



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

**DELIBERAZIONE N. 46/34 DEL 21.11.2012**

**Oggetto:** Procedura di verifica ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., relativa al progetto di “Riconversione ad attività commerciale dell'ex laminatoio FAS ai sensi della Delib.G.R. n. 40/26 del 6.10.2011 – Elmas (CA)”. Proponente: società Villa del Mas s.r.l.

L'Assessore della Difesa dell'Ambiente, con nota n. 1717/gab dell'8.11.2012, riferisce che la società Villa del Mas s.r.l. ha presentato, ad aprile 2012, e regolarizzato a maggio 2012, l'istanza di verifica di assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale relativa all'intervento “Riconversione ad attività commerciale dell'ex laminatoio FAS ai sensi della Delib.G.R. n. 40/26 del 6.10.2011 – Elmas (CA)”, ascrivibile alla categoria di cui al punto 7, lettera b) (Progetti di sviluppo di aree urbane, [...]; costruzione di centri commerciali di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 “Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59”; parcheggi di uso pubblico con capacità superiori a 500 posti auto), dell'Allegato B1 alla Delib.G.R. n. 24/23 del 23 aprile 2008.

L'intervento, il cui costo previsto è pari a € 18.000.000, sarà finanziato con capitali privati, e consiste nella riqualificazione dell'edificio un tempo adibito a laminatoio nell'area ex F.A.S. (Ferriere Acciaierie Sarde) ai fini del cambio di destinazione d'uso in locale commerciale destinato a Grande Struttura di Vendita (GSV). L'area d'intervento è un sito industriale dismesso che era di proprietà della Società Ferriere ed Acciaierie Sarde, che vi ha svolto, nel periodo che va dal 1962 al 1994, attività di produzione di ferro tondo per cemento armato a partire da rottami ferrosi. Il sito è attualmente oggetto di un procedimento di bonifica ai sensi del Titolo V della Parte Quarta del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i, originariamente avviato nel 2001, ai sensi del D.M. n. 471/1999.

L'immobile oggetto d'intervento, che costituiva il laminatoio della acciaieria, ha una superficie lorda di circa 32.000 m<sup>2</sup> e un volume lordo di circa 590.000 m<sup>3</sup>. Al suo interno è prevista la realizzazione di una superficie di vendita complessivamente pari a 28.857 m<sup>2</sup>, di cui 3.226 m<sup>2</sup> di superficie alimentare e 25.331 m<sup>2</sup> di superficie non alimentare. È inoltre prevista la realizzazione dei parcheggi a servizio della GSV, ubicati in tre areali distinti, aventi una superficie complessiva pari a circa 35.300 m<sup>2</sup>, e un numero complessivo di posti auto pari a 1.400. Inoltre, l'intervento prevede la



realizzazione della viabilità di accesso alla GSV, per la quale la proponente ha studiato tre differenti alternative, effettuando alla fine la scelta della seguente (soluzione B):

- fase 1: è prevista la realizzazione di una rotonda di accesso in corrispondenza della via Sulcitana, l'utilizzo delle attuali corsie di accelerazione e decelerazione per l'ingresso e l'uscita dalla SS 130, l'introduzione di una strada esclusiva per garantire il raggiungimento delle attività commerciali e produttive già presenti a ridosso dell'area di intervento e il potenziamento del sistema di svincoli presenti in direzione aeroporto;
- fase 2: successivamente alla realizzazione dello svincolo in progetto sulla SS 130 da parte degli enti competenti, le corsie di accelerazione e decelerazione sulla SS 130 verrebbero sopresse e sarebbe necessaria l'introduzione di una seconda rotonda esterna all'area di intervento (in alternativa all'incrocio a T previsto nel PUC) per garantire la sicurezza dell'intersezione tra la bretella del nuovo svincolo e la ex Sulcitana.

In merito all'iter, l'Assessore fa presente che con nota prot. n. 59248 TP CA-CI del 18 ottobre 2012, il Servizio tutela paesaggistica territorialmente competente ha comunicato che "l'area di progetto, così come indicata nella documentazione progettuale, è sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi del PPR, secondo i disposti dell'art. 48, comma 1, lett. a) delle NTA, mentre gli edifici e la viabilità risultano esterni alla fascia di rispetto dal bene paesaggistico fatta salva l'eventuale presenza di beni archeologici di cui non si è a conoscenza".

