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

Nuoro, 19 giugno 2026

www.regione.sardegna.it

Nuoro, 19 giugno 2026

Auditorium Giovanni Lilliu

INTRODUZIONE

Il presente documento sintetizza i contributi emersi durante l'incontro di consultazione sulla revisione del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) tenutosi a **Nuoro** il giorno 19 giugno 2026.

Sono stati invitati all'incontro i Sindaci dei Comuni ricadenti negli ambiti di paesaggio costieri n. 20 - Golfo di Orosei, 21 - Costa tra Orosei e Capo Bellavista, 22 - Supramonte e negli ambiti di paesaggio interni n. 42 - Barbagia di Ollolai, 43 - Supramonte di Orgosolo e Oliena e 44 - Mont'Albo.

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 ottimo per la qualità del dibattito e delle questioni emerse registrando in fase di registrazione circa l'89% dei partecipanti attesi.

Il tema centrale è la transizione da una pianificazione "calata dall'alto" (modello del 2006) a un approccio partecipativo e condiviso che metta al centro le esigenze specifiche dei territori, in particolare delle aree interne.

Le principali risultanze, emerse dai 20 interventi verbali, indicano una **crisi profonda dei centri storici**, afflitti da **spopolamento e degrado fisico**, spesso aggravata da **vincoli normativi eccessivamente rigidi** che paradossalmente per tutelare **impediscono il recupero**. Emerge con forza la necessità di **integrare la tutela del paesaggio con lo sviluppo economico**, la gestione dei **cambiamenti climatici** e la **transizione energetica**. Gli amministratori locali richiedono sem**plificazione burocratica**, **risorse finanziarie** e **supporto tecnico** per adeguare i propri strumenti urbanistici (PUC) alle nuove direttive regionali.

RAPPORTO DI SINTESI

1. Metodologia di pianificazione: dal centralismo alla condivisione
Uno dei punti di maggiore consenso tra i relatori è la critica al PPR del 2006, descritto come uno strumento rigido e scollegato dalle realtà locali. In particolare, si è condiviso l'approccio **"Bottom-up"** e si è accolto con favore il metodo proposto della Regione Sardegna, volto ad ascoltare i territori prima della scrittura delle norme con l'obiettivo di evitare gli errori del passato, dove proposte uniformi venivano applicate a territori con esigenze profondamente diverse (**diversificazione della tutela per territori**). Nella necessità di applicare un percorso condiviso è emerso anche che accanto al **Ruolo dei** Comuni, che hanno rivendicato la centralità dei Consigli Comunali e delle Unioni dei Comuni nella pianificazione, chiedendo che i territori non siano semplici "comparse" ma attori decisionali, è necessario il dispiegamento del **Supporto Regionale:** gli amministratori hanno sottolineato che i comuni, specialmente i più piccoli, sono sguarniti di personale tecnico e risorse economiche necessari per affrontare le complesse procedure di adeguamento urbanistico.

2. Rigenerazione urbana e crisi dei centri storici
Il patrimonio edilizio dei centri storici è considerato sia una criticità, sia una risorsa strategica. In particolare:

- **Patrimonio Inutilizzato:** si stima la presenza di circa **250.000 case vuote** nei centri storici sardi. L'obiettivo deve essere il recupero di questo patrimonio per nuovi residenti, affitti brevi regolamentati e nomadi digitali.
- **Paradosso dei Vincoli:** molti interventi evidenziano come vincoli di tutela eccessivamente stringenti portino al crollo degli edifici. Se i costi di ristrutturazione diventano insostenibili o le norme impediscono l'adeguamento ai moderni standard abitativi, i proprietari abbandonano i beni, causandone la perdita definitiva.

- **Frammentazione Ereditaria:** Un ostacolo normativo significativo è la proprietà eccessivamente frammentata (centinaia di eredi per un singolo rudere), che rende impossibile la compravendita e il recupero. Si propone un "potere sostitutivo" dei comuni per requisire e rimettere sul mercato gli immobili abbandonati.
- **Edilizia Sociale:** Si suggerisce di spostare l'edilizia popolare dalle periferie ai centri storici per favorire il mix sociale e il recupero architettonico.

3. Necessità di un cambio di paradigma per superare il modello costiero
Dal confronto sono emerse proposte nella direzione di un'urbanistica capace di traguardare il mare dalle cime del Supramonte e del Gennargentu enfatizzando le seguenti proposte

- **Aree interne come identità:** il paesaggio delle zone interne è visto come "identità" e "memoria". La tutela non deve essere una "vetrina" o una cartolina statica, ma deve permettere la vita e il lavoro (agricoltura, allevamento, foreste).
- **“Banca delle Terre”:** si propone, in stretta analogia con quanto emerso durante la conferenza tenutasi a Sassari, una normativa legata al PPR per valorizzare le terre incolte, contrastando l'abbandono e il rischio incendi, favorendo al contempo lo sviluppo agro-pastorale sul modello della Toscana.
- **Sardegna "Plurale":** non esiste una sola Sardegna; le dinamiche di Cagliari sono diverse da quelle di Lodine o dei piccoli centri, richiedendo strumenti flessibili.

