Assessorato degli enti locali, finanze e urbanistica
Assessoradu de sos entes locales, finàntzias e urbanìstica

REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

paesaggio è comunità

PPR

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Report di sintesi

Lanusei, 19 giugno 2026

www.regione.sardegna.it

Lanusei, 19 giugno 2026

Sala Consiliare

INTRODUZIONE

Il presente documento sintetizza i contributi emersi durante l'incontro istituzionale dedicato alla revisione e all'aggiornamento del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) tenutosi a **Lanusei** il giorno 19 giugno 2026.

Sono stati invitati all'incontro i Sindaci dei Comuni ricadenti nell'ambito di paesaggio costiero n.23 – Ogliastra, nonché negli ambiti di paesaggio interni n. 37 - Barbagia di Belvì e Seulo, 38 - Ogliastra montana e interna e 39 - Gennargentu e Mandrolisai.

L'incontro è stato video registrato e i contributi emersi sono stati trascritti per la successiva analisi e sistematizzazione al fine di definire un primo quadro strategico di riferimento.

Sono stati invitate, inoltre, 64 categorie di Portatori di Interesse a vario titolo sia facenti parte delle Istituzioni che del mondo dell'associazionismo e dell'imprenditoria.

Il grado di partecipazione è da considerarsi soddisfacente per la alta qualità del dibattito e delle questioni emerse registrando in fase di registrazione circa il 36% dei partecipanti attesi.

A vent'anni dall'approvazione dello strumento (2006), gli amministratori locali, i rappresentanti sindacali e i professionisti tecnici concordano sull'urgenza di un superamento della logica del "vincolo assoluto" in favore di un modello che coniughi la tutela ambientale con lo sviluppo economico e sociale.

I punti chiave, emersi dagli 8 interventi verbali e 2 contributi pervenuti in forma scritta, fanno emergere le seguenti **necessità**: **Condivisione** intesa come superamento delle imposizioni calate dall'alto per favorire un percorso di pianificazione condiviso con gli enti locali; **Riequilibrio tra Tutela e Sviluppo**, nel senso che il paesaggio deve essere inteso come un'infrastruttura strategica e un'opportunità economica, non come un freno che alimenta lo spopolamento; **Efficienza Amministrativa,** intesa come combinato disposto di tempi certi, regole chiare e superamento della discrezionalità interpretativa dei funzionari regionali; **Revisione delle norme sulle zone agricole,** sulla pavimentazione delle strade rurali per scopi antincendio; **Revisione della zonizzazione** dei centri storici e delle aree costiere.

RAPPORTO DI SINTESI

1. Il PPR a vent'anni: dalla conservazione statica alla strategia attiva
Dagli interventi è emerso che il quadro normativo del 2006 risulti ormai uno strumento che ha esaurito la sua funzione puramente conservativa sottolineando come la Sardegna e l'Ogliastra siano profondamente cambiate negli ultimi due decenni.
La Visione degli Amministratori si può sintetizzare nei quattro punti:

- **Evoluzione necessaria:** il PPR deve essere rimodulato per affrontare sfide moderne come la transizione energetica, l'innovazione tecnologica e i cambiamenti climatici.
- **Condivisione vs Imposizione:** il successo della pianificazione futura dipenderà dalla capacità di costruire risultati duraturi attraverso il coinvolgimento capillare del territorio.
- **Il Ruolo dei Tecnici:** gli uffici tecnici comunali sono identificati come il "cuore pulsante" dell'attuazione del piano; tuttavia, spesso si scontrano con la complessità burocratica e la lentezza della pubblica amministrazione.
- **Tutela e/è Sviluppo**: la contrapposizione tra la salvaguardia dell'ambiente e la necessità di garantire la sopravvivenza economica delle comunità deve cedere il passo alla cooperazione tra mezzi e fini.
-

2. Criticità tecniche e operative

L'analisi degli interventi evidenzia numerose discrepanze tra le norme del PPR e le realtà operative locali, con particolare riferimento ai Piani Urbanistici Comunali (PUC). In particolare, sono emerse le seguenti criticità:

- esiste un forte **ritardo nell'adeguamento degli strumenti urbanistici locali al PPR**: su 377 comuni sardi, solo circa 40 hanno un PUC adottato e coerente. Le cause individuate sono:
  - Mancanza di risorse umane ed economiche nei piccoli comuni.
  - Conflitti normativi tra PPR, Decreto Floris e altre leggi regionali.
  - Eccessiva "partita a ping pong" tra uffici comunali e regionali per le verifiche di coerenza.
- Esiste anche un **problema di Infrastrutture e sicurezza** per il quale un esempio emblematico di norma ritenuta irrazionale è il **divieto di pavimentazione delle strade rurali** per cui da un lato le strade in terra stabilizzata vengono distrutte dalle piogge e dai mezzi pesanti e dall'altro la mancanza di pavimentazione ostacola i mezzi antincendio e della Forestale, paradossalmente aumentando il rischio di distruzione del paesaggio a causa dei roghi.
- **Cartografia e Componenti di Paesaggio**: Viene contestata l'attuale precisione delle mappe del PPR in quanto molte componenti sono individuate su scala 1:25.000, basandosi su studi obsoleti che non rappresentano la situazione attuale del suolo. Per esempio, l'identificazione errata di aree come "aree sub-irrigue" impedisce investimenti agricoli vitali.

3. Agricoltura, Usi Civici e Zone Interne

Il settore agrosilvopastorale è descritto come il principale costruttore e custode del paesaggio, ma risulta paradossalmente penalizzato dalle norme di tutela.

- **Il Paradosso dell'Agro:** Le norme nate per evitare speculazioni finiscono per imbrigliare le imprese agricole, impedendo investimenti finanziati dalla stessa UE.
- **Usi Civici:** Esiste una tendenza degli uffici regionali a classificare automaticamente come "Zona H" (di massima tutela) qualsiasi territorio soggetto a uso civico, limitando drasticamente le possibilità di valorizzazione economica e sociale previste dai piani di valorizzazione.
- **Residenzialità rurale:** Critica alla norma che richiede il possesso di tre ettari di terreno per poter realizzare una residenza nell'agro, considerata non più accettabile.

4. Visioni specifiche e casi locali

- **Tertenia:** Segnala una "disequazione tra territori", dove comuni con potenzialità turistiche elevate subiscono restrizioni volumetriche che impediscono il raggiungimento di una massa critica necessaria per la sostenibilità economica dei resort.
- **Baunei e Ollolai:** Citati come esempi dove la qualità ambientale e architettonica ha attratto investimenti esteri significativi (nomadi digitali, acquirenti internazionali), dimostrando che la tutela può essere volano di sviluppo se gestita strategicamente.
- **Tortolì:** problema degli abusi edilizi storici ("edilizia spontanea") e la necessità di interventi di riqualificazione urbanistica che superino la difficoltà di attuazione delle perequazioni.

Centri Storici (Centri Matrice): Necessità di distinguere tra borghi "fantasma" cristallizzati (es. Gairo Vecchio) e centri vivi che necessitano di interventi di riqualificazione per migliorare la qualità dell'abitare, senza restare legati esclusivamente alla conservazione di architetture di scarso pregio degli anni '60-'70.

5. Conclusioni

Il percorso di revisione del PPR ed estensione alle aree interne dovrà puntare a una **sintesi politica e tecnica** entro le scadenze prefissate. L'obiettivo finale non è un "quadro da ammirare", ma una "casa in cui i sardi possano vivere e lavorare". La richiesta corale emersa durante l'incontro è quella di una normativa che sia percepita come "giusta" dalle popolazioni locali, eliminando la percezione del PPR come un ostacolo burocratico e restituendogli il ruolo di guida strategica per il futuro dell'isola.
In particolare, rispetto ai temi fondamentali sono state definite le criticità e le ipotesi di soluzione riportate nella tabella seguente:

Tema	Criticità Rilevata	Proposta/Visione
Spopolamento	I vincoli eccessivi favoriscono l'abbandono del territorio.	Il piano deve contribuire alla permanenza delle persone nei territori.
Occupazione	Rischio di avere territori "incontaminati ma disoccupati".	Il paesaggio deve generare valore economico (turismo, agricoltura, cultura).
Turismo	Rigidità sulle strutture ricettive (es. limiti volumetrici o divieto aree camper).	Equilibrio tra quantità e qualità per rendere sostenibili gli investimenti (es. caso Resort Corte Bianca).
Ambiente	Ambientalismo basato solo sui divieti.	Sviluppo sostenibile e transizione ecologica governata localmente.