L'Assessore, riferisce, quindi, che il Servizio Sostenibilità Ambientale, valutazione impatti e sistemi informativi ambientali (SAVI), preso atto dei pareri espressi dall'ARPAS e dal Servizio tutela paesaggistica competente per territorio, vista inoltre la documentazione agli atti del Servizio tutela dell'atmosfera e del territorio, relativa alle procedure di cui alla Parte Quarta, titolo V del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i, a conclusione dell'istruttoria ha evidenziato le seguenti problematiche:

1. l'intervento in esame interessa un'area complessivamente molto vasta, avente un'estensione di circa 40 ettari, che, per la parte relativa alla riqualificazione dell'edificio ex laminatoio in grande struttura di vendita e per la realizzazione dei parcheggi funzionali, insiste sul lotto identificato come A, avente una estensione approssimativa di circa 17 ettari, mentre la viabilità di accesso all'area, facente sempre parte dell'intervento in esame, insiste sul lotto B, che ha una estensione di circa 23 ettari. Il lotto A, è quello dove sorgono i capannoni dello stabilimento industriale dismesso (laminatoio, acciaieria, etc.) e dove in passato avvenivano tutte le operazioni di produzione e stoccaggio dei materiali, mentre il lotto B è per la maggior parte costituito da terreno incolto o scarsamente vegetato, e una porzione di esso



(denominata lotto B1) venne utilizzata a partire dal 1988 come discarica di scorie di acciaieria e di altri materiali di risulta;

2. per l'intera area allo stato attuale risultano in corso le procedure di cui alla Parte Quarta, titolo V del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. (Bonifica dei siti contaminati). Precisamente risultano completate le fasi di caratterizzazione e messa in sicurezza d'emergenza, mentre risulta da completare l'iter relativo al progetto operativo di bonifica. La Conferenza di Servizi per l'approvazione di tale progetto è stata sospesa in data 10 ottobre 2010, su richiesta della Società proponente, che ha dichiarato di essere "in attesa di chiarimenti da parte dell'Amministrazione Comunale, sul tipo di riqualificazione dell'intera area" (ndr. verbale agli atti del Servizio tutela dell'atmosfera e del territorio), e che ribadisce questa sua intenzione anche nelle integrazioni volontarie allo Studio Preliminare Ambientale, laddove afferma, alla pagina 2, che "a compimento dell'iter previsto dalla normativa vigente in materia di bonifica dei siti contaminati [...] la Società Villa del Mas dovrà presentare un progetto di bonifica per l'intera area. Tuttavia la predisposizione di tale Progetto di Bonifica è attualmente in attesa di conoscere la destinazione d'uso futura dell'area, necessaria alla definizione degli obiettivi di bonifica per i diversi scenari individuati dall'Analisi di Rischio". A questo proposito l'ARPAS, con nota prot. 27807 del 17.10.2012, ha evidenziato che il documento di Analisi di Rischio, è stato approvato nella Conferenza di Servizi del 6 aprile 2011 con una serie di prescrizioni relative alla mappatura e asportazione di tutti i rifiuti presenti nel sito, definizione dei volumi di materiali contaminati e bonifica degli stessi, attivazione di un monitoraggio sulle acque sotterranee;
3. la stessa proponente, implicitamente, riconosce la complessità dell'intervento a livello di impatti sull'assetto territoriale e trasportistico dell'intera area vasta di Cagliari, laddove, per risolvere le criticità infrastrutturali presenti, effettua un'analisi delle alternative preliminari sulle soluzioni da adottare per garantire un congruo sistema di viabilità di accesso all'area, prospettando tre diverse soluzioni, ciascuna delle quali da realizzarsi in due fasi distinte, che implicano un coinvolgimento degli Enti gestori della rete stradale esistente (in primis ANAS, Assessorato dei Lavori Pubblici, Comune). D'altra parte è evidente che la valutazione della migliore tra le opzioni possibili, per quanto concerne un tema così delicato, anche in termini di impatti sull'ambiente, non può prescindere da una definizione dell'uso cui si intende destinare l'edificio dell'ex acciaieria (anch'esso facente parte del lotto A e ubicato in un'area interclusa tra l'edificio ex laminatoio, l'area di parcheggio 1 e l'area di parcheggio 3), ma anche della destinazione d'uso che si intende dare a tutta la vasta area facente parte del lotto B, e quindi alla definizione di un piano attuativo per l'intera area d'intervento. In altre parole risulterebbe



necessario definire le opere previste nell'intera area d'intervento che di fatto risultano ascrivibili, o comunque prossime alla soglia dei 40 ettari prevista al punto 7, lettera a) dell'Allegato B1 alla Delib.G.R. n. 24/23 (progetti di sviluppo di zone industriali o produttive con una superficie interessata superiore ai 40 ettari);

