

DESCRIZIONE DEI SERVIZI PRESENTI SUL TERRITORIO COMUNALE

MALAGNINO CAPOLUOGO

Le principali aree destinate a servizi di interesse pubblico o generale sono come di seguito elencabili:

1. Stazione ferroviaria Villetta con relativo scalo e parcheggio
2. Secondo pozzo acquedotto pubblico
3. Area verde ferrovia
4. Parcheggi quartiere N-W (13 aree)
5. Aree verdi via Pertini – via Falcone (4 aree)
6. Area verde via Stazione
7. Primo pozzo acquedotto pubblico e relativo potabilizzatore
8. Aree verdi via Fratelli Grasselli (4 aree)
9. Parcheggi quartiere S-W (14 aree)
10. Aree verdi via Torchio del Lino (2 aree)
11. Centro sportivo comunale
12. Centro sociale comunale
13. Parcheggio centro sociale comunale
14. Parcheggi quartiere N-E (9 aree)
15. Edificio scolastico e relativa area verde
16. Magazzino comunale
17. Centro municipale comprendente gli uffici comunali, l'ambulatorio, il municipio, l'ufficio postale, la chiesa provvisoria e n. 10 alloggi di edilizia residenziale pubblica con alcune autorimesse e rustici.

La concentrazione più significativa di aree per servizi pubblici o di interesse generale è certamente quella presente nel capoluogo Malagnino.

In tale località abbiamo due classi di servizi: quelli posti al servizio dell'intero territorio comunale e quelli posti al servizio dello specifico centro urbano.

Alla prima categoria (servizi di interesse comunale) si possono iscrivere le seguenti aree:

- La stazione ferroviaria con annesso parcheggio, scalo merci dismesso e servizi igienici inagibili. E' stato realizzato recentemente il sottopassaggio ai binari, con lunghe rampe per l'abbattimento delle barriere architettoniche. Alcuni locali dismessi sono occupati da associazioni di volontariato;
- I due pozzi di alimentazione dell'acquedotto pubblico comunale, con relativo impianto di potabilizzazione;

- Il centro sportivo comunale con campo regolamentare per il gioco del calcio, tribunetta, servizi e spogliatoi, magazzino, campo di allenamento, campo polivalente per basket e pallavolo, campo da tennis, parco giochi per i più piccoli e parcheggio;
- Il centro sociale comunale con sala polivalente, cucina, servizi, porticato ed annesso campo per il gioco delle bocce (2 piste);
- L'ampio parcheggio antistante il precitato centro sociale;
- Il centro scolastico comprendente una sezione di scuola materna, sette aule di scuola elementare, mensa, palestrina, caldaia, magazzino e giardino;
- Il magazzino comunale (si tratta di una struttura artigianale dismessa recentemente acquisita dal Comune e riconvertita a tale scopo);
- Il centro municipale comprendente ben cinque edifici disposti sui quattro lati di un cortile alberato. Il piano terreno di tali edifici comprende gli uffici comunali, la sala civica, la biblioteca, l'ambulatorio medico e infermieristico, la caldaia, alcune autorimesse, l'ufficio postale e la chiesa provvisoria ospitata in un vecchio magazzino;
- L'edilizia residenziale pubblica è presente sotto forma di ben 10 alloggi di recupero, ricavati ai piani superiori degli edifici costituenti il Centro Municipale. Sono stati invece da tempo venduti agli originali assegnatari sia i 16 alloggi contadini costruiti dall'IACP grazie ai benefici della apposita legge (in via 1° Maggio e via Amati), che gli 8 alloggi direttamente costruiti dal Comune (via XXV Aprile).

Alla seconda categoria (servizi di interesse di quartiere) appartengono parcheggi e zone verdi.

Suddividendo il paese in quattro "quartieri" (adottando come confini convenzionali il tracciato est-ovest determinato dal Dugale Delmona-Tagliata e il tracciato nord-sud determinato dalla roggia Tiglia-Botta) si possono formulare le seguenti considerazioni:

- Il quartiere di nord-ovest è particolarmente ricco di verde e presenta anche una discreta dotazione di parcheggi, soprattutto nella porzione più occidentale;
- Il quartiere di nord-est presenta carenze sia di verde che di parcheggi, parzialmente supplite dalla vicinanza ai maggiori servizi comunali (campo sportivo, centro sociale, centro scolastico attuale e futuro);
- Il quartiere di sud-est presenta una carenza pressoché totale di verde e di parcheggi, parzialmente supplita dalla presenza dei servizi più prestigiosi (raggruppati nel centro municipale) e dalle ripe alberate delle rogge che ne circondano i lati meridionali;
- Il quartiere di sud-ovest presenta infine una discreta dotazione sia di verde che di parcheggi.

SAN GIACOMO LOVARA E ZONA PRODUTTIVA DI VIA GIUSEPPINA

Le principali aree destinate a servizi di interesse pubblico e generale sono come di seguito elencabili:

1. Area verde via del Campo, ancora da attrezzare
2. Parcheggi via del Campo (2 aree)
3. Parcheggio via Belfiore
4. Parcheggi via Fregalino (4 piccole aree)
5. Aree verdi via Fregalino (2 aree da attrezzare)
6. Parcheggio via Ghinaglia
7. Parcheggi via 8 marzo (2 aree)
8. Porticato attesa scuolabus, via San Giacomo
9. Chiesa, opere parrocchiali, campo giochi
10. Parcheggio Chiesa
11. Parcheggio Madonna di Lourdes
12. Parcheggio Cimitero
13. Cimitero S.Giacomo
14. Parcheggio via Tonani (5 aree)
15. Aree verdi via Tonani (2 aree)
16. Aree verdi via San Giacomo (2 aree lunghe)
17. Parcheggio La Pergola
18. Parcheggio via Giuseppina (privato convenzionato)
19. Area verde La Pergola (alberata)
20. Area verde via Giuseppina (alberata)
21. Parcheggi via Dosolo (3 aree)
22. Golfi di fermata autobus di linea (2 aree)

L'abitato di S. Giacomo ha dimensioni relativamente contenute che sono tuttavia in fase di ulteriore espansione e che il PGT propone di consolidare ancora di più, valorizzando come insediamento residenziale la vