

PARTE PRIMA – RICOGNIZIONE CONOSCITIVA

SITUAZIONE URBANISTICA GENERALE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il Comune di Malagnino comprende un territorio sufficientemente esteso (10,84 Km²), abbastanza densamente abitato (126 ab/km²), posto immediatamente ad est del Comune di Cremona. I rispettivi capoluoghi comunali distano tra di loro 7,50 Km.

Il Comune confina all'ingiro a nord con il Comune di Gadesco Pieve Delmona, ad est con Vescovato e Sospiro, a sud con Pieve d'Olmi e Bonemerse, ad ovest con Cremona. I confini amministrativi, nonostante la conformazione piuttosto contorta, circoscrivono un territorio decisamente omogeneo per caratteristiche geografiche, storiche ed economiche: si tratta infatti di un pregevole frammento di campagna cremonese ben irrigata e coltivata, con rari e minuscoli centri urbani da qualche lustro in fase di discreta espansione, con numerose e belle tradizionali cascine ora spesso in decadenza fisica e funzionale.

L'andamento altimetrico del territorio è molto regolare.

Sostanzialmente pianeggiante, perde da nord (41,6 metri s.l.m) a sud (37,0 metri s.l.m.) solo pochi metri, scendendo verso la golena di Po, delimitata da un argine maestro che si snoda qualche chilometro più in basso, ormai nettamente fuori dai confini comunali.

Il territorio ricorda ancora con estrema chiarezza, nella conformazione dei campi, nella orditura dei canali e delle strade, nella ordinata successione di borghi e di cascine, l'antica "*centuriatio*" romana, i cui assi fondamentali (cardi e decumani) sono rigorosamente orientati in senso all'incirca nord-sud gli uni ed all'incirca est-ovest gli altri. Non pochi toponimi conservano ancora memoria delle antiche bonifiche che radicalmente trasformarono i luoghi: S. Lucia Lama, Cà degli Alamanni, Malongola e lo stesso Malagnino traggono infatti tutti origine dal termine "*lamo*", antico sinonimo di "*stagno*".

Scomparsi gli antichi boschi spontanei, stanno in questi ultimi lustri purtroppo riducendosi progressivamente anche le alberature e le siepi che, disposte a filare lungo strade e canali, assicuravano, ancora in un recente passato, la necessaria biodiversità del territorio. Il paesaggio agricolo, specie quello godibile muovendosi da Cremona verso oriente, resta, tuttavia ancora oggi, decisamente suggestivo.

Hanno, nel Comune, importanza prevalente i tracciati stradali che attraversano il territorio in senso est-ovest, collegando la vicina Cremona con la pianura orientale. Più scarsi e deboli sono invece i tracciati

nord-sud i quali svolgono modeste funzioni di collegamento locale e sono, al presente, quasi privi di significato territoriale, salvo che per l'anomala percorrenza da parte di utenze dirette al centro commerciale di San Marino (comune di Gadesco), lungo la via Mantova.

Tra i tracciati est-ovest va innanzitutto segnalato (è l'asse principale a cavaliere del quale si conforma l'intero Comune) l'antico sistema "*strada – canale di colo*" costituito dalla via Postumia e dal Dugale Delmona Tagliata i quali qui tagliano la campagna correndo paralleli e contigui.

La via Postumia, così denominata dal nome del console romano che ne curò l'esecuzione, ed oggi localmente detta anche "*Mantova Vecchia*", ricalca fedelmente il tracciato dell'omonima via romana che, anticamente, costituiva una delle principali direttrici di comunicazione all'interno della Pianura Padana: essa infatti, con percorso ovest-est, congiungeva Genova al Veneto, attraverso le città di Tortona, Piacenza, Cremona, Mantova, Verona ed altre.

Attualmente la Postumia (strada provinciale SP27) ospita in territorio cremonese quasi solo traffico locale, contraendosi nel semplice ruolo di strada podereale, alzaia del grande canale, pochi chilometri più ad oriente di Malagnino (in territorio di Cà d'Andrea). Ben più importanti, valorizzate da riordini idraulici realizzati nel settecento, restano le funzioni idrauliche del Dugale Delmona Tagliata che, in pratica, raccoglie tutte le acque di supero del quadrante nord-orientale del territorio provinciale portandole ad esito presso Calvatone, ove, divenuto maestoso, confluisce nell'Oglio.

A nord della Postumia il territorio è attraversato dalla linea ferroviaria Cremona-Mantova, da pochi lustri elettrificata, che in località "*Villetta*" fa stazione.

A sud della Postumia corre la strada provinciale (SP87) Giuseppina, così denominata dal nome dell'imperatore austriaco che ne promosse la riqualificazione. Quest'ultima arteria coagula i maggiori interessi produttivi e commerciali del territorio, collegando la periferia sud-orientale di Cremona (zona dell'Ospedale) con la bassa padana e il ponte per Parma in particolare.

In senso sud-nord si segnalano, nella parte bassa del territorio, la strada comunale di S. Giacomo e la ex-provinciale n° 26, oggi comunale, per Pieve d'Olmi. Ancora in senso sud-nord si segnalano, nella parte alta del territorio, la strada provinciale n° 26 per Gadesco, rettilinea, ma di calibro inadeguato, nonché la comunale per San Savino e la comunale per Cà dé Quinzani, entrambe dal percorso tortuoso e di sezione ridottissima.

Modesto interesse locale hanno le strade comunali di Vigolo e di Visnadello (quest'ultima collegante S. Michele e S. Giacomo) dirette in senso est-ovest e pertanto parallele tra di loro.

Il territorio comunale, regolare e pianeggiante, non presenta emergenze fisiche degne di particolare rilievo. Solo la toponomastica dei campi conserva ancora memoria di qualche antico dosso oggi appiattito dal plurisecolare lavoro dei contadini.

I terreni sono tutti irrigui, serviti da una fitta e complessa rete di canali adacquatori e colatori della quale, in parte, si sta attuando una significativa semplificazione, non sempre positiva sotto il profilo ambientale. Mentre la parte settentrionale del territorio fa defluire le proprie acque verso il già citato canale artificiale detto Delmona-Tagliata, nella parte meridionale dello stesso territorio è ancora dominante il tracciato della naturale via di scarico delle acque di supero costituita dal colatore Dosolo.

In passato l'estrema vicinanza di un polo urbano importante quale Cremona non consentì che nel territorio di Malagnino si coagulassero consistenti e ordinati insediamenti urbani. Di converso il territorio si caratterizzava soprattutto per la presenza di numerosi, importanti e isolati tra di loro, complessi agricoli a corte chiusa (le tipiche "cascine" cremonesi). Solo di recente, con il complicarsi della crescita urbanistica della città capoluogo ed il parallelo comparire dei primi fenomeni di congestione, anche il territorio di Malagnino, a similitudine di quello degli altri comuni circostanti Cremona, ha cominciato, sulla spinta anche del diffondersi della motorizzazione privata, a risentire dell'effetto, peraltro, non sempre positivo, del progressivo decentrarsi dal capoluogo provinciale di insediamenti abitativi, di capannoni produttivi e di depositi commerciali.

Tale decentramento ha interessato, per quanto riguarda gli insediamenti produttivi, soprattutto l'asse della via Giuseppina, strada ampia e ben servita. Inizialmente spontaneo e non pianificato (ne fanno testimonianza alcuni insediamenti disordinatamente sorti lungo la strada), il fenomeno è ora sotto controllo e guidato ormai da vari lustri dalla Amministrazione Comunale attraverso iniziative urbanistiche direttamente condotte dall'ente locale.

Più contenuto è risultato il fenomeno urbanizzativo lungo l'asse della Postumia, strada più ristretta e meno accessibile. Qui lo sviluppo è stato, quasi, esclusivamente, residenziale ed ha interessato soprattutto i terreni interclusi tra la stazione ferroviaria e il Municipio.

Particolarmente scarsa di insediamenti è sempre risultata la fascia di territorio più settentrionale che, penalizzata dalla barriera costituita dalla strada ferrata, non sembra ancora risentire significativamente neppure degli effetti emulativi che sarebbe stato logico attendersi sollecitati dal grande centro commerciale da qualche anno ormai insediatosi lungo la Padana Inferiore, nella località S. Marino appartenente al contiguo Comune di Gadesco - Pieve Delmona.

Solo più di recente lungo tale fascia si sono collocati due importanti e qualitativamente peculiari poli produttivi: la Cerealicola Rossi a nord di Malagnino ai confini con il Comune di Gadesco e la discarica provinciale dei Rifiuti Solidi Urbani a nord-est, ai confini con il Comune di Vescovato.

Proprio su tale porzione di territorio grava attualmente minacciosa l'ipoteca devastante rappresentata dal progetto preliminare di Autostrada Cremona-Mantova recentemente approvato dalla Regione Lombardia. Tale progetto presenta un tracciato singolarmente previsto "*a corda molle*" che sfiora inspiegabilmente sia gli insediamenti della Cerealicola Rossi che della Discarica R.S.U. tagliando con mala grazia in diagonale un territorio agricolo da un paio di millenni abituato a ben più ordinate ripartizioni.

Il progressivo ridursi delle aziende agricole e, soprattutto, il conseguente concentrarsi dei relativi poli produttivi, ha determinato la dismissione delle originali funzioni legate alla coltivazione dei campi ed all'allevamento degli animali da buona parte delle tradizionali cascine, alcune delle quali, pur esterne agli abitati, sono state già riconvertite almeno in parte all'uso residenziale con esiti sostanzialmente soddisfacenti.

Da ultimo va ricordato che il territorio comunale è attraversato da ben due importanti metanodotti SNAM e da un grande elettrodotto TERNA (ex ENEL). Il primo metanodotto è parallelo alla Postumia e sfiora a sud l'abitato di Malagnino. Il secondo metanodotto corre da nord-ovest a sud-est, attraversando l'abitato di San Giacomo. Di questo secondo metanodotto è imminente lo spostamento verso est, sino a correre in parallelo all'elettrodotto, corrente anch'esso da nord-ovest a sud-est, ma esterno all'abitato di S. Giacomo ed alla relativa zona industriale.

SINTESI DELLA STORIA DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA SUCCEDEUTASI A GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI MALAGNINO

Non si ha notizia né di piani urbanistici, né di regolamenti edilizi precedenti alla legge-ponte urbanistica (cosiddetta legge Mancini) del 1967, anche se negli anni sessanta il capoluogo vide già un certo fermento edilizio concretizzarsi nella rudimentale costruzione di piccole strade a fondo cieco, prevalentemente derivate dalla Postumia (case contadini, case comunali ecc).

Il primo piano urbanistico fu adottato sotto forma di Programma di Fabbricazione il 16.4.1970 e fu firmato dall'arch. Susini dello studio Nizzoli Associati di Milano. Si trattava di uno strumento rudimentale, fatto in serie con altri comuni, che proponeva macroscopici sviluppi urbanistici residenziali di Malagnino (verso nord e verso sud), di S. Giacomo (verso sud) e un colossale sviluppo produttivo lungo l'asta della Giuseppina. Tale strumento, che dimenticava di imporre l'obbligo della pianificazione attuativa, determinò un disordinato proliferare di nuovi insediamenti produttivi e residenziali, anche promiscui tra di loro, nella zona di S. Giacomo e lungo la Giuseppina.

Non essendo stato approvato dalla Regione tale Programma, ne fu adottato il 13.3.1974 un secondo, a firma del tecnico comunale di allora, geom. Pedrabissi. Anche a tale secondo Programma che, nella sostanza, riproponeva ancora le sovradimensionate ipotesi del Programma Susini, non fu riservata miglior sorte amministrativa. Stimolati da tale Piano, e solo in parte dallo stesso giustificati, si realizzarono tuttavia nel frattempo i quartieri residenziali Acli di S. Giacomo e la lottizzazione privata di via Martiri della Libertà in Malagnino.

L'Assessorato Regionale all'Urbanistica respinse infatti anche questa seconda proposta di programma di Fabbricazione e l'Amministrazione Comunale, dopo avere alquanto tergiversato (nel frattempo alcuni insediamenti edilizi sorsero non governati da alcun piano attuativo e caoticamente dispersi sul territorio), commissionò al nuovo tecnico comunale, arch. de Crecchio, una terza proposta di strumento urbanistico comunale che ridimensionò drasticamente le macroscopiche proposte iniziali.

Il Regolamento Edilizio con incluso Programma di Fabbricazione fu approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n° 10932 del 26.7.1977. A seguito di tale strumento urbanistico l'attività edilizia cominciò ad essere sistematicamente regolata da piani attuativi, nonostante i tempi lunghi della loro approvazione (allora ancora di competenza regionale). Fu così possibile regolarizzare le nuove urbanizzazioni di Malagnino e di S. Michele, nonchè destinare all'esclusivo uso produttivo i terreni più

vicini alla Giuseppina precedentemente destinati a funzioni promiscue. Attraverso espropri e convenzioni, l'Amministrazione comunale iniziò a costruire un significativo demanio di aree destinate a "standard urbanistici".

Durato oltre tre lustri, il Programma di Fabbricazione fu poi sostituito da un vero e proprio Piano Regolatore approvato con deliberazione di Giunta Regionale n° 34361 del 23.3.1993. Tale Piano stabilizzò definitivamente le grandi linee di crescita urbanistica comunale (residenza e servizi a Malagnino, produzione a S. Giacomo) e diede inizio al recupero abitativo delle cascine dismesse.

Il Regolamento Edilizio rimase in vigore più a lungo, fino a quando non venne sostituito da un testo più aggiornato, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 39 del 25.9.2002.

Al sopracitato Piano Regolatore, rimasto in vigore per circa un decennio, furono apportate numerose varianti di dettaglio, in parte agevolate dalla procedura semplificata e dalla procedura speciale introdotte con la L.R. 23/97 e, in modo particolare, dalla interpretazione più liberaleggiante in materia di procedura semplificata autorevolmente sostenuta dall'Assessorato Regionale all'Urbanistica, sino all'emanazione della più restrittiva circolare n° 25 del 13.5.2002.

Tralasciando le varianti minori introdotte contestualmente all'approvazione di piani attuativi, al fine semplicemente di perfezionare le soluzioni progettuali, le Varianti Parziali e le rettifiche al vigente PRG furono, nell'ordine, le seguenti:

1° Variante Parziale (procedura normale)

Relativa all'abitato di S. Giacomo (approvata con D.G.R. n° 23431 del 20.12.1996);

Rettifica

Relativa agli edifici extra-agricoli in contesto agricolo (approvata con D.C.C. n° 18 del 20.3.98)

2° Variante Parziale (procedura semplificata)

Relativa al rapporto di copertura da applicarsi agli insediamenti produttivi preesistenti in località La Pergola (approvata con D.C.C. n° 32 del 5.6.1998);

3° Variante Parziale (procedura semplificata)

Relativa al consolidamento del Polo Produttivo di via Giuseppina (approvata con D.C.C. n° 45 del 21.8.1998);

4° Variante Parziale (procedura semplificata)

Relativa al consolidamento del Comparto Nord residenziale in Malagnino capoluogo (approvata con D.C.C. n° 64 del 16.10.1998);

5° Variante Parziale (procedura normale)

Relativa alle normative delle Zone Residenziali B2 e C (approvata con D.G.R. n° 47768 del 14.1.2000);

6° Variante Parziale (procedura normale)

Relativa alle normative delle Zone Agricole e Produttive (approvata con D.G.R. n° 3853 del 16.3.2001);

7° Variante Parziale (procedura semplificata)

Relativa all'ampliamento del Cimitero di San Michele (approvata con D.C.C. n° 33 del 20.7.2000);

8° Variante Parziale (procedura semplificata)

Relativa alla normativa per gli insediamenti commerciali di vendita al dettaglio (approvata con D.C.C. n° 29 del 18.6.2001);

9° Variante Parziale (procedura semplificata)

Relativa alla normativa della zona storica agricola AE (approvata con D.C.C. n° 42 del 9.10.2001);

10° Variante Parziale (procedura semplificata)

Relativa alla zona produttiva contigua alla roggia Gambara (approvata con D.C.C. n° 42 del 9.10.2001);

11° Variante Parziale (procedura speciale)

relativa al PEEP Torchio del Lino (approvata con D.C.C. n° 15 del 13.5.2003, previo parere favorevole dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica);

Essendosi nella sostanza ormai saturate tutte le zone di espansione, l'Amministrazione Comunale provvede con deliberazione di Consiglio Comunale n° 55 del 22.12.2004 ad approvare un nuovo Piano Regolatore Generale, ancora redatto dall'arch. De Crecchio ed essenzialmente mirato a garantire nuovi

spazi di crescita urbanistica nonché a tentare di risolvere emergenti conflitti tra residenza ed allevamenti zootecnici.

Anche a tale nuovo PRG (approvato nella forma di Variante Generale) furono apportate alcune varianti parziali.

Tralasciando le varianti minori introdotte contestualmente all'approvazione di piani attuativi al fine di perfezionarne le soluzioni progettuali, le principali e più significative varianti furono le seguenti tre, affidate la prima all'arch. De Crecchio e le seguenti all' arch. Turati:

1° Variante Parziale (procedura semplificata)

Relativa al P.L.U. "Campo Longura" (approvata con D.C.C. n°5 del 30.01.2006);

2° Variante Parziale (procedura semplificata)

Relativa alla localizzazione del Nuovo Polo Scolastico Comunale (approvata con D.C.C. n°21 del 30.04.2008)

3° Variante Parziale (procedura semplificata)

Relativa all'approvazione del Peep "Campo Dossetto" (approvata con D.C.C. n°18 del 13.07.2009)

L'avvento della nuova legge regionale urbanistica (n° 12 del 2005) ha imposto d'autorità ai Comuni l'obbligo di sostituire in tempi brevi i vigenti Piani Regolatori Generali con i nuovi strumenti urbanistici denominati Piani di Governo del Territorio. Il relativo Avvio del procedimento fu pubblicizzato con avviso recante la data del 10.12.2006.

La prima conferenza relativa alla relativa Valutazione Ambientale Strategica si tenne il 26.01.2010.

Nelle more della formazione del Piano di Governo del Territorio, il Comune di Malagnino si è dotato anche del "Documento preliminare alla Programmazione Integrata di Intervento" di cui all'art. 25 della L.R. 12/05, approvato con D.C.C. n°37 del 30.9.2008.

