



Milano, 10 gennaio 2023

Prot. n.: 15/CG

Spett.le

Comune di Perugia

S.O. PIANIFICAZIONE

TERRITORIALE E

PROGETTI STRATEGICI

Oggetto: Osservazione alla variante al P.R.G. Parte Strutturale e Parte Operativa adottata con D.C.C. n. 84 del 28/09/2022 e relativa al progetto della linea BUS RAPID TRANSIT (BRT) CORRIDOIO PIEVAIOLA - SETTEVALLI (Linea Castel Del Piano – Fontivegge) – CUP C91B21006380001

Il sottoscritto Paolo Berlanda

legale rappresentante della soc. **POLIS FONDI S.G.R.p.A.**, P.IVA/codice fiscale 12512480158, con sede legale in Milano (MI), Via Solferino n. 7, cap 20121, tel. n. 02-3206001, fax n. 02-32060033, indirizzo email sgr@polisfondi.it, indirizzo pec polisfondisgr@legalmail.it che interviene nel presente atto in nome e per conto e nell'interesse del "Fondo LIKIZO" istituito da Polis Fondi SGRpA (di seguito "**POLIS**") e assistito per la pratica dallo studio Archiplan Progetti avente sede in Ponte San Giovanni (PG) via catanelli, 60 rappresentato dall'Arch. Lanfranco Rossi (di seguito "**ARCHIPLAN**")

PREMESSO CHE

- **POLIS**, così come richiamata in epigrafe, è proprietaria dell'area "**Ex Mercato Ortofrutticolo**" di Via Settevalli, urbanisticamente classificata come comparto edificabile con destinazione **Ac.Fi. 10.b** con potenzialità edificatoria di mq 11.895 di SUC in attuazione ordinaria e mq 17.843 di SUC in attuazione concertata di cui

POLIS FONDI SGR.p.A.

Via Solferino, 7
20121 Milano
t. +39 02 3206001
f. +39 02 32060033

sgr@polisfondi.it
polisfondisgr@legalmail.it
www.polisfondi.it

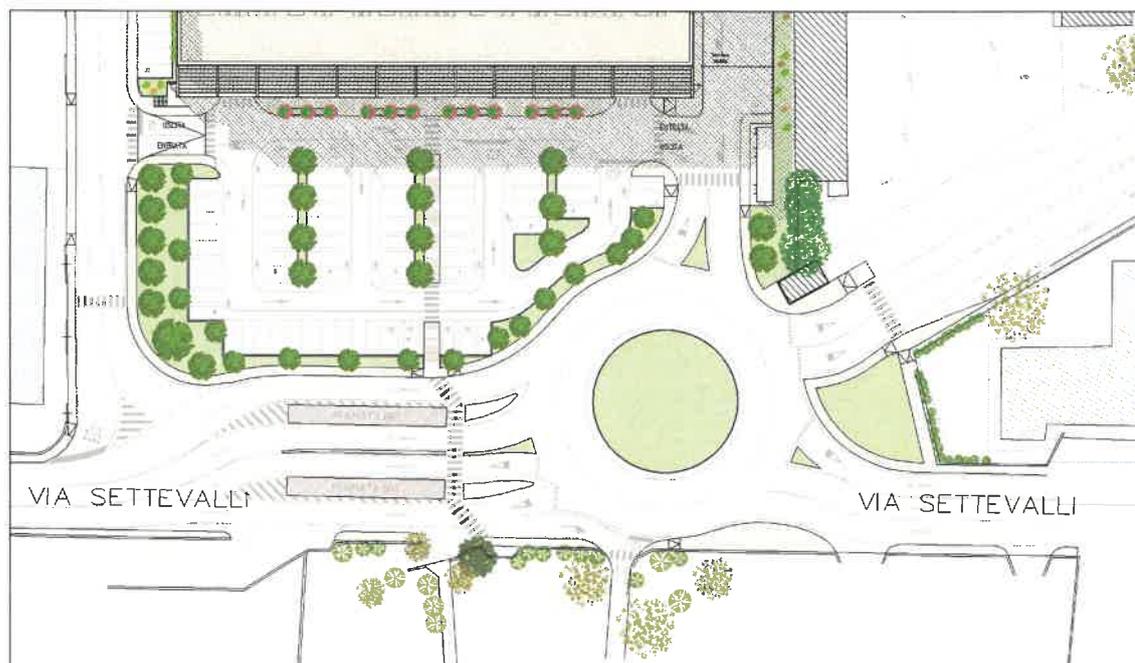
Cap. Soc. euro 5.200.000 i.v.
C.F., P. Iva, Iscrizione R.I. di Milano 12512480158 - R.E.A. n. 1562282
Iscritta all'Albo delle SGR tenuto dalla Banca d'Italia,
Sezione Gestioni di fondi di investimento alternativi, al n. 20



agli **artt. 28 e 134 del TUNA**, e catastalmente individuato al N.C.T. di Perugia al fg. 267 p.lle 1256, 1490, 479, 1258 per una superficie catastale complessiva pari a mq 18.232, nonché p.la 25 fuori comparto (v. **ALL. 01-04**);

- con **prot. n. 0108317 del 06/05/2022** POLIS ha presentato a codesta spett.le S.O. l'istanza di approvazione di un Piano Attuativo avente ad oggetto l'attuazione del comparto Ac.Fi. 10.b, basata su un progetto di riqualificazione dell'intera area dell'ex mercato, dismessa da quasi un ventennio nonché in stato di forte degrado. Il progetto prevede la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale, delle opere di urbanizzazione afferenti interne al comparto, consistenti in viabilità, parcheggi ed aree pubbliche attrezzate a verde a servizio del nuovo insediamento, ed esterne al comparto, consistenti in un progetto di riqualificazione della viabilità urbana limitrofa al comparto di interesse locale e sovralocale (v. **ALL. 05**);

- in particolare, il progetto di riqualificazione della viabilità urbana esterna al comparto consiste nella risoluzione del nodo viario formato dall'intersezione dia Via Pietro Tuzi e Via Settevalli limitrofo al comparto Ac.FI. 10.b basato sulla previsione di un anello rotatorio da ml 44,0 di diametro esterno e ml 23,0 di diametro interno a doppia corsia integrata con la previsione della linea Bus Rapid Transit su corsie riservate e miste e la predisposizione di un sistema di doppia fermata in entrambi i sensi di percorrenza; **il progetto è stato redatto in maniera condivisa con l'Ufficio Mobilità comunale fin dalle prime fasi di ideazione (2020) e con lo stesso ufficio è stato sviluppato e definito a livello di dettaglio fino alla presentazione dell'istanza** ed è stato inoltre condiviso ed illustrato al Sindaco ed all'Assessore all'Urbanistica con evidente favorevole riscontro da parte degli stessi.



