

allegato A)



Comune di Arre
Regione del Veneto
Provincia di Padova

P.A.T.

Piano di Assetto del Territorio
artt. 3, 5, 14 - LR.11/2004

Febbraio 2021

Documento Preliminare



Piano di Assetto del Territorio (PAT)

DOCUMENTO PRELIMINARE

1. Dal PRG al PRC.....	6
Aspetti generali	6
1.1 La gerarchia dei Piani	6
1.2 Il Documento Preliminare	6
1.3 La Valutazione Ambientale Strategica	7
1.4 Il Quadro Conoscitivo (QC)	9
1.5 La perequazione urbanistica.....	10
1.6 Il credito edilizio.....	11
1.7 Compensazione urbanistica	11
1.8 Gli Accordi pubblico privati	12
1.9 La relazione tra PAT e il PRG vigente	12
2. La pianificazione strategica intercomunale (PATI)	13
Il Quadro pianificatorio sovracomunale	13
2.1 I PATI della provincia di Padova	13
2.2 I contenuti del PATI del Conselvano	13
3. Gli obiettivi del PAT comunale	17
Un territorio equilibrato, efficiente, sostenibile	17
3.1 Linee guida.....	17
Il quadro strategico del PAT: storico, ambientale, urbano, mobilità e territorialità	19
3.2 Un'idea di territorio.....	19
4. Le indagini preliminari, il quadro analitico e conoscitivo.....	21
Il contesto territoriale	21
4.1 L'assetto morfologico.....	21
4.2 La Dinamica demografica	22
4.3 Flussi migratori della popolazione	23
4.4 Popolazione straniera.....	23



4.5	Movimento naturale della popolazione	24
4.6	Struttura della popolazione	25
4.7	Condizioni abitative ed insediamenti	26
4.8	Quotazioni del mercato immobiliare	26
4.9	Valori immobiliari comunali	27
5.	Il disegno del PAT comunale	31
	L'articolazione progettuale	31
5.1	Aspetti generali	31
5.2	Le componenti areali: Ambiti strutturali di Paesaggio	31
5.3	Le componenti lineari e puntuali: Dorsali e Nodi	32
5.4	Polarità e relazioni urbane	32
5.5	Sistema infrastrutturale	34
5.6	Sistema dei beni storico - culturali	36
5.7	Sistema ambientale e degli spazi aperti	36
5.8	Difesa dal dissesto idrogeologico	38
5.9	Il paesaggio	39
5.10	Il sistema produttivo	40
5.11	Il settore ricettivo e dell'ospitalità	40

Premessa

La redazione di un nuovo strumento urbanistico rappresenta sempre una sollecitazione di straordinaria intensità per il territorio che vi pone mano, una opportunità per costruire nuove visioni.

Una opportunità, anche per rivedere e ridefinire i presupposti organizzativi della azione di manutenzione del territorio e di governo delle trasformazioni urbane, ricercandone la migliore efficacia e rendendole sempre più riconoscibili ed apprezzabili da parte dei cittadini.

Per lungo tempo la regolamentazione urbanistica comunale ha rappresentato il cuore della azione amministrativa locale. La capacità di regolare una domanda insediativa, sorretta da una crescita economica sostenuta e diffusa si è coniugata con il processo di infrastrutturazione del territorio che a sua volta ha sorretto in un circuito virtuoso l'espansione produttiva e la crescita economica.

La crisi economica del 2010 hanno modificato radicalmente il quadro operativo della azione amministrativa locale, stretta tra vincoli di bilancio sempre più stringenti e la caduta verticale della attività edilizia. È cambiato così, strutturalmente, anche lo sguardo rivolto dalle amministrazioni alla programmazione urbanistica.

La consapevolezza che all'interno del perimetro del territorio urbanizzato esistono ampie riserve di spazio male o poco utilizzato, si è sovrapposta al venir meno di sollecitazioni provenienti dai mercati immobiliari, consentendo di assumere in un orizzonte strategico criteri guida come l' azzeramento del consumo di suolo spostando l'attenzione dalla pratica urbanistica dalle nuove espansioni urbane alla (più complessa) azione volta a promuovere e sostenere la rigenerazione dei contesti già urbanizzati, dismessi o in diversa misura sottoutilizzati, interessati da esigenze sempre più pressanti di riqualificazione funzionale, energetica, ambientale e strutturale.

In questa prospettiva vanno intese le modifiche alla legge urbanistica regionale che la Regione Veneto ha emanato nel 2017 (LR. 14/2017 "Disposizioni per il



contenimento del consumo di suolo”) e nel 2019 (LR.14/2019 con l’intento di porre al centro della propria attenzione pianificatoria le politiche per la **RIGENERAZIONE URBANA** (qualità edilizia, efficienza energetica, sicurezza sismica, mobilità sostenibile) e quelle per la **VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO** e dell' **AMBIENTE** (reti ecologiche, conservazione della biodiversità, tutela delle risorse primarie e della salute umana), perché accompagnino le più tradizionali politiche per la **QUALIFICAZIONE DEL SISTEMA DEI SERVIZI**.

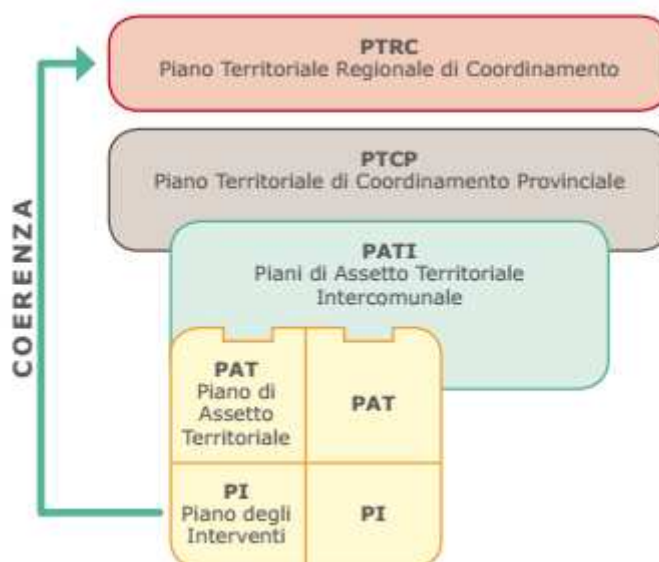
Un’azione di pianificazione che focalizza la sua attenzione sui temi della rigenerazione urbana e della qualificazione ambientale deve essere capace di usare gli strumenti e le risorse dell’urbanistica per sollecitare e sostenere diffusamente investimenti pubblici e privati.

1. Dal PRG al PRC

Aspetti generali

1.1 La gerarchia dei Piani

Dopo l'entrata in vigore della LR 11/2004, il Piano Regolatore non è più uno strumento unico ma si compone di una parte strutturale - il PAT (Piano di Assetto del Territorio) - di una parte operativa - il PI (Piano degli Interventi). Il primo è riferito ad una visione strategica di lungo periodo, basato su una previsione di sviluppo decennale mentre il secondo è lo strumento operativo e di breve/medio periodo (quinquennale) e può essere redatto per parti e/o temi e quindi attraverso tempi e modalità differenziate. **L'insieme dei due strumenti forma il PRC (Piano Regolatore Comunale).**



1.2 Il Documento Preliminare

Il percorso di pianificazione per la redazione del PAT, ai sensi dell'art. 14 della LR 11/2004, prende avvio con l'adozione da parte della Giunta Comunale del documento preliminare. Il **DOCUMENTO PRELIMINARE** (insieme al Rapporto Ambientale Preliminare) rappresenta quindi la prima tappa del percorso. Partendo dagli strumenti di pianificazione sovraordinati, dal punto di vista della società civile, degli Amministratori e dei progettisti incaricati di redigere il Piano, vengono delineati "gli obiettivi generali che s'intendono perseguire con il Piano e le scelte strategiche di assetto del territorio anche in relazione alle previsioni degli strumenti di pianificazione di livello sovraordinato" e "le indicazioni per lo sviluppo sostenibile e durevole del territorio".

Il Documento Preliminare va inteso come **PROPOSTA APERTA** che l'Amministrazione Comunale presenta ai cittadini, alle associazioni e alle rappresentanze territoriali per definire in forma concertata e partecipata gli obiettivi da assegnare alla successiva fase di redazione del progetto

di Piano.

In questo modo, il Documento Preliminare rappresenta l'occasione per aprire un confronto sul futuro di Arre e il suo territorio con un connotato più generale e strategico che possa orientare l'azione urbanistica e al tempo stesso parlare agli interessi e ai valori diffusi dei cittadini e dei frequentatori del territorio.

Nell'orientare le scelte pianificatorie, in parallelo verranno attivate due attività di supporto, da un lato la Valutazione ambientale strategica (VAS) e dall'altro le attività specialistiche che poi confluiranno nel Quadro Conoscitivo.

1.3 La Valutazione Ambientale Strategica

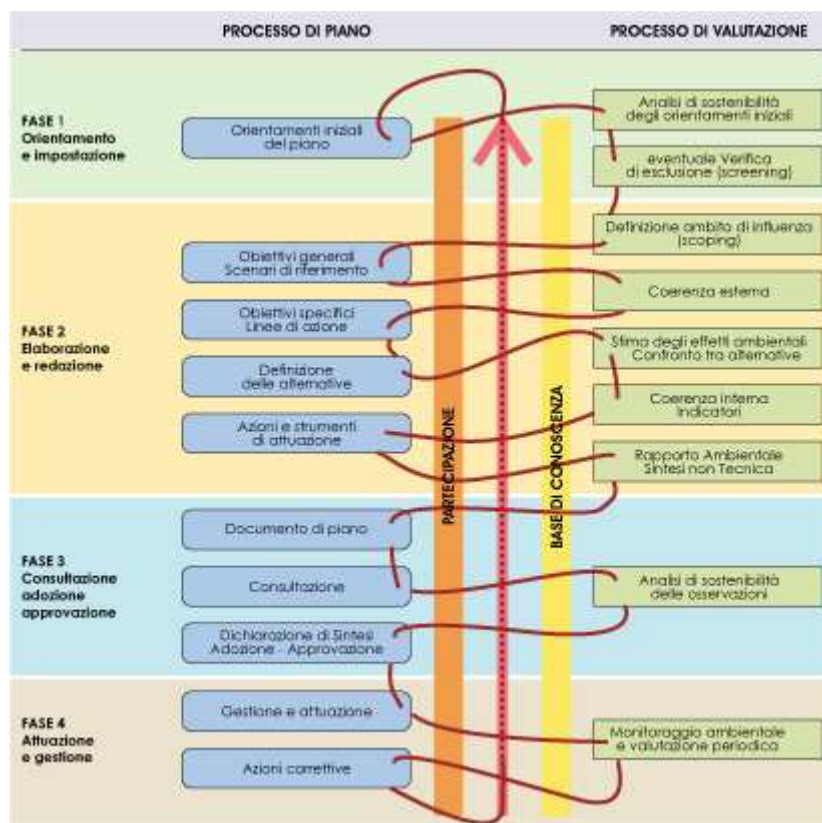
Il quadro di riferimento normativo per la VAS è ormai completo sia a livello comunitario, nazionale che regionale nell'ottica di introdurre, all'interno del processo decisionale del governo del territorio, uno strumento di supporto alla progettazione del Piano. Per questo la scelta metodologica che si propone è quella di avviare un percorso di VAS strettamente integrato al processo di costruzione del Piano in un rapporto che non solo procede dal Piano verso la VAS, delineando scenari e prefigurando politiche su cui la VAS dovrà esprimersi, ma che muove anche dalla VAS al Piano per anticipare criteri (e indicatori) attraverso i quali la valutazione sarà sviluppata, così da poter agire efficacemente – e per tempo - ad **ORIENTARE LE DECISIONI** del Piano. Un piano strutturale come si configura il PAT deve coniugare punti di vista diversi e a ciascuno, a partire da quelli più prettamente urbanistici senza dimenticare però gli altri che comunque interferiscono nel "disegno" del piano, deve fornire risposte alle criticità diversamente percepite e alle istanze variamente ordinate nei luoghi, nei soggetti e nel tempo.

La procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è composta da:

1. **Rapporto Ambientale Preliminare:** articolata per matrici, l'obiettivo è quello di acquisire il grado minimo necessario/sufficiente di conoscenze, da trasferire al piano (oltre che ai soggetti interessati dalla fase di consultazione) affinché le scelte dello stesso possano essere prese e valutate "sostenibili". Il documento che mette a sistema questa prima fase (il Rapporto Preliminare) ha lo scopo, tramite la specifica consultazione dei soggetti istituzionali, delle autorità ambientali, della cittadinanza e in particolare dell'Autorità Competente (Regione Veneto – Unità organizzativa Commissioni VAS e VincA) di specificare il campo delle informazioni da includere nel documento definitivo di Valutazione.
2. **Rapporto Ambientale:** accompagnato da una sintesi non tecnica, il rapporto ambientale è il documento con il quale si esprime il processo di VAS, costituisce parte integrante del piano e ne accompagna l'intero processo di elaborazione ed approvazione, distinguendosi in Rapporto Ambientale Preliminare da affiancare al Documento Preliminare e Rapporto Ambientale da affiancare

al PAT in adozione. Per quanto attiene ai contenuti del Rapporto Ambientale essi risultano ormai ben codificati e si richiamano direttamente dalla direttiva europea:

- o illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano o programma e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi;
- o aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano o del programma;
- o caratteristiche ambientali delle aree che potrebbero essere interessate;
- o qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano o programma, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, quali le zone designate ai sensi delle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE;
- o obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano o al programma, e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi e di ogni considerazione ambientale;
- o possibili effetti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeo-logico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori;
- o misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma;
- o sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o mancanza di know-how) nella raccolta delle informazioni richieste;
- o descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio;
- o sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.



3. **Dichiarazione di sintesi:** a seguito della fase di pubblicazione e osservazioni, in sede di approvazione del PAT l'autorità procede predisponendo la Dichiarazione di Sintesi, volta a:
- o illustrare il processo decisionale seguito;
 - o relazionare sulla fase di consultazione;
 - o esplicitare il modo in cui le considerazioni ambientali sono state integrate nel PAT e come si è tenuto conto Rapporto Ambientale e delle risultanze di tutte le consultazioni.

1.4 Il Quadro Conoscitivo (QC)

Come previsto dalla riforma urbanistica veneta, tutte le attività di analisi necessarie per la redazione del nuovo PAT saranno sistematizzate all'interno del Quadro Conoscitivo (QC), il quale sarà strutturato in un **SISTEMA INTEGRATO** di dati standardizzati con i dati regionali e provinciali e facilmente consultabili e aggiornabili. Il QC pertanto consentirà non solo di avere un'organica rappresentazione e valutazione dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano, così come inquadrato normativamente dalla Regione del Veneto stessa, ma soprattutto come uno strumento di lavoro, utile per la definizione degli obiettivi e dei contenuti del Piano, per la valutazione di sostenibilità degli interventi ed per il monitoraggio delle trasformazioni.

Sulla base delle specifiche indicazioni degli Atti di Indirizzo Regionali, il Quadro Conoscitivo, dovrà mettere in luce:

- o le relazioni sovra comunali, provinciali e regionali;
- o la struttura storica del territorio (beni vincolati, centri storici, corti

- rurali...);
- o il sistema naturale e ambientale da tutelare e valorizzare;
- o il sistema infrastrutturale esistente e quello previsto a medio e lungo termine;
- o le dinamiche socio-economiche e demografiche;
- o le condizioni in essere del tessuto urbano (morfologia, funzioni, stato manutentivo..);
- o le dotazioni territoriali attuali e le esigenze.

Più specificatamente, entro gli articoli 10, 11 e 11bis la Legge Regionale 11/2004 introduce quindi chiare impostazioni metodologiche per la formazione e acquisizione di elementi conoscitivi necessari all'elaborazione delle scelte in materia di pianificazione urbanistica e territoriale, prevedendo rispetto alla fase progettuale, la preliminare elaborazione entro il QC delle basi informative necessarie, come già brevemente accennato, alla corretta definizione delle scelte dello strumento di pianificazione.

Le basi informative territoriali saranno sistematizzate coordinando:

- o dati ed informazioni già in possesso dell'Amministrazione Comunale;
- o nuovi dati ed informazioni acquistate ed elaborate nell'iter pianificatorio;
- o dati ed informazioni in possesso di altri enti.

La redazione del QC ha quindi il compito di raccogliere in modo esaustivo tutte le informazioni disponibili in merito alle condizioni naturali ed ambientali del territorio, del sistema insediativo ed infrastrutturale, delle valenze storico-culturali e paesaggistiche e delle problematiche economiche e sociali. Le specifiche che saranno utilizzate per la realizzazione del QC (delle sue matrici) sono quelle indicate con DGR. 3811/2009.

1.5 La perequazione urbanistica

Con questo nome s'intendeva, fino a prima della LR. 11/2004, un'azione di pianificazione urbanistica che, perseguendo l'obiettivo della perequazione del trattamento di tutti i proprietari inclusi all'interno dei perimetri che delimitano le aree strategiche destinate alla trasformazione urbanistica (nuovi insediamenti o riqualificazione dell'esistente) garantisse al comune la possibilità di tutelare gli interessi pubblici non solo in ordine alla dotazione delle stesse di tutte le infrastrutture e servizi adeguati, ma anche in relazione al soddisfacimento della domanda abitativa più debole. Il requisito fondamentale era costituito dalla continuità delle aree: la perequazione interessava proprietari di aree contigue.

L'art. 35 della LUR 11/04 estende l'azione della **PEREQUAZIONE URBANISTICA** ad un ambito più ampio, consentendo di assicurare un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dagli interventi di trasformazione urbanistica, anche se non contigui, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

La possibilità di concentrare l'edificazione in alcune parti del territorio, e di localizzare, almeno parzialmente, le aree destinate a servizi pubblici in alcuni ambiti significativi, consentirà di evitare il fenomeno della dispersione delle aree pubbliche, assicurando una maggiore qualità dei servizi pubblici medesimi.

1.6 Il credito edilizio

Un ulteriore elemento rilevante, messo a punto nella direzione della perequazione adottata alla grande scala, finalizzata alla rimozione degli elementi di sottrazione della qualità ambientale, nonché a promuovere una vera azione di riequilibrio ecologico, è costituito dall'istituzione del **CREDITO EDILIZIO**. Si tratta di un disposto che consente di utilizzare in ambiti urbani specifici, il credito edilizio, maturato rimuovendo manufatti che deturpano l'ambiente (art. 36 della LR. 11/2004).

Infatti, ai fini del corretto utilizzo del credito edilizio derivante dalla demolizione di edifici esistenti che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio, potrà essere prevista l'istituzione di un pubblico registro che riporti i singoli crediti edilizi, distinti per ogni singolo soggetto titolare di tale credito. Si tratta di un'iniziativa che corrisponde ad una generale necessità di riqualificazione ambientale, vista l'impossibilità di ricostruire in loco una parte degli edifici non più funzionali a certe attività (allevamenti intensivi, specifiche attività produttive) o di assegnarne una nuova funzione compatibile con l'ambiente.

Ad Arre andrà approfondita la possibilità di utilizzare il credito edilizio per rimuovere edifici del tutto in contrasto con l'ambiente urbano o naturale in cui sono inseriti (in genere capannoni che ospitano attività in zona impropria).

Il terzo comma dell'art. 36 della LR. 11/2004 consente di utilizzare il credito edilizio esplicitamente per la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale. Si tratta di un'azione di perequazione di carattere territoriale, che associa il credito edilizio ad una nozione ampia e significativa di riqualificazione ambientale, che dovrà essere definita fin da subito in sede di PAT e costituirà uno degli elementi fondamentali per la ricomposizione del paesaggio urbano di Arre.

1.7 Compensazione urbanistica

Prevista dall'art. 37 della LR. 11/2004 consente di associare diritti edificatori ad aree ed edifici oggetto di vincolo finalizzato all'esproprio, utilizzando sia il credito edilizio, sia la perequazione fondiaria, sia la disponibilità di aree e/o edifici di proprietà pubblica. Si tratta di una procedura concertata che, attuandosi mediante Accordi di Programma, Piani Urbanisti Attuativi o Comparti urbanistici, trasforma il tradizionale indennizzo monetario in capacità edificatoria assegnata ai proprietari di aree con vincolo finalizzato all'esproprio, previa cessione all'amministrazione pubblica dell'area oggetto di vincolo.

1.8 Gli Accordi pubblico privati

Conseguenza diretta dell'assegnazione dei diritti edificatori e dei corrispondenti vincoli finalizzati all'esproprio agli Ambiti Territoriali Omogenei e non alle singole particelle catastali risulta la possibilità e l'opportunità per l'amministrazione comunale di attivare procedure di evidenza pubblica per individuare le aree nelle quali realizzare gli interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione, finalizzati al soddisfacimento degli obiettivi di qualità urbana ed ambientale del PAT. Gli **ACCORDI PUBBLICO PRIVATI** (di cui all'art. 6 della LR. 11/2004) costituiranno pertanto un nuovo strumento significativo, non solo per attuare gli interventi previsti dal PAT, ma per definire il PAT medesimo relativamente al tema della riqualificazione del centro urbano (delocalizzazione dei volumi incongrui in aree idonee) e della creazione di habitat naturalistici.

1.9 La relazione tra PAT e il PRG vigente

Il PAT non può essere ridotto alla semplice rappresentazione sintetica dei contenuti del PRG vigente, al contrario rappresenta il momento strategico per una nuova pianificazione del territorio comunale, compatibile solo parzialmente con il PRG vigente. Dal momento che l'entrata in vigore del PAT comporta l'automatica trasformazione del PRG vigente nel primo Piano degli Interventi il PAT medesimo dovrà esplicitamente indicare quali parti del PRG vigente sono compatibili con le sue previsioni, e quali parti sono in contrasto. Si tratta di un'azione di compatibilità tra le due forme di pianificazione che va ben oltre il tradizionale concetto di salvaguardia. In altri termini, la redazione del primo PAT comporta la contestuale redazione del primo Piano degli Interventi, assumendo nella pianificazione solo i contenuti "compatibili" del PRG vigente, col limite evidente che non potrà essere destinato a Piano degli Interventi l'intero PRG vigente, se non altro, per il semplice motivo che il PI dura cinque anni, trascorsi i quali decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione.

2. La pianificazione strategica intercomunale (PATI)

Il Quadro pianificatorio sovracomunale

2.1 I PATI della provincia di Padova

La Provincia di Padova, sulla scorta delle strategie del proprio strumento di coordinamento territoriale, ha assunto una importante iniziativa, proponendosi Ente interlocutore neo Confronti dei Comuni per la promozione ed il coordinamento di attività di rilevante interesse provinciale.

Lo strumento preordinato al coordinamento delle politiche di pianificazione urbanistica sovra comunale è il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) dal quale discendo poi i singoli PAT/PI comunali.

La pianificazione coordinata riguarda ambiti sovracomunali omogenei per:

- o caratteristiche insediativo-strutturali;
- o geomorfologiche;
- o ambientali e paesaggistiche
- o ed ha come finalità:
- o il coordinamento delle scelte strategiche di rilevanza sovra comunale;
- o la predisposizione di una disciplina urbanistica ed edilizia unitaria per ambiti intercomunali;
- o la definizione di meccanismi di "perequazione territoriale" attraverso l'equa ripartizione dei vantaggi e degli oneri tra i Comuni interessati mediante convenzione.

