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

REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

paesaggio è comunità

PPR

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Report di sintesi

Paulilatino, 22 giugno 2026

Paulilatino, 22 giugno 2026

Sala Museale Palazzo Atzori

INTRODUZIONE

Il presente documento sintetizza i contributi emersi durante l'incontro di consultazione sulla revisione del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) tenutosi a **Paulilatino** il giorno 22 giugno 2026.

Sono stati invitati all'incontro i Sindaci dei Comuni ricadenti nell'ambito di paesaggio costiero n. 10 - Montiferru e negli ambiti di paesaggio interni n. 40 - Barigadu, 41 - Marghine, 46 - Meilogu e 47 - Valle del Temo.

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 per il Comitato di Indirizzo.

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 molto buono per la alta qualità del dibattito e delle questioni emerse registrando in fase di registrazione, comunque, solo circa il 25% dei partecipanti attesi.

Il dibattito si è focalizzato sull'efficacia e sui limiti del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) a vent'anni dalla sua introduzione, evidenziando una tensione strutturale tra le esigenze di tutela e la necessità di sviluppo socio-economico, specialmente per le zone interne della Sardegna.

I punti salienti, emersi dai sette interventi verbali e un contributo pervenuto in forma scritta, sono relativi: alla **rigidità del PPR** inteso come uno strumento che, pur avendo protetto il territorio da aggressioni selvagge (specialmente costiere), è percepito oggi come un "blocco" che impedisce la riqualificazione contemporanea dei centri storici e la gestione funzionale del territorio agricolo; alla **paralisi burocratica** che si riscontra nella grave discrasia tra i tempi della pianificazione locale e i tempi di risposta degli enti regionali (es. ADIS), con ritardi che superano l'anno, bloccando l'approvazione dei Piani Urbanistici Comunali (PUC); i **conflitti normativi e** cartografici per cui esiste una sovrapposizione confusionaria di competenze e cartografie (PPR, PAI, Genio Civile, IGM) che rende l'attività tecnica incerta e farraginosa; ad un appello unanime per procedere all'**estensione della pianificazione paesaggistica alle zone interne**, non in chiave punitiva, ma come strumento di contrasto allo spopolamento, all'abbandono delle terre e al rischio incendi che si concretizzi in una **governance multilivello** basato su un modello di leale collaborazione tra la Regione e le autonomie locali come perni della gestione territoriale.

RAPPORTO DI SINTESI

1. Il Bilancio del PPR: tra tutela e immobilismo

Gli interventi hanno messo in evidenzia come il PPR del 2006 abbia risposto a un'esigenza storica di protezione, ma abbia generato effetti collaterali significativi.
Da un lato gli elementi positivi si sono concretizzati nella:

- **Protezione del Territorio:** per il PPR ha consentito di "congelare" una fase di potenziale aggressione urbanistica, definendo regole chiare per evitare uno sviluppo "schizofrenico", in particolare nelle aree costiere.
- **Salvaguardia dell'Identità:** perché il PPR ha promosso la cultura del recupero del patrimonio edilizio storico, rendendo i centri matrice più gradevoli e attrattivi per il turismo.

Dall'altro lato si sono verificate numerose criticità che di fatto hanno portato ad un reale blocco delle attività di Pianificazione da parte dei Comuni che denunciano:

- **l'inadeguatezza agli standard contemporanei di vivibilità** nel senso che le norme di tutela sono spesso interpretate in modo eccessivamente rigido ("applicazione tebana"), impedendo modifiche funzionali minime (es. realizzazione di garage, adeguamento altezze, modifica di finestre) necessarie per la vita moderna;
- **il paradosso della tutela nel Centro Matrice** per cui molti edifici nei centri storici rischiano il crollo definitivo perché le restrizioni rendono gli investimenti di recupero impossibili o troppo onerosi per i cittadini;
- **Il blocco dei Lotti Interclusi** per cui nelle borgate marine a causa della persistenza di vincoli su lotti già circondati da edifici impedisce qualsiasi intervento, anche non impattante, gravando i proprietari di tasse (IMU) su aree di fatto inutilizzabili.