CENTURIAZIONE ROMANA DEL TERRITORIO E VENTI DOMINANTI

Gli studi del Tozzi e del Durando hanno da tempo ben evidenziato come la tessitura di strade rurali, canali e insediamenti più antichi sia chiaramente appoggiata, nel territorio cremonese, ad un reticolo quadrato ancora sostanzialmente leggibile, come se si trattasse di una vera e propria “filigrana”, intimamente integrata al territorio agricolo. Si tratta di ciò che resta, ed è molto, delle “centuriazioni” romane dell’agro cremonese.

Il reticolo di origine romana si organizza per “cardi” (orientati in direzione grosso modo nord-sud) e “decumani” (ortogonali ai precedenti).

L’allineamento dei decumani non è perfettamente est-ovest, ma lievemente ruotato in senso orario verso la direttrice che va da est-sudest a ovest-nordovest.

L’attivazione di una centralina fissa di rilevamento della direzione e della velocità dei venti presso la discarica dei R.S.U. di Malagnino (località Cassinetto) ha recentemente consentito di verificare statisticamente quanto era già da sempre noto alla cultura popolare e cioè che la direzione nella quale i venti soffiano maggiormente è proprio quella est-ovest, con una lieve rotazione verso la direzione che da ovest-nordovest si indirizza appunto verso est-sudest e viceversa.

In sostanza si constata che la direzione prevalente dei venti è proprio quella lungo la quale sono stati tracciati i decumani della centuriazione romana. Sembra logico ritenere che a tale decisione gli antichi pianificatori siano giunti nell’intento sia di spezzare, grazie all’azione dei filari di alberi disposti ortogonalmente, l’azione inaridente dei venti, sia di agevolare la costruzione di abitazioni e stalle che, allungandosi in parallelo ai decumani, potessero minimizzare, d’inverno, il danno termico dovuto all’impatto con le correnti d’aria fredda prevalenti, accentuando nel contempo l’esposizione a mezzogiorno delle facciate principali.

Tale constatazione non dovrebbe servire solo a far ammirare la saggezza degli antichi pianificatori, ma anche a suggerire di tenere ancora presenti certi orientamenti nella disposizione delle moderne strutture edilizie e ciò nell’ottica di una attività costruttiva correttamente ispirata ai criteri della sostenibilità ambientale e del risparmio energetico in particolare.

E’ appena il caso di sottolineare anche la circostanza che il rilievo statistico della velocità dei venti dominanti ha finito per confermare un’altra circostanza, anch’essa da sempre ben nota alla cultura

contadina, e cioè che i venti più forti (e quindi più pericolosi) sono proprio quelli che provengono da est.

La velocità massima dei venti supera peraltro solo eccezionalmente gli 8 m/sec e si attesta normalmente su valori abbastanza bassi (generalmente non superiori ai 3,5 m/sec).

Le situazioni di “calma”, intendendo per tali quelle nelle quali la velocità del vento non supera un m/sec, coprono peraltro circa un terzo dell’anno, circostanza che certamente non agevola la gradevolezza del clima prevalente, caratterizzato dalla particolare frequenza con la quale si presentano afa e nebbie.

Pur regolare e pianeggiante, il territorio comunale di Malagnino conserva importanti tracce della centuriazione romana solo sui terreni più periferici. La parte centrale è anch’ essa regolata da un reticolo quadrato che si appoggia però non tanto alla centuriazione generale quanto all’asse della via Postumia che qui corre rigorosamente in senso est-ovest (e dunque disassato rispetto ai decumani della vera e propria centuriazione).

La circostanza si spiega, probabilmente, con l’esigenza di raccordare il tracciato urbano e suburbano della via Postumia uscente da Cremona (la città ha un reticolo del tutto diverso da quello del territorio) sino a farle recuperare, per progressivi aggiustamenti, la coincidenza con il decumano della centuriazione fondamentale dominante il territorio principale.

Tracce della originale centuriazione si leggono molto evidenti in queste residue testimonianze:

- la porzione occidentale del tracciato della strada “Giuseppina” (sopra la zona artigianale);
- la porzione meridionale del tracciato della strada di San Giacomo;
- il regolare equidistanziamento dei centri urbani di San Giacomo, Visnadello e San Michele;
- la porzione settentrionale della via di Gadesco, che si prolunga verso nord sino a raggiungere e sorpassare, fuori dei confini comunali, la strada “Padana Inferiore” per Mantova.

LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA SOVRAORDINATA

Il territorio del Comune di Malagnino è interessato soprattutto da due importanti strumenti di pianificazione territoriale sopraordinata:

- il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.);
- il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.).

L'ipotesi, a suo tempo formulata, di un Piano d'Area che affrontasse le particolari problematiche dei comuni circostanti il capoluogo provinciale, non ha avuto, purtroppo, sino ad ora pratica attuazione.

Il Piano Paesaggistico Regionale si limita in sostanza ad evidenziare il suggestivo sistema ambientale costituito dai corsi paralleli e contigui della Via Postumia (strada che il Piano Provinciale della Mobilità definisce “*di interesse turistico*”) e del Dugale Delmona Tagliata.

Per quest'ultimo, in particolare, il P.P.R. detta norma di particolare tutela (secondo, terzo e quarto alinea del 5° comma dell'art. 21 della relativa Normativa) che, per utile memoria, qui di seguito si riproducono:

- *la pianificazione locale, tramite i P.T.C. di province e parchi e i P.G.T. dei comuni, assicura le corrette modalità di integrazione fra canale e contesti paesaggistici contermini, con specifica attenzione alla continuità dei sistemi verdi naturali e rurali, alla rete dei percorsi storici e di fruizione del paesaggio, alle relazioni e al recupero degli insediamenti storici e al rapporto con gli ambiti oggetto di tutela paesaggistica, ai sensi della Parte III del D.Lgs. 42/2004, e relativa disciplina;*
- *in attesa della definizione di una disciplina di tutela di maggiore dettaglio, in attuazione di quanto sopraindicato, da parte degli strumenti di pianificazione locale e, in particolare, da parte dei P.G.T., nei territori compresi entro la fascia di 50 metri lungo entrambe le sponde è fatto divieto di prevedere e realizzare nuovi interventi relativi a: grandi strutture di vendita e centri commerciali, impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti, nuovi ambiti estrattivi e impianti di lavorazione inerti, impianti industriali e insediamenti che non siano a completamento di centri e nuclei esistenti;*
- *per i territori compresi in una fascia di 10 metri lungo entrambe le rive sono in ogni caso ammessi solo interventi per la gestione e manutenzione del canale e il recupero di manufatti idraulici e opere d'arte, interventi di riqualificazione e valorizzazione delle sponde e delle alzaie nonché di sistemazione e potenziamento del verde, con specifica attenzione alla fruizione*

ciclo-pedonale delle alzaie e alla massima limitazione di percorsi e aree di sosta per mezzi motorizzati, fatti salvi interventi per la realizzazione di opere pubbliche da valutarsi con specifica attenzione non solo in riferimento all'attento inserimento nel paesaggio ma anche alla garanzia di realizzazione di correlati interventi di riqualificazione delle sponde, delle alzaie e delle fasce lungo il corso d'acqua.

Caratteristica distintiva del P.P.R. è il fatto di non avere, in generale, individuato elementi specifici di tutela aggiuntivi a quelli già vigenti per legge e, in particolare di non averne aggiunti per il territorio di Malagnino.

Vale piuttosto anche per Malagnino il fondamentale principio culturale enunciato dallo stesso Piano e cioè che tutto il territorio regionale, nessuna porzione esclusa, è portatore di valori ambientali e come tale va trattato. Ne discende l'obbligo per le amministrazioni locali di sottoporre tutti gli interventi che determinano significative modificazioni dell'assetto esteriore dei luoghi a quella particolare procedura precisata dallo stesso P.P.R. che è detta "Valutazione di Impatto Paesistico". Il P.G.T. ridurrà la quota di discrezionalità insita in tale procedura attraverso una carta che distinguerà il territorio comunale per classi di interesse (alias "sensibilità") ambientale, contraddistinte da un numero progressivamente crescente da 1 (sensibilità bassa) a 5 (sensibilità alta).

Alla classe 3 (sensibilità media) sono stati assegnati i terreni caratterizzati da insediamenti urbani prevalentemente recenti (Malagnino, San Giacomo e San Michele), nonché da macroscopiche presenze esterne alla tradizione paesaggistica locale (impianto cerealicolo a nord-ovest, discarica R.S.U. a nord-est).

Alla classe 5 (sensibilità alta) sono stati assegnati i terreni prevalentemente ineditati che costeggiano la Via Postumia attraversando in senso est-ovest il territorio comunale, nonché i terreni parimenti pressoché ineditati che occupano la porzione sud-est del territorio comunale.

Alla classe 4 (sensibilità medio-alta) sono stati assegnati i terreni prevalentemente ineditati e non diversamente classificati che occupano la parte centrale e settentrionale del territorio comunale.

Sia il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) che il Progetto di Rete Ecologica Regionale (approvato quest'ultimo con D.G.R. 26.11.08 n° 8/8515) attribuiscono una fondamentale

importanza al Dugale Delmona Tagliata come elemento fondamentale per garantire la connettività ecologica della campagna ad oriente di Cremona.

Lo studio regionale di Rete Ecologica fornisce inoltre utili elementi ed indirizzi per la migliore gestione dei terreni circostanti tra i quali si deve intendere compresa l'intera estensione del Comune di Malagnino (vedi settore 136, ambiti agricoli circostanti il Dugale Delmona Tagliata):

“Incentivazione della messa a riposo a lungo termine dei seminativi per creare praterie alternate a macchie e filari prevalentemente di arbusti gestite esclusivamente per la flora e la fauna selvatica; incentivazione del mantenimento e ripristino di elementi naturali del paesaggio agrario quali siepi, filari, stagni ecc.; mantenimento dei prati stabili polifiti; incentivi per il mantenimento delle tradizionali attività di sfalcio e concimazione dei prati stabili; mantenimento e incremento di siepi e filari con utilizzo di specie autoctone; mantenimento delle piante vetuste; incentivazione e attivazione di pascolo bovino ed equino gestito e regolamentato in aree a prato; creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli tramite: incentivazione del mantenimento di bordi di campi mantenuti a prato o a incolto (almeno 3 m di larghezza), gestione delle superfici incolte e dei seminativi soggetti a set-aside obbligatorio con sfalci, trinciature, lavorazioni superficiali solo a partire dal mese di agosto; incentivazione alle pratiche agricole a basso impiego di biocidi, primariamente l'agricoltura biologica; capitozzatura dei filari; incentivi per il mantenimento della biodiversità floristica (specie selvatiche es. in coltivazioni cerealicole); creazione di piccole zone umide naturali su terreni ritirati dalla produzione grazie alle misure agroambientali contenute nei PSR; mantenimento delle stoppie nella stagione invernale”.

Il contenuto più significativo del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) è certamente dato dalla individuazione dei cosiddetti “ambiti agricoli strategici”, cioè di quelle porzioni di territorio che devono restare sottratte agli usi urbanistici.

A tale proposito, le indicazioni del P.T.C.P. sono sostanzialmente coincidenti con la volontà maturata dalla programmazione urbanistica locale, persino con qualche discutibile ridondanza (i non pochi terreni potenzialmente riservati allo sviluppo urbanistico e in realtà coperti dalle zone di influenza di allevamenti che sarebbe irrazionale far dismettere: vedi zona San Michele, vedi zona di Vigolo, vedi zona di Malagnina).

Due particolari comparti sono rinviati dal P.T.C.P. ad una verifica di opportunità da operare in sede di redazione del P.G.T. comunale.

Si tratta del comparto “*tre filari*”, posto alla periferia occidentale di Malagnino capoluogo e del comparto “*Breda Palosca*”, posto in fregio meridionale alla provinciale “Giuseppina”, immediatamente ad est del Consorzio Agrario.

Gli studi e le valutazioni operate per il confezionamento del presente P.G.T. hanno portato a ritenere sufficiente la destinazione urbanistica di sola una frazione dei comparti ipotizzati dal P.T.C.P: la porzione orientale del campo “*tre filari*” all’estremità occidentale di Malagnino e la porzione settentrionale del campo “*Breda Palosca*”, in fregio meridionale alla Via Giuseppina, di fronte al villaggio artigianale di via Tonani. Per quest’ultimo si prevede che la redazione del relativo piano attuativo sia condotta d’intesa con la Provincia e con il contiguo comune di Bonemerse (Piano Attuativo di interesse sovracomunale).

Entrambi i Piani Sovraordinati limitano la definizione della rete ecologica al Dugale Delmona Tagliata. Il PTCP individua, probabilmente sopravvalutandolo, come areale di secondo livello il giardino della Cascina Settepozzi.

La gracilità dell’analisi è supplita dallo studio di “Rete ecologica regionale” approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 8/8515 del 26 novembre 2008.

Tale studio evidenzia anche la potenzialità ecologica dei seguenti corsi d’acqua:

- roggia Fregalino;
- dugale Bonetto;
- fosso di colo;
- roggia Botta;
- roggia Gambarà;
- dugale Dosolo;
- roggia Delmoncello;
- dugale Gambalone.

ANALISI DELLE PRINCIPALI PRESENZE EDILIZIE ED URBANISTICHE ESISTENTI SUL TERRITORIO COMUNALE

Malagnino (capoluogo)

Si tratta di un centro abitato, di modeste dimensioni, delimitato a nord dalla ferrovia ed a sud da un importante metanodotto. Il cui sviluppo urbanistico è relativamente recente: ancora agli inizi del secolo era infatti costituito solo da un piccolo nucleo di case di probabile origine conventuale (S. Ambrogio), posto in fregio sud alla provinciale Postumia, da una cascina (Villetta) e dalla omonima stazione ferroviaria, nuclei originariamente sparsi sul territorio a cavaliere del Dugale Delmona - Tagliata e attualmente conurbati tra di loro in forma particolarmente compatta.

L'abitato è disposto sull'innesto, che avviene a baionetta, tra la provinciale 26 (che collega Gadesco a Pieve d'Olmi) con la provinciale 27, detta "*Postumia*". Il traffico di attraversamento, pur rallentato da un impianto semaforico e da una rotatoria, disturba alquanto l'abitato per rumore e pericolosità. La porzione meridionale della provinciale 26, è da qualche anno, di competenza comunale, mentre resta di competenza provinciale la sola porzione settentrionale.

L'espansione urbanistica, abbastanza ordinata ed omogenea sotto il profilo edilizio, si è, negli ultimi anni, realizzata, per iniziativa solo parzialmente pubblica, soprattutto a monte del Dugale Delmona Tagliata. Solo più di recente, sempre per iniziativa pubblica, si stanno urbanizzando anche i terreni posti a valle del Dugale (Peep di via Torchio del Lino, PLU Campo Longura e Peep Dossetto).

Una nota negativa era, ancora in un recente passato, rappresentata da una certa commistione funzionale (alcuni capannoni artigianali ed un allevamento di polli erano infatti frammisti o almeno contigui alla residenza). Recentemente l'allevamento di polli ha sospeso la sua attività e così hanno fatto anche alcune attività artigianali.

Alquanto frazionati appaiono anche i servizi pubblici, dispersi in tre poli di riferimento (il municipio, l'edificio scolastico e il centro sportivo). Singolarmente assenti, a motivo della origine relativamente recente dell'abitato, sono sia la Chiesa che il Cimitero (il paese di Malagnino fa infatti parte della parrocchia di S. Michele Settepozzi). Sia la Chiesa che il Cimitero sono posti nei pressi di tale paesino, ben distinti da Malagnino.

Sono presenti nell'abitato alcuni negozi (la farmacia, un macellaio, un fornaio, un negozio di alimentari e uno di cartoleria con annessa edicola-giornali), un esercizio pubblico e alcuni artigiani (una parrucchiera, un fabbro, una carrozzeria, un meccanico ed una stireria).

La gamma dei servizi pubblici e sociali presenti in loco è piuttosto ampia: il Municipio, l'ufficio postale, la banca (priva, purtroppo, del servizio Bancomat), la biblioteca e la sala civica, l'ambulatorio, un laboratorio di parrucchiera, la stazione ferroviaria (di converso non transita per Malagnino il trasporto pubblico su gomma), la scuola materna e quella elementare, il campo sportivo e il centro sociale. Alcune funzioni religiose si svolgono in una sede provvisoria ricavata dal magazzino comunale. Le scuole ospitano anche i bambini provenienti dalle frazioni S. Felice e S. Savino del confinante Comune di Cremona.

La tombinatura di un bel tratto di delmona ha impoverito l'ambiente del centro urbano, garantendo però, lo spazio per numerosi parcheggi e il mercato settimanale degli ambulanti.

Nel paese è presente anche l'impianto di acquedotto (con due pozzi, la centrale di spinta e il potabilizzatore). Abbastanza completa e ordinata la rete delle urbanizzazioni; la rete fognaria è stata recentemente collegata al depuratore di Cremona come da tempo programmato e sul suo percorso raccoglie anche i liquami provenienti dai centri abitati esistenti sul territorio comunale.

S. Giacomo Lovara

Tale centro abitato porta anche il nome ufficioso di S. Giacomo del Campo, derivato dalla generale denominazione dei terreni posti ad est di Cremona. S. Giacomo Lovara è invece il nome storico, recentemente ripristinato anche ufficialmente nella toponomastica comunale.

Il nucleo più antico del paese è costituito da due cascine (una delle quali davvero pregevole, ma degradata, e l'altra in avanzato stato di ristrutturazione), dalla Chiesa e da alcune contigue e piacevoli casette.

Il tutto è disposto sui due lati della omonima strada comunale che, costituendo un rapido collegamento tra la provinciale "Giuseppina" e la provinciale "Postumia", è percorsa purtroppo anche da un certo traffico di origine extracomunale determinato o attratto dal non lontano casello autostradale (A21, Piacenza-Brescia).

A lato della comunale corre anche, attraversando l'abitato, la roggia Gambarà, che pochi anni or sono, fu parzialmente tombinata e trasformata in pista ciclabile.

Il minuscolo abitato si è venuto negli ultimi lustri consolidando con nuove e ordinate piccole lottizzazioni residenziali. Corretta e completa appare la dotazione di urbanizzazioni, tutte (fognatura, acquedotto e metanodotto) collegate alla rete comunale.

