



COMUNE DI VALERA FRATTA

Provincia di Lodi

P.G.T.

Piano di Governo del Territorio



PIANO DEI SERVIZI

L.R. 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i.

DOCUMENTO MODIFICATO A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

I Progettisti

Arch. Claudio Maglio

Il Sindaco

Giorgio Bozzini

Il Segretario

Arch. Erminio Antonio Muzzi

Valera Fratta -Lodi-

Febbraio 2011

0

- COMUNE DI VALERA FRATTA – LO-
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO L.R. 11 MARZO 2005 n. 12
Piano dei Servizi

0.	Premessa	2
0.1	Elenco elaborati del Piano dei Servizi	3
1.	Origine e natura del Piano dei Servizi.....	3
1.1	Evoluzione dello standard nella legislazione urbanistica regionale da quantitativo a qualitativo.....	3
1.2	Il ruolo del Comune ed il "welfare locale"	4
1.3	Il piano partecipato	5
1.4	Risultanze del processo partecipativo in materia di Servizi.....	5
1.5	Resoconto delle interviste degli amministratori e dei consiglieri comunali.....	6
1.6	Sintesi degli ulteriori temi e spunti, inerenti il piano dei servizi, segnalati durante le interviste:.....	7
2.	Profilo della struttura demografica e socio economica	8
2.1	Caratteri Demografici	8
2.2	Caratteri strutturali	9
2.3	Caratteri socio-economici	9
2.3	Patrimonio edilizio residenziale	9
2.4	Dinamica edilizia	11
2.5	Insedimenti Agricoli.....	11
2.6	Industria	11
2.7	Artigianato Commercio e Terziario/istituzionale	11
3.	DETERMINAZIONE DEL NUMERO DEGLI UTENTI DEI SERVIZI.....	13
3.1	Dimensionamento provinciale e LR 12/2005.....	13
3.2	Componente esogena	13
3.4	Il numero degli utenti dei servizi comunali	13
3.5	Aree da destinare a servizi pubblici.....	15
4.	ANALISI DELLE ATTREZZATURE AL SERVIZIO DELLE FUNZIONI INSEDIATE NEL TERRITORIO COMUNALE.....	16
4.1	Il rilievo dei servizi.....	18
	ATTREZZATURE AMMINISTRATIVE DI INTERESSE COMUNE.....	21
	MUNICIPIO	21
	SERVIZI CULTURALI	22
	ATTREZZATURE RELIGIOSE	23
	ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE.....	24
	SCUOLA MATERNA O SCUOLA PER L'INFANZIA – MICRONIDO-.....	24
	SCUOLA MEDIA.....	25
	AMBULATORIO COMUNALE	25
	FARMACIA.....	26
	CENTRO ASSOCIAZIONI SOCIOCULTURALI	26
	ATTREZZATURE TECNOLOGICHE DI INTERESSE COMUNE.....	27
	MAGAZZINO COMUNALE	27
	ATTREZZATURE PER LO SPORT	28
	PALESTRA POLIUSO	28
	CAMPO PER IL GIOCO DEL CALCIO.....	28
	VERDE URBANO ATTREZZATO.....	29
	PARCO URBANO	29
	VERDE ATTREZZATO DI VIA PUCCINI.....	30
	INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'	30
	L'analisi dell'offerta commerciale	31
4.2	CONSISTENZA DELLE AREE E STRUTTURE PUBBLICHE E PRIVATE DI SERVIZIO PUBBLICO	33
5.	Nuovi ambiti di trasformazione.....	35
5.1	Ambito agricolo di trasformazione a prevalente destinazione produttiva (AT1)	35
5.2	Ambito agricolo di trasformazione a prevalente destinazione residenziale AT2	38
5.3	Ambito agricolo di trasformazione a prevalente destinazione residenziale AT3	41
6.	INTEGRAZIONE E SVILUPPO DEI SERVIZI ESISTENTI.....	44
6.1	Verifica degli standards esistenti e di nuova previsione per il soddisfacimento del fabbisogno residenziale del comune	44
7.	Interventi previsti nel Piano dei Servizi	45
7.1	Prime azioni del Piano dei Servizi	45

0. Premessa

Struttura e contenuti del documento

Il presente documento costituisce la relazione illustrativa del Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio del Comune di Valera Fratta. Il Piano dei Servizi è il secondo degli atti costituenti il P.G.T. secondo le innovazioni della Legge Urbanistica Regionale n° 12 del 11 marzo 2005.

La struttura del documento segue lo schema previsto dall'art.9 della citata legge regionale al fine di consentire una lettura omogenea ed in qualche misura facilitata rispetto ai corrispondenti strumenti urbanistici sviluppati sul medesimo territorio regionale.

La relazione illustrativa del Piano dei Servizi segue i contenuti dell'art.9 e si struttura seguendo i commi dell'articolato.

Comma 1.

I comuni redigono e approvano il piano dei servizi al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

Comma 2.

I comuni redigono il piano dei servizi determinando il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, secondo i seguenti criteri:

- a) popolazione stabilmente residente nel comune gravitante sulle diverse tipologie di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;*
- b) popolazione da insediare secondo le previsioni del documento di piano, articolata per tipologia di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;*
- c) popolazione gravitante nel territorio, stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, nonché in base ai flussi turistici.*

Comma 3

Il piano dei servizi, per soddisfare le esigenze espresse dall'utenza (...) valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità e, in caso di accertata insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse, quantifica i costi per il loro adeguamento e individua le modalità d'intervento.

Necessità di sviluppo e integrazione ei servizi esistenti.

Il Piano dei Servizi indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal documento di piano di cui all'articolo 8, le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi e ne prefigura le modalità di attuazione. In relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del documento di piano, è comunque assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a diciotto metri quadrati per abitante. Il piano dei servizi individua, altresì, la dotazione di servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi, garantendo in ogni caso all'interno di questi la dotazione minima sopra indicata, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della Legge Regionale n° 12 del 11 marzo 2005

Comma 4

Il piano dei servizi esplicita la sostenibilità dei costi (...), anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche,

nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati.
Comma 7

Il piano dei servizi deve indicare i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione con particolare riferimento agli ambiti entro il quale è prevista l'attivazione di strutture di distribuzione commerciale, terziarie, produttive e di servizio caratterizzate da rilevante affluenza di utenti.

0.1 Elenco elaborati del Piano dei Servizi

Elaborati prescrittivi:

Relazione

Ps 1	Localizzazione dei servizi di livello sovracomunale	scala 1:10.000
Ps 2	Rilievo dei servizi di livello comunale	scala 1:2.000

1. Origine e natura del Piano dei Servizi

La nozione di servizio ed il rapporto con lo standard

Il Decreto ministeriale 10 aprile 1968 n. 1444 ha introdotto il concetto di Standards urbanistico che rappresenta il servizio minimo da destinare ad ogni abitante insediato sul territorio, 18mq/abitante. La LR 51/75 estende la misura minima a 26mq/ab considerando un volume di 100 mc/abitante.

La Legge regionale n. 1/2001 prima e la legge quadro "per il governo del territorio" n. 12/2005 successivamente, hanno introdotto il Piano dei Servizi quale componente dello strumento di pianificazione generale atto alla valutazione, al calcolo ed alla sostenibilità dei fabbisogni e dei servizi ai cittadini ed alle imprese. I criteri della nuova normativa, circa la dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, continuano a mantenere un parametro quantitativo minimo di aree in rapporto agli abitanti, ed introducono alcune parziali novità che tentano di rispondere a quella svolta culturale, in materia, attesa da anni dagli "addetti ai lavori". La prima "novità" è rappresentata da una diversa considerazione dello standard urbanistico. Da tempo il dibattito disciplinare ribadisce sempre di più il termine "servizio" in sostituzione del parametro quantitativo stabilito in metri quadrati, come ormai consuetudine affermata e ricorrente in gran parte dei Paesi Europei. La seconda "novità" è la caratteristica del Piano dei Servizi, sia come strumento di pianificazione urbanistica avente forte valenza giuridica, sia quale documento generale di programmazione degli interventi pubblici (e privati convenzionati) con indicate le relative risorse necessarie e le modalità di reperimento. Si precisa che il servizio può essere erogato dal sistema pubblico o da privati con precise modalità di convenzionamento per l'uso pubblico. Vengono considerati oltre ai servizi materiali, cioè misurabili, anche quelli immateriali, servizi alla persona e valutati quindi non solo per la loro quantità ma soprattutto per la loro qualità di servizio reso alla popolazione. In ogni caso, a differenza del convinto pensiero di alcuni autorevoli esperti, l'evoluzione in campo urbanistico non può essere considerata completamente una "rivoluzione" od un improvviso nuovo modo di "concepire e fare" urbanistica. Si è giunti, al punto in cui ci troviamo, attraverso tutta una serie di tentativi legislativi, comprese le cosiddette leggi straordinarie che erano volte, prevalentemente, a superare i limiti normativi e procedurali della "vecchia" disciplina e che, in qualche modo, ne hanno ispirato la nuova.

1.1 Evoluzione dello standard nella legislazione urbanistica regionale da quantitativo a qualitativo

I Decreti Ministeriali 1 aprile 1968 e 2 aprile 1968 integrano la legge Ponte, definendo le distanze a protezione delle strade il primo e le Zone Territoriali Omogenee (art. 2), concetto già per altro presente nella legge n. 1150 del 1942. il secondo. In particolare il D.M. 2 aprile 1968 Introduce, il concetto di Standard Urbanistico: esso esprime il rapporto minimo di attrezzature e di servizi pubblici (verde, parcheggi, attrezzature amministrative, sportive e religiose, scolastiche e sanitarie) che ogni cittadino deve avere; è un livello minimo inderogabile, si esprime in mq/abitante ed è pari a 18 mq/abitante, valore che ogni regione varierà secondo la specificità del proprio territorio (nel nostro caso la Legge Regionale 15 aprile 1975, n.

51 al Titolo III° "Pianificazione Comunale" art. 22 porta la quantità minima a 26.5 mq/abitante . Successivamente la LR 1/2001 ridurrà lo standard a mq. 18/abitante ed introducendo un nuovo strumento "il Piano dei Servizi" che dovrà pianificare tutti i servizi resi alla popolazione. Considerato che è potenzialmente standard tutto ciò che è qualificabile come servizio di interesse pubblico e generale, superando le anguste elencazioni della disciplina previgente ed esprimendo, così, per intero il proprio valore di implementazione della qualità del vivere. Sono e saranno standard quegli specifici servizi ed attrezzature che la collettività locale, nel tempo, riconosce come essenziali e basilari per l'equilibrata strutturazione del territorio, e che della sua gestione costituiscono, appunto, standard, cioè costanti. Non è standard infatti, ciò che, essendo in realtà minimamente indispensabile per la stessa esistenza di un insediamento, non rappresenta un'implementazione in termini qualitativi: la viabilità, le reti tecnologiche essenziali, in sostanza, più che un servizio sono presupposto per la sussistenza del segmento del territorio da servire. Ciò non toglie che, in particolari situazioni, alcune specifiche categorie di opere ed impianti, pur appartenendo per categoria alle urbanizzazioni primarie, siano idonee a comportare incrementi qualitativi di elevato impatto su porzioni significative del territorio: un depuratore comunale o consortile delle acque, un impianto per il trattamento dei rifiuti, una stazione ferroviaria, comportano effetti di qualificazione urbanistica ed ambientale che non possono non essere considerati "interventi di qualità".

Il catalogo degli standard potrà più agevolmente esercitarsi nel settore socialità, si pensi ai servizi di assistenza domiciliare, ai malati, o a strutture autogestite di assistenza all'infanzia, i centri culturali e ricreativi per le fasce giovanili e per gli anziani. Pertanto il concetto di standard si arricchisce e non è più limitato al concetto di aree o di strutture edilizie, potendosi estendere a tutte quelle attività che in concreto concorrono nel realizzare un'autentica qualità della vita, che la filosofia della recente produzione urbanista lombarda afferma quale moderna versione di welfare . Servizi contenuti in strutture fisiche, scuole, ambulatorio, luoghi di svago, sport ecc. i quali saranno dimensionati per la loro effettiva superficie lorda di pavimento dell'edificio contenitore, che i servizi resi ed esplicitati al di fuori delle strutture fisiche, es. assistenza, fornitura di pasti , cura della persona, ecc. servizi non quantificabili geometricamente e svolti al domicilio del cittadino. Come si può rilevare, anche se in forma sintetica, l'evoluzione dello standard da quantitativo, metro quadrato per abitante, a standard qualitativo, cioè all'effettivo servizio reso alla persona.