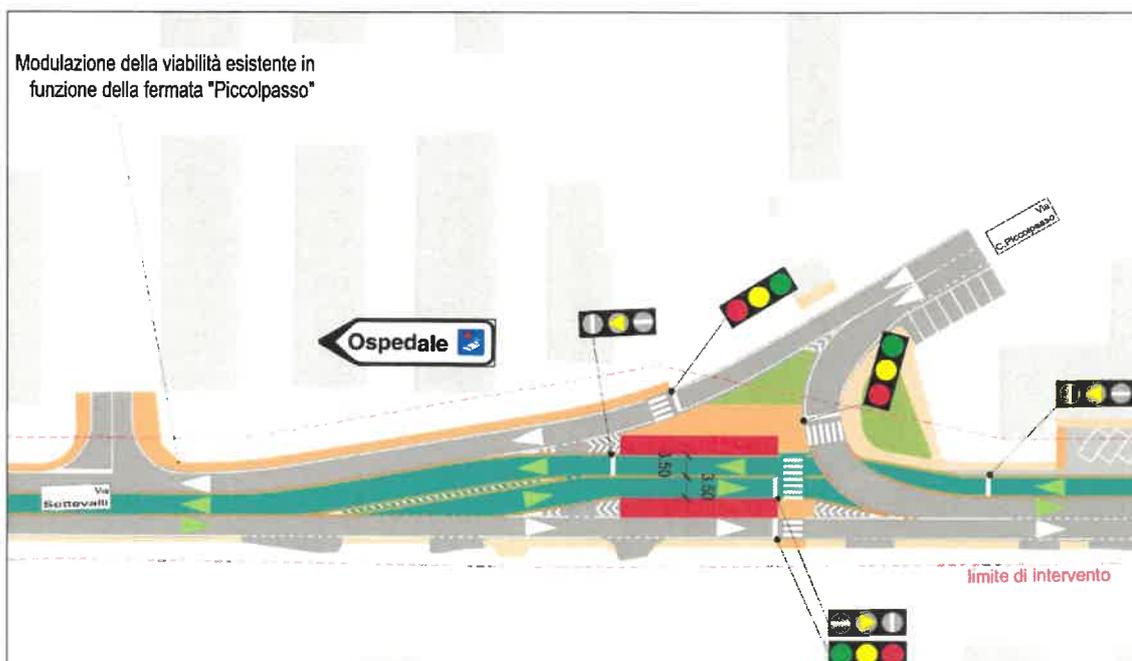
Stralcio planimetria di progetto piano attuativo presentato

Il nodo così progettato è caratterizzato dai seguenti **punti di forza**:

- costituisce un sistema integrato perfettamente interagente con la mobilità urbana veicolare e pedonale, privo di attraversamenti ed innesti comportanti obbligo di fermata o gestione semaforica;
- consente un agevole e fluido accesso all'insediamento di progetto sotto il duplice punto di vista dell'**accessibilità sia alla struttura commerciale sia ai parcheggi pubblici** a servizio della stessa e progettati in modo da svolgere il ruolo di **nodo di scambio con le fermate del BRT** di progetto, grazie alla voluta condizione di limitrofia con le stesse, a vantaggio del pubblico proveniente da ogni direzione (sud – Castel Del Piano; nord – Fontivegge/Via C. Piccolpasso/superstrada Raccordo Perugia-Bettolle); la appena descritta condizione di accessibilità sarebbe altrimenti impossibile data

la particolare conformazione attuale di corsie e versi di percorrenza del nodo e dei rami viari afferenti;

- permette la manovra di inversione di marcia per il traffico veicolare leggero e pesante localmente per il pubblico fruitore dell'insediamento e delle fermate del BRT di progetto nonché degli insediamenti limitrofi;
- successivamente alla pubblicazione della variante al PRG per l'inserimento della linea BRT citata in oggetto, del piano particellare di esproprio con apposizione del relativo vincolo preordinato e l'indizione della **gara di appalto integrato per la progettazione definitiva ed esecutiva e realizzazione delle opere (v. ALL. 06-09)**, nel prendere visione del progetto di fattibilità tecnica ed economica POLIS, con l'ausilio di ARCHIPLAN, ha potuto rilevare che le variazioni condivise, così come già indicate nella presentazione fatta in data 6 maggio 2022 prot. n. 0108317, **non sono state recepite**. Si segnala in quest'ultimo infatti la mancata implementazione della previsione progettuale della rotatoria integrata con linea e fermate BRT come presentate e l'utilizzo invece di una tipologia di intersezione basata sulla medesima tipologia del nodo attuale.



stralcio planimetria del progetto di fattibilità tecnica ed economica approvato BRT

- le caratteristiche planimetriche del nodo viario con le fermate del BRT così come previsto nel progetto di fattibilità tecnica ed economica non sono compatibili con le caratteristiche geometriche della rotatoria come progettata e proposta da POLIS, con l'ausilio di ARCHIPLAN, (v. **ALL. 10**) e pertanto **la realizzazione della fermata adottata, posta 'a tappo' del comparto edificatorio, renderebbe impossibile la realizzazione anche futura della rotatoria stessa, con grave pregiudizio per l'accessibilità del comparto edificatorio previsto dal vigente strumento urbanistico e dei parcheggi pubblici realizzabili anche a servizio delle fermate BRT, come dalla scrivente proposti.**

È infatti possibile rilevare in tale progetto:

- la grave compromissione dell'accessibilità diretta dalla viabilità pubblica all'insediamento di progetto inteso come detto sia come struttura commerciale che come area di parcheggio anche a servizio del BRT, sia in ingresso per chi proviene da sud - Castel Del Piano, sia in uscita per chi è diretto verso nord – Fontivegge, per i quali risulta obbligato l'allungamento del proprio percorso di quasi 1 km a carico delle zone urbanizzate limitrofe, con conseguente aggravio dei tempi e dei fattori di inquinamento acustico ed atmosferico delle stesse;
- la presenza di un ostacolo alla fluidità del traffico proveniente da Via C. Piccolpasso in svolta a sinistra verso Fontivegge per la presenza nella corsia interessata di un attraversamento da parte del BRT proveniente da nord con conseguente necessità di gestione semaforica;
- l'impossibilità di effettuare l'inversione di marcia per il traffico veicolare leggero e pesante interessato localmente.



- in relazione a quanto già rappresentato e condiviso con gli uffici competenti nei precedenti incontri prima della presentazione del 6 maggio 2022 prot. n. 0108317, si ritiene in conclusione che la soluzione relativa alle fermate del BRT come adottata renda di fatto inattuabile l'accessibilità al comparto Ac.Fi. 3.b e possa di conseguenza rappresentare ostacolo all'iniziativa di riqualificare l'area dismessa dell'ex mercato ortofrutticolo, ad oggi costituente detrattore ambientale e fattore di degrado per la città;
- infine, non si può non rappresentare come la soluzione del nodo con rotatoria in linea con quanto già illustrato, sia comunque, più efficace rispetto a quella approvata a prescindere dalla limitrofia al comparto di proprietà di POLIS ed a prescindere dalla destinazione d'uso prevista dal piano attuativo presentato, poiché in grado di garantire fluidità al traffico veicolare grazie all'assenza di nodi di attraversamento e di nodi a controllo semaforico se non quelli relativi agli attraversamenti pedonali;

TUTTO CIO` PREMESSO CHIEDE

- **la modifica dell'assetto planimetrico inserito nella variante al PRG Parte Strutturale e Parte Operativa adottata con D.C.C. n. 84 del 28/09/2022 e relativa alla linea BRT, rendendola compatibile con l'inserimento della rotatoria e conferendo all'area corrispondente alla stessa la destinazione urbanistica di viabilità (v. ALL. 11-13);**
- **di realizzare direttamente a carico del sottoscritto soggetto proponente, mettendo a disposizione le aree di proprietà necessarie, tutte le opere attinenti la realizzazione del nuovo assetto viario come dallo stesso proposto e più sopra dettagliatamente illustrato, nel rispetto e secondo quanto indicato da codesta Amministrazione anche relativamente alla predisposizione delle infrastrutture interrate di servizio per le fermate del**



BRT, il tutto contestualmente all'attuazione del comparto Ac.Fi. 3.b oggetto dell'istanza di piano attuativo.

