



TACCUINO

presentato da

ANTONELLI

COSTRUZIONI Srl

13 APRILE 2023

**AREA ED EDIFICI DELL'EX CAVA DELLA CIOMPA
MEMORIA PER IL PERCORSO PARTECIPATIVO PER LA REDAZIONE
DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE**

**Proponente: Antonelli Costruzioni Srl (già S.E.M.E.S.A. srl)
Via Cantagallo nc. 120 - 5 9 1 0 0 - P R A T O -**

La presente fa seguito all'osservazione n° 33 al piano Operativo p.g. 205494 del 05/11/2018 presentata per la modifica del perimetro tra il territorio urbanizzato e quello rurale, rigettata con la motivazione: "Trattandosi di individuazione che discende dal Piano Strutturale, come previsto dall'art. 224 della L.R. 65/2014 non è modificabile in sede di Piano Operativo".

Nell'osservazione si contestava la scelta di fondo compiuta con la delibera CC. 86 del 01/12/2016 di avvio di procedimento per il Piano Operativo e di variante al Piano Strutturale, dove si decide di assumere, quale territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nel Piano Strutturale Vigente e per le aree individuate dal Piano Strutturale vigente come ANPIL Monti della Calvana", ANPIL Monteferrato" e SIR Stagni della Piana fiorentina e Pratese" di assumere quale perimetro del territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nel PTCP.

La perimetrazione del territorio urbanizzato prevista per il nuovo Piano Strutturale ricalca in pratica quella del Piano Operativo e penalizza fortemente l'area de qua, la quale è stata inserita quasi interamente tra le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola.



Tale scelta non appare tuttavia condivisibile per i motivi di seguito meglio illustrati.

1. La scelta appare in controtendenza con quanto rappresentato negli elaborati del Piano Strutturale vigente, dove l'area della Cava Ciompa viene sempre inglobata nel "tessuto storico dei Borghi", e questo sia negli elaborati del quadro conoscitivo (vedi elaborati Ins4 – Tessuti urbani-nord e Ins5 – Usi del suolo-lettura 1–insiemi funzionali-nord) che in quelle di progetto (statuto del territorio – Es1A patrimonio territoriale – nord). In nessuna carta del PS vigente l'area è inserita nel tessuto rurale (anche perché il RU previgente l'area della Cava Ciompa, compresa buona parte del fronte-cava, prevedeva un grosso intervento di nuova edificazione a carattere sportivo).
2. Tale perimetrazione non è conforme a quanto previsto dalle tavole adottate per il nuovo PTC, che pone l'area della Cava Ciompa all'interno della perimetrazione di centro urbanizzato. In particolare la tavola QC-AGR-01 fa ricadere tutta l'area fin sopra al frantoio in zona residenziale a tessuto discontinuo, nella tavola ST_02_invariante-2 la stessa area ricade nel sistema urbanizzato.