1.2 Il ruolo del Comune ed il "welfare locale"

Dovendo il Comune calarsi completamente nel proprio rafforzato ruolo di attore principale, per il soddisfacimento dei bisogni locali in termini di servizi alla persona, diventano necessarie alcune premesse quali risultato di attente analisi. Nonostante l'ampliamento del concetto di standard a servizi non misurabili, il dato quantitativo dello standard si conferma anch'esso espressione di qualità. Si pensi agli spazi a verde che costituiscono pertinenze di strutture scolastiche, dove ai fattori ricreativo e sportivo si coniuga una visione sistemica del verde urbano interconnesso con il verde rurale ed il sistema dei parchi sovracomunali e regionali. Il dato quantitativo sin qui applicato alla pianificazione comunale di 26,5 metri quadrati di standard minimo per ogni abitante residente o insediabile, come indicato dalla normativa regionale, ha garantito un certo equilibrio su gran parte del territorio regionale, tra gli insediamenti e le aree a servizi , creando e alimentando un patrimonio di risorse territoriali disponibili per le eventuali emergenze ambientali. Il Piano dei Servizi, come si vedrà in seguito, si pone come obiettivo il raggiungimento della quantità di 45 mq per abitante teorico di standard, confermando e ampliando gli aspetti caratterizzanti il proprio territorio costituito da ampi spazi aperti e da una notevole quantità di aree destinate al verde e ai servizi. abitativa per abitante); tendenza registrata dall'ultimo Censimento della Popolazione e delle Abitazioni, in particolare nell'ultimo decennio. L'Amministrazione Comunale con il Piano dei Servizi pone quale obiettivo qualitativo alto e costante nel raggiungimento di standard elevati e pertanto la verifica dello standard generale viene effettuata assumendo come parametro quello dei 150 mq/abitante, intendendo questo come un ulteriore impegno volto a qualificare maggiormente il territorio.

Il Piano dei Servizi pone come azione obiettivo del Comune di garantire, a tutti i suoi cittadini, quanto segue:

- l'efficienza e l'adeguatezza dimensionale dei servizi pubblici indispensabili (e/o obbligatori);
- l'offerta di servizi idonei atti a rispondere alle nuove esigenze, sia percepite che segnalate, per assicurare migliori qualità di vita cittadina;

- un adeguato sistema del verde pubblico che, coerente alle linee del Documento di Piano, si sviluppi attraverso i corridoi ecologici ed il verde di frangia in una interconnessione con il sistema dei parchi sovracomunali.

Il "welfare locale" è un neologismo atto a significare il parziale intervento dei comuni sul sistema sociale. Le difficoltà per garantire un adeguato livello di risposta ai bisogni dei cittadini sono sempre state enormi, soprattutto per i piccoli comuni, al punto che per soddisfare il fabbisogno pregresso, spesso si è instaurato un sistema perverso che lega, sempre più e a doppio filo, l'edificabilità del suolo alla creazione di standard/servizi che ha portato, in molti casi, ad un rovesciamento di causa., effetto. Infatti spesso si è verificato che venivano previsti nuovi insediamenti per ottenere le risorse necessarie ad affrontare i fabbisogni pregressi, e così via. Il Piano dei Servizi del Comune di Valera Fratta, come parte del Piano di Governo del Territorio intende proseguire nella sua politica, sin qui attuata, di interventi programmati evitando il sistema pianificatorio che, valutando i costi, successivamente determini le quantità da edificare, ma attuando il sistema che metta in primo piano l'equilibrio ambientale e socio-economico dell'assetto territoriale. Pertanto si procede individuando le quantità edificabili massime che si ritiene possano essere sopportate da sistema ambientale, urbano e sociale e, ricavate da queste le entrate pubbliche e collettive stimabili, si operano le scelte di investimento nei servizi attraverso uno schema di priorità; questo rende necessario un atteggiamento virtuoso che operi attraverso criteri di efficienza ed efficacia.

1.3 Il piano partecipato

Inquadramento del percorso partecipato

La legislazione regionale, in materia di partecipazione democratica alla stesura dello Strumento di Pianificazione Territoriale del comune, si è evoluta mediante un'estensione delle iniziative verso un ruolo più attivo dei cittadini. Infatti, alla tradizionale fase di partecipazione attraverso le osservazioni ed opposizioni sul Piano Adottato si sono aggiunti, nel tempo, i seguenti momenti:

- a) Avviso di avvio della procedura di revisione del Piano, comunicato alla cittadinanza affinché, chiunque avesse interesse, possa presentare suggerimenti e proposte;
- b) Indagini sulle esigenze di Servizi espresse dagli utenti;
- c) Pareri, sul progetto, delle parti sociali ed economiche.

L'amministrazione comunale ha inteso dare una più ampia apertura, al processo di partecipazione dei propri cittadini, al fine di giungere all'elaborazione di un Piano per il Governo del Territorio concretamente partecipato.

E' stata avviata una fase preliminare che, passando attraverso mirate interviste di amministratori e tecnici, coinvolgeva in sede plenaria direttamente i cittadini, le parti sociali e quelle economiche sui diversi argomenti e le linee d'indirizzo del programma amministrativo di pianificazione del territorio.

Successivamente, per la decisione finale sugli argomenti da approfondire, i diversi partecipanti (cittadini e rappresentanti delle parti sociali ed economiche), a maggioranza, hanno scelto i principali temi da affrontare, quindi sono stati avviati i seguenti 4 tavoli di discussione:

- a) Mobilità, Piste Ciclabili e Trasporti Pubblici;
- b) Insediamenti e Parchi urbani;
- d) Servizi, Attività aggregative e culturali.

1.4 Risultanze del processo partecipativo in materia di Servizi

Il Piano dei Servizi riprende i contenuti dei tavoli partecipati nella specifica materia delle attrezzature collettive e generali a servizio degli insediamenti residenziali e delle attività lavorative.

Mobilità. piste ciclabili e trasporti pubblici

Confermare la centralità della rete delle piste ciclabili nell'ambito della riorganizzazione gerarchica delle reti della mobilità collegando i nodi strategici della città con le piste ciclabili e mettendosi in rete con i comuni limitrofi. Privilegiare la mobilità pedonale prevedendo una estensione dei marciapiedi, punti di attraversamento in sicurezza .

Insedimenti e verde urbano

Intervenire sui parchi urbani esistenti migliorando la manutenzione e la dotazione di strutture ed attrezzature. Sostegno delle attività agricole esistenti, insediamento nelle strutture edilizie dismesse solo di funzioni compatibili con la necessità di tutela.

Aree produttive e attività commerciali

Rafforzamento e promozione delle aree ed attività produttive a salvaguardia dei lavoratori addetti alle aziende locali
Previsione di corsi di formazione per giovani.

Attività culturali e strutture aggregative

Per quanto concerne le attività culturali e aggregative il comune di Valera Fratta dispone di strutture necessarie sia per attività sportive che ludiche e culturali. Le nuove strutture , Palestra pluriuso e centro civico sono perfettamente funzionanti e disponibile per la cittadinanza locale.

Valera Fratta vista dai bambini

La sintesi delle richieste dei bambini è "ancora più verde, in un contesto urbano a misura di pedone"; i bambini chiedono soprattutto piste ciclabili, nuove o da completare, seguite da parchi ed alberi

Le proposte dei ragazzi:

1. Allargare i marciapiedi lungo alcune strade
2. Strutture nei parchi: campo pallavolo, campo basket, chiosco ristoro/gelateria
3. Piste ciclabili
4. Giochi e attrattive nei parchi per i ragazzi più grandi
5. Migliorare servizio scuolabus
6. Salvare gli Insediamenti rurali –Cascine-
7. Creare dei luoghi di ritrovo Cinema e/o teatro

1.5 Resoconto delle interviste degli amministratori e dei consiglieri comunali

Tutti gli interpellati concordano sul fatto che manca una zona specifica per gli insediamenti artigianali e commerciali, infatti non esiste attualmente una struttura di vendita di dimensioni adeguate alla popolazione, pertanto è obiettivo dell'Amministrazione prevedere una zona per tali insediamenti.

Viene condivisa inoltre la necessità di ampliare e rafforzare le attività di commercio al dettaglio esistenti; una possibilità potrebbe essere quella di potenziare ulteriormente il numero di attività al dettaglio. Tutti gli intervistati sottolineano la necessità di salvaguardarle le aree rurali anche con interventi di riuso dell'edificato esistente con funzioni compatibili

all'attività agricola e all'ambiente, agriturismo, centri ittici, locali di pernottamento ecc. Si propone di incrementare e facilitare la fruizione di questi luoghi, rafforzando la vocazione tradizionale del territorio e fare di questi luoghi possibili mete turistiche con percorsi, aree di sosta, attività legate alla produzione biologica/di pregio.

Viene confermato che le aree verdi attrezzate, in particolare il centro civico e la struttura pluriuso di via Kennedy, sono numerose, ben strutturate e piuttosto frequentate; per tali aree non è necessario un ulteriore sviluppo ma piuttosto è opportuno pensare a come possano essere valorizzate.

Al fine di ridurre le spese di manutenzione alcuni propongono di potenziare le zone alberate, altri sostengono che sarebbe opportuno tentare di far "adottare" i parchi dagli stessi cittadini (azione che porterebbe anche la popolazione ad affezionarsi maggiormente ai luoghi) o da sponsor privati. Il livello e la diffusione dei servizi presenti sul territorio vengono generalmente giudicati sufficienti. Tutti gli intervistati concordano sul fatto che programmare ed agire nel settore della mobilità e del trasporto pubblico risulta essere piuttosto difficile dal momento che le decisioni vanno condivise e pianificate con la Provincia. È tuttavia necessario lavorare per potenziare, nei limiti del possibile, i mezzi di trasporto pubblico e i mezzi alternativi all'auto privata. Come proposte si ritiene che sia necessario lavorare per il potenziamento e la razionalizzazione degli orari e dei percorsi per Lodi.

1.6 Sintesi degli ulteriori temi e spunti, inerenti il piano dei servizi, segnalati durante le interviste:

1. questione sicurezza, necessità di una funzione culturale importante strutture di aggregazione per i giovani
2. organizzare meglio le associazioni e le relative strutture
3. problema barriere architettoniche
4. ampliamento delle zone di sosta e parcheggio

2. Profilo della struttura demografica e socio economica

Si ritiene di richiamare i soli dati significativi dal capitolo 3 Quadro conoscitivo del territorio comunale paragrafo 3.8 L'analisi demografica e socio economica.

2.1 Caratteri Demografici

Popolazione residente al 31.12.2009 nel Comune di Valera Fratta era di 1661 abitanti.

Superficie del territorio comunale è di Km² 8,21.

Densità abitativa nel territorio del Comune risulta quindi pari a 202,31 Abitanti/Kmq, valore inferiore al dato medio della Provincia di Lodi , che risulta pari a 267,3 Abitanti/Kmq.

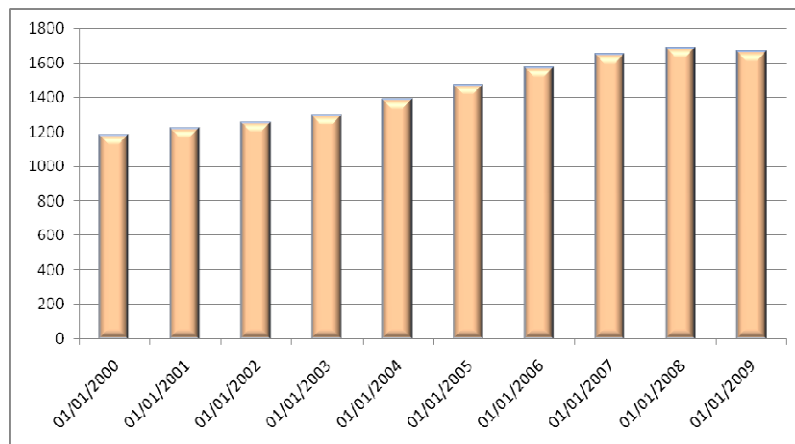
DISTRIBUZIONE DELLA POPOLAZIONE SUL TERRITORIO COMUNALE

	1981	1991	2001	2009
Abitanti Comune *	801	931	1.208	1661

In particolare, negli ultimi nove anni si è registrato un aumento sostanziale (+41,12%) della popolazione, come di evince dal seguente grafico:

TABELLA ANDAMENTO DEMOGRAFICO

Anno	Abitanti	differenza
31/12/2000	1177	
31/12/2001	1208	+ 39
31/12/2002	1252	+ 36
31/12/2003	1292	+ 40
31/12/2004	1385	+ 93
31/12/2005	1469	+ 84
31/12/2006	1569	+ 100
31/12/2007	1647	+ 78
31/12/2008	1683	+ 36
31/12/2009	1661	- 22
In 9 anni	+ 41,12%	TOT. 484



2.2 Caratteri strutturali

Dopo aver individuato la densità abitativa e la distribuzione sul territorio comunale della popolazione è necessario esaminare la struttura della popolazione come è composta, per sesso e per Età, come è aggregata, per numero di famiglie, la loro ampiezza e come è occupata.