Qualche problema funzionale era, fino a pochi anni or sono, determinato dalla sproporzione tra la ristretta sezione della strada comunale che attraversa l'abitato e l'intenso traffico che la percorre. Il problema ha trovato recentemente soluzione con l'arretramento della cortina orientale più avanzata.

Il paese è sede di parrocchia (con Chiesa ed annesso piccolo centro ricreativo) ed è dotato anche di un piccolo Cimitero posto immediatamente a valle dell'abitato recentemente ampliato, dotato di servizio igienico e di camera mortuaria. Una pista ciclabile favorisce il collegamento sia con il Cimitero che con la zona artigianale, posta più a sud, in fregio alla provinciale 87 detta "Giuseppina".

Il centro del paese, un tempo abbastanza ricco di attività commerciali e artigianali, che attiravano utenza anche dall'esterno, è attualmente caratterizzato da un certo abbandono funzionale che il recupero di alcune strutture edilizie, già a destinazione extraresidenziale, ha recentemente consentito di attenuare. In particolare, in centro paese, una pizzeria ha riproposto un'attività di esercizio pubblico da anni assente in paese.

Solo da pochi anni è stato chiuso un allevamento di bovini che ancora si manteneva attivo in pieno centro urbano. Attualmente il paese continua a soffrire di alcune molestie olfattive derivanti sia da un allevamento di tacchini (insediato a sud-ovest dell'abitato) che da un allevamento di polli (insediato ad est dell'abitato).

Particolarmente gradevole è la visuale del paesino che si gode da sud-est, percorrendo la strada di Visnadello.

S. Michele Settepozzi

Il centro abitato portava un tempo il nome di S. Michele dell'Olmo, denominazione ormai desueta.

Pare che la denominazione di “*settepozzi*” derivasse dal carattere particolare, ritenuto miracoloso, dell’acqua che si attingeva in antico dai pozzi attigui alla Chiesa parrocchiale.

Il nucleo più antico del paese è ancora oggi costituito dalla Chiesa, posta all’estremità settentrionale dell’abitato. Accanto alla Chiesa sono sorti di recente una sala polivalente e una cappelletta. Il centro parrocchiale si completa con un piccolo campo sportivo.

Il paese si è successivamente prolungato, all’inizio del secolo, verso sud, fino a conurbarsi con le abitazioni preesistenti al quadrivio tra la provinciale “Giuseppina” e la comunale congiungente Malagnino a Pieve d’Olmì. Tale quadrivio recava il toponimo di “*Casotta*”, ancora oggi frequentemente utilizzato. Più recenti sono modeste espansioni edilizie avvenute lungo la “Giuseppina” e soprattutto a nord di quest’ultima.

Il paesino, insediato in fregio ad una arteria caratterizzata da un certo traffico, di recente opportunamente ampliata, ha una rete urbanizzativa interna piuttosto gracile e tortuosa, della quale sarebbe problematico realizzare un’eventuale espansione. Piuttosto complessa è l’articolazione delle funzioni produttive e commerciali presenti, talune in conflitto con la residenza. Nessuna azienda agricola è peraltro presente nell’abitato, anche se qualche molestia olfattiva viene occasionalmente determinata da un allevamento zootecnico preesistente a nord-ovest, piuttosto distante dal paese.

Sede di Chiesa parrocchiale con piccole opere annesse, il paese è dotato anche di un minuscolo Cimitero recentemente ampliato e posto a monte dell’abitato. Entrambi i servizi accolgono anche gli utenti provenienti dal capoluogo di Malagnino. A sud della “Giuseppina” è attivo un esercizio pubblico con annessa rivendita di generi alimentari. A nord della stessa strada sono presenti una rivendita di articoli per l’edilizia, un laboratorio meccanico e un distributore di carburanti per automobili.

In paese sono presenti un deposito di cereali ed un fabbro.

Il paesino è dotato di tutte le necessarie urbanizzazioni (fogna, acquedotto e metanodotto) collegate alle reti comunali. Da tempo i residenti chiedono di prolungare sino a Malagnino la pista ciclabile che già attualmente collega il paese al Cimitero. Dal centro del paese una pista pedonale collega ai golfi di fermata del mezzo pubblico su gomma che percorre la “Giuseppina”.

Particolarmente gradevole e decisamente singolare è la visione del paesino che si gode da sud-est, percorrendo la provinciale “Giuseppina”.

Zona artigianale

A cavaliere dell'intersezione tra la provinciale "Giuseppina" e la comunale che porta all'abitato di S. Giacomo si è venuto, ormai da tempo, sviluppando un villaggio artigianale di discrete dimensioni. L'iniziativa è stata tutta realizzata direttamente dal Comune, previo esproprio dei terreni, attraverso tre successivi Piani di Lottizzazione redatti d'ufficio. Un quarto Piano è stato recentemente predisposto ed approvato e prevede l'espansione verso nord della porzione di villaggio artigianale posta ad oriente della strada di S.Giacomo.

Completa e soddisfacente è la relativa rete delle urbanizzazioni. Era qui collocato, tra l'altro il pozzo, con centrale di spinta, che alimentava tutto l'acquedotto di S. Giacomo prima che lo stesso venisse collegato in rete con il pozzo di Malagnino. Attualmente tale pozzo risulta abbandonato e sigillato.

La più recente programmazione urbanistica si è sforzata di rimediare alle disattenzioni del passato che hanno lasciato, nel territorio, alcuni evidenti disagi: promiscuità funzionali (alcune residenze frammiste alla produzione) ed alcuni insediamenti sparsi che vuotano pericolosamente ed in modo irrazionale sulla via "Giuseppina". Esiste anche il problema di un grosso allevamento di tacchini che produce sull'intorno molestie olfattive e del quale l'Amministrazione sollecita la dismissione con riconversione all'uso produttivo del terreno occupato.

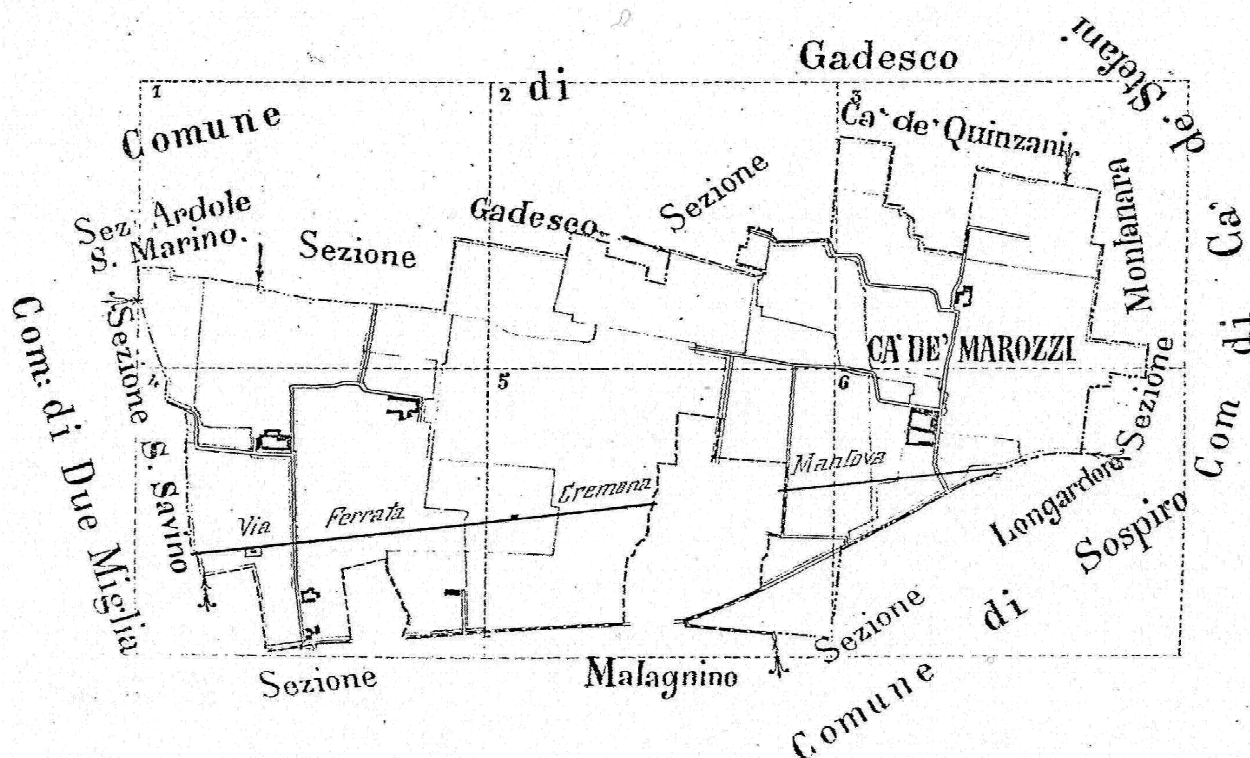
Praticamente formatosi dal nulla nel corso di trent'anni, il quartiere rappresenta un importante e articolata realtà produttiva (circa 400 gli occupati complessivi). Sono presenti attività manifatturiere (particolarmente qualificate quelle operanti nella strumentistica di precisione), laboratori, depositi e attività di vendita all'ingrosso. All'angolo tra la Giuseppina e la strada di S.Giacomo è posto un esercizio pubblico di antica origine la cui originale denominazione ("La pergola") ha finito per qualificare l'intero villaggio.

Insedimenti sparsi

L'occupazione dello spazio extraurbano risulta, sul territorio comunale, da sempre abbastanza diffusa, quasi esclusivamente affidata alle caratteristiche costruzioni a corte chiusa, di antichissimo impianto, che in terra padana vanno sotto il nome convenzionale di "cascine".

Per ragioni pratiche illustreremo tali costruzioni suddividendo il territorio comunale in sei zone convenzionali, procedendo da nord verso sud:

- la fascia posta a nord della ferrovia;
- la fascia posta ai lati della via "Postumia";
- la fascia posta ai lati della via di Vigolo;
- la fascia posta ai lati della via di Visnadello;
- la fascia posta ai lati della via "Giuseppina";
- la fascia posta a sud della via "Giuseppina".



Il territorio della sezione censuaria di Cà de Marozzi secondo il catasto del 1801

A nord della ferrovia Cremona-Mantova si rilevano le cascate Villa Ripari, Cà degli Alamanni, Cascinetto e Cà de Marozzi.

La Cascina Villa Ripari è sita all'angolo tra le strade per S. Savino e per Gadesco. Risulta suddivisa tra due proprietà agricole (in passato si parlava di Villa Trecchi e di Villa Ripari). Scomparso l'allevamento di bestiame, sono ancora discrete le condizioni manutentive. Piacevole l'ambiente edilizio. Solo la porzione occidentale mantiene una parziale utilizzazione agricola, mentre la porzione orientale attende un riutilizzo abitativo che dovrebbe essere favorito dalla amenità del sito.

Verso Gadesco è posta una piccola costruzione devozionale, forse in antico dedicata alla Madonna dei Campi. Verso S. Savino, in fregio sud della omonima strada comunale, è posta una piccola costruzione già militare (controllo antiaereo), da tempo riformata per l'uso civile.

La Cascina Cà degli Alamanni, di forme suggestive, è condotta dagli stessi proprietari di una porzione della Villa Ripari. L'allevamento del bestiame da latte vi è particolarmente attivo. L'azienda, condotta con criteri biologici, svolge anche attività di fattoria didattica ed ospita un piccolo casello.

Proprio nei pressi di Cà degli Alemanni, poco più sopra, verso nord-ovest, praticamente in confine con il Comune di Gadesco, è posto il macroscopico impianto della Cerealicola Rossi (essiccatoi, magazzini di granaglie, un mulino). Le fasce di rispetto verso la S.P. 26 sono arricchite di fasce alberate e di cespugli che cercano di mitigare il pesante impatto visivo delle moderne strutture nel contesto agricolo tradizionale.

Lungo la strada comunale che si diparte dalla via Postumia nei pressi del confine con il comune di Sospiro e che, superati i binari ferroviari, si dirige verso Cà de Quinzani, sono infine poste Cà de Marozzi e il Cascinetto.

Monumentale è il complesso di Cà de Marozzi, solo da qualche lustro suddiviso tra due distinte proprietà. La bella villa Calvacabò, recentemente restaurata, è costruzione egregia di antica origine significativamente riformata nel secolo scorso. Bella è anche l'omonima cascina che le sorge immediatamente a monte e che si arricchisce di suggestive strutture di forme neo-gotiche.

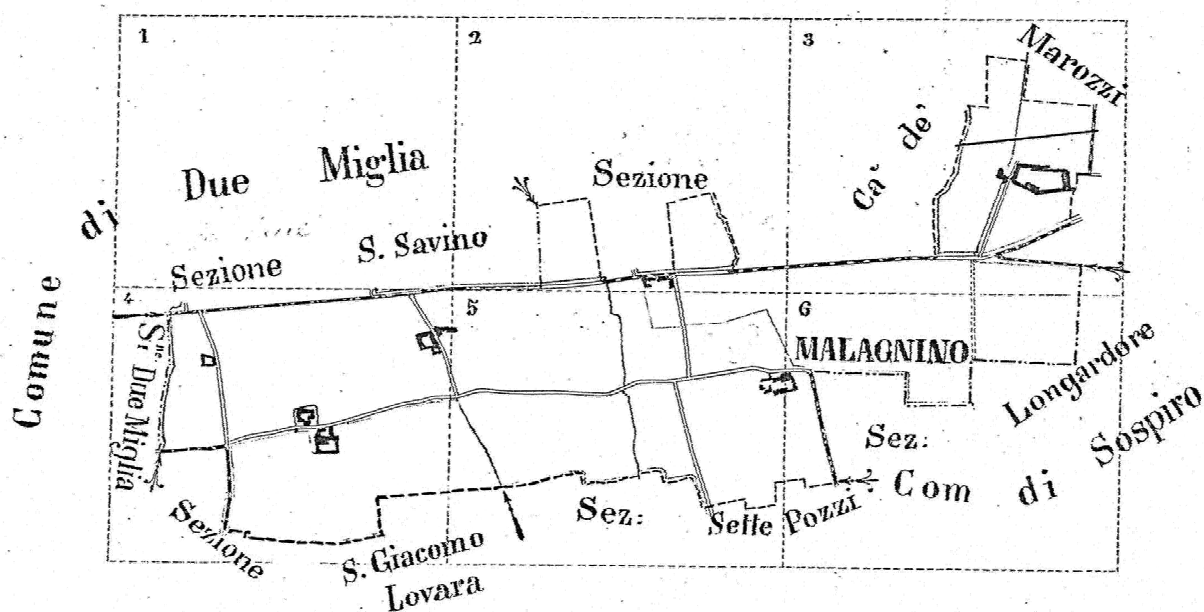
Nell'ambiente circostante, alquanto deturpato dalla linea ferroviaria e da alcune sgraziate costruzioni che la accompagnano, si fondono vincoli di tutela monumentale, determinati dalla Villa e dalla Cascina, con vincoli di tutela ambientale, determinati dalla presenza del Dugale Delmona Tagliata.

Più a nord è posto il piccolo Cascinetto, già piuttosto ben tenuto e non privo di valori ambientali. L'ambiente circostante e la stessa antica costruzione sono letteralmente sconvolti dal macroscopico impianto della grande discarica provinciale dei rifiuti solidi urbani sorta immediatamente a monte della cascina. La cascina ospita in pratica gli uffici direzionali dell'impianto, ma è in attesa di una

destinazione più qualificata che stenta a definirsi e che, probabilmente, potrà maturare solo con la conclusione dell'attività di discarica retrostante.

Al macroscopico impatto sul paesaggio circostante determinato dalla innaturale collinetta artificiale determinata dalla discarica vera e propria, si aggiunge il disagio determinato dal disordine nel quale sono nei pressi depositate svariate tipologie di impianti e di attrezzature tecnologiche.

Purtroppo non è stato, sino ad ora, realizzato nessuno dei numerosi boschetti filtro che, secondo l'originale progetto, avrebbero dovuto contornare la discarica, insediandosi sulle porzioni marginali del podere sacrificato per ospitarla.



Il territorio della sezione censuaria di Malagnino secondo il catasto del 1801

Lungo la Postumia (o poco distanti da essa) troviamo la cascina Cervellara, il Ronchetto, le due Caselle, la grande Malongola ed una abitazione isolata.

La Cascina Cervellara, posta lungo la comunale per S. Giacomo in condizioni alquanto pericolose per la fluidità del traffico, presenta grande suggestione ambientale, anche se alquanto scadente è la manutenzione delle relative strutture edilizie. La cascina ha fornito pochi anni or sono lo scenario per un film di successo, caratterizzato da singolari riprese aeree dell'antica costruzione e dei campi circostanti.

Posto a cavaliere della omonima piccola strada comunale, il complesso detto impropriamente del Ronchetto, (in realtà Ronco Grasselli), costituito da due cascine accostate, si presentava fino pochi anni or sono assai vetusto, ma ben conservato anche nei dettagli minori, grazie alle particolari cure degli originali proprietari che conducevano il fondo con criteri tradizionali. Gli stessi campi del fondo avevano conservato l'originale tessitura e il tradizionale arredo arboreo. L'ambiente, ricco di alberature e, in particolare, di querce, appariva suggestivo anche per le vigorose periodiche fioriture di essenze tradizionali, qui non combattute dagli altrove abusati fitofarmaci e pesticidi. Singolare era la tipologia della casa del fattore, da tempo disabitata, che si arricchiva verso sud di un esclusivo cortile porticato.

Morti gli antichi proprietari e passata di mano la disponibilità degli immobili, il corredo vegetale del complesso ha iniziato a impoverirsi. La cascina più bella ha subito una pesante ristrutturazione che, pur conservandone molti elementi essenziali, ne ha stravolto l'immagine generale. Nella grande aia, conservata sostanzialmente libera da automobili, grazie alle auto-rimesse costruite in un corpo esterno, è comparso un curioso giardino, composto all'italiana, con essenze del tutto inadatte al luogo e persino quattro vetuste piante di olivo, qui innaturalmente trapiantate chissà da dove.

