



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

**ASSESSORADU DE SA DEFENSA DE S'AMBIENTE
ASSESSORATO DELLA DIFESA DELL'AMBIENTE**

05-01-00 - Direzione Generale dell'Ambiente

05-01-08 - Servizio Valutazione Impatti e Incidenze Ambientali

Comune di Bolotana
Alla Provincia di Nuoro
protocollo@pec.provincia.nuoro.it

Oggetto: Variante al Piano Urbanistico Comunale (PUC) del Comune di Bolotana finalizzata alla valorizzazione del comparto montano Badde Salighes - zona urbanistica A3 propedeutica alla redazione del Piano Particolareggiato. Proponente: Comune di Bolotana. Direttive regionali per la Valutazione di Incidenza Ambientale (V.Inc.A.), approvate con deliberazione della Giunta regionale n. 30/54 del 30.09.2022. Procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 357/1997 e s.m.i. - Livello I (Screening). Parere.

In riferimento alla nota prot. n. 3766 del 30.04.2026, trasmessa da codesta Amministrazione comunale (acquisita agli atti della D.G.A. con prot. n. 13614 del 30.04.2026), successivamente integrata con nota prot. n. 4748 del 03.06.2026 (acquisita agli atti in data 04.06.2026 con prot. D.G.A. n. 17324) e con nota prot. n. 5770 del 30.06.2026 (acquisita agli atti con prot. D.G.A. n. 20087 del 30.06.2026), nell'ambito della procedura di screening di V.Inc.A. relativa alla Variante al Piano Urbanistico Comunale (PUC), esaminata la documentazione trasmessa, si rappresenta quanto segue.

Il Comune di Bolotana è dotato di Piano Urbanistico Comunale, approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio comunale n. 95 del 29.11.1995 e pubblicato sul BURAS, parte terza, del 29.01.1996.

Con specifico riferimento al comparto montano di Badde Salighes, risulta vigente la zonizzazione introdotta dalla Variante n. 3 al Piano Urbanistico Comunale, approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 19 del 19.05.2004, con la quale sono stati individuati gli ambiti del Giardino botanico e dei servizi a esso connessi e sono state precisate le trasformazioni relative alla parte urbana del borgo.

Il comparto è classificato dal PUC come zona A3 - "Area Badde Salighes", disciplinata dall'art. 27 delle Norme tecniche di attuazione, e individua l'antica e unitaria proprietà di Badde Salighes, per una superficie complessiva pari a 1.053.520 m², corrispondente a circa 105 ettari.



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

ASSESSORADU DE SA DEFENSA DE S'AMBIENTE
ASSESSORATO DELLA DIFESA DELL'AMBIENTE

La Variante in esame è propedeutica alla redazione del Piano Particolareggiato del comparto, in adeguamento agli indirizzi e alle prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale. Essa conserva la classificazione urbanistica generale A3 e il perimetro complessivo del comparto e interviene sulla ridefinizione delle aree del PUC vigente.

Nello specifico, all'interno del comparto, sono individuati tre macroambiti: il Museo con annesso il Giardino botanico, il Borgo e l'area agricola di salvaguardia.

Con riferimento al Museo e Giardino botanico di Villa Piercy, la Variante prevede la ridefinizione del perimetro dell'ambito e delle aree destinate ai servizi di supporto alle attività del Giardino botanico, alle attrezzature di interesse comune e ai parcheggi pubblici. L'ambito passa da 118.615 m² a 129.468 m² ed è articolato in 114.396 m² destinati al Giardino botanico, 10.766 m² destinati ad aree di interesse comune, servizi e piccole attività commerciali e 4.306 m² destinati a parcheggi. La volumetria prevista per le strutture del Giardino botanico e per i servizi pubblici è ridotta da 19.500 m³ a 10.500 m³.

Con riferimento all'ambito del Borgo, la Variante ne riduce la superficie complessiva da 121.960 m² a 59.686 m². La superficie destinata alla residenza privata passa da 25.190 m² a 25.392 m²; quella destinata alle attività ricettive e al campeggio passa da 82.860 m² a 25.034 m²; le aree destinate al verde attrezzato e ai parcheggi sono quantificate in 9.260 m², mentre viene eliminata la specifica superficie di 2.575 m² destinata alle attrezzature commerciali. La volumetria prevista per le residenze e i servizi privati è ridotta da 23.000 m³ a 14.000 m³ e quella destinata alle attività ricettive e al campeggio da 8.000 m³ a 4.000 m³.

In conseguenza del riordino dei predetti ambiti, la superficie dell'area agricola di salvaguardia passa da 812.945 m² a 864.366 m², con un incremento pari a 51.421 m². Per le volumetrie connesse alle attività agricole è confermato l'indice territoriale massimo di 0,03 m³/m².

Complessivamente, rispetto alla zonizzazione vigente, la Variante determina un incremento di 10.853 m² dell'ambito del Giardino botanico, una riduzione di 62.274 m² dell'ambito del Borgo e un incremento di 51.421 m² dell'area agricola di salvaguardia. Le aree destinate alle attività ricettive e al campeggio sono ridotte di 57.826 m² e le volumetrie previste per le residenze e i servizi privati, per le strutture del Giardino botanico e i servizi pubblici e per le attività ricettive e di campeggio sono ridotte complessivamente di 22.000 m³. Secondo quanto dichiarato nella documentazione trasmessa, la Variante non comporta un incremento complessivo del carico urbanistico né un aumento delle superfici urbanizzate rispetto al PUC vigente.



