



COMUNE DI SANT'ANTIOCO
Piazzetta Italo Diana, 1 - 09017 Sant'Antioco (SU)

Progetto di Recupero e Riqualificazione del Villaggio Albergo "La Fazenda", sito
in località Capo Sperone a Sant'Antioco

COMMITTENTE:
MANSTEIN S.R.L.

PROGETTISTI:
VPS Architetti
Ing. Franco Martis



VPS srl
Via Asproni, 40 - 09123 Cagliari



DESCRIZIONE ELABORATO:

Relazione illustrativa generale

ELABORATO:

SCALA:

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

PROGETTO	RELAZIONI GENERALI	pag. 1/4
	RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE	

INDICE

1	Criteri utilizzati per le scelte progettuali	<u>2</u>
2	Inserimento dell'intervento sul territorio	<u>3</u>
3	Contesto paesaggistico	<u>3</u>



COMUNE DI SANT'ANTIOCO

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

**Progetto di Recupero e Riqualificazione del Villaggio Albergo "La Fazenda",
sito in località Capo Sperone a Sant'Antioco**

PROGETTO	RELAZIONI GENERALI	pag. 2/4
	RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE	

1 Criteri utilizzati per le scelte progettuali

Il progetto riguarda il recupero di un villaggio albergo sito in località Capo Sperone, nell'estrema punta meridionale dell'isola di Sant'Antioco nella provincia del Sud Sardegna, per la realizzazione di un villaggio albergo residenziale denominato S-CAPE Resort.

La proposta nasce dall'esigenza di riqualificare il villaggio albergo 'La Fazenda', esistente complesso immobiliare a destinazione turistico-residenziale, che versa da oltre dieci anni in uno stato di abbandono e di degrado, con l'intento sia di diversificare e valorizzare l'offerta turistica nell'ambito del basso Sulcis, e in particolare nell'isola di Sant'Antioco, che di conseguire un minor impatto paesaggistico rispetto al contesto e una maggiore efficienza energetica, rispetto allo stato attuale, delle strutture. L'intervento, inserito all'interno di un'area a destinazione turistica stagionale - zona omogenea FH, mantiene la stessa funzione del villaggio esistente e, ai sensi dell'art. 1 comma d) della L. 380/2001, si qualifica come un intervento di ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti, tipologia di intervento edilizio ammessa dal PPR nelle aree ricadenti all'interno dei 150 mt dalla linea di costa. All'interno della suddetta norma gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli: "... rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;..."

Trattandosi di immobili facenti parte di una zona sottoposta a tutela saranno mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non vengono previsti incrementi di volumetria. Il complesso immobiliare attualmente risulta essere un "villaggio albergo" formato da vari edifici a destinazione alberghiero-residenziale fatiscenti distribuiti in modo sparso e frammentario nell'area.

In particolare si propone di intervenire nell'area ricadente all'interno dei 150 mt dalla linea di costa dove allo stato attuale risultano essere presenti una serie di unità, ovvero costruzioni semplici, bungalow con copertura a falda unica e portico anteriore, organizzate in sette gruppi formati da due unità (fabbricati 9, 11, 13, 15) o tre unità (fabbricati 10, 12, 14), oltre ad un edificio a corpo unico (fabbricato 16) e un piccolo bunker (fabbricato 17) risalenti al precedente uso, durante la seconda guerra mondiale, dell'area per scopi militari. Di questi ultimi due, il primo (fabbricato 16) è stato ristrutturato successivamente alla realizzazione del villaggio turistico, al fine di adibirlo ad uso alberghiero e il secondo sarà restaurato al fine di adibirlo a "osservatorio paesaggistico".