A lato della via Ronchetto si forma il colatore Dosolo (che evacua le acque di supero dell'intera porzione del territorio comunale posta a sud della Postumia), costituendo il naturale effluente della locale rete idrica.

Poco a nord del Ronchetto, in fregio settentrionale alla via Postumia, è posto, su territorio appartenente al Comune di Cremona, ma visibilmente dominante il paesaggio di Malagnino, il singolare cippo idraulico (in pratica una colonna, priva di capitello, ma ben dotata di "entasi") che, come indicano le scritte e le frecce scolpite nel marmo all'altezza dell'occhio degli antichi vetturali, localizza il displuvio tra le acque concorrenti all'Oglio (Delmona) e le acque concorrenti al Po (Dosolo).

La singolare ed evidente forma fallica del manufatto (che la tradizione attribuisce ad un irreparabile danneggiamento subito dall'originale capitello nel corso dei lavori di posa in opera) ha prodotto allo stesso il nomignolo vernacolare di "*biigol del Runchèt!*". Dal nome dell'ing. Signori, antico protagonista delle bonifiche locali, il manufatto dovrebbe, in realtà, più dignitosamente denominarsi "*stela Signori*".

La stessa cultura popolare ha prodotto una gradevole cantilena che sintetizza con efficacia la successione locale delle cascine, includendovi quelle vicine, poste in Comune di Cremona: “*Runch, Runchèt / Vigul, Vigulèt / Servelera, Machèt!*”

Immediatamente ad est di Malagnino sono poste le due Caselle: la vecchia, posta a nord della Postumia e la nuova, posta a sud della stessa.

La Casella Vecchia ha forme modeste, ma si contorna di molti alberi grazie all'azione prudente degli antichi proprietari (gli stessi del Ronchetto). La nuova proprietà ha proceduto ad un prudente restauro delle vecchie strutture ed ha provveduto ad una ulteriore vigorosa piantumazione del contesto circostante. Quest'ultima, meno felice, è stata condotta con criteri di piantumazione industriale a regolarissimo sesto di impianto.

La Casella Nuova, anch'essa da tempo espulsa dal processo produttivo agricolo, concentrato a Malongola è stata utilizzata per anni prima come sede di una comunità per il recupero dei tossicodipendenti e quindi come piccolo club per l'insegnamento del gioco del golf. È stata recentemente recuperata come abitazione e sede operativa di un artigiano che gestisce autocarri e macchine agricole.

Molto più ad est è posta la grande Cascina Malongola (il toponimo originale, probabilmente, è “*Lama longula*” e starebbe ad indicare la presenza di antichi grandi stagni bonificati), impianto edilizio dalle notevoli dimensioni (il toponimo Malongola è attribuito anche ad un campo nei pressi di S. Lucia Lama). L'impianto originario della cascina, sita in zona di buona suggestione paesistica, ove il cavo Delmona-Tagliata compie una stretta curva e la Postumia pericolosamente lo contorna, è ancora ben riconoscibile, anche se gran parte delle strutture aziendali vi sono state da tempo integrate e rinnovate ed ospitano un importante allevamento bovino. Si evidenziano ancora la chiesetta dedicata a S. Anna che fin dai domenicani ed alcune stalle delle poderose strutture d'ispirazione neogotica.

Moltissime sono le costruzioni recenti che si accostano alla sede ferroviaria. Gli stessi binari sono scavalcati da un sovrappasso appositamente costruito per soddisfare le esigenze aziendali. La terra necessaria per realizzare le rampe del sovrappasso fu cavata poco più a nord, determinando un piacevole piccolo stagno a pianta rettangolare di cui è stato, di recente, saggiamente sospeso il progressivo reinterramento.

Nei pressi dell'innesto della comunale per Cà de Marozzi, in fregio nord alla Postumia, è sita una casetta (Casa Beccari), già bifamiliare, di foggia tradizionale. L'insediamento rappresenta la "coda" in territorio di Malagnino del complesso di costruzioni cosiddetto "*Bicocca di Longardore*" che caratterizza l'antistante territorio di Sospiro con alcune case e, soprattutto, con una frequentata trattoria.



Il territorio della sezione censuaria di S. Giacomo Lovara secondo il catasto del 1801

Lungo la strada di Vigolo abbiamo le caschine omonime (Vigolo e Vigoletto), il Ronco Barbò e la cosiddetta Malagnina (quest'ultima a sud-est del capoluogo).

Sotto il profilo artistico ed ambientale è certamente meritevole di attenzione il complesso detto "*Vigoletto*" sito in fregio nord alla strada comunale. L'architettura barocca della parte originale è infatti di forme suggestive ed era un tempo arricchita da un suggestivo giardino. Il poeta Francesco Arisi ne trasse l'ispirazione per il poema "*Vigolo, villa amenissima*".

La Cascina Vigolo, a doppia corte, è sita in fregio sud alla comunale. Assai consunti e spesso fatiscenti sono gli elementi architettonici di pregio che in più punti la caratterizzano. Particolarmente degradate sono le condizioni manutentive del vecchio oratorio, ora spogliato degli originali arredi, che, ancora negli anni trenta del secolo scorso, si prestò egregiamente a sostituire la parrocchiale di S. Giacomo allora in ristrutturazione. Verso sud e verso ovest il complesso si è recentemente completato con importanti stalle per bovini.

Abbandonata è la Cascina Ronco Barbò, sita poco più ad est, in fregio nord alla comunale. Modeste le caratteristiche edilizie e scadente la manutenzione. Vi risultano contigue, abbandonate e neppure ultimate, alcune costruzioni di recente impianto (porcilaie ecc.).

Posizionato molto più ad oriente, il complesso denominato Malagnina è attualmente suddiviso in due proprietà. La corte occidentale è detta Malagnina Piccola, la corte orientale è detta Malagnina Grande. Piuttosto suggestive le strutture (alcune delle quali recentemente restaurate, altre in desolante stato di abbandono). Solo trent'anni or sono entrambe le cascine si dotarono di moderne stalle per bovini una delle quali è oggi desolatamente abbandonata.

Particolarmente articolata è la sequenza di costruzioni che, piuttosto separate tra di loro, si dispongono lungo la strada comunale di Visnadello.

Procedendo da ovest, poco oltre il cimitero di S. Giacomo, si incontra un grosso allevamento di polli con annessa abitazione del custode. Ancora più in là, sempre in fregio nord alla comunale, è posto il complesso popolarmente detto “*piazza della pace*” (toponimo di recente conio che, scherzosamente, intende richiamare la antica litigiosità dei residenti). Si tratta di un singolare ed alquanto disordinato complesso di antiche casette a schiera, successivamente proliferato in nuove più recenti costruzioni.

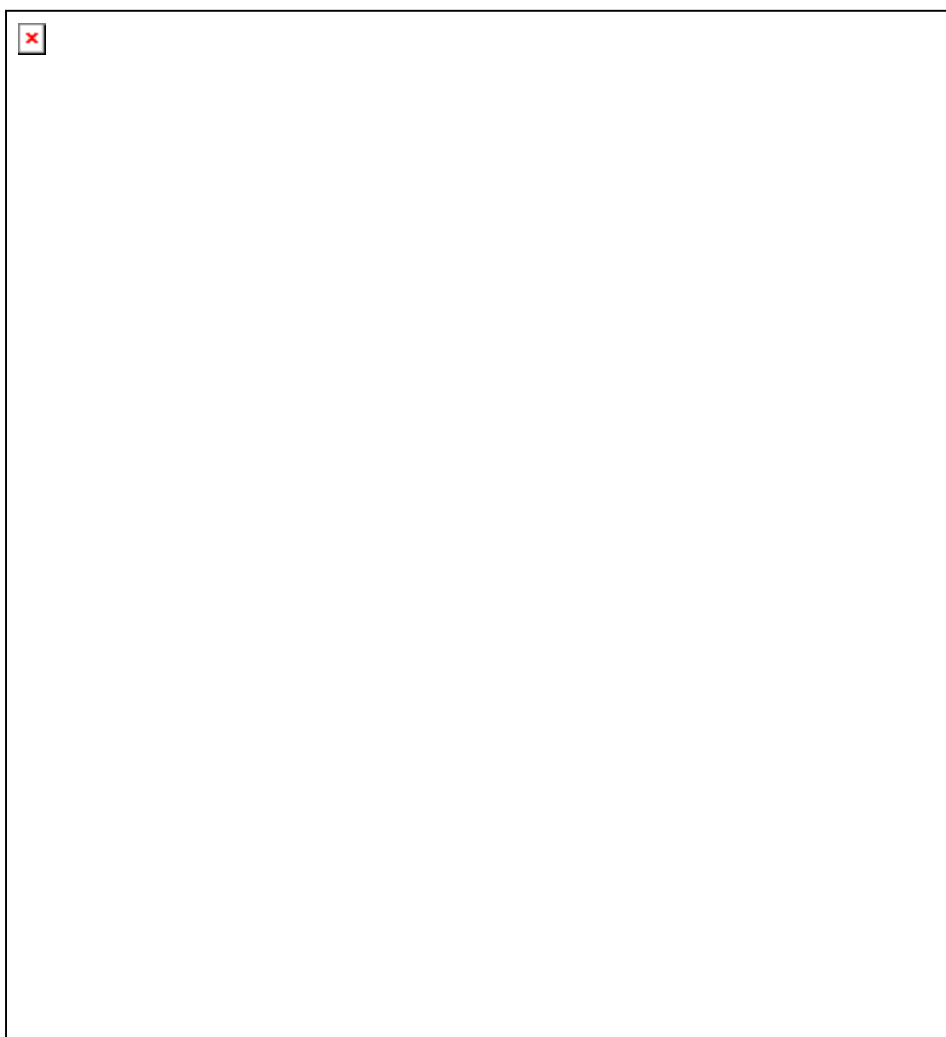
In fregio sud alla via, in posizione antistante, è la Cascina Visnadello, della quale in pratica si conservano solo le porzioni più forti (orientate a mezzogiorno). Il toponimo si trova anche scritto come “*Vignadello*”, ma la sua origine non sarebbe così banale, richiamando anziché il luogo di coltivazione della vite, uno spazio di multi proprietà. La cascina, ormai da qualche anno abbandonata dalle attività zootecniche, è in attesa di essere ristrutturata ad uso residenziale. Le condizioni manutentive sono pessime, aggravate da un incendio.

Procedendo verso oriente, nella località cosiddetta “Fornace” posta nei pressi del Dugale Dosolo, alcune modeste costruzioni, ora convertite all'uso residenziale, conservano traccia dell'originario uso produttivo (una fornace, un caseificio). Qualche singolare dislivello tra campi contigui testimonia il prelievo di banchi di argilla effettuato in passato.

Diviso in più proprietà e in più complessi edilizi, è l'insediamento di Settepozzi. Ad est della omonima comunale che collega direttamente con la provinciale “Giuseppina”, è l'antica cascina a due corti dalle

suggestive forme architettoniche, oggi in parte in corso recuperate all'uso residenziale. Ad ovest della stessa comunale è il modesto complesso detto "Sberlaia", caratterizzato dalle case a schiera degli artigiani un tempo gravitanti sulle contigue azienda agricole. In fregio nord alla comunale numerose costruzioni recenti, alcune neppure ultimate, ospitano un allevamento di tacchini e di suini.

Al di là del Cimitero di S. Michele è infine situata la Cascina Bonfia di forme modeste, accanto alla quale è pochi anni or sono sorta l'ultima stalla moderna edificata ex-novo sul territorio comunale.



Il territorio della sezione censuaria di Sette Pozzi secondo il catasto del 1801

Anche lungo la provinciale "Giuseppina" si evidenzia una notevole varietà di insediamenti, quasi tutti di costruzione relativamente recente, qui attirati dalla comodità e dalla frequenza di utilizzo dell'importante arteria stradale.

In angolo con la strada che porta a Bonemerse è collocato l'impianto del Consorzio Agrario Provinciale, marcatamente caratterizzato da un grande volume sostenuto da volte paraboliche realizzato in epoca autarchica per le esigenze dell'ammasso dei prodotti cerealicoli. La sezione parabolica era stata allora

scelta per minimizzare il ricorso alle armature di acciaio. Oggi il complesso è adibito a deposito di carburanti agricoli e, pare, destinato alla dismissione.

In fregio settentrionale alla provinciale, è disposto il villaggio artigianale realizzato a cavaliere della strada comunale di S. Giacomo e le cui urbanizzazioni si sono significativamente di recente espanse verso est.

Ancora più avanti è posto un magazzino per la rivendita all'ingrosso di acque minerali. L'impianto è caratterizzato da una vistosa costruzione pubblicitaria in forma di bottiglia. In mancanza di costruzioni più significative, tale singolare e macroscopica figurazione di gusto "pop" è spesso utilizzata per ricordare visivamente la posizione di Malagnino a chi percorre la "Giuseppina".

Ai limiti orientali del territorio comunale è infine posta la Cascina S. Lucia Lama, collegata alla "Giuseppina" dalla omonima strada comunale. Si tratta di una bella struttura piuttosto ben tenuta. Accanto alla stessa è abbandonata una stalla bovini di relativamente recente costruzione.

Nella fascia di territorio posta a sud della "Giuseppina" l'unica presenza edilizia, invero macroscopica, è l'imponente complesso di Casal Malombra che domina un ampio e gradevole podere.

Distribuita attorno a due grandi corti, la cascina presenta numerosi elementi di architettura dotta, prevalentemente ascrivibili allo storicismo ottocentesco. Una chiesetta con campanile dedicata alla presentazione di Maria Vergine e un caseificio dismesso (localmente detto "casello") arricchiscono ulteriormente l'insediamento. Sono state recentemente demolite le vecchie porcilaie, mentre vi è attivo, ospitato in moderne strutture, un importante allevamento bovino.

ANALISI DELLA SITUAZIONE SOCIALE ED ECONOMICA

Stato demografico

La popolazione di Malagnino, all'inizio del secolo ed ancora negli anni trenta, sfiorava i 1.650 abitanti e viveva praticamente quasi tutta dispersa nella trentina di cascine che caratterizzavano il territorio comunale. L'introduzione di tecniche meccanizzate nel lavoro agricolo e la ricerca di migliori condizioni di vita produsse, a partire dagli anni cinquanta, un progressivo esodo dalle campagne: verso il 1980 la popolazione comunale si era, di conseguenza, praticamente dimezzata, superando di poco gli 850 residenti.

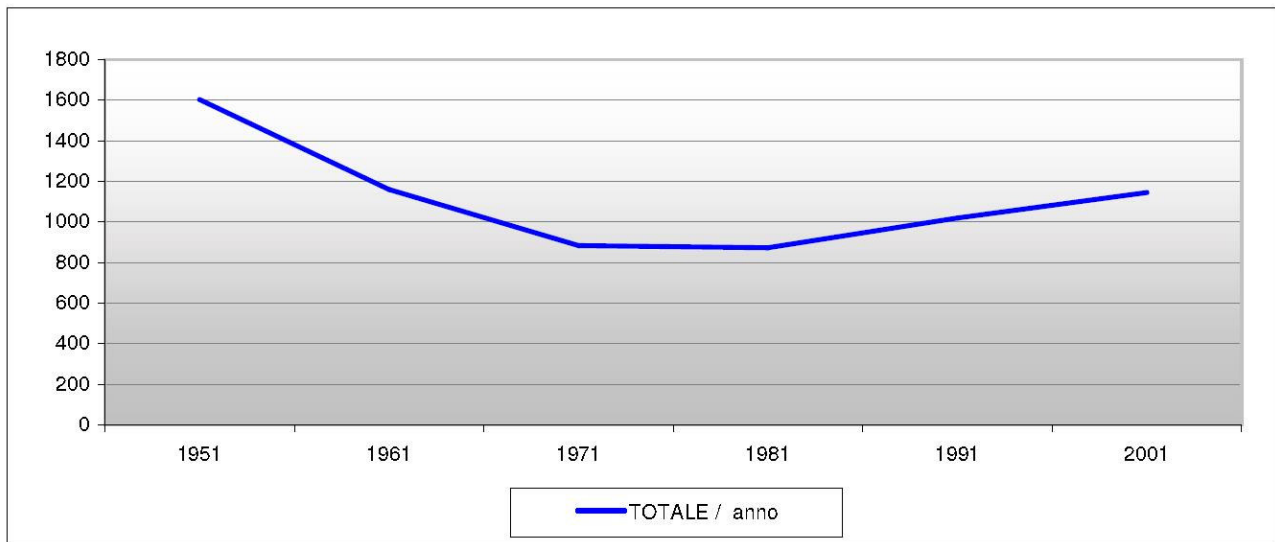
In tempi più recenti, la congestione della vicina città capoluogo, il miglioramento delle condizioni economiche e, soprattutto, la diffusione capillare della motorizzazione privata, hanno consentito a Malagnino, così come a tutti gli altri comuni della fascia circostante Cremona, un significativo recupero residenziale, sostanzialmente determinato dal decentrarsi dal capoluogo provinciale di quote significative di residenti.

La dinamica demografica sopradescritta è stata puntualmente verificata dai periodici censimenti generali della popolazione residente, censimenti i quali hanno così descritto la dinamica demografica comunale, a partire dalla formazione dello stato nazionale unitario:

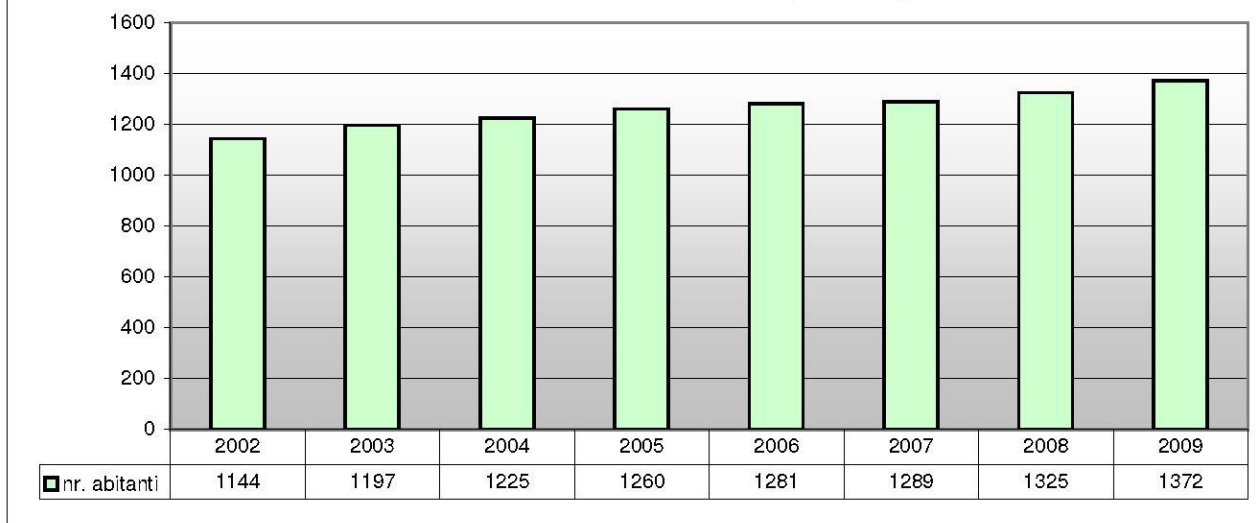
Anno	Abitanti
1861	1427 ab.
1871	1495 ab.
1881	1621 ab.
1901	1658 ab.
1911	1579 ab.
1921	1628 ab.
1931	1647 ab.
1936	1642 ab.
1951	1604 ab.
1961	1160 ab.
1971	884 ab.
1981	874 ab.
1991	1020 ab.
2001	1145 ab.

