



BLUSERENA
HOTELS & RESORTS

Comune di Ginosa
Piazza Marconi, 1
74013 Ginosa (TA)

comune.ginosa@pec.rupar.puglia.it

Pescara, 03/03/2026

Oggetto: Verbale di deliberazione della Giunta Comunale n. 8 del 23/01/2026 “Piano Comunale delle Coste di Ginosa, ai sensi della L.R. n. 17 del 10/04/2015 e s.m.i.. – adozione” – OSSERVAZIONI

Il sottoscritto, Marcello Cicalò, nato a Cagliari il 07/09/1973, residente ad Arese (MI), Via Campo Gallo n. 49, C.F. CCLMCL73P07B354X, in qualità di legale rappresentante e amministratore delegato della società Bluserena S.p.A. unipersonale (“**Bluserena**”), con sede legale a Pescara, Via Caravaggio 125, con riferimento alla deliberazione richiamata in oggetto, visto il disposto del punto 5 che recita “*che si procederà a esaminare le osservazioni che dovessero essere pervenute, entro il termine di trenta giorni successivi alla data di deposito, come previsto dal comma 3, dell’art. 4, della L.R. 17/2015 e ss.mm.ii*”, con la presente rende le proprie osservazioni.

Premessa - La rilevanza della localizzazione dei lotti “SB1” e “SB2”

Bluserena è proprietaria e gestisce il complesso immobiliare a destinazione turistico-ricettiva denominato “Torreserena Resort”, situato nel Comune di Ginosa (TA), località Torre Mattoni, a circa 1 km dal centro abitato di Ginosa Marina. Il resort è dotato di 400 camere e 948 posti letto. Oltre a rappresentare un’eccellenza assoluta per il territorio, attirando ogni anno migliaia di turisti da tutto il mondo – costituisce un polo occupazionale impiegando annualmente oltre 270 dipendenti, con diverse occupazioni e anzianità di servizio.

La struttura costituisce uno dei principali poli dell’offerta turistica organizzata del territorio (oltre che dell’intera Regione), contribuendo in misura significativa all’economia locale attraverso flussi di presenze che, nel corso della stagione balneare, raggiungono circa 110.000 presenze nell’arco dell’intera stagione con ricadute dirette sul commercio, i servizi e l’indotto pubblico e privato.

L’attività della struttura ricettiva è, per la sua stessa natura e tipologia, inscindibilmente connessa alla fruizione del litorale antistante. Un villaggio turistico balneare – come quello di Bluserena – non può operare in condizioni di efficienza e competitività senza un accesso diretto e organizzato alla spiaggia, inteso non come mero complemento ma come componente strutturale ed essenziale del prodotto turistico offerto. I resort di questa tipologia offrono ai loro ospiti un unico pacchetto, che comprende sia i servizi di pernottamento che quelli connessi all’utilizzo della spiaggia. Il legame tra le due categorie di servizi è così



BLUSERENA

HOTELS & RESORTS

stretto che gli ospiti scelgono i servizi di pernottamento in base alla disponibilità dei servizi connessi all'utilizzo della spiaggia presenti nelle strutture ricettive.

Tale legame è ancor più evidente nel caso di specie, considerato che il Resort Torreserena è localizzato in un'area significativamente distante dal centro abitato e dalle altre porzioni urbane prospicienti il litorale, in cui insistono tutti gli altri stabilimenti balneari, distanza che esclude che gli ospiti possano recarsi agevolmente presso altre spiagge/stabilimenti.

Alla luce di quanto sopra, i due lotti di stabilimento balneare oggetto delle presenti osservazioni (SB1 e SB2) sono collocati in corrispondenza del litorale prospiciente alla struttura ricettiva in ragione di una necessità funzionale oggettiva. In questo senso e in ragione della specifica conformazione del litorale, nessuna localizzazione alternativa sarebbe in grado di garantire quella continuità fisica e gestionale tra la struttura ricettiva e la spiaggia attrezzata.

E' opportuno sottolineare inoltre che la presenza di uno stabilimento balneare in questo tratto di litorale non costituisce una novità introdotta dal Piano Comunale delle Coste oggi in approvazione, ma è una realtà consolidata nel tempo. L'attività balneare è ivi svolta ininterrottamente da oltre 20 anni ed è perfettamente integrata con l'assetto territoriale, ambientale e paesaggistico del litorale circostante. Il Piano in itinere, lungi dall'introdurre un elemento di discontinuità, si limita a riconfigurare — peraltro in termini significativamente riduttivi rispetto alla situazione di fatto preesistente — la superficie assentibile per singolo stabilimento balneare, portandola a meno della metà dell'estensione storicamente occupata.

