

Via Piave, 2 - Via Toscoromagnola, 370 - La Rotta - 56025 - Pontedera - Pi  
 CF: mlcpmc70r31g843d - Piva: 01776380501 - Pec: piernicchie.malucchi@archiworldpec.it  
 tel:0587 484359 - cell: 328 9669396 - mail: info.pmm.art@gmail.com

## **PROGETTO NUOVO EDIFICIO PER AMPLIAMENTO ATTIVITA' PRODUTTIVA INCAS**

Ubicazione: *Castelfranco di Sotto via Tavi, via Della Nave*

Proprietà area: *Incas Spa*

COLLABORATORE INDAGINI GEOLOGICHE: Geol. Francesca Franchi

a r c h . P i e r M i c h e l e M a l u c c h i

DATA: Gennaio 2018

Documento

2)  
relazione  
tecnico  
illustrativa

**Variante al RU**

**RELAZIONE  
TECNICO ILLUSTRATIVA**



# **RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA**

**Oggetto: Variante n°1 al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico  
(ai sensi della L. R. 65/2014 – lettera c), comma 2, art.25) – ISOLATO 52**

## **1. L'Azienda**

La Conceria INCAS viene fondata nel 1972 nel territorio del comune di S. Croce sull'Arno. Nel 1983 si trasferisce nel nuovo stabilimento sito nel Comune di Castelfranco di Sotto dove attualmente opera. Il nuovo stabilimento rappresenta fin dalla nascita una delle realtà conciarie più moderne e innovative del mondo, si sviluppa su 11.000 metri quadrati ed è dotato dei più moderni macchinari.

Già nel 2004 la realizzazione del nuovo stabilimento, in ampliamento, gioca un ruolo fondamentale nella crescita di INCAS. La creazione di nuovi reparti destinati alla selezionatura e allo stoccaggio delle pelli permettono di fare il salto di qualità, permettendo una diversificazione della produzione e un'attenzione e cura della qualità del pellame prodotto che da sempre rappresentano i punti di forza dell'azienda.

In questo periodo si procede alla diversificazione della gamma degli articoli realizzati creando una linea di pellame orientata principalmente verso la pelletteria di alta moda.

INCAS rafforza la propria posizione sul mercato dei prodotti di lusso e aumenta la specializzazione produttiva; elementi che negli anni futuri gli consentiranno di traghettare la crisi e, addirittura, di avere le carte in regola per una ulteriore crescita.

Nella seconda metà dell'anno 2008 INCAS amplia la propria attività con la nascita delle divisioni "IL VELIERO" e "ITALTAN". INCAS, acronimo di Iniziative Conciarie Associate, si presenta così sul mercato con tre marchi propri: "INCAS", leader mondiale nella concia al vegetale di pelli di vitellino, "IL VELIERO", specializzata nella produzione di mezzi vitelli e vitellini al cromo di alta qualità, "ITALTAN" orientata verso la produzione di vitellini con pelo destinati al mondo del lusso.

Si prospettano così nuove sfide e si aprono ulteriori scenari e potenzialità di crescita.

Nel 2009, all'interno del fabbricato principale, vengono realizzati i nuovi uffici destinati alle aree dell'amministrazione e del commerciale nonché uno spazio dedicato all'accoglienza dei clienti e uno showroom allestito come esposizione dei propri prodotti.

La crisi del 2008/2009 viene superata grazie alla solida struttura di INCAS che alla base delle proprie azioni e della propria crescita ha sempre posto il rafforzamento della struttura patrimoniale.

A partire dal 2010 prosegue ininterrotto il trend di crescita, mai sproporzionato, ma ponderato e continuo, del fatturato, tanto che per il 2013 e per il 2014 si attesta tra i 60 e i 70 milioni di euro. Contemporaneamente il numero dei dipendenti raggiunge le 200 unità.

Il ciclo produttivo di INCAS è integrale in quanto parte dalla lavorazione delle pelli in pelo e viene svolto quasi interamente all'interno senza il ricorso a lavorazioni esterne.

INCAS ha un processo di lavorazione "di riviera" altamente automatizzato. Sin dal 1983 ha adottato un sistema di controllo automatico dei bottali: inizialmente si avvaleva di un sistema a schede perforate, passando attraverso numerosi e innovativi sistemi, fino ad arrivare all'attuale struttura di controllo dotata di computer e touch-panels, grazie alla quale viene monitorato costantemente il processo in ben 39 bottali e l'immissione di circa 60 prodotti chimici in automatico, senza l'intervento dell'operatore manuale, con forte riduzione dei rischi connessi all'impiego degli stessi e con una notevole riduzione degli errori.