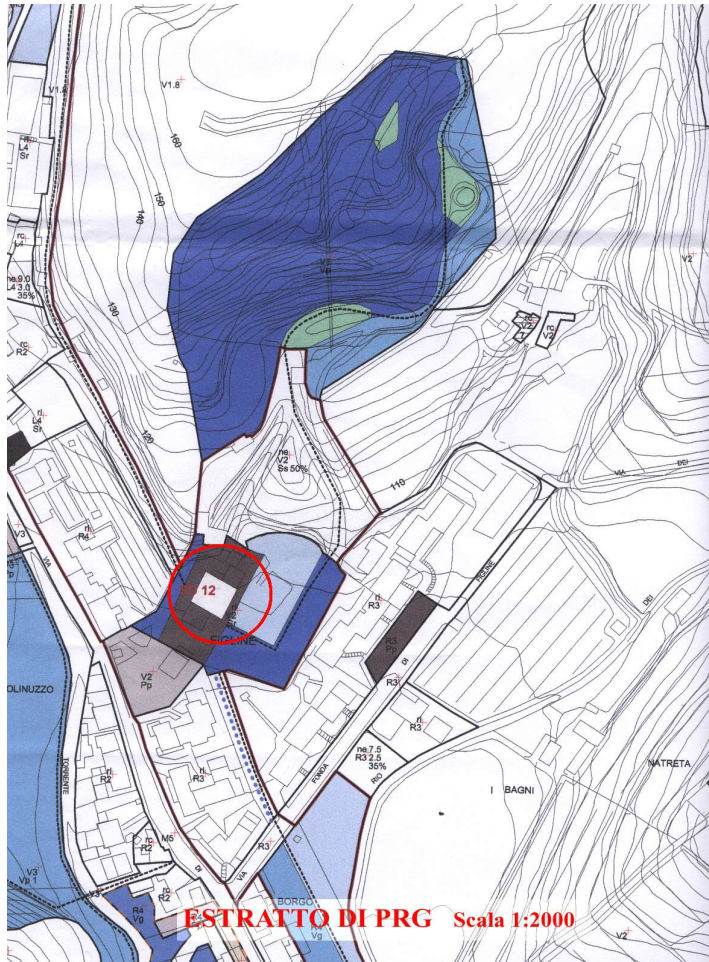
Preme ricordare che fin dall'anno 2005 la proprietà dell'area ex Cava Ciompa ha interloquito con l'Ufficio Urbanistica del Comune di Prato al fine di predisporre un piano di Recupero che permettesse la riqualificazione della Cava. Infatti il grosso intervento a carattere sportivo previsto dal previgente Regolamento Urbanistico è apparso inattuabile sia finanziariamente che dal punto di vista gestionale, non essendo supportabile dalla viabilità esistente (Via di Cantagallo sul fronte della Cava è molto stretta, priva di marciapiede da una parte e dall'altra delimitata e da schiere di case storiche e dal muretto di delimitazione del

Torrente Bardena); oltre ad essere particolarmente invasivo sia dal punto di vista paesaggistico, che dal punto di vista geomorfologico, (si ricorda che a parte la breve porzione pianeggiante ci troviamo di fronte ad una cava di alberese dismessa da decenni), risultava inoltre fortemente impattante in un centro storico come Figline che, più di grandi strutture ha bisogno, a nostro parere, di tanti calibrati piccoli interventi per poterlo rendere più funzionale e vivibile, non snaturalizzando la caratteristica di borgo che Figline è riuscito a conservare negli anni.

Le proposte che si sono succedute riguardavano la trasformazione e la riorganizzazione di un'area, storicamente destinata ad attività estrattive ed alla lavorazione della pietra, con utilizzazione prevalentemente residenziale ed attività di quartiere, certamente più compatibile con la struttura urbana e con le destinazioni d'uso del Borgo di Figline, creando altresì, in corrispondenza della strada, una ampia dotazione di parcheggi, con alberature lungo strada a fare da barriera verde e da quinta all'area della cava che sarebbe potuto divenire finalmente scorcio sulla collina, demolendo il magazzino e la cabina elettrica lungo la Via di Cantagallo. Dal parcheggio era previsto un percorso ciclo pedonale al verde pubblico ad ampliare quello già esistente nell'angolo a sud del lotto, permettendo di dare l'avvio alla creazione di un percorso alternativo ciclopeditone alla Via di Cantagallo nella direzione sud-est che dal Borgo di Figline porta alla Scuola di Pontenuovo, per risolvere i grandi problemi di parcheggio e di sicurezza durante gli orari di entrata e di uscita degli studenti.

A parere dello scrivente, è dunque necessaria una revisione del perimetro individuato, che sia coerente con la disposizione di cui all'art. 4, comma 3, della L.R.T n. 65/2014, anche perchè l'inclusione dell'area ex Cava Ciompa tra quelle a esclusiva o prevalente funzione agricola, contrasta con lo stato dei luoghi, sia attuale, che storico e storicizzato.

