



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

LISTA DI CONTROLLO PER LA VALUTAZIONE PRELIMINARE

1. Titolo del progetto

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

2. Tipologia progettuale

<i>Allegati alle Direttive regionali in materia di V.I.A.</i>	<i>Denominazione della tipologia progettuale</i>
<input type="checkbox"/> Allegato A1, punto/lettera _____	_____
<input type="checkbox"/> Allegato B1, punto/lettera 8, lett. a	Villaggio turistico

3. Finalità e motivazioni della proposta progettuale

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.

4. Localizzazione del progetto

L’attuale complesso alberghiero, denominato “La Fazenda” o “Hotel Village Capo Sperone”, è situato nell’estremo lembo a sud dell’isola di Sant’Antioco ed è in parte ricadente nella fascia dei 150 metri dalla linea di costa, classificata come zona omogenea FH (turistico-ricettiva stagionale), inoltre è facilmente accessibile e connesso alla rete viaria che serve le principali località dell’isola.

I riferimenti catastali dell’area sono: Foglio 38, mappale 388, subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

5. Caratteristiche del progetto

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.

L'intervento si configura, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/2001, come manutenzione straordinaria dei fabbricati esistenti, prevedendo 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.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

6. Iter autorizzativo del progetto/opera esistente	
<i>Procedure</i>	<i>Autorità competente/ Atto / Data</i>
<input type="checkbox"/> Verifica di assoggettabilità a V.I.A.	_____
<input type="checkbox"/> V.I.A.	_____
<input type="checkbox"/> Autorizzazione all'esercizio	_____
Altre autorizzazioni <input type="checkbox"/> _____ <input type="checkbox"/> _____ <input type="checkbox"/> _____	<input type="checkbox"/> _____ <input type="checkbox"/> _____ <input type="checkbox"/> _____

7. Iter autorizzativo del progetto proposto	
<i>Fatti salvi gli eventuali adempimenti in materia di V.I.A. ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e delle Direttive regionali in materia di V.I.A., da espletare in base agli esiti della valutazione preliminare, il progetto dovrà acquisire le seguenti autorizzazioni:</i>	
<i>Procedure</i>	<i>Autorità competente</i>
X Autorizzazione all'esercizio	<i>Comune Sant'Antioco</i>
Altre autorizzazioni: X Scia per Manutenzione straordinaria di edifici esistenti. X Parere UTP X Parere Parco Geominerario	<i>Comune Sant'Antioco</i> <i>Regione Autonoma della Sardegna</i> <i>Parco Geominerario della Sardegna</i>



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

8. Aree sensibili e/o vincolate			
<i>Indicare se il progetto ricade totalmente/parzialmente o non ricade neppure parzialmente all'interno delle zone/aree di seguito riportate¹:</i>	<i>SI</i>	<i>NO</i>	<i>Breve descrizione²</i>
1. Zone umide, zone riparie, foci dei fiumi	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2. Zone costiere e ambiente marino	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ambito marino di costa rocciosa e sabbiosa
3. Zone montuose e forestali	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
4. Riserve e parchi naturali, zone classificate o protette ai sensi della normativa nazionale (L. 394/1991), zone classificate o protette dalla normativa comunitaria (siti della Rete Natura 2000, direttive 2009/147/CE e 92/43/CEE)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sito della Rete Natura 2000 denominata ZPS "Isola di Sant'Antioco, Capo Sperone" ITB043032"
5. Zone in cui si è già verificato, o nelle quali si ritiene che si possa verificare, il mancato rispetto degli standard di qualità ambientale pertinenti al progetto stabiliti dalla legislazione comunitaria	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
6. Zone a forte densità demografica	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
7. Zone di importanza paesaggistica, storica, culturale o archeologica	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vincolo Ministeriale 06/04/1990, ai sensi della L. 1497/39, ora D.Lgs.vo 42/2004
8. Territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità (art. 21 D.Lgs. 228/2001)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
9. Siti contaminati (Parte Quarta, Titolo V del D.Lgs. 152/2006)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
10. Aree sottoposte a vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
11. Aree a rischio individuate nei Piani per l'Assetto Idrogeologico e nei Piani di Gestione del Rischio di Alluvioni	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
12. Zona sismica (in base alla classificazione sismica del territorio regionale ai sensi delle OPCM 3274/2003 e 3519/2006)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

¹ Per le zone/aree riportate ai punti da 1 a 7, la definizione, i dati di riferimento e le relative fonti sono riportati nell'Allegato al D.M. n. 52 del 30.3.2015, punto 4.3.

² Specificare la denominazione della zona/area e la distanza dall'area di progetto, nel caso di risposta affermativa (ricade totalmente/parzialmente).