POP. RESIDENTE - VARIAZIONE DEI NUCLEI FAMILIARI E LORO AMPIEZZA

ANNO	ABITANTI	NUCLEI FAMILIARI	COMPONENTI PER NUCLEO FAMILIARE
1991	931	313	2,97
2001	1.208	446	2,70
2009	1661	639	2,59

Si può notare come al progressivo incremento del numero delle famiglie, corrisponda in proporzione una diminuzione dei componenti del nucleo familiare stesso; lo stesso fenomeno si può riscontrare anche a scala Nazionale, e dalle tendenze in atto nella stessa Provincia.

2.3 Caratteri socio-economici

POPOLAZIONE RESIDENTE ATTIVA E NON ATTIVA

	1991	2001
<i>In cerca di occupazione</i>	16	28
<i>Occupati</i>	354	537
TOTALE FORZA LAVORO	370	565
<i>Disoccupati</i>	12	55
<i>Ritirati dal lavoro</i>	137	178
<i>Casalinghi/e</i>	175	176
<i>Studenti</i>	66	190
<i>altri</i>	171	44
TOT. POP. NON FORZA LAVORO	561	643
TOTALE COMPLESSIVO	931	1.208

OCCUPATI AL 1991 e 2001

ANNO	TOTALE POPOLAZIONE	FORZA LAVORO
1991	931	370
2001	1.208	565

POPOLAZIONE IN ETA' PRESCOLARE D'OBBLIGO

	POPOLAZIONE RESIDENTE	< 5 anni	5-9 anni
1991	931	57	49
2001	1.208	58	66

2.3 Patrimonio edilizio residenziale

La ricerca esamina il patrimonio edilizio per il periodo 1991-2001: i dati sono desunti dai rispettivi censimenti ISTAT

- COMUNE DI VALERA FRATTA – LO-
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO L.R. 11 MARZO 2005 n. 12
Piano dei Servizi

Consistenza

Sono riportate le abitazioni in complesso (occupate e non occupate) al 1991-2001. inoltre sono indicati i dati più caratteristici della consistenza del patrimonio edilizio in modo tale da avere un utile confronto tra le varie epoche

ABITAZIONI IN COMPLESSO - (occupate e non occupate)

Altri tipi di alloggio al 1991 2001

	ABITAZIONI	1991	2001
1	Numero	313	441
2	Totale stanze	1429	1951
3	Numero medio di stanze per abitazione (2:1)	4,56	4,42
4	Famiglie occupanti	313	446
5	Componenti occupanti	931	1208
6	Stanza per abitante (2:5)	1,53	1,61
7	Numero di occupanti per stanza in abitazione occupata da persone residenti (5:2)	0,65	0,61

Titolo di godimento

ABITAZIONI OCCUPATE PER TITOLO DI GODIMENTO

1991

	Altro titolo	Proprietà	Affitto
Abitazioni	20	235	58
Stanze totale	81	1112	236
Famiglie	20	235	58
Componenti	43	714	174

2001

	Altro titolo	Proprietà	Affitto
Abitazioni	-	369	40
Stanze totale	-	1664	151
Occupanti	-	1031	108

Epoca di costruzione

ABITAZIONI PER EPOCA DI COSTRUZIONE AL 2001

epoca	1991	2001
	Abitazioni n.	Abitazioni n.
Prima del 1919	46	36
1919 - 1945	16	24
1946 - 1961	27	27
1962 - 1971	87	47
1971 - 1982	73	44
1982 - 1991	64	67
+ 1991	-	88
TOT	-	333

Si può rilevare che la maggior parte del patrimonio residenziale è costituito da 199 fabbricati di recente costruzione 1971-2001 (60% sul totale).

2.4 Dinamica edilizia

I dati relativi al Patrimonio Edilizio Comunale sono stati reperiti dai censimenti ISTAT.

L'attività edilizia dell'ultimo periodo 1981-1991-2001 nel Comune di Valera Fratta è stata indagata in particolare sulla produzioni di edifici destinati alla residenza, in quanto sia per l'attività artigianale che agricola non vi sono stati nell'ultimo periodo significativi incrementi delle strutture esistenti.

Il rilievo urbanistico degli edifici esistenti con la loro destinazione funzionale è stato visualizzato nella Tavola " Rilievo Urbanistico Analisi dello stato attuale" redatta in scala 1:2000 del Piano delle Regole, visualizza gli edifici con colore grigio e la loro destinazione d'uso con retini di diversa tessitura e diverso colore.

Le strutture edificate e ristrutturate per attività commerciali sono state per l'ultimo periodo (1980-1993), nulle per quanto riguarda le nuove costruzioni e molto modeste tra le ristrutturazioni.

2.5 Insediamenti Agricoli

Anche sui fabbricati rurali gli interventi recenti sono stati modesti perlopiù interessati solo da interventi manutentivi per l'utilizzo di qualche edificio per nuove residenze

RILEVAMENTO DELLE ATTIVITA' AGRICOLE

Nominativo azienda	Conduttore
AZIENDA AGRICOLA CASC. CANOVA di Bozzini Giorgio e Bozzini Giuseppe	Attività condotta da Bozzini Giorgio e figli e Bozzini Giuseppe
CASC. BORDONA di Negri Antonio	Conduttore medesimo
CASC. SACHELLA di Baietta Antonio	Conduttore medesimo
CASC. CASTELLO di Crozzi Carlo e Anna	Conduttore Bozzini Giorgio
CASC. CASONE di Immobiliare Iter sas Di Sangalli Domenico	Conduttore Sangalli Giovanni
CASC. BOSCATI di Monti Gabriella, Monti Argia, Monti Fiorenza e Arrigoni Elisabetta	Conduttore Monti Gabriella, Monti Argia e Monti Fiorenza
CASC. MORGNANA di Maestri Francesco	Conduttore medesimo
LEGUTI ANGELO E PIETRO S.S.	Conduttori Leguti Angelo e figlio; Leguti Marco

2.6 Industria

Non esistono sul territorio comunale industrie ma sono presenti solo strutture artigianali.

2.7 Artigianato Commercio e Terziario/istituzionale

Tipologia	Ragione sociale	Indirizzo
Bar-Trattoria	"DEL PORTICO" di Grondona Sonia	Via Milano, 8
Bar-Tabacchi	" LA TERRAZZA " di Maio Modesta	Via Kennedy, 1
Trattoria-Pizzeria	"DA MANFO" di Manfredi Carlo Luisito	Via Kennedy, 1
PANIFICIO	EREDI TONALI	Via Vittorio Emanuele, 8
MACELLERIA-SALUMERIA	VAILATI GIAMPIETRO	Via Vittorio Emanuele, 1/3

- COMUNE DI VALERA FRATTA – LO-
 PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO L.R. 11 MARZO 2005 n. 12
Piano dei Servizi

DISPENSARIO FARMACEUTICO	Dott. Ferrari Fabrizio	Via Vittorio Emanuele, 15/A;
CIRCOLO PRIVATO	" S.GIOVANNI BOSCO " Parrocchia S.Zenone V.M.	Piazza Vittoria, 1/3
CARROZZERIA	VALERA di Acquati Giovanni	Via A. Moro, 2
ESTETISTA	"ARTESTETICA" di Rizzi Loredana	Via San Zenone, 45
ACCONCIATURE	"MAGIA" di Daccò Marinella	Via San Zenone, 35
ACCONCIATURE	"MOMENTO DONNA" di Tanghetti Antonella	Piazza Roma, 11
MICRONIDO	"C'ERA UNA VOLTA" di Vailati Sabrina e Bellinzona Viviana	Via Puccini, 2
RIVENDITA GIORNALI E RIVISTE	di Palomino Pena Magda Isabel	Via Vittorio Emanuele sn
AGRITURISMO	di Sangalli Giovanni	Cascina Casone sn

3. DETERMINAZIONE DEL NUMERO DEGLI UTENTI DEI SERVIZI.

Art.9 comma 2 L.R.n.12/05

I comuni redigono il piano dei servizi determinando il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, secondo i seguenti criteri:

a) *popolazione stabilmente residente nel comune gravitante sulle diverse tipologie di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;*

b) *popolazione da insediare secondo le previsioni del documento di piano, articolata per tipologia di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;*

c) *popolazione gravitante nel territorio, stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, nonché in base ai flussi turistici.*

3.1 Dimensionamento provinciale e LR 12/2005

Il PTCP con l'Allegato D Schede di lettura relative al dimensionamento della componente endogena" assegna ad ogni comune la quantità di aree da trasformare, alla data di approvazione del PTCP vigente per il Comune di Valera Fratta che al 31.12.2000 registrava 1.178 abitanti residenti assegnava l'ipotesi n.1 "Valore "neutro" calcolato secondo le indicazioni regionali" la superficie massima da trasformare mq.39.986. L'Amministrazione ha accolto l'invito da parte degli organi provinciali di ridurre le previsioni di trasformazione di nuove aree del 30% circa al fine di ottemperare in concreto con gli obiettivi della nuova legge regionale e fatti propri dall'Amministrazione comunale.

Considerando la riduzione del 30% la nuova quantità di aree da trasformare risultano essere:
mq. 39.986-30%=mq. 27.990 arrotondati a mq. 28.000

3.2 Componente esogena

L'Amministrazione comunale di Valera Fratta coerentemente con la politica di contenimento e minimizzazione del suolo ha come obiettivo principale il soddisfacimento del fabbisogno locale da soddisfare con le quantità di aree libere da trasformare per l'edificazione assegnate dal P.T.C.P vigente. Se per i Comuni dell'ambito di appartenenza 10a Comuni di Castiraga Vidardo, Marudo, Sant'Angelo Lodigiano nasceranno delle esigenze particolari di insediamenti che hanno una valenza sovracomunale, l'Amministrazione di Valera Fratta sarà disponibile al dialogo e alle opportune valutazioni che tengano conto la crescita socioeconomica dell'area territoriale che interessa l'ambito di appartenenza.

3.4 Il numero degli utenti dei servizi comunali

L'offerta di servizi e la stima degli utenti e dei fruitori

Per determinare il numero di abitanti teorici insediabili e determinare le previsioni quantitative di standard viene adottato il seguente metodo di calcolo:

- abitanti residenti al 31.12.2009
- abitanti teorici insediabili negli ambiti in attuazione
- abitanti teorici insediabili nel piano in base alla volumetria residenziale fissata nel documento di piano.

- COMUNE DI VALERA FRATTA – LO-
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO L.R. 11 MARZO 2005 n. 12
Piano dei Servizi

Capacità insediativa massima del Piano di Governo del Territorio

Ambiti di trasformazione ARTIGIANALE	St. Superficie territoriale interessata dall'inter- vento mq.	Quota edificabile Ut = 0,5 mq/mq mq	Standard 0,5 mq/mq mq	Standard In loco mq	Standard Da monetizzare mq
A.T. 1 - ARTIGIANALE	16.500,00	8250	4125,00	4125,00	0,00

Ambiti di trasformazione RESIDENZIALE	St. Superficie territoriale interessata dall'inter- vento mq.	Capacità volumetrica lf. 1mc/mq mc	Capacità insediativa Abitanti mq. 150/Ab n°	Standard 39 mq/ab mq	Standard In loco (min 25%) mq	Standard Da monetizzare (max 75%) mq
A.T. 2 RESIDENZIALE	8.000,00	8.000,00	54	2160,00	216,00	1512,00
A.T. 3 RESIDENZIALE	5.000,00	5.000,00	34	1326,00	136,00	928,00
Totale	13.000,00	13.000,00	88	3486,00	356,00	2440,00

Superficie per espansione endogena prevista da P.T.C.P. = mq 39.986,00

Superficie per espansione endogena ridotta (-30%) = mq 27.990,20

AMBITI DI ESPANSIONE PREVISTI DAL P.G.T.

AT_1 : 16.500 mq ARTIGIANALE/PRODUTTIVO;

AT_2: 8.000 mq RESIDENZIALE;

AT_3: 5.000 mq RESIDENZIALE

29.500 mq Superficie espansione

Dalla tabella della capacità insediativa massima di Piano risulta che la superficie destinata alla trasformazione . nuovo ambito e lotti liberi nel tessuto consolidato è pari a mq. 27.990,20 inferiore alla superficie prevista dal P.T.C.P. per il Comune di Valera Fratta di mq. 39.986

3.5 Aree da destinare a servizi pubblici

Per il soddisfacimento delle aree a standards la quota prevista dal D.M.4 Aprile 1968 a dall'art. 9 comma 3 è pari a mq.18 per abitante insediabile.

Considerando...

- Gli abitanti al 31-12-2009 pari a 1661 abitanti
- Gli abitanti teorici insediabili per effetto della attuazione dei Ambiti AT2/AT3, pari a 88 abitanti
- ... il numero totale di abitanti a cui il presente piano dei servizi è destinato è pari a [1661+88] = [1749] abitanti

Verifica degli standards esistenti e di PGT per il soddisfacimento del fabbisogno residenziale del comune:

Abitanti [1749] x 18 mq/Abitante =
mq. 31.482,00 di aree a standards da destinare a servizi pubblici .