4. si evidenzia che la complessità dell'intervento, soprattutto in termini di impatti a livello di assetto territoriale e trasportistico, è amplificata dal cumulo con altri progetti previsti nell'area, che la proponente non ha considerato e di cui dovrà tenere conto ai fini dell'analisi degli impatti cumulativi;
5. per quanto concerne il quadro di riferimento programmatico:
  - a. sia il PUC vigente che quello adottato identificano un unico grande comparto urbanistico per l'area, avente una estensione di circa 44 ettari nella cartografia del PUC vigente, mentre in quella del PUC adottato, al netto della zona H identificata in corrispondenza di un uliveto, tale superficie è pari a circa 41,5 ettari. Per detto comparto:
    - I. il PUC vigente lo inserisce in zona urbanistica omogenea D3 (C.A.S.I.C. agglomerato secondario interessato da accordo di programma sottoscritto in data 11 Giugno 2007 – Area oggetto di futura pianificazione da parte del consiglio comunale), per il quale l'articolo 9 delle NTA prevede, tra gli obiettivi, la razionalizzazione delle aziende industriali, dell'artigianato produttivo e dei depositi ovvero attività commerciali esistenti; la realizzazione di nuove attività industriali, artigianali (di produzione) e commerciali; la completa infrastrutturazione e qualificazione ambientale dell'insediamento. L'esecuzione di qualsiasi intervento edificatorio è subordinato alla preventiva approvazione del Piano attuativo di cui all'art. 21 comma 1 lettera "c" della Legge Regionale 22.12.1989 n.45 e all'art.27 della Legge 22.10.1971 n. 865;
    - II. il PUC elaborato in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale e adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 1 del 4.1.2011 inserisce l'area oggetto di intervento in zona urbanistica omogenea D2 (Area industriale, artigianale e commerciale), per la quale l'art. 9 delle NTA prevede che sia "perseguita la razionalizzazione delle aziende industriali, dell'artigianato produttivo e dei depositi ovvero attività commerciali esistenti; la realizzazione di nuove attività artigianali (di produzione) e commerciali; la completa infrastrutturazione e qualificazione ambientale dell'insediamento. Sono consentite anche le attività accessorie all'attività principale, a condizione che venga dimostrata la interrelazione tra l'attività principale



e quelle accessorie". Sono previste due distinte modalità d'intervento, in presenza e in assenza di piano attuativo, quest'ultima contemplata, nel rispetto dell'art. 9 del D.P.R. n. 380/2001, su immobili esistenti legittimamente realizzati, dotati di apposita strada di servizio già esistente, e previa completa infrastrutturazione dell'area e sua riqualificazione ambientale, che peraltro la cui applicazione risulta dubbia all'intervento in esame, come invece prospettato dalla proponente;

- III. considerata la destinazione urbanistica dell'area, la Delib.G.R. n. 55/108 del 2000 e s.m.i (Indirizzi di programmazione commerciale e urbanistica), la classe demografica del comune interessato (<10.000 abitanti), la ripartizione delle superfici di vendita (SV) prospettata dalla proponente (SV totale 28.557 m<sup>2</sup>; SV alimentare 3.226 m<sup>2</sup>; SV non alimentare 25.331 m<sup>2</sup>), risulta necessario un approfondimento in merito alla coerenza con la citata Delib.G.R. n. 55/108;

6. per quanto riguarda il quadro di riferimento progettuale:

- a. visto il livello preliminare di progettazione, relativo tra l'altro unicamente alla riqualificazione dell'edificio ex laminatoio e alla realizzazione dei parcheggi a servizio della GSV da realizzare, non sono stati quantificati in maniera certa quantitativi e tipologia dei materiali di scavo e di riporto necessari per la realizzazione dell'intervento complessivo. In virtù dello stato ambientale dell'area d'intervento, da sottoporre a bonifica preliminarmente alla realizzazione di qualunque intervento, risulta indispensabile, al fine di valutare correttamente gli impatti delle azioni progettuali, predisporre un progetto di utilizzo delle terre e rocce da scavo basato su un livello di progettazione definitivo e conforme a quanto previsto dal D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i e dal Decreto del Ministero dell'ambiente del 10 agosto 2012, n. 161 (Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo);
- b. in virtù dell'importanza assunta dalle azioni progettuali di movimentazione dei materiali all'interno dell'area d'intervento, risulta altresì necessario definire, con un livello di progettazione definitivo, quello delle strutture e infrastrutture connesse alla realizzazione dell'intervento (reti idriche, reti fognarie, reti acque bianche, impianto/i di trattamento delle acque di prima pioggia, rete elettrica, rete stradale, parcheggi);