COMUNE DI SANT'ANTIOCO

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

**Progetto di Recupero e Riqualificazione del Villaggio Albergo "La Fazenda",
sito in località Capo Sperone a Sant'Antioco**

PROGETTO	RELAZIONI GENERALI	pag. 3/4
	RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE	

2 Inserimento dell'intervento sul territorio

L'intervento propone, al fine del riutilizzo di tali volumetrie, una serie di suite residenziali di diversa dimensione, di cui: tre composte da cinque unità (un fabbricato da due collegato ad uno da tre), una composta da due unità (un fabbricato da due) e l'ultima derivata dalla ristrutturazione del fabbricato 16. Questo consentirà, attraverso la ridefinizione delle relazioni tra i fabbricati, di riconnettere sul piano funzionale, spaziale, architettonico un'edilizia attualmente incoerente e frammentaria e di cercare una nuova e più fertile relazione con il contesto, attraverso un disegno capace di conferire coerenza agli edifici e all'insediamento e a scelte di materiali e colori capaci di favorire la sua integrazione con l'ambito ambientale e paesaggistico in cui è inserito il complesso.

Le suite verranno realizzate attraverso la ristrutturazione/ricostruzione, senza incrementi, delle volumetrie esistenti, nella stessa ubicazione, con la stessa sagoma e la stessa tipologia. Tale ristrutturazione/ricostruzione prevede un miglioramento dell'inserimento di tali volumetrie all'interno del contesto paesaggistico attraverso la loro semplificazione, l'eliminazione di alcuni elementi murari aggiuntivi, attualmente presenti, aventi carattere decorativo e il rivestimento delle stesse in lastre di pietra locale.

Al fine di realizzare strutture confortevoli si prevede di intervenire sugli spazi di collegamento all'aperto attraverso una serie di elementi come:

- Elementi prefabbricati di recinzione reversibili rivestiti con pietre locali;
- Percorsi pedonali drenanti realizzati con pietre locali;
- Ombreggiature reversibili realizzate con strutture in profili metallici e tavole in legno;
- Tavolati reversibili realizzati con tavole di legno;

Si prevede inoltre di dotare le suite, a parte quella più piccola formata da due unità, di vasche prefabbricate, anch'esse reversibili, contigue ai tavolati e anch'esse rivestite in tavole di legno.

Gli interventi sugli spazi di collegamento all'aperto insisteranno quasi esclusivamente sulle aree circostanti gli edifici esistenti, prevalentemente pianeggianti, per via delle sistemazioni pregresse, e prive di vegetazione arbustiva in ragione del loro utilizzo per decenni come spazi di parcheggio e di pertinenza dei bungalow. Tale condizione, insieme alla natura reversibile degli stessi interventi, porta a minimizzare gli impatti dovuti alla loro realizzazione sul contesto ambientale e paesaggistico.

Di contro l'intervento si configura come un'opportunità per riqualificare, anche dal punto di vista ambientale e paesaggistico un'area che versa da tempo in un forte stato di degrado e di abbandono, anche attraverso interventi che prevedano l'utilizzo di piante autoctone presenti nel sito, anche in combinazione con materiali inerti di origine locale.

3 Contesto paesaggistico

L'attuale compendio alberghiero, denominato "La Fazenda" o "Hotel Village Capo Sperone", è situato nell'estremo lembo a sud dell'isola di Sant'Antioco. Sorge in una valletta delimitata, a nord, dal rilievo di "Serra Esposta" e, a est, dal "Porto de S'Acqua Sa Canna", con accesso da una piccola caletta sabbiosa. Si estende su un lotto di superficie di mq 124.645 pari a ha 12.46.45 sul quale è possibile distinguere, idealmente, un nucleo centrale, in prossimità dell'ingresso principale - con la presenza di vari corpi di fabbrica tra i quali l'albergo, il ristorante, alloggi vari e alcuni locali accessori - ed una altra zona, su un pianoro a mare, dove sono distribuiti i rimanenti gruppi residenziali.