4. ANALISI DELLE ATTREZZATURE AL SERVIZIO DELLE FUNZIONI INSEDIATE NEL TERRITORIO COMUNALE.

Art. 9 comma 3 L.R.n.12/05

Il piano dei servizi, per soddisfare le esigenze espresse dall'utenza (u.) valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità e, in caso di accertata insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse, quantifica i costi per il loro adeguamento e individua le modalità di intervento.

Definizione dei servizi pubblici, privati, assimilati ed altro

Come già accennato più sopra gli "standard urbanistici" erano indici e misure poste per stabilire dei minimi di attrezzature pubbliche e dei massimi di densità edilizia.

Erano apparsi parametri quantitativi previsti dalla legislazione vigente e costituivano obiettivi di controllo della crescita e dello sviluppo del territorio. La situazione attuale è profondamente mutata, le disposizioni legislative prevedono la valutazione di sostenibilità ambientale e una adeguata analisi qualitativa dei "servizi". Naturalmente vi sono amministrazioni comunali come quella di Valera Fratta che sempre coniugano il fattore quantitativo a quello qualitativo, realizzando delle attrezzature pubbliche con debita attenzione ai bisogni espressi e percepiti della collettività, senza trascurare gli aspetti economici e l'oculatazza delle priorità per la gestione delle risorse. Il Piano dei Servizi evidenzia, proprio perché ci troviamo in prima applicazione delle nuove disposizioni legislative, il passaggio anche terminologico da "standard" a "servizio". Le nuove definizioni delle categorie e tipologie dei servizi non si discostano molto da quelle della normativa precedente e dalle sue evoluzioni. I servizi sono rivolti a tutti gli utenti che gravitano sul territorio. Dai cittadini residenti a quelli insediabili, dagli addetti delle aziende presenti e future, a tutti coloro che fruiscono o possono fruire di attrezzature aventi rilevanza ova comunale. Il Piano dei Servizi identifica e suddivide le attrezzature, al servizio delle funzioni insediate sul territorio, per categorie e tipologie. Indica, inoltre, la rilevanza territoriale e la specificazione della funzione cui si rivolge, prevalentemente, il servizio in termini di dotazione. Considerato che i servizi sono, in primo luogo, attrezzature aventi interesse collettivo, gli stessi possono variare col variare dei bisogni della società e, quindi, essere integrati da nuovi servizi corrispondenti a nuove domande. Pertanto ne consegue che l'elenco di tipologie delle attrezzature, contenuto nel Piano dei Servizi, sarà dinamico in ragione dell'evolversi della struttura sociale e della domanda palese e/o percepibile.

L'edilizia residenziale pubblica, se prevista, viene annoverata, come del resto sancito dalla legge regionale 12/2005, tra i servizi di interesse pubblico o generale. Quindi, anche le aree destinate a tale servizio concorrono alla dotazione globale sul territorio di aree per le suddette attrezzature. Sono considerate aree per attrezzature pubbliche o d'interesse generale, quindi computabili al fine del calcolo della dotazione, quelle destinate:

- ad interventi di edilizia residenziale pubblica, la cui attuazione e/o gestione siano di competenza del comune o di altro Ente e/o Azienda pubblica;
- ad interventi realizzati da privati e/o cooperative quando finalizzati ad una residenza in affitto, disciplinata d'apposita convenzione, avente carattere sociale. L'edilizia realizzata a tale scopo potrà essere generata anche da pianificazione negoziata come l'attuazione dei Piani Integrati di Intervento;
- ad interventi correlati ad eventuali finanziamenti statali per la realizzazione di edilizia residenziale rivolta a particolari categorie sociali.

La destinazione residenziale pubblica trova la sua naturale collocazione nella categoria Servizi Sociali, gli interventi suddetti sono sempre compatibili e localizzabili, anche su aree aventi destinazione ad attrezzatura pubblica diversa. Il rispetto dei principi di sostenibilità ambientale ed economica, riferibile a qualsiasi intervento, è sempre prevalente nelle scelte di governo del territorio.

I servizi realizzati e gestiti dai privati sono equiparati alle attrezzature pubbliche quando, per gli stessi, si creano le condizioni giuridiche di asservimento all'uso pubblico o vengono regolamentati nell'uso medesimo.

Gli edifici e le strutture private finalizzati alla creazione di attrezzature di interesse generale, in dipendenza della loro dimensione e della loro morfologia possono essere soggetti anche a valutazioni paesaggistica e funzionale da parte dell'Amministrazione Comunale per il rilascio dei necessari permessi amministrativi.

Come per i servizi pubblici dovranno rivestire un interesse generale e fornire, attraverso apposita convenzione, quanto segue:

delle condizioni agevolate per i cittadini residenti e gli occupati gravitanti sul territorio di Valera Fratta;

- un piano economico dell'intervento;
le indicazioni sugli aspetti gestionali, completo del quadro delle attività, dell'esercizio economico e le relative modalità operative;
- la durata del servizio e la sua rinnovabilità;
- le reciproche garanzie ed obblighi;
- le sanzioni ed i motivi di recessione dello status di Servizio.

Non necessitano di condizioni di asservimento o regolamento d'uso i servizi tradizionali afferenti ad Istituti Religiosi, agli Enti gestori, a tutte le Amministrazioni Pubbliche, ecc..

Categoria/ Tipologia

Istruzione

Scuole Materne

Scuole Elementari (primarie)

Scuole Medie (secondarie inferiori)

Scuole Superiori (medie secondarie superiori) Scuole di Formazione Professionale

Servizi Formativi

Servizi Sociali (Assistenziali, Ricreativi, Culturali)

Asili Nido

Servizi per gli Anziani

Servizi per i Minori

Servizi per Adulti e la Collettività in genere Residenza pubblica elo di interesse sociale

Amministrativo Pubblico:

Direzionali e Amministrativi Comunali

Attrezzature Religiose

Chiese ed altri Luoghi di Culto

Oratorio e Centri Sportivi Aggregati

Centri Religiosi, Uffici Ecclesiastici e servizi connessi

Sport

Centri Polivalenti Impianti Sportivi
Verde
Verde di quartiere
Verde non attrezzato Parchi urbani
Verde connettivo/naturalistico Parchi Territoriali
Piazze e Aree Pedonali
Sicurezza e Protezione Civile
Polizia Locale
Protezione Civile
Poste e Telecomunicazioni
Infrastrutture per la Mobilità
Depositi ed infrastrutture varie Spazi per la Sosta
Infrastrutture Tecnologiche e Servizi vari
Distribuzione Acqua Potabile Smaltimento e Trattamento Acque Distribuzione Energia Elettrica Distribuzione del Gas
Metano
Centri di Raccolta e Smistamento Rifiuti

4.1 Il rilievo dei servizi

Così come previsto dalla D.G.R. n.8/168 del 29/12/2005 Modalità per la pianificazione comunale , Cap.3 Il Piano dei Servizi n attuazione dell'art.9 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12 Circolare Regionale è stato effettuato un accurato rilievo dello stato di fatto sotto il profilo sia quantitativo che qualitativo.

Obiettivi

Il censimento dei servizi esistenti è finalizzato a valutare la dotazione attuale e le prestazioni offerte dalle attrezzature pubbliche e private localizzate nel territorio comunale.

Per la realizzazione e la definizione dello stato di fatto dei Servizi presenti sul territorio di Valera Fratta sono state utilizzate quali fonti principali: il Piano Generale Vigente, la verifica dei servizi e delle infrastrutture a servizio degli insediamenti con la rilevazione diretta, i dati relativi al catasto comunale per le proprietà interessate dalla presenza di servizi, l'archivio delle convenzioni ed il rilievo urbanistico dello stato di fatto, nonché un rilievo specifico dei servizi comunali e ovra comunale. Vedi le tavole Ps3 Servizi di livello ovra comunale redatta in scala 1:10.000 e Ps4 Localizzazione dei servizi di livello comunale Redatta in scala 1:2000. La ricerca si è svolta valutando preliminarmente il singolo servizio dal punto di vista fisico strutturale, e dalla effettività di offerta di servizio in particolare:

- lo stato di conservazione
- la dimensione
- morfologia
- la sua ubicazione nel tessuto urbano
- l'accessibilità
- verificare l'attuazione del PRG vigente e delle relative varianti per ciò che concerne la definizione e la collocazione degli standard individuati;

La ricerca ha consentito la conseguente realizzazione della carta dello stato di fatto, in seguito sono state realizzate e compilate le schede di rilievo volte alla valutazione qualitativa dei servizi individuati in precedenza. Le categorie sono state individuate in modo tale da poter ricondurre facilmente i dati raccolti e le loro elaborazioni alle direttive della Provincia di Lodi per l'informatizzazione dei dati utile allo sviluppo dei Sistemi Informativi Territoriali. Il confronto con il PRG vigente ha permesso di valutare lo stato attuativo del Piano e l'individuazione di ulteriori incongruenze da sottoporre a verifica.

Le schede di rilievo dei servizi

Le schede di rilievo dei servizi sono lo strumento fondamentale per la valutazione qualitativa degli stessi: raggiungimento di un migliore rapporto quanti qualitativo dei servizi. Le schede sono state redatte per ogni singolo servizio. Una descrizione generale del servizio; la definizione della categoria, annotazioni e considerazioni sul tipo di gestione, indirizzo, presenza di criticità o di elementi tecnologici innovativi, rispetto delle normative di sicurezza, superficie lorda di pavimento o superficie fondiaria, dati relativi alla realizzazione, gestione e stato di conservazione.

Le schede sono state congiuntamente all'Ufficio Tecnico Comunale, compilate inserendo i dati ricavabili dal rilievo urbanistico o da informazioni dirette.

Tra le fonti principali sono stati individuati i servizi e gli uffici dell'Amministrazione Comunale che, per diverse motivazioni, interagiscono con questi servizi:

Consorzio Acqua Potabile per le reti di distribuzione dell'acqua potabile e della fognatura, Il Consorzio Basso Lambro per il sistema di depurazione degli scarichi urbani, l'Enel, per la rete di illuminazione pubblica, La società erogatrice del gas metano per la rete di distribuzione ,

L'indagine sui servizi pubblici e di interesse pubblico a livello comunale è stata realizzata utilizzando in prima approssimazione le categorie di servizi della Legge Regionale 51/75:

Attrezzature di Interesse Comunale:

posta, biblioteca, centri culturali, sedi di associazioni, strutture legate alla salute, municipio, asili nido

Attrezzature Religiose: oratorio e chiesa ,Cimitero

Istruzione Obbligatoria:

le strutture scolastiche a partire dalla scuola materna fino ad arrivare alle scuole medie

Verde Comunale:

aree verdi ad uso pubblico, sia parchi attrezzati che aree a verde Verde Sportivo: campi sportivi all'aperto, centri sportivi, piscine, etc.

Strutture di Servizio:

Impianti tecnologici, centro di raccolta rifiuti, etc.

Servizi Privati: palestre, mense, asili nido privati, etc.

Lo stato dei servizi comunali

Le analisi settoriali dei Servizi esistenti sono state affrontate nella prima fase mantenendo l'articolazione dei macro tematismi dello standard della legge 51/75; la nuova normativa regionale prevede che sulla base delle caratteristiche e delle problematiche locali sia meglio adeguata l'articolazione e le relative tipologie dei Servizi.

In generale i servizi sono distribuiti, nel rapporto con gli insediamenti, con un certo equilibrio sul territorio. Dalla lettura delle tavole tematiche emerge chiaramente una sufficiente "copertura" dei Servizi sul territorio urbanizzato. La qualità complessiva degli stessi è mediamente soddisfacente, nessuna struttura presenta la necessità di particolari interventi edilizi in ragione dell'adeguamento alle normative di sicurezza e di superamento delle barriere architettoniche, tenendo conto anche delle azioni previste dal programma triennale delle opere pubbliche.

Lo stato di attuazione dei servizi


L'analisi dello stato di attuazione dei servizi rispetto alle previsioni del Piano Regolatore Generale evidenzia la presenza di

aree destinate dal piano vigente a standard di livello comunale e sovra comunale non ancora acquisite al patrimonio pubblico e messe a disposizione della cittadinanza od in alternativa attuate direttamente dagli operatori privati. La scheda più avanti esplicitata valuta la quantità e qualità dei servizi presenti sul territorio comunale e di uso pubblico. Si confermano come essenziali alle strategie del Piano le aree, situate ai margini dell'aggregato urbano, necessarie a completare il progetto di valorizzazione del sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e quello edificato. Altrettanto dicasi per le aree situate in prossimità delle future "centralità urbane", preziose per garantire i necessari spazi di infrastrutturazione e collegamento tra l'abitato.