7. per quanto riguarda il quadro di riferimento ambientale, è emersa la necessità di una valutazione degli impatti cumulativi, che tenga conto di quanto evidenziato in precedenza ai punti 2, 3, 4. Inoltre, viste le problematiche sottese alla impossibilità di escludere impatti significativi sull'ambiente in una porzione di territorio piuttosto vasta da sottoporre a bonifica,



che risulta inoltre ubicata in un'area densamente urbanizzata, caratterizzata dalla presenza di molteplici ricettori/bersagli, l'istruttoria ha evidenziato che:

- a. per quanto concerne la componente atmosfera:
  - i. gli impatti connessi alla fase di cantiere sono connessi alle attività preliminari da porre in essere per la realizzazione dell'intervento, tra le quali vi è la movimentazione, rimozione e smaltimento di "tutti i rifiuti di natura edile (materiali da demolizione, rifiuti ferrosi, etc) e delle coperture in cemento amianto dell'edificio ex-laminatoio" (pag. 11, integrazioni volontarie a Studio preliminare ambientale), peraltro non quantificati, neppure in maniera approssimativa. Lo stesso proponente evidenzia che "nella fase di cantiere per la realizzazione degli interventi di riconversione dell'area ad attività commerciale, particolari cautele e accorgimenti si renderanno necessari per limitare l'eventuale esposizione dei lavoratori impegnati nell'esecuzione dei lavori civili/edili e degli eventuali frequentatori delle aree residenziali esterne" e che "i lavori di riconversione che saranno condotti nelle aree interne al sito potranno produrre la dispersione di polveri in atmosfera originate dalla movimentazione di terreni e materiali potenzialmente contaminati, con potenziale interessamento anche delle aree esterne adiacenti al sito e della popolazione ivi residente". A questo proposito si evidenzia che le aree residenziali del centro abitato di Elmas più prossime all'area d'intervento distano circa 1 km, a circa 500 metri è presente l'Istituto tecnico agrario e la relativa azienda, mentre l'aerostazione dista anch'essa circa 500 metri in linea d'aria e che la realizzazione dell'intervento non può prescindere da una valutazione approfondita di possibili impatti sulla salute della popolazione causati dalla ricaduta al suolo di polveri potenzialmente contaminate, dovute alla fase di cantiere. Si rileva che, viste le problematiche evidenziate dalla stessa proponente, e considerata la situazione al contorno, data da un'area densamente urbanizzata dove è presente una molteplicità di recettori, al fine di escludere potenziali impatti negativi sulla salute della popolazione e individuare adeguate misure di mitigazione si rende necessaria una valutazione approfondita degli impatti su questa componente, anche suffragata da un approccio modellistico;
  - ii. per quanto riguarda la fase di esercizio gli impatti dovuti alle emissioni atmosferiche si presume saranno legati all'incremento delle emissioni associate al traffico indotto dalla presenza dell'opera oggetto di studio. Si evidenzia a questo proposito che la valutazione di impatto trasportistico effettuata dalla proponente, seppure basata su



un approccio modellistico e su delle ipotesi di base valide, non tiene conto dei possibili impatti cumulativi dovuti all'intervento e ad altri in progetto nella stessa area, che potrebbero avere invece ricadute sulla qualità dell'aria nelle aree limitrofe;

- b. per quanto riguarda le componenti suolo e sottosuolo, acque superficiali e sotterranee si rileva che alcune informazioni sullo stato ambientale attuale di queste componenti di fatto siano desumibili dal paragrafo 2.2 delle integrazioni volontarie allo Studio preliminare ambientale (Stato di contaminazione del sito), che tengono conto dei risultati delle indagini svolte in situ nel periodo compreso tra il 2003 e il 2010, presentate nell'Analisi di Rischio (AdR) di febbraio 2011 nel corso delle procedure di bonifica. Tuttavia, manca completamente, visto il livello di progettazione preliminare raggiunto, la necessaria interconnessione tra azioni di progetto e indagini situ-specifiche, che consenta una analisi approfondita degli impatti e una adeguata individuazione di misure di mitigazione e/o di compensazione, sia per quanto attiene alla fase di cantiere, che a quella di esercizio. Soprattutto in relazione a quest'ultima fase, si rileva che non solo l'impatto su queste componenti non viene esaminato nello Studio preliminare ambientale, ma anche che, visto il livello di progettazione raggiunto, risulta difficile ipotizzare natura, entità e durata di eventuali impatti. Si ritiene in definitiva che, visto il contesto d'intervento (vicinanza alla laguna di Santa Gilla, importante ecosistema tanto da essere inserita nella Rete Natura 2000, e inoltre utilizzata anche a fini produttivi), e viste le azioni progettuali previste (impermeabilizzazione di considerevoli superfici), sia necessario, al fine di una valutazione compiuta degli impatti, un livello di progettazione e di analisi ambientale definitivo, non compatibile con una fase di screening;
- c. per quanto riguarda le componenti vegetazione, flora e fauna, ecosistemi, si rileva che il sito di intervento ricade in un ambito che, per quanto notevolmente antropizzato, presenta in prossimità degli elementi a forte rilevanza naturalistico-ambientale, dati dalla laguna di Santa Gilla. Per quanto la proponente non effettui alcuna considerazione in merito si ritiene che i possibili impatti su questo complesso ecosistema, derivanti dalla realizzazione dell'opera, vadano attentamente valutati; inoltre possibili impatti diretti su queste componenti potrebbero aversi laddove, dal punto di vista infrastrutturale, dovesse essere realizzata una soluzione differente da quella definita B dalla società proponente, con l'interessamento dell'uliveto posto al confine nord-occidentale dell'area d'intervento;
- d. infine, per quanto attiene al fattore ambientale rumore, per quanto la proponente non affronti tale problematica, si evidenzia che, ai sensi della L. n. 447/1995, art. 8, sono





