



**SARDINIA TEULADA RESORT
CAMPIONNA (TEULADA) – SARDEGNA**

1. LOCATION

Teulada Comune di Teulada si trova a cavallo tra la Costa del Sud del Sulcis-Iglesiente e le montagne del Sulcis^[2]. La costa frastagliata alterna promontori rocciosi che si tuffano a strapiombo sul mare ad insenature dove si trovano calette con sabbia bianchissima e acque cristalline. Di notevole interesse paesaggistico e naturalistico il Capo Malfatano e il Capo Teulada , la punta estrema Sud della Sardegna. All'interno delle acque del comune vi sono anche l'Isola Rossa e l'isola di Tuerredda. L'interno è caratterizzato da colline e promontori montuosi come Punta Sebera. Il territorio è diviso tra pascoli, campagne incolte e boschi (Gutturu Mannu). Le principali frazioni incluse nel territorio del comune sono: Cantoniera Nuraxi de Mesu, Casa de Foxi, Genniomus, Gutturu Saidu, Gutturu Sporta, Is Carillus, Masoni de Susu, Perdaiola, Sa Portedda, Su de is seis, Su Fonnesu, Su Rai.

Le spiagge del territorio di Teulada sono: Malfatano, Tuerredda, Perdalonga. Altre spiagge importanti per Teulada sono quella di Porto Tramatzu, suddivisa tra un'area pubblica e una riservata ai Militari, e la parte meridionale della spiaggia di Porto Pino che è compresa nella base militare di Capo Teulada con le dune di Is Arenas Biancas, dal 2007 visitabili durante il periodo estivo attraverso una strada realizzata all'interno del poligono militare o percorrendo la spiaggia di Porto Pino che appartiene nelle restanti parti al comune di Sant'Anna Arresi.





- Il complesso denominato Baia delle Ginestre, classificato come Albergo Residenziale, è situato nell'incantevole costa meridionale della Sardegna, a 70 km a ovest di Cagliari, nel comune di Teulada.
- Il resort si trova vicino ai due rinomati resort Forte Village e Chia Laguna Resort, che hanno fatto della parte sud della Sardegna, una zona molto ambita.
- La posizione geografica, garantisce una stagionalità più lunga di 2 mesi rispetto al nord della Sardegna.





- La residenza turistico-alberghiera Baia delle Ginestre si compone di 45 unità abitative inserite in villette tutte dotate di telefono, Tv color, aria condizionata, servizi privati, terrazzo o giardino. Alcune godono di una superba vista mare. Le unità abitative sono da 4/6 posti letto, tutte dotate di angolo cottura attrezzato.

Queste le due tipologie:

bilocale 4 posti letto: soggiorno con divano-letto, letto a scomparsa e camera matrimoniale.

trilocale 6/8 posti letto: soggiorno con divano letto doppio o letto a ribalta, camera matrimoniale, camera a 2 letti, soppalco con ulteriori due posti letto singoli.

Planimetria generale – stato di fatto



COMPLESSO EDILIZIO

Baia delle Ginestre è ad oggi così composto:
Comprensorio territoriale mq 129.550
(di cui il 50% di proprietà del comune)

Volumi attuali	mc 17.869
n 45 villette per	mc 7.250
ristorante e servizi	mc 8.297
sala congressi	mc 2.322



ELENCO UNITA' ABITATIVE

Baia delle Ginestre conta oggi le seguenti unità abitative:

nr 14 bilocali da 2 a 4 posti letto

nr 31 trilocali da 4 a 6 posti letto (di cui nr 18 "superior" vista mare)

così suddivise:

zona Oleandro da 201 a 211

nr 3 bilocali

nr 4 trilocali

nr 4 trilocali "superior"

zona Ginepro da 212 a 222

nr 4 bilocali

nr 2 trilocali

nr 5 trilocali "superior"

zona Mimosa da 223 a 233

nr 3 bilocali

nr 3 trilocali

nr 5 trilocali "superior"

