

# 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 - PARCHEGGI PERTINENZIALI

Committente:

**ITALMARK SRL**

Viale Sant'Eufemia 108 / f  
25135 - Brescia

Progettisti:

**Arch. Fausto Baresi**

**Ing. Riccardo Manfredi**

**Arch. Aldo Guillermo  
Arnaudo**

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

Viale Duca degli Abruzzi, 103

25124 - BRESCIA

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

Brescia, 22 novembre 2024

## Sommario

INTRODUZIONE	3
PARCHEGGI PERTINENZIALI	4
VERIFICA PARCHEGGI PERTINENZIALI	5
FABBISOGNO EFFETTIVO DI POSTEGGI	7

## INTRODUZIONE

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

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

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

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

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

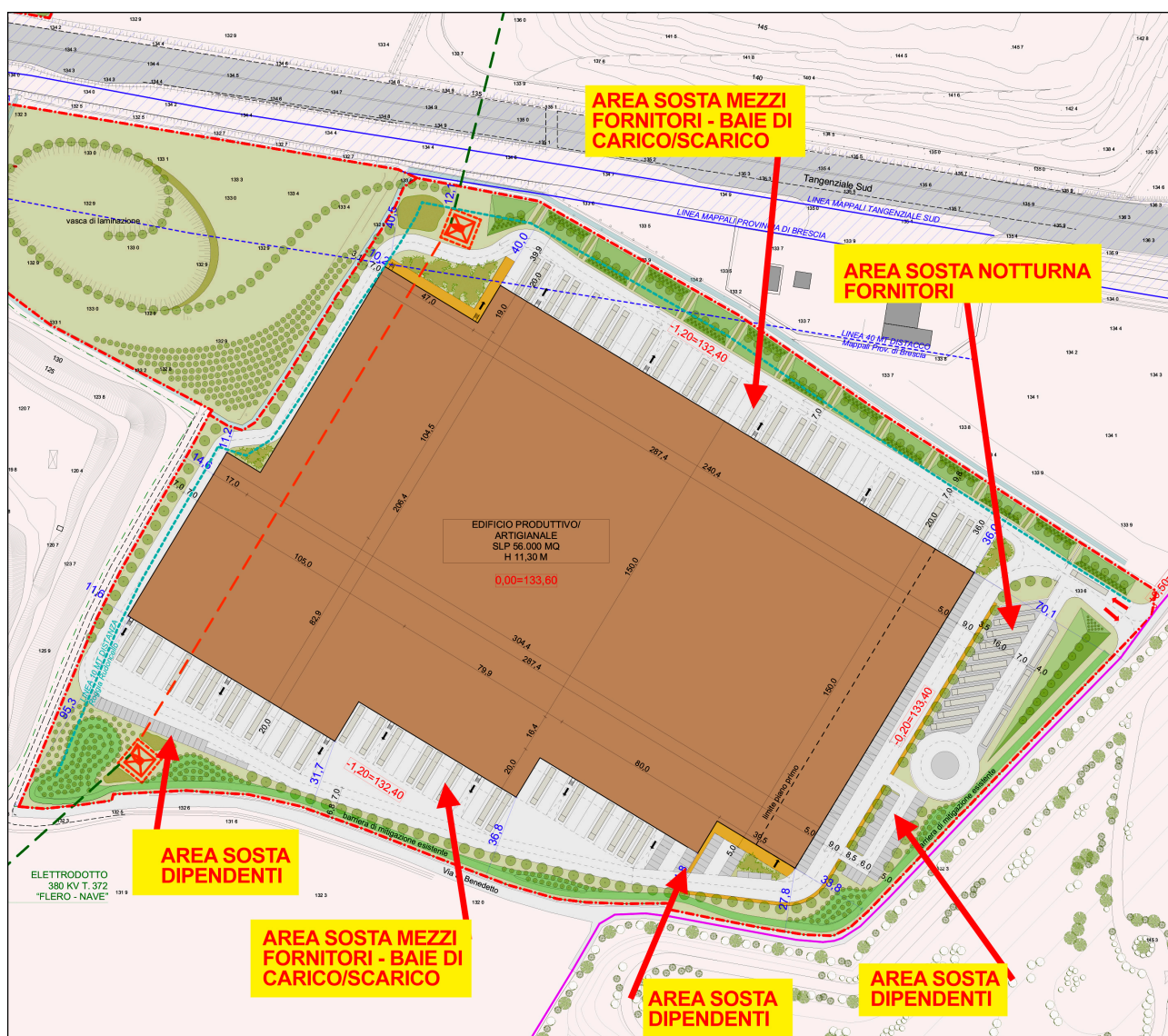
Questa relazione é relativa al calcolo dei PARCHEGGI PERTINENZIALI, la sua disposizione e la verifica con l'Art. 28 comma 7 delle NTA.

