

Spett. Comune di Brenzone sul Garda
SETTORE URBANISTICA E PAESAGGIO
SERVIZIO URBANISTICA

Alla c.a. Responsabile Settore (EQ)
Ambiente, Paesaggio, Urbanistica.

dott. ing. Vittorio Caliarì

OGGETTO: RISCONTRO TECNICO-AMBIENTALE ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE
VAS Variante Generale al Piano degli Interventi del Comune di Brenzone sul Garda (VR)
Rapporto Ambientale "VAS_BRENZONE_PIVAR1_2026" (289 pagg.), depositato con
Avviso prot. n. 7310/2026 del 16/06/2026

1. Osservazione prot. n. 9315/2026 — Rettifica cartografica

L'osservazione segnala l'errata attribuzione cartografica del simbolo "Nucleo di antica origine" a un fabbricato diverso da quello cui si riferisce la schedatura originaria.

La verifica condotta sulla scheda dell'edificio conferma l'erronea localizzazione grafica. Si tratta di un mero errore materiale di rappresentazione cartografica, che non modifica alcuna scelta pianificatoria né alcun parametro urbanistico: la correzione riallinea semplicemente la grafica alla schedatura già esistente e all'effettiva individuazione del manufatto.

Valutazione ambientale: la rettifica non produce alcun effetto sull'ambiente, non modificando in alcun modo le previsioni sostanziali del Piano. Non richiede pertanto alcuna integrazione del Rapporto Ambientale.

2. Osservazione prot. n. 10015/2026 —

L'osservazione è articolata in otto punti, di seguito esaminati singolarmente. Prima di entrare nel merito di ciascuno, è utile ricostruire come si sono formate le tematiche effettivamente trattate dal Piano e dal Rapporto Ambientale, poiché diversi punti dell'osservazione muovono dal presupposto — non corretto — che il Piano avrebbe dovuto occuparsi anche di temi che, in realtà, non ne hanno mai fatto parte.

La Relazione Illustrativa della Variante n. 1 al PI (Elab. 15, gennaio 2019) ricostruisce puntualmente l'iter che ha condotto all'individuazione delle tematiche del Piano. Con D.C.C. n. 58 del 28.12.2016 il Consiglio Comunale ha approvato il Documento del Sindaco (art. 18, comma 1, L.R. 11/2004), che ha fissato i filoni

tematici di interesse pubblico da perseguire: casa per i residenti, edilizia turistica, la città storica, il pendio e l'agro, gli accordi pubblico-privato, il progetto di suolo, la sostenibilità degli interventi. Tra i filoni esplicitamente richiamati figura anche il "recupero annessi non più funzionali alla conduzione del fondo" (pag. 17).

A seguito di tale documento è stato pubblicato il Bando per le manifestazioni di interesse (prot. 3508 del 27.03.2017, scadenza 29.05.2017), canale di concertazione pubblica aperto a cittadini e operatori economici ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004. Sono pervenute 163 manifestazioni di interesse, raggruppate dall'Amministrazione nelle seguenti macro-tematiche (pag. 20):

Tematica	N. domande
Residenza prima casa	30
Residenza turistica o seconda casa	26
Artigianale, Commerciale	8
Attività ricettivo/turistiche	28
Centro storico (modifica gradi di protezione PdR)	13
Norme Tecniche, richieste varie, richieste non pertinenti	58
Totale	163

Di queste, alcune sono state revocate dagli stessi richiedenti, 71 non sono state accolte e le rimanenti hanno trovato risposta nel PI n. 1 (pag. 21), all'esito di una griglia di valutazione tecnica, politica e urbanistica (DGC n. 36 del 22.03.2017, aggiornata con DGC n. 3 del 12.01.2018) che ha verificato, per ciascuna proposta, la compatibilità con gli strumenti di pianificazione sovraordinata, la coerenza con lo stato di fatto, la presenza di sottoservizi e la sottoscrizione di un Accordo pubblico-privato.