2. Ostacoli burocratici e conflitti di competenza

Uno dei temi più sentiti ed emersi durante l'ascolto riguarda l'inefficienza della macchina amministrativa regionale e la mancanza di coordinamento tra gli enti considerando che il processo di adeguamento dei PUC al PPR deve primariamente soddisfare il passaggio dello studio e adeguamento al PAI sul quale si esprime l'Agenzia del Distretto Idrografico della Sardegna (ADIS). In particolare, le criticità rilevate sono riportate nella tabella seguente:

Ente/Strumento	Criticità Rilevata
ADIS (Autorità di Bacino)	Tempi di risposta estremamente lunghi (pratiche ferme da oltre un anno) che bloccano l'iter dei PUC, nonostante i termini di legge siano di 120 giorni.
Genio Civile	Utilizzo di riferimenti normativi datati (Regio Decreto del 1904) che confliggono con le cartografie più recenti.
Cartografia (PPR vs IGM)	Sovrapposizione di mappe con scale diverse (1:10.000 vs 1:25.000) che genera incertezze sull'individuazione di corsi d'acqua e relativi vincoli (fascia di 150 metri).

3. Gestione ambientale e rischio territoriale: criticità tecniche e amministrative rilevate dal territorio.

Il dibattito ha anche permesso di estendere la riflessione oltre il perimetro urbano, toccando la gestione forestale e agricola fino a identificare almeno tre problematiche particolarmente sentite nel territorio quali:

- **terre silenti e abbandono:** l'abbandono delle terre coltivate e la mancanza di presidio umano sono indicati come i principali responsabili dei grandi incendi (es. caso Montiferru, 15.000 ettari percorsi). Senza incentivi per chi vive e lavora nelle zone marginali, la tutela paesaggistica diventa puramente estetica e priva di futuro.
- **Piani Forestali scaduti:** È stato segnalato che i piani forestali ambientali regionali, approvati nel 2007, sono scaduti dal 2017, lasciando un vuoto nella gestione attiva del patrimonio boschivo.
- **Semplificazione per l'agricoltura:** I professionisti segnalano eccessive difficoltà burocratiche anche per semplici operazioni di pulizia dei terreni (macchia mediterranea), spingendo gli operatori ad abbandonare l'attività per timore di sanzioni.

I contributi dei sindaci e dei tecnici professionisti hanno messo in luce i limiti pratici dell'attuale sistema di gestione urbanistica come quelle che sono state definite **le "Gabbie" dei Centri Storici:** molti interventi hanno sottolineato come le norme di tutela dei centri matrice siano diventate "gabbie normative" per cui si genera un vero **paradosso del recupero** per il quale l'eccessiva rigidità impedisce adeguamenti igienico-sanitari moderni (es. realizzazione di bagni, garage o piccole finestre) scoraggiando le giovani coppie dal ristrutturare vecchi edifici; provocando il **degrado** fisico del patrimonio edilizio: Il blocco degli interventi porta al crollo definitivo di immobili che avrebbero potuto essere salvati con una visione più "contemporanea" della tutela. Sono emersi, inoltre importanti **conflitti istituzionali, normativi e Cartografici:** sussistono a tutt'oggi conflitti tra il Regio Decreto del 1933, le norme PAI, il PPR e le diverse cartografie (IGM 1958 vs CTR). La discrasia tra scale diverse (1:10.000 e 1:25.000) genera incertezza del diritto per professionisti e uffici tecnici e le pratiche ferme all'ADIS da oltre un anno nonostante i termini di legge (120 giorni), bloccano di fatto l'approvazione dei PUC.

4. Visione strategica e proposte per il futuro: una nuova Governance del territorio

I partecipanti hanno delineato una rotta per la revisione del PPR e per una nuova governance del territorio attraverso l'**evoluzione delle Autonomie** per lo sviluppo delle zone interne che prevede i seguenti punti:

- **delega delle funzioni** e rilancio delle stesse in materia paesaggistica agli enti locali e alle Unioni di Comuni, visti come soggetti più vicini alle esigenze dei cittadini e capaci di semplificare il rapporto con l'amministrazione;
- **superamento del modello "Sovrano"** che vede la Regione che impone limiti dall'alto ma che invece diventa un partner che supporta i territori in una strategia comune;
- **estensione del PPR** alle aree interne con ampio consenso purché questo non si traduca in nuovi vincoli paralizzanti ma in una cornice che valorizzi le identità locali;
- **turismo lento e** integrato come modello di produzione di connessioni strategiche tra le coste e l'interno (es. collegare Oristano a Barumini o Seulo) per promuovere un turismo che attraversi le peculiarità di ogni comune, contrastando lo spopolamento attraverso lo sviluppo economico;
- **contingentamento delle energie rinnovabili** con limitazione all'installazione di impianti eolici (pale da 200 metri) che impattano visivamente sull'orizzonte e sul paesaggio identitario (es. Monte Arci).