COMUNE DI MALAGNINO - POPOLAZIONE

	1951	1961	1971	1981	1991	2001
Capoluogo*	128	115	250	280	462	609
San Giacomo Lovara	375	102	93	159	210	217
San Michele	109	76	74	101	123	125
Casal Malombra	96	84	57	40	23	20
Malagnina	91	59	32	12	13	13
Santa Lucia Lama	75	40	24	13	0	16
Sette Pozzi	118	77	33	19	0	26
Visnadello	60	60	36	42	30	21
Case Sparse	552	547	285	208	159	98
TOTALE / anno	1604	1160	884	874	1020	1145



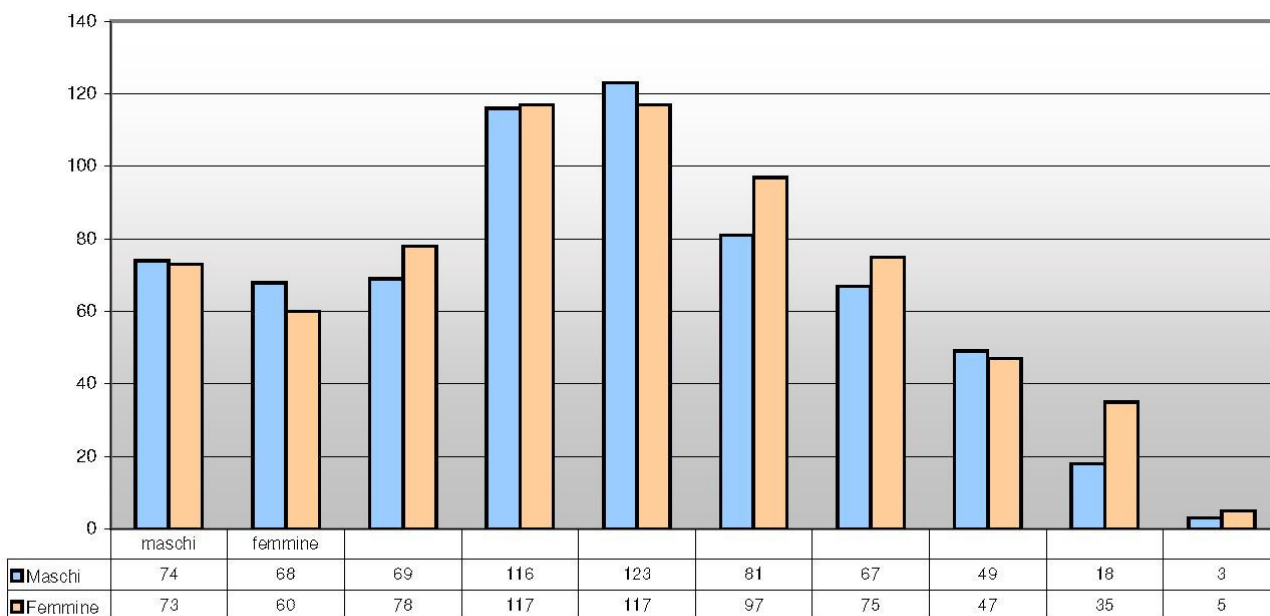
COMUNE di MALAGNINO - DEMOGRAFIA (dati al 1 gennaio)



Negli ultimi anni la crescita è risultata costante, al ritmo di circa 25 nuovi residenti all'anno, media acceleratasi ulteriormente negli ultimi anni. Ancora lontana dalla antica dimensione, la popolazione comunale ha tuttavia così recuperato circa i due terzi degli abitanti perduti, attestandosi attualmente oltre i 1.400 abitanti.

	Nati	Morti	Immigrati	Emigrati	Popolazione a fine anno
2000	6	10	26	40	1095
2001	10	10	72	20	1147
2002	8	4	77	27	1201
2003	10	5	54	35	1225
2004	14	11	69	37	1260
2005	15	7	40	27	1281
2006	12	9	53	48	1289
2007	8	9	61	24	1325
2008	18	8	63	26	1372
2009	12	10	54	26	1402

Ne deriva un contesto sociale relativamente giovane e vitale, specie se raffrontato con la media dei territori cremonesi. Basti pensare che il numero degli anziani per bambini è, sul territorio comunale, di soli 2,804 (sono 3,98 sul territorio provinciale e ben 4,72 nel circondario cremonese!).



classi di età

Modesta la quota di residenti di nazionalità straniera (solo 2,84% nel 2008), contro una media provinciale di 9,61% (nel capoluogo Cremona, la quota risultava pari all'11,29%).

Stato delle abitazioni

La popolazione di Malagnino era, per antica tradizione, distribuita omogeneamente sul territorio ed ospitata prevalentemente nelle modestissime abitazioni rurali comprese nel recinto delle tradizionali cascine.

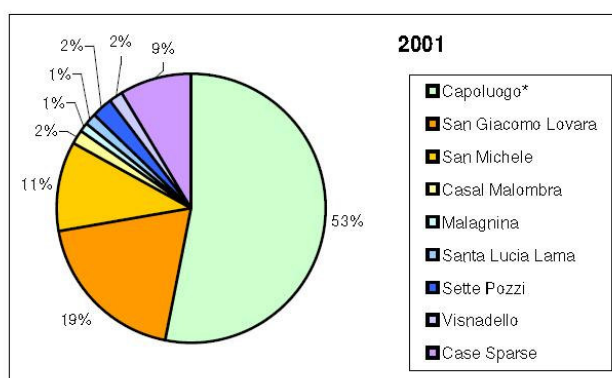
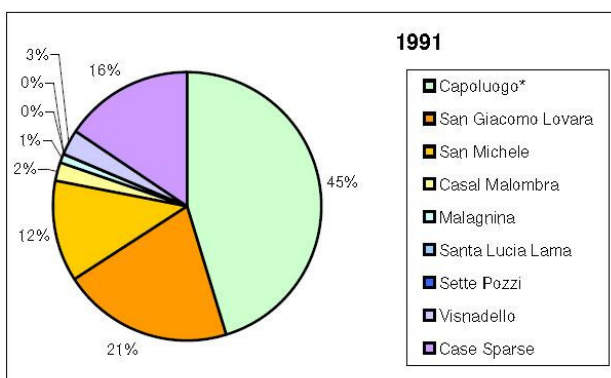
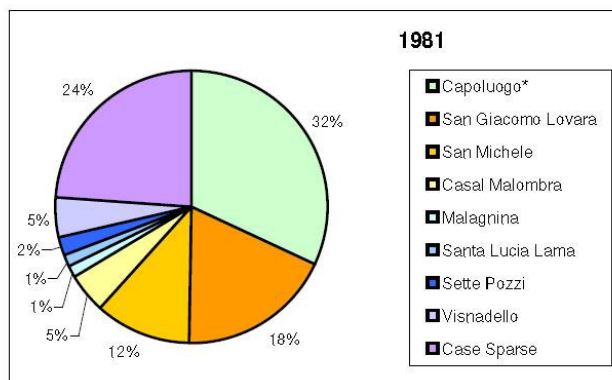
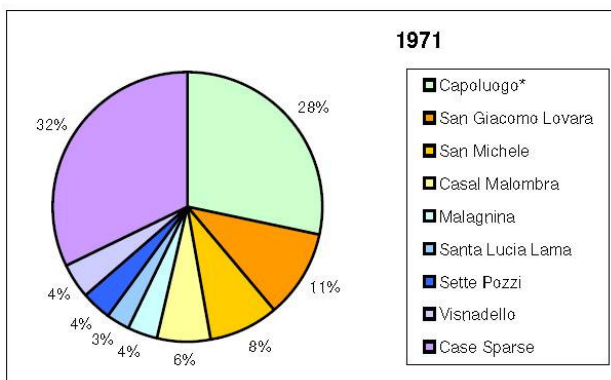
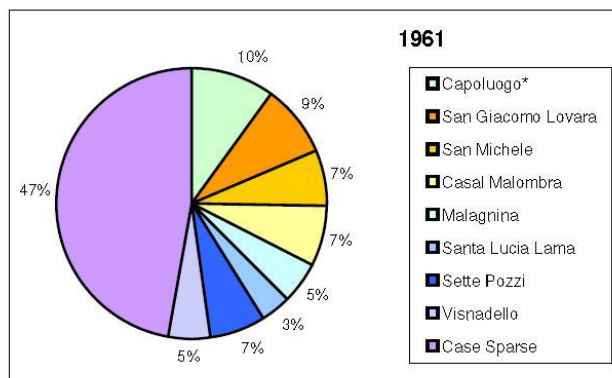
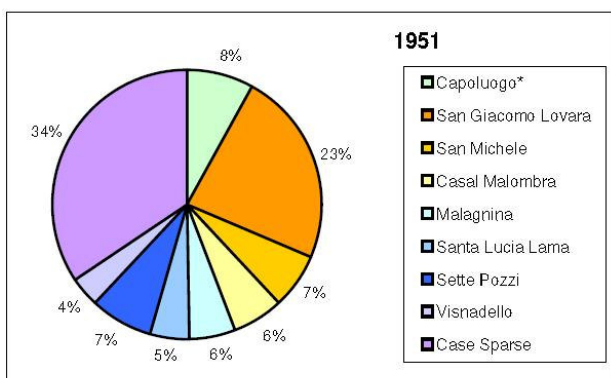
Ancora nel 1951 i residenti nelle case sparse assommavano al 77% del totale della popolazione comunale. Attualmente la situazione si è più che capovolta, essendosi tale percentuale ridotta al 12%.

	Abitanti al 1951	Abitanti al 1961	Abitanti al 1987	Abitanti al 2010
Villa Ripari	68	43	12	2
Cà degli Alemanni	65	48	12	14
Malongola	135	79	22	10
Cà de' Marozzi	73	53	11	6
Cascinetto	37	21	5	-
Cervellara	39	21	2	-
Caselle	26	24	13	10
Ronchetto	74	50	5	10
Ronco Barbò	49	33	1	-
Vigoletto-Vigolo	135	87	30	12
Malagnine	91	59	12	13
Visnadello	60	60	1	-
Sette Pozzi	118	77	14	28
Bonfia	24	29	5	6
S. Lucia Lama	75	40	7	12
Casal Malombra	96	84	30	17

Interessante, anche per le valutazioni di carattere storico che si possono fare, risulta la progressiva variazione della popolazione residente nelle varie cascine. Solo fino al 1961 possiamo fare riferimento ai dati dei periodici censimenti nazionali. Dopo tale data i dati provengono da originali elaborazioni d'anagrafe redatte in occasione dell'aggiornamento degli strumenti urbanistici generali.

Negli ultimi anni, se da una parte si assiste al triste fenomeno del totale abbandono abitativo di talune cascine, d'altra parte si constata anche l'avvio di un interessante fenomeno di recupero residenziale di alcune cascine dismesse dalle originarie destinazioni agricole. Il fenomeno non ha tuttavia ancora rilevanza significativa ai fini statistici, riguardando, in pratica, le sole cascine Sette Pozzi e Ronchetto, entrambe sinora solo parzialmente recuperate. La sola cascina integralmente recuperata è la Casella vecchia, peraltro di modeste dimensioni.

Variazione della distribuzione della popolazione sul territorio



Tra i centri abitati, il maggiore sviluppo si è avuto in Malagnino: tale località ospita infatti attualmente più della metà della popolazione comunale (64%). Più contenute le dimensioni di S. Giacomo (18%) e di S. Michele (6%). Quest'ultimo ha, negli ultimi anni, sofferto di una certa contrazione abitativa.

Al 19.04.2010 la popolazione residente sul territorio comunale risultava di fatto così distribuita:

Abitato da Malagnino:	900 residenti	(64%)
Abitato di San Giacomo:	259 residenti	(18%)
Abitato di San Michele:	89 residenti	(6%)
<u>Cascine e Case Sparse:</u>	<u>168 residenti</u>	<u>(12%)</u>
TOTALE	1416 residenti	(100%)

È, oggi, praticamente sconosciuto sul territorio comunale il fenomeno delle abitazioni vuote (se, come appare ovvio, non si contano le rudimentali abitazioni rurali da anni abbandonate nelle varie cascine) e neppure quelle appena terminate e in attesa di collocazione presso il mercato immobiliare che, nonostante la crisi generale, appare localmente ancora piuttosto vivace.

La media delle stanze per singolo residente è, negli ultimi decenni, progressivamente aumentata e sembra attualmente stabilizzarsi sulla media di 1.6 stanze per residente.

Come nel resto nel territorio provinciale, anche Malagnino vede progressivamente ridursi il numero medio dei componenti il nucleo familiare (dai 3,31 del 1971 siamo attualmente giunti a soli 2,68). Tale dinamica, a fronte della sostanziale stabilità delle tipologie abitative, è oggi certamente tra le maggiori fonti endogene di domanda di nuove abitazioni.

La fonte principale della crescita complessiva demografica del paese è però data dalla ricerca, da parte di famiglie già residenti nel contiguo capoluogo provinciale Cremona, di un ambiente più sereno e tranquillo, offerto ad un prezzo delle case convenientemente ridotto rispetto a quelli praticati in città, ove ben maggiore è il carico speculativo gravante sulle operazioni immobiliari.

Scarsa è la domanda di abitazioni derivante direttamente dalla discreta disponibilità locale di posti di lavoro. Pur essendo circa ben quattrocento i posti di lavoro disponibili nel villaggio artigianale di via Giuseppina, ben pochi dei relativi occupati risiedono effettivamente sul territorio comunale.

Stato delle attività produttive

Al censimento 2001 le unità locali risultavano circa 90 ed occupavano complessivamente ben 561 addetti. In assenza di dati censuari più recenti si ha ragione di ritenere che tali dimensioni si siano significativamente incrementate. Basti pensare allo sviluppo del quartiere produttivo lungo la Giuseppina, nel quale, come più sopra si è già anticipato, gli addetti sono ormai giunti alla considerevole cifra di oltre quattrocento.

Se l'attività agricola ha visto contrarsi progressivamente i propri occupati, abbastanza significativa è, nella sostanza, l'offerta locale di lavoro, specie nelle attività delle confezioni, della meccanica di precisione (quest'ultima caratterizzata da produzioni di assoluta eccellenza) e del commercio all'ingrosso.

Molto gracile è, di contro, l'attività commerciale di vendita al dettaglio. Appena sufficiente l'offerta di esercizi pubblici. Le iniziative tentate dalla Amministrazione per migliorare la situazione nei due settori hanno portato sino ad ora a risultati tangibili solo a Malagnino (ove si è riaperto il tradizionale "bar") ed a S. Giacomo (dove la dismessa macelleria si è trasformata in pizzeria).

L'Amministrazione Comunale ha infine praticato, sino ad ora con scarso successo, ipotesi di insediamenti commerciali di vendita al dettaglio nel settore della media e grande distribuzione, cercando di attirare sul proprio territorio il bacino d'utenza, sino ad ora insoddisfatto, della via Giuseppina.

Grava, in sostanza, sul territorio comunale, l'anomalia territoriale della stretta contiguità al macroscopico polo commerciale di Cremona Due, sorto, al di fuori di una razionale programmazione territoriale, sul contiguo territorio di Gadesco Pieve Delmona.

Stato dell'attività agricola

L'evoluzione della attività agricola sul territorio comunale segue fedelmente la linea di tendenza prevalente sul territorio provinciale.

Le aziende agricole, già tradizionalmente caratterizzate da più che cospicue dimensioni aziendali, si sono significativamente ridotte di numero (praticamente si sono dimezzate, mentre, di contro, si sono raddoppiate le estensioni territoriali di pertinenza).

Davvero drammatica è risultata la contrazione del suolo interessato dalle aziende operanti nel settore zootecnico (da 1/3 a 2/3 del territorio comunale).

Gli allevamenti di bovini si sono contratti in pochi centri ancora attivi (da ben 23 a solo 6) e numerose sono le stalle, anche di recente impianto, che giacciono inutilizzate sul territorio comunale.

Stazionaria la situazione degli allevamenti di pollame e di suini, per i quali si lamenta qualche disagio ed interferenza con non distanti insediamenti residenziali, disagio essenzialmente dovuto a molestie olfattive, nonché a qualche occasionale versamento di liquami nei corsi d'acqua circostanti.

Tra le più positive novità verificatesi nel settore, è da segnalare la vivace attività di un'azienda zootecnica a conduzione biologica (Cà degli Alemanni), azienda che sviluppa anche un'apprezzata attività di fattoria didattica ed ha intrapreso la tradizionale attività di caseificio aziendale.

Sulla base delle più aggiornate indicazioni fornite dal servizio veterinario della locale ASL, le aziende agricole ancora attive nel settore zootecnico caratterizzate da un significativo numero di capi allevati sono le seguenti:

1. Malagnina grande, bovini, 229 capi;
2. Vigolo, bovini, 453 capi;
3. Cà degli Alemanni, bovini, 417 capi;
4. Malongola, bovini, 521 capi;
5. Casal Malombra, bovini, 368 capi;
6. Bonfia, bovini, 127 capi;
7. Settepozzi, suini, 3.000 capi;
8. Settepozzi, tacchini, 21.000 capi;
9. ex Euribrid, tacchini, 28.000 capi;
10. Visnadello, polli, 50.000 capi.