Si rimane in proposito certi della collaborazione di codesta spett.le S.O. e della Pubblica Amministrazione sulla volontà di accettare la soluzione proposta in sostituzione di quella adottata, potenzialmente in grado di cristallizzare la situazione attuale di difficile accesso al comparto Ac.Fi. 3.b e di impedire, di conseguenza, l'inizio del processo di riqualificazione dell'area dell'ex mercato ortofrutticolo, dismessa ed oggetto di un evidente processo di degrado.

Allo scopo si allega:

- All. 01: estratto di mappa catastale piano particellare (scala 1:2.000) e stralcio PRG vigente (scala 1:5.000) area d'intervento Piano Attuativo presentato con prot. n. 0108317 del 06/05/2022;
- All. 02: Scheda Ac.Fi. 3.b PRG Parte Operativa vigente (scala 1:2.000);
- All. 03: stralcio aerofotocarta (scala 1:1.000);
- All. 04: planimetria generale dello stato attuale (rilievo topografico scala 1:1.000)
- All. 05: planimetria generale del progetto presentato con l'istanza di Piano Attuativo prot. n. 0108317 del 06/05/2022 (scala 1:1.000);
- All. 06: stralcio progetto di fattibilità tecnica ed economica approvato e oggetto di gara d'appalto integrato (scala 1:1.000);
- All. 07: stralcio PRG Parte Operativa in variante adottata con D.C.C. 84/2022 (scala 1:5.000 rappr. 1:2.000);
- All. 08: Scheda Ac.Fi. 3.b PRG Parte Operativa in variante adottata con D.C.C. 84/2022 (scala 1:2.000);
- All. 09: stralcio piano particellare espropri correlati alla realizzazione della linea BRT (scala 1:1.000);
- All. 10: sovrapposizione tra progetto di fattibilità tecnica ed economica approvato dal Comune e progetto presentato con istanza di Piano Attuativo prot. n. 0108317 del 06/05/2022 (scala 1:1.000)
- All. 11: stralcio PRG Parte Operativa proposto con la presente osservazione (scala 1:5.000 rappr. 1:2.000);
- All. 12: Scheda Ac.Fi. 3.b PRG Parte Operativa proposta con la presente osservazione (scala 1:2.000);
- All. 13: stralcio piano particellare espropri correlati alla realizzazione della linea BRT proposto con la presente osservazione (scala 1:1.000);

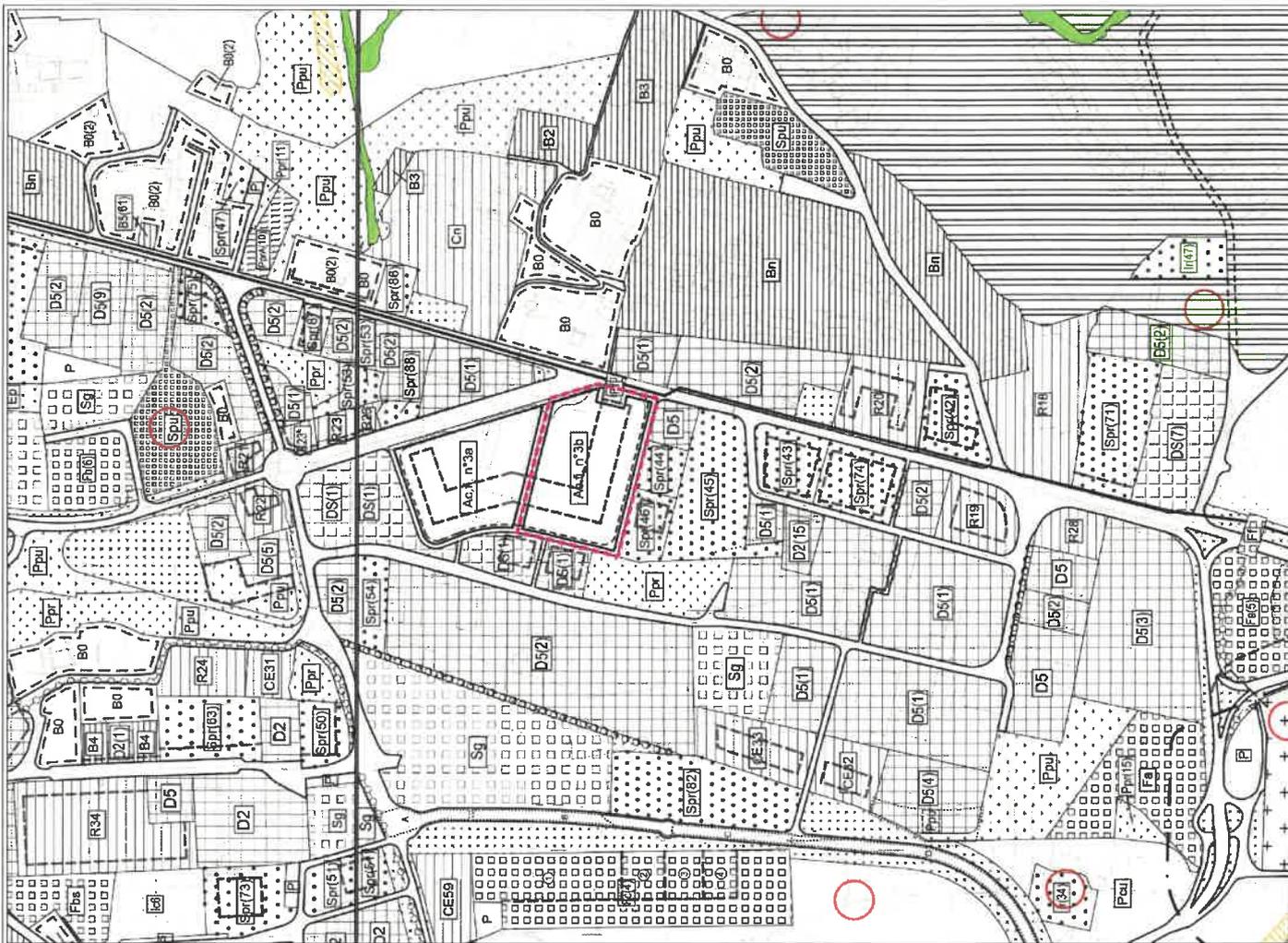


Fiduciosi nell'accoglimento della presente ed il sollecito ed urgente coinvolgimento delle figure tecniche incaricate della progettazione definitiva ed esecutiva della linea BRT, rimanendo a disposizione per integrazioni o chiarimenti si porgono cordiali saluti.

