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

Olbia, 12 giugno 2026

www.regione.sardegna.it

Olbia, 12 giugno 2026

Museo Archeologico

INTRODUZIONE

Il presente documento sintetizza i contributi emersi durante l'incontro di consultazione sulla revisione del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) tenutosi a Olbia il giorno 12 giugno 2026.

Sono stati invitati all'incontro i Sindaci dei Comuni ricadenti negli ambiti di paesaggio costieri n. 16 - Costa tra Badesi e Capo Testa, 17 - Arcipelago della Maddalena, 18 - Costa tra Olbia e Golfo Aranci, 19 - Costa tra Golfo Aranci e San Teodoro, nonché negli ambiti di paesaggio interni n. 45 - Goceano e Monte Acuto e 51 - Gallura interna.

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

Il grado di partecipazione è da considerarsi soddisfacente per la qualità del dibattito e delle questioni emerse anche se solo circa il 19% dei partecipanti attesi ha effettuato la registrazione.

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.

Il dibattito ha fatto emergere una tensione fondamentale tra la necessità di salvaguardare il patrimonio paesaggistico e l'urgenza di strumenti normativi più flessibili e aderenti alle realtà locali.

I punti salienti, emersi da cinque interventi verbali e due contributi pervenuti in forma scritta, includono:

- **Eccessiva Rigidità del PPR:** lo strumento, pur essendo nato come mezzo di conoscenza, è spesso percepito come un fattore di "cristallizzazione" che blocca interventi migliorativi e piccoli sviluppi rurali (es. articoli 12 e 83).
- **Squilibri Territoriali:** si registra una netta divergenza tra la pressione insediativa delle coste e il rischio spopolamento delle zone interne, richiedendo una differenziazione delle norme per ambiti specifici.
- **Emergenza Abitativa e Lavoro:** la crescita economica di centri come Olbia contrasta con la carenza di alloggi per i lavoratori stagionali e la necessità di una reale destagionalizzazione turistica.
- **Speculazione Energetica:** una ferma opposizione istituzionale e associativa verso l'installazione massiva di impianti eolici e fotovoltaici in aree agricole, considerati lesivi per l'identità del paesaggio.

RAPPORTO DI SINTESI

1. Criticità normative e burocratiche

Il dibattito ha messo in luce come l'attuale impianto normativo, pur avendo avuto il merito storico di bloccare la speculazione selvaggia sulle coste, presenti oggi limiti applicativi significativi tra cui:

- Il **Paradosso della Rigidità**: i tecnici e gli amministratori locali segnalano che alcune norme del PPR impediscono paradossalmente il miglioramento del decoro urbano e rurale:
  - **Articolo 12:** vieta la demolizione e ricostruzione con forme diverse anche per edifici considerati esteticamente degradati ("mostri"), costringendo al mantenimento di volumetrie qualitativamente scarse.
  - **Articolo 83:** impone vincoli eccessivi per l'agro, rendendo quasi impossibile per i piccoli agricoltori o hobbisti realizzare anche minime strutture di servizio (es. depositi attrezzi) se non possiedono estensioni di terreno rilevanti (solitamente tre ettari).

- **Le "controindicazioni" dell'Adeguamento:** i comuni che hanno adeguato precocemente il proprio Piano Urbanistico Comunale (PUC) al PPR (come il caso di Aggius nel 2008-2009) si ritrovano spesso con minori possibilità edilizie rispetto ai comuni non adeguati, a causa di deroghe normative (come il Piano Casa) che si applicano con facilità soprattutto dove mancano strumenti aggiornati.
- **Approccio culturale, lungaggini Burocratiche, costo delle infrastrutture:** i sindaci lamentano conflitti tra uffici regionali e soprintendenze, dove il PPR viene trattato come un "testo sacro" piuttosto che come una guida per la progettazione, ma anche la mancanza di capacità nel trasmettere il messaggio alle amministrazioni locali, che usano il PPR come "scusa" per i propri blocchi; disparità normativa tra zone costiere e interne nello stesso comune (**Approccio culturale**). Le **lungaggini burocratiche** frutto di tale questione culturale, soprattutto in zone oggetto di vecchi piani di risanamento, hanno determinato il passare del tempo e il costo delle opere di urbanizzazione (fognature, marciapiedi) è decuplicato rispetto a 25 anni fa, rendendo difficile l'intervento pubblico in aree già parzialmente edificate (**Costi delle Infrastrutture**).