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

8. Aree sensibili e/o vincolate

<i>Indicare se il progetto ricade totalmente/parzialmente o non ricade neppure parzialmente all'interno delle zone/aree di seguito riportate¹:</i>	<i>SI</i>	<i>NO</i>	<i>Breve descrizione²</i>
13. Aree soggette ad altri vincoli/fasce di rispetto/servitù (aeroportuali, ferroviarie, stradali, infrastrutture energetiche, idriche, comunicazioni, ecc.)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

9. Interferenze del progetto con il contesto ambientale e territoriale

<i>Domande</i>	<i>Si/No/? Breve descrizione</i>		<i>Sono previsti potenziali effetti ambientali significativi? Si/No/? – Perché?</i>	
1. La costruzione, l'esercizio o la dismissione del progetto comporteranno azioni che modificheranno fisicamente l'ambiente interessato (topografia, uso del suolo, corpi idrici, ecc.)?	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
	<i>Descrizione: Il progetto proposto non prevede sostanziali cambiamenti rispetto alla situazione attuale.</i>		<i>Perché: con le opere che verranno realizzate non ci saranno aumenti di volume</i>	
2. La costruzione o l'esercizio del progetto comporteranno l'utilizzo di risorse naturali come territorio, acqua, materiali o energia, con particolare riferimento a quelle non rinnovabili o scarsamente disponibili?	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
	<i>Descrizione: Il progetto proposto prevede l'utilizzo di risorse naturali.</i>		<i>Perché: con il progetto proposto verranno utilizzate le stesse risorse naturali dello stato attuale.</i>	
3. Il progetto comporterà l'utilizzo, lo stoccaggio, il trasporto, la movimentazione o la produzione di sostanze o materiali che potrebbero essere nocivi per la salute umana o per l'ambiente, o che possono destare preoccupazioni sui rischi, reali o percepiti, per la salute umana?	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
	<i>Descrizione: Non sono previsti sostante o materiali nocivi.</i>		<i>Perché:</i>	
4. Il progetto comporterà la produzione di rifiuti solidi durante la costruzione, l'esercizio o la dismissione?	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
	<i>Descrizione: I materiali di risulta derivanti dalla demolizione di alcuni fabbricati.</i>		<i>Perché: gli inerti verranno smaltiti in idonea discarica.</i>	
5. Il progetto genererà emissioni di inquinanti, sostanze pericolose, tossiche, nocive nell'atmosfera?	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
	<i>Descrizione:</i>		<i>Perché:</i>	
6. Il progetto genererà rumori, vibrazioni, radiazioni elettromagnetiche, emissioni luminose o termiche?	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
	<i>Descrizione:</i>		<i>Perché:</i>	
7. Il progetto comporterà rischi di contaminazione del terreno o dell'acqua a	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

9. Interferenze del progetto con il contesto ambientale e territoriale				
Domande	Sì/No/? Breve descrizione		Sono previsti potenziali effetti ambientali significativi? Sì/No/? – Perché?	
causa di rilasci di inquinanti sul suolo o in acque superficiali, acque sotterranee, acque costiere o in mare?	Descrizione:		Perché:	
8. Durante la costruzione o l'esercizio del progetto sono prevedibili rischi di incidenti che potrebbero interessare la salute umana o l'ambiente?	<input type="checkbox"/> Sì	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sì	<input checked="" type="checkbox"/> No
	Descrizione:		Perché:	
9. Sulla base delle informazioni della Tabella 8 o di altre informazioni pertinenti, nell'area di progetto o in aree limitrofe ci sono zone protette da normativa internazionale, nazionale o locale per il loro valore ecologico, paesaggistico, storico-culturale od altro che potrebbero essere interessate dalla realizzazione del progetto?	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sì	<input checked="" type="checkbox"/> No
	Vincolo Ministeriale 06/04/1990, ai sensi della L. 1497/39, ora D.Lgs.vo 42/2004		Perché:	
10. Nell'area di progetto o in aree limitrofe ci sono altre zone/aree sensibili dal punto di vista ecologico, non incluse nella Tabella 8 quali ad esempio aree utilizzate da specie di fauna o di flora protette, importanti o sensibili per la riproduzione, nidificazione, alimentazione, sosta, svernamento, migrazione, che potrebbero essere interessate dalla realizzazione del progetto?	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sì	<input checked="" type="checkbox"/> No
	Descrizione: ZPS Isola di Sant'Antioco, Capo Sperone cod. ITB0403032		Perché:	
11. Nell'area di progetto o in aree limitrofe sono presenti corpi idrici superficiali e/o sotterranei che potrebbero essere interessati dalla realizzazione del progetto?	<input type="checkbox"/> Sì	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sì	<input checked="" type="checkbox"/> No
	Descrizione:		Perché:	
12. Nell'area di progetto o in aree limitrofe sono presenti vie di trasporto suscettibili di elevati livelli di traffico o che causano problemi ambientali, che potrebbero essere interessate dalla realizzazione del progetto?	<input type="checkbox"/> Sì	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sì	<input checked="" type="checkbox"/> No
	Descrizione:		Perché:	
13. Il progetto è localizzato in un'area ad elevata intervisibilità e/o in aree ad elevata fruizione pubblica?	<input type="checkbox"/> Sì	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sì	<input checked="" type="checkbox"/> No
	Descrizione:		Perché:	
14. Il progetto è localizzato in un'area ancora non urbanizzata dove vi sarà perdita di suolo non antropizzato?	<input type="checkbox"/> Sì	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sì	<input checked="" type="checkbox"/> No
	Descrizione:		Perché:	
15. Nell'area di progetto o in aree limitrofe ci sono piani/programmi approvati inerenti l'uso del suolo che potrebbero essere interessati dalla realizzazione del progetto?	<input type="checkbox"/> Sì	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sì	<input checked="" type="checkbox"/> No
	Descrizione:		Perché:	