4. Nuove sfide (Clima, Energia, Connettività) e proposte operative.
Gli interventi hanno permesso di mettere in chiaro come l'aggiornamento del PPR e la sua estensione alle aree interne deve affrontare temi che vent'anni fa non erano entrati appieno nelle analisi:

- **Cambiamenti climatici:** necessità di interventi di rinaturalizzazione urbana (de-impermeabilizzazione dei suoli) e mitigazione dei rischi idrogeologici;
- **Energie rinnovabili:** bilanciare in maniera strategica le istanze della transizione energetica con la tutela del paesaggio, evitando "assalti" speculativi che trasformino il territorio in un distretto industriale;
- **Nomadi digitali e nuovi abitanti:** sfruttare la tecnologia per attrarre residenti temporanei o stabili, offrendo servizi e connettività anche nei borghi isolati.

Dai numerosi interventi, oltre a quanto sopra riportato sono emersi diversi ambiti specifici di intervento e relative proposte di soluzione come riportati nella seguente tabella:

Ambito	Proposta Sintetica
Normativa	Creazione di "Testi Unici" per eliminare le contraddizioni tra norme commerciali, urbanistiche e paesaggistiche.
Governance	Decentramento della gestione del territorio attraverso uffici di tutela del paesaggio locali e pianificazione sovracomunale.
Sociale	Incentivi per "rimanenza" (giovani che restano) e modelli di RSA diffusa nei centri storici per la popolazione anziana.
Tecnico	Creazione di team multidisciplinari (architetti, sociologi, giuristi) per accompagnare la rigenerazione urbana.
Economico	Risorse certe per i comuni che hanno completato gli adeguamenti (es. premialità per centri storici).

5. Conclusioni

L'incontro di Nuoro ha delineato una visione del PPR come strumento dinamico e non solo vincolistico.
La sfida per la Regione Sardegna sarà quella di codificare una norma che protegga l'inestimabile valore naturale dell'isola senza condannare le comunità locali all'immobilismo o all'abbandono. La coesione tra trasporti, servizi alla persona, agricoltura e urbanistica appare come l'unica via per una reale rinascita del territorio regionale.
In tal senso appare fondamentale concludere con alcune citazioni fondamentali che riassumo al loro interno, consapevolezza, visione e strategia



CITAZIONI RILEVANTI

"Questo è proprio l'approccio migliore per sentire i territori e raccogliere quelle che sono le diverse esigenze per evitare di fare gli errori che si sono commessi in passato."

"Programmare questi incontri vuol dire condividere e ascoltare i territori perché non vogliamo pianificazioni date dall'alto, ma una pianificazione che sia condivisa dai territori."

"Riscontriamo una sovrapposizione di strumenti che... talvolta sono discordanti nelle letture che danno e non permettono di dare una lettura univoca sulle caratteristiche del territorio."

"Siamo rimasti prigionieri dei vincoli e non abbiamo potuto sviluppare nulla... abbiamo bisogno di strumenti che ci permettano di agire per conservare ma anche per riqualificare."

"Il centro storico sta diventando delle seconde case, chiudendo i negozietti e le famiglie che ci abitavano per creare tanti piccoli B&B."

"Difendere il territorio significa creare le condizioni affinché le persone possano continuare a viverci ma anche a lavorarci, perché non esiste paesaggio senza persone."

"Il paesaggio è il luogo delle relazioni... stiamo parlando di popolazione, di attività, di luoghi. Il PPR deve essere uno strumento che parte dal basso."



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

Ha fermato l'azione speculativa bestiale nelle coste nel 2006.

Salvaguardia delle coste da grandi residence e alberghi.

Ha fermato l'azione speculativa bestiale nelle coste vite nel 2006.

Strumento di tutela fondamentale contro le speculazioni passate e presenti.

Riconoscimento del patrimonio (Domus de Janas) come opportunità.

Ricchezza geologica e forestale straordinaria.

Rappresenta la storia, la cultura e la qualità della vita delle comunità.

Approccio basato sull'ascolto e non calato dall'alto.

Condivisione e ascolto dei territori come metodo di pianificazione.

Il confronto attuale è l'elemento positivo più importante.

Paradigma di rilievo per l'analisi delle vocazioni del territorio.

Motore di sviluppo al centro del dibattito internazionale.

250.000 case vuote e urbanistica guardata storicamente solo lato mare.

Spopolamento dei centri storici e paradosso dei vincoli eccessivi.

Case vuote, crolli e costi dei servizi pro capite insostenibili.

Paesaggio dei vuoti e dell'abbandono nelle aree interne.

Crisi demografica che priva l'isola di servizi e presidio del territorio.

Discontinuità netta tra coste e zone interne.

Sovrapposizione di strumenti discordanti (PPR, PAI).

Vincoli troppo stringenti, generano discriminazioni e abusi insanabili.

Sovrapposizione infinita di vincoli (idraulici, frane, paesaggio).

Mancate autorizzazioni per l'ampliamento di strutture ricettive storiche.

Tempi burocratici biblici e limiti di altezza obsoleti.

Tagli alle possibilità di espansione, colpiscono investimenti delle famiglie.

Edilizia popolare nei centri storici per recupero urbanistico e sociale.

Edilizia sociale diffusa e rifunzionalizzazione spazi pubblici.

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

Sblocco e rigenerazione delle grandi strutture dismesse contro lo spopolamento.

Risorse regionali massicce per centri storici come attrattori turistici.

Risorse per i giovani che tornano e per attrarre nomadi digitali.

Mappatura multidisciplinare e limitazione affitti brevi per multiproprietari.

Sintesi normativa per eliminare conflitti; dotare i comuni di strumenti.

Capacità di programmare la bellezza; autorizzare deroghe di qualità.

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

