



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

DELIBERAZIONE N. 30/23 DEL 16.6.2015

Oggetto: “Progetto di ampliamento del Centro Commerciale Predda Niedda in applicazione della legge n. 4 del 23 ottobre 2009 e s.m.i, c.d. Piano Casa”, in Comune di Sassari. Proponente: Società Immobiliare Europea S.p.A.. Procedura di verifica di assoggettabilità alla VIA. D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i e Delib.G.R. n. 34/33 del 7 agosto 2012.

L'Assessore della Difesa dell'Ambiente riferisce che la società Immobiliare Europea S.p.A. ha presentato, a febbraio 2015, l'istanza di verifica di assoggettabilità a valutazione di impatto ambientale relativa all'intervento “Progetto di ampliamento del Centro Commerciale Predda Niedda in applicazione della legge n. 4 del 23 ottobre 2009 e s.m.i, c.d. Piano Casa”, ascrivibile alla 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 A1 o all'allegato B1 già autorizzati, realizzati o in fase di realizzazione, che possono avere notevoli ripercussioni negative sull'ambiente (modifica o estensione non inclusa nell'allegato A1) dell'allegato B1 alla DGR 34/33 del 2012.

L'intervento, di carattere privato, ha un costo stimato pari a 711.664,38 Euro, e consiste nell'ampliamento del centro commerciale Predda Niedda, a suo tempo realizzato con Concessione Edilizia n. C/04/294 del 10.5.2004. In seguito agli interventi di ampliamento la volumetria passerà dai 91.824 mc attuali, ai 101.027,15 mc di progetto, con un incremento volumetrico pari al 10,02%. I nuovi volumi saranno realizzati su aree attualmente adibite a parcheggio e sono finalizzati ad un incremento delle superfici di vendita esistenti al piano terra e al piano primo, e nella riorganizzazione interna degli spazi esistenti al piano secondo. In seguito alla realizzazione



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

DELIBERAZIONE N. 30/23

DEL 16.6.2015

dell'intervento il centro commerciale avrà una superficie di vendita (che attualmente è pari a 18.526,42 mq) articolata nel seguente modo:

- Superficie di vendita alimentare (SVal) pari a 3.780 mq;
- Superficie di vendita non alimentare (SVnonAl) pari a 15.515 mq.

La superficie di vendita complessiva sarà quindi pari a 19.295 mq.

Il Servizio tutela paesaggistica per la Provincia di Sassari, con nota prot. n. 13546/XIV.2.2 del 25 marzo 2015 (prot. ADA n. 6892 del 25.3.2015) ha comunicato che "esaminata la documentazione progettuale pervenuta in data 16.3.2015, prot. n. 11878, si comunica che l'area interessata dal progetto non è assoggettata a vincoli di legge, a termini dell'art. 142 del D.Lgs. n.42 del 22.1.2004 (Codice dei Beni culturali e del paesaggio), o in base alla legge, ai termini degli artt. 136, 143, comma 1, lett. d), e 157 del medesimo Codice. Pertanto la realizzazione del progetto di ampliamento del centro commerciale Predda Niedda non è assoggettata al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004".

L'Assessore, riferisce, quindi, che il Servizio Sostenibilità Ambientale, Valutazione Impatti e Sistemi Informativi Ambientali (SAVI), preso atto del parere espresso dal Servizio tutela paesaggistica competente per territorio, considerato che la documentazione depositata 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, propone di non sottoporre alla procedura di VIA l'intervento in oggetto, a condizione che siano rispettate le prescrizioni di seguito riportate:

1. in relazione alla fase di cantiere dovranno essere attuate le misure seguenti per il contenimento degli impatti, al rispetto delle quali dovranno essere vincolate, tramite specifiche prescrizioni contrattuali, le ditte esecutrici dei lavori. In particolare:
 - a. il rumore prodotto dovrà essere gestito tramite interventi tecnici e gestionali (es. programma dei lavori che limiti la sovrapposizione temporale delle attività maggiormente rumorose; impiego di macchinari e attrezzature dotati di dispositivi di attenuazione del rumore, nel rispetto della normativa vigente; utilizzo di apparecchiature a motore pneumatico adeguatamente silenziate) che permettano, quanto più possibile, il contenimento del disturbo entro i limiti acustici di zona;



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

DELIBERAZIONE N. 30/23

DEL 16.6.2015

- b. l'eventuale stoccaggio di liquidi inquinanti (oli, combustibili, vernici, etc) dovrà essere effettuato su platea impermeabilizzata con bordo rialzato, in modo tale da consentire il recupero di sversamenti accidentali;
 - c. l'effettuazione delle fasi di trasporto dei materiali polverulenti dovrà prevedere la copertura dei cassoni degli autocarri e la limitazione della velocità dei mezzi;
 - d. nei periodi siccitosi dovrà essere effettuato l'inumidimento periodico dell'area di cantiere, in particolare durante le fasi di scavo, di movimentazione terre, di stesura e compattazione del materiale di riempimento;
 - e. dovrà essere garantita:
 - i. la periodica revisione e la perfetta funzionalità di tutte le macchine ed apparecchiature di cantiere, in modo da minimizzare i rischi per gli operatori, le emissioni anomale di gas e la produzione di vibrazioni e rumori, anche mediante l'adozione di misure gestionali che obblighino i conducenti allo spegnimento dei mezzi durante il non utilizzo;
 - ii. il rapido intervento per il contenimento e l'assorbimento di eventuali sversamenti accidentali interessanti acqua e suolo;
 - iii. lo smaltimento, in conformità alle leggi vigenti in materia, dei materiali inquinati di tutti i rifiuti prodotti durante l'esecuzione delle attività e opere;
2. qualora nel corso dei lavori previsti si giunga al ritrovamento di strutture o materiali sottoposti alla tutela di cui al D.Lgs. n. 42/2004, dovrà essere tempestivamente data notizia alle competenti Soprintendenze ed al Servizio tutela paesaggistica per la Provincia di Sassari;
3. al fine di ridurre i consumi energetici dovranno essere attuate, nella realizzazione dell'ampliamento volumetrico in progetto, le misure previste dalla L. 10/1991, dal D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., relativamente all'obbligo di installazioni solari-termiche e fotovoltaiche e alle caratteristiche costruttive dell'involucro edilizio; inoltre il nuovo volume dovrà rispettare il primo Regolamento di Attuazione (D.P.R. 2 aprile 2009, n. 59) del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., nonché il D.M. 26 giugno 2009 (Linee Guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici). Inoltre, al fine di migliorare l'efficienza energetica e la promozione delle fonti rinnovabili, il Proponente dovrà attuare quanto descritto nella Relazione contenimento energetico (Elaborato C1), ovvero:



- a. produzione minima di energia termica ed energia elettrica da fonti rinnovabili e/o cogenerazione: secondo le percentuali stabilite dall'Allegato 3 al D.Lgs. n. 28/2011;
- b. massimo utilizzo di sistemi di riscaldamento radianti;
- c. massimo utilizzo di tecnologie per l'illuminazione naturale degli spazi interni che evitino la necessità di illuminare artificialmente gli ambienti di giorno;
- d. massimo utilizzo di sistemi per la protezione delle chiusure verticali trasparenti dal sole.

Infine, l'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale non dovrà essere superiore a quanto riportato nell'Allegato C, punto 1.2, tabella 2.3 del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i.;

- 4. al fine di mitigare gli impatti sul sistema delle acque superficiali e sotterranee e con riguardo ai sistemi di raccolta e trattamento dei reflui:
 - a. le superfici impermeabili scoperte, dovranno prevedere sistemi per la raccolta, lo stoccaggio e lo smaltimento delle acque meteoriche di prima pioggia, da esse scolanti. Le acque di prima pioggia, previo trattamento, dovranno essere recapitate nella fognatura nera e, in quanto scarico a tutti gli effetti, dovranno rispettare i limiti per lo scarico in fognatura stabiliti dal gestore, in coerenza con quanto stabilito dall'Allegato 5 alla parte III del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. I manufatti di scarico dovranno permettere i campionamenti e gli accertamenti per la verifica della conformità ai limiti di legge;
 - b. in riferimento ai criteri di dimensionamento delle vasche di prima pioggia:
 - i. esse dovranno avere una capacità d'accumulo atta al contenimento di tutte le acque meteoriche di prima pioggia, intendendo per queste ultime il volume corrispondente ad una precipitazione di cinque millimetri, uniformemente distribuita su tutta la superficie scolante;
 - ii. il calcolo della superficie scolante dovrà essere effettuato tenendo conto di tutta la superficie adibita a parcheggio e ad area di movimentazione delle merci;
 - iii. per quanto riguarda le portate da assumere nei calcoli di progetto della rete di drenaggio delle acque di prima pioggia, si ammette che la precipitazione di cinque millimetri si verifichi in quindici minuti;
 - c. dovrà essere valutata l'opportunità di utilizzare le "acque di seconda pioggia" (sfiori dalle vasche di prima pioggia), qualora idonee, e le acque meteoriche scolanti dai



tetti, dalle pensiline e dai terrazzi degli edifici dell'intero centro commerciale, per l'alimentazione di una rete idrica "secondaria", atta ad alimentare il sistema di irrigazione del verde, oltre che per la pulizia dei piazzali e della viabilità, nonché per l'eventuale rete antincendio;

- d. per tutto quanto non esplicitamente contemplato ai punti precedenti si richiama il rispetto integrale della Disciplina regionale degli scarichi di cui alla Deliberazione n. 69/25 del 10.12.2008 e della Direttiva concernente "Misure di tutela qualitativa delle risorse idriche tramite il riutilizzo delle acque reflue depurate", di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 35/15 del 30.12.2008;
5. dovranno essere trasmessi al Servizio SAVI e agli Enti di controllo gli elaborati progettuali, gli studi e gli atti amministrativi che recepiscono le prescrizioni sopra descritte.

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 Sostenibilità Ambientale e Valutazione Impatti.

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

DELIBERA

- di non sottoporre all'ulteriore procedura di VIA l'intervento denominato "Progetto di ampliamento del Centro Commerciale Predda Niedda in applicazione della legge n. 4 del 23 ottobre 2009 e s.m.i, c.d. Piano Casa", proposto dalla società Alisa s.r.l., a condizione che siano rispettate, e recepite le prescrizioni sopra descritte. Sull'osservanza delle prescrizioni anzidette dovranno vigilare, per quanto di competenza, il Comune di Sassari, la Provincia di Sassari, il Servizio tutela paesaggistica per la Provincia di Sassari, il Servizio territoriale ispettorato ripartimentale di Sassari e l'ARPAS;
- di stabilire che, fermo restando l'obbligo di acquisire gli altri eventuali pareri e autorizzazioni previsti dalle norme vigenti, l'inizio dei lavori dovrà essere comunicato al Servizio SAVI e agli Enti di controllo e gli stessi lavori dovranno essere realizzati entro cinque anni dalla pubblicazione della presente deliberazione, salvo proroga concessa su istanza motivata del proponente, pena l'attivazione di una nuova procedura di screening.



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

DELIBERAZIONE N. 30/23

DEL 16.6.2015

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

Alessandro De Martini

Il Presidente

Francesco Pigliaru