2.2 I contenuti del PATI del Conselvano

In questo senso l'elaborazione, in regime di co-pianificazione con i Comuni e la Regione dei PATI nei nove ambiti territoriali omogenei definiti dal PTCP quali la "Comunità metropolitana di Padova", il "Camposampierese", il "Cittadellese", i "Colli Euganei", il "Montagnagnese", l'"Estense", il "Monselicese", il "Conselvano" e la "Saccisica".

Per ciascuno di questi ambiti, sono state sviluppati nel PATI le seguenti tematiche (matrici):

- a. sistema ambientale;
- b. difesa del suolo;
- c. paesaggio agrario e storico;
- d. sistema insediativo-produttivo;
- e. sistema infrastrutturale e della mobilità;
- f. servizi a scala territoriale;
- g. risparmio energetico e promozione fonti rinnovabili di energia.

L'art. 5 della LR. 11/2004 prevede la concertazione e la partecipazione con gli altri Enti pubblici e con le altre amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti; prevede inoltre il confronto con le

associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico, invitandoli a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate nel PATI.

L'utilizzo di nuove tecnologie che consentono la formazione delle basi informatiche che costituiscono il quadro conoscitivo, cioè il sistema integrato delle informazioni e dei dati necessari alla comprensione delle tematiche svolte dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica; la possibilità di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico; gli accordi di programma finalizzati all'azione integrata e coordinata tra amministrazioni, altri soggetti pubblici o privati; l'istituto della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione, rafforzano il cambiamento da un modello impositivo ad un modello incentrato sul dialogo sul confronto, fatto salvo il riconoscimento in capo ai comuni della responsabilità diretta nella gestione del proprio territorio.

In merito alla composizione dei PATI della Provincia di Padova, allo stato attuale la situazione risulta essere quella di seguito evidenziata.



1. Comunità Metropolitana di Padova;
2. Camposampierese;
3. Alta Padovana;
4. Medio Brenta;
5. Colli Euganei;
6. Montagnanese;
7. Estense;
8. Monselicense;
9. Conselvano;
10. Saccisica;
11. Tra Brenta e Bacchiglione.

I PATI sono strumenti a medio termine, redatti sulla base di previsioni decennali, volti a definire, per i temi di pertinenza, gli obiettivi generali e l'assetto urbanistico del territorio, senza però produrre effetti conformativi sul regime giuridico degli immobili, se non per quanto consegue all'attività ricognitiva e di recepimento di vincoli già preordinati, cioè senza porre alcun ulteriore vincolo espropriativo e senza assegnare diritti edificatori.

Rappresentano uno scenario innovativo che impone nuovi sistemi di pianificazione, una nuova "cultura" in grado di interpretare le dinamiche in atto e di "progettare" il futuro valutando la compatibilità degli interventi rispetto alle risorse urbanistico-ambientali del territorio.

I Piani definiscono, in particolare, le norme generali di governo del territorio e le azioni strategiche tali da favorire lo sviluppo sostenibile, in coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinati, cogliendo le aspettative di sviluppo espresse dalle comunità locali.

In relazione ai valori ambientali ed alle dinamiche di trasformazione del territori, i PATI stabiliscono prescrizioni immediatamente efficaci, nonché indirizzi nei confronti della pianificazione di settore sott'ordinata e dei PAT/PI.

Nell'ambito territoriale omogeneo del Conselvano, individuato dal PTCP, il Comune di Arre, unitamente ai Comuni di Agna, Anguillara Veneta, Candiana, Bagnoli di Sopra, Bovolenta, Cartura, Conselve, Due Carrare, Pernumia, San Pietro Viminario, Terrassa Padovana, Tribano ha definito obiettivi e scelte strategiche di valenza intercomunale attraverso la partecipazione e formazione di un PATI tematico denominato del "Conselvano", copianificando con la Provincia di Padova e la Regione del Veneto la redazione dello strumento urbanistico successivamente approvato con Delibera Giunta Provinciale n. 191 del 23/07/2012 - Ratifica P.A.T.I. del Conselvano pubblicato su BUR n. 66 del 17/08/2012



I tematismi affrontati, di carattere generale, interessanti l'intero ambito del Conselvano sono i seguenti:

- Sistema ambientale: tutela delle risorse naturalistiche e ambientali; integrità del paesaggio rurale;
- Difesa del suolo: localizzazione e vulnerabilità delle risorse naturali; disciplina generale per la loro salvaguardia;
- Paesaggio agrario e paesaggio di interesse storico;
- Servizi a scala territoriale;
- Settore turistico-ricettivo;
- Sistema relazionale, infrastrutturale e della mobilità;
- Attività produttive;
- Fonti energetiche rinnovabili.

Il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale è, quindi, lo strumento che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo e persegue la tutela dell'integrità fisica ed ambientale, nonché l'identità culturale e paesaggistica dello stesso.

Il PATI definisce le norme generali, gli obiettivi, gli indirizzi e le azioni progettuali strategiche per la programmazione territoriale, tale da favorirne uno sviluppo sostenibile, in coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinati, cogliendo le aspettative di sviluppo espresse dalle comunità locali.

In relazione ai valori paesaggistico-ambientali ed alle dinamiche di trasformazione del territorio, il PATI stabilisce prescrizioni immediatamente efficaci, nonché direttive nei confronti della pianificazione di settore sott'ordinata e del Piano degli Interventi.

In particolare il PATI del Conselvano provvede:

- alla tutela dei valori paesaggistici ed ambientali, nelle componenti "ecologico-naturalistiche", "storico-culturali" e geologiche;
- all'organizzazione generale del territorio e alla sua articolazione per ambiti produttivi che assicurino una equilibrata distribuzione delle previsioni di trasformazione e delle dotazioni necessarie allo sviluppo territoriale sostenibile;
- alla definizione dei criteri per la verifica di compatibilità dei Piani degli Interventi, ai sensi della LR 11/2004, previsti per l'attuazione dello strumento medesimo;
- al coordinamento delle politiche comunali, favorendo la revisione dei PI attraverso strategie di sviluppo tra loro coerenti.

3. Gli obiettivi del PAT comunale

Un territorio equilibrato, efficiente, sostenibile

3.1 Linee guida

La riforma urbanistica approvata dalla Regione Veneto nel 2004 e quelle più recenti, dalla LR. 14/2017 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo” a quella della LR. 14/2019 “Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio”, propongono all’attenzione dei pianificatori e delle amministrazioni locali nuovi temi e nuove sensibilità quali il consumo di suolo, la rigenerazione urbana e la riqualificazione del territorio agricolo. Consci che la crisi ambientale, economica, sociale in atto ha fortemente rimesso in discussione l’attività pianificatoria, non più basata sulle mere previsioni di nuove espansioni (che siano residenziali, produttive o commerciali), possiamo immaginare che l’urbanistica, attraverso una sua maggior consapevolezza e responsabilità sociale dei cambiamenti in atto, possa contribuire, per quel che le è proprio, a tutelare e valorizzare le risorse che sono alla base degli orizzonti di sviluppo e di qualità dell’abitare. Orizzonti nei quali l’Europa assegna ai sistemi insediativi un ruolo significativo: la città è “un luogo dallo sviluppo sociale avanzato, con un grado elevato di coesione sociale, alloggi socialmente equilibrati, nonché servizi sanitari ed educativi rivolti a tutti; una piattaforma per la democrazia, il dialogo culturale e la diversità; un luogo verde, di rinascita ecologica e ambientale; un posto attrattivo e un motore della crescita economica” (UE/2011).

A partire da questi principi, le linee guida che porteranno alla stesura del nuovo Piano di Assetto del Territorio le possiamo sintetizzare nei seguenti obiettivi:

UN TERRITORIO EQUILIBRATO: con la consapevolezza che il paradigma della crescita della città debba essere abbandonato e ripensando a nuove modalità d’azione e d’intervento, il progetto di paesaggio deve saper toccare temi strategici, di immediata visibilità e impatto, in grado di fornire alla comunità un ampio spettro di servizi e benefici da ricercare anche attraverso il consenso o la partecipazione diretta di operatori privati, con possibili ripercussioni sulla gestione e sulla capacità di aumentarne l’attrattività.

UN TERRITORIO EFFICIENTE: a partire dal buon utilizzo delle sue risorse territoriali, l’obiettivo è quello di perseguire l’equità sociale degli interventi, anche mediante la perequazione, il credito edilizio e la compensazione, con l’obiettivo di garantire: una tendenziale indifferenza dei proprietari rispetto alle scelte di piano, l’utilizzazione della premialità edilizia con cui perseguire maggiori servizi, maggiore qualità architettonica, risparmio energetico e altre utilità per la collettività.



UN TERRITORIO SOSTENIBILE: sotto il profilo economico, ambientale e sociale significa garantire nuove condizioni di maggior vivibilità e tutela del territorio, assumendo la rigenerazione urbana come politica strategica orientata al miglioramento della qualità ambientale ed ecologica dell'insediamento, promuovendo politiche mirate al riuso dell'edificato esistente, alla rigenerazione ambientale degli spazi aperti e all'implementazione del verde nel centro urbano.

Il quadro strategico del PAT: storico, ambientale, urbano, mobilità e territorialità

3.2 Un'idea di territorio

Il processo di redazione del nuovo PAT dovrà far emergere in maniera chiara lo scenario ed i valori posti alla base della pianificazione del territorio. Per fare ciò è necessario costruire una "idea di territorio" intesa come progetto politico di territorio ed incardinata sui valori collettivamente condivisi e riconosciuti.

La generazione dell' "idea di territorio" è anche un'occasione di partecipazione, luogo di elaborazione ed approfondimento dei problemi, riflessione sul ruolo ed identità del territorio nei diversi ambiti di relazione con i quali le istituzioni locali sono chiamate ormai quotidianamente a confrontarsi.

Il Documento Preliminare fornisce la cornice di riferimento in termini di: stato dell'ambiente, vocazioni, obiettivi, entro la quale disegnare il PAT.

Il futuro Piano di Assetto del Comune di Arre si fonderà sulle scelte del PATI del Conselvano, contestualizzando il territorio all'interno degli scenari e approfondendo i diversi aspetti legati alle tematiche: sociali, culturali e ambientali al fine di rappresentare il territorio di Arre in tutte le sue realtà.

Il documento monitora il sistema infrastrutturale e dei trasporti cui segue l'analisi del sistema insediativo, - i territori urbani e le aree per insediamenti produttivi - e, a seguire, il quadro delle politiche attuate ed attuabili dagli attori locali del Conselvano. A conclusione, vengono individuati gli obiettivi generali che si intendono raggiungere attraverso il PAT.

Completano il Documento Preliminare l'appendice statistica che illustra l'aspetto quantitativo dei molteplici temi analizzati e l'appendice cartografica concepito come elemento di conoscenza del territorio. L'obiettivo che si prefigge questa analisi è di doppia natura: da un lato monitorare lo stato attuale della dotazione delle risorse tangibili ed intangibili e dall'altro definirne le potenzialità e i rischi.

Una fotografia "statica" della situazione ambientale, economica, infrastrutturale, tecnologica, sociale, ecc ..di quest'area e delle politiche concertative messe in atto dagli attori locali accanto ad una visione "dinamica" di medio - lungo periodo in cui tutte le componenti vengono messe in gioco. In sintesi vengono analizzati i seguenti aspetti:

- sistema ambientale;
- difesa del suolo;
- paesaggio agrario di interesse storico-culturale;
- servizi a scala sovra comunale;
- sistema relazionale, infrastrutturale e della mobilità;
- attività produttive;
- sistema turistico - ricettivo;
- fonti di energia rinnovabile;
- centri storici;
- territorio rurale;
- sistema produttivo;
- servizi a scala locale;
- infrastrutture a scala locale;



Gli obiettivi strategici da perseguire con il PAT per garantire nel tempo uno sviluppo qualitativo del Comune di Arre, non possono non prescindere dalla finalità di salvaguardia dell'ambiente e alla promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, finalizzato a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini, senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future e nel rispetto delle risorse naturali.