Le previsioni degli strumenti urbanistici previgenti, trattavano tale zona come area di frangia di completamento, prevedendone un'imponente edificazione a carattere sportivo, con creazione di ampi parcheggi pubblici lungo strada, in considerazione della posizione di questa l'area incuneata tra l'edificazione, sia storica che contemporanea, che si svolge senza soluzione di continuità dall'ingresso all'edificio di Figline, fino al centro della frazione. Era dunque chiara la strategia perseguita dal RU di riqualificazione e rigenerazione urbana, al fine di rideterminare il disegno dei margini urbani, il sistema insediativo e l'assetto territoriale nel suo insieme, osteggiando altresì il degrado ambientale e funzionale: obiettivi questi poi confermati anche dalla L.R. 65/2014 e smi, che non potranno essere presi in considerazione nel futuro se buona parte dell'area sarà esclusa dal territorio urbanizzato nel futuro Piano Strutturale.



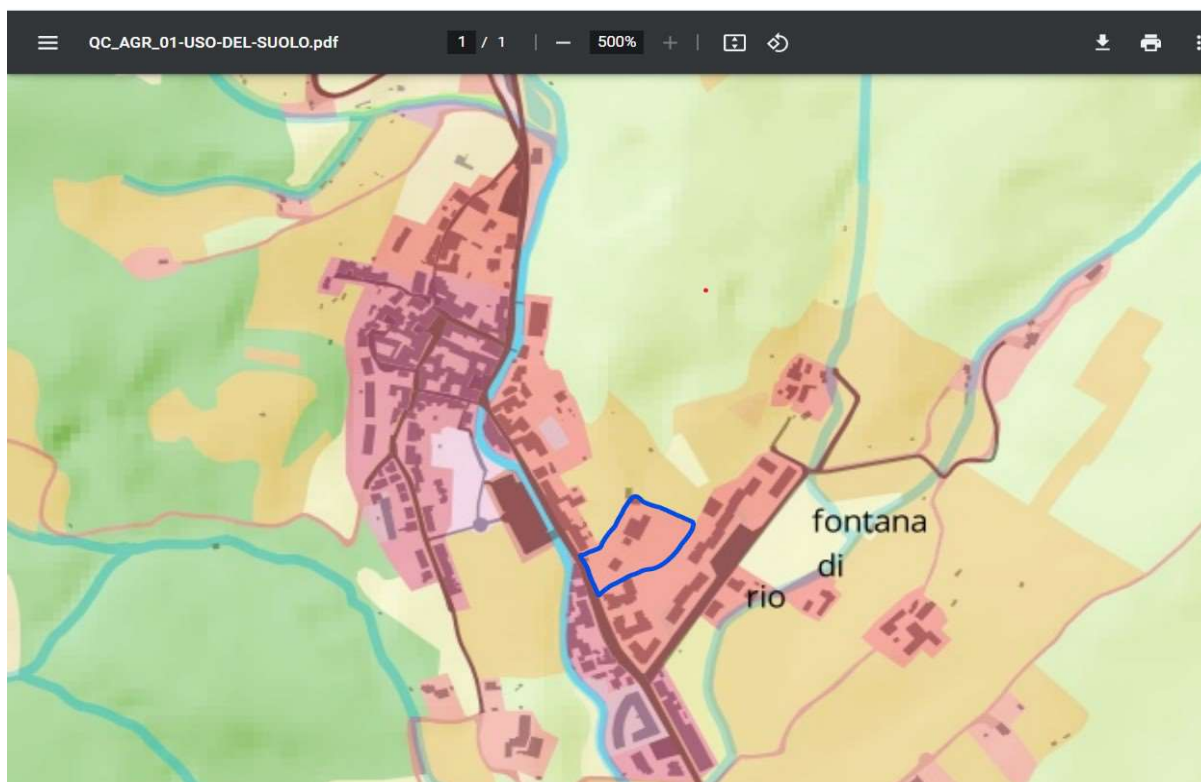
Previsione del Regolamento Urbanistico – non in scala -