Milano, lì 10 gennaio 2023

Polis Fondi S.G.R.p.A.
quale società di gestione del FIA
LIKIZO

(Amministratore Delegato, Direttore
Generale e Legale Rappresentante)

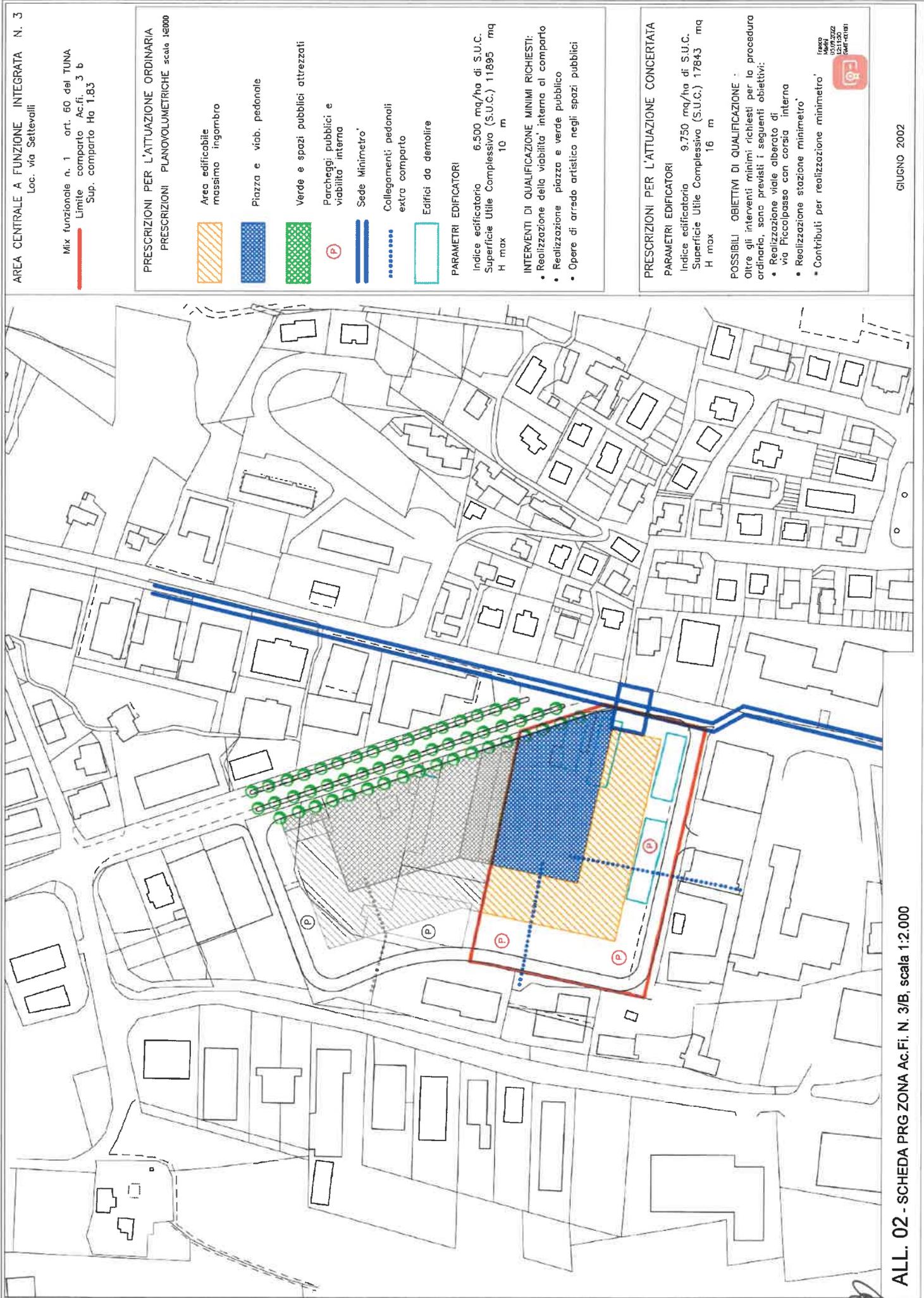


STRALCIO PRG VIGENTE PARTE OPERATIVA, scala 1:5.000



FOGLIO	P.LLA	SUPERFICIE CATASTALE	INTESTAZIONE CATASTALE	superficie in zona Ac.FI. 3-b	superficie in altre zone	DS(1) e viabilità
267	1256	14271		14211	60	DS(1) e viabilità
267	1490	3576	POLIS FONDI IMMOBILIARI DI BANCHE POPOLARI S.G.R.P.A. (c.f. 12512480158)	3576	0	/
267	479	350		350	0	/
267	1258	35		35	0	/
267	258	250	POLIS FONDI IMMOBILIARI DI BANCHE POPOLARI S.G.R.P.A. (c.f. 12512480158)	0	250	DS(1) e viabilità
267	1485	409	COMUNE DI PERUGIA (c.f. 00163570542)	0	336	Spr(46) Spr(44) D5
267	1486	168	COMUNE DI PERUGIA (c.f. 00163570542)	0	37	Spr(44)
267		168	Strada Comunale delle Sette Valli	168	2809	viabilità
268			Strada Comunale delle Sette Valli		1261	viabilità
TOTALE				18340		

ALL. 01 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE E PIANO PARTICELLARE, scala 1:2.000



AREA CENTRALE A FUNZIONE INTEGRATA N. 3
 Loc. via Settevalli

Mix funzionale n. 1 art. 60 del TUNA
 Limite comparto Ac.fi. 3 b
 Sup. comparto Ha 1,85

PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE ORDINARIA
 PRESCRIZIONI PLANOVOLUMETRICHE scale 1:2000

Area edificabile massimo ingombro

Piazza e viab. pedonale

Verde e spazi pubblici attrezzati

Parcheeggi pubblici e viabilità interna

Sede Minimetra

Collegamenti pedonali extra comparto

Edifici da demolire

PARAMETRI EDIFICATORI

Indice edificatorio 6.500 mq/ha di S.U.C.
 Superficie Utile Complessiva (S.U.C.) 11895 mq
 H max 10 m

INTERVENTI DI QUALIFICAZIONE MINIMI RICHIESTI:

- Realizzazione della viabilità interna al comparto
- Realizzazione piazza e verde pubblico
- Opere di arredo artistico negli spazi pubblici

PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE CONCERTATA

PARAMETRI EDIFICATORI

Indice edificatorio 9.750 mq/ha di S.U.C.
 Superficie Utile Complessiva (S.U.C.) 17843 mq
 H max 16 m

POSSIBILI OBIETTIVI DI QUALIFICAZIONE :

Oltre gli interventi minimi richiesti per la procedura ordinaria, sono previsti i seguenti obiettivi:

- Realizzazione viab. alberato di via Piccolpasso con corsia interna
- Realizzazione stazione minimetra
- Contributi per realizzazione minimetra

