



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

DELIBERAZIONE N. 57/23 DEL 21.11.2018

Oggetto: **Richiesta di ampliamento centro commerciale integrato al dettaglio, sito in Cagliari - Località S. Gilla, Via S. Simone, 60 - 09122 Cagliari". Proponente: Società Gallerie Commerciali Sardegna Srl - Procedura di verifica di assoggettabilità a VIA. D.Lgs. n. 152/2006.**

L'Assessore della Difesa dell'Ambiente riferisce che la Società Gallerie Commerciali Sardegna Srl ha presentato, a luglio 2018, l'istanza di verifica di assoggettabilità alla VIA per l'intervento denominato "Richiesta di ampliamento centro commerciale integrato al dettaglio, sito in Cagliari - Località S. Gilla, Via S. Simone, 60 - 09122 Cagliari", ascrivibile alle categorie di cui ai punti 7 lettera b) ("Progetti di sviluppo di aree urbane, nuove o in estensione, interessanti superfici superiori ai 40 ha; progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori ai 10 ha; 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"), e 8, lettera t) ("modifiche o estensioni di progetti di cui all'allegato III o all'allegato IV già autorizzati, realizzati o in fase di realizzazione, che possono avere notevoli ripercussioni negative sull'ambiente (modifica o estensione non inclusa nell'allegato III)") dell'Allegato IV alla parte II del decreto legislativo n. 152/2006 e s.m.i.

L'intervento ha un costo stimato pari a € 888.199,90 e consiste nell'ampliamento del centro commerciale esistente denominato "Santa Gilla" nel comune di Cagliari, autorizzato con la Concessione Edilizia n. 43/92 del 15.3.1992 e successive varianti in corso d'opera, dotato di Certificato di Agibilità n. 50 rilasciato in data 23.12.1992 e di nulla osta commerciale rilasciato con la Delib.G.R. n. 20/53 del 5.5.1989. La Società proponente ha rilevato la necessità di apportare modifiche in ampliamento della galleria negozi a completamento dell'angolo sud dell'edificio esistente, nell'area attualmente adibita a verde, mediante lo sfruttamento delle potenzialità edificatorie residue del lotto. I parametri dimensionali dell'ampliamento sono:

- superficie lorda di pavimento (SLP) pari a 933,42 m²;
- volume pari a 4.200 m³.



Si evidenzia che per l'ampliamento in questione non risulta necessario reperire nuove aree da adibire a parcheggio e/o aree per la movimentazione delle merci dal momento che le superfici a suo tempo realizzate sono sovradimensionate rispetto agli standard normativi. Più nel dettaglio l'ampliamento consiste in:

- piano terra: realizzazione di un ampliamento dell'edificio commerciale esistente, in corrispondenza dell'angolo rivolto a sud, ove è attualmente presente il cortiletto di ingresso alla galleria negozi (area verde), al fine di realizzare un nuovo spazio di vendita non alimentare, organizzato autonomamente al piano terreno e al primo piano. L'attuale ingresso vetrato al centro sarà sostituito dalla vetrina interna, verso la mall, del nuovo negozio. Il nuovo spazio commerciale sarà dotato di locale scorte e servizio igienico per il personale addetto, oltre al percorso d'esodo in condivisione con l'attività commerciale limitrofa esistente e di accesso al locale pompe dell'edificio attiguo. L'ampliamento sarà inoltre collegato con il piano primo tramite scala e ascensore idoneo ai disabili;
- piano primo: realizzazione di un ampliamento dell'edificio commerciale della stessa dimensione a quella prevista al piano terra, mantenendo la medesima quota del piano di calpestio dell'edificio esistente, per la realizzazione di uno spazio adibito alla vendita non alimentare direttamente collegato al piano terreno con scala e ascensore disabili. Tale ampliamento sarà privo di collegamento diretto con la mall dell'edificio esistente, in quanto addossato alla parete di fondo della grande superficie di vendita attualmente occupata da negozio HI-FI (nдр. elettronica-elettrodomestici).

