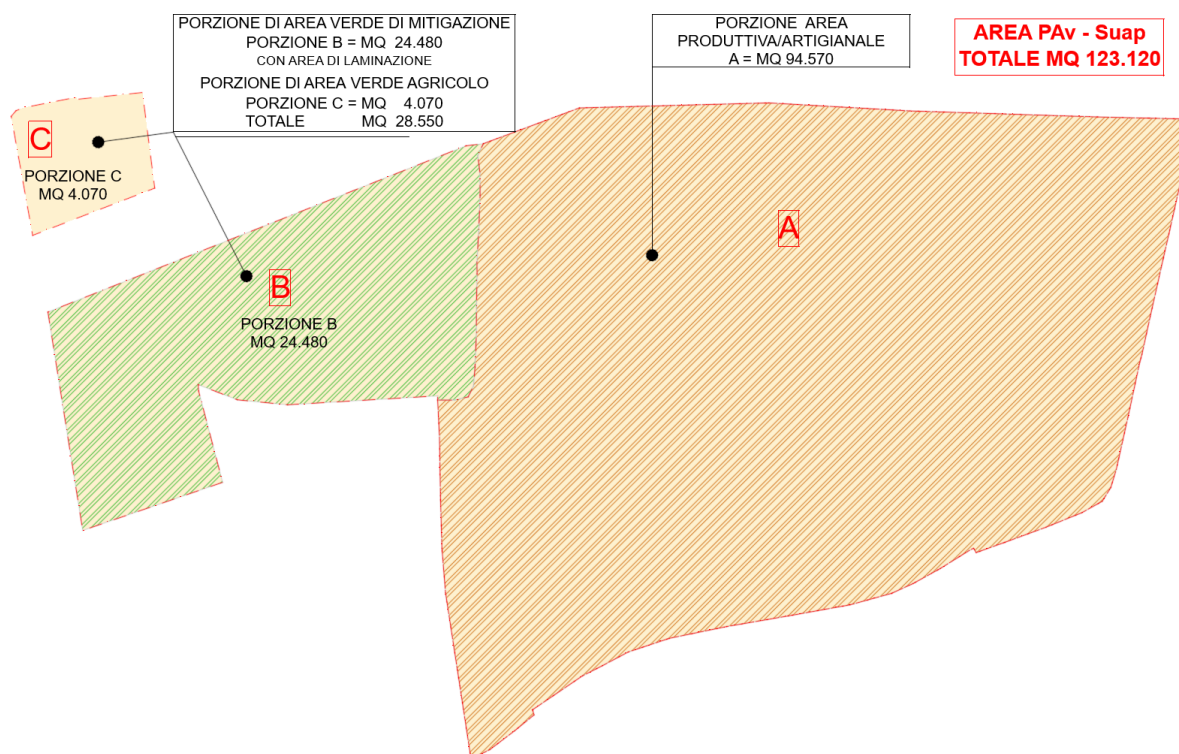
PRODUTTIVA/ARTIGIANALE + PORZIONI B/C VERDE

DI MITIGAZIONE E AREA AGRICOLA

 SUP. PORZIONE A+B+C: 123.120 mq
SUP. COPERTA: 53.000 mq

RAPPORTO DI COPERTURA:

53.000 mq / 123.120 mq = **0,43 mq/mq**



CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Gli Oneri di Urbanizzazione per una SLP 56.000 mq sono calcolati per logistica, trasporto e magazzino e risultano:

	MQ	€/MQ	EURO
ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	56.000	24,27	1.359.120
ONERI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	56.000	34,29	1.920.240
SMALTIMENTO RIFIUTI CON AUMENTO 50% L.13 REGIONE LOMBARDIA	56.000	6,81	381.360
TOTALE Euro	--	--	3.660.720

LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Durante l'Iter autorizzativo sono state definite le Opere di Urbanizzazione all'interno del Lotto AT-B4 ed esterne al lotto sul lato prospiciente Via Buffalora.

In accordo con gli uffici Comunali sono state definite delle Opere extra Comparto, esterne all'ambito ma direttamente relazionate su Via Serenissima e Via Chiappa, e sono state individuate ulteriori Opere Extra, esterne all'ambito dell'Intervento ma relazionate al completamento urbano di Buffalora e Sant'Eufemia.