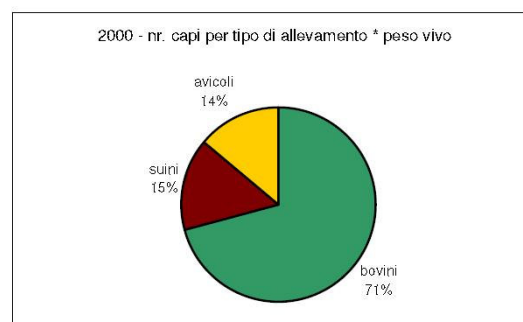
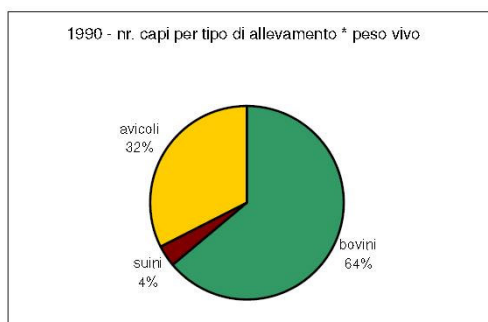
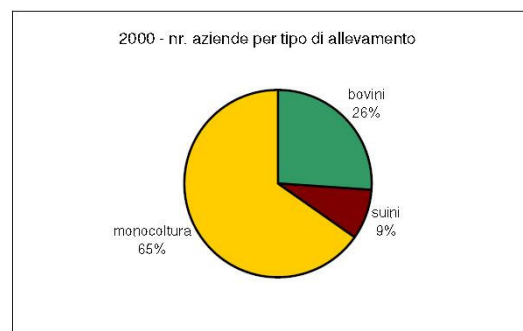
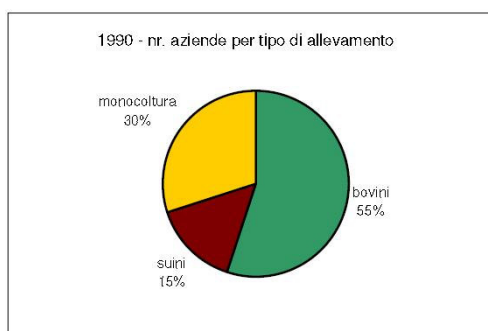
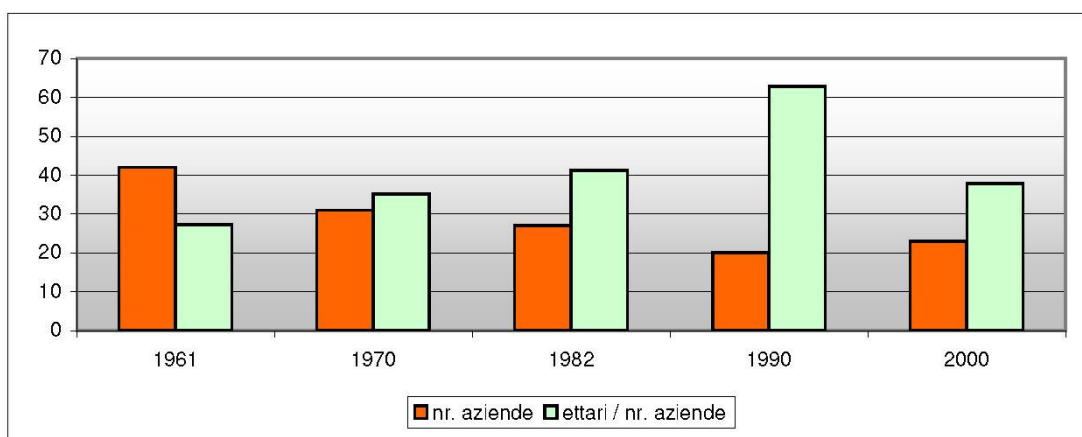
In totale, al netto dei piccoli allevamenti di carattere amatoriale, risultano presenti sul territorio comunale:

- 2.115 bovini (suddivisi tra 6 allevamenti);
- 3.000 suini (presenti in 1 solo allevamento);
- 49.000 tacchini (suddivisi tra 2 allevamenti);
- 50.000 polli (presenti in un solo allevamento).

Sono presenti anche due piccoli allevamenti apistici.

COMUNE di MALAGNINO

anno	nr. aziende	superf. agricola tot (ha)	ettari / nr. aziende	bovini		suini		avicoli		monocoltura nr. aziende
				nr. aziende	nr. capi	nr. aziende	nr. capi	nr. aziende	nr. capi	
1961	42	1143,87	27,24							
1970	31	1090,04	35,16	23	23322					
1982	27	1114,40	41,27	16	2169	5	2888			6
1990	20	1255,74	62,79	11	1896	3	439	15	384375	6
2000	23	871,97	37,91	6	1369	2	1187	5	106600	15



Convenzionalmente: bovini = 400 kg

suini = 100 kg polli = 1 kg

INDAGINE SULLE CARATTERISTICHE VEGETAZIONALI E NATURALISTICHE DEL TERRITORIO COMUNALE

Nonostante la generale piattezza morfologica che caratterizza il territorio comunale, il paesaggio locale presenta molti aspetti gradevoli che, in modo esemplare, richiamano le tipicità tradizionali della campagna cremonese.

Ancora più che discreto risulta infatti lo stesso equipaggiamento vegetale (filari di alberi e di siepi) dei campi e ciò grazie alla prudenza ed all'affetto che taluni agricoltori locali hanno portato a tale gradevole e tradizionale arricchimento ambientale.

Assai sgradevole risulta di contro l'innaturale "collina" determinata dalla discarica provinciale dei rifiuti solidi urbani sorta all'estremità nord-orientale del territorio comunale e cresciuta in altezza ben oltre le contenute dimensioni originariamente progettate, immediatamente a ridosso della cascina Cascinetto e sulla prospettiva di due importanti monumenti architettonici, pure coperti da apposito vincolo monumentale e di rispetto, quali la villa di Cà dé Marozzi e la contigua omonima cascina.

Il disagio ambientale è qui acuito dalla mancata sistematica piantumazione che pure il progetto originale aveva a suo tempo previsto di realizzare su gran parte dei terreni circostanti la discarica vera e propria. La situazione peggiorerà ulteriormente se la Autostrada Cremona-Mantova verrà effettivamente tracciata, come sino ad ora sciaguratamente ipotizzato, sfiorando l'imponente ingombro della collina artificiale.

Sul territorio comunale non sussistono altri vincoli ambientali che quello circostante il Dugale Delmona Tagliata. L'altra acqua pubblica riconosciuta come tale dagli appositi elenchi ufficiali, il Dosolo, fu infatti, sin dal 1986, "derubricata" ai fini della tutela ambientale con apposita decisione della Regione Lombardia.

Rispettivamente collocate nei pressi del distributore di carburante (via Giuseppina) e a nord della cascina Malongola, sussistono sul territorio comunale anche due piccole zone umide di origine artificiale, derivate da cave di materiale terroso che fu utilizzato vari lustri or sono per realizzare terrapieni. Entrambe sono attualmente ben conservate, anche nel loro contorno naturalistico, dai rispettivi proprietari. Le modeste dimensioni non sono tuttavia tali da incidere significativamente sul paesaggio locale e sulle esigenze di rafforzare significativamente la biodiversità.

Procedendo a partire dalla sommaria indagine sulle zone boscate realizzata dalla Provincia di Cremona nel 1995, il sottoscritto progettista ebbe già in un recente passato a commissionare a Sabrina Vezzini, già autrice di simili indagini in altri comuni, una indagine di approfondimento analitico dell'equipaggiamento vegetale del territorio comunale.

Tale indagine, sviluppata nel corso del 2001, ha portato alla redazione di n° 54 schede di rilevamento di siepi e filari e di n° 2 schede di rilevamento di zone boscate, utilizzate per la redazione della Variante generale del Piano Regolatore Generale approvata nel 2004.

Essendo in preparazione il Piano di Governo del Territorio, destinato ad interrompere, per effetto della Legge Regionale 12/05, la serie dei Piani Regolatori, il sottoscritto progettista ha ritenuto opportuno aggiornare l'indagine Vezzini, con una nuova e ancora più dettagliata ricognizione affidata all'arch. Simona Donini.

I risultati di tale indagine (schede analitiche e planimetrie) costituiscono significativa porzione del lavoro propedeutico testimoniato nel quadro conoscitivo del Documento di Piano.

Da tale indagine si ricavano informazioni utili sia per il riconoscimento delle formazioni boscate, sia per l'eventuale dichiarazione di "albero monumentale" che taluni esemplari meritano probabilmente di vedere effettuata ai fini dell'iscrizione nell'apposito albo provinciale.

La nuova indagine ha, purtroppo, testimoniato, pur con qualche gradevole eccezione, un ulteriore depauperamento del patrimonio arboreo e arbustivo che un tempo arricchiva la campagna cremonese al punto di farla apparire ad illustri visitatori che ebbero occasione nel settecento di ispezionarla dall'alto del Torrazzo, un'immensa e fitta foresta (vedi testimonianza rilasciata dal comandante De' Brosses in occasione della visita a Cremona, effettuata nel luglio 1739).

STATO GENERALE DEI SERVIZI TECNOLOGICI A RETE E DELLA VIABILITA'

Nonostante la dispersione che ne caratterizza gli insediamenti, il Comune di Malagnino è riuscito, negli ultimi decenni ad “armare” il proprio territorio con una estesa e pressoché completa rete di servizi tecnologici.

Fiore all’occhiello di tale organizzazione è la rete fognaria che copre tutti e tre i centri abitati, la zona artigianale ed alcune cascine sparse. Tale rete confluisce in quella di Bonemerse e, attraverso questa, apporta il proprio contributo di liquami al grande depuratore di Cremona, posto a sud-est della Città di Cremona.

La rete di acquedotto e la rete di metanodotto coprono parimenti i tre centri abitati, la zona artigianale ed alcune cascine. I pozzi di acquedotto principali sono siti in Malagnino capoluogo, ove esiste anche l’impianto di potabilizzazione e la centrale di spinta. Un pozzo secondario, sito nella zona artigianale di S.Giacomo, è stato recentemente chiuso.

La rete elettrica e telefonica coprono l’intero territorio comunale che, pur privo di stazioni radio base, è tuttavia discretamente coperto dalla telefonia mobile.

La zona artigianale e i quartieri di più recente costruzione sono in genere predisposti anche per la posa delle fibre ottiche. E’ stata tuttavia recentemente montata in Malagnino un’antenna per il collegamento wireless (senza fili) ad internet che funziona egregiamente senza pericoli per la salute pubblica.

Il territorio comunale è collegato da una strada ferrata sia con Cremona che con Piadena. La relativa stazione ferroviaria, da tempo non più presidiata, è riservata al traffico passeggeri (lo scalo merci è abbandonato da decenni e occupato dal servizio di Protezione Civile Provinciale). Sono purtroppo pessime le relative condizioni di manutenzione, anche se di recente si è provveduto all’abbattimento delle barriere architettoniche (non funzionano però i servizi igienici).

Nessuna delle numerose strade che interessano il territorio comunale è veramente adeguata alle esigenze del relativo traffico automobilistico. Di conseguenza risulta pericoloso percorrerle in bicicletta.

L’arteria in migliori condizioni è la strada provinciale n. 87 detta “Giuseppina”, di calibro adeguato ma priva di collegamenti veramente sicuri alla viabilità locale che vi accede: anni or sono si è almeno

provveduto a canalizzare le intersezioni per S. Giacomo e S. Michele e a realizzare appositi slarghi per la sosta degli autobus di linea e le operazioni di carico/scarico dell'utenza, ma i disagi ed i pericoli non sono ancora significativamente diminuiti.

In condizioni anche peggiori è posta la provinciale n. 27 "Postumia", di calibro assai ristretto, che presenta, in relazione al traffico modesto che la percorre, uno dei più elevati indici di incidentalità della rete viabilistica provinciale.

Inadeguati sono gli svincoli con la viabilità locale, tuttora neppure canalizzati, e problematico l'ampliamento della sede stradale, costeggiata da profondi canali. Un certo beneficio dovrebbe venire dall'eliminazione del traffico leggero (è prevista la costruzione di una parallela pista ciclo-pedonale che dovrebbe correre da Cremona a Pieve San Giacomo).

Un ulteriore beneficio è recentemente venuto dalla realizzazione, alla periferia occidentale di Malagnino, di una rotonda che ha prodotto un rallentamento della velocità e la messa in sicurezza degli accessi ai quartieri residenziali circostanti.

Incomprensibile fu la scelta, operata pochi anni or sono, d'intesa con il Comune di Cremona e l'Amministrazione provinciale, di realizzare la cosiddetta "tangenzialina" parallela al nastro autostradale della A21, senza rampe di collegamento con la "Postumia". I non pochi utenti interessati a tale collegamento sono oggi costretti ad assurdi prolungamenti di percorso che li spinge spesso a rischiare pericolose inversioni di marcia in settore del tracciato poco frequentati dai veicoli.

Tutte le altre strade pubbliche che interessano il territorio comunale hanno dimensioni ridotte e inadeguate al moderno traffico stradale.

Il maggior impegno è stato sinora portato dall'Amministrazione comunale nel miglioramento della strada di S. Giacomo, allargata per stralci successivi. L'ultimo ampliamento ha interessato il centro urbano ed ha consentito di dare continuità alla pista ciclo-pedonale tra S.Giacomo e la zona artigianale, ove si trovano, tra l'altro, i golfi di fermata dei mezzi di trasporto pubblico che percorrono l'arteria garantendo, soprattutto, il collegamento con Cremona.

Molto più trascurata è la strada che congiunge la Padana Inferiore con Malagnino e da qui il confine per Pieve d'Olmi. Tale strada è stata integralmente di competenza provinciale (S.P. n. 26 Brazzuoli – Pieve d'Olmi) fino a pochi anni or sono. Recentemente è stato assegnato al Comune il tratto meridionale

relativamente al quale sono stati sviluppati i progetti di riqualificazione (ampliamento / costruzione di pista ciclo-pedonale a lato) non ancora concretizzatisi in opere concrete, salvo che per l'ampliamento del tratto corrispondente all'abitato di San Michele.

Dal contiguo comune di Pieve d'Olmi giungono sollecitazioni ad ampliare il tratto a sud della "Giuseppina", ampliamento al quale non è tuttavia obiettivamente interessato il Comune di Malagnino.

La viabilità posta a nord della ferrovia, via San Savino, via Gadesco (provinciale) e via Cà de Quinzani, resta in condizioni del tutto inadeguate alle esigenze di un traffico moderno. Il progetto di realizzazione della autostrada Cremona – Mantova ne ha, paradossalmente ritardato l'adeguamento, condizionato com'è dalle incertezze concernenti l'esatto tracciato della nuova arteria.

Resta da parlare di poche strade di interesse esclusivamente locale e che solo da pochi anni hanno visto quasi tutte una pavimentazione bituminosa sostituire la tradizionale inghiaiatuta:

- la strada di Vigolo (prevalentemente ancora inghiaiaata e riservata all' uso agricolo e di pista pedonale);
- la strada di Visnadello (o dei due cimiteri) che collega S. Giacomo a S. Michele correndo parallela alla via Giuseppina;
- la strada di S. Savino che si divide a Villa Ripari dalla strada di Gadesco ed ha un tracciato stretto e tortuoso, soffocato dal traffico determinato dal centro commerciale San Marino;
- alcune strade minori che collegano la viabilità principale con alcune importanti cascine: via Cà degli Alemanni, via Ronchetto, via Malagnina, via Bonfia, via S. Maria Lama, via Sette Pozzi, via Casal Malombra e via Vigolo (unica rimasta inghiaiaata e come tale riservata ai mezzi agricoli)..

Da qualche anno a questa parte, l'amministrazione Comunale cerca di migliorare la sicurezza stradale mettendo almeno in sicurezza l'utenza più debole (pedoni e biciclette).

A tale scopo sono state realizzate le piste ciclabili di collegamento tra S. Giacomo e la zona artigianale, tra S. Michele e il relativo cimitero, nonché a Malagnino lungo il Delmona-Tagliata.

Sono attualmente allo studio opere più ambiziose quali il collegamento tra Malagnino e S. Michele nonché, opera di interesse sovracomunale, la pista ciclabile tra Cremona e Pieve S. Giacomo, destinata a raccordare in un solo tracciato la periferia orientale del comune capoluogo, i relativi abitati minori di S. Felice e S. Savino, gli abitati di S. Giacomo e Malagnino e, infine, Pieve S. Giacomo.

ATTREZZATURE URBANE

Rinviando ad un discorso più completo che si farà in occasione dello specifico Piano dei Servizi, possiamo affermare che il Comune di Malagnino, nonostante il disagio determinato dalla distribuzione della popolazione in ben tre centri abitati, presenta un livello di servizi più che discreto e, soprattutto, in costante aggiornamento.

I due abitati minori (San Giacomo e San Michele) sono dotati di parcheggi, di chiesa con opere parrocchiali e di un piccolo nucleo di attrezzature per il gioco dei più piccoli. Ognuno dei due abitati è dotato di proprio cimitero. Il cimitero di San Michele serve anche l'abitato di Malagnino.

I servizi più importanti sono tutti concentrati nel capoluogo Malagnino e comprendono:

- la stazione ferroviaria (che ospita anche la protezione civile), priva di servizi igienici funzionanti, non presidiata, ma nella quale sono state recentemente abbattute le barriere architettoniche per i disabili motori;
- il municipio ed i servizi connessi (ambulatorio medico ed infermieristico, ufficio postale, biblioteca e sala civica);
- il servizio religioso è garantito in paese dall'utilizzo provvisorio di un fabbricato accessorio (ex-colonia estiva) posto nel cortile del palazzo comunale;
- il centro scolastico (scuola materna, scuola elementare e palestra);
- i magazzini e le rimesse comunali;
- alcuni giardini ed una discreta dotazione di parcheggi;
- il centro sportivo con campo da calcio, tribuna, servizi e deposito, campo d'allenamento, pista polivalente, campo da tennis e gioco bimbi;
- il centro sociale con ampio parcheggio e doppio campo per il gioco delle bocce;
- una decina di alloggi di edilizia residenziale pubblica concessi in affitto, mentre sono stati da tempo alienati i 16 alloggi costruiti dall'IACP grazie ai fondi per l'edilizia residenziale contadina e gli 8 alloggi costruiti direttamente dal Comune;
- una discreta dotazione di spazi a verde pubblico, utilizzati soprattutto in funzione di mitigazione ambientale rispetto al traffico automobilistico di attraversamento del paese.