## PARCHEGGI PERTINENZIALI

Le aree destinate ai Parcheggi pertinenziali sono disposte all'interno del Lotto 2.

Nella Tav. n. 20 - Planimetria Generale di Progetto - Lotto 2, sono indicate le aree destinate a Parcheggio Pertinenziale:

- Parcheggi auto dei dipendenti e fornitori
- Parcheggi camion zona baie di carico / scarico
- Parcheggi camion esterna al cancello d'ingresso



Stralcio Tav. n. 20 - Planimetria Generale di Progetto - Lotto 2

## VERIFICA PARCHEGGI PERTINENZIALI

Nella Tavola n. 27 - Verifica parametri urbanistici é stata realizzato il calcolo e la verifica dei parcheggi pertinenziali.

La SLP dell'edificio é 56.000 mq. L'Art. 28 comma 7 delle NTA prevede un 30% della SLP da destinare a Parcheggi Pertinenziali = 16.800 mq.

Il Progetto prevede 17.816,36 mq di Parcheggi Pertinenziali > 16.800 mq Parcheggi

Pertinenziali di norma.



Stralcio Tav. n. 27 - Verifica parametri urbanistici  
Planimetria

**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**

<b>1</b>	zona 1 mq	1.650,00
<b>2</b>	zona 2 mq	738,00
<b>3</b>	zona 3 mq	255,50
<b>4</b>	zona 4 mq	220,80
<b>5</b>	zona 5 mq	127,50
<b>6</b>	zona 6 mq	771,08
<b>1</b>	zona 1 mq	2.599,00
<b>2</b>	zona 2 mq	4.808,00
<b>3</b>	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**

*Stralcio Tav. n. 27 - Verifica parametri urbanistici*  
*Tabella*

## FABBISOGNO EFFETTIVO DI POSTEGGI

In sede di VAS é stato fatto un profondo analisi per determinare il numero di addetti previsti ed il numero di baie di carico necessarie per la sosta dei mezzi - camion articolati dei fornitori.

L'edificio a destinazione logistica sarà un grande spazio con scaffali per le merci, spazio per le movimentazioni meccanizzate intere, due lati per le zone interne ed esterne del carico - scarico merci, e gli spazi ad uffici amministrativi.

Prospiciente i due lati delle baie di carico - scarico sono previsti gli spazi per la sosta dei camion che fanno parte dei Parcheggi Pertinenziali.

Nello Studio Viabilistico, per il calcolo del traffico indotto del nuovo Centro Logistico ci si è avvalsi, preliminarmente, delle informazioni fornite dall'operatore ITALMARK Srl contenute nell'Appendice C (Tabella 40 e Tabella 41).

Il traffico indotto risulta composto da:

- Traffico indotto dovuto agli addetti;
- Traffico indotto dovuto ad altri operatori (guardiola, addetti pulizie, addetti alle 'vending machine' e addetti alla manutenzione) – questo viene assunto invariato rispetto al precedente studio viabilistico depositato perché non è influenzato dall'incremento della SL;
- Traffico indotto dovuto alla movimentazione delle merci (veicoli commerciali leggeri e veicoli commerciali pesanti dei fornitori e consegne).

Queste 3 componenti di presenze nel Centro Logistico determinano il tipo di area di sosta corrispondente che compongono il totale di aree di Parcheggi Pertinenziali:

AREA DI SOSTA ADETTI +

AREA DI SOSTA OPERATORI

3.762 - Per Traffico indotto dovuto agli addetti + Traffico indotto dovuto ad altri operatori (guardiola, addetti pulizie, addetti alle 'vending machine' e addetti alla manutenzione)

AREA SOSTA SCARICO/SCARICO MERCI

11.455 mq - Movimentazione delle merci (veicoli commerciali leggeri e veicoli commerciali pesanti dei fornitori e consegne).

AREA DI SOSTA CAMION NOTTURNA

2.599 mq - Veicoli commerciali pesanti dei fornitori e consegne.