Sulla scorta delle finalità di cui all'art. 2 della LR. 11/2004, l'Amministrazione Comunale indica i seguenti obiettivi generali e scelte strategiche del PAT di Arre; per tracciare una prima ipotesi di organizzazione territoriale, e definire obiettivi mirati alla realtà locale, è necessario dapprima aver sintetizzato e valutato alla scala vasta:

- i caratteri fisici, ambientali, territoriali e paesaggistici;
- gli indirizzi e le volontà espresse dalla pianificazione vigente;
- le dinamiche in atto;
- le criticità e fragilità;
- le risorse e potenzialità;
- gli obiettivi generali;

Segue una breve descrizione dei caratteri identitari al fine di costruire un quadro condiviso della realtà locale, ipotizzando i temi strategici in relazione ai quali fissare gli obiettivi e le azioni di piano.

4. Le indagini preliminari, il quadro analitico e conoscitivo

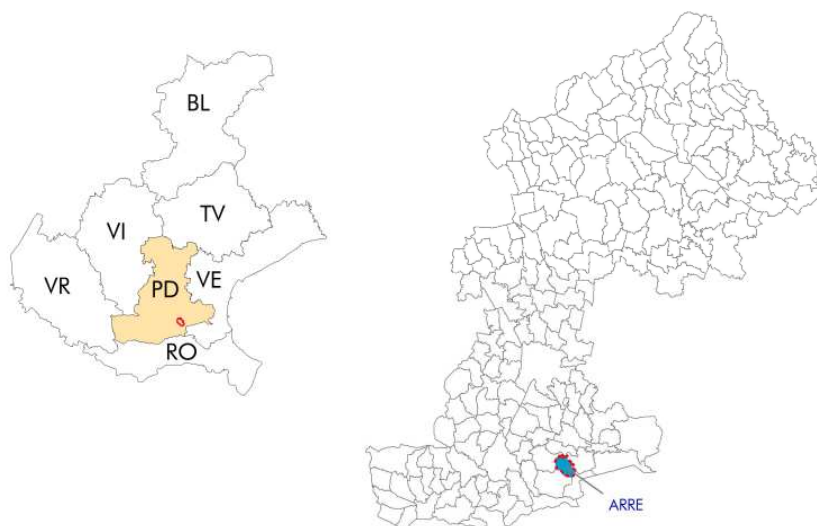
Il contesto territoriale

4.1 L'assetto morfologico

A 23 km da Padova nel tratto di pianura tra i corsi dei fiumi Adige e Bacchiglione, si trova il centro abitato di Arre, piccolo comune rurale del Comprensorio del Conselvano. Il territorio di questo comune occupa una superficie di km² 12,41 e confina da nord, seguendo il senso orario, con i comuni di Terrassa Padovana, Candiana, Agna, Bagnoli di Sopra e Conselve. Il comune ha un unico centro abitato, essendo privo di frazioni, tuttavia, non mancano abitazioni sparse in tutta la campagna circostante che presenta un fitto insediamento.

Il centro abitato sorge lungo la strada provinciale che da Conselve porta ad Agna e a Candiana, al suo incontro con l'altra strada provinciale che per Bovolenta conduce a Padova.

Lungo la direttrice est-ovest, il territorio è attraversato anche dalla superstrada Monselice-Mare.

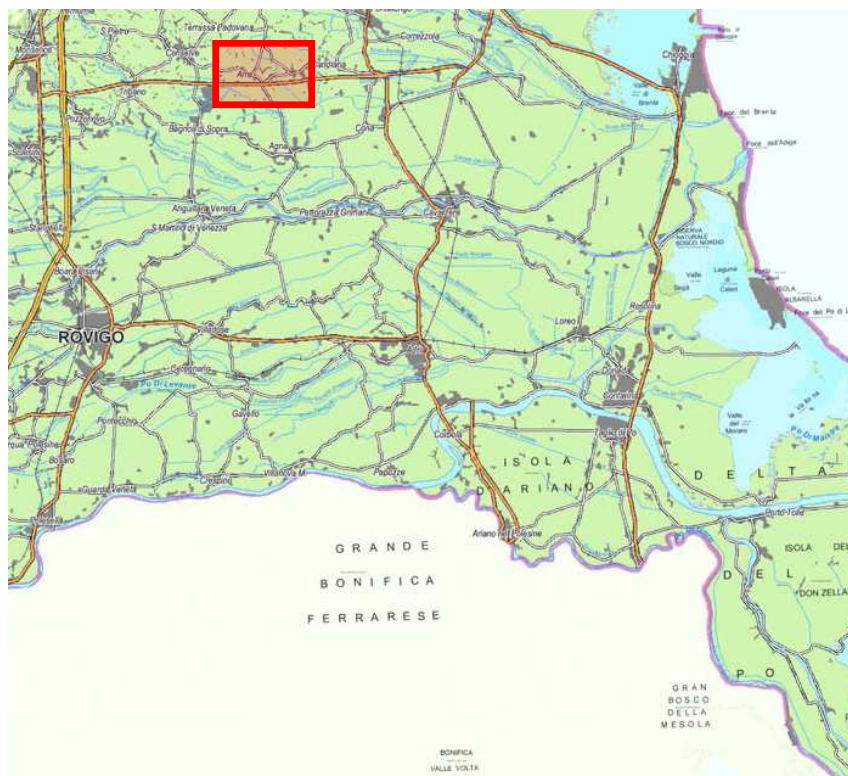


Sotto il profilo geologico il territorio di Arre rientra completamente in quella fascia della Pianura Padana definita come bassa pianura: tale fascia si trova a valle della linea delle risorgive, dove, all'aumento di sedimenti più fini si accompagna l'innalzamento della falda alla superficie topografica.

Questa fascia di pianura si è formata in seguito ad eventi alluvionali, posteriori all'arretramento dei ghiacciai, che risalgono al periodo tardiglaciale (Pleistocene). L'assetto stratigrafico dell'area risulta fortemente condizionato da peculiari meccanismi deposizionali che danno origine a numerose eteropie di facies ed interdigitazioni dei materiali sedimentatisi. La natura dei sedimenti è di due tipi: fluvioglaciale e marina.

Dal punto di vista litologico la fascia di bassa pianura è costituita da un materasso costituito da depositi periglaciali e fluvioglaciali caratterizzati da granulometria mediofine (raramente ghiaie, in prevalenza sabbie e

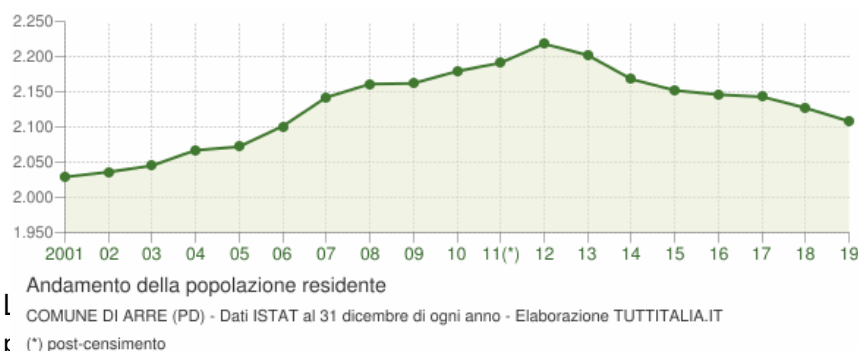
limi) interdigitati con sedimenti molto più fini (limi argillosi ed argille). Da questo scenario di facies estremamente variabile, pur sempre di tipo fluviale terminale, ne è derivata una deposizione che ha dato luogo ad una stratificazione molto eterogenea ed eteropica anche in senso orizzontale con conformazione degli strati di tipo lenticolare o comunque con strati sub orizzontali che presentano marcate variazioni orizzontali di spessore.



4.2 La Dinamica demografica

Il comune di Arre ha una superficie territoriale di 12,34 km² con una densità abitativa pari a 172,3 ab/km².

Il comune è stato interessato da un trend in costante crescita dal 2001 al 2012 della popolazione residente per poi decrescere gradualmente fino al 2019.



Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	31 dicembre	2.029	-	-	-	-
2002	31 dicembre	2.036	+7	+0,34%	-	-
2003	31 dicembre	2.045	+9	+0,44%	730	2,79
2004	31 dicembre	2.067	+22	+1,08%	739	2,79
2005	31 dicembre	2.072	+5	+0,24%	747	2,77
2006	31 dicembre	2.101	+29	+1,40%	756	2,77
2007	31 dicembre	2.142	+41	+1,95%	773	2,77
2008	31 dicembre	2.161	+19	+0,89%	795	2,72
2009	31 dicembre	2.162	+1	+0,05%	801	2,70
2010	31 dicembre	2.179	+17	+0,79%	820	2,66
2011 (*)	8 ottobre	2.213	+34	+1,56%	840	2,63
2011 (*)	9 ottobre	2.191	-22	-0,99%	-	-
2011 (*)	31 dicembre	2.191	+12	+0,55%	841	2,61
2012	31 dicembre	2.218	+27	+1,23%	849	2,61
2013	31 dicembre	2.202	-16	-0,72%	850	2,59
2014	31 dicembre	2.168	-34	-1,54%	840	2,58
2015	31 dicembre	2.152	-16	-0,74%	839	2,56
2016	31 dicembre	2.146	-6	-0,28%	836	2,57
2017	31 dicembre	2.143	-3	-0,14%	846	2,53
2018	31 dicembre	2.127	-16	-0,75%	836	2,53
2019	31 dicembre	2.108	-19	-0,89%	842	2,49

(*) popolazione anagrafica al 8 ottobre 2011, giorno prima del censimento 2011.

(*) popolazione censita il 9 ottobre 2011, data di riferimento del censimento 2011.

(*) la variazione assoluta e percentuale si riferiscono al confronto con i dati del 31 dicembre 2010.

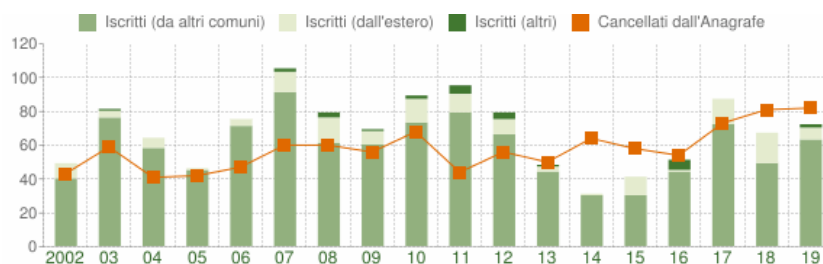
In particolare possiamo notare come il tasso di crescita del numero di famiglie sia maggiore rispetto a quello del numero dei residenti. Ciò è dovuto principalmente ai cambiamenti sociali in atto (aumento delle separazioni, invecchiamento della popolazione...)

4.3 Flussi migratori della popolazione

Il grafico in basso visualizza il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il comune di Arre.

Negli ultimi anni i trasferimenti di residenza sono riportati come iscritti e cancellati dall'Anagrafe del comune.

Fra gli iscritti, sono evidenziati con colore diverso i trasferimenti di residenza da altri comuni, quelli dall'estero e quelli dovuti per altri motivi (ad esempio per rettifiche amministrative).



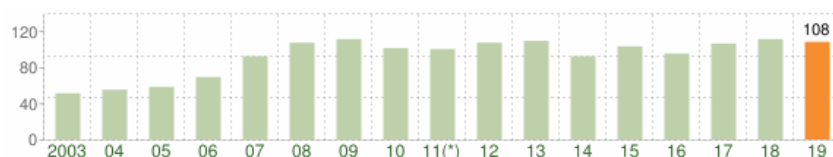
Flusso migratorio della popolazione

COMUNE DI ARRE (PD) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

4.4 Popolazione straniera

Popolazione straniera residente ad Arre al 31 dicembre 2019, sono considerati cittadini stranieri le persone di cittadinanza non italiana aventi dimora abituale in Italia.

Gli stranieri residenti ad Arre al 31 dicembre 2019 sono 108 e rappresentano il 5,1% della popolazione residente.