ATTREZZATURE AMMINISTRATIVE DI INTERESSE COMUNE

Sono i servizi di natura tecnico amministrativa erogati dall'Amministrazione comunale in forma gratuita alla popolazione residente.

MUNICIPIO


Denominazione Palazzo Municipale	Indirizzo Via V.Veneto	Proprietà Comunale
<p>Il Municipio è situato nel cuore del nucleo di antica formazione, Il Palazzo comunale è articolato su due piani fuori terra e comprende i vari uffici al primo piano e l'ufficio postale al piano terra. Si affaccia sulla piazza della Vittoria recentemente ristrutturata che funge anche da "Sagrato" per la chiesa parrocchiale che è ubicata di fronte al municipio. Oltre alla piazza non vi sono altre aree pubbliche fruibili di pertinenza, comunque la dotazione di aree necessaria alla sua migliore fruibilità ed accessibilità è garantita dagli spazi pubblici attrezzati nell'immediato intorno del Palazzo. E' situato nel nucleo di antica formazione in posizione centrale della città.</p>		
Consistenza delle struttura		Superficie lorda di pavimento mq
Totale		mq. 634,20

SERVIZI CULTURALI

Denominazione Biblioteca Comunale	Indirizzo Via Kennedy	Proprietà Comunale
<p>La biblioteca comunale è inserita nel complesso del Centro Civico costruito recentemente, in via Kennedy; l'edificio ospita anche lo Spazio Giovani per una superficie lorda di pavimento complessiva di mq. 1.140.</p> <p>La struttura gode, come per gli altri servizi ivi esistenti, della buona dotazione di infrastrutture di pertinenza ed accessibilità. La biblioteca comunale è dotata di molti volumi con una sezione per ragazzi.</p> <p>La struttura è da considerarsi in ottimo stato manutentivo ed il servizio risulta efficiente e soddisfa pienamente il bisogno locale, in particolare risulta molto apprezzato dai ragazzi in età scolare. La struttura non ha barriere architettoniche e pertanto è accessibile da ogni utente interessato al libro.</p>		
<p>Criticità Dal punto di vista della struttura fisica non vi sono particolari aspetti di criticità,.</p>		
<p>Consistenza delle struttura <i>(Biblioteca, sala convegni, ambulatorio, centro associazioni socioculturali)</i></p>		<p>Superficie lorda di pavimento mq</p>
<p>Totale</p>		<p>mq. 1.140,29</p>

ATTREZZATURE RELIGIOSE

Denominazione Chiesa parrocchiale	Indirizzo Piazza della Vittoria	Proprietà Parrocchia di Valera Fratta
<p>La chiesa parrocchiale di San Zenone Vescovo (architettura religiosa, rilevanza locale- scheda SIRBEC n. 1) è ubicata di fronte al palazzo municipale sulla piccola piazza della Vittoria. Presenta una ottima facciata settecentesca ben conservata. L'edificio rappresenta il fulcro delle attività parrocchiali,</p>		

Denominazione Oratorio	Indirizzo Piazza della Vittoria	Proprietà Parrocchia
<p>L'oratorio è situato in fregio alla Chiesa parrocchiale ed ha diversi spazi e luoghi destinati alla formazione religiosa, catechesi, allo svago, bar il ristoro, giochi per le diverse età dei ragazzi e i servizi igienici, la parte scoperta è destinata al gioco, campo di calcio, campo poliuso, spogliatoi con servizi igienici. Il complesso dell'oratorio è in buone condizioni di conservazione e risponde pienamente alle esigenze della collettività residente. L'intero complesso, chiesa e oratorio, è in ottime condizioni di conservazione ed è considerato dalla cittadinanza adeguato alle esigenze della comunità.</p>		

<p>Criticità Dal punto di vista della struttura fisica non vi sono particolari aspetti di criticità.</p>	
Consistenza delle strutture	Superficie lorda di pavimento
Totale	mq 1.665,5

ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE

Complessivamente sul territorio vi sono 3 scuole di grado inferiore ovvero scuola pre materna o micronido sita in Via Puccini, la scuola materna o dell'infanzia comunale comm. A Chionetti di Via Vittorio Emanuele e la scuola elementare (oggi scuole primarie) pubblica sita in Via Vittorio Emanuele . Le tre scuole pubbliche sono tra loro contigue e formano un complesso per l'istruzione facilmente accessibile per la comunità.

La scuola media pubblica (oggi scuole secondarie inferiori); è di tipo consortile ed è situata nel Comune di Sant'Angelo Lodigiano e soddisfa il fabbisogno dello stesso comune di Sant'Angelo Lodigiano e gli utenti dei comuni di Valera Fratta.

Le unità scolastiche comunali sono ubicate in un unico edificio , la scuola materna , la scuola elementare mentre la scuola media è consortile.

SCUOLA MATERNA O SCUOLA PER L'INFANZIA – MICRONIDO-

Denominazione Scuola dell'infanzia	Indirizzo Piazza Maggiore 7	Proprietà Comunale
<p>La scuola materna o scuola per l'infanzia è situata nel nucleo di antica formazione nel complesso scolastico comunale L'ingresso avviene da Via Puccini e dalla via Kennedy. La struttura è in buone condizioni di conservazione e risponde pienamente alle esigenze della collettività residente.</p>		

SCUOLA ELEMENTARE

Denominazione Scuola elementare	Indirizzo Via Ada Negri	Proprietà Comunale
<p>La scuola elementare comunale, istruzione primaria, è situata in Via Vittorio Emanuele nel plesso, scolastico che contiene la scuola prematerna o micronido e la scuola materna.. Il complesso è stato ristrutturato ed ampliato recentemente ed adeguato alle normative vigenti in tema di sicurezza e igienico-sanitario. La sua ubicazione risulta ottimale rispetto al tessuto urbano, facilmente raggiungibile pedonalmente è praticamente contigua alla nuova Palestra poliuso e al centro Civico di via Kennedy. L'edificio è strutturato su di un solo piano fuori terra e di un piano seminterrato.</p>		
Consistenza della struttura (plesso scolastico: Micronido+Materna+Elementare)		Superficie lorda di pavimento mq
Totale		mq 3.072

SCUOLA MEDIA

Il comune di Valera Fratta non dispone di una struttura destinata a scuola media in quanto è parte integrante del Consorzio di Comuni che appartengono al Distretto scolastico di Sant'Angelo Lodigiano con la Direzione didattica presso la Scuola Media "S. Francesca Cabrini" situata in S. Angelo, Viale Europa 38.


Scuole Medie Inferiori (Secondarie di I livello)

Dalla lettura dei dati, riportati nelle tabelle di verifica del rispetto al DM n. 253/2003, relativi al rapporto tra le strutture scolastiche dell'obbligo e la popolazione in età scolare si pone in evidenza, sul piano teorico, un sostanziale equilibrio. Le indagini "sul campo" presentano, come era logico prevedere, delle piccole, comunque importanti, differenze con i dati teorici. Come risaputo, a seguito delle politiche urbanistiche attuate, la crescita della popolazione in Valera Fratta è stata elevata ma contemporaneamente alla crescita c'è stata una politica di implementazione dei servizi; è stato infatti ristrutturato il plesso scolastico esistente e sono state create ex novo altre strutture integrative all'istruzione quali in Centro Civico omnicomprensivo e la Palestra poliuoso.

Scuola Media Superiore (secondaria di II livello)

La tavola Servizi Sovracomunali redatta in scala 1:10.000 visualizza la localizzazione dei servizi in genere che coprono il fabbisogno di più comuni compreso il Comune di Valera Fratta. I servizi scolastici sono presenti sia a Sant'Angelo Lodigiano che a Lodi. In particolare a Lodi sono presenti tutti gli indirizzi scolastici dai licei alle scuole tecniche compreso qualche facoltà universitaria. L'accessibilità a queste strutture avviene con il servizio di linee di diverse società di trasporto dalla linea pubblica, LINE alle linee private, STAR di Lodi e SILA. Di Milano Non pare opportuna riportare per ogni singola struttura scolastica le caratteristiche dimensionali e qualitative compreso il numero di utenza servita, si rimanda pertanto alle pubblicazioni della provincia di Lodi, ente competente per le strutture scolastiche superiori del territorio.

AMBULATORIO COMUNALE

Denominazione Ambulatorio Medico	Indirizzo Via Trento Trieste	Proprietà Comunale
L'Ambulatorio comunale è ubicato in Via Kennedy nel Centro Civico omnicomprensivo facilmente raggiungibile dalla popolazione anche pedonalmente. Risponde adeguatamente ai bisogni dei cittadini residenti.		
Criticità Non esistono criticità in quanto la sua dimensione è ritenuta adeguata alle esigenze locali.		
Totale		mq 1.338,04

FARMACIA


Denominazione Farmacia	Indirizzo Via Diaz	Proprietà Comunale
La farmacia comunale è situata in via Vittorio Emanuele è una struttura in sede propria con spazi, oltre a quelli più strettamente commerciali, di deposito, ufficio, laboratorio e servizio igienico, spazi che garantiscono l'autonomia operativa. In considerazione della sua posizione strategica, in zona centrale .residenziale densamente abitata, offre i propri servizi a tutta la comunità residente.		
Consistenza delle struttura		Superficie lorda di pavimento mq
Totale		mq 196,62

CENTRO ASSOCIAZIONI SOCIOCULTURALI


Denominazione Centro Civico	Indirizzo Via Kennedy	Proprietà Comunale
Lo spazio destinato alle attività associative e culturali è inserito nel Centro Civico omnicomprensivo di via Kennedy di proprietà comunale, Pro Loco, Associazioni di volontariato.ecc. E' facilmente raggiungibile dai cittadini anche pedonalmente è articolato con un ampio spazio per il pubblico, uno spazio per il personale incaricato dall'Amministrazione al servizio.		

ATTREZZATURE TECNOLOGICHE DI INTERESSE COMUNE

MAGAZZINO COMUNALE

Denominazione Magazzino comunale	Indirizzo Via L.Cadorna	Proprietà Comunale
<p>Edificio destinato al ricovero di tutti i mezzi ed automezzi necessari alle diverse attività comunali, situato in via Puccini nella zona centrale. Costruito recentemente in struttura prefabbricata di un piano fuori terra, completamente recintato con i relativi ingressi carrai sia sulla Via Puccini che sulla Via situata a fianco e adiacente al verde attrezzato contiguo al Centro Civico omnicomprensivo .</p>		
<p>Criticità Non sono presenti criticità di acceso e d'uso.</p>		
Consistenza della struttura		Superficie lorda di pavimento mq
Piano Terra		mq. 1.909,42

PIATTAFORMA ECOLOGICA

Denominazione Piattaforma ecologica	Indirizzo Via dell'Artigianato	Proprietà Comunale
<p>La Piazzola ecologica costruita negli anni 90 è ubicata in viale dell'artigianato. È uno spazio recintato e pavimentato e un locale con funzione di guardiola per l'addetto al servizio. La struttura è in buone condizioni di conservazione e risponde pienamente alle esigenze della collettività residente.</p>		
Consistenza delle struttura		Superficie lorda di pavimento (mq)
Area libera e locale guardiola		
Totale		mq 3.785

ATTREZZATURE PER LO SPORT

PALESTRA POLIUSO

Denominazione Palestra poliuso	Indirizzo Via L.Chiesa	Proprietà Comunale
<p>L'edificio adibito a sport indoor è situato in via Kennedy nel tessuto edilizio di recente edificazione in contiguità del complesso scolastico di via Vittorio Emanuele e del Centro Civico omnicomprensivo. E' costituito da una struttura prefabbricata avente una altezza netta di m. 7.00 sottotrave e consente per le sue caratteristiche il gioco del basket e del tennis. Viene utilizzata sia dagli alunni della scuola primaria, dalle associazioni sportive e da tutta la cittadinanza in occasioni di manifestazioni e di riunioni allargate. La struttura è n perfetto stato di conservazione e viene molto apprezzata dalla collettività.</p>		
Consistenza delle struttura		Superficie lorda di pavimento mq
Totale		mq 3.216,70

CAMPO PER IL GIOCO DEL CALCIO

Denominazione Campo sportivo	Indirizzo Via L.Chiesa	Proprietà Comunale
<p>L'impianto comprende il campo per il gioco, il gruppo degli spogliatoi e lo spazio per gli spettatori. E' ubicato ai margini del nucleo di antica formazione le strutture parrocchiali, il municipio e il cimitero. E in ottime condizioni di funzionalità ed è ben conservato . Risulta sottodimensionato ed è intenzione dell'amministrazione ampliarlo per portarlo alle dimensioni regolamentari per categorie superiori. E' inoltre allo studio la possibilità di dotare il campo di apposite tribune per gli spettatori e di nuove strutture di servizio quali magazzini e spogliatoi.</p>		
Consistenza delle struttura		Superficie lorda di pavimento mq
Totale		mq 10.237,49

VERDE URBANO ATTREZZATO

L'aggregato urbano di Valera Fratta, sviluppatosi a partire dai recenti anni sessanta, si presenta mostrando le caratteristiche di un territorio urbanizzato con ordine nella parte agricola a Nord Ovest verso la Strada Statale 412. Le aree a verde, seppur con valori diversi, sono presenti sul territorio un po' ovunque e con caratteristiche eterogenee. Spesso si inserisce nel sistema organizzato creando vaste zone di verde continuo o connettivo, altre volte è isolato e risponde all'esclusiva necessità di giardino attrezzato di quartiere oppure di verde boschivo ambientale.

