



Nuove tutele per le coste sarde

Approvate le Linee guida regionali per la redazione dei Piani di Utilizzo dei Litorali: una riforma della pianificazione tra qualità ambientale e cura del demanio marittimo

CAGLIARI. Lo scorso 5 febbraio 2026 la Regione Autonoma della Sardegna ha presentato le [“Nuove Linee guida per la redazione dei Piani di Utilizzo dei Litorali”](#), **lo strumento che definisce criteri e regole per la pianificazione e gestione delle zone costiere** da parte dei Comuni. Dopo una lunga fase di proroghe e contenziosi amministrativi, l'intervento s'inserisce nel processo di riordino della gestione del demanio marittimo regionale.

Le Linee guida sono l'esito del lavoro congiunto tra l'Ufficio di Gabinetto e le Direzioni Generali competenti in materia di Enti Locali ed Urbanistica e mirano ad uniformare i criteri di pianificazione comunale, integrando componenti ambientali e assetti d'uso del litorale.

Illustrandone i contenuti davanti a una platea di rappresentanti delle amministrazioni locali, professionisti e operatori del settore, **l'assessore degli Enti Locali e Urbanistica Francesco Spanedda** ha sottolineato che alla base dell'intervento vi è l'idea che le coste non siano solo una risorsa economica, ma un bene pubblico da tutelare garantendone la fruibilità a tutte e tutti.

L'eredità della stagione Soru

Per comprendere la portata e i limiti delle nuove Linee guida occorre richiamare il quadro normativo in cui si collocano, risalente alla presidenza di Renato Soru (2004-2009), che costituisce tuttora l'ossatura della tutela costiera della Sardegna.

Tra il 2004 e il 2006 la Regione Sardegna adottò **tre interventi cruciali per la fascia costiera**. Innanzitutto, nell'agosto 2004, poche settimane dopo l'insediamento della giunta guidata da Soru, fu **adottato un decreto d'urgenza che congelava ogni nuova costruzione** entro due chilometri dalla battigia, bloccando l'edificazione lungo il litorale. Il provvedimento fu poi convertito nella Legge Salvacoste (Legge regionale 8/2004), superò il ricorso del Governo nazionale davanti alla Corte costituzionale nel 2006 e arrestò operazioni speculative rilevanti, tra cui **il caso Tuerredda**, dove fu fermato un progetto di resort sostenuto da Caltagirone e Benetton. Storia a cui si è liberamente ispirato il recente film "La vita va così".

In secondo luogo fu **approvato il Piano Paesaggistico Regionale**: nel settembre 2006 la Sardegna divenne la prima regione italiana dotata di un piano paesaggistico conforme al Codice dei Beni Culturali del 2004. Il PPR **trattava la fascia costiera come bene paesaggistico** d'insieme e imponeva prescrizioni operative con co-pianificazione Stato-Regione. Le giunte successive hanno tentato di smantellarlo, ma la magistratura amministrativa lo ha finora confermato integralmente. Infine fu istituita la Conservatoria delle coste, un'agenzia regionale dedicata alla gestione attiva del patrimonio costiero - fari, postazioni semaforiche, patrimonio minerario, Isola dell'Asinara - fondata sull'idea che la tutela non fosse solo vincolo, ma gestione pubblica diretta dei beni.

Il **nodo politicamente decisivo** fu la scelta di Soru di subordinare lo sviluppo alla conservazione, dichiarando che non gli interessava la valorizzazione ma che l'obiettivo era **che le coste sarde esistessero ancora fra cent'anni**. Questa posizione gli costò la caduta: si dimise nel 2009 prima di poter estendere il PPR alle aree interne, lasciando il piano incompleto. Le nuove Linee guida si muovono nel quadro appena descritto e offrono strumenti di gestione del demanio marittimo a scala comunale, mentre il PPR è un piano paesaggistico regionale con forza prescrittiva diretta. La differenza di scala e di ambizione è sostanziale.

Uniformità e riordino delle concessioni

Il nucleo della riforma riguarda il rafforzamento della funzione ordinatrice della pianificazione e l'introduzione di criteri uniformi per la redazione dei PUL comunali, con l'obiettivo di ridurre le difformità applicative che, negli anni, hanno caratterizzato i diversi contesti costieri.

La ridefinizione dei parametri di occupazione del fronte mare e la classificazione puntuale delle tipologie d'uso mirano a una **distribuzione più ordinata delle concessioni demaniali e a una maggiore trasparenza dei criteri insediativi**. L'impostazione regionale esplicita la volontà di coordinare lo sviluppo delle attività turistico-balneari e la tutela ambientale entro un quadro regolativo stabile. In questa prospettiva, sviluppo e tutela sono compatibili se governati da regole certe, valutazioni ambientali rigorose e una visione di lungo periodo. Ciò introduce maggiore coerenza tra destinazioni d'uso e caratteristiche morfologiche dei diversi tratti di costa.

La chiarezza e la trasparenza dei criteri di assegnazione, insieme alla puntuale tipizzazione delle concessioni, mirano a ridurre il contenzioso e a garantire condizioni eque e omogenee agli operatori, nel quadro della tutela del paesaggio costiero e dell'interesse pubblico. Le Linee guida ribadiscono inoltre il **principio dell'accesso universale alle spiagge**, qualificando **la fruizione del litorale come diritto collettivo** connesso all'uso pubblico del bene demaniale. Viene attribuita priorità all'accessibilità inclusiva e alla rimozione delle barriere, anche attraverso la qualità dei servizi e degli spazi di accesso.

Il tema assume particolare rilievo nel contesto sardo - e non solo - poiché l'estensione delle concessioni ha ridotto in diversi tratti costieri la disponibilità di spiagge liberamente accessibili. L'equilibrio tra spiagge libere, spiagge libere con servizi e stabilimenti balneari sarà definito nei singoli PUL comunali.

Integrazione ambientale e pianificazione terra-mare

Le Linee guida **rafforzano il ruolo delle componenti ecologiche nella progettazione dei litorali**, ponendo la tutela ambientale come riferimento strutturante della pianificazione. I criteri di **salvaguardia degli habitat dunali e dei fondali marini** sono più stringenti, con particolare riferimento alle praterie di Posidonia oceanica, elementi strutturali per la stabilità morfologica delle spiagge, l'equilibrio sedimentario e la protezione della linea di costa, oltre che per la biodiversità marina. Le valutazioni ambientali sono integrate nella definizione degli assetti d'uso degli arenili. Questa impostazione integra pianificazione urbanistica e conoscenze eco-morfologiche dei sistemi costieri, superando la tradizionale separazione tra gestione degli

usi e tutela naturalistica.

Una delle maggiori innovazioni è l'estensione dell'ambito di pianificazione fino a un miglio nautico dalla costa. **Per la prima volta il PUL supera la gestione della battigia e dell'arenile e include la disciplina della nautica da diporto, dei campi boe e degli ormeggi**, con attenzione alla protezione dei fondali e delle praterie di Posidonia. La misura risponde alla crescente pressione delle attività in mare, particolarmente elevata nei tratti costieri a vocazione turistica, e introduce una visione del litorale come sistema terra-mare unitario, volto a coordinare usi diversi evitando sovrapposizioni e impatti non controllati. L'efficacia dell'estensione dipenderà dalla capacità degli strumenti comunali di operare in uno spazio marino caratterizzato da maggiore dinamismo rispetto agli ambiti terrestri e meno riconducibile a logiche di zonizzazione statica, richiedendo adeguati dispositivi di monitoraggio e gestione.

Il ruolo dei Comuni

Gli obiettivi della riforma includono coste più ordinate, più accessibili e maggiormente tutelate, con attenzione al futuro della Sardegna, alla qualità dell'ambiente, alla sostenibilità dell'imprenditoria e alla qualità della vita delle comunità locali.

L'attuazione riguarda ora **i Comuni costieri**, chiamati ad adeguare i propri PUL. La principale criticità è operativa: tradurre indirizzi regionali generali in progetti di litorale coerenti con la grande varietà dei contesti territoriali sardi, dalle polarità turistiche ad alta intensità alle coste meno infrastrutturate. La distanza tra il disegno regionale e la capacità tecnica e amministrativa dei singoli Comuni è un nodo strutturale che la riforma, da sola, non può risolvere.