soggetti a Valutazione previsionale d'impatto acustico, anche se non sottoposti alla procedura di VIA, le cosiddette "postazioni di servizi commerciali polifunzionali", per i quali secondo quanto specificato dalla Delib.G.R. n. 62/9 del 2008 e relativo allegato (Direttive regionali in materia di inquinamento acustico ambientale) sono da intendersi "esclusivamente i centri commerciali di cui all'art. 4, comma 1, lettera g) del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114".

L'Assessore riferisce quindi che il Servizio SAVI, evidenziato quanto sopra, considerato che la documentazione depositata non risulta sufficiente per consentire la comprensione delle caratteristiche e delle dimensioni del progetto, della tipologia delle opere previste e del contesto territoriale e ambientale di riferimento, nonché dei principali effetti che possono aversi sull'ambiente, ha concluso l'istruttoria con la proposta di sottoporre alla procedura di VIA l'intervento in oggetto, in quanto soltanto lo studio di impatto ambientale (SIA), e un livello di progettazione che presenta almeno un livello informativo e di dettaglio equivalente ai fini della valutazione ambientale, a quello di cui all'articolo 93, comma 4 del decreto n. 163 del 2006 e del Regolamento di Attuazione, consente di individuare e valutare più approfonditamente l'entità degli impatti potenziali, l'analisi di alternative progettuali orientate in maniera tale da minimizzare gli stessi, nonché indicare le opportune misure per la conseguente mitigazione e eventuale compensazione di quelli residui.

Lo studio di impatto ambientale, che, nel rispetto della normativa, dovrà contemplare l'esame di soluzioni alternative e dell'opzione zero, e contenere un'analisi costi-benefici che non si limiti ad analizzare gli aspetti finanziari, ma quantifichi anche gli oneri ed i vantaggi economici, ambientali e sociali delle alternative esaminate, dovrà nello specifico esaminare in maniera puntuale tutte le problematiche sopra evidenziate, e, inoltre, non potrà prescindere dalla definizione del progetto di bonifica che la Società proponente deve predisporre ai sensi di quanto previsto dal Titolo V della Parte quarta del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., nonché dall'affrontare il problema della eventuale definizione di uno strumento di piano attuativo attraverso il quale concretizzare sia quanto previsto dall'intervento in esame, sia attraverso il quale definire, perlomeno in via preliminare, gli interventi prospettati nel lotto B dell'area d'intervento.

Tutto ciò premesso, l'Assessore della Difesa dell'Ambiente, constatato che il Direttore generale ha espresso il parere favorevole di legittimità, propone alla Giunta regionale di far propria la proposta del Servizio SAVI.

La Giunta regionale, condividendo quanto proposto e rappresentato dall'Assessore della Difesa dell'Ambiente





**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

DELIBERAZIONE N. 46/34

DEL 21.11.2012

### **DELIBERA**

di sottoporre all'ulteriore procedura di VIA, per le motivazioni esposte in premessa, il progetto "Riconversione ad attività commerciale dell'ex laminatoio FAS ai sensi della Delib.G.R. n. 40/26 del 6.10.2011 – Elmas (CA)", proposto dalla società Villa del Mas s.r.l.

Il Servizio SAVI provvederà alla comunicazione della presente deliberazione ai soggetti interessati al procedimento, a tutte le Amministrazioni competenti, e alla pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna (BURAS).

**Il Direttore Generale**

Gabriella Massidda

**Il Presidente**

Ugo Cappellacci