zona Mirto da 234 a 245

nr 4 bilocali

nr 4 trilocali

nr 4 trilocali "superior"

per un totale di 152/242 posti letto

INVESTMENT STRATEGY – PROGETTO DI VALORIZZAZIONE

Dettagli

La strategia della proprietà è quella di portare il numero di camere disponibili a 130 circa, con uno standard di 36 mq a camera (standard 5 stelle), attraverso da riduzione dei servizi esistenti (oggi sproporzionati e non in linea con gli standard classici) e l'ampliamento del 25% della volumetria esistente, portando quindi i 5.900 mq attuali ai 7.500 mq necessari per la valorizzazione completa. Il progetto prevederà la riorganizzazione funzionale delle camere e dei servizi, per adattare sia allo standard 5 stelle che alla moderna funzionalità dei resort della medesima tipologia.

Percorso urbanistico

L'art. 13, comma 1, lettera e) della LRS n. 4/2009 e s.m.i., prevede la possibilità, per gli insediamenti turistico - ricettivi, di utilizzare una premialità fino al 25% dei volumi legittimamente esistenti; da punto di vista procedurale, per l'approvazione degli interventi da effettuarsi in applicazione dell'art. 13 della LRS 4/2009, la Regione Sardegna ha rappresentato la propria disponibilità ad attivare un tavolo tecnico preliminare, i cui contenuti valutativi del progetto potrebbero essere all'occorrenza assunti in verbale di conferenza dei servizi o in specifica intesa.

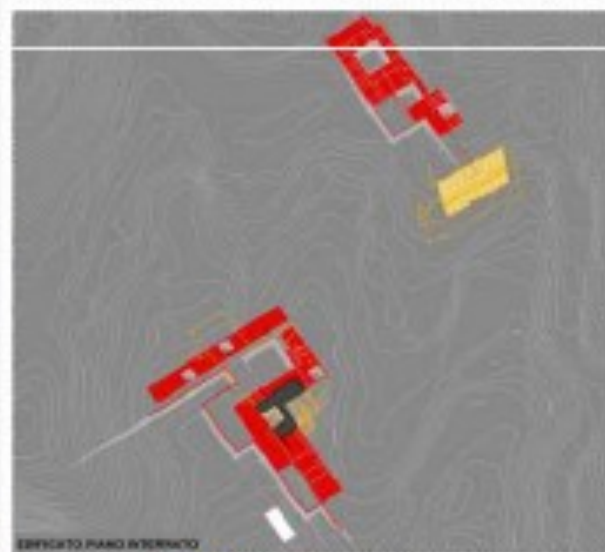
L'intervento dovrà formare oggetto di specifico strumento di pianificazione attuativa, corredato da procedura di verifica di assoggettabilità a VAS (*valutazione ambientale strategica*) e di verifica di assoggettabilità a VIA (*valutazione d'impatto ambientale*).



LEGENDA



EDIFICATO PIANO TERRA



EDIFICATO PIANO INTERNO

LEGENDA



LEGENDA

	N° unità	Superfici/Volumi	Totale	Art. 13 Lg. 4/2009	Totale
Allog. trilocali	32	Mc. 180,00	Mc. 5.760,00		Mc. 7.200,00
		Mq. 60,00	Mq. 1.920,00		Mq. 2.400,00
Allog. bilocali	13	Mc. 114,00	Mc. 1.482,00		Mc. 1.852,50
		Mq. 38,00	Mq. 494,00		Mq. 617,50
Totali					Mc. 9.052,50
Totali					Mq. 3.017,50
Serv. + Rist.	1		Mc. 8.297,00		Mc. 10.371,25
			Mq. 2.765,67		Mq. 3.457,09
Sala congres.	1		Mc. 2.322,00		Mc. 2.902,50
			Mq. 774,00		Mq. 967,50
Totali			Mc. 17.861,00		Mc. 22.326,25
Totali			Mq. 5.953,67		Mq. 7.442,08