L'evoluzione temporale è una questione aperta

Le nuove Linee guida rispondono a criticità reali della gestione costiera sarda introducendo un aggiornamento significativo del quadro di gestione del demanio costiero: maggiore chiarezza e uniformità, ampliamento dell'ambito di pianificazione, integrazione ambientale e affermazione dell'accesso pubblico universale.

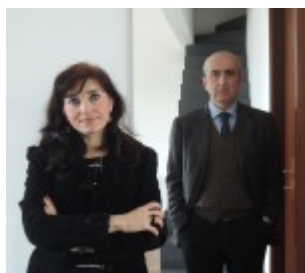
Resta tuttavia una questione propria degli strumenti di pianificazione costiera. **Il PUL opera prevalentemente per classificazione degli usi e ripartizione spaziale**, con una logica di zonizzazione funzionale alla certezza amministrativa. Questa razionalità affronta il litorale come un mosaico di destinazioni stabili, e non come un sistema che muta con le stagioni, le

mareggiate, i cicli sedimentari, le pratiche e le relazioni che lo attraversano.

I sistemi costieri sono caratterizzati da dinamiche morfologiche e stagionali che eccedono configurazioni spaziali stabili. L'evoluzione degli strumenti potrà quindi riguardare la capacità di integrare temporalità ecologiche, variabilità degli usi e interazione tra processi marini e assetti terrestri. In un'isola come la Sardegna, dove la costa rappresenta insieme patrimonio ambientale, infrastruttura economica e spazio identitario, le Linee guida PUL 2026 costituiscono un passaggio rilevante, aprendo alla prospettiva di strumenti capaci non solo di ripartire lo spazio costiero, ma anche di accompagnarne le trasformazioni nel tempo.

Immagine di copertina: la spiaggia del Poetto, Cagliari (© TRregione.sardegna.it)

About Author



Lucia Pierro e Marco Scarpinato

Scrivono per «Il Giornale dell'Architettura» dal 2006.

Lucia Pierro, dopo la laurea in Architettura all'Università di Palermo, consegue un master in Restauro architettonico e recupero edilizio, urbano e ambientale presso la Facoltà di Architettura RomaTre e un dottorato di ricerca in Conservazione dei beni architettonici al Politecnico di Milano.

Marco Scarpinato è architetto laureato all'Università di Palermo, dove si è successivamente specializzato in Architettura dei giardini e progetto del paesaggio presso la Scuola triennale di architettura del paesaggio dell'UNIPA. Dal 2010 svolge attività di ricerca all'E.R. AMC dell'E.D. SIA a Tunisi. Vive e lavora tra Palermo e Amsterdam.

Nel 1998 Marco Scarpinato e Lucia Pierro fondano AutonomeForme | Architettura con l'obiettivo di definire nuove strategie urbane basando l'attività progettuale sulla relazione tra architettura e paesaggio e la collaborazione interdisciplinare. Il team interviene a piccola e grande scala, curando tra gli altri progetti di waterfront, aree industriali dismesse e nuove centralità urbane e ottenendo riconoscimenti in premi e concorsi di progettazione internazionali. Hanno collaborato

con Herman Hertzberger, Grafton Architects, Henning Larsen Architects e Next Architect. Nel 2013 vincono la medaglia d'oro del premio Holcim Europe con il progetto di riqualificazione di Saline Joniche che s'inserisce nel progetto "Paesaggi resilienti" che AutonomeForme sviluppa dal 2000 dedicandosi ai temi della sostenibilità e al riutilizzo delle aree industriali dismesse con ulteriori progetti a Napoli, Catania, Messina e Palermo.

Parallelamente all'attività professionale il gruppo sviluppa il progetto di ricerca "Avvistamenti | Creatività contemporanea" e cura l'attività di pubblicitaria attraverso Plurima

[See author's posts](#)

[+ Condividi](#)