In merito all'iter l'Assessore fa presente che la Società proponente aveva già presentato istanza di verifica di assoggettabilità alla VIA per lo stesso intervento nel 2017, poi archiviata a febbraio 2018 perchè la proponente non aveva presentato, nei termini stabiliti dalle norme vigenti, le integrazioni e gli approfondimenti richiesti. Nell'ambito dell'istruttoria erano stati acquisiti i seguenti pareri/contributi istruttori:

1. Servizio Tutela del Paesaggio e vigilanza per le province di Cagliari e Carbonia – Iglesias (nota prot. 37395/TP/CA-CI del 2.10.2017, acquisita al prot. DGA n. 20604 del 3.10.2017) in cui si evidenziava che: <<L'intervento proposto ricade all'interno dell'ambito costiero n°1, "Golfo di Cagliari", del vigente Piano Paesaggistico Regionale (PPR), in area classificata



come "Insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale, commerciale", in aree vincolate dal D.Lgs. n. 42/2004 ai sensi:

- a) dell'art. 142, comma 1, lettera a), poiché all'interno dei 300 m dalla sponda dello stagno di S.Gilla, che essendo proprietà del demanio marittimo e comunicante col mare, risulta assimilabile al mare secondo la Circolare 16210 del 2.7.1986 approvata il 24.6.1986 dalla Giunta regionale;
- b) dell'art. 143, per effetto dell'art. 17, comma 3, lettera a) delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PPR, in quanto ricadente nella fascia costiera come perimetrata nella relativa cartografia, fatte salve le ipotesi di esclusione previste dall'art. 19, comma 3.

Si evidenzia che, per effetto del secondo vincolo sopra citato, gli ampliamenti previsti dovranno conformarsi con l'art. 20 delle NTA del PPR che prevede, per il completamento degli insediamenti produttivi esistenti, il superamento dell'intesa, ai sensi dell'art. 11, comma 1, lett. c) delle NTA. Dal punto di vista dell'impatto paesaggistico non si rilevano forti criticità, fatta salva la considerazione che le specie arboree presenti sul fronte della struttura concorrono a determinare e a conformare gli aspetti vegetazionali del luogo, stante la peculiare relazione di prossimità con le componenti ambientali e paesaggistiche del sito. Vanno perciò considerate non più meri elementi di arredo vegetale posizionati nelle aiuole, bensì parte integrante dell'oasi verde attuale. Si ritiene pertanto necessario preservare il più possibile gli aspetti vegetazionali rappresentati dai citati elementi arborei di pregio>>;

2. Servizio ispettorato ripartimentale di Cagliari del CFVA (nota prot. n. 81315 del 11.12.2017, acquisita al prot. DGA 265235 dell'11.12.2017), il quale comunicava che nell'area d'intervento non vi sono esemplari arborei appartenenti all'Elenco degli Alberi Monumentali. Tale comunicazione scaturiva da uno specifico approfondimento, effettuato in fase istruttoria dal Servizio delle Valutazioni Ambientali, riguardante l'applicazione del disposto normativo della Legge 14 gennaio 2013, n. 10 (Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani) e del Decreto MIPAF 23 ottobre 2014 (Istituzione dell'elenco degli alberi monumentali d'Italia e principi e criteri direttivi per il loro censimento), per cui la Giunta regionale, con la deliberazione n. 7/8 del 17 febbraio 2015, ha fornito un atto di indirizzo interpretativo per l'iter da seguire per la procedura di iscrizione in detto Registro.