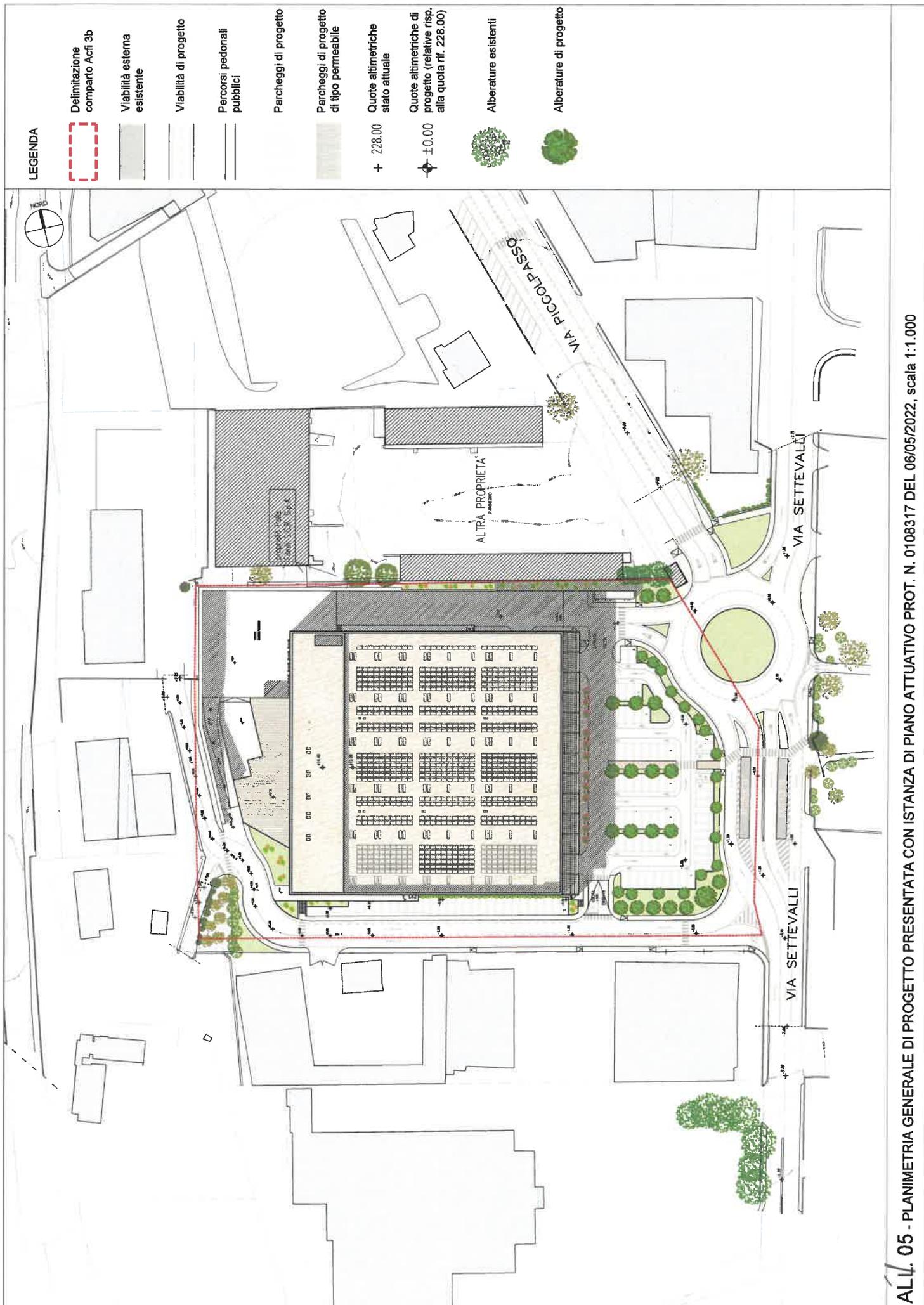

 Ingeg. 03/09/2022
 021135
 021135



ALL. 03 - STRALCIO AEROFOTOCARTA, scala 1:1.000



ALL. 04 - PLANIMETRIA GENERALE DELLO STATO ATTUALE - RILIEVO TOPOGRAFICO, scala 1:1.000

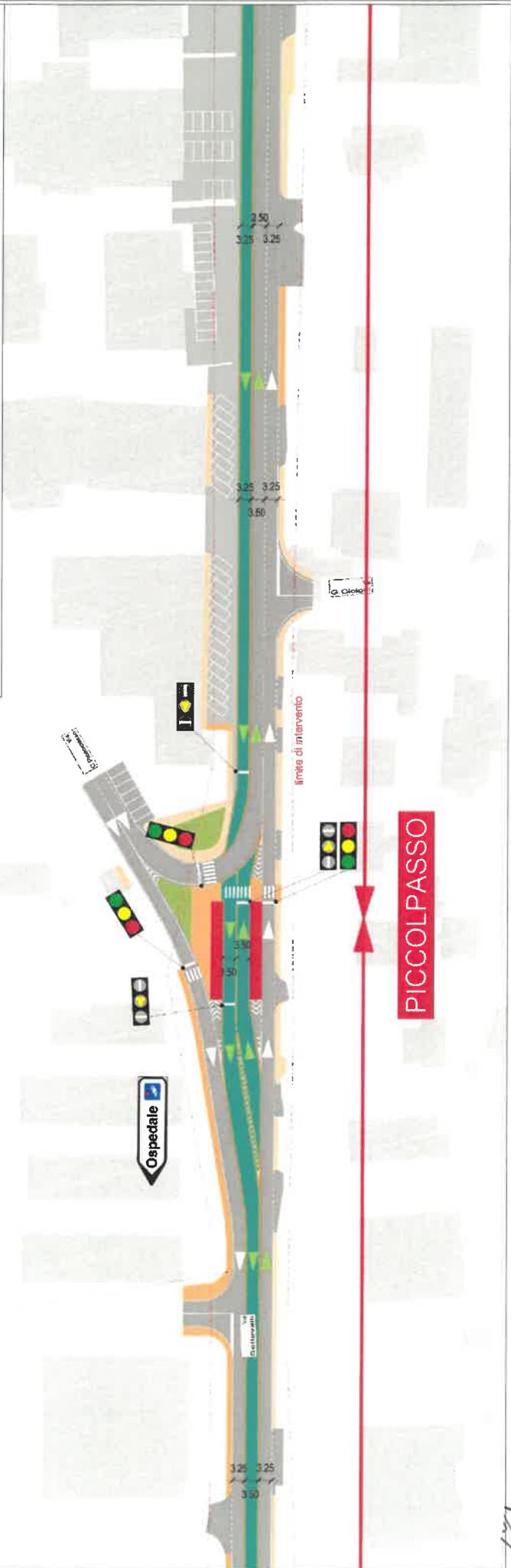


ALL. 05 - PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO PRESENTATA CON ISTANZA DI PIANO ATTUATIVO PROT. N. 0108317 DEL 06/05/2022, scala 1:1.000