Le tematiche oggetto di disciplina nella Variante — e quindi di valutazione nel Rapporto Ambientale — non sono dunque una selezione discrezionale operata in sede di VAS, ma il portato di un percorso di concertazione pubblica pluriennale, al quale chiunque, inclusi gli attuali osservanti, ha potuto partecipare. Un Piano degli Interventi, pur avendo carattere generale, può infatti legittimamente scegliere di inserire le sole tematiche ritenute di interesse pubblico prioritario dall'Amministrazione in quella fase, rinviando lo sviluppo di altre tematiche a successive e autonome varianti: è la stessa natura del PI, strumento "agile" e a formazione progressiva contrapposto alla rigidità del PRG previgente, a prevederlo (il PI "consente al Comune di modificare, quasi in continuo, lo strumento urbanistico", Relazione Illustrativa di PI, pag. 5).

Su questa base è possibile distinguere, all'interno del tema "patrimonio edilizio esistente" evocato dall'osservazione, due questioni diverse. Il recupero degli **annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo** risulta già esplicitamente incluso tra i filoni del Documento del Sindaco e tradotto in una specifica regolamentazione tra gli aggiornamenti normativi della Variante n. 1 (pag. 34): il tema, dunque, **non è stato rinviato** a variante successiva, ma è già disciplinato nella Variante oggetto dell'attuale VAS, con l'inserimento delle proposte che sono state ritenute ammissibili a seguito di presentazione di manifestazione

di interesse. Diversamente, il riconoscimento di una **destinazione abitativa storica ante 1953** o della **erronea classificazione catastale C/2** di singoli fabbricati non risulta essere stato oggetto di alcuna manifestazione di interesse specificamente istruita, né di disciplina nella Variante n. 1: si tratta di una questione che può eventualmente essere fatta valere mediante autonoma e separata iniziativa di variante urbanistica, secondo il medesimo modello procedimentale (documento degli obiettivi, bando, istruttoria) già sperimentato per la Variante in corso.

2.1. Carenza del Rapporto Ambientale nella valutazione degli impatti sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola e sulla popolazione residente

Il Rapporto Ambientale tratta il patrimonio culturale-architettonico al § 5.13.2 (pag. 234, "Patrimonio Culturale Architettonico e Artistico. Centri Storici – Ville Venete") e la componente popolazione al § 5.11.1 (pag. 230) con dati demografici generali (popolazione stabile, età media 48,5 anni, ISTAT 2001–2024). Non risulta presente un'analisi specifica dell'effetto delle limitazioni edificatorie di cui all'art. 38 NTO (zona E1) sul patrimonio edilizio rurale.

L'osservazione (punto 1.4) elenca quattro presunte ricadute ambientali — su popolazione, patrimonio culturale, paesaggio, aspetto socio-economico — derivanti dal **mantenimento** dell'attuale classificazione dei fabbricati. Va tuttavia rilevato che tali impatti sono enunciati in termini di aspettative edificatorie non soddisfatte, non di effetti ambientali negativi prodotti dalla Variante in senso tecnico. Non è chiarito, in particolare, quale pregiudizio ambientale — in termini di consumo di suolo, carico insediativo, impermeabilizzazione, pressione sulle reti — deriverebbe dal mantenimento della destinazione non residenziale di fabbricati allo stato non diversamente qualificati: semmai, il mancato mutamento di destinazione d'uso costituisce, sotto il profilo del consumo di suolo e del carico insediativo aggiuntivo, la condizione meno impattante fra le due. L'osservazione non indica infatti in termini ambientali — e non solo patrimoniali o privatistici — la carenza lamentata.

Quanto alla richiesta di cui al punto 1.7 (censimento puntuale degli edifici, valutazione specifica degli impatti, individuazione di misure di mitigazione che consentano il recupero abitativo), essa non rientra tra i compiti del Rapporto Ambientale: le valutazioni ivi contenute riguardano esclusivamente le azioni di pianificazione effettivamente oggetto della Variante, non le fattispecie estranee ad essa. Sul punto si richiama in ogni caso il Regolamento regionale n. 3 del 09.01.2025 (attuativo dell'art. 7 L.R. 12/2024), il cui art. 5, comma 3, lett. f), esclude espressamente dal campo di applicazione delle procedure di VAS e di Verifica di Assoggettabilità "le varianti connesse a interventi su singoli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, o comportanti modifiche alla destinazione d'uso o del loro grado di protezione". Il cambio di destinazione d'uso di fabbricati

esistenti è quindi, per espressa scelta del legislatore regionale, materia sottratta al perimetro della valutazione ambientale strategica, in quanto implicitamente non comportante effetti significative negativi.

