

# **PIANO REGOLATORE TERRITORIALE DELLE AREE INDUSTRIALI GESTITE DAL CIPNES - GALLURA (P.R.T.C.)**

## **AGGLOMERATO INDUSTRIALE DI OLBIA**

VARIANTE NORMATIVA ALLO STRUMENTO URBANISTICO CONSORTILE A.S.I. DI OLBIA  
OPERANTE AI SENSI DELLA DETERMINA DELLA DIREZIONE GENERALE  
DELL'ASSESSORATO DELL'URBANISTICA DELLA R.A.S. N° 2028 DEL 30.07.2015  
E RELATIVA DELIBERA CIPNES DI RECEPIMENTO N° 32 DEL 05.10.2015

ELABORATO **AII. A**

Relazione illustrativa della variante pianificatoria normativa non essenziale  
implicante il cambio destinazione urbanistica dei comparti edificatori di cui agli  
artt. 22, 22bis, 22ter, 22quater e 24 della N.T.A. del P.R.T.C. CIPNES A.S.I. di Olbia

GRUPPO DI LAVORO:

*Ing. Antonio F. Catgiu*

Progettista Incaricato

*Geom. Bastianino Mariano*

Collaboratore

*Per. Edile Mario Chiapponi*

Collaboratore

IL VICE PRESIDENTE

*Giacomo Meloni*

IL DIRETTORE GENERALE

*Dott. Aldo Carta*

**VARIANTE NORMATIVA ALLO STRUMENTO URBANISTICO CONSORTILE ASI DI OLBIA OPERANTE AI SENSI DELL'ART. 53 E  
SS DEL D.P.R. N. 218/1978 IN FORZA DELLA DETERMINA DELLA DIREZIONE GENERALE DELL'ASSESSORATO  
DELL'URBANISTICA DELLA RAS N. 2028 DEL 30.07.2015 E DELLA DELIBERA DI RECEPIMENTO DELL'ASSEMBLEA  
GENERALE DEL CIPNES – GALLURA N. 32 DEL 05.10.2015**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**1 – Premessa**

La presente relazione illustra la proposta della variante pianificatoria normativa non essenziale, adottabile ai sensi dell'art. 6 della N.T.A. del PRTC - CIPNES con delibera dell'Assemblea Generale del Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna - Gallura, avente ad oggetto "*Variante normativa allo strumento urbanistico consortile finalizzata a sviluppare e consolidare l'insediamento dell'industria nautica nella zona industriale consortile il Olbia*".

La proposta di revisione della normativa pianificatoria attuativa in argomento riguarderà gli artt. 22, 22bis, 22ter, 22quater e 24 della NTA dello strumento urbanistico consortile concernente i comparti edificatori prospicienti il Golfo di Olbia denominati D2, D2a, D2b, D2c e D4 al fine di sviluppare e consolidare l'insediamento dell'industria nautica nella zona industriale consortile di Olbia di competenza del CIPNES – Gallura ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 10/2008.

Gli elaborati tecnici e amministrativi che costituiscono la presente complessiva proposta di variante pianificatoria normativa non essenziale sono i seguenti:

**Allegati:**

*All. A - Relazione illustrativa della variante pianificatoria normativa non essenziale implicante il cambio di destinazione urbanistica dei comparti edificatori di cui agli artt. 22, 22bis, 22ter, 22quater e 24 della Norma Tecnica di Attuazione del P.R.T.C. CIPNES*

*All. B – Norma Tecnica di Attuazione comparti edificatori denominati D2, D2/A, D2/B, D2/C e D4*

*All. C - Tabella comparativa della normativa d'uso territoriale PRTC–CIPNES Gallura ASI di Olbia Comparti edificatori D2, D2/A, D2/B, D2/C e D4*

**Grafici:**

*TAV. 1 - Tavola delle zonizzazioni inerenti i comparti edificatori oggetto della variante pianificatoria normativa non essenziale implicante il relativo cambio di destinazione urbanistica di cui agli artt. 22, 22bis, 22ter, 22quater e 24 della Norma Tecnica di Attuazione del P.R.T.C. CIPNES*