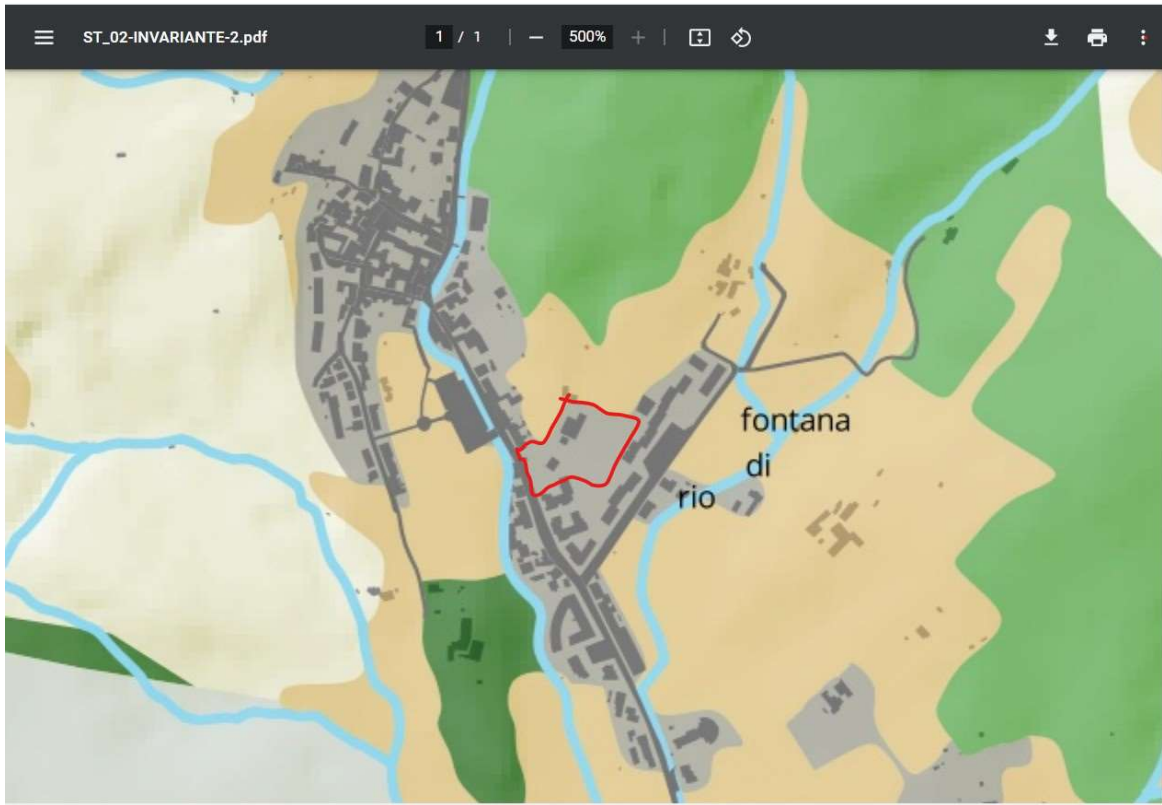
Immagini dalla Via di Cantagallo dell'Area Ex Cava Ciompa



Pertanto, per i motivi sopra esposti, con la presente siamo a richiedere di estendere la perimetrazione del territorio urbanizzato in coerenza all'adottato PTC, comprendendo l'area di proprietà un tempo utilizzata come bene strumentale per l'attività estrattiva, attualmente funzionale all'attività della Ditta Antonelli Costruzioni s.r.l., nonché alle pertinenze correlate e al magazzino e cabina elettrica lungo strada, secondo le perimetrazioni riportate negli estratti sottostanti.



Estratto PTC: l'area ricade nel tessuto residenziale a tessuto discontinuo



Estratto PTC: l'area ricade nel tessuto urbanizzato.

Antonelli Costruzioni srl