Sistema del verde

Guardando l'insieme del territorio si evince che, a grandi linee, il sistema del verde urbano può essere raggruppato e analizzato per sottosistemi, in quanto si caratterizza come segue: due grandi aree a verde: una ubicata in fregio al Magazzino comunale accessibile dal Complesso del Centro Civico omnicomprensivo di via Kennedy avente una superficie di mq. 1600 e destinata a verde attrezzato a gioco e per varie manifestazioni, l'altra area verde di recente formazione sita nella nuova espansione in fregio alla via dei Gallarati e via F.Zuzic. di mq. 4.000


L'ingresso alla cittadina avviene dalla strada provinciale 123 attraverso l'incrocio con la Strada Statale Valtidone n. 412 .

E' in corso di costruzione a Nord Ovest Sud Ovest la nuova strada, circonvallazione, che eviterà il passaggio del traffico nel vecchio tessuto urbano con la realizzazione di una grande rotatoria a raso e un tratto di strada di collegamento che costituirà la nuova porta di ingresso alla cittadina.


Nel Piano dei Servizi si prevede la realizzazione del verde connettivo con la funzione di integrare il paesaggio urbano ed il sistema agricolo che costituisce il paesaggio rurale tipico del lodigiano.

L'altra porta di ingresso resterà l'incrocio esistente e razionalizzato tra la S.S. 412 , tratto dimesso con la S.P. 123.

PARCO URBANO

Denominazione Parco urbano	Indirizzo Via del Gallarate	Proprietà Comunale
<p>Parco pubblico di recente formazione piantumato e attrezzato, ha una superficie di mq 4.000 è accessibile dalla via del Gallarate e da via F.Zuzic , Le altre aree a verde sono distribuite nel tessuto di recente edificazione hanno prevalentemente caratteristiche di giardini di quartiere, attrezzate e piantumate sono destinate al gioco dei bambini. Tutte le aree a verde, date le dimensioni dell'urbanizzato, sono facilmente accessibili sia a piedi che in bicicletta, e sono particolarmente frequentate in tutto l'arco dell'anno sia come punti di svago che di aggregazione.</p>		
Consistenza delle struttura	Superficie lorda di pavimento mq	
Area attrezzata e piantumata		
Totale Complessivo delle aree a Verde	mq 4.054,09	

VERDE ATTREZZATO DI VIA PUCCINI

Denominazione Parco urbano	Indirizzo Via Puccini	Proprietà Comunale
Parco pubblico di recente formazione piantumato e attrezzato, ha una superficie di mq 1.600 è accessibile dalla via Puccini e dal Centro Civico ha caratteristiche di giardino di quartiere, attrezzate e piantumato e destinato al gioco dei bambini. Tutte le aree a verde, date le dimensioni dell'urbanizzato, sono facilmente accessibili sia a piedi che in bicicletta, e sono particolarmente frequentate in tutto l'arco dell'anno sia come punti di svago che di aggregazione.		
Consistenza delle struttura		Superficie lorda di pavimento mq
Area attrezzata e piantumata		
Totale Complessivo delle aree a Verde		mq 1.626

Oltre alle aree verdi sopradescritte, sono inoltre presenti:

Ubicazione area verde	Superficie (mq)
Via Giovanni Paolo II	697,70
Via G.Falcone	429,69
Via G.Matteotti	1.441,65
P.zza Madre Redentore	190,45
Via G.Brera	714,98

Pertanto il totale delle aree verdi ammonta a mq 9.154,64.

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

Spazi per la Sosta

La dotazione di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico esistenti sono pari a 12.500 che aggiunti quelli previsti nell'Ambito di Trasformazione pari a mq. 1.610 determinano un quantità complessivo di mq. 12.053 + 1.610 = mq. 13.663. Considerato il numero complessivo di Abitanti teoricamente insediabili previsti dal PGT di 3.519 si determina un standard per Abitante pari a $3.519:13.663 = \text{mq. } 3,88$.

La struttura urbana è attrezzata e viene confermata la mancanza di particolari problematiche sul territorio comunale ed una discreta condizione degli spazi di sosta privati e pubblici.

Attrezzature alle imprese

Le aree per la sosta a servizio delle imprese saranno localizzate in prossimità delle aziende medesime .

Allo stato attuale non esistono aree destinate a Standard per il Produttivo.

Infatti non esistono funzioni di tipo ricreativo, ricettivo o di servizio alle imprese in genere come, ad esempio, una struttura polifunzionale che possa accogliere, al suo interno, servizi tipo: centro di calcolo e contabilità, spazi congressuali, sportelli bancari, postali e assicurativi, ristorazione, agenzie diverse ed altro.

La rete commerciale della cittadina è di immediata percezione visiva circa la distribuzione del servizio sul territorio. In primo luogo si è inteso individuare i parcheggi e le aree di sosta per valutare la dotazione in rapporto alle attività esistenti..Sono state elencate le attività commerciali e terziarie (uffici, studi, servizi ed altro), aventi caratteristica edilizia di negozio, situati al piede degli edifici. Sostanzialmente le attività rilevate si articolano secondo le seguenti tipologie:

“A” terziario/direzionali: studi, uffici, agenzie di vario tipo (bancarie, immobiliari, pratiche auto, ecc.);

“B” commercio alimentare;

“C” commercio alimentare e non;

“D” commercio non alimentare; assicurative,

“E” pubblici esercizi (bar, pizzerie, ristoranti);

“H” studi medici;

“I” servizi alla persona (parrucchieri, centri estetici, ecc.); “L” mercati ambulanti settimanali.

La dotazione di parcheggi e le aree di sosta è, complessivamente, soddisfacente.

L’analisi dell’offerta commerciale

La programmazione commerciale

La Regione Lombardia ha emanato i provvedimenti “attuativi” della delega conferita dal d.lgs. 114/98 in particolare con il Regolamento n. 3 del 2000 (e successive modifiche: RR 9/2001 e RR 10/2002), di attuazione della legge Regione Lombardia 14/99, entrato in vigore il 9 agosto 2000, ora abrogato, che integra la disciplina “quadro” di cui al d.lgs. 114/98 e alla l.r. 14199 con specifica attenzione agli elementi di programmazione commerciale, ai criteri di urbanistica commerciale, alle procedure per il rilascio delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita.

Si tralascia lo specifico della normativa in quanto non è previsto per il Comune di Valera Fratta nessun intervento di livello opra comunale, media e grande struttura di vendita.

Definizioni e forme

Le definizioni delle diverse attività commerciali sono contenute nell’art. 4 del decreto legislativo 114/98; si tratta di definizioni di valore generale, poiché ricalcano le espressioni usate nelle direttive CEE in materia. Più specificamente, vengono individuate le seguenti diverse tipologie di attività commerciale:

Commercio all’ingrosso

E’ l’attività esercitata da chi acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende:

- ad altri commercianti (cioè ad altri grossisti, dettaglianti, esercenti pubblici);
- a utilizzatori professionali (cioè a industrie, aziende artigiane, ecc.; ad esempio, quando si vende al sarto il tessuto che gli serve per la sua attività);
- a utilizzatori in grande (cioè a collegi, enti pubblici o privati, ospedali ecc.). Quindi il grossista non può vendere al consumatore finale, cioè al privato, anche se questi è disposto ad acquistare grandi quantitativi.

Commercio al dettaglio in sede fissa

E' l'attività esercitata da chi acquista merci e le rivende direttamente al consumatore finale, cioè al pubblico in generale. Dunque il commercio all'ingrosso e il commercio al minuto si differenziano per il tipo di cliente a cui si rivolgono e non per la quantità (grande o piccola) delle merci scambiate.

Forme speciali di vendita

Sono attività di vendita al minuto esercitate con modalità particolari o rivolte a cerchie di persone definite, quali le attività di vendita effettuate ad esclusivo favore di dipendenti di enti o imprese; con apparecchi (distributori) automatici; per corrispondenza (su catalogo), tramite televisione o altri mezzi di comunicazione; al domicilio dei consumatori (porta a porta).

Tipologie

Il d.lgs. 114/98 (ed anche la Regione Lombardia) individua una suddivisione tra due soli settori merceologici, alimentare e non alimentare, ed una suddivisione dei negozi tra le seguenti classi dimensionali:

esercizio di vicinato

fino a 150 mq. nei Comuni con meno di 10.000 residenti fino a 250 mq. Nei Comuni con più di 10.000 residenti

medie strutture di vendita

fino a 1.500 mq. nei Comuni con meno di 10.000 residenti fino a 2.500 mq. Nei Comuni con più di 10.000 residenti

grandi strutture di vendita

superiori a 1.500 mq. nei Comuni con meno di 10.000 residenti superiori a 2.500 mq. nei Comuni con più di 10.000 residenti

La regione Lombardia ha articolato (D.G.R 18 dicembre 2003, n. V11/15701) le grandi strutture di vendita in quattro sottocategorie:

Grandi strutture a rilevanza intercomunale = tra 1500/2500 mq. E 4.000 mq.

Grandi strutture a rilevanza provinciale = tra 4.001 mq. E 10.000 mq. Grandi strutture a rilevanza interprovinciale = tra 10.001 mq. E 15.000 mq. Grandi strutture a rilevanza regionale = oltre 15.000 mq.

Il d.lgs. 114/98 prevede un'assoluta "liberalizzazione" (ovvero abolizione del contingentamento) per le attività di superficie di vendita inferiore ai 150 mq., per i Comuni con meno di 10.000 abitanti, e ai 250 mq. Per gli altri Comuni. Al di sotto di tale limite le amministrazioni pubbliche non mantengono alcun compito programmatico di natura commerciale, ferme restando le competenze in materia urbanistica, atteso che il decreto subordina l'apertura di tutte le attività alla compatibilità della destinazione urbanistica del locale utilizzato.

Si segnala inoltre che sul territorio di Valera Fratta insistono alla data di approvazione del presente P.G.T. n. 2 aziende agricole facenti parte del circuito del marchio di qualità "Lodigiano Terra Buona" (Cascina Casone e Cascina Bordona).

E' inoltre attivo presso la Cascina Casone di Sangalli Giovanni un agriturismo con funzione ricettiva di Bed & Breakfast.

4.2 CONSISTENZA DELLE AREE E STRUTTURE PUBBLICHE E PRIVATE DI SERVIZIO PUBBLICO

Servizi Amministrativi

Municipio e uff. postale	mq	634,20	
Sportello bancario		70	
Magazzino comunale	mq	1909,42	
Totale	mq		2613,62

Servizi Assistenza Socio Sanitaria

Farmacia		196,62	
Consultorio + Ambulatorio	mq	1338,00	
Res. Econ. Popolare	mq	845,41	
Totale	mq		2380,07

Servizi per l'istruzione

Scuola prematerna, materna ed elementare			
Totale	mq		3072,00

Servizi Religiosi

Chiesa e Oratorio	mq	1.665,5	
Totale	mq		1.665,5

Servizi culturali e ricreativi Centro Civico omnicomprensivo

Biblioteca, sala conferenze		1140,00	
Totale	mq		1.140

Servizi Sportivi

Complesso sportivo esistente	mq	10.237,49	
Palestra poliuso	mq	3216,70	
Totale	mq		13454,19

Aree Verdi

Verde attrezzato

<i>Ubicazione area verde</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Via Giovanni Paolo II	697,70
Via G.Falcone	429,69
Via G.Matteotti	1.441,65
P.zza Madre Redentore	190,45
P.zza Madre Redentore	190,45
Via del Gallarate	4.054,09
Via Puccini	1.626
TOTALE	9.154,64

- COMUNE DI VALERA FRATTA – LO-
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO L.R. 11 MARZO 2005 n. 12
Piano dei Servizi

Parcheggi pubblici

Ubicazione area	Superficie (mq)
Via Giovanni Maestri	1.446,48
Via Del Cimitero	759,24
Via Paolo IV	643,41
Via J.F.Kennedy	3.185,71
Via S.Angelo	1.440,51
Via Vittorio Emanuele	724,92
Via G.Brera	207,36
Via G. La Pira	272,71
Via Del Gallarate	350,36
Via F. Zuzic	368,22
Via Giovanni Paolo II	866,61
Via Giovanni Falcone	305,23
TOTALE (mq)	10.658,03