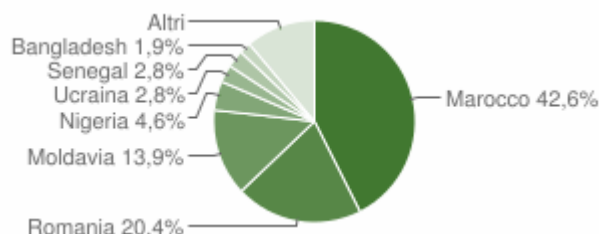


Andamento della popolazione con cittadinanza straniera - 2019

COMUNE DI ARRE (PD) - Dati ISTAT 31 dicembre 2019 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

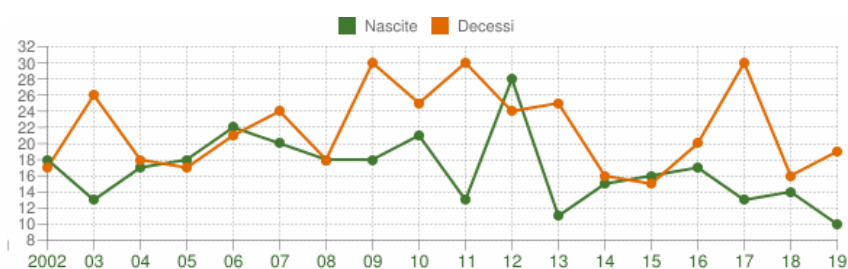
(*) post-censimento

La comunità straniera più numerosa è quella proveniente dal Marocco con il 42,6% di tutti gli stranieri presenti sul territorio, seguita dalla Romania (20,4%) e dalla Moldavia (13,9%).



4.5 Movimento naturale della popolazione

Il movimento di una popolazione in un anno è determinato dalla differenza fra le nascite ed i decessi ed è detto anche saldo naturale. Le due linee del grafico in basso riportano l'andamento delle nascite e dei decessi negli ultimi anni. L'andamento del saldo naturale è visualizzato dall'area compresa fra le due linee.



Movimento naturale della popolazione

COMUNE DI ARRE (PD) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

La tabella seguente riporta il dettaglio delle nascite e dei decessi dal 2002 al 2019. Vengono riportate anche le righe con i dati ISTAT rilevati in anagrafe prima e dopo l'ultimo censimento della popolazione.

Anno	Bilancio demografico	Nascite	Variaz.	Decessi	Variaz.	Saldo Naturale
2002	1 gennaio-31 dicembre	18	-	17	-	+1
2003	1 gennaio-31 dicembre	13	-5	26	+9	-13
2004	1 gennaio-31 dicembre	17	+4	18	-8	-1
2005	1 gennaio-31 dicembre	18	+1	17	-1	+1
2006	1 gennaio-31 dicembre	22	+4	21	+4	+1
2007	1 gennaio-31 dicembre	20	-2	24	+3	-4
2008	1 gennaio-31 dicembre	18	-2	18	-6	0
2009	1 gennaio-31 dicembre	18	0	30	+12	-12
2010	1 gennaio-31 dicembre	21	+3	25	-5	-4
2011 (*)	1 gennaio-8 ottobre	12	-9	23	-2	-11
2011 (*)	9 ottobre-31 dicembre	1	-11	7	-16	-6
2011 (*)	1 gennaio-31 dicembre	13	-8	30	+5	-17
2012	1 gennaio-31 dicembre	28	+15	24	-6	+4
2013	1 gennaio-31 dicembre	11	-17	25	+1	-14
2014	1 gennaio-31 dicembre	15	+4	16	-9	-1
2015	1 gennaio-31 dicembre	16	+1	15	-1	+1
2016	1 gennaio-31 dicembre	17	+1	20	+5	-3
2017	1 gennaio-31 dicembre	13	-4	30	+10	-17
2018	1 gennaio-31 dicembre	14	+1	16	-14	-2
2019	1 gennaio-31 dicembre	10	-4	19	+3	-9

(*) bilancio demografico pre-censimento 2011 (dal 1 gennaio al 8 ottobre)

(*) bilancio demografico post-censimento 2011 (dal 9 ottobre al 31 dicembre)

(*) bilancio demografico 2011 (dal 1 gennaio al 31 dicembre). È la somma delle due righe precedenti.

4.6 Struttura della popolazione

L'indice di giovinezza mette in relazione la popolazione di età inferiore ai 14 anni con il resto della popolazione residente, determinando, in percentuale, il peso delle classi più giovani rispetto al totale della popolazione.

Come si evince dalle tabelle sotto riportate, tale rapporto registra una continua diminuzione nel periodo 2002 – 2020 passando rispettivamente da circa il 14% al 12.3%.

Indice di giovinezza:

anno	popolazione con meno di 14 anni	popolazione residente	%
2002	288	2.029	14,1
2012	291	2.191	13,3
2020	260	2.108	12,3

Per contro, l'indice di vecchiaia, inteso come percentuale di popolazione > 65 anni, risulta essere stabile nell'anno 2002 e 2020 mentre si verifica una leggera flessione nel 2012.

Indice di vecchiaia:

anno	popolazione con più di 65 anni	popolazione residente	%
2002	443	2.029	21,8
2012	423	2.191	19,3
2020	447	2.108	21,2

4.7 Condizioni abitative ed insediamenti

Per un'analisi dettagliata della situazione abitativa comunale è necessario riferirsi ai dati dei censimenti della popolazione che consentono di analizzare i caratteri delle abitazioni sia dal punto di vista sia quantitativo che qualitativo.

Confrontando il ventennio che va dal 1991 al 2011 si può osservare che il numero di abitazioni in proprietà è via via aumentato arrivando ad un valore pari al 87,5.

Anche la superficie media delle abitazioni risulta registrare un trend di crescita, l'età del patrimonio edilizio risulta essere pressoché raddoppiato dal 1991 al 2011, questo significa che vi è una frenata delle nuove costruzioni in linea con quanto si registra nei valori nazionali nell'anno 2009 nel mercato delle costruzioni. I dati a consuntivo sull'andamento del mercato delle costruzioni nel Veneto hanno evidenziato per il 2009 una diminuzione degli investimenti del -5,5 per cento in termini reali e del -7,9 per cento in valori costanti. Questo rallentamento, tuttavia, è un dato che era già presente anche nel 2008, quando i fattori della crisi erano già espliciti, ma non ancora così diffusi in tutti i comparti e in tutti i settori.

Dato importante per monitorare la qualità abitativa degli alloggi è dato dall'indice di affollamento delle abitazioni il quale misura il numero di persone che vive in un'abitazione per metro quadrato. Per il comune di Arre alla data del 2011 detto indice è pari a 0,21.

Indicatore	1991	2001	2011
Incidenza delle abitazioni in proprietà	80,5	86,5	87,5
Superficie media delle abitazioni occupate	124,1	131,4	129,6
Età media del patrimonio abitativo recente	16,3	19,6	30,5
popolazione	4604	3633	3786
indice affollamento ab/stanze	0,23	0,18	0,21

4.8 Quotazioni del mercato immobiliare

In questo capitolo si riportano le quotazioni di mercato alla vendita e alla locazione per i comuni in analisi, distinti per destinazione dell'edificio e zona sia per il mercato della residenza che per quello produttivo.

I dati riportati sono un'elaborazione della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dell'Agenzia del Territorio nel secondo semestre del 2019. Si è scelto di

stimare come più probabile valore di mercato la media tra il valore massimo e il valore minimo del valore di vendita, presenti nella banca dati, per le tipologie prevalenti per ogni destinazione d'uso, nelle zone centrali e periferiche.

Osservando i grafici seguenti che verranno analizzati nello specifico, si nota come i prezzi alla vendita presentino distribuzioni nel territorio molto diversi e, come attendibile, il mercato degli edifici di tipo commerciale esponga prezzi massimi e quello degli edifici di tipo produttivo minimi.

Conselve si prefigurano come il comune più costoso nell'hinterland, influenzato dalla sua attrattività e per essere il comune maggiormente popoloso della zona territoriale.

Gli altri comuni confinanti con Arre presentano una media del valore di vendita pressoché simile, differenziati da piccoli scostamenti; Arre si colloca nella media dei prezzi dei comuni limitrofi, in relazione alle tipologie esaminate "abitazioni civili", "ville e villini", "negozi" e "uffici".

4.9 Valori immobiliari comunali

Sulla base dei dati ottenuti dall'Agenzia del Territorio il comune di Arre attese i suoi valori medi immobiliari come in tabella riportata.

Valori immobiliari comune di Arre:

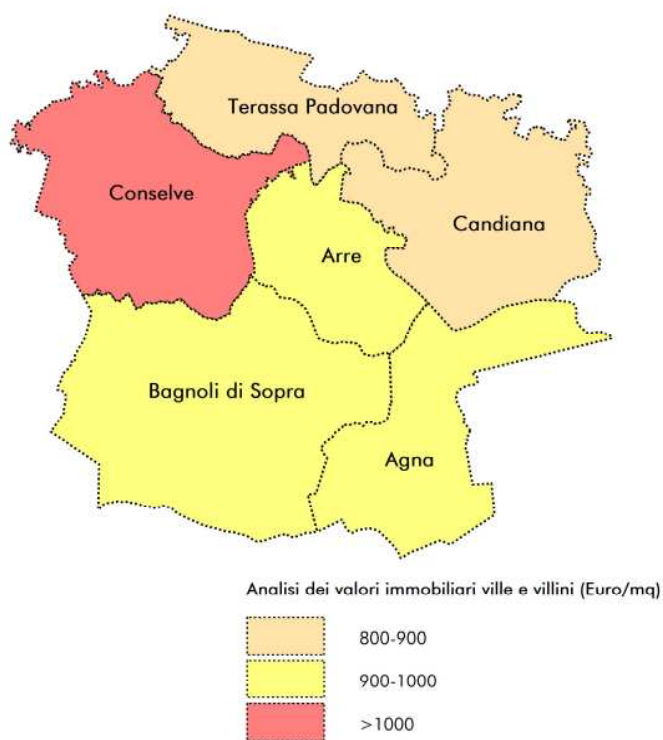
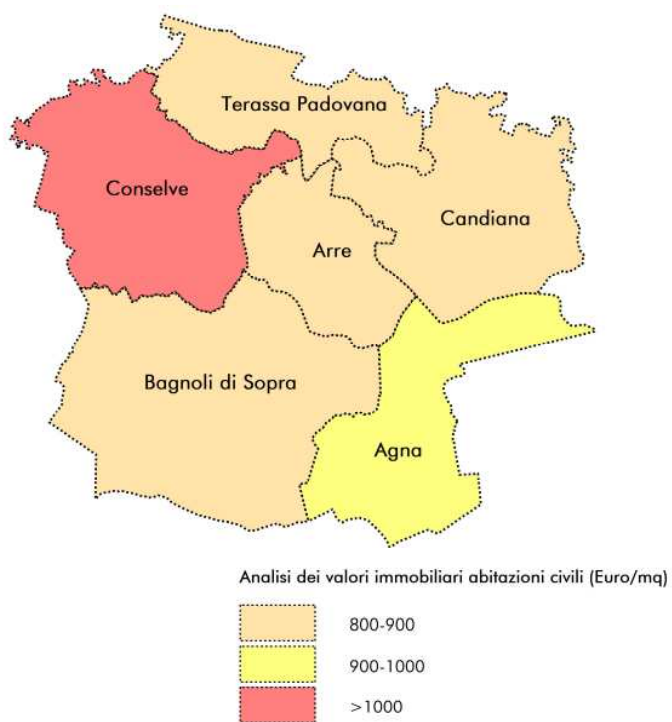
Tipologia	Valore di mercato medio (€/mq)
Abitazioni civili	870
Box	535
Ville e Villini	950

Valori immobiliari comune di Conselve:

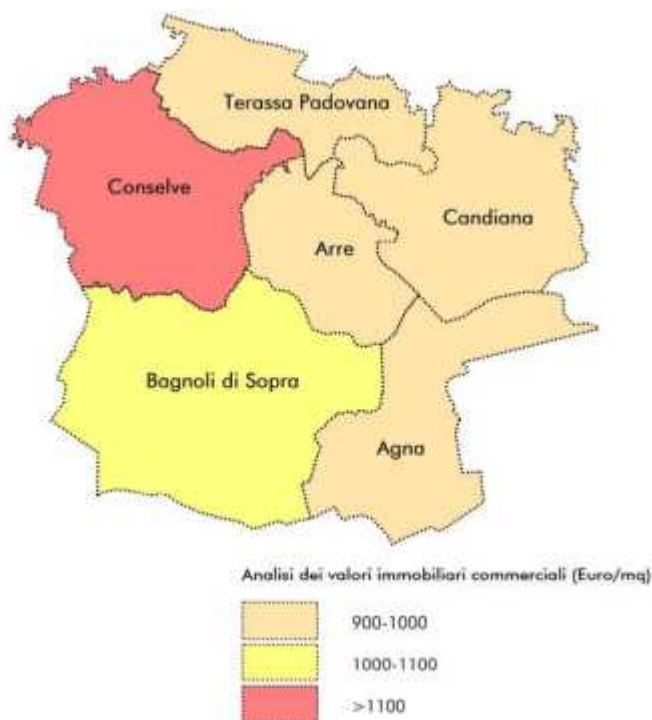
Tipologia	Valore di mercato medio (€/mq)
Abitazioni civili	1.075
Box	550
Ville e Villini	1.100

Dall'analisi dei dati forniti dall'Agenzia del Territorio possiamo affermare che nel territorio preso in osservazione coesistono due modelli di mercati immobiliari il primo che intercetta la domanda di abitazione in quei comuni che hanno il ruolo di centralità all'interno del sistema metropolitano e sviluppano un ruolo attrattivo nei confronti del mercato immobiliare; il secondo è quello relativo ai comuni di prima cintura ai primi che beneficiano un aumento di popolazione grazie a delle politiche abitative che hanno intercettato la richiesta immobiliare dei comuni centrali attraverso un offerta ad un prezzo di mercato sensibilmente più basso ma comunque territorialmente limitrofo.

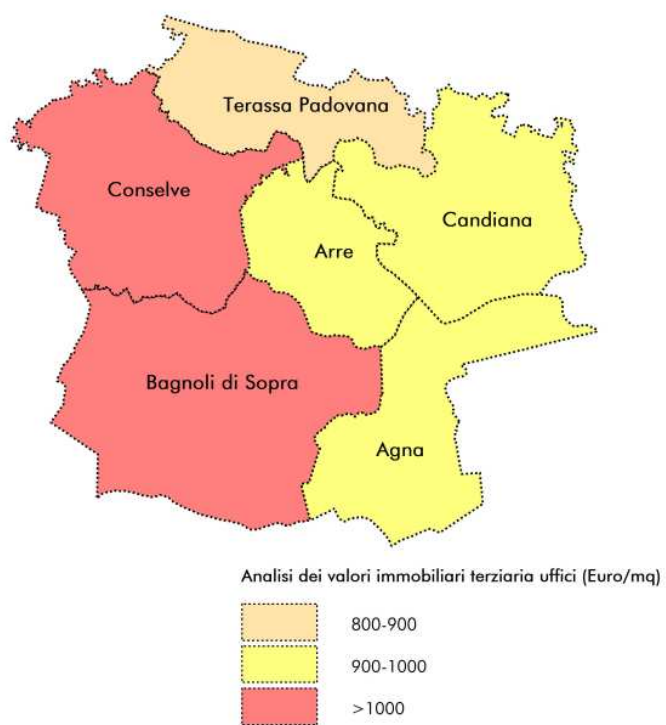
Tale fenomeno potrebbe essere captato solo in parte dalle politiche residenziali di Arre, dove il prezzo inferiore del mercato immobiliare unito a una politica urbanistica ed edilizia di qualità potrebbe innescare un meccanismo in aumento della residenzialità.



I valori tipici per le Arre commerciali sono riferite ai negozi ed il loro andamento non si discosta da quello delle Arre residenziali già esaminate: Arre si attesta al di sotto dei valori medi di 990 euro/mq in linea con i comuni con termini, rimane attrattore per la zona il polo di Conselve che registra valori maggiori con una media di 1.375 euro/mq.



I valori di mercato per il terziario sono invece maggiormente diversificati: comuni come Conselve e Bagnoli di Sopra si collocano leggermente al di sopra della media (1.100 euro/mq) mentre per quanto riguarda gli altri comuni il valore è medio è pressoché intorno a 1.000 euro/mq ad eccezione di Terrassa Padovana che registra un ha un valore medio di 850 euro/mq.



5. Il disegno del PAT comunale

L'articolazione progettuale

5.1 Aspetti generali

Trattandosi di uno strumento di carattere generale, il PAT dovrà far riferimento non al singolo lotto, particella catastale, problema puntuale, ma stabilire obiettivi e azioni in riferimento ad Arre omogenee dal punto di vista ambientale, funzionale e delle problematiche/dinamiche in atto.

Per localizzare obiettivi, strategie, funzioni e indirizzi non si farà più riferimento a zone omogenee disegnate in base a criteri meramente urbanistici (indici e parametri) ma ci si riferirà a porzioni di territorio sufficientemente vaste appoggiate alla morfologia del territorio, all'interno delle quali si risolve la maggior parte delle relazioni e delle dinamiche di trasformazione a scala locale.

Si tratta in sostanza della prima sommaria indicazione delle possibili "unità minime" di riferimento per la pianificazione, anticipazione degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), la cui definizione puntuale è affidata al PAT.

Il Documento preliminare presenta quindi un possibile schema di piano che aiuti la comprensione dell'organizzazione strutturale del territorio, facendone emergere forma e disegno.

Il contorno degli Ambiti Strutturali, appoggiandosi a limiti fisici ben riconoscibili, consente infatti l'individuazione degli elementi territoriali generatori di forma; in altre parole delle componenti geomorfologiche del territorio che ne hanno condizionato storia e sviluppo strutturale.

Lo schema oltre alle componenti areali di cui sopra, riporta anche quali componenti lineari gli assi strategici o dorsali sui quali si organizza il sistema territorio nonché quali componenti puntuali i poli funzionali o nodi del sistema ambientale, insediativo, produttivo, infrastrutturale

5.2 Le componenti areali: Ambiti strutturali di Paesaggio

Ogni ambito strutturale esprime la vocazione specifica di una porzione di territorio in base alla quale saranno definite azioni strategiche.

È possibile quindi riconoscere all'interno del territorio comunale quattro tipologie:

- a) Ambiti strutturali a prevalenza ambientale:
 - Le Arre agricole di tutela e valorizzazione ambientale ai fini della costruzione del sistema di rete ecologica.
 - Le Arre agricole periurbane.
- b) Ambiti strutturali a prevalenza paesaggistica:
 - Le Arre agricole ove promuovere azioni di tutela e valorizzazione paesaggistica nonché destinate alla tutela della continuità percettiva.
 - Le Arre destinate ad assumere un ruolo nel sistema della percezione del paesaggio di livello territoriale.
- c) Ambiti strutturali urbani a prevalenza insediativa:
 - Le parti urbane consolidate e le Arre agricole di pertinenza, destinate a costituire la cintura verde dei centri abitati, ambito preferenziale per la localizzazione di servizi o possibile ambito di

completamento del tessuto edilizio.

d) Ambiti strutturali urbani a prevalenza produttiva

- Le Arre interessate da attività produttive, commerciali, direzionali.

5.3 Le componenti lineari e puntuali: Dorsali e Nodi

Sono le linee o i poli che costituiscono, per rilevanza e ruolo, gli elementi ordinatori del sistema territorio.

Articolati nei diversi sistemi, ambientale, territoriale, paesaggistico essi sono:

a) Dorsali del sistema di relazione ambientale

- I corridoi ecologici di maggior rilevanza territoriale.
- I corridoi ecologici di maggior rilevanza locale.

b) Dorsali del sistema territoriale

- I principali vettori della mobilità di scala territoriale (strade sovralocali) o gli assi di relazione tra rete locale e rete territoriale.
- La dorsale urbana, gli assi principali della mobilità, lungo i quali si organizza il tessuto edilizio o si articola il sistema dei servizi e delle polarità urbane in genere.

c) Dorsali del sistema paesaggistico (itinerari)

- Itinerari paesaggistici o strade panoramiche, in generale le direttrici preferenziali di percezione del paesaggio.

d) Nodi del sistema ambientale

- I nodi della rete ecologica di rilievo territoriale: ambiti naturalistici di rilievo regionale o provinciale.
- I nodi della rete ecologica di rilievo locale, biotopi, Arre naturalistiche minori.

e) Poli del sistema territoriale

- I poli della centralità urbana ed in genere i luoghi dell'identità collettiva.
- I luoghi ove si concentrano servizi e funzioni pubbliche.
- I nodi del sistema infrastrutturale, intersezioni tra rete territoriale e locale.
- I punti di interscambio di maggior rilievo.
- Le polarità del sistema produttivo, quali aziende di rilievo, grandi strutture di vendita, o destinate a produzioni rilevanti sul versante dell'identità locale.

f) Poli del sistema paesaggistico

- Il sistema dei centri storici, dei centri urbani, dei borghi rurali.
- I quadri paesaggistici.
- I riferimenti visivi o identitari.

5.4 Polarità e relazioni urbane

Collocato centralmente rispetto al territorio comunale e alle principali arterie stradali si sviluppa il centro urbano di Arre.

Arre è stato nel corso di questi ultimi decenni un comune prevalentemente agricolo, con la presenza di piccole imprese artigiane, spesso a conduzione familiare.

Gran parte dell'urbanizzato – case sparse e diffuse- si sviluppano lungo gli elementi viabilistici principali.

Nel resto del territorio comunale prevale lo spazio aperto, localmente punteggiato dalla presenza di edificazione diffusa.

Il territorio è dominato dalla presenza dell'edilizia a bassa densità (perlopiù edilizia unifamiliare), fortemente connessa con la parcellizzazione del territorio agricolo. Solo all'interno dei nuclei abitati si riscontrano elementi tipologici più complessi (case a schiera e qualche segmento di edilizia a cortina) che tuttavia solo raramente definiscono compiutamente spazi significativi (piazze pubbliche).

Nell' area centrale di Arre è censito un solo nucleo storico, per l'appunto quello di Arre. Il comune ha un unico centro abitato, essendo privo di frazioni.

Interessante è la presenza nel territorio di edifici storico testimoniali e Ville Venete, tutte le Ville sono state classificate dalla pianificazione urbanistica vigente.

Soltanto in questi ultimi anni il comune è stato interessato dall'insediamento di un crescente numero di imprese industriali, in seguito alla realizzazione di un'apposita area lungo la superstrada Monselice-Mare.

Relativamente al sistema insediativo il PAT:

- verificherà l'assetto fisico funzionale dell'abitato e promuoverà il miglioramento della funzionalità degli insediamenti esistenti e della qualità della vita all'interno delle Arre urbane, definendo per le Arre degradate gli interventi di riqualificazione, e di possibile riconversione e per le parti o elementi di conflitto funzionale le eventuali fasce o elementi di mitigazione funzionale;
- individuerà le opportunità di sviluppo residenziale, in termini quantitativi e localizzativi, definendo gli ambiti preferenziali di sviluppo insediativo, in relazione al modello evolutivo storico dell'insediamento, all'assetto infrastrutturale ed alla dotazione di servizi, secondo standard abitativi e funzionali condivisi;
- stabilirà il dimensionamento delle nuove previsioni per mbiti Territoriali Omogenei (ATO) e per ciascuna realtà specifica, con riferimento ai fabbisogni locali;
- definirà gli standard urbanisti, le infrastrutture ed i servizi necessari agli insediamenti esistenti e di nuova previsione, precisando gli standard di qualità urbana e gli standard di qualità ecologico-ambientale;
- definirà gli standard abitativi e funzionali, che nel rispetto delle dotazioni minime di legge, perseguendo una buona condizione dell'abitare in cerenza con l'evoluzione storica degli insediamenti, favorendo la permanenza delle popolazioni locali.