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

ASSESSORADU DE SA DEFENSA DE S'AMBIENTE
ASSESSORATO DELLA DIFESA DELL'AMBIENTE

L'attuazione delle previsioni è demandata a un Piano Particolareggiato di iniziativa comunale, esteso all'intero comparto, che potrà prevedere interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, demolizione con o senza ricostruzione e nuova edificazione. Nelle more della sua approvazione, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo; sono inoltre consentiti gli interventi per la realizzazione del Giardino botanico e delle reti tecnologiche.

Il comparto di Badde Salighes ricade all'interno della ZSC "Catena del Marghine e del Goceano" (ITB011102) e la Variante non risulta direttamente connessa o necessaria alla gestione del sito ai fini della sua conservazione.

A seguito dell'analisi della documentazione trasmessa e di quella in possesso dell'Assessorato, si rileva che l'ambito oggetto della pianificazione interferisce con aree in cui è segnalata la presenza dell'habitat prioritario 91AA* "Boschi orientali di quercia bianca", riconducibile alle formazioni a roverella presenti nel comparto. Tali formazioni costituiscono ambienti idonei per specie di interesse comunitario legate agli ambienti boschivi, tra cui l'astore di Sardegna (*Accipiter gentilis arrigonii*) e il cerambice maggiore (*Cerambyx x cerdo*).

Le modifiche oggetto della Variante consistono nel riordino degli ambiti del Giardino botanico e del borgo e nella conseguente ripermimetrazione dell'area agricola di salvaguardia, senza modifica della superficie complessiva della zona A3. Le previsioni determinano una riduzione delle superfici destinate alle attività ricettive e al campeggio, l'incremento dell'area agricola di salvaguardia e la riduzione delle volumetrie complessivamente ammesse.

La Variante non definisce, nella presente fase, la localizzazione e le caratteristiche di specifiche opere edilizie o infrastrutturali, rinviandone l'individuazione al Piano Particolareggiato.

Tutto ciò premesso, tenuto conto del mantenimento del perimetro e della superficie complessiva della zona A3 e dell'assenza, nella presente fase, di specifiche opere edilizie o infrastrutturali, si ritiene che la Variante, limitatamente alle previsioni contenute negli elaborati trasmessi, non possa generare incidenze significative, dirette, indirette e/o cumulative, sull'habitat e sulle specie di interesse comunitario e sull'integrità della ZSC "Catena del Marghine e del Goceano" (ITB011102).

Pertanto, la proposta di Variante non deve essere sottoposta alla successiva fase di Valutazione appropriata nell'ambito del procedimento di Valutazione di Incidenza Ambientale di cui all'art. 5 del D.P.R.



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

ASSESSORADU DE SA DEFENSA DE S'AMBIENTE
ASSESSORATO DELLA DIFESA DELL'AMBIENTE

357/1997 e s.m.i. e alle Direttive regionali approvate con deliberazione della Giunta regionale n. 30/54 del 30.09.2022.

Il Piano Particolareggiato, in quanto destinato a definire la localizzazione e le caratteristiche degli interventi attuativi, comprese le eventuali opere di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione, le sistemazioni degli spazi di fruizione collettiva, i parcheggi e le reti tecnologiche, considerata la possibile interferenza con l'habitat 91AA* e con altri habitat di specie di interesse comunitario associate agli ambienti boschivi, dovrà essere sottoposto alla procedura di Valutazione di Incidenza Appropriata (Livello II).

Lo Studio di incidenza, da redigere conformemente all'Allegato G al D.P.R. 357/1997 e s.m.i. e alle Direttive regionali per la Valutazione di Incidenza Ambientale di cui alla deliberazione della Giunta regionale n. 30/54 del 30.09.2022, dovrà essere predisposto da professionisti in possesso di effettive competenze per l'analisi del grado di conservazione degli habitat e delle specie, degli obiettivi di conservazione dei siti della rete Natura 2000, nonché per la valutazione delle interferenze generate dal Piano Particolareggiato sul sito Natura 2000 interessato, e dovrà contenere, in particolare:

- la descrizione e la rappresentazione cartografica, a scala adeguata, delle previsioni del Piano Particolareggiato e della loro sovrapposizione con la distribuzione degli habitat e degli habitat delle specie di interesse comunitario;
- l'analisi delle incidenze dirette, indirette e cumulative derivanti dall'attuazione del Piano sugli habitat, sulle specie e sugli habitat di specie di interesse comunitario;
- l'individuazione e la descrizione delle eventuali misure di mitigazione.

Il presente parere, la cui validità è pari a 5 (cinque) anni in assenza di modifiche alla Variante e alle relative previsioni, è rilasciato esclusivamente ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 357/1997 e s.m.i. e delle Direttive regionali per la Valutazione di Incidenza Ambientale di cui alla deliberazione della Giunta regionale n. 30/54 del 30.09.2022, ed è fatto salvo ogni ulteriore parere, nulla osta o autorizzazione previsto dalla normativa vigente.

Ogni eventuale modifica della Variante o intervento attuativo non contemplato negli elaborati trasmessi con le note sopra citate dovrà essere preventivamente sottoposto alle valutazioni di questo Servizio.

Distinti saluti.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SA DEFENSA DE S'AMBIENTE
ASSESSORATO DELLA DIFESA DELL'AMBIENTE

Il Direttore del Servizio

Daniele Siuni

Siglato da :

VALENTINA GRIMALDI