LEGENDA

	PAVIMENTAZIONE STRADALE ESISTENTE		SENSO DI MARCIA VEICOLARE
	PAVIMENTAZIONE STRADALE IN PROGETTAZIONE O MODULATA IN BASE AL PERCORSO DEL BRT		SENSO DI MARCIA BRT
	PAVIMENTAZIONE STRADALE RISERVATA AL TRANSITO DEL BRT		SENSO DI MARCIA BUS ORDINARI
	PERCORSO PEDONALE ESISTENTE		LANTERNE SEMAFORICHE
	PERCORSO PEDONALE IN PROGETTAZIONE O MODULATO IN BASE ALLA MODIFICA DELLA VIABILITÀ		ATTRAVERSAMENTO PEDONALE
	FERMATA BRT		ATTRAVERSAMENTO CICLABILE
	PERCORSO CICLABILE ESISTENTE		VELOSTAZIONE
	PERCORSO CICLABILE IN PROGETTAZIONE		LOCALE SSE
	PERCORSO CICLABILE PIANIFICATO		
	AREE VERDI O AIUOLE SPARTITRAFFICO		

Modulazione della viabilità esistente in funzione della fermata "Piccolpasso"



AREA CENTRALE A FUNZIONE INTEGRATA N. 3
 Loc. via Settevalli

Mix funzionale n. 1 art. 60 del TUNA
 Limite comparto Ac.Fi. 3 b
 Sup. comparto Ha 1.83

PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE ORDINARIA
 PRESCRIZIONI PLANOVOLUMETRICHE scala 1:2000

- Area edificabile massima ingombro
- Piazza e viab. pedonale
- Verde e spazi pubblici attrezzati
- Parcheggi pubblici e viabilità interna
- *Corridoio infrastrutturale del BRT* art.99 bis
- Collegamenti pedonali extra comparto
- Edifici da demolire

PARAMETRI EDIFICATORI

Indice edificatorio 6.500 mq/ha di S.U.C.
 Superficie Utile Complessiva (S.U.C.) 11895 mq
 H max 10 m

INTERVENTI DI QUALIFICAZIONE MINIMI RICHIESTI:

- Realizzazione della viabilità interna al comparto
- Realizzazione piazza e verde pubblico
- Opere di arredo artistico negli spazi pubblici

PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE CONCERTATA

PARAMETRI EDIFICATORI

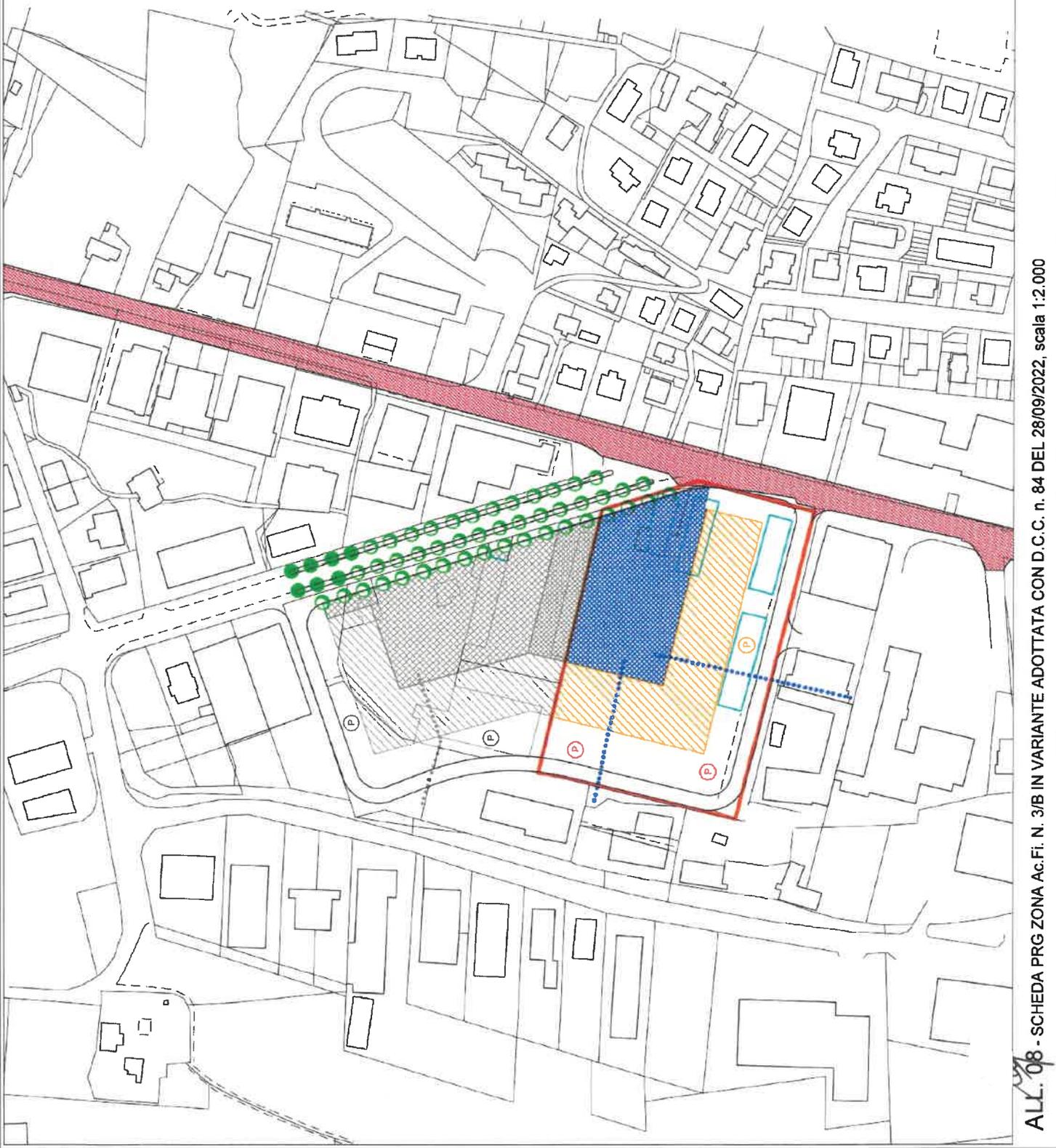
Indice edificatorio 9.750 mq/ha di S.U.C.
 Superficie Utile Complessiva (S.U.C.) 17843 mq
 H max 16 m