## 2 - Il Settore Nautico – Scenario attuale <sup>(1)</sup>

Nel distretto produttivo consortile di Olbia gestito dal CIPNES Gallura, secondo i dati acquisiti, sono insediate oltre 70 imprese operanti nel settore della cantieristica nautica. Nello specifico, sono 8 le imprese con codice Ateco “costruzione di imbarcazioni da diporto e sportive” (30.12), 18 imprese con codice Ateco “riparazione e manutenzione di navi commerciali e imbarcazioni da diporto” (33.15) e 13 imprese con codice ATECO “altre attività dei servizi connessi al trasporto marittimo e vie d’acqua” (52.22.09). Le imprese della nautica rappresentano il 13% di quelle insediate nel distretto produttivo consortile di Olbia, costituendo il settore economico con la più elevata percentuale di operatori insediati.

Le oltre 70 imprese insediate nel comprensorio produttivo di Olbia gestito dal CIPNES operanti nel settore nautico occupano circa 500 addetti diretti (il 12% degli occupati dell’intero distretto) e hanno generato ricavi, complessivamente, pari 83,8 milioni di euro nell’anno 2019 (pre-pandemia).

Nel Distretto produttivo di Olbia pari a circa 700 ettari gestito dal CIPNES Gallura, si è consolidato anche uno strategico “cluster” della cantieristica nautica della Sardegna; le aziende nautiche più rilevanti non fanno solo attività di rimessaggio, ma da tempo si cimentano nella produzione di battelli, yacht e maxi yacht. Un ambito di eccellenza in cui - fra gli altri – operano gruppi che producono marchi storici quali i gommoni Novamarine e gli iconici scafi americani di Magnum Marine, il Maori Yacht, G-Tender, Sacs etc. . Le imprese della nautica di Olbia stanno partecipando alle più importanti fiere del Mediterraneo nelle quali vengono presentate le produzioni del territorio. Oltre alla presentazione dei loro prodotti di qualità, le imprese promuoveranno anche - direttamente e indirettamente - il distretto produttivo del CIPNES nel Comune di Olbia: un’area nella quale il Consorzio Industriale Provinciale - *anche grazie alla ZES di recente attivata ai sensi dell’art. 4 del D.L. n. 91/2017 per una superficie di circa 150 Ha* - lavora per attrarre nuovi importanti investitori e perseguendone il riconoscimento come Distretto della Nautica.

L’Economia del mare - con le sue sette filiere - è strategica per lo sviluppo sostenibile del territorio. Il CIPNES, in stretta sinergia con le istituzioni, le associazioni di categoria e l’Università, è attivo da tempo nell’elaborazione di una strategia complessiva e specifica volta a valorizzare le singole e già rilevanti potenzialità del settore nautico in una visione di sistema complessivo generale di sviluppo del territorio <sup>(1)</sup>. L’associazione degli industriali tramite una ricerca specifica, Progetto Mare, individua nell’economia nautica ampi margini di potenziamento per creare più imprese e più occupazione <sup>(1)</sup>. La Sardegna, in questa prospettiva, ha una grande potenzialità così come confermato anche dal Report elaborato dal Dipartimento di Scienze Economiche ed Aziendali (DISEA) dell’Università di Sassari in occasione della 1° Fiera Nautica di Sardegna promossa e realizzata ad Olbia nell’aprile 2021 dalla Regione Sardegna e dal CIPNES.

(1) Fonte: Report Progetto Mare (a cura di Confindustria) - Economia del Mare, Olbia al primo posto (a cura di Unioncamere)

Nella tabella che segue si riportano i dati statistici aggregati, aggiornati ai bilanci 2019 (situazione pre pandemia), riferiti alle attività nel settore nautico attualmente in esercizio nella zona industriale di consortile di Olbia gestito dal CIPNES - Gallura:

	<b>SETTORE NAUTICO</b>	
	<b>valore assoluto</b>	<b>incidenza sull'agglomerato</b>
Imprese insediate	70	13%
N° occupati Olbia	505	12%
Ricavi	83.861.845 €	10%
Valore della produzione	89.442.077 €	10%

A titolo informativo nella tabella seguente si riporta la tipologia costituente il sistema delle imprese del settore nautico attualmente insediate suddivise per codici ATECO:

<b>ATECO</b>	<b>Descrizione attività</b>	<b>N. Imprese</b>
33.15	Riparazione e manutenzione di navi commerciali e imbarcazioni da diporto (esclusi i loro motori)	18
52.22.09	Altre attività' dei servizi connessi al trasporto marittimo e per vie d'acqua	13
30.12	Costruzione di imbarcazioni da diporto e sportive	8
77.21.02	Noleggio senza equipaggio di imbarcazioni da diporto (inclusi i pedalo')	7
47.64.2	Commercio al dettaglio di natanti e accessori	6
46.69.99	Commercio all'ingrosso di altre macchine ed attrezzature per l'industria, il commercio e la navigazione nca	5
33.12.1	Riparazione e manutenzione di macchine di impiego generale	3
70.22.09	Altre attività' di consulenza imprenditoriale e altra consulenza amministrativo-gestionale e pianificazione aziendale	1
49.39.09	Altre attività' di trasporti terrestri di passeggeri nca	1
7.11	Attività' degli studi di architettura, ingegneria ed altri studi tecnici	1
85.53	Autoscuole, scuole di pilotaggio e nautiche	1
46.69.11	Commercio all'ingrosso di imbarcazioni da diporto	1
30.1	Costruzione di navi e imbarcazioni	1
93.29.2	Gestione di stabilimenti balneari: marittimi, lacuali e fluviali	1
68.20.01	Locazione immobiliare di beni propri o in leasing (affitto)	1
52.24.2	Movimento merci relativo a trasporti marittimi e fluviali	1
45.20.1	Riparazioni meccaniche di autoveicoli	1
		<b>70</b>

### **3 - Il Settore Nautico – Scenario futuro** <sup>(2)</sup>

Il CIPNES – Gallura svolge in modo attivo la missione di supportare la crescita competitiva, e quindi la produttività, delle imprese insediate nella propria ASI di Olbia, qualificandosi come soggetto “generatore” delle “condizioni di contesto” che sono essenziali per l’insediamento nel territorio di nuove attività produttive ad alto potenziale di sviluppo, promuovendo le condizioni favorevoli all’innovazione di prodotto, all’integrazione reticolare, alla riduzione dei costi, al miglioramento del grado di sostenibilità (diminuzione dell’impatto ambientale, creazione di valore collettivo).

In questa ottica, il CIPNES si propone come attore in grado di aiutare le piccole e medie imprese a superare i vincoli connessi alla scarsa dimensione, e lo fa organizzando ed integrando l’offerta di servizi d’interesse economico generale e aggregando le competenze specialistiche per lo sviluppo competitivo delle imprese.

Il CIPNES intende, inoltre, attuare le proprie funzioni agendo come struttura tecnico-manageriale che fornisce servizi specifici per il rafforzamento della qualità e attrattività dell’offerta insediativa territoriale e, quindi, della competitività delle imprese locali, e promuove la realizzazione nel territorio di grandi progetti per il consolidamento delle filiere produttive e per l’attrazione di nuovi investimenti, con la finalità, come qualsiasi organismo economico (non solo privato), di “creare valore” per i propri investitori.

Gli obiettivi strategici del CIPNES si evolvono, e la domanda di nuovi insediamenti produttivi sta assecondando il processo di innovazione della “vision” istituzionale. Nei prossimi anni si prospettano importanti nuovi investimenti: nella programmazione del Consorzio è prevista l’attivazione di 35 nuove iniziative produttive che si svilupperanno su un’area totale di 40 ettari, e che, entro il 2025, potranno promuovere lavoro per circa 350 addetti. Si tratta di investimenti orientati soprattutto nell’industria nautica, settore per il quale si prevede l’insediamento di 17 iniziative produttive e l’occupazione di circa 200 addetti. In una prospettiva più lunga che va oltre il 2025, oltre agli investimenti già citati, sono in fase di definizione ulteriori nuove cessioni di terreni agli investitori che daranno luogo a 41 siti produttivi.