TOTALE PARCHEGGI PERTINENZIALI = 17.816 mq

## 9 APPENDICE C

Le tabelle successive riportano i dati in originale forniti dall'operatore relativi all'indotto dei veicoli commerciali leggeri e veicoli commerciali pesanti per il sito oggetto di studio avente SL pari a 46.000 mq come da studio viabilistico precedente depositato il 27/10/2023 presso il portale del comune di Brescia, con numero pratica 197/2023.

FASCIA ORARIA	MEZZI LEGGERI					
	LUN - VEN			SAB		
	IN	OUT	TOTALE	IN	OUT	TOTALE
00:00 - 01:00			0			0
01:00 - 02:00			0			0
02:00 - 03:00			0			0
03:00 - 04:00			0			0
04:00 - 05:00			0			0
05:00 - 06:00			0			0
06:00 - 07:00			0			0
07:00 - 08:00	2		2			0
08:00 - 09:00	2	2	4			0
09:00 - 10:00	2	2	4			0
10:00 - 11:00	3	2	5			0
11:00 - 12:00	2	3	5			0
12:00 - 13:00	2	2	4			0
13:00 - 14:00		2	2			0
14:00 - 15:00			0			0
15:00 - 16:00			0			0
16:00 - 17:00			0			0
17:00 - 18:00			0			0
18:00 - 19:00			0			0
19:00 - 20:00			0			0
20:00 - 21:00			0			0
21:00 - 22:00			0			0
22:00 - 23:00			0			0
23:00 - 00:00			0			0
TOTALE /GG	13	13	26	0	0	0

**Tabella 40 – Dati indotto forniti dall'operatore – veicoli commerciali leggeri Lotto 2 ATE g25**



FASCIA ORARIA	MEZZI LEGGERI					
	LUN - VEN			SAB		
	IN	OUT	TOTALE	IN	OUT	TOTALE
00:00 - 01:00			0			0
01:00 - 02:00			0			0
02:00 - 03:00			0			0
03:00 - 04:00			0			0
04:00 - 05:00			0			0
05:00 - 06:00			0			0
06:00 - 07:00			0			0
07:00 - 08:00	2		2			0
08:00 - 09:00	2	2	4			0
09:00 - 10:00	2	2	4			0
10:00 - 11:00	3	2	5			0
11:00 - 12:00	2	3	5			0
12:00 - 13:00	2	2	4			0
13:00 - 14:00		2	2			0
14:00 - 15:00			0			0
15:00 - 16:00			0			0
16:00 - 17:00			0			0
17:00 - 18:00			0			0
18:00 - 19:00			0			0
19:00 - 20:00			0			0
20:00 - 21:00			0			0
21:00 - 22:00			0			0
22:00 - 23:00			0			0
23:00 - 00:00			0			0
<b>TOTALE /GG</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>26</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Tabella 40 – Dati indotto forniti dall'operatore – veicoli commerciali leggeri Lotto 2 ATE g25