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

9. Interferenze del progetto con il contesto ambientale e territoriale

Domande	Sì/No/? Breve descrizione		Sono previsti potenziali effetti ambientali significativi? Sì/No/? – Perché?	
16. Sulla base delle informazioni della Tabella 8 o di altre informazioni pertinenti, nell'area di progetto o in aree limitrofe ci sono zone densamente abitate o antropizzate che potrebbero essere interessate dalla realizzazione del progetto?	<input type="checkbox"/> Sì	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sì	<input checked="" type="checkbox"/> No
	Descrizione:		Perché:	
17. Nell'area di progetto o in aree limitrofe sono presenti ricettori sensibili (es. ospedali, scuole, luoghi di culto, strutture collettive, ricreative, ecc.) che potrebbero essere interessate dalla realizzazione del progetto?	<input type="checkbox"/> Sì	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sì	<input checked="" type="checkbox"/> No
	Descrizione:		Perché:	
18. Nell'area di progetto o in aree limitrofe sono presenti risorse importanti, di elevata qualità e/o con scarsa disponibilità (es. acque superficiali e sotterranee, aree boscate, aree agricole, zone di pesca, turistiche, estrattive, ecc.) che potrebbero essere interessate dalla realizzazione del progetto?	<input type="checkbox"/> Sì	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sì	<input checked="" type="checkbox"/> No
	Descrizione:		Perché:	
19. Sulla base delle informazioni della Tabella 8 o di altre informazioni pertinenti, nell'area di progetto o in aree limitrofe sono presenti zone che sono già soggette a inquinamento o danno ambientale, quali ad esempio zone dove gli standard ambientali previsti dalla legge sono superati, che potrebbero essere interessate dalla realizzazione del progetto?	<input type="checkbox"/> Sì	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sì	<input checked="" type="checkbox"/> No
	Descrizione:		Perché:	
20. Sulla base delle informazioni della Tabella 8 o di altre informazioni pertinenti, il progetto è ubicato in una zona soggetta a terremoti, subsidenza, frane, erosioni, inondazioni o condizioni climatiche estreme o avverse quali ad esempio inversione termiche, nebbie, forti venti, che potrebbero comportare problematiche ambientali connesse al progetto?	<input type="checkbox"/> Sì	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sì	<input checked="" type="checkbox"/> No
	Descrizione:		Perché:	
21. Le eventuali interferenze del progetto identificate nella presente Tabella e nella Tabella 8 sono suscettibili di determinare effetti cumulativi con altri progetti/attività esistenti o approvati?	<input type="checkbox"/> Sì	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sì	<input checked="" type="checkbox"/> No
	Descrizione:		Perché:	
22. Le eventuali interferenze del progetto identificate nella presente Tabella e nella Tabella 8 sono suscettibili di determinare effetti di natura transfrontaliera?	<input type="checkbox"/> Sì	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sì	<input checked="" type="checkbox"/> No
	Descrizione:		Perché:	



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

10. Allegati

Completare la tabella riportando l'elenco degli allegati alla lista di controllo. Tra gli allegati devono essere inclusi, obbligatoriamente, elaborati cartografici redatti a scala adeguata, nei quali siano chiaramente rappresentate le caratteristiche del progetto e del contesto ambientale e territoriale interessato, con specifico riferimento alla Tabella 8.

Gli allegati dovranno essere forniti in formato digitale (.pdf) e il nome del file dovrà riportare il numero dell'allegato e una o più parole chiave della denominazione (es. ALL1_localizzazione_progetto.pdf)

N.	Denominazione	Scala	Nome file
01	Inquadramento urbanistico	1:5000	05UR.01.01_Inquadramento urbanistico dell'area
02	Mappe catastali	1:4000	05UR.01.02_Mappe catastali
03	Area di intervento georeferenziata	1:2000	05UR.01.013_Area di intervento georeferenziata
04	Rilievo fotografico	Varie	06SF.01.01_Rilievo fotografico
05	Planimetria generale stato di fatto	1:500	06SF.02.01_Planimetria generale stato di fatto
06	Planimetria generale di progetto	1:500	07AR.01.01_Planimetria generale di progetto
07	Planimetria generale di progetto - Schema	1:500	07AR.01.02_Planimetria generale di progetto - Schema
08	Relazione tecnica di progetto	-	08_Relazione tecnica

Sant'Antioco, 10.11.2025

Il/La dichiarante

(documento informatico firmato digitalmente
ai sensi dell'art. 24 D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.)³

³ Applicare la firma digitale in formato P.Ad.E.S. (PDF Advanced Electronic Signatures) su file PDF.