Quanto al richiamo giurisprudenziale del punto 1.6 (Consiglio di Stato, Sez. IV, n. 575/2017), la pronuncia — verificata nel testo integrale — riguarda in realtà lo standard di sindacato giurisdizionale sul giudizio di compatibilità ambientale in materia di VIA, e ne ribadisce l'ampia discrezionalità amministrativa e tecnica, sindacabile dal giudice solo in caso di manifesta illogicità, travisamento dei fatti o istruttoria mancata/gravemente inadeguata. La massima non fonda quindi un obbligo per il Rapporto Ambientale di sostituirsi alle scelte di classificazione urbanistica dei singoli immobili: al contrario, conferma l'ampio margine di apprezzamento riservato all'Amministrazione procedente. Il richiamo, per come utilizzato nell'osservazione, non risulta pertanto pertinente rispetto alla pretesa avanzata.

Valutazione ambientale: il rilievo non presenta, nemmeno in una lettura aggregata e non individuale, rilevanza ambientale ai fini di un'integrazione del Rapporto Ambientale, sia per l'assenza di un pregiudizio ambientale specificamente indicato, sia per l'espressa esclusione regolamentare di cui al Regolamento n. 3/2025, art. 5, comma 3, lett. f).

2.2. Erronea classificazione urbanistica di aree e mancata verifica dello stato attuale dei luoghi (zone D1, caso del frantoio di Cà Romana)

La riclassificazione di un'area rispetto allo stato vigente, per pretese incongruenze eventualmente evidenziate dall'analisi urbanistica, è materia di pianificazione — a monte — e non di valutazione ambientale — a valle: la VAS valuta gli effetti ambientali delle previsioni del Piano, non è lo strumento attraverso il quale ottenere la riclassificazione urbanistica di un'area. Sarà semmai una specifica e autonoma variante urbanistica riguardante l'area del frantoio — attivabile su istanza dei proprietari interessati, qualora ne ravvisino la necessità e sia chiar l'interesse pubblico su cui fondare un eventuale accordo — a poter eventualmente ridefinire la classificazione e la destinazione dell'area. Allo stato, agli atti non risulta presente alcuna istanza in tal senso.

Valutazione ambientale: nessuna rilevanza ambientale. Il rilievo attiene a una scelta di pianificazione urbanistica non ancora formalmente richiesta, e comunque estranea per sua natura al Rapporto Ambientale.

2.3. Inadeguatezza dell'analisi delle alternative

L'osservazione descrive un'analisi delle alternative basata su quattro "scenari limite" (Sfruttamento risorse, Separazione settoriale, Monotematismo, Estrema tutela) più uno "Scenario di piano", con matrice di valutazione numerica da -3 a +3, ai paragrafi 5.4–5.5 del Rapporto Ambientale.

Tale descrizione non corrisponde al Capitolo 6 del Rapporto Ambientale depositato con l'Avviso prot. 7310/2026 (pagg. 250–253), che risulta strutturato in modo del tutto diverso: tre alternative (Alt. 0 "Opzione zero", Alt. 1 "Variante n. 1 al PI nella configurazione adottata", Alt. 2 "Configurazione compatta"), con matrice comparativa a 18 indicatori ambientali e urbanistici puntuali e sintesi numerica (Alt. 0: 3 positivi/9 negativi; Alt. 1: 17 positivi/0 negativi; Alt. 2: 5 positivi/6 negativi). Il § 6.1 dà atto che tale struttura è stata elaborata in risposta al Parere Motivato VAS n. 34/2026 e al parere ARPAV prot. 99629/2025, che avevano richiesto una più esplicita motivazione dei punteggi attribuiti alle alternative — cioè proprio il tipo di carenza metodologica lamentata dall'osservante.

Valutazione ambientale: quanto alla carenza metodologica denunciata, il rilievo appare riferito a una versione superata del Rapporto Ambientale o ad altra documentazione non parte di quella in valutazione, richiamata anche al successivo punto 7.6 della medesima osservazione con riferimento a "il Rapporto Ambientale, paragrafo 5.2"), e risulta già superato dall'analisi delle alternative attualmente in consultazione (Cap. 6, §§ 6.1–6.4). Quanto alla richiesta di includere scenari alternativi imperniati sul riconoscimento della destinazione abitativa storica o sulla correzione delle classificazioni D1, si rinvia a quanto già osservato ai punti 2.1 e 2.2: non è materia di alternative pianificatorie ambientali, ma di disciplina urbanistica individuale.

2.4. Carenze del piano di monitoraggio

Il Capitolo 8 del Rapporto Ambientale (pagg. 279–282) è strutturato con tre tipologie di indicatori (contesto/processo/contributo), tabella analitica per componente ambientale con unità di misura, fonte/ente, cadenza di monitoraggio (biennale, triennale, "per ogni titolo edilizio", ecc.) e soggetto responsabile specificamente individuato (Comune – Ufficio Tecnico/Urbanistica, ARPAV, Consorzio di Bonifica Veronese, AGS, Soprintendenza ABAP, ecc.), oltre al raccordo esplicito con il dimensionamento del PI (§ 8.3). Anche questo capitolo si considera strutturato conforme alle indicazioni del Parere Motivato VAS n. 34/2026.

Va comunque ricordato che le misure di mitigazione e il sistema di monitoraggio contenuti nel Rapporto Ambientale costituiscono una proposta tecnica dell'Autorità procedente, che l'Autorità competente (Commissione Regionale VAS) potrà recepire, integrare o modificare in sede di Parere Motivato — così come è già avvenuto in questo stesso procedimento: il Parere Motivato n. 63 del 18.04.2018 relativo al Rapporto Ambientale sul Documento Preliminare richiedeva infatti, al punto 12, che "in fase di predisposizione del Rapporto Ambientale dovranno essere attentamente valutati gli elementi di monitoraggio da inserire nel Rapporto Ambientale, al fine di applicare i correttivi necessari all'attuazione del P.I. stesso" — prescrizione poi recepita nella redazione del Cap. 8 attuale.

Valutazione ambientale: il rilievo non presenta rilevanza ambientale ai fini di un'integrazione del Rapporto Ambientale

2.5. Coordinamento con i procedimenti edilizi in corso — istanza di salvaguardia

La richiesta di riesame dei provvedimenti di sospensione e diniego adottati nei confronti degli osservanti attiene a distinti procedimenti amministrativi, non alla procedura VAS in corso.

Valutazione ambientale: nessuna rilevanza ambientale. La procedura VAS non è sede di autotutela né di riesame di provvedimenti individuali; le relative istanze vanno formulate ed esaminate nelle rispettive sedi procedurali.

2.6. Mancato adeguamento alla L.R. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo

Il § 5.5.6 del Rapporto Ambientale (pagg. 205 e segg.) tratta la materia in modo analitico: dà atto della Delibera di Giunta Comunale n. 73/2017 di individuazione ricognitiva degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata, della DGRV n. 668/2018 di attribuzione della quota massima di consumo di suolo (7,14 ha), e dell'annullamento della DCC n. 29/2021 da parte del TAR Veneto, Sez. II, sentenza n. 2450/2024 del 16.10.2024, con puntuale indicazione dei vizi procedurali accertati (mancata ripubblicazione delle modifiche d'ufficio agli AUC, inclusione di aree prive dei requisiti di legge). Ne trae la conseguenza operativa che il parametro vincolante applicabile è la SAT residua del PAT vigente (3,96 ha = 39.600 mq, valore più restrittivo rispetto alla quota regionale), a fronte di un consumo netto della Variante di circa 7.500 mq, ampiamente entro soglia.

Va peraltro precisato, a integrazione del quadro fattuale, che la DCC n. 29 del 15.07.2021 risulta, secondo il sistema regionale di monitoraggio del consumo di suolo, essere stata trasmessa alla Regione Veneto in data 27.04.2023, con relativa attribuzione e verifica del consumo di suolo comunale, e che il suo annullamento giurisdizionale è intervenuto solo successivamente, il 16.10.2024. Diversamente da quanto sostenuto nell'osservazione, gli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata risultano quindi essere stati definiti dal Comune con procedura tecnico-amministrativa conclusa e già inserita nel monitoraggio regionale.

Valutazione ambientale: il rilievo risulta già trattato in modo esaustivo e aggiornato nel Rapporto Ambientale al § 5.5.6, che dimostra il rispetto del limite di consumo di suolo applicabile.