Complessivamente valutati e riferiti alla popolazione attualmente residente (1.416 abitanti) gli standard urbanistici posti a servizio della residenza si possono come di seguito quantificare:

- per attrezzature sociali:.....17.410 mq (12,95 mq/ab);
- per istruzione:.....4.547 mq (3,21 mq/ab);
- per verde e sport:.....45.532 mq (32,16 mq/ab);
- per parcheggi:.....7.038 mq (4,97 mq/ab).

Totale: 74.527 mq (52,63 mq/ab)

Pur scontando tutti i difetti insiti in una valutazione grossolanamente quantitativa, appare evidente come la dotazione di attrezzature urbane sia, sul territorio comunale di Malagnino, nel complesso, soddisfacente.

Le riserve maggiori si possono evidenziare soprattutto nel settore dell'istruzione e, in misura minore, nel settore dei parcheggi. Soprattutto nel settore dell'istruzione l'Amministrazione Comunale sta sviluppando un forte sforzo innovativo (creazione di un polo scolastico del tutto nuovo alla periferia nord-est di Malagnino).

OCCUPAZIONE URBANISTICA DEL TERRITORIO

Al netto delle strade e delle acque extraurbane il territorio comunale di Malagnino (esteso per complessivi 10,84 kmq) presenta un'occupazione del territorio (centri abitati, zona artigianale e case sparse) così distribuita:

- Malagnino: 0,4054 kmq;
- S. Giacomo: 0,5129 kmq;
- S. Michele: 0,0924 kmq;
- Case sparse: 0,7192 kmq.

Totale: 1,7299 kmq

La percentuale di terreno urbanizzato rispetto al totale del territorio comunale risulta pari al 15,96%, valore che, pur senza risultare patologico, assume ormai, rispetto alla generalità dei comuni minori del cremonese, una sua specifica rilevanza.

SCHEDA PTCP RELATIVA AL COMUNE DI MALAGNINO

Per quanto basata su dati quantitativi quanto mai obsoleti, si allega al presente rendiconto della situazione generale del territorio comunale la scheda urbanistica che il PTCP fornisce relativamente al Comune di Malagnino.

PARTE SECONDA – SCELTE PIANIFICATORIE

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE OPERATE DAL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Residenza

Coerentemente con la tradizionale impostazione dell'urbanistica comunale, il Piano di Governo del Territorio propone che la maggior parte della futura espansione residenziale si abbia ancora nel capoluogo Malagnino. Una quota minore di espansione residenziale è prevista nell'abitato di S. Giacomo. Una quota ancora minore nell'abitato di S. Michele.

Per quanto concerne Malagnino capoluogo sono previsti quattro comparti di espansione, tutti compresi all'interno dei confini naturali del paese (la ferrovia a nord, le cascine Casella Vecchia e Nuova ad est, il metanodotto SNAM a sud e sud-ovest). Due comparti (il n. 4 e il n. 5) sono piuttosto estesi, due comparti (il n. 2 e il n. 3), entrambi di ristrutturazione, hanno invece dimensioni decisamente contenute.

L'urbanizzazione dei due comparti più estesi, entrambi posti a mezzogiorno della via Postumia, dovrebbe essere agevolata dalla importante particolare circostanza che vede il Comune di Malagnino già comproprietario dei terreni grazie al generoso lascito del compianto dottor Giulio Grasselli.

Particolare attenzione è stata portata alla protezione ambientale dei luoghi (interessati dal vincolo paesaggistico determinato dal Dugale Delmona-Tagliata), protezione che si cercherà di ottenere attraverso significative fasce di verde alberato e cespugliato, previste anche in funzione di filtro acustico e di barriera antipolvere contro il disturbo determinato dal traffico automobilistico percorrente la via Postumia.

L'effettiva realizzazione delle proposte nuove urbanizzazioni sarà ovviamente, in misura sostanziale, legata alla realizzazione di efficaci ipotesi tipo-morfologiche che dovranno risultare compatibili con il vincolo ambientale determinato dal Dugale Delmona-Tagliata che ne interessa l'intera estensione.

L'urbanizzazione del comparto orientale n. 5 (campo Dossetto Grande), già ipotizzata dal vigente PRG, sarà finalmente consentita dall'avvenuta dismissione dell'allevamento di polli, già presente sul comparto n. 3. Se la soluzione viabilistica verrà condivisa dalla Provincia, anche il comparto n. 5

potrebbe dotarsi di una rotatoria di collegamento con la via Postumia, a similitudine di quanto già positivamente avvenuto, alla periferia occidentale del paese, per il comparto Longura, con notevoli benefici per la sicurezza del traffico, sia di attraversamento che locale.

I due comparti più piccoli, corrispondono entrambi ad allevamenti di polli dismessi in tempi diversi. Il n. 2, posto al centro del paese e attualmente occupato da attività artigianali, potrebbe prestarsi ad una costruzione polifunzionale, utile per arricchire la dotazione locale di servizi commerciali e di uffici. Il n. 3, ben servito dalla via Paganini di recentissima realizzazione, potrebbe prestarsi alla realizzazione di un qualificato piccolo nucleo residenziale.

Nell'abitato di San Giacomo Lovara, l'unica innovazione prevista è data dalla ristrutturazione residenziale dell'omonima cascina di proprietà Mainardi (comparto 7), anni or sono dismessa dalle attività zootecniche. L'intervento dovrà salvaguardare le caratteristiche tipo morfologiche e le preziosità architettoniche del bel complesso antico.

Ad est di San Giacomo, in località Visnadello, sono previsti ben tre ulteriori comparti residenziali (n.8, n.9 e n.10) la cui realizzazione, già prevista dal vigente PRG, è, in buona parte, condizionata dall'auspicata, ma non ancora intervenuta, dismissione dell'allevamento di polli da decenni insediato sul comparto 8.

Mentre il comparto 9 si propone di regolarizzare un frazionamento di terreni già sviluppato in epoca "pre-urbanistica", il comparto 10 prevede la ristrutturazione della dismessa Cascina Visnadello, attualmente in precarie condizioni manutentive, ma non priva di valori tipo-morfologici ed ambientali e per la quale fu già, pochi anni or sono, approvato un apprezzabile piano di recupero, purtroppo successivamente rimasto inattuato.

L'unico comparto di espansione residenziale previsto a San Michele Settepozzi è costituito da un piccolo campo intercluso al centro abitato (comparto 17), sull'asse del quale il Comune ha già realizzato una pista pedonale con sottostante fognatura. La pista pedonale consente agli abitanti del paesino di raggiungere comodamente il golfo di fermata del mezzo pubblico su gomma che percorre la "Giuseppina".

Proseguendo in una iniziativa amministrativa che ha già riscosso un certo successo imprenditoriale, il Comune di Malagnino intende inoltre consentire, compatibilmente con la primaria tutela degli altri

allevamenti esistenti, il recupero residenziale delle cascine storiche disperse sul territorio e da tempo in parte dismesse dal processo produttivo agricolo.

Il Documento di Piano individua a tale scopo due comparti: il n. 16 (cascina Villa Ripari, porzione orientale) e il n. 17 (cascina Ronchetto, porzione orientale). In entrambi i casi gli interventi dovranno salvaguardare gli aspetti tipo-morfologici delle antiche strutture e valorizzarne gli aspetti monumentali preesistenti.

Il terreno impegnato dal Documento di Piano per interventi residenziali ammonta complessivamente a 135.845 mq, così suddivisi per provenienza:

- da terreni già edificati (recupero)	58.430 mq (43%)
- da terreni ineditati (espansione)	77.415 mq (57%)
TOTALE	135.845 mq (100%)

Ipotizzando una densità territoriale media di 1,5 mc/mq sui terreni di recupero e di 1,0 mc/mq sui terreni di espansione, possiamo così quantificare la volumetria determinata dalle previsioni di trasformazione contenute nel Documento di Piano:

- da recupero:	58.430 mq x 1,5 mc/mq = 87.645 mc (53%)
- da espansione:	77.415 mq x 1,0 mc/mq = 77.415 mc (47%)
TOTALE	165.060 mc (100%)

Ipotizzando, sulla base anche di una indagine di verifica appositamente compiuta sulla popolazione residente nelle più recenti lottizzazioni, una densità media di 150 mc/ab, possiamo come di seguito ipotizzare la capacità residenziale teorica determinata dalle Previsioni di Trasformazione contenute nel Documento di Piano:

$$165.060 \text{ mc} : 150 \text{ mc/ab} = 1.100 \text{ abitanti teorici}$$

Si tratta, obiettivamente, di una capacità insediativa più che cospicua (corrispondente a quasi il 70% della popolazione residente), la cui integrale concreta realizzazione è peraltro altamente improbabile, stante la fase di stanca che è attualmente attraversata dall'attività edilizia e la necessità che, preliminarmente, vengano dismesse determinate attività, in parte minore artigianali, in parte maggiore zootecniche.

Produzione

Il Piano di Governo del Territorio, confermando anche nel settore produttivo le direttive maturate dalla locale tradizione amministrativa, si propone essenzialmente di consolidare il villaggio produttivo, a carattere prevalentemente artigianale, posto in fregio alla strada provinciale Giuseppina ed a mezzogiorno di S. Giacomo Lovara, praticamente in confine con i comuni di Cremona e di Bonemerse.

Due comparti di trasformazione (n. 12 e n. 13) di modeste dimensioni sono essenzialmente destinati al completamento del comparto di via Dosolo (già, nella tradizione amministrativa locale, denominato Polo Produttivo di via Giuseppina).

Decisamente più impegnativi, per dimensioni e problematica, sono i comparti n. 11 e n. 14, rispettivamente corrispondenti all'allevamento di tacchini "ex-Euribrid", posto ad ovest del quartiere di via Tonani, e alla metà settentrionale del campo "Breda Palosca", posto in fregio meridionale alla strada "Giuseppina".

Il comparto n. 11 risulta già destinato all'uso produttivo dal vigente PRG. La sua attuazione, oltre a completare in modo naturale il quartiere artigianale di via Tonani, porterebbe con sé anche il vantaggio di eliminare una fonte di molestie olfattive che reca disagio, non solo al già citato quartiere produttivo, ma anche al non lontano centro abitato di San Giacomo Lovara.

All'attuazione concreta di tale comparto ostano non solo la resistenza offerta sino ad ora dai gestori dell'allevamento a dismettere l'attività, (nonostante le contestazioni e le ordinanze comunali), ma anche la problematicità degli accessi, sia dalla via "Giuseppina", verso la quale sono ragionevolmente prevedibili solo entrate ed uscite "sulla mano" (cioè senza svolta a sinistra), sia dalla via San Giacomo, stante la difficoltà di trovare accessi diretti dalla via Tonani (quest'ultima ipotesi non è tuttavia da escludere a priori).

L'attuazione del comparto 14 dovrà accompagnarsi alla realizzazione di una rotatoria posta sull'asse della strada provinciale "Giuseppina" e destinata a mettere in sicurezza:

- a nord l'imbocco della via S. Giacomo sulla provinciale;
- a sud l'innesto delle nuove urbanizzazioni del comparto 14, nonché di quelle che nei pressi vorrà traslare il comune di Bonemerse (abbandonando l'ipotesi sinora perseguita, peraltro senza successo, di una localizzazione produttiva più decentrata in località Capitolo).

L'attuazione del comparto 14, per le dimensioni dello stesso, per il possibile coinvolgimento di terreni del Comune di Bonemerse, per la preliminare necessità di un adeguamento dello svincolo sulla provinciale "Giuseppina", evidenzia articolate problematiche di particolare interesse territoriale, di rango quantomeno intercomunale.

Il terreno complessivamente impegnato dalle previsioni di trasformazione contenute nel documento di Piano assomma ai seguenti valori:

- da terreni edificati (recupero)	64.547 mq	(41,2%)
- <u>da terreni ineditati (espansione)</u>	<u>92.105 mq</u>	<u>(58,8%)</u>
TOTALE	156.652 mq	(100,0%)

Poiché i terreni a destinazione produttiva già urbanizzati o comunque coperti da pianificazione attuativa vigente in Comune di Malagnino assommano a:

- polo produttivo di via Giuseppina.....	252.000 mq
- <u>polo cerealicolo di via Gadesco</u>	<u>75.000 mq</u>
TOTALE	327.000 mq

la proposta di espansione produttiva (comprensiva sia dei terreni già altrimenti impegnati sia dei terreni liberi, assommando, come sopra citato, a 156.652 mq, equivale al 47,9% del terreno già a destinazione produttiva.

Ovviamente, come già scritto per l'espansione residenziale, anche l'espansione produttiva ipotizzata dal PGT non potrà facilmente realizzarsi nel quinquennio di validità dello strumento urbanistico generale. Ciò a motivo non solo della contingenza economica decisamente depressa, ma anche per i notevoli problemi (dismissione di attività zootecnica, particolare complessità delle urbanizzazioni necessarie) che sottendono alle ipotesi localizzative più significative.

Servizi

Il Piano di Governo del Territorio mira a consolidare la dotazione di attrezzature urbane soprattutto nel capoluogo Malagnino, destinando a tale scopo due comparti di trasformazione, entrambi di discrete dimensioni:

- il n. 1, destinato alla realizzazione del nuovo polo scolastico comunale;

- il n. 6, destinato alla realizzazione del nuovo giardino pubblico.

I due comparti sommati determinano una superficie complessiva pari a

$$17.685 \text{ mq} + 10.535 \text{ mq} = 28.220 \text{ mq}$$

che, sommati alla dotazione già in essere di superfici destinate a standard urbanistico,

$$28.220 \text{ mq} + 74.527 \text{ mq}$$

portano alla cospicua dimensione di ben 102.747 mq complessivi.

Quand'anche alla popolazione attualmente residente, dovesse aggiungersi tutta quella consentita dal PGT la dotazione unitaria di standard urbanistici rimarrebbe pari a

$$102.747 \text{ mq} : (1.402 \text{ ab} + 1.100 \text{ ab}) = 41,1 \text{ mq/ab},$$

dotazione ampiamente superiore ai minimi obbligatori previsti per legge (18 mq/ab).

Come verrà meglio argomentato in sede di relazione al Piano dei Servizi, il comparto n.6 potrebbe essere destinato al nuovo centro parrocchiale qualora non dovesse andare in porto l'ipotesi prioritaria di localizzarlo nelle strutture che verranno dismesse dalle scuole comunali, una volta realizzato il nuovo polo scolastico ipotizzato dal vigente PRG e riconfermato, con una lieve correzione localizzativa, dal PGT.

COMPARTI DI TRASFORMAZIONE E RINVIO ALLE RELATIVE SCHEDE DI INDIRIZZI ATTUATIVI NONCHE' ALLA SPECIFICA NORMATIVA URBANISTICA

Il Documento di Piano individua dunque un totale di 17 comparti di trasformazione, gli obiettivi e le caratteristiche dei quali sono stati sinteticamente esposti nel capitolo precedente (“descrizione sintetica delle previsioni insediative operate dal PGT”).

Le specifiche problematiche urbanistiche e gli indirizzi che il Documento di Piano propone per la loro risoluzione sono illustrati, comparto per comparto in specifiche schede raccolte nell'apposito fascicolo. (vedi elaborato DP 2.6 denominato "Indirizzi per l'attuazione dei comparti di trasformazione").

Per ulteriori e più dettagliate specificazioni si farà infine riferimento alla Normativa Urbanistica che accompagna l'intero piano di Governo del Territorio.

In sede di pianificazione attuativa gli indici e i parametri edilizi ed urbanistici si intendono di massima qualora destinati essenzialmente a governare tipologia e morfologia degli edifici, mentre rimangono vincolanti per quanto utile a determinare il massimo peso insediativo realizzabile sul terreno interessato.

Il fascicolo di Normativa Urbanistica precisa nel dettaglio (vedi art. 5 e art. 6) il concetto sopraesposto di massima.

SUDDIVISIONE PER AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE

Il territorio comunale è stato suddiviso per “ambiti”, termine che è stato preferito a quello tradizionale di “zone”, in accoglimento allo stimolo che, sia pure in termini non ancora chiarissimi, il legislatore regionale ha inteso fornire quando (forse un po’ troppo frettolosamente) ha deciso di escludere dal corpus disciplinare urbanistico della Lombardia il vecchio (e glorioso) D.I.M. 2.4.1968 n. 1444.

Esiste tuttavia un problema di raccordo tra la tradizionale maniera di fare e intendere l’urbanistica, traghettando, senza eccessivi traumi, prassi operative e tradizioni nominali dal vecchio quadro legislativo al nuovo.

Si è cioè ritenuto non solo opportuno, ma addirittura doveroso, creare un ponte ideale tra la vecchia e la nuova urbanistica, aiutando gli operatori pubblici e privati a meglio orientarsi nel nuovo congegno normativo.

Il ponte ideale (e, riteniamo, anche piuttosto pratico e utile) tra i tradizionali PRG e il nuovo PGT è dato dalle sigle con le quali si caratterizzano i vari ambiti e che riprendono in generale le indicazioni del tradizionale D.I.M.:

- A – indica gli ambiti caratterizzati da presenze edilizie di interesse storico;
- B – indica gli ambiti residenziali caratterizzati da un contesto adeguatamente urbanizzato;
- BD – indica gli ambiti produttivi caratterizzati da un contesto adeguatamente urbanizzato;
- C – indica gli ambiti di espansione residenziale;
- D – indica gli ambiti di espansione produttiva;
- E – segnala la natura agricola del contesto, ovvero l’origine agricola dell’edificio;
- R – da solo indica gli ambienti di rispetto, unito alle lettere precedenti segnala la classificazione di “zona di recupero”, ai sensi del titolo IV della legge 457/78, che il PGT attribuisce al contesto;
- S – segnala la destinazione dell’ambito ad attrezzature di interesse pubblico o collettivo (servizi e standard)
- T – indica gli ambiti per attrezzature tecnologiche;
- O – indica gli ambiti per distributori di carburante;
- VP – indica gli ambiti destinati a verde privato;
- K – indica gli ambiti per i cimiteri.