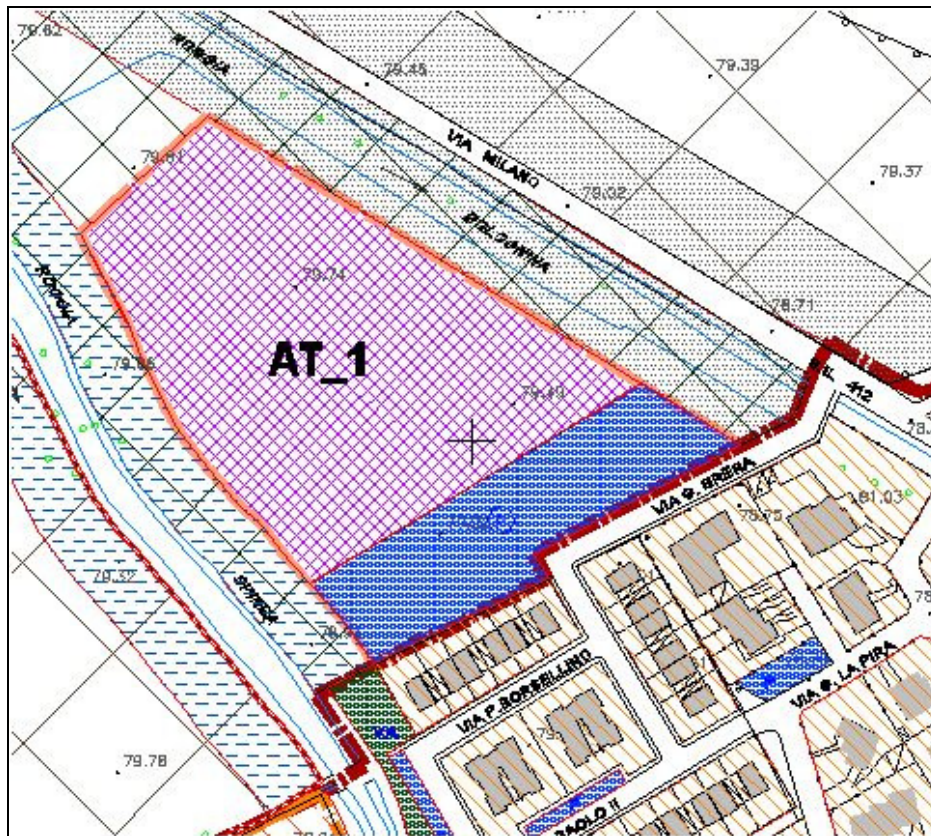
Impianti e servizi tecnologici

Piazzola ecologica e depositi	mq	2.006	
Depuratore	mq	1.925	
	mq		3931,00

TOTALE GENERALE STANDARDS ESISTENTI	mq	48138,80
--	-----------	-----------------

5. Nuovi ambiti di trasformazione

5.1 Ambito agricolo di trasformazione a prevalente destinazione produttiva (AT1)



Ambito agricolo di trasformazione a prevalente destinazione Produttiva (AT1):

“le parti di territorio poste a Nord e ad Ovest dell’abitato identificate con la sigla (AT1)”

Attualmente esse sono aree agricole: Il Piano di Governo del Territorio coerentemente con il Piano Territoriale di Coordinamento Comprensoriale (PTCC) e con il Piano di Coordinamento Provinciale vigente (PTCP) prevede la loro trasformazione in aree a prevalente destinazione Produttiva.

La loro utilizzazione è subordinata a pianificazione preventiva e attuativa (vedi scheda degli ambiti di trasformazione e tavola di “PR 2 Disciplina delle aree” redatta in scala 1:2000).

1 Modalità di intervento

Le previsioni trovano attuazione mediante pianificazione attuativa esecutiva a titolo abilitativo convenzionato rivolte alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblico o di interesse pubblico o generale.

Indici e Parametri urbanistici ed edilizi

Ut	Indice di utilizzazione territoriale	mq/mq	0,5
Rc	Rapporto di copertura	%	60
Ip	Indice di permeabilità	%	25
H	Altezza	m	9
Cc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	m	Art.18-P.R.
Cf	Distanze minima tra fabbricati	m	Art.18-2 P.R
Cs	Distanza minima del fabbricato dalle strade	m	7,50

Non sono ammesse riduzioni di superficie destinate a standards indicate nelle schede di ogni ambito. Le tipologie degli edifici dovranno rispondere alla migliore distribuzione spaziale e alle disposizione in ordine al contenimento del suolo e consumi energetici, isolamento, orientamento e insolazione secondo i miglior principi della sostenibilità ambientale ed ecologica. L'organismo edilizio dovrà rapportarsi in modo armonico con il suo intorno sia per la sua forma, per i suoi materiali , per i suoi colori al fine di ridurre al minimo gli impatti rispetto al paesaggio agrario e urbano esistente.

2 Destinazioni d'uso

Categoria	Destinazione d'uso	Ammessa	Non ammessa
Residenza	Residenza		X
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria	X	
	Artigianato	X	
	Depositi e magazzini	X	
	Produttivo insalubre di seconda classe	X	
	Produttivo insalubre di prima classe		X
Attività terziarie	Ricettivo		X
	Esercizio di vicinato		X
	Medie strutture di vendita prossimità	X	
	Media struttura di vendita rilevanza locale	X	
	Grande struttura di vendita		X
	Centro commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
Attrezzature private	Uffici direzionali		X
	Uffici minori	X	
	Laboratori	X	
	Impianti tecnologici	X	
Attrezzature pubbliche	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	X	
	Residenza pubblica		X

3 Prescrizioni tipo- morfologiche per l'intero ambito

Ambito trasformazione	di	St. Superficie territoriale interessata dall'intervento mq.	Superficie edificabile Ut = 0,5 mq/mq mq	Standard 0,5 mq/mq mq	Standard In loco mq	Standard Da monetizzare mq
A.T. 1 - ARTIGIANALE		16.500,00	8250,00	4125,00	4125,00	0,00

Caratteristiche territoriali dell'unità minima di intervento "AT1" dell'ambito di Trasformazione

L'area è ubicata a Nord Ovest dell'ambito di trasformazione .

Attualmente l'area è agricola, risulta in fregio alla S.S. 412/Via Milano, confinata dalla Roggia Bolognina a Nord-Est e dalla Roggia Spinea a Sud-Ovest. Per l'accesso all'area è previsto l'utilizzo dell'esistente via G. Brera e del relativo ponte carraio.

Per quanto concerne la distribuzione interna il piano non prevede un assetto specifico, demandando lo studio viabilistico alla progettazione attuativa, che potrà tenere in considerazione le esigenze degli attori.

Caratteristiche dei servizi pubblici previsti dell'unità minima di intervento "AT1" dell'ambito di Trasformazione

Obiettivo specifico dell'ambito "AT1" -Potenziare l'offerta di aree per insediamenti produttivi data la felice ubicazione dell'area in fregio alla S.S. 412 - Potenziare le aree di sosta; -Rendere L'intervento organicamente autonomo e funzionale coerentemente con le previsioni dell'intero ambito.	Previsioni di pianificazione attuativa - Localizzazione del parcheggio direttamente accessibile da via Brera, onde garantire ulteriori possibilità di parcheggio anche ai residenti vicini - Parcheggio alberato in ragione di 1 albero ogni 6 posti auto
--	--

Prescrizioni specifiche di attuazione

La realizzazione degli edifici dell'ambito dovrà essere rispettosa dei caratteri tipo-morfologici del contesto: sono pertanto vietati materiali non attinenti alla tradizione locale, salvo per impianti tecnologici specificatamente funzionali alla produzione.

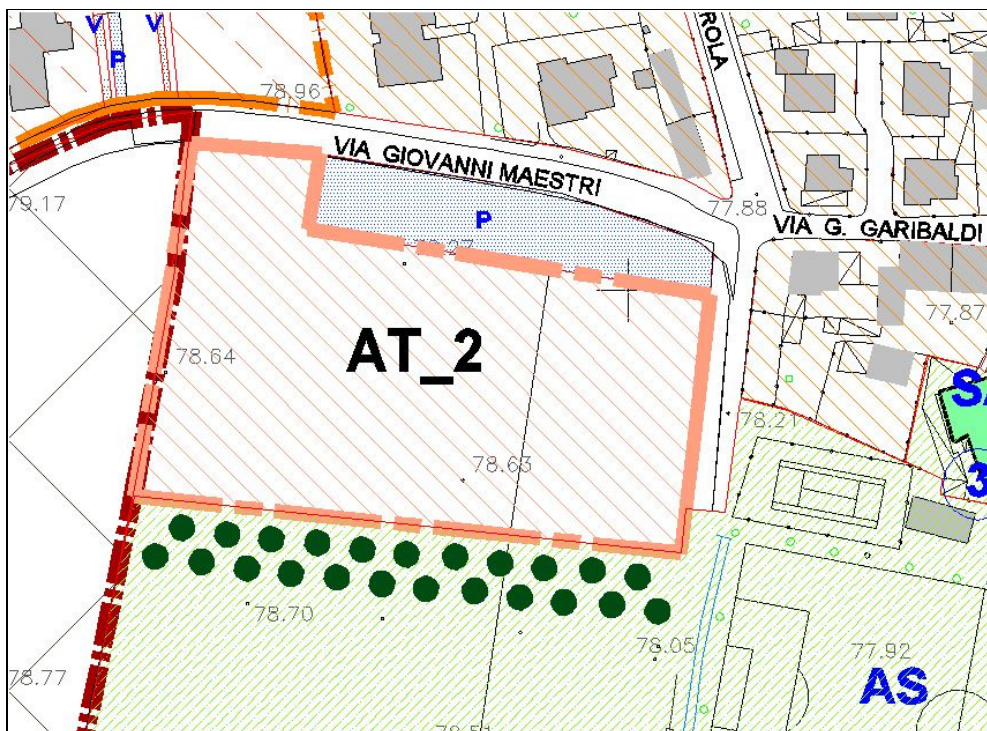
Al fine di rendere più decoroso l'ambiente, in ciascun progetto di nuova costruzione è prescritto di destinare una superficie non minore al 40% dell'area libera dalle costruzioni alla piantumazione di alberi di alto fusto in ragione di 1 albero ogni 50 mq di terreno. La superficie a parcheggio potrà essere ricavata anche sotto detti alberi. Inoltre ai sensi dell'art. 48 delle presenti NTA ogni progetto dovrà essere corredato dallo studio del verde e del progetto esecutivo delle pertinenze cortilizie.

5.2 Ambito agricolo di trasformazione a prevalente destinazione residenziale AT2

Ambito agricolo di trasformazione a prevalente destinazione residenziale (AT2): “le parti di territorio poste a Sud dell’ambito di recente edificazione, identificate con la sigla (AT2)”

Attualmente tali aree sono destinate dal vigente P.R.G. alla localizzazione di attrezzature pubbliche.

Il piano prevede la loro trasformazione in aree a prevalenza destinazione residenziale, individuando un’area di pari superficie a SUD del campo sportivo come nuova zona pubblica a compensazione della trasformazione dell’ambito A.T.2.



1 Modalità di intervento

L’ambito identificato con la lettera “AT2”

L’ambito è identificato da un bordo perimetrale e da lettere.

Le previsioni trovano attuazione mediante pianificazione attuativa convenzionata rivolta alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblico o di interesse pubblico o generale.

Compensazione

L’attuazione delle trasformazioni previste dall’ambito, oltre alla monetizzazione della quantità di aree a servizio non cedute all’interno della unità minima di intervento, comporta un onere aggiuntivo di

compensazione per la formazione di una barriera vegetale con funzione di mitigazione sul confine SUD in fregio all'ambito di intervento.

2 Indici e Parametri urbanistici ed edilizi

It	Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	1
Rc	Rapporto di copertura	%	40
Ip	Indice di permeabilità	%	30
H	Altezza	m	8,50
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	m	Art.18-2
Df	Distanze minima tra fabbricati	m	Art.18-1
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	m	Art.18-3

3 Destinazioni d'uso

Categoria	Destinazione d'uso	Ammessa	Non ammessa
Residenza	Residenza	X	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria		X
	Artigianato		X
	Depositi e magazzini		X
	Produttivo insalubre di prima classe		X
	Produttivo insalubre di seconda classe		X
Attività terziarie	Ricettivo		X
	Esercizio di vicinato	X	
	Medie strutture di vendita prossimità		X
	Media struttura di vendita rilevanza locale		X
	Grande struttura di vendita		X
	Centro commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali		X
	Uffici minori	X	
	Laboratori		X
Attrezzature private	Attrezzature private	X	
	Impianti tecnologici		X
Attrezzature pubbliche	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	X	

Caratteristiche territoriali dell'unità minima di intervento " AT2" dell'ambito di Trasformazione

L'area è posta a Sud dell'ambito di recente edificazione. Gode dell'accessibilità diretta da via Giovanni Maestri e dal parcheggio ivi ubicato. Confina a sud con un'area pubblica destinata ad attività sportive e

aggregative. La vicinanza con Piazza Vittoria, centro del paese, è elemento qualificante l'intervento, che mira a ridefinire il baricentro del paese che negli anni si è spostato sempre più verso Nord.