Il sistema insediativo storico di Arre ha una struttura lineare, sviluppato lungo la strada provinciale n. 14, il baricentro è situato in prossimità della chiesa a ovest pensata e isolata come un oggetto simbolico e definisce il carattere per costituire il centro identitario e funzionale del comune.

Lo stesso dicasi per il municipio, localizzato a est; mancano di fatto i luoghi per sviluppare le centralità, ove concentrare attività e funzioni sociali, i poli pubblici, gli elementi ordinatori del sistema urbano, ora distribuito lungo via Roma.

Non si tratta di creare una nuova centralità, ma di lavorare sulla messa a sistema delle polarità presenti, con l'obiettivo di creare una sorta di Piazza lineare che ha nelle permanenze architettoniche il sistema di vuoti urbani e le pratiche sociali consolidate ancora presenti è il punto di partenza per un riassetto della centralità del sistema urbano.

Vi sono porzioni di tessuto edilizio che sono rimaste ingessate da una pianificazione difficilmente attuabile. Sul versante delle Arre dell'espansione le linee preferenziali di sviluppo seguiranno la naturale espansione del sistema insediativo centrale come proseguimento della morfologia esistente con il fine di ricucire il sistema insediativo esistente. Inoltre sarà necessario lavorare sulla riqualificazione dell'esistente dando risposta alle domande puntuali.

Sono presenti all'interno del territorio comunale alcune situazioni di degrado dei tessuti edilizi, da individuare specificatamente, dovuti:

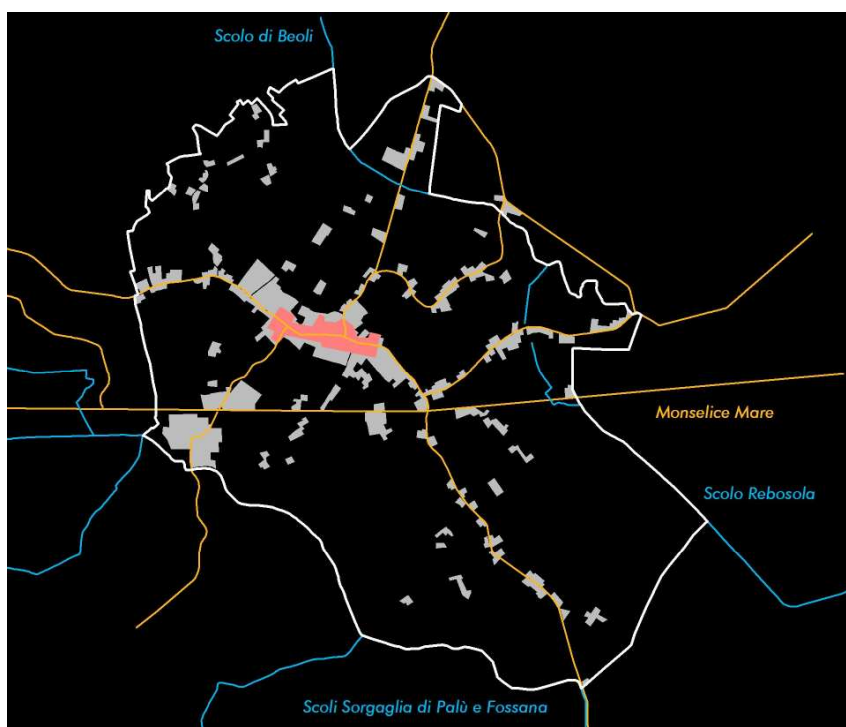
- in alcuni casi alla generale tendenza all'abbandono del centro storico.
- in altri per l'interferenza tra le nuove infrastrutture ed il sistema insediativo, è questo il caso dell'abitato lungo la SP n° 14.
- in altri casi ancora è la presenza di attività produttive dismesse o in via di dismissione a richiedere interventi decisi di riqualificazione e riconversione.

5.5 Sistema infrastrutturale

Per quanto riguarda il **sistema infrastrutturale** il PAT suddividerà il sistema della mobilità, in sottosistema infrastrutturale sovra comunale (con riferimento al PATI) e in sottosistema infrastrutturale locale raccordandosi con la pianificazione di settore prevista.

Gli obiettivi del PATI per le infrastrutture a scala sovra comunale prevedono il raccordo con la pianificazione di sovraordinata ovvero:

- precisazione della rete di infrastrutture e di servizi per la mobilità di maggior rilevanza;
- definizione delle opere necessarie per assicurarne la sostenibilità ambientale e paesaggistica e la funzionalità rispetto al sistema insediativo ed al sistema produttivo individuando, ove necessario, fasce di mitigazione ambientale al fine di mitigare o compensare gli impatti sul territorio circostante e sull'ambiente;
- definizione della dotazione di standard e servizi alla viabilità sovra comunale;
- recepimento del sistema della viabilità, della mobilità ciclabile e pedonale di livello sovracomunale;
- individuazione dei criteri relativi agli impianti di telefonia;



Riprendendo gli indirizzi già presenti nella pianificazione locale, la viabilità secondaria potrà essere valorizzata sul versante della mobilità ciclabile, con la realizzazione di un sistema di piste ciclabili indipendente dalla viabilità carrabile e in grado di collegare i centri urbani e l'intero sistema dei servizi.

Tale indirizzo di valorizzazione acquista un respiro territoriale, per quei tratti di strada che appartengono ai grandi itinerari paesaggistici, definiti dal piano provinciale delle piste ciclabili, con il sistema dei colli Euganei e della bassa pianura.

Per quanto concerne le infrastrutture locali si provvederà a:

- rafforzare il sistema della viabilità locale e della mobilità ciclabile e pedonale, ed i collegamenti con la viabilità sovra comunale, raccordandosi con le infrastrutture esistenti dei Comuni contermini;
- aumentare le prestazioni che le infrastrutture viarie locali debbono possedere in termini di sicurezza, geometria, sezione, capacità di carico, la definizione dei livelli di funzionalità, accessibilità, fruibilità del sistema insediativo, per gli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti;
- individuare le fasce di rispetto delle infrastrutture per la mobilità locale, e la perimetrazione del "Centro abitato" al fine dell'applicazione dei rispetti stradali;

Le principali organizzazioni insediative adottate in questi ultimi decenni nel Territorio Veneto, hanno ridisegnato gran parte dei suoi paesaggi, ora caratterizzati dalla "città diffusa che vive, lavora e produce" con la configurazione e le modalità di funzionamento di un vero e proprio sistema reticolare metropolitano.

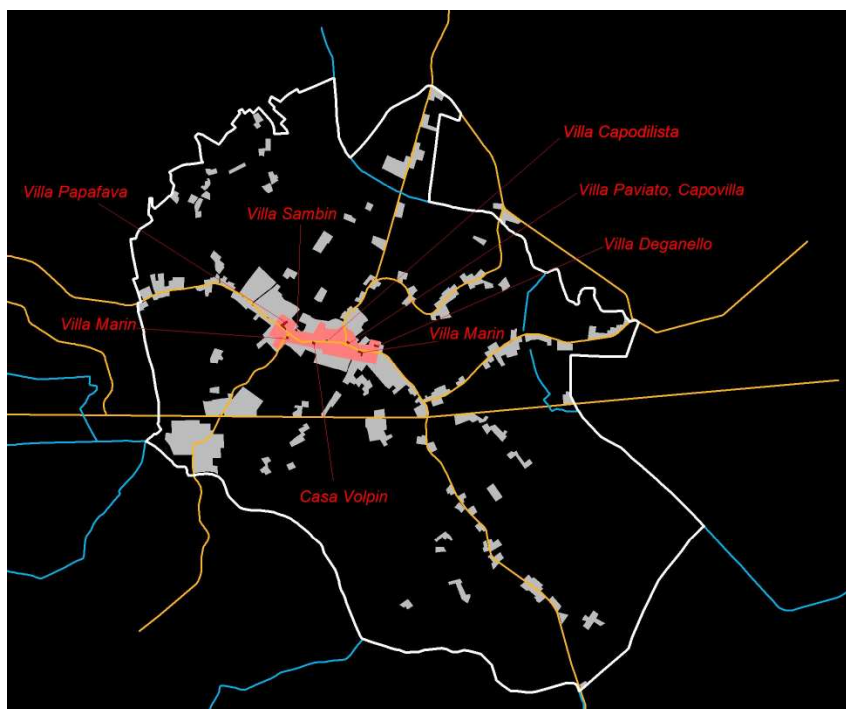
In questo scenario il PAT dovrà definire gli interventi necessari per

adeguare la viabilità esistente e garantire la mobilità con lo schema reticolare che garantisca adeguato supporto agli insediamenti sul territorio, favorendo la distribuzione del traffico locale (persone e merci) nelle direttrici nord-sud ed est-ovest.

5.6 Sistema dei beni storico - culturali

In merito ai **beni storici monumentali**, ad Arre sono presenti preziose architetture civili, dimore di famiglie nobiliari, che si caratterizzano per la loro importanza. Le Ville Venete iscritte all'Istituto Regionale Ville Venete e che oggi caratterizzano il territorio sono:

- Villa Deganello;
- Casa Volpin;
- Villa Sambin;
- Villa Paviato, Capovilla;
- Casa Capodilista;
- Villa Marin;
- Barchessa di Villa Papafava.



Il PAT prevederà come prioritario la salvaguardia, la tutela e la valorizzazione del patrimonio storico attraverso la predisposizione di idonee norme ed individuando eventuali elementi di. La parte agricola del territorio con disposizione a campo aperto è il contesto figurativo del territorio dove sono presenti gli elementi testimoniali di rilievo: un ambito con buona qualità ambientale, all'interno del quale sono presenti le viste significative ed i quadri paesaggistici di maggior pregio che il PAT prevederà di tutelare.

5.7 Sistema ambientale e degli spazi aperti

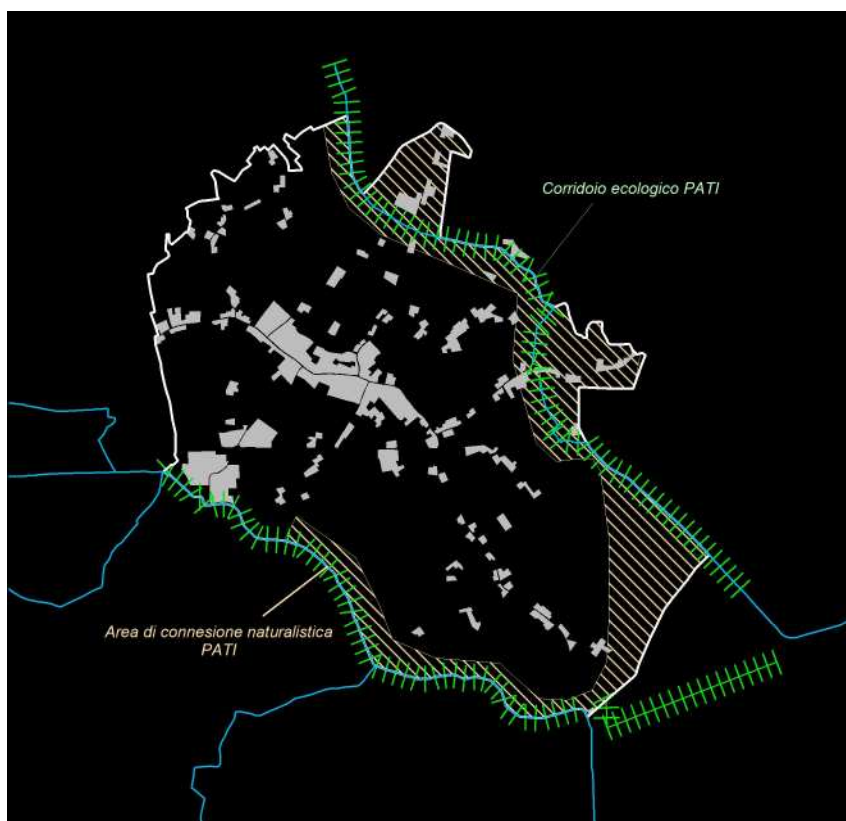
La riqualificazione dell'ambiente è posta come una delle principali finalità di sviluppo, e in questa direzione limitare la frammentazione ecologica e i suoi effetti appare un obiettivo prioritario.