Alla produzione automatizzata si accompagnano fasi artigianali di rifinitura del pellame svolte da personale altamente specializzato.

INCAS è dotata al proprio interno di un moderno laboratorio altamente qualificato per le prove chimico-fisiche che vengono eseguite sul pellame e sui prodotti chimici impiegati nella lavorazione.

Il pellame prodotto è destinato per il 70% alla produzione di calzature, per il 27% alla produzione di articoli di pelletteria e per il restante 3% alla produzione di abbigliamento in pelle.

Una quota rilevante della produzione, che varia dal 30% al 40% viene esportata direttamente. Il restante 70-60% viene venduto in Italia, ma una considerevole porzione delle vendite interne viene destinata alla produzione di manufatti che vengono poi esportati.

Vi è inoltre una esigenza importante di aumentare gli spazi destinati allo stoccaggio del pellame dopo che ha subito la fase della conciatura. A questo stadio della lavorazione il semilavorato infatti può essere conservato per lunghi periodi senza subire deterioramenti. Il magazzino del pellame conciato riveste una funzione fondamentale nel processo produttivo. E' a questo stadio della lavorazione che siamo in grado di conoscere la qualità effettiva del pellame ed è a questo stadio che, mediante l'intervento di numerosi operatori altamente qualificati, viene determinata la destinazione finale.

La necessità di nuovi locali da destinare al magazzino e alla selezione del pellame conciato interessa tutte e tre le divisioni:

- INCAS: con le sue 65 selezioni diverse, riesce ad ottimizzare l'utilizzo del pellame e a soddisfare le numerose esigenze della clientela tanto da servire un migliaio di clienti;

- IL VELIERO: con il rispetto di tempi di stoccaggio fino a 90 giorni allo scopo di compiere quella sosta maturativa delle pelli conciate, in condizioni ottimali, che consente di dare compimento al processo di conciatura al cromo e di ottenere un pellame finito della migliore qualità;
- ITALTAN: con la vendita stagionale di vitellino con pelo, prettamente destinato alla stagione invernale, che, per il lunghissimo processo di lavorazione, deve essere portato fino allo stadio della conciatura durante tutto l'anno indipendentemente dalla domanda finale, al fine di soddisfare la clientela in tempi ragionevoli.
- Attualmente la INCAS ha un ambiente in locazione, distante dal proprio stabilimento circa un chilometro, destinato allo stoccaggio e alla selezione del pellame conciato della divisione IL VELIERO. La distanza fa sì che la gestione logistica non avvenga in maniera ottimale: l'esperienza ci insegna che la fase dello stoccaggio e della selezione del pellame deve essere svolta in locali interni o comunque connessi a quelli dove viene svolta la produzione vera e propria, in maniera tale da integrare le varie funzioni tra loro e risolvere tempestivamente e nel migliore dei modi ogni eventuale problema che dovesse insorgere.
- INCAS ha quindi la necessità impellente e imprescindibile di ampliare il proprio sito produttivo edificando un nuovo capannone sull'unico terreno disponibile adiacente al proprio stabilimento attuale.
- Tale nuovo edificio dovrebbe essere destinato esclusivamente allo stoccaggio e alla selezione del pellame; una parte con celle frigorifere per l'immagazzinamento del pellame grezzo, l'altra destinata allo stoccaggio del pellame allo stadio di semilavorato, affiancate ovviamente da un'ampia zona per la selezione del pellame.
- In tale nuovo edificio non verrebbero installati macchinari per la lavorazione del pellame. Lo scarico delle poche acque reflue potrebbe essere facilmente convogliato nell'adiacente sistema fognario dello stabilimento attuale, ampiamente sufficiente a ricevere le acque di scarico dell'ampliamento. Addirittura basterebbe il collegamento di una piccola fogna che dall'ampliamento attraversa la Via dei Tavi, ovviamente sotterranea, e si immette nel sistema fognario interno dello stabilimento attuale per essere poi destinato alla depurazione.

## **2. La procedura**

A seguito dell'esigenza di ampliamento l'Azienda inizia a prendere contatti con l'Amministrazione Comunale, per trovare soluzione che, nell'ambito dell'interesse collettivo, soddisfi questa necessità produttiva.