(2) Fonte: Il CIPNES – Gallura per lo sviluppo economico sostenibile della Sardegna nord-orientale a cura del Prof. Matteo Caroli

**3 – Proposta di revisione normativa degli artt. 22, 22bis, 22ter, 22quater e 24 aventi ad oggetto la disciplina d'uso dei comparti edificatori D2, D2a, D2b, D2c e D4 della NTA del PRTC operante ai sensi dell'art. 53 e ss del D.P.R. n. 218/1978 e dell'art. 22 della L.R. n. 21/2011**

Alla luce dell'indirizzo programmatico espresso nella presente relazione, al fine di rafforzare e consolidare il comparto produttivo della nautica nell'ambito del comprensorio industriale consortile di Olbia di competenza del CIPNES-Gallura, si propone con la variante in argomento la revisione della normativa d'uso ovvero funzionale di alcuni comparti edificatori a contatto funzionale con il demanio marittimo prospiciente il Golfo di Olbia; e ciò allo scopo di riservare e destinare in via esclusiva detti comparti edificatori ad interventi insediativi nel settore industriale, artigianale e dei servizi nel settore della cantieristica nautica a fronte della insufficiente offerta territoriale attualmente destinabile all'insediamento dell'impresa nautica nella zona litoranea del distretto produttivo consortile di Olbia.

I comparti edificatori oggetto della revisione della disciplina d'uso territoriale, come si evince dalla tavole grafiche allegata alla presente relazione (Tav. 1.0 - Tav. 2.0), sono nel dettaglio i seguenti:

- D2 - INSEDIAMENTO DELL'INDUSTRIA, ARTIGIANATO E SERVIZI NEL SETTORE DELLA CANTIERISTICA NAUTICA - NAVALE (art. 22)
- D2/A - INSEDIAMENTO DELL'INDUSTRIA, ARTIGIANATO E SERVIZI NEL SETTORE DELLA CANTIERISTICA NAUTICA - NAVALE (art. 22bis)
- D2/B - INSEDIAMENTO DELL'INDUSTRIA, ARTIGIANATO E SERVIZI NEL SETTORE DELLA CANTIERISTICA NAUTICA - NAVALE (art. 22ter)
- D2/C - INSEDIAMENTO DELL'INDUSTRIA, ARTIGIANATO E SERVIZI NEL SETTORE DELLA CANTIERISTICA NAUTICA - NAVALE (art. 22quater)
- D4 - INSEDIAMENTO DELL'INDUSTRIA, ARTIGIANATO E SERVIZI NEL SETTORE DELLA CANTIERISTICA NAUTICA - NAVALE (art. 24)

Le superfici edificatorie, che con la proposta di variante normativa in argomento avranno esclusiva destinazione d'uso omogenea nel settore della nautica, risulteranno essere pari a circa Ha 81,36 con un incremento complessivo di circa Ha 76,87 rispetto alle superfici attuali con pari destinazione.

Per la descrizione della nuova disciplina urbanistica di dettaglio a cui saranno assoggettati i suddetti comparti edificatori si rimanda all'allegato (AII – B) nonché alla tabella comparativa della normativa d'uso territoriale del PRTC allegati alla presente (AII. C).

**4 - Disciplina procedimentale approvazione variante non essenziale**

Si ritiene che l'iter formativo della variante pianificatoria normativa in questione, di specificazione e prescrizione della omogenea destinazione d'uso nel settore della cantieristica nautica dei Comparti edificatori D2, D2a, D2b, D2c e D4, non modificando il complessivo assetto funzionale ed organizzativo territoriale del comprensorio urbanistico industriale consortile di Olbia, sia riconducibile alla specifica previsione procedimentale semplificata ed accelerata di cui all'art. 6 della N.T.A. del vigente strumento urbanistico consortile del CIPNES – Gallura.

**Si precisa infine che la proposta di variante pianificatoria normativa di cui alla presente relazione non comporta modifiche in riduzione o in aumento del perimetro territoriale dell'Agglomerato Industriale**

---

consortile di Olbia e pertanto per l'approvazione della stessa trovano applicazione le disposizioni procedurali di cui all'art. 22 della L.R. 21/2011.

Il Progettista  
(Ing. Antonio F. Catgiu)

Olbia, 29 settembre 2022