5. Conclusione

L'incontro di Paulilatino ha riaffermato la necessità urgente di una **manutenzione profonda del Piano Paesaggistico Regionale**. La sfida per l'amministrazione regionale consiste nel trasformare il PPR da strumento di mero "congelamento" a vero e proprio motore di rigenerazione urbana e territoriale, capace di ascoltare le competenze tecniche locali e di rispondere con tempistiche compatibili con le esigenze di sviluppo delle comunità sarde.

L'incontro si è concluso con l'indicazione di alcune linee guida per il futuro aggiornamento del piano di seguito sintetizzate:

- **integrazione Costa-Interno:** superamento della divisione del 2006 ed estensione alle zone interne con la stessa dignità, riconoscendo le specificità culturali e produttive di ogni ambito (es. Barbagia, Oristanese);
- **governance multilivello:** coinvolgimento delle autonomie locali (Unioni dei Comuni) non come semplici esecutori, ma come protagonisti dello sviluppo con la ipotesi di creazione di "super-unioni" per gestire la pianificazione in base a omogeneità culturali piuttosto che confini provinciali;
- **semplificazione e certezza:** uniformazione nell'applicazione delle norme tra le diverse province e uffici di tutela per evitare pareri contrastanti sullo stesso tipo di intervento;
- **turismo lento e albergo diffuso:** promozione e finanziamento di reti che colleghino le coste alle zone interne (es. itinerari archeologici Oristano-Barumini), incentivando la riqualificazione del patrimonio esistente invece di nuove edificazioni.

CITAZIONI RILEVANTI

"Qui non c'è né destra né sinistra... quando vogliamo tutti la stessa cosa cioè il benessere della Sardegna."

"Non può ricadere sul singolo cittadino la difficoltà dell'amministrazione pubblica nell'adeguare i piani urbanistici a quanto previsto dal PPR."

"È complicato studiare delle cartografie dove sussistono per uno stesso corso d'acqua diverse discipline applicative: una a livello nazionale, una a livello regionale e una a livello di un ente."



PPR

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

Iniziale fiducia nel piano come strumento per riqualificare i centri storici.

Ha stimolato lo studio e la pianificazione dei centri matrice anche nelle zone interne.

La salvaguardia del patrimonio storico ha reso i centri più gradevoli e attrattivi per visitatori e investitori.

Ha permesso di congelare una fase di forte aggressione del territorio, specialmente costiero, nel 2006.

Riconosciuto come un buon piano nelle sue intenzioni originali.

Importanza del dialogo e della collaborazione tra Regione e amministrazioni locali per il benessere dell'isola.

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

PARALISI DEI CENTRI STORICI E EDILIZIA

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

Vincoli assurdi su edifici già snaturati negli anni '70 che impediscono piccole migliorie estetiche.

"Blocco totale" per i centri storici; impossibilità di riqualificare edifici in chiave contemporanea (es. garage, finestre, altezze) a causa dell'assenza di piani adeguati.

Impossibilità di intervenire su lotti interclusi in borgate marine già urbanizzate.

Problemi di immobili diventati "abusivi" per coincidenza temporale con l'entrata in vigore del PPR.

Le norme di esecuzione sono diventate "gabbie" che hanno impedito il recupero, portando al crollo di molti edifici storici negli ultimi 20 anni.

BUROCRAZIA E RIGIDITÀ NORMATIVA

Applicazione rigida e disomogenea tra diversi uffici di tutela.

I cittadini subiscono le inadempienze delle amministrazioni che non adeguano i piani.

Eccessive lungaggini burocratiche: uffici regionali (ADIS) fermi da un anno nell'esame delle pratiche.

Conflitti tra cartografie e normative diverse (PAI, PPR, Regio Decreto del 1933) per la gestione dei corsi d'acqua.

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

SEMPLIFICAZIONE E RIQUALIFICAZIONE

Garantire uniformità di applicazione della norma.

Maggiore elasticità per la cura e pulizia del suolo.

Permettere la riqualificazione dei centri storici e delle borgate secondo standard attuali senza stravolgerli.

Conciliare la tutela dell'edificato storico con le esigenze della vita contemporanea.

PROGETTO DI PAESAGGIO ATTIVO E IDENTITÀ

Estendere il PPR alle zone interne rispettando le specificità identitarie locali.

Combattere lo spopolamento e l'abbandono delle terre attraverso incentivi per chi vive e presidia i territori interni.

Promuovere il turismo lento e collegare le coste alle zone interne (es. Barbagia) per contrastare l'abbandono.

Contingentare le energie rinnovabili (pale eoliche) per preservare l'orizzonte.

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