Ad ottobre 2013 l'Amministrazione Comunale adotta la variante generale al Regolamento Urbanistico. A dicembre 2013 Incas presenta osservazione al suddetto Regolamento, chiedendo la possibilità di edificare nel terreno di proprietà adiacente a sud dell'azienda, che al momento aveva destinazione agricola. L'osservazione viene respinta, in quanto l'accoglimento avrebbe comportato anche variante al Piano Strutturale che non era oggetto della procedura. La Variante Generale è approvata il 08/04/2014 e pubblicata sul BURT il 21/05/2014. Con Deliberazione Giunta Comunale n. 68 del 22/05/2014 si emana un atto d'indirizzo, che riprendendo il parere del Consiglio Comunale sull'osservazione Incas, pur respingendola, aveva auspicato di poter risolvere il problema posto dall'azienda. Detto atto d'indirizzo prevede più soluzioni,

Relativamente a detto atto d'indirizzo in data 23 febbraio 2015 Incas presenta parere preventivo per l'attivazione della procedura prevista dalla L.R. 65 del 20 novembre 2014, art.25, comma 2, lettera c).

L'amministrazione chiede quindi alla Regione Toscana la possibilità di applicazione di detta procedura, avuta risposta positiva si procede alla preparazione dei necessari elaborati.

### **3. Gli Elaborati ed il Progetto**

Sulla base della procedura sopra individuata, si deve fare variante al piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico attraverso conferenza semplificata ai sensi dell'art.25, comma 2, lettera c), della L.R. 65/2011

Interessando la variante una piccolissima porzione di territorio ben individuata ed adiacente al costruito, al fine di incidere il meno possibile sugli atti di Pianificazione Comunale, si è deciso di realizzare degli stralci della cartografia per sole quelle tavole che comportano Variante, oltre ad appropriata scheda norma.

Si è quindi individuato a sud dell'isolato 52, l'isolato 52a, che è l'area di Incas dove realizzare l'opificio in ampliamento alla struttura aziendale.

A seguito della prima soluzione presentata a settembre 2015, dopo che l'A.C. aveva fatto una serie di atti interni per definire la procedura stabilita dalla legge, delle richieste di integrazione della primavera 2016 e delle successive richieste di integrazione con la relativa presentazione di quanto richiesto, visto il modificarsi di alcune interpretazioni legislative sulle modifiche intervenute alcuni mesi dopo la presentazione, si è giunti, in accordo con l'A.C. ad una modifica progettuale che consente di rimuovere perplessità e dubbi interpretativi.

Per garantire la continuità fisica dell'Azienda Incas si è deciso di cedere alla stessa, quale frontista su entrambi i lati, la porzione di via De Tavi prospiciente l'Azienda, dando così continua fisica, oltre che impiantistica, all'Incas.

Restano immutate le tavole dei vincoli in particolare quello fluviale e quello di elettrodotto. All'area si applica un indice numerico in base a quanto è possibile costruire rispettando i vari vincoli che si presentano sull'area stessa.

Nel fabbricato da realizzare non è prevista lavorazione, ma solo magazzino, conservazione, selezione e preparazione delle pelli per la lavorazione negli altri spazi dell'azienda.

Gli elaborati di Variante sono:

1) VARIANTE PIANO STRUTTURALE:

- TAV. A\_Progetto di Piano strutturale 10:000 - Stralcio;
- Relazione tecnico-illustrativa;
- V.A.S. – Rapporto ambientale.

2) VARIANTE REGOLAMENTO URBANISTICO:

- TAV. 01\_Inquadramento territoriale: Sistemi, Subsistemi-sistemi e U.T.O.E 1:15.000 - Stralcio;
- TAV.02a\_Carta dei Vincoli sovraordinati e delle Invarianti Strutturali 1:5.000-Stralcio;
- TAV.03a\_Carta del territorio: Strategia per il territorio aperto e gli insediamenti 1:5.000 - Stralcio;
- TAV.04a\_Carta del territorio: Strategia per il territorio aperto e gli insediamenti 1:2.000 - Stralcio;
- Scheda Norma Isolato 52 – Lotto a.
- Relazione tecnico-illustrativa;
- V.A.S. – Rapporto ambientale.

3) PROGETTO ARCHITETTONICO DI MASSIMA OPIFICIO:

- ELABORATO A\_Progetto nuovo edificio per ampliamento attività Incas - Pianta 1:500, Particolari arborei 1:25, Dati urbanistici, Verifica superficie permeabile con dimostrazione grafica; Planimetria generale 1:1000
- ELABORATO B\_Progetto nuovo edificio per ampliamento attività Incas - Pianta 1:200, Prospetti 1:200, Sezione 1:200, tab. rapporti aeroilluminanti;
- Relazione tecnica.

Pontedera li, 16 Gennaio 2018

Il Progettista

Dott. Arch. Piermichele Malucchi