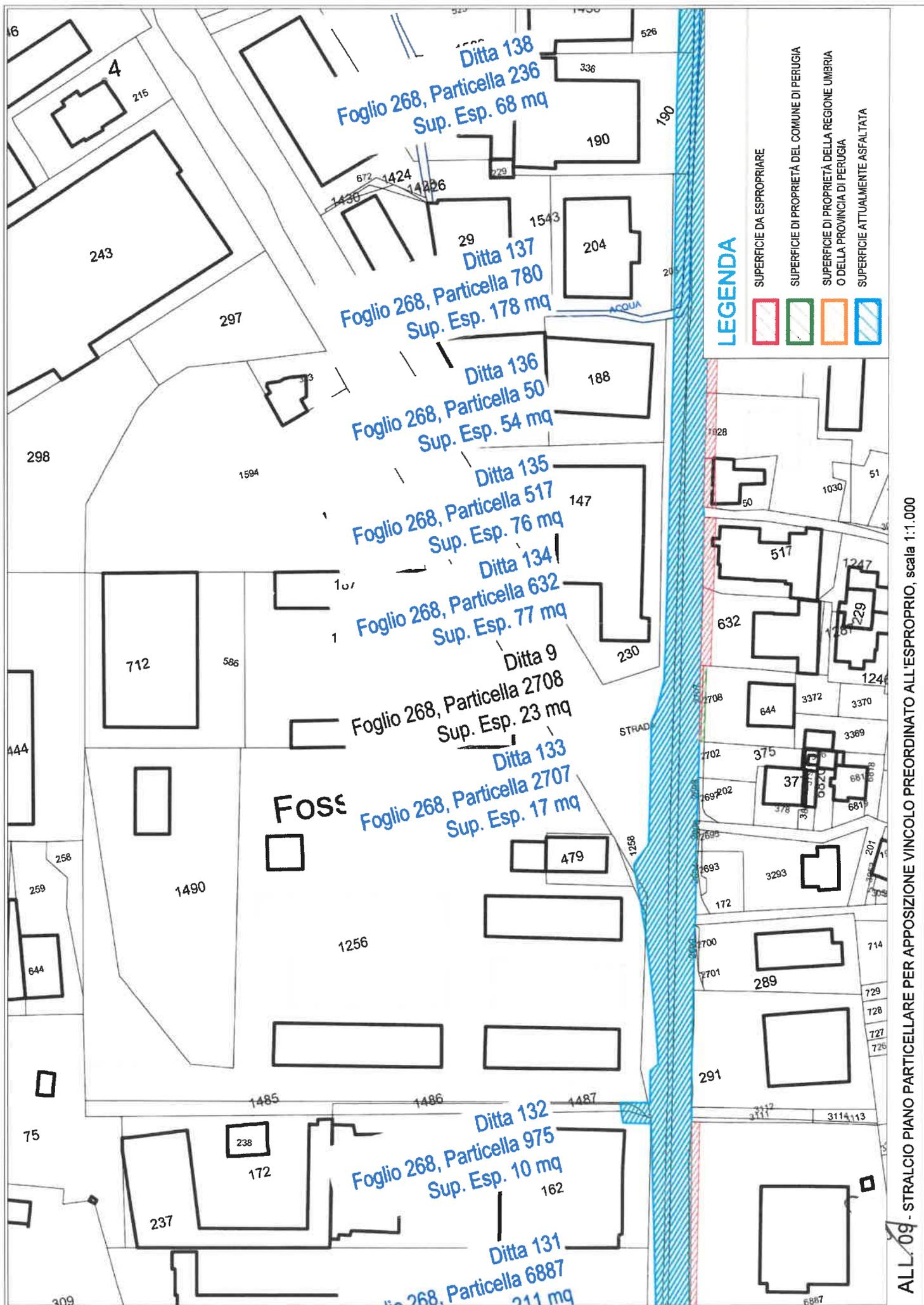
POSSIBILI OBIETTIVI DI QUALIFICAZIONE :
 Oltre gli interventi minimi richiesti per la procedura ordinaria, sono previsti i seguenti obiettivi:

- Realizzazione viale alberato di via Piccolosso con corsia interna
- Contributi per realizzazione corridoio BRT

VARIANTE
 Foglio Urban
 05/09/2022
 12:11:30
 GMT+0000

Agosto 2022





ALL. 09 - STRALCIO PIANO PARTICELLARE PER APPOSIZIONE VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO, scala 1:1.000

LEGENDA

	PAVIMENTAZIONE STRADALE ESISTENTE		SENSO DI MARCIA VEICOLARE
	PAVIMENTAZIONE STRADALE IN PROGETTAZIONE O MODULATA IN BASE AL PERCORSO DEL BRT		SENSO DI MARCIA BRT
	PAVIMENTAZIONE STRADALE RISERVATA AL TRANSITO DEL BRT		SENSO DI MARCIA BUS ORDINARI
	PERCORSO PEDONALE ESISTENTE		LANTERNE SEMAFORICHE
	PERCORSO PEDONALE IN PROGETTAZIONE O MODULATO IN BASE ALLA MODIFICA DELLA VIABILITÀ		ATTRAVERSAMENTO PEDONALE
	FERMATA BRT		ATTRAVERSAMENTO CICLABILE
	PERCORSO CICLABILE ESISTENTE		VELOSTAZIONE
	PERCORSO CICLABILE IN PROGETTAZIONE		LOCALE SSE
	PERCORSO CICLABILE PIANIFICATO		
	AREE VERDI O AIUOLE SPARTITRAFFICO		

Modulazione della viabilità esistente in funzione della fermata "Piccolpasso"