Da questo insieme di opere è scaturito un elenco dettagliato con il valore previsto per ognuna che arriva ad un totale di € 4.754.841.

Questo valore risulta superiore a quello sostenibile di € 4.315.000, di conseguenza sarà ridotto secondo le scelte e discrezionalità del Comune di Brescia per un ammontare di circa € 440.000.

Di seguito si specificano le voci delle opere di urbanizzazione così organizzate:

a) AREE IN CESSIONE AL COMUNE DI BRESCIA

N° 1: AREE PUBBLICHE LOTTO ATEG 24 DA PROGETTO BRESCIA INFRASTRUTTURE

- Nuova pista ciclopedonale/aiuola verde
- Allargamento strada su Via Buffalora completa di illuminazione e recinzione
- Nuova sistemazione Area Est-Ovest composta da percorso ciclopedonale, belvederi, verde e illuminazione.

b) OPERE DI URBANIZZAZIONE EXTRA COMPARTO

N° 2: STRALCIO 01 - DUE ROTATORIE VIA SERENISSIMA

- Parere Provincia di Brescia del 09.07.2024: Prima fase dell'adeguamento dello svincolo della "Tangenziale Sud" con via Serenissima, ovvero la riorganizzazione delle intersezioni tra le rampe della SPBS11 V1 e la via Serenissima mediante circolazioni rotatorie;
- Opere di adeguamento delle corsie di accelerazione e decelerazione del medesimo svincolo in corrispondenza della piattaforma stradale della "Tangenziale Sud" (progetto che dovrà tenere conto dell'ipotesi di ampliamento della piattaforma della "Tangenziale Sud" di Brescia, terza corsia e corsia di emergenza).

N° 3: STRALCIO 02 - VIA CHIAPPA T1 (DALL'AREA DELLA CASCINA ESISTENTE - VIA LEONIDA MAGNOLINI FINO ALL'INCROCIO A RASO CON VIA BUFFALORA)

- Ampliamento sul lato Nord. Fascia di 5 m da espropriare con strada a doppio senso di 7,5 m di larghezza e banchine di 75 cm.
- Sistemazione dell'incrocio Via Agostino Chiappa con Via Buffalora, con un impianto semaforico.

N° 4: STRALCIO 03 - VIA CHIAPPA T2 – (DALL'INCROCIO A RASO CON VIA BUFFALORA FINO ALLA ROTATORIA DELLO SVINCOLO CON LA TANGENZIALE SUD)

- Dall'asse della strada allargamento di 1,5 m dagli attuali 6,3 m per parte larghezza finale 7,5 m e due banchine di 75 cm.

c) OPERE EXTRA

N° 6: SISTEMAZIONE DEL SAGRATO CHIESA DI SANT'EUFEMIA

- Pavimentazione in pietra naturale, lastre di granito Montorfano/Baveno/Sanfedelino e cubetti di Porfido del Trentino - Alto Adige

N° 7: PARCHEGGIO VIA BUFFALORA

- Parcheggio per capacità n° 32 posto auto, completo di opere a verde
- Pista ciclopeditonale
- Collegamento pedonale
- Accesso abitazioni
- Illuminazione

N° 8: AREE VERDI PARCHEGGIO VIA BUFFALORA

N° 9: PARCO GIUSEPPE PEPINO IMPASTATO - PIANTUMAZIONE

- Fornitura e posa in opera di 50 alberi compresa la manutenzione per i primi tre anni o in alternativa la realizzazione di un impianto di irrigazione

N° 10: PARCO VIA ALBERTI / VIA DEGLI ALPINI - ATTREZZATURE SPORTIVE

- Fornitura e posa in opera di attrezzature sportive per fitness outdoor.

CONCLUSIONE

La presente pratica di Piano Attuativo conclude un percorso storico urbanistico durato diversi anni, dove ora finalmente la Soc. Italmark si troverà nelle condizioni di realizzare suo Centro Logistico fondamentale per gestire la rete di Supermercati di tutta la Provincia di Brescia.

Con lo spostamento dell'edificio dall'Area AT-B.4 di Buffalora, questa area libera e viene completamente restituita all'ambiente con aree a verde ed un lungo percorso ciclo pedonale di collegamento con il Parco delle Cave e la Città.

Brescia, maggio 2025

IL TECNICO