100723\_DatiDepositi Secco Italbrix

2023

Bozza dati sviluppo analisi viabilità Deposito secco Italbrix

**BRANDICO**  
 Via J.M. Keynes, 7 LOC.Bettolino Sud - Brandico ( BS)

Italbrix

Superficie capannone	16.000												
Numero di adetti e fasce orarie di lavorazione.	30      dalla ore 06:00 alle ore 20:00												
Dati da maggio 2022 a maggio 2023, un anno	21.840												
Andamento giornaliero diviso per fascia oraria.	DALLE 06-13 : 37 MEZZI, DALLE 13 ALLE 18 : 39 MEZZI, DALLE 18 ALLE 20 :3 MEZZI												
Cambio turno uffici e magazzino.	06/13-10/17-13/20												
Numero veicoli pesanti.	20.748												
Numero veicoli leggeri.	1.092												
Sistema di controllo accessi	CONTROLLO GUARDIOLA con registrazione a portale												
<p>Periodo: 1 settimana, diviso giorno per giorno e fascia oraria.      Mezzi in e mezzi out per fasce orarie</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; text-align: right;"><b>Lunedì</b></td> <td>06-13 = 39 / 13-18= 48 /18-20=3</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;"><b>Martedì</b></td> <td>06-13 = 35 / 13-18= 28 /18-20=2</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;"><b>Mercoledì</b></td> <td>06-13 = 37 / 13-18= 46 /18-20=2</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;"><b>Giovedì</b></td> <td>06-13 = 35 / 13-18= 28 /18-20=2</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;"><b>Venerdì</b></td> <td>06-13 = 39 / 13-18= 48 /18-20=3</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;"><b>Sabato</b></td> <td>06-10= 10/ 10:13=13/13:15=2</td> </tr> </table>		<b>Lunedì</b>	06-13 = 39 / 13-18= 48 /18-20=3	<b>Martedì</b>	06-13 = 35 / 13-18= 28 /18-20=2	<b>Mercoledì</b>	06-13 = 37 / 13-18= 46 /18-20=2	<b>Giovedì</b>	06-13 = 35 / 13-18= 28 /18-20=2	<b>Venerdì</b>	06-13 = 39 / 13-18= 48 /18-20=3	<b>Sabato</b>	06-10= 10/ 10:13=13/13:15=2
<b>Lunedì</b>	06-13 = 39 / 13-18= 48 /18-20=3												
<b>Martedì</b>	06-13 = 35 / 13-18= 28 /18-20=2												
<b>Mercoledì</b>	06-13 = 37 / 13-18= 46 /18-20=2												
<b>Giovedì</b>	06-13 = 35 / 13-18= 28 /18-20=2												
<b>Venerdì</b>	06-13 = 39 / 13-18= 48 /18-20=3												
<b>Sabato</b>	06-10= 10/ 10:13=13/13:15=2												
Veicoli in ingresso - Veicoli in uscita	Ingresso circa 30 mezzi NON full load / gg dal lunedì al venerdì      In uscita circa 45gg / dal lun al sab												
Settimana critica all'anno	Natale/Pasqua/ Periodo estivo da metà giugno a fine agosto												
Andamento mensile entrate e uscite --> Picco	Entrate in linea con le uscite												
<p>Numero di Ribalte</p> <p>Numero <b>ribalte totali 15</b> che possono essere utilizzate sia per ingresso che per uscita.</p> <p>Mediamente vengono utilizzate 6 ribalte <b>per IN</b> di cui 1 con scarico in piano e 8 <b>per Out</b></p>													

Brandico

*Dati interni Italmark Srl utilizzati da TRM Group del Agosto 2024  
 per la documentazione VAS*

100723_DatiDepositi Secco Italbrix	
2023	Italbrix
Bozza dati sviluppo analisi viabilità Deposito secco Italbrix	
<b>OSPITALETTO</b> <b>Via G. Falcone 23 Ospitaletto (BS)</b>	
Superficie capannone	22.500
Numero di addetti e fasce orarie di lavorazione.	80      dalla ore 06:00 alle ore 20:00
Dati da maggio 2022 a maggio 2023, un anno	32.240
Andamento giornaliero diviso per fascia oraria.	DALLE 06-13 : 83 MEZZI, DALLE 13 ALLE 18 : 40 MEZZI, DALLE 18 ALLE 20 : 2 MEZZI
Cambio turno uffici e magazzino.	06/13-10/17-13/20
Numero veicoli pesanti.	30.628
Numero veicoli leggeri.	1.612
Sistema di controllo accessi	CONTROLLO GUARDIOLA con registrazione a portale (tc1)
Periodo: 1 settimana, diviso giorno per giorno e fascia oraria.      Mezzi in e mezzi out per fasce orarie <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <b>Lunedì</b> 06-13 = 77 / 13-18= 50 / 18-20=3  <b>Martedì</b> 06-13 = 73 / 13-18= 30 / 18-20=2  <b>Mercoledì</b> 06-13 = 75 / 13-18= 48 / 18-20=2  <b>Giovedì</b> 06-13 = 73 / 13-18= 30 / 18-20=2  <b>Venerdì</b> 06-13 = 77 / 13-18= 50 / 18-20=3  <b>Sabato</b> 06-10= 10/ 10-13=13/13-15=2                 </div> </div>	
Veicoli in ingresso - Veicoli in uscita	Ingresso circa 70 mezzi NON full load / gg dal lunedì al venerdì      In uscita circa 45gg/ dal lun al sab
Settimana critica all'anno	Natale/Pasqua/ Periodo estivo da metà giugno a fine agosto
Andamento mensile entrate e uscite —> Picco	Entrate in linea con le uscite
Numero di Ribalte Numero <b>ribalte totali 25</b> che possono essere utilizzate sia per ingresso che per uscita. Mediamente vengono utilizzate 12 ribalte <b>per IN</b> di cui 1 con scarico in piano e 12 <b>per Out</b> Numero 5 "ribaltine" SOLO per gestione imballi e cauzioni a rendere in zona scarico PALLET E ROLL mezzi	
Ospitaletto	

*Dati interni Italmark Srl utilizzati da TRM Group del Agosto 2024  
 per la documentazione VAS*

Brescia, 22 novembre 2024

IL TECNICO