Il comparto alberghiero-residenziale oggetto di intervento è situato nella fascia costiera orientale del promontorio ed è in parte ricadente nella fascia dei 150 metri dalla linea di costa, inoltre è facilmente accessibile e connesso alla rete viaria che serve le principali località dell'isola. Il sito di Capo Sperone presenta un'alta valenza paesaggistica, il litorale è caratterizzato da coste alte rocciose, coste basse e un breve tratto di spiaggia, inoltre dal punto di vista naturalistico possiede un ricco patrimonio floristico e faunistico.



COMUNE DI SANT'ANTIOCO

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

**Progetto di Recupero e Riqualificazione del Villaggio Albergo "La Fazenda",
sito in località Capo Sperone a Sant'Antioco**

Un ulteriore aspetto rilevante è la vicinanza al Semaforo di Capo Sperone, attualmente in corso di recupero, tramite società di scopo dedicata, da parte della stessa proprietà ha acquistato il villaggio albergo esistente, situato nella punta più elevata del promontorio che dista circa 2 km dall'area in oggetto. Attualmente il villaggio albergo esistente è in disuso e versa in uno stato di forte degrado, inoltre la dislocazione sparsa sul territorio degli edifici che lo costituiscono, determina una configurazione invasiva sia dal punto di vista formale che insediativo, ed è causa di un forte impatto paesaggistico in relazione al delicato contesto in cui è inserito.

Si riporta di seguito la sintesi, in forma tabellare, la lettura delle caratteristiche del contesto paesaggistico:

CARATTERISTICA		DESCRIZIONE
DIVERSITA'	<i>Riconoscimento di caratteri /elementi peculiari e distintivi, naturali e antropici, storici, culturali, simbolici, ecc.</i>	L'ambito di intervento è inserito all'interno del contesto costiero, fa parte del sistema a baie, promontori e falesie di Capo Sperone e presenta una elevata qualità paesaggistica. È un'area che si distingue per un notevole interesse faunistico, botanico e fitogeografico.
INTEGRITA'	<i>Permanenza dei caratteri distintivi di sistemi naturali e di sistemi antropici storici (relazioni funzionali, visive, spaziali, simboliche, ecc. tra gli elementi costitutivi).</i>	Il complesso immobiliare esistente non è più in uso e propone un uso del territorio inadeguato, frammentario ed invasivo. Inoltre, presenta delle tipologie edilizie superate e desuete, sia sul piano funzionale che architettonico, e versa in uno stato di abbandono e degrado.
QUALITA' VISIVA	<i>Presenza di particolari qualità sceniche, panoramiche, ecc.</i>	Nell'ambito di intervento, grazie alla morfologia del luogo, sono presenti diversi corridoi visivi e panoramici di grande qualità: - verso il mare: il Golfo di Capo Sperone, l'isola La Vacca e Il Vitello; - verso il promontorio: il Semaforo di Capo Sperone. Di contro i corpi di fabbrica esistenti non presentano alcuna qualità sul piano percettivo.
RARITA'	<i>Presenza di elementi caratteristici, esistenti in numero ridotto e/o concentrati in alcuni siti o aree particolari.</i>	Il sito di intervento presenta una caratteristica che lo connota fortemente, è un luogo quasi incontaminato sia dal punto di vista paesaggistico che ambientale. I corridoi visivi sono indisturbati da elementi infrastrutturali estranei e incongrui (tralici, viabilità, ecc) e può essere considerato un caso di rarità nell'ambito costiero urbanizzato della Sardegna.
DEGRADO	<i>Perdita, deturpazione di risorse naturali e di caratteri culturali, storici, visivi, morfologici, testimoniali.</i>	Il complesso immobiliare è in disuso da oltre dieci anni, attualmente si trova in una condizione di forte degrado sia per quanto riguarda i manufatti che per quanto riguarda gli spazi esterni agli stessi e la viabilità interna. Tale condizione di degrado influisce negativamente sulla percezione dei luoghi.



COMUNE DI SANT'ANTIOCO

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

Progetto di Recupero e Riqualficazione del Villaggio Albergo "La Fazenda",
sito in località Capo Sperone a Sant'Antioco