Caratteristiche dei servizi pubblici previsti dell'ambito di Trasformazione "AT2"

Per quanto concerne la distribuzione interna il piano non prevede un assetto specifico, demandando lo studio viabilistico alla progettazione attuativa, che potrà tenere in considerazione le esigenze specifiche.

A carico degli attuatori è posta:

La monetizzazione integrale della quota a standard prevista dal piano;

La realizzazione di una viabilità che permetta il contestuale accesso all'area pubblica ubicata a SUD mediante una strada con orientamento Nord-Sud, che si diparta perpendicolarmente da via G. Maestri e G. Garibaldi.

<p>Obiettivo specifico dell'ambito "AT2"</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ridefinire la centralità urbana, ubicando un comparto residenziale nei pressi della piazza Vittoria - Realizzare un nuovo accesso all'area pubblica/sportiva posta a SUD -Rendere l'edificazione dell'ambito di trasformazione organicamente autonomo e funzionale coerentemente con le previsioni dell'urbano esistente 	<p>Previsioni di pianificazione attuativa</p> <p>Monetizzazione integrale delle aree a standard finalizzati all'acquisizione della nuova area pubblica individuata dal piano a SUD del campo sportivo e del cimitero</p>
--	---

Capacità insediativa dell'ambito di Trasformazione "AT2"

Ambiti di trasformazione RESIDENZIALE	St. Superficie territoriale interessata dall'intervento mq.	Capacità volumetrica lf.1mc/mq mc	Capacità insediativa Abitanti 150 mq/ab n°	Standard 39 mq/ab mq	Standard In loco 4 mq/ab mq	Standard Da monetizzare 35 mq/ab mq
A.T. 2	8.000,00	8.000,00	54	2.160	216,00	1.890,00

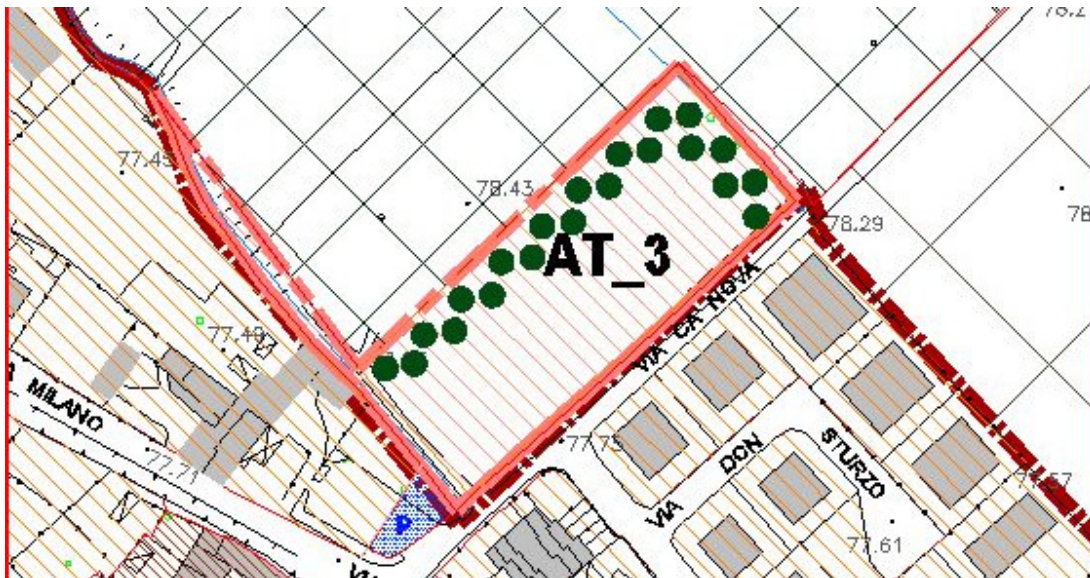
5.3 Ambito agricolo di trasformazione a prevalente destinazione residenziale AT3

Ambito agricolo di trasformazione a prevalente destinazione residenziale (AT3): “*le parti di territorio poste a Sud dell’ambito di recente edificazione, identificate con la sigla (AT3)*”

Attualmente tali aree sono destinate dal vigente P.R.G. alla localizzazione di un piano di lottizzazione residenziale che non ha trovata a tutt’oggi attuazione; pertanto sono sfruttate ai fini agricoli.

Il Piano di Governo del Territorio coerentemente con il Piano Territoriale di Coordinamento Comprensoriale (PTCC) e con il Piano di Coordinamento Provinciale vigente (PTCP) prevede la loro trasformazione in aree a prevalente destinazione residenziale, ribadendo di fatto la previsione già contenuta nel vigente P.R.G..

La loro utilizzazione è subordinata a pianificazione preventiva e attuativa (vedi scheda degli ambiti di trasformazione e tavola di “PR 2 Disciplina delle aree” redatta in scala 1:2000).



1 Modalità di intervento

L’ambito identificato con la lettera “AT3”

L’ambito è identificato da un bordo perimetrale e da lettere.

Le previsioni trovano attuazione mediante pianificazione attuativa convenzionata rivolta alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblico o di interesse pubblico o generale.

Compensazione:

L’attuazione delle trasformazioni previste dall’ambito, a risarcimento della riduzione del prezioso suolo agricolo, oltre alla monetizzazione delle quantità di aree a servizio non cedute all’interno della unità minima di intervento, comporta un onere aggiuntivo di compensazione per la formazione di una barriera vegetale a protezione del territorio agricolo prevista sul confine NORD-OVEST e a NORD-EST in fregio all’ambito di intervento.

2 Indici e Parametri urbanistici ed edilizi

It	Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	1
Rc	Rapporto di copertura	%	30
Ip	Indice di permeabilità	%	35
H	Altezza	m	8,50
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	m	Art.18-2
Df	Distanze minima tra fabbricati	m	Art.18-1
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	m	Art.18-3

3 Destinazioni d'uso

<i>Categoria</i>	<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Ammessa</i>	<i>Non ammessa</i>
Residenza	Residenza	X	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria		X
	Artigianato		X
	Depositi e magazzini		X
	Produttivo insalubre di prima classe		X
	Produttivo insalubre di seconda classe		X
Attività terziarie	Ricettivo		X
	Esercizio di vicinato	X	
	Medie strutture di vendita prossimità		X
	Media struttura di vendita rilevanza locale		X
	Grande struttura di vendita		X
	Centro commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali		X
	Uffici minori	X	
	Laboratori		X
Attrezzature private	Attrezzature private	X	
	Impianti tecnologici		X
Attrezzature pubbliche	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	X	

Caratteristiche territoriali dell'unità minima di intervento "AT3" dell'ambito di Trasformazione
L'area è posta a Nord dell'ambito di recente edificazione. Gode dell'accessibilità diretta da via Ca' Nova e dal parcheggio ubicato all'incrocio con via S. Angelo. Confina a sud-ovest con un'area di recente edificazione mentre a Nord con aree agricole.

Caratteristiche dei servizi pubblici previsti dell'ambito di Trasformazione "AT3"

Per quanto concerne la distribuzione interna il piano non prevede un assetto specifico, demandando lo studio viabilistico alla progettazione attuativa, che potrà tenere in considerazione le esigenze specifiche.

A carico degli attuatori è posta:

La monetizzazione integrale della quota a standard prevista dal piano;

<p>Obiettivo specifico dell'ambito "AT3"</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mantenere invariate le previsioni dell'attuale P.R.G. -Rendere l'edificazione dell'ambito di trasformazione organicamente autonomo e funzionale coerentemente con le previsioni dell'urbano esistente 	<p>Previsioni di pianificazione attuativa</p> <ul style="list-style-type: none"> - Monetizzazione integrale delle aree a standard finalizzati all'acquisizione e alla trasformazione della nuova area pubblica individuata dal piano a SUD del campo sportivo e del cimitero - Necessità di prevedere misure di protezione delle risorse idriche sotterranee in quanto l'area ricade nella fascia di rispetto del pozzo acquedottistico
--	--

Capacità insediativa dell'ambito di Trasformazione "AT3"

Ambiti di trasformazione RESIDENZIALE	St. Superficie territoriale interessata dall'intervento mq.	Capacità volumetrica lf. 1mc/mq mc	Capacità insediativa Abitanti n°150 /Ab	Standard 39 mq/ab mq	Standard In loco 4 mq/ab mq	Standard da monetizzare 35 mq/ab mq
A.T. 3	5.000,00	5.000,00	34	1.326,00	136,00	1.190,00

6. INTEGRAZIONE E SVILUPPO DEI SERVIZI ESISTENTI

L'amministrazione intende integrare i servizi esistenti concentrando gli sforzi economici al fine di acquisire e trasformare l'area a sud del campo sportivo, indicata in cartografia con un bordo di colore blu.

L'individuazione di tale area pubblica, di superficie pari a circa 8.000 mq, è resa necessaria dalla volontà di non modificare sostanzialmente la dotazione di aree pubbliche disponibili. Pertanto, stante la previsione di collocare l'ambito di trasformazione residenziale AT2 in aree destinate dal vigente P.R.G. a standard residenziale, si è resa necessaria l'individuazione di un'altra area pubblica di pari estensione, configurando un "travaso" di destinazioni d'uso e uno scambio di localizzazioni.

In questa ottica è prevista la completa monetizzazione delle aree a standard previste dall'attuazione degli ambiti a prevalente destinazione residenziale "AT2" e "AT3".

6.1 Verifica degli standards esistenti e di nuova previsione per il soddisfacimento del fabbisogno residenziale del comune

- Aree a standards da destinare a servizi pubblici (minimo di legge):
 - o Abitanti 1.749 x 18 mq / Abitante= mq 31482,00
- Aree a standard esistente (pubbliche e private ad uso pubblico) alla data di adozione del P.G.T.:
 - o mq 47.696,80 pari a 28,71 mq/ab
- Incremento abitanti previsti dagli ambiti di trasformazione del nuovo P.G.T.
 - o A.T.1 = + 0 ab
 - o A.T.2 = + 54 ab
 - o A.T.3 = + 34 ab
 - o Tot incremento di piano = + 88 ab
- Incremento standard in loco previsti dagli ambiti di trasformazione del nuovo P.G.T.
 - o A.T.1 = (+4125,00 mq), non computati poiché a servizio dell'area artigianale
 - o A.T.2 = + 216,00 mq
 - o A.T.3 = + 136,00
 - o Tot incremento di piano = + 0 mq
- Standard totale a seguito dell'attuazione del P.G.T.:
 - o standard esistente = 48138,80 mq
 - o standard res. aggiuntivo = 352,00mq
 - o totale = 48490,80 mq
- Verifica standard a seguito dell'attuazione del P.G.T.:
 - o standard totale previsto = 48490,80 mq
 - o Totale abitanti previsti = (1661 + 88) = 1749 ab
 - o Verifica standard = 27,47 mq/ab

Anche a seguito dell'attuazione delle previsioni del P.G.T. il comune di Valera Fratta sarà dotato di un rapporto tra i servizi presenti e gli abitanti insediati di gran lunga superiore sia ai minimi di legge (18mq/ab)

<i>standard a seguito dell'attuazione del P.G.T</i>	>	<i>Standard minimo di legge</i>
27,72 mq/ab	>	18 mq/ab

7. Interventi previsti nel Piano dei Servizi

Gli interventi previsti dal piano dei servizi ed evidenziati nel documento di piano sono:

- L'acquisizione dell'area di circa 8000 mq posta a sud del campo sportivo;
- La trasformazione della suddetta area con la realizzazione di attrezzature pubbliche per eventi, feste, manifestazioni sportive, nonché la realizzazione di una struttura polifunzionale (tribune, spogliatoi, magazzini) a servizio del campo sportivo;
- La riqualificazione del campo sportivo mediante l'ampliamento volto a conseguire le misure standard per le categorie superiori;
- La realizzazione di un parcheggio pubblico in fregio a via A. Moro tra gli innesti di via Quasimodo e di via Leopardi
- L'ampliamento del parcheggio del cimitero
- La cessione delle aree a parcheggio pubblico negli ambiti a destinazione residenziale AT2 e AT3

La copertura economica per attuare i citati interventi verrà affidata ai proventi della monetizzazione delle aree a standard previste dall'attuazione degli ambiti a prevalente destinazione residenziale AT2 e AT3.

7.1 Prime azioni del Piano dei Servizi

La prima azione del Piano sarà, inevitabilmente l'attuazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche già dotato di copertura finanziaria. Gli interventi previsti si integrano con i servizi esistenti e favoriscono la continuità, alle previsioni di più ampio respiro del Piano dei Servizi.