L'Assessore continua riferendo che il Servizio Valutazioni Ambientali (SVA), a conclusione dell'istruttoria, ha evidenziato che non è possibile escludere per l'intervento in esame, impatti ambientali negativi e significativi. In particolare sono state rilevate le seguenti criticità:

1. l'intervento, per quanto di dimensioni contenute in termini di volumetrie previste, è suscettibile di impattare in maniera negativa sull'unica area verde presente nel sito, che, per quanto di proprietà privata, ha delle valenze sia di natura paesaggistica, che naturalistica e ambientale. Questo fatto, come detto, era stato a suo tempo segnalato dal Servizio tutela del paesaggio e vigilanza competente per territorio il quale, nel parere reso in sede di presentazione della prima istanza di verifica di assoggettabilità alla VIA per l'intervento in oggetto, aveva evidenziato che "le specie arboree presenti sul fronte della struttura concorrono a determinare e a conformare gli aspetti vegetazionali del luogo, stante la peculiare relazione di prossimità con le componenti ambientali e paesaggistiche del sito. Vanno perciò considerate non più meri elementi di arredo vegetale posizionati nelle aiuole, bensì parte integrante dell'oasi verde attuale. Si ritiene pertanto necessario preservare il più possibile gli aspetti vegetazionali rappresentati dai citati elementi arborei di pregio";
2. in particolare l'esemplare di *Ficus macrophylla* di notevoli dimensioni (misura 370 cm di circonferenza e 14 metri in altezza), avente un'età che la proponente stima pari a circa 70 - 80 anni, per stessa ammissione del redattore della Relazione agronomica "assume un notevole valore ecologico e paesaggistico per la posizione e la conformazione del tronco e della chioma". Questa specie, largamente impiegata come pianta ornamentale, nella città di Cagliari è presente con diversi esemplari di notevole sviluppo, in particolare nella parte antistante la zona portuale, in Piazza Amendola e in Piazza Matteotti, che furono messe a dimora nel 1880, anche se allo stato attuale, secondo le informazioni fornite dalla proponente, nessuno degli esemplari presenti nella città risulta oggetto di tutela, compreso l'esemplare nel centro commerciale. Gli esemplari in questione non sono quindi iscritti nel Registro degli Alberi Monumentali d'Italia, ai sensi della Legge 14 gennaio 2013, n. 10 (Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani) e del Decreto MIPAF 23 ottobre 2014 (Istituzione dell'elenco degli alberi monumentali d'Italia e principi e criteri direttivi per il loro censimento), per cui la Giunta regionale, con la deliberazione n. 7/8 del 17 febbraio 2015, ha fornito un atto di indirizzo interpretativo per l'iter da seguire per la procedura di iscrizione in detto Registro. La conformazione e dimensione dell'esemplare presente nell'area verde oggetto di intervento ne



- fa comunque un albero di notevole valore ambientale e paesaggistico, potenzialmente suscettibile di essere inserito in tale elenco;
3. la proponente, al fine di realizzare le opere in progetto, prevede l'abbattimento delle essenze arbustive e arboree presenti nell'area d'intervento, e l'espianto e il reimpianto in un'area limitrofa del Ficus, con un sistema denominato BTL utilizzato nei Paesi Bassi. Sulla proposta effettuata si ritiene necessario evidenziare che la dimensione dell'esemplare arboreo fa sì che le possibilità di riuscita del trapianto siano decisamente inferiori a quelle ottenibili con esemplari di minore stazza. Infatti a parità di altre condizioni, le piante più grandi mostrano maggiore sofferenza dovuta allo stress da trapianto. È presumibile, inoltre, che l'operazione di espianto comporti la recisione di parte dell'apparato radicale, che in questa specie risulta particolarmente sviluppato in superficie (anche se a seconda della disponibilità idrica può svilupparsi anche in profondità) e generalmente si estende oltre la proiezione al suolo della chioma;
 4. l'eventuale operazione di trapianto quindi, al fine di minimizzare l'impatto sull'apparato radicale e sulla parte aerea della pianta, richiede inoltre l'utilizzo di macchinari molto specifici e di notevoli dimensioni, oltreché di manodopera specializzata. L'incidenza economica e ambientale di tale operazione, unitamente alle possibilità di successo/insuccesso associate, dovrebbe essere pertanto valutata preventivamente in modo dettagliato anche nell'ambito di una analisi costi – benefici, avendo come obiettivo quello di preservare l'esemplare di Ficus e considerando ipotesi alternative all'espianto. Nel caso in cui tale alternativa non fosse percorribile per ragioni di natura tecnica e/o economica risulta necessario individuare idonee misure di compensazione qualora l'espianto/reimpianto proposto risultasse fallimentare;
 5. una delle ipotesi che la proponente non ha valutato, al fine di ridurre/eliminare gli impatti sulla area verde presente, consiste nella individuazione di una alternativa localizzativa dove realizzare l'ampliamento volumetrico previsto. A tale proposito corre l'obbligo evidenziare che, allo stato attuale, le aree adibite a parcheggio della struttura commerciale sono sovradimensionate rispetto agli standard normativi richiesti. Per quanto evidenziato dalla stessa proponente nella documentazione depositata, i posti auto ammontano complessivamente a 1121, a fronte di uno standard pari a 623, mentre quelli necessari per l'ampliamento previsto sarebbero 38 (ndr. $38+623=661 < 1121$). Pertanto un'alternativa localizzativa tecnicamente fattibile potrebbe essere quella di realizzare l'ampliamento