CITAZIONI RILEVANTI

"Il fatto che quel vecchio strumento oggi si è messo in discussione attraverso un percorso condiviso... è certamente un motivo di soddisfazione perché secondo me le cose devono essere cambiate, ma con la condivisione."

"Io credo che la vera sfida sia quelle di costruire delle regole che sappiano tenere insieme entrambe le esigenze [tutela e sviluppo]."

"Bisogna intervenire con cognizione di causa... deve diventare opportunità di sviluppo economico perché se l'uomo non campa nel paesaggio l'uomo dal paesaggio scappa."

"Noi riteniamo che di soli vincoli si può anche morire e non vorremmo che di incontaminato resti anche la disoccupazione la cattiva occupazione, il mancato sviluppo della nostra regione."

"Il paesaggio non è più inteso come opera d'arte, ma è una costruzione sociale... esiste anche e soprattutto perché qualcuno lo vive e lo costruisce."

LE 3 DOMANDE GUIDA DELLA SESSIONE

Quali elementi positivi?

Quali criticità?

Quale Idea Strategica di Paesaggio per la Sardegna?

Assessorato degli enti locali, finanze e urbanistica
Assessoradu de sos entes locales, finàntzias e urbanìstica

Assessorato degli enti locali, finanze e urbanistica
Assessoradu de sos entes locales, finàntzias e urbanìstica

REGOLAZIONE E CONOSCENZA

Importante strumento di regolazione dello sviluppo.

Grande strumento di conoscenza del territorio.

Utile e importante per la tutela.

VALORE STRATEGICO

Strumento fondamentale per il territorio.

Opportunità che tutela le generazioni future.

Trasforma la tutela in sviluppo ambientale.

METODO E PARTECIPAZIONE

Positivo il metodo del confronto capillare.

Utile confronto diffuso con parti sociali.

BUROCRAZIA

Assessorato degli enti locali, finanze e urbanistica
Assessoradu de sos entes locales, finàntzias e urbanìstica

Percorso adeguamento PUC troppo complicato.

Lentezza PA e burocrati troppo giuridici.

Interpretazione soggettiva dei singoli funzionari.

Eccessiva rigidità: territorio bloccato per decenni.

SPOPOLAMENTO E DISEQUILIBRIO

Normativa vecchia di fronte a invecchiamento.

Disequazione tra territori costieri e interni.

Pericolo: territorio incontaminato ma spopolato.

Spopolamento e marginalizzazione del territorio.

DIVIETI E NORME OBSOLETE

Divieti assurdi (es. pavimentare strade rurali).

Penalizza le attività agrosilvopastorali storiche.

Assessorato degli enti locali, finanze e urbanistica
Assessoradu de sos entes locales, finàntzias e urbanìstica

COESISTENZA TUTELA-SVILUPPO

Coniugare tutela e sviluppo per il futuro.

Superare la contrapposizione, farle coesistere.

Oltre i divieti: verso lo sviluppo sostenibile.

IL PAESAGGIO UMANO E VISSUTO

Frutto dell'interazione tra popolazioni e attività.

Costruzione sociale: esiste perché qualcuno lo vive.

Garantire presenza umana come presidio attivo.

STRUMENTI E FLESSIBILITÀ

Tempi certi per l'aggiornamento (1-2 anni).

Gruppi di lavoro e strumenti flessibili.

Ufficio di Gabinetto
Assessorato Enti Locali, Finanze e Urbanistica

Capo di Gabinetto: Pierpaolo Fois

Supporto strategico e organizzativo: Carla Madeddu, Francesco Lilliu, Fabio Marinelli, Rossana Carta, Luisella Rosa, Jacopo Usai, Ines Lai, Annalisa Canova, Marta Ecca, Roberto Cossu

Elaborazione dati, grafici e Report: Roberto Cossu

Progetto grafico, Editing e impaginazione: Ilaria Mundula

Supporto editoriale e comunicazione: Marta Ecca

REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Assessoradu de sos Entes Locales, Finàntzias e Urbanìstica
Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica

20 ANNI DI PPR