



COMUNE DI SANT'ANTIOCO

Piazzetta Italo Diana, 1 - 09017 Sant'Antioco (SU)

Progetto di recupero e riqualificazione funzionale con inserimento di elementi amovibili nel Villaggio Albergo "La Fazenda" – Località Capo Sperone, Comune di Sant'Antioco (SU).

COMMITTENTE:

MANSTEIN S.R.L.

PROGETTISTI:

VPS Architetti

Ing. Franco Martis

vps.
Architetti

VPS srl
Via Asproni, 40 - 09123 Cagliari

 ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
N. 3044 Dott. Ing. Franco MARTIS

DESCRIZIONE ELABORATO:

ELABORATO:

08. Relazione Tecnica

SCALA:

| AGG.: | DATA: | DESCRIZIONE: | AGG.: | DATA: | DESCRIZIONE: |
|-------|---------|--------------|-------|-------|--------------|
| 01 | 05/2025 | EMISSIONE | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

RELAZIONE TECNICA

Progetto di recupero e riqualificazione funzionale con inserimento di elementi amovibili nel Villaggio Albergo “La Fazenda” – Località Capo Sperone, Comune di Sant’Antioco (SU).

Destinazione d’uso: turistico-residenziale

Proponente: Manstein S.r.l.

Progettista: Franco Martis

Data: 16.10.2025

1. Criteri progettuali e motivazioni dell’intervento

Il presente progetto riguarda il **recupero e la riqualificazione funzionale** di una porzione del complesso turistico denominato “*La Fazenda*”, situato in località Capo Sperone, all’estremo sud dell’isola di Sant’Antioco (Provincia del Sud Sardegna), al fine di realizzare un **Villaggio Albergo residenziale** denominato **S-CAPE Resort**.

L’intervento nasce dall’esigenza di **valorizzare e riqualificare un complesso immobiliare dismesso** da oltre un decennio, in stato di abbandono e degrado, mediante azioni di risanamento edilizio e paesaggistico coerenti con le strategie di sviluppo turistico sostenibile dell’area del basso Sulcis.

Gli obiettivi principali sono:

- elevare il posizionamento di mercato del complesso turistico in oggetto;
- diversificare e potenziare l’offerta turistica dell’isola di Sant’Antioco;
- ridurre l’impatto paesaggistico e ambientale delle volumetrie esistenti;
- migliorare l’efficienza energetica e la qualità architettonica degli edifici;
- garantire la compatibilità con il contesto naturale e normativo vigente.

L’area di intervento, classificata come **zona omogenea FH** (turistico-ricettiva stagionale), mantiene la medesima destinazione d’uso del villaggio originario.

Ai sensi dell’art. 3, comma 1, lettera b) del **D.P.R. 380/2001**, l’intervento si configura come **manutenzione straordinaria** dei fabbricati esistenti, categoria ammessa dal **Piano Paesaggistico Regionale (PPR)** nelle aree comprese entro i 150 metri dalla linea di costa.

La normativa vigente consente, nell’ambito della manutenzione straordinaria, opere e modifiche finalizzate al rinnovo o alla sostituzione di parti anche strutturali, nonché l’integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici, purché non si alteri la volumetria complessiva né la destinazione d’uso urbanisticamente rilevante.

Pertanto, l’intervento **non prevede incrementi di volume e mantiene sagoma, sedime, prospetti e caratteristiche tipologiche** dei manufatti originari.

Il complesso immobiliare attuale è costituito da un insieme di **edifici a destinazione turistico-residenziale** distribuiti in maniera disomogenea e frammentaria.

Nell’area oggetto di intervento, posta entro la fascia costiera di 150 m, sono presenti **strutture semplici di tipo bungalow**, con copertura a falda unica e portico anteriore, organizzate in **sette gruppi**: cinque composti da due unità e tre composti da tre unità, oltre a un edificio a corpo unico e un piccolo **bunker** di epoca bellica.

Il fabbricato principale, già ristrutturato in passato per uso alberghiero, sarà oggetto di adeguamento funzionale; il bunker, attualmente accatastato come immobile residenziale (uso

custode), sarà invece **recuperato a fini culturali e paesaggistici** come *osservatorio panoramico*.

2. Inserimento dell'intervento nel territorio

Il progetto prevede la **riconfigurazione funzionale e architettonica** delle volumetrie esistenti, mantenendo posizione, sagoma e tipologia edilizia originarie, per la realizzazione di **cinque suite residenziali** ottenute mediante l'aggregazione modulare dei bungalows esistenti. Le nuove unità saranno collegate tra loro tramite **pergole in legno, verande coperte e pavimentazioni galleggianti in legno naturale**, con l'obiettivo di garantire continuità architettonica e coerenza formale all'intero insediamento.