volumetrico previsto su aree attualmente adibite a parcheggio senza in questo modo interferire con l'area verde che, per quanto localizzata in zona industriale ed all'interno di un'area fortemente antropizzata, è di fatto l'unica area verde presente, collocata tra l'altro in una zona avente forte valenza naturalistica e ambientale (area SIC/ZPS).

L'Assessore riferisce quindi che il Servizio Valutazioni Ambientali, evidenziato quanto sopra, considerato che la documentazione depositata risulta sufficiente per la comprensione delle dimensioni e delle caratteristiche dell'intervento e per l'individuazione dei potenziali impatti, valutato altresì che nel caso in questione sia necessario esaminare alternative localizzative e individuare idonee misure di compensazione per i possibili impatti non mitigabili legati alle interferenze delle opere in progetto sull'esemplare di *Ficus macrophylla* e sull'intera area a verde, oggetto di intervento, ha concluso l'istruttoria con la proposta di assoggettare alla procedura di VIA l'intervento in questione, in quanto soltanto lo Studio di Impatto Ambientale (SIA), consente di individuare e valutare più approfonditamente l'entità degli impatti potenziali, l'analisi di alternative progettuali orientate in maniera tale da minimizzare tali impatti, nonché indicare le opportune misure per la conseguente mitigazione ed eventuale compensazione di quelli residui.

Lo studio di impatto ambientale, dovrà essere accompagnato, come stabilito dal D.Lgs. n. 152/2006, come modificato dal D.Lgs. n. 104/2017, dagli elaborati del progetto di fattibilità tecnico-economica di cui all'art. 23, commi 5 e 6 del D.Lgs. n. 50/2016, e, nel rispetto della normativa, dovrà contemplare l'esame di soluzioni alternative e dell'opzione zero, individuare, tra più soluzioni, quella che presenta il miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività, esaminare in maniera puntuale quanto evidenziato in premessa, nonché contenere il piano di utilizzo per le terre e rocce da scavo e il piano di monitoraggio delle componenti ambientali redatti ai sensi della normativa vigente.

Tutto ciò premesso, l'Assessore della Difesa dell'Ambiente, constatato che il Direttore generale dell'Assessorato ha espresso il parere favorevole di legittimità, propone alla Giunta regionale di far propria la proposta del Servizio Valutazioni Ambientali e di dare mandato al competente CFVA di dare attuazione a quanto previsto nella citata deliberazione n. 7/8 del 17 febbraio 2015 per l'iscrizione nel Registro degli Alberi monumentali.

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

DELIBERA



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

DELIBERAZIONE N. 57/23
DEL 21.11.2018

di sottoporre all'ulteriore procedura di VIA, per le motivazioni esposte in premessa, il progetto "Richiesta di ampliamento centro commerciale integrato al dettaglio, sito in Cagliari - Località S. Gilla, Via S. Simone, 60 - 09122 Cagliari", proposto dalla Società Gallerie Commerciali Sardegna Srl. Letto, confermato e sottoscritto

p. Il Direttore Generale

Loredana Veramessa

Il Vicepresidente

Raffaele Paci