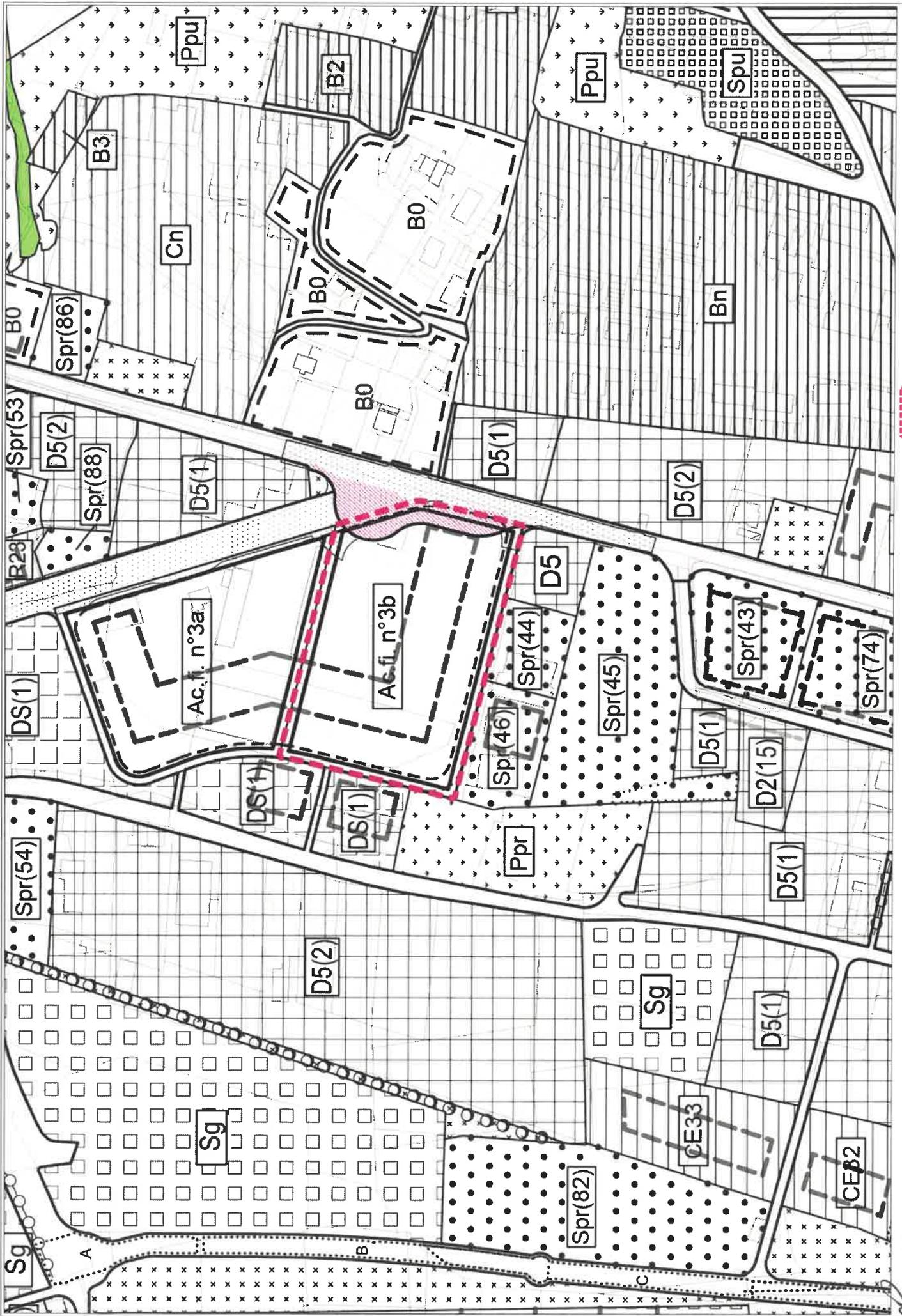


AL. 10

10 - SOVRAPPOSIZIONE STRALCIO PROGETTO BRT APPROVATO E PROGETTO CON ROTATORIA PRESENTATO, scala 1:1.000



traccia progetto Piano Attuativo presentato



ALL. 11 - STRALCIO PRG VIGENTE PARTE OPERATIVA PROPOSTO COME OSSERVAZIONE, scala 1:2.000



Comparto oggetto di istanza di Piano Attuativo presentato

AREA CENTRALE A FUNZIONE INTEGRATA N. 3
Loc. via Settevalli

Mix funzionale n. 1 art. 60 del TUNA
limite comparto Ac.f. 3 b
Sup. comparto Ha 1.83

PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE ORDINARIA
PRESCRIZIONI PLANOVOLUMETRICHE scala 1:2000



Area edificabile
massimo ingombro



Piazza e viab. pedonale



Verde e spazi pubblici attrezzati



Parcheggi pubblici e
viabilità interna



"Corridoio infrastrutturale del BRT" art.99 bis



Collegamenti pedonali
extra comparto



Edifici da demolire

PARAMETRI EDIFICATORI

Indice edificatorio 6.500 mq/ha di S.U.C.
Superficie Utile Complessiva (S.U.C.) 11895 mq
H max 10 m

INTERVENTI DI QUALIFICAZIONE MINIMI RICHIESTI:

- Realizzazione della viabilità interna al comparto
- Realizzazione piazza e verde pubblico
- Opere di arredo artistico negli spazi pubblici

PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE CONCERTATA

PARAMETRI EDIFICATORI

Indice edificatorio 9.750 mq/ha di S.U.C.
Superficie Utile Complessiva (S.U.C.) 17843 mq
H max 16 m

POSSIBILI OBIETTIVI DI QUALIFICAZIONE :

- Oltre gli interventi minimi richiesti per la procedura ordinaria, sono previsti i seguenti obiettivi:
- Realizzazione viale albercato di via Piccolpasso con corsia interna
 - Contributi per realizzazione corridoio BRT

VARIANTE

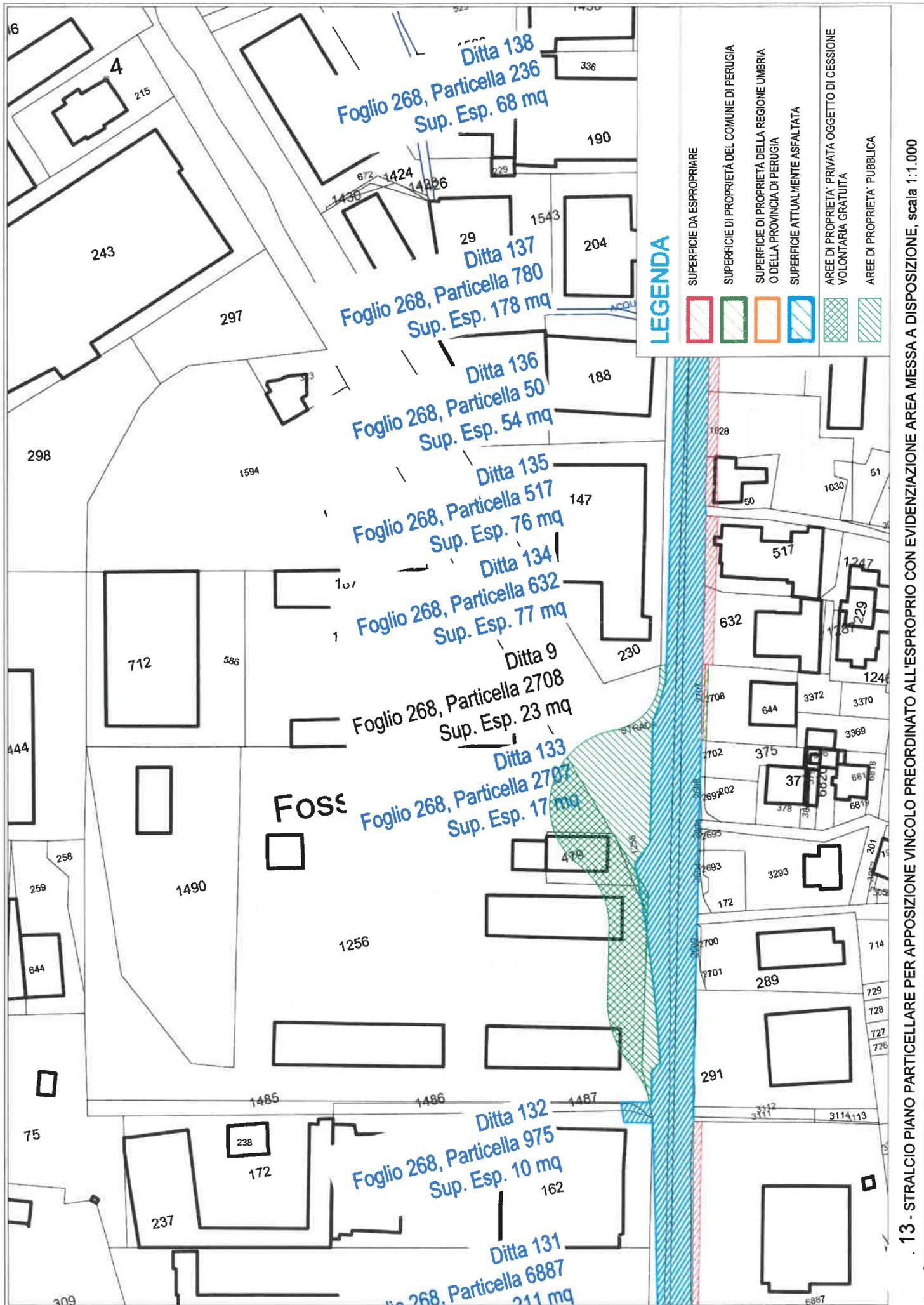


Franco Marini
05.09.2022
15:41:30
04H-0000

Agosto 2022



L. 12 - SCHEDA PRG ZONA Ac.Fi. N. 3/B PROPOSTA COME OSSERVAZIONE, scala 1:2.000



13 - STRALCIO PIANO PARTICELLARE PER APPOSIZIONE VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO CON EVIDENZIAMENTO AREA MESSA A DISPOSIZIONE, scala 1:1.000