Una particolare caratteristica del territorio comunale di Malagnino è data dalla non riconoscibilità di veri e propri centri urbani classificabili come centri storici. In pratica la testimonianza storica è garantita solo da edifici un tempo isolati (cascine storiche) o da edifici religiosi (chiese e relative pertinenze).

Un'altra peculiare caratteristica del territorio comunale di Malagnino è data dal carattere promiscuo degli ambiti produttivi, carattere che non è tanto dato dalla residenza vera e propria (alcuni episodi abitativi sono circoscritti a episodi edilizi intervenuti in epoca pre-urbanistica, cioè prima che venisse effettivamente approvato uno strumento urbanistico generale) quanto dalla presenza di numerose attività commerciali di vendita all'ingrosso e di magazzinaggio. Di contro è quasi inesistente la vendita al dettaglio.

Per quanto riguarda gli ambiti agricoli, la natura del territorio ha portato a riconoscerne tre tipologie: normali, di rispetto urbano infrastrutturale, nonché di rispetto ambientale (fascia tutelata del Dugale Delmona-Tagliata).

La natura fortemente antropizzata del territorio non ha consentito di riconoscere sul territorio comunale aree “*non soggette a trasformazione urbanistica*”. Pur soggette a numerosi vincoli e limiti di tutela, nessuna parte del territorio comunale può infatti ragionevolmente considerarci riconducibile a tale astratta condizione di assoluta “*non trasformabilità urbanistica*”.

RETE ECOLOGICA

Il Piano Paesaggistico Regionale e il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale sono concordi nell'attribuire al Dugale Delmona–Tagliata il ruolo d'asse portante della Rete Ecologica Locale.

Purtroppo il territorio comunale è praticamente privo di zone umide, se si escludono due piccoli stagni di origine artificiale, posti l'uno alla periferia sud-orientale di S.Michele e l'altro a nord della Cascina Malongola.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale definisce “areale di secondo livello” il giardino della Cascina Settepozzi, probabilmente sopravvalutandone la consistenza.

Lo studio di Rete Ecologica Regionale (approvato con D.G.R. 8575 del 26.11.2008) evidenzia anche le potenzialità ecologiche di una serie ulteriore di piccoli corsi d'acqua, praticamente posti tutti a mezzogiorno del Dugale Delmona–Tagliata e correnti, prevalentemente, da nord verso sud e sud-est, seguendo l'andamento naturale del terreno.

Tali corsi d'acqua sono tradizionalmente denominati come segue:

- roggia Fregalino;
- dugale Bonetto;
- fosso di colo;
- roggia Botta;
- roggia Gambarà;
- dugale Dosolo;
- roggia Delmoncello;
- dugale Gambalone.

Lo studio comunale redatto in preparazione alla stesura del PGT ha cercato di individuare puntualmente gli alberi isolati di un certo interesse ambientale, i filari e le siepi (superstiti della tradizionale sistemazione “a piantata” della generalità del territorio agricolo), nonché le fasce boscate di un certo rilievo ambientale.

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO PER SETTORI DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA

Come già più sopra si è ricordato, caratteristica distintiva del Piano Paesaggistico Regionale è il fatto di non avere, in generale, individuato elementi specifici di tutela aggiuntivi a quelli già vigenti per legge e, in particolare, di non averne aggiunti per il territorio di Malagnino.

Vale piuttosto, anche per Malagnino, il fondamentale principio culturale enunciato dallo stesso Piano e cioè che tutto il territorio regionale, nessuna porzione esclusa, è portatore di valori ambientali e come tale va trattato. Ne discende l'obbligo per le amministrazioni locali di sottoporre tutti gli interventi che determinano significative modificazioni dell'assetto esteriore dei luoghi a quella particolare procedura precisata dallo stesso P.P.R. che è detta "*Valutazione di Impatto Paesistico*" (alias "*Giudizio di Impatto Paesistico*").

Il P.G.T. intende ridurre la quota di discrezionalità insita in tale procedura attraverso una carta che suddivide il territorio comunale per classi di interesse (alias "*sensibilità*") ambientale, contraddistinte da un numero progressivamente crescente da 1 (sensibilità bassa) a 5 (sensibilità alta).

Sul territorio comunale di Malagnino non sono stati riscontrati terreni così compromessi o degradati da poter essere attribuiti alle classi di sensibilità 1 (bassa) e 2 (medio-bassa).

E' sembrato invece ragionevolmente rispondente alle singolari qualità del paesaggio locale suddividerlo tra le classi 3 (media), 4 (medio-alta) e 5 (alta).

Alla classe 3 (sensibilità media) sono stati assegnati i terreni caratterizzati da insediamenti urbani prevalentemente recenti (Malagnino, San Giacomo Lovara e San Michele Settepozzi), nonché da macroscopiche presenze esterne alla tradizione paesaggistica locale (impianto cerealicolo a nord-ovest, discarica R.S.U. a nord-est).

Tale classificazione non dimentica di riconoscere la particolare qualità ambientale dei terreni interessati, sulla cui prospettiva si inseriscono tuttavia, come elementi significativamente disturbanti, gli insediamenti urbani e tecnologici sopracitati.

Alla classe 5 (sensibilità alta) sono stati assegnati i terreni, prevalentemente inedificati, che costeggiano la Via Postumia, attraversando in senso est-ovest il territorio comunale, nonché i terreni parimenti pressoché inedificati che occupano la porzione sud-est del territorio comunale.

Si tratta di terreni di eccezionale qualità ambientale, veramente rappresentativi delle tipicità più gradevoli del tradizionale paesaggio padano e cremonese in particolare, purtroppo solo in parte modesta (la fascia lungo il Dugale Delmona-Tagliata) coperte da un effettivo vincolo ambientale adeguato alla qualità dei luoghi.

Alla classe 4 (sensibilità medio-alta) sono stati infine assegnati i terreni prevalentemente inedificati e non diversamente classificati che occupano la parte centrale e settentrionale del territorio comunale.

RAPPORTO TRA COMPARTI DI TRASFORMAZIONE ED AMBITI DI INFLUENZA DELLE ATTIVITA' ZOOTECNICHE

La recente, o programmata come imminente, chiusura di alcuni allevamenti zootecnici dovrebbe minimizzare i conflitti in atto sul territorio tra insediamenti urbani e attività zootecniche.

Una apposita planimetria (vedi tavola DP.1.2.3.4 “*Localizzazione degli allevamenti e relative aree di influenza*”) ha evidenziato tale positiva situazione, adottando le seguenti distanze (derivate dal Regolamento Locale di Igiene e fatte proprie dalla Normativa del PTCP):

- 600 metri per allevamenti di suini, tacchini e pollame verso campagna;
- 300 metri per allevamenti di suini, tacchini e pollame verso insediamenti urbani (riduzione ammissibile dove sussistano particolari condizioni favorevoli o di gestione dell’impianto o di sua schermatura);
- 200 metri per allevamenti di bovini verso campagna;
- 100 metri per allevamenti di bovini verso insediamenti urbani (riduzione ammissibile dove sussistano particolari condizioni favorevoli o di gestione dell’impianto o di sua schermatura);
- 100 metri per allevamenti di animali in genere verso insediamenti produttivi.

Le residue criticità si concentrano negli allevamenti di tacchini di San Giacomo e di polli a Visnadello, ove peraltro sussistono impianti che il PGT propone di riconvertire quanto prima possibile all’uso urbano, nonché nell’allevamento di suini e tacchini Settepozzi.

INTERVENTI SULLA RETE VIABILISTICA E CICLO-PEDONALE

Viabilità di interesse principale

Relativamente alla S.P. 27 “Postumia”, arteria di modesto traffico ma di elevata sinistrosità, non sono prevedibili interventi significativi di allargamento della sede stradale, pur particolarmente modesta risultando la sezione stradale disponibile.

Sarebbe auspicabile almeno un significativo miglioramento degli svincoli verso S. Savino e S. Giacomo (ad ovest di Malagnino), nonché verso Cà de Marozzi – Cà de Quinzani e Longardore (ad est di Malagnino). Altrettanto auspicabile sarebbe, ma l’opera dovrebbe eseguirsi in Comune di Cremona, la realizzazione di rampe di collegamento con la cosiddetta “tangenzialina”.

Benefici al paese di Malagnino e alla stessa sicurezza del traffico di attraversamento del relativo centro abitato, potrebbero venire dalla realizzazione, alla periferia orientale del paese, di una rotonda compatta, cosiddetta “*alla francese*”, sul tipo di quella già realizzata alla periferia occidentale.

Sarebbe opportuno infine un ampliamento del raggio di curvatura della brusca variazione di tracciato che l’arteria compie in corrispondenza al pericoloso innesto della strada per Cascina Malongola.

Un positivo contributo alla riduzione della attualmente elevata sinistrosità della strada potrebbe infine venire dalla costruzione di una parallela pista ciclo-pedonale (vedi più avanti), sia verso Cremona che verso Pieve S. Giacomo.

Relativamente alla S.P. 87 “Giuseppina”, arteria caratterizzata da una notevole mole di traffico, il PGT evidenzia soprattutto il problema dell’intersezione con la strada di San Giacomo, intersezione alla quale sarebbe utile collegare anche la nuova urbanizzazione dei terreni posti a mezzogiorno della stessa provinciale. Anche tale intersezione potrebbe essere risolta mediante la costruzione, di una rotonda compatta, cosiddetta “*alla francese*”.

Resta da affrontare, sempre in località quartiere produttivo di San Giacomo, la tematica dei numerosi accessi diretti preesistenti, accessi che si propone che vengano, laddove tecnicamente possibile, raccolti da una corsia di servizio riconducente o alla sopra ipotizzata rotonda, o ad accessi operanti solamente “*sulla mano*” (cioè con divieto di svolta a sinistra).

Per quanto riguarda i collegamenti nord-sud è da evidenziare soprattutto la necessità di una complessiva riqualificazione del tracciato, oggi parzialmente dismesso al Comune, corrispondente alla originale strada provinciale n° 26 “*Brazzuoli – Pieve d’Olmi*”.

La riqualificazione di detta strada può essere esaminata suddividendola in tre settori, procedendo da sud verso nord:

- una prima porzione, corrispondente al tratto di Casal Malombra, compreso tra il confine di Pieve d’Olmi e l’intersezione con la “*Giuseppina*” (via Pieve d’Olmi);
- una seconda porzione, corrispondente al tratto Malagnino-S.Michele, compreso tra l’intersezione con la “*Giuseppina*” e l’intersezione con la “*Postumia*” (via San Michele);
- una terza porzione corrispondente al tratto posto a nord di Malagnino, compreso tra il paese e l’intersezione con la “*Padana Inferiore*” (via Gadesco).

Relativamente alla prima porzione, l’esigenza di una sua riqualificazione è sentita soprattutto dal confinante Comune di Pieve d’Olmi e potrà essere realizzata, se saranno individuate le risorse necessarie, solamente attraverso un accordo tra comuni al quale potrebbe utilmente partecipare la stessa Amministrazione Provinciale.

Relativamente alla seconda porzione, l’Amministrazione Comunale ha già sviluppato una serie di progetti, tutti sino ad ora purtroppo rimasti lettera morta per mancanza di adeguate risorse finanziarie. Allo stare attuale della pratica, l’intervento più probabile è dato dall’ipotesi di realizzare, accanto alla strada esistente una pista ciclabile, utile sia per mettere in sicurezza gli utenti più deboli, che per rendere più fluido il traffico sulla modesta sede carrabile esistente.

Relativamente infine alla terza porzione, interessante anche il Comune di Gadesco-Pieve Delmona e il Comune di Cremona (località San Savino), le ipotesi pianificatorie sono attualmente molto aleatorie, essendo legate alla radicale ristrutturazione del sito che sarà conseguente all’ipotesi che l’assetto attuale dei luoghi venga radicalmente stravolto dal paventato avvento della autostrada Cremona-Mantova e dalla collegata chiusura del passaggio a livello di Villetta-Malagnino.

Aperta a considerare le soluzioni che sono allo studio e che non si sono ancora concretizzate in una scelta definitiva, l’Amministrazione Comunale di Malagnino ha, sino ad ora, avanzato tre tipi di richieste:

- il mantenimento, attraverso la realizzazione di un sottopasso carrabile, del collegamento tra Malagnino e le cascine esistenti a nord della ferrovia (Villa Ripari e Cà degli Alemanni);
- un congruo distanziamento della nuova arteria che si dipartirà dalla Postumia, dirigendosi a nord per scavalcare la autostrada, rispetto alle case costituenti la periferia orientale di Malagnino;
- la salvaguardia della possibilità di realizzare il raccordo ferroviario tra lo scalo di Malagnino e l'impianto cerealicolo Rossi, esistente ai margini settentrionali del territorio comunale (tale raccordo è già previsto dal vigente PGT del Comune di Cremona).

Viabilità di interesse comunale

La restante viabilità carrabile ha interesse prevalentemente comunale che, spesso, si riduce al servizio di singole cascine.

Gli interventi relativi sono modesti e mirano soprattutto a garantire il mantenimento di un minimo, anche se dignitoso, livello di efficienza, provvedendosi alla riqualificazione della sede carrabile e al perfezionamento degli innesti sulla viabilità maggiore.

Il maggiore sforzo amministrativo è stato, negli scorsi anni rivolto alla riqualificazione, che ormai può dirsi pressoché completa della strada di San Giacomo, collegante tra di loro la via "Postumia" e la via "Giuseppina". Per dare dignitosa compiutezza al significativo sforzo amministrativo realizzato, manca solo la già citata migliore sistemazione degli innesti terminali sulle due strade provinciali sopra citate.

Viabilità ciclo-pedonale

Sul territorio comunale sono già funzionanti alcuni significativi tronchi di piste ciclo-pedonali:

- all'interno dell'abitato di Malagnino, sui due lati della "Postumia" per circa:.....540 ml;
- tra l'abitato di San Giacomo e la relativa zona artigianale, per circa:.....600 ml;
- lungo via Dosolo, all'interno della zona artigianale, per circa:.....320 ml;
- tra l'abitato di San Michele e il relativo cimitero, per circa:.....180 ml;
- tra i golfi di fermata del mezzo pubblico e gli abitati di S. Giacomo e S. Michele, per circa: 180 ml;

Totale: 1.820 ml

Rapportata alla popolazione residente, tale dotazione porta ad una modesta dotazione di circa:

$$1820 \text{ ml} : 1402 \text{ ab} = 1,30 \text{ ml/ab.}$$

Il Piano di Governo del Territorio prevede un significativo sviluppo delle piste ciclabili locali. Tale sviluppo consisterà essenzialmente nello sviluppo di due piste:

- la prima di interesse squisitamente locale, collegherà il capoluogo con il cimitero di S. Michele, determinando, grazie all'innesto del tronco di progetto nella pista preesistente tra detto cimitero e l'abitato di S. Michele, un collegamento comodo e completo tra Malagnino e S. Michele. L'opera di cui è già stato redatto il progetto definitivo, si estenderà per circa 1200 ml;
- la seconda, di interesse sovracomunale, correrà in fregio al Dugale Delmona-Tagliata, costituendo frazione di un più ampio progetto destinato a collegare la periferia di Cremona (località San Felice) con il paese di Pieve S. Giacomo (posto ad est) passando per il capoluogo comunale Malagnino. L'opera, di cui pure è già stato redatto il progetto definitivo, a cura dell'Amministrazione Provinciale, si inserisce in un ambizioso progetto di percorso ciclabile denominato "*Antica Postumia*", esteso da Lodi a Mantova e facente parte della rete ciclabile europea "*Eurovelo-itinerario n. 8*" e costituisce parte del "*Tracciato guida paesaggistico n° 49*" del PTR (via Postumia).

Gran parte di detto tracciato correrà in Comune di Cremona, tangente al confine comunale (da Malagnino verso est). La porzione orientale del tracciato, misurata al netto della frazione già esistente in pieno abitato, misurerà circa 2500 ml.

La nuova viabilità ciclo-pedonale di progetto ipotizzata dal PGT assomma pertanto a:

$$1.200 \text{ ml} + 2.500 \text{ ml} = 3.700 \text{ ml}$$

Sommate alla viabilità ciclo-pedonale esistente, tali opere accresceranno come di seguito la dotazione comunale complessiva:

$$1.820 \text{ ml (esistenti)} + 3.700 \text{ ml (di progetto)} = 5.520 \text{ ml}$$

Rapportati alla popolazione esistente e di progetto, tali valori determineranno le seguenti dotazioni minime:

$$5.520 \text{ ml} : 1.402 \text{ ab} = 3,93 \text{ ml/ab insediati};$$

$$5.520 \text{ ml} : 2.500 \text{ ab} = 2,21 \text{ ml/ab di progetto}.$$

Il PGT segnala ulteriori tracciati suggeriti dal PTCP e attualmente privi di attenzioni amministrative che, deviano dal tracciato fondamentale parallelo alla Postumia portando a visitare angoli più nascosti della campagna locale utilizzando strade rurali.

INCREMENTO DELL'OCCUPAZIONE URBANISTICA DEL TERRITORIO DETERMINATA
DAL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Come sopra indicato, l'estensione attuale della superficie occupata da insediamenti urbani e case sparse equivale a 1,7299 Km².

Comptuatei, ovviamente, al netto delle superfici oggetto di recupero urbanistico, il PGT determinerebbe, se interamente realizzato, l'occupazione delle seguenti ulteriori superfici:

- per residenza di espansione:.....0,077415 Km²;
- per produzione di espansione:.....0,092105 Km²;
- per servizi di espansione:.....0,008220 Km².

TOTALE: 1,9076 Km²

Sommata alla superficie già occupata, tale espansione urbanistica determinerebbe una superficie complessiva pari a:

- superficie già occupata:.....1,7299 Km²;
- superficie da occupare:.....0,1777 Km².

TOTALE: 1,9076 Km²

pari al 17,60% dell'intero territorio comunale (incremento pari all'1,64%).

Cremona, maggio 2010

il progettista
(arch. Michele de Crecchio)