Gli interventi esterni prevedono l'utilizzo di:

- **elementi prefabbricati reversibili** rivestiti in pietra locale per le recinzioni;
- **percorsi pedonali drenanti** in pietra naturale;
- **strutture di ombreggiatura reversibili** in profili metallici e tavolato ligneo;
- **tavolati e pedane in legno** a completamento delle aree di connessione.

Le suite (ad eccezione della più piccola, composta da due unità) saranno dotate di **vasche prefabbricate reversibili**, rivestite in legno e posizionate in adiacenza ai tavolati.

Gli interventi all'aperto interesseranno principalmente **aree pianeggianti e già antropizzate**, precedentemente adibite a spazi di sosta o pertinenza dei fabbricati, prive di vegetazione arbustiva significativa.

La **natura reversibile e non invasiva** degli interventi riduce al minimo gli impatti sul suolo e sul paesaggio, configurando l'opera come una **riqualificazione ecocompatibile** e una **restituzione ambientale** di un sito oggi degradato.

Ciò consentirà di **minimizzare gli impatti ambientali** e migliorare la **permeabilità visiva e paesaggistica** del complesso.

Le sistemazioni esterne prevedono inoltre l'utilizzo di **essenze vegetali autoctone** e materiali lapidei locali, in modo da favorire la piena integrazione visiva e cromatica nel contesto naturale di Capo Sperone.

3. Contesto paesaggistico e ambientale

Il compendio denominato "La Fazenda" (già "Hotel Village Capo Sperone") si colloca nel settore sud dell'isola di Sant'Antioco, in una **valletta di grande pregio paesaggistico** delimitata dal rilievo di *Serra Esposta* a nord e dalla baia di *Porto de S'Acqua Sa Canna* a est.

Il lotto complessivo si estende su una superficie di **mq 112.395 (ha 11.2395)** e comprende un nucleo centrale presso l'ingresso principale e un secondo comparto residenziale posto sul pianoro costiero, in parte entro la fascia dei 150 m dalla battigia.

Il sito si distingue per l'elevata **qualità paesaggistica e naturalistica**, con morfologie costiere miste (falesie, tratti sabbiosi e zone rocciose) e presenza di una ricca biodiversità vegetale e faunistica.

La vicinanza al **Semaforo di Capo Sperone**, anch'esso oggetto di recupero da parte della

medesima proprietà, contribuisce a rafforzare la coerenza territoriale del progetto di riqualificazione dell'intera area.

Attualmente il complesso versa in uno stato di **degrado strutturale e ambientale**, con edifici disomogenei e diffusi sul territorio, che determinano un impatto visivo rilevante e una perdita di qualità percettiva del paesaggio costiero.

4. Analisi delle caratteristiche paesaggistiche

Caratteristica Descrizione sintetica

| | |
|-----------------------|--|
| Diversità | L'ambito fa parte del sistema costiero di Capo Sperone, caratterizzato da promontori, baie e falesie di elevato valore scenico e naturalistico. Presenta notevole interesse floristico e faunistico. |
| Integrità | L'attuale complesso, in disuso, determina un uso inadeguato del suolo e interrompe la coerenza visiva e funzionale del paesaggio costiero. |
| Qualità visiva | L'area gode di visuali panoramiche di pregio verso il mare (Golfo di Capo Sperone, Isola La Vacca e Il Vitello) e verso il promontorio (Semaforo di Capo Sperone). |
| Rarità | Il sito rappresenta un ambito quasi incontaminato, privo di infrastrutture incongrue, raro nell'attuale contesto costiero antropizzato della Sardegna. |
| Degrado | Gli edifici e gli spazi pertinenziali versano in forte degrado, influenzando negativamente sulla percezione paesaggistica. L'intervento si propone come azione di recupero e riqualificazione integrata. |

5. Conclusioni

L'intervento proposto:

- rispetta la normativa edilizia e paesaggistica vigente;
- non comporta incrementi di volume né modifiche sostanziali alla morfologia esistente;
- adotta criteri di **sostenibilità ambientale e reversibilità delle opere**;
- contribuisce al **recupero del paesaggio costiero e del patrimonio edilizio** esistente;
- rappresenta un modello di **integrazione architettonica e ambientale** nel contesto di Capo Sperone.

Sant'Antioco, 16.10.2025

Il tecnico

Ing. Franco Martis