2. Temi strategici e sviluppo economico

La Gallura si descrive come un territorio a due velocità, dove la gestione della ricchezza e delle risorse deve trovare un nuovo equilibrio.
Esiste una convergenza totale tra amministrazioni comunali e associazioni, sulla **opposizione alla speculazione energetica** in quanto determina l'occupazione delle campagne da parte di impianti considerati in senso assoluto incompatibili con l'estetica rurale e l'agricoltura (**Impianti Fotovoltaici a terra**) o comunque percepiti come elementi di disturbo visivo per le caratteristiche rocce e colline galluresi (**Pale Eoliche**). Tuttavia, e quasi in contrasto, rispetto a questo tema del deturpamento del paesaggio, emerge il tema di una delle attività economiche storiche della Gallura quando viene evidenziato che mentre le pale eoliche sono smontabili, le **cave selvagge** (se non censite e gestite) lasciano ferite permanenti e irreversibili nel territorio (tema del **Ripristino Ambientale** e dei **Siti Orfani**).
Per gli ambiti urbani, invece, si è ragionato in termini di recupero e rispristino di spazi pubblici: l'approccio suggerito dovrebbe puntare a stravolgere la logica dei metri quadri a favore della **qualità dell'edificato** con l'obiettivo di creare spazi verdi e aree intercluse libere per migliorare la vita dei cittadini, evitando di saturare ogni zona C (di espansione) solo per ragioni volumetriche.
Dal punto di vista della pianificazione e della programmazione dei fondi si registra per la prima volta la proposta di superare la pianificazione anni '70 dei piccoli comuni e creare una programmazione integrata che non si fermi ai limiti amministrativi comunali.
In termini propositivi di sviluppo economico emerge il tema della necessità di ragionare sulla Agricoltura Multifunzionale superando una visione dell'agricoltura ferma alle generazioni passate comprendendo Didattica e funzioni connesse, riutilizzo delle biomasse per la produzione energetica locale e la risoluzione del problema dei piccoli ricoveri per attrezzi per gli agricoltori "reali" (anche se su piccola scala).

3. Dinamiche sociali e territoriali

Il **successo turistico stia generando squilibri sociali**:

- **Emergenza alloggi:** I lavoratori che sostengono il sistema turistico non trovano abitazioni accessibili a causa della pressione immobiliare.
- **Lavoro Stagionale:** È necessario puntare su una destagionalizzazione che renda il territorio vivo e produttivo per 12 mesi l'anno, rendendo gli investimenti più stabili.

Inoltre, viene richiesta a gran voce una distinzione normativa tra:

- **Fascia Costiera:** Necessità di tutela rigorosa contro la speculazione.
- **Zone Interne:** Necessità di norme che favoriscano il recupero edilizio e il contrasto allo spopolamento

.

4. Prospettive di Riforma

La discussione delle questioni problematiche sopra citate ha avuto uno sviluppo operativo nella proposizione di alcune azioni specifiche:

Azione	Descrizione
Revisione delle Zone D	Valutare l'espansione o la modifica delle zone industriali anche in fascia costiera per città dinamiche come Olbia.
Approccio Progettuale	Passare da una tutela rigida "di blocco" a una tutela attiva che favorisca il recupero dei centri storici degradati per evitare la "necrosi" urbana (edifici crollati o demoliti).
Tavolo Permanente	Proposta di un confronto costante tra Regione, enti locali e parti sociali per monitorare gli impatti occupazionali e demografici.

5. Conclusioni

In conclusione, l'indirizzo emerso è quello di una pianificazione che non sia solo "conoscitiva" e restrittiva, ma che diventi uno strumento di **pianificazione strategica**, capace di ascoltare le specificità dei territori e di promuovere uno sviluppo basato sulla qualità architettonica e la sostenibilità sociale con l'indicazione operativa di ipotesi di soluzione specifiche per il territorio che saranno oggetto di analisi e perfezionamento durante i laboratori strategici che si terranno nel proseguo della attività di coinvolgimento e partecipazione dei territori.

CITAZIONI RILEVANTI

"Pensiamo … alla qualità dell'edificato … non alla quantità."

"Il PPR è un grande strumento di conoscenza... dov'è che sta però la criticità? Quando lo strumento di conoscenza diventa strumento di cristallizzazione."



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

Strumenti metodologici e informatici puntuali per la conoscenza del territorio.

Grande strumento di conoscenza.

Impedito l'arrembaggio sulle coste.

Strumento scientifico. L'Art. 83 ha bloccato la speculazione edilizia in agro.

Spaccato dettagliato della regione grazie alla cartografia.

Ha portato un'ampia conoscenza dei territori.

Necessità storica di un punto fermo contro la speculazione costiera.

Ha portato un'ampia conoscenza dei territori.

Applicazione rigida delle norme come se fosse un Vangelo.

Paradosso: chi ha adeguato il PUC ha meno diritti edificatori.

Rigidità degli articoli 12 (demolizione/ricostruzione), 83 e 15.

Mancata trasmissione del messaggio alle PA locali (usato come scusa).

Applicazione di regole identiche a territori diversi (costa vs interno).

Emergenza abitativa per lavoratori stagionali e squilibri sociali.

Eccessiva rigidità e limitazioni nel tempo.

Lungaggini burocratiche (26 anni per il PUC).

Tendenza alla cristallizzazione del territorio.

Divieti che favoriscono l'abusivismo (non ti faccio fare niente così non fai danno).

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

Flessibilità nella fascia dei 300 metri se già urbanizzata.

Superare la pianificazione anni '70 dei piccoli comuni.

Programmazione integrata oltre i limiti amministrativi comunali.

Sbloccare zone D intercluse assimilandole alle C.

Differenziare le regole per ambiti.

Sostenere il recupero edilizio e i servizi nelle zone interne.

Tutelare il paesaggio per le future generazioni (no eolico/fotovoltaico a terra).

Puntare sulla qualità dell'edificato anziché sulla quantità.

Superare la tutela passiva e i modelli predefiniti.

Restituire centralità al progetto architettonico.

Consentire piccole strutture per la reale agricoltura di prossimità.

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