Il PAT relativamente al **sistema ambientale** provvederà alla tutela delle

risorse naturalistiche ed ambientali e all'integrità del paesaggio naturale quali componenti fondamentali della "Risorsa territorio", rispetto alle quali sarà valutata la "sostenibilità ambientale" delle principali trasformazioni.

In particolare, nel territorio di Arre, la tutela e la conservazione delle Risorse naturalistiche ed ambientali è spesso in stretta relazione con quella del paesaggio rurale.

Le Arre di pregio naturale ed ambientale, verranno individuate e disciplinate dal PAT che ne definirà gli obiettivi generali di valorizzazione, in coerenza con le indicazioni della pianificazione sovraordinata.



Altre risorse naturalistico ambientali di rilievo sono rappresentate dalla rete idrografica che struttura il territorio agricolo, caratterizzato prevalentemente da un paesaggio rurale tipico della bonifica: quest'ultimo, pur risultando attualmente abbastanza o molto semplificato (anche sul piano culturale), va tutelato soprattutto nelle Arre che mantengono ancora una buona integrità e non sono compromesse dal reticolo infrastrutturale e dagli insediamenti antropici. Il mantenimento del territorio agricolo si associa alla salvaguardia di un equilibrio sia naturalistico che idraulico, che poggia su una rete idraulica creando una condizione per elementi di diversificazione paesaggistica e di biodiversità in ambiente rurale.

Il territorio di recente bonifica, caratterizzato dalla presenza di sistemi lineari e di Arre agricole ambientalmente integre e fisicamente continue, costituisce un importante ambito di transizione tra la parte urbana del territorio e quella naturalistica.

Andrà quindi evitata la localizzazione all'interno di tali Arre di fonti di pressione o criticità. ed anzi andrà rafforzata la componente vegetazionale.

Altro aspetto da valutare, sul versante della connettività ecologica tra sistema urbano e quello degli spazi aperti è la possibilità di stabilire delle relazioni importanti tra il sistema del verde urbano e le Arre agricole periurbane.

L'area agricola integra, apparentemente di risulta al sistema insediativo e dalle infrastrutture, può rivestire localmente diversi ruoli:

- a) può costituire il sistema dove possono svilupparsi tutte le relazioni a rete funzionali tra il sistema insediativo, (collegamenti ciclabili) ed ecologiche tra le componenti urbane di rilievo ambientale.
- b) può consentire inoltre il mantenimento della continuità ambientale evitando la saldatura tra i centri e la definitiva interclusione di porzioni d'Arre agricole.

Andranno sviluppate forme di mitigazione ambientale dei futuri interventi insediativi, in particolare forme di barriere arboree a mitigazione degli impatti dell'insediamento delle attività produttive. Prioritario sarà:

1. Ristabilire la continuità ecologica del territorio consentendo le relazioni tra le Arre agricole integre, attraverso interventi di tutela dei varchi e delle aperture, tutelando gli agrosistemi di valore ambientale, promuovendo azioni che favoriscano la rilocalizzazione in Arre idonee delle zone produttive sparse, o la ricomposizione ecologica delle zone di cava e delle discariche.
2. Lungo le infrastrutture stradali e all'interno degli insediamenti di margine si dovranno prevedere opportuni interventi di mitigazione e/o compensazione, recuperando le discontinuità delle vie di transizione della fauna mediante specifici interventi diretti al ripristino delle condizioni di permeabilità e d'efficienza delle barriere (varchi, ponti ecologici, ecodotti) o aumentando la «dotazione» verde dei sistemi insediativi residenziali e produttivi.
3. Le infrastrutture esistenti e di progetto devono instaurare forme di dialogo con il territorio circostante, finalizzate alla valorizzazione del sistema ambientale e paesaggistico. Esse potranno costituire ulteriori assi lungo i quali realizzare e mettere a sistema gli interventi di rinaturalizzazione, ripristino ambientale, valorizzazione paesaggistica.

5.8 Difesa dal dissesto idrogeologico

Le tematiche relative alla **difesa del suolo** sono state sviluppate nell'ambito della relazione del PATI. Per queste tematiche sono state analizzate le condizioni geologico, morfologiche e litologiche, con particolare riferimento alla permeabilità dei terreni superficiali e alle caratteristiche geotecniche al fine di individuare eventuali Arre a scarsa capacità portante.

Particolare attenzione è stata posta all'assetto idrogeologico e idrogeologico del territorio, con riferimento alle Arre soggette a deflusso difficoltoso ed sondabili in concomitanza con eventi meteorici di particolare intensità per quanto attiene alle acque superficiali. Per le

acque sotterranee è stata descritta la distribuzione dell'andamento e della profondità della falda, aspetto molto importante per la realizzazione di opere civili al di sotto del piano campagna.

La redazione del PAT rappresenta l'occasione per ottenere un maggiore dettaglio nello studio del territorio, in virtù della disponibilità di informazioni specifiche. Il dettaglio permette un'analisi critica di quanto sviluppato in sede di PATI, permettendo una maggiore definizione e aderenza nella descrizione dei fenomeni naturali che influenzano il territorio, in un'ottica che vede i piani territoriali quali strumenti "dinamici", il PAT costituisce il momento di una armonizzazione, per gli aspetti di difesa del suolo, tra il PATI e il PAT stesso, tenendo quindi conto delle specificità locali inserite in un contesto più generale.

Il PAT provvederà alla difesa del suolo attraverso la prevenzione dai rischi e dalle calamità naturali, accertando la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali, individuando la disciplina per la loro salvaguardia.

In particolare sarà compito del PAT definire le Arre a maggiore rischio di dissesto idrogeologico e le Arre sondabili, provvedendo ad accertare la compatibilità degli interventi con la sicurezza idraulica del territorio, subordinando, ove necessario, l'attuazione di talune previsioni alla realizzazione di infrastrutture, opere o servizi per il deflusso delle acque meteoriche.

Gli obiettivi fissati dal PATI per la localizzazione e la valutazione della vulnerabilità delle risorse naturali, e la disciplina generale per la loro salvaguardia sono:

- definizione delle Arre a maggiore rischio di dissesto idrogeologico e delle Arre sondabili;
- individuazione degli interventi di miglioramento e riequilibrio ambientale da prevedere;
- definizione di indirizzi e prescrizioni generali per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico nelle Arre urbanizzate o da urbanizzare;
- definizione delle strategie per il miglioramento degli interventi di gestione del territorio per quanto attiene alla difesa del suolo e dell'equilibrio idrogeologico dei Comuni ricadenti nell'ambito del bacino scolante e controllo dello smaltimento delle risulta zootecnica.

5.9 Il paesaggio

Il PAT individuerà gli ambiti o unità di **paesaggio agrario** di interesse storico-culturale e gli elementi significativi del paesaggio di interesse storico.

Per gli ambiti o unità di paesaggio agrario gli obiettivi fissati dal PATI sono:

- salvaguardia delle attività e sistemazioni agrarie ambientalmente sostenibili, dei valori archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio;
- conservazione o ricostruzione del paesaggio agrario e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat e delle associazioni vegetali e forestali;

- salvaguardia o ricostruzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici ed ecologici;

Qualora negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sussistano limitazioni all'utilizzazione agricola dei suoli, la pianificazione urbanistica comunale promuoverà anche lo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo, quali l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e l'agriturismo.

5.10 Il sistema produttivo

Il PAT definirà:

- le Arre produttive di rilievo comunale, caratterizzate da limitati impatti delle attività insediative o da insediare, presumibilmente presso le zone per insediamenti produttivi;
- il dimensionamento e la localizzazione delle nuove previsioni produttive, commerciali e direzionali, con riferimento alle caratteristiche locali ed alle previsioni infrastrutturali a scala territoriale, presumibilmente presso le zone per insediamenti produttivi;
- la funzionalità complessiva degli ambiti specializzati per attività produttive, commerciali e direzionali, garantendo una corretta dotazione di Arre per servizi, opere ed infrastrutture;
- i criteri ed i limiti per il riconoscimento delle attività produttive in zona impropria, precisando la disciplina per le attività da delocalizzare e conseguentemente i criteri per il recupero degli edifici industriali non compatibili con la zona, inutilizzati a seguito del trasferimento o cessazione dell'attività. Si provvederà alla verifica delle attività già individuate sul PRG vigente, con l'eventuale inserimento di ulteriori realtà produttive esistenti nel territorio;
- gli standard di qualità dei servizi, che si intendono perseguire per ottimizzare il rapporto tra attività di produzione, servizi tecnologici, qualità dell'ambiente e del luogo di lavoro.

5.11 Il settore ricettivo e dell'ospitalità

Per il **settore turistico-ricettivo** il PAT valuta la consistenza e l'assetto delle attività esistenti e promuove l'evoluzione delle attività turistiche, nell'ambito di uno sviluppo sostenibile e durevole di area vasta, che concili le esigenze di crescita (soprattutto in termini qualitativi) con quelle di preservazione dell'equilibrio ambientale, socio-culturale, agro produttivo e storico-culturale.

Il PAT in coerenza con il PATI, provvederà:

- alla valutazione della consistenza e dell'assetto delle eventuali attività esistenti e promozione dell'evoluzione delle attività turistiche;
- all'individuazione di eventuali Arre e strutture idonee vocate al turismo di visitazione, all'agriturismo e all'attività sportiva;
- allo studio sulla dotazione di servizi e rafforzamento delle attrezzature esistenti, secondo modelli culturalmente avanzati (Piano dei Servizi);
- alla previsione dell'estensione della rete dei percorsi ciclabili di interesse intercomunale (Piano Provinciale delle Piste Ciclabili);

- alla promozione e regolamentazione della navigabilità dei corsi d'acqua di rilievo provinciale inserendoli nei circuiti turistici principali (studio provinciale della "carta nautica");
- alla definizione disciplinare di particolari siti e strade panoramiche e previsioni di nuovi percorsi per la scoperta e la valorizzazione delle ricchezze naturali e storiche del territorio;
- al recupero e salvaguardia dei prodotti tipici locali, promozione dei vari settori agro-alimentari.

Il PAT provvederà inoltre ad idonei collegamenti con l'itinerario ciclabile Chioggia-Montagnana previsto dal PATI Conselvano lungo il Bacchiglione attraverso i territori di Bovolenta e Pontelongo. In tal modo il territorio comunale sarà posto in rete con l'intero territorio padovano e non solo; il PAT dovrà pure promuovere il turismo di visitazione e anche quello del tempo libero attraverso la valorizzazione delle ricchezze storiche del territorio, il recupero e la salvaguardia dei prodotti tipici locali ed il consolidamento delle strutture agrituristiche e turistico-ricettive esistenti.

Particolare attenzione dovrà essere posta all'accoglienza di un turismo di nicchia, in relazione all'importanza ed estensione dei complessi monumentali di Arre.

Il PAT, coerentemente con il PATI, provvederà al recepimento ed approfondimento delle eventuali linee guida progettuali e costruttive elaborate dalla Provincia incentivando una maggiore diffusione delle fonti di energia rinnovabili e dei principi di bioedilizia, bioarchitettura e biocompatibilità, al fine di guidare gli attori del processo edilizio nelle fasi di progettazione, costruzione e gestione degli immobili e del risparmio energetico.