2.7. Revoca degli accordi pubblico-privato

Il dimensionamento del Piano (§§ 2.4.4–2.4.5) è interamente ed esclusivamente fondato sugli accordi pubblico-privati ex art. 6 L.R. 11/2004: le zone C1.3 (19.299 mc), le zone D6.3 (24.677 mc), il campeggio D5.2.b (8.000 mc) e le zone C2 (25.582 mc) sono tutte volumetrie interamente derivate dagli accordi. I dati quantitativi richiamati dall'osservante (19.299 mc, 24.677 mc) corrispondono esattamente a quelli del Rapporto Ambientale: l'osservazione fa quindi riferimento puntuale e aggiornato al documento attualmente in

consultazione. Nel testo del Rapporto Ambientale non compare, per contro, alcun riferimento a revoche, recessi o risoluzioni degli accordi pubblico-privati: il documento dà per presupposta e vigente l'intera perequazione su cui si fonda il dimensionamento.

Valutazione ambientale: non sono pervenute osservazioni relativamente ad accordi inseriti e/o revocati all'interno della variante n° 1 al PI, pertanto il loro inserimento conferma una scelta amministrativa che poi troverà compimento in attuazione di quanto previsto dalle norme di PI.

2.8. Validità e aggiornamento del PAT

Il Rapporto Ambientale non discute espressamente la tesi della "scadenza decennale" del PAT, ma la supera nella sostanza: l'analisi di coerenza esterna verticale (Cap. 4) è stata condotta sul quadro normativo e pianificatorio aggiornato fino al 2024–2025, e il calcolo del consumo di suolo è stato ricondotto al dato più restrittivo e più recente disponibile (DGRV 668/2018) anziché al solo dato originario del PAT 2015, che trattava di SAU.

Ai sensi della L.R. 11/2004, il Piano di Assetto del Territorio non è soggetto a scadenza decennale né a decadenza automatica delle proprie previsioni strutturali; il riferimento decennale riguarda piuttosto la valenza programmatica delle previsioni strategiche del PAT, la cui verifica e il cui eventuale aggiornamento sono raccomandati periodicamente dalla prassi pianificatoria regionale, senza che ciò ne comporti l'automatica perdita di efficacia in assenza di variante.

Valutazione ambientale: il quadro conoscitivo posto a base della VAS risulta, nella sostanza, aggiornato, a prescindere dalla validità a tempo indeterminato dell'atto PAT in sé.

3. Contributo Regione del Veneto — U.O. Servizi Forestali di Verona, prot. comunale n. 9066/2026 del 21/07/2026

Il contributo richiama, per le aree boscate, l'art. 15 della L.R. n. 52/1978 (divieto di riduzione della superficie forestale non espressamente prevista dallo strumento urbanistico, salvo autorizzazione della Giunta regionale) e, per gli interventi interessanti corsi d'acqua demaniali, l'art. 96, lett. f), del R.D. n. 523/1904 (fascia di rispetto idraulico di dieci metri dal piede esterno degli argini, con esclusione di nuove costruzioni e scavi), nonché la procedura autorizzativa preventiva per le aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923.

Il contenuto del contributo risulta già integralmente e testualmente recepito nel Rapporto Ambientale: sia nella sezione "Soggetti coinvolti" (pag. 9-10), con riferimento a un parere della medesima U.O. Servizi Forestali del 06/11/2025 (prot. 609961), di contenuto sostanzialmente identico; sia — in modo più diffuso e prescrittivo — al Capitolo 9 "Misure previste per impedire gli eventuali impatti negativi significativi

sull'ambiente" (pag. 283), che riporta le medesime tre prescrizioni pressoché testualmente, qualificandole come vincolanti per tutti gli interventi ricadenti in area forestale o in prossimità di corsi d'acqua demaniali.

Valutazione ambientale: il contributo, proveniente da soggetto competente in materia ambientale, non richiede alcuna modifica sostanziale del Rapporto Ambientale, che già contiene le medesime prescrizioni.

San Pietro in Cariano, 09/09/2026

Arch. Daniel Mantovani

Documento firmato digitalmente
ex art. 24, comma 2, DLgs n. 82/2005 CAD

STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
SISTEMI INFORMATIVI TERRITORIALI E VALUTAZIONE AMBIENTALE

DANIEL MANTOVANI ARCHITETTO

via Valpolicella 58, San Pietro In Cariano (VR) 37029 - tel. 0457702369

e-mail: d.mantovani@awn.it – PEC: daniel.mantovani@archiworldpec.it

O.A.P.P.C. della Provincia di Verona n. 1456 C.F. MNT DNL 70S10 C207E, P.I. 0291 521 0 237