Le considerazioni sopra esposte convergono nel mettere in evidenza come la disponibilità di una spiaggia attrezzata in posizione immediatamente adiacente alla Resort Torreserena non risponde soltanto a un interesse privatistico del gestore, ma ad un interesse pubblico molteplice che si articola su livelli distinti ma tra loro complementari:

- 1) sul piano occupazionale, permette di mantenere la piena operatività della struttura ricettiva, e con essa la stabilità dei relativi livelli occupazionali nel territorio;
- 2) sul piano dello sviluppo turistico territoriale, la presenza di un'offerta balneare organizzata e qualificata in posizione integrata con la struttura ricettiva contribuisce alla competitività del territorio nell'ambito del mercato turistico regionale, concorrendo agli obiettivi di sviluppo del turismo che la stessa pianificazione regionale e comunale è chiamata a perseguire;
- 3) sul piano della coerenza pianificatoria, la localizzazione — con le proposte di miglioramento di cui si dirà nel paragrafo successivo — è quella che meglio si armonizza con l'assetto funzionale del litorale come consolidatosi nel tempo e con le previsioni urbanistiche e ambientali che governano l'area circostante, evitando frammentazioni, discontinuità nell'organizzazione o l'utilizzo disordinato del fronte mare.

1. Le proposte di migliore localizzazione dei lotti SB1 e SB2 (stabilimenti balneari)

Con i presupposti chiariti nel paragrafo precedente, si procederà ora con l'indicazione di proposte di aggiustamento della localizzazione dei lotti SB1 e SB2, al fine di migliorare l'inserimento degli stabilimenti



BLUSERENA

HOTELS & RESORTS

in questione con il contesto ambientale.

Dall'analisi congiunta degli elaborati planimetrici B.1.3 e B.1.8 emerge che la localizzazione dei lotti SB1 e SB2 non tiene adeguatamente conto del sistema di accesso pubblico al demanio marittimo ed in particolare del percorso di connessione esistente indicato negli stessi elaborati del piano adottato (cfr. "sistemi di accesso e di parcheggio esistenti" di cui al paragrafo 5.2. della Relazione Generale del Piano delle Coste del Comune di Ginosa, in località Lago Salinella – Fiume Galaso).

Si fa riferimento nello specifico alla passerella di sbarco esistente e collocata in area demaniale, la quale allo stato risulta non direttamente connessa ai lotti SB1 e SB2.

Il camminamento/passerella in questione, che costituisce l'ultimo tratto del percorso di accesso all'arenile corrispondente all'attraversamento dunale, costituito appunto da una passerella in legno sopraelevata, è stato autorizzato in sede di Valutazione di Compatibilità Ambientale, con Determinazione del Dirigente del Settore Ecologia Regionale n. 264 del 14.12.2001 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 14 del 29.01.2002.

Nello studio di Valutazione di Impatto Ambientale depositato presso la Regione Puglia, a proposito degli interventi sulla vegetazione dunale (Capitolo 8.2.3.), venne specificato che l'attraversamento dunale sarebbe stato realizzato *"mediante idonea passerella in legno, sollevata dal piano di campagna di almeno venti centimetri e con invito a platea in entrambi i lati, onde favorire il suo utilizzo da parte dei bagnanti. Tale passerella verrà montata in opera sin dall'avvio dell'esercizio turistico e poggerà su paletti in ferro che verranno conficcati nel suolo sino a rifiuto; **il tutto potrà restare in loco durante l'inverno, onde evitare continui traumi alla duna**".*

Il mantenimento della predetta passerella di accesso per una specifica di tutela ambientale, suggerisce, per le medesime ragioni di tutela ambientale di localizzare i lotti in questione quanto più in aderenza alla stessa, al fine di limitare il più possibile l'intervento antropico necessario allo sfruttamento dei lotti in questione, con evidente riduzione di ogni possibile impatto ambientale. La collocazione dei lotti in questione in posizione più aderente alla passerella, consentirebbe infatti l'utilizzo delle utenze e dei sottoservizi già in essa presenti, limitando nuovi interventi necessari al funzionamento degli stabilimenti balneari in parola.

In altre parole, considerando che la passerella presente è già dotata di sottoservizi regolarmente autorizzati (determinazione del Dirigente del Settore Ecologia Regionale in sede di Valutazione di Compatibilità Ambientale n. 264 del 14.12.2001, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 14 del 29.1.2002), al fine di:

- ridurre al minimo ulteriori interventi antropici sul sistema dunale preservando l'habitat e la sensibilità ambientale della costa come previsto dall'art. 6 del PRC.;
- garantire idonee infrastrutture ai lotti oggetto di concessione;

si propone la traslazione del lotto SB1 in direzione Metaponto, così da:

- garantire la continuità funzionale tra accesso pubblico e lotto in concessione;



BLUSERENA

HOTELS & RESORTS

- valutare la possibilità di sfruttare la maggiore ampiezza del litorale nel tratto interessato;
- il tutto nel rispetto delle fasce di rispetto e dei vincoli previste dalla normativa vigente nell'area in questione;

Si evidenzia peraltro che la passerella esistente rappresenta l'unico accesso idoneo a garantire: il superamento delle barriere architettoniche; il transito di persone con disabilità motoria; nonché l'accesso ai mezzi di soccorso ed emergenza.

2. Criteri di applicazione dell'art. 14 LR 17/2015

Ferme le considerazioni che precedono, si ritiene opportuno sottoporre all'Amministrazione una riflessione integrativa in ordine alla possibilità – e anzi all'opportunità – di procedere, in sede di definizione del Piano, a una più accurata perimetrazione dei lotti che, a parità di rispetto dei criteri dimensionali dettati dalla disciplina regionale, conformemente alla proposta di ottimizzarne la collocazione di cui al paragrafo che precede, consenta, laddove possibile, di recuperare superficie utile rispetto alla configurazione proposta.

Nella relazione tecnica allegata al Piano delle Coste vengono indicati i criteri generali di localizzazione dei lotti concedibili (ove si legge: “...*Quadro totale delle aree concedibili all'incirca all'esistente, in modo da permettere lo sviluppo delle attività economiche legate alla balneazione in ugual modo rispetto alla situazione attuale...*”).

Tale criterio, oltre modo condivisibile, appare minimante applicato.

La LR n. 17/2015 rubricata “Disciplina della tutela e dell'uso delle coste”, all'art. 14 stabilisce che “*allo scopo di garantire il corretto utilizzo delle aree demaniali marittime per le finalità turistico-ricreative, una quota non inferiore al 60 per cento del territorio demaniale marittimo di ogni singolo comune costiero è riservata a uso pubblico e alla libera balneazione*” e che “*Possono essere realizzate strutture classificate come spiaggia libera con servizi nella misura non superiore al 40 per cento della zona destinata a uso pubblico e alla libera balneazione di cui ai commi 5 e 6*”.

Il Comune di Ginosa ha individuato **5.550 ml di costa utile**. Pertanto, in via analitica, la ripartizione avrebbe potuto essere la seguente:

- 4) **5.550 × 60% = 3.330 ml** di spiaggia libera a uso pubblico;
- 5) **2.220 ml (40%)** destinabili a stabilimenti balneari;
- 6) **SLS: massimo 40% di 3.330 ml = 1.332 ml.**

Ciò detto, dagli elaborati grafici e dalla relazione tecnica allegati al piano risulterebbe una destinazione diversa:

- **SB = 1.420 ml**, valore inferiore al limite massimo di **2.220 ml**;
- **SLS = 1.220 ml**, valore inferiore al limite massimo di **1.332 ml**.



BLUSERENA

HOTELS & RESORTS

Sebbene tali valori risultino formalmente conformi ai limiti normativi, si evidenzia come vi sia ancora un margine disponibile per incrementare le superfici destinate agli stabilimenti balneari.

Come anticipato, lo stabilimento balneare preesistente occupava una superficie significativamente più estesa rispetto a quella riconosciuta nei lotti oggetto di questa osservazione. Come chiarito in precedenza, l'applicazione dei parametri imposti dalla normativa regionale pugliese in materia di pianificazione costiera, una diversa e più razionale perimetrazione del lotto — coerente con i medesimi criteri quantitativi — consentirebbe di escludere le porzioni di maggiore criticità ambientale e paesaggistica e di ricomprendere aree contigue di minore sensibilità.

Il risultato sarebbe una configurazione funzionalmente più efficiente, paesaggisticamente meno impattante, e dimensionalmente rispettosa dei limiti normativi.

Si chiede pertanto che l'Amministrazione valuti, in sede di recepimento delle presenti osservazioni, la possibilità di un affinamento perimetrale dei lotti che persegua contestualmente la massimizzazione della continuità fisica tra spiaggia attrezzata e la passerella di accesso esistente; la minimizzazione dell'interferenza con i vincoli ambientali e paesaggistici insistenti sull'area; e il raggiungimento di una superficie complessiva adeguata a garantire la funzionalità del servizio, nel pieno rispetto dei criteri dimensionali stabiliti dal Piano e dalla normativa regionale di riferimento.

3. Disallineamenti tra relazione tecnica ed elaborati grafici

Nella relazione tecnica, con riferimento al **capitolo Lago Salinella**, si parla di lotti con **fronte mare pari a 150 ml**, motivati dalla scarsa profondità del litorale; tuttavia, negli elaborati grafici, le formelle rappresentano un fronte mare di **80 ml ciascuna**, evidenziando una evidente discrasia tra gli elaborati allegati al piano.

Infine, nelle norme tecniche di attuazione allegate al piano si fa riferimento a tavole tipologiche che non risultano, ad oggi, essere reperibili nella documentazione pubblica.

Per tutto quanto sopra esposto, si invita l'Amministrazione a procedere ad una approfondita rivalutazione delle indicazioni riportate nel Piano delle Coste, tenendo conto delle osservazioni formulate nel presente documento.

Con osservanza

BLUSERENA S.P.A.

BLUSERENA S.P.A. Unipersonale
Via Caravaggio, 125
65125 Pescara (PE)
Partita IVA 01695910685

Delegato

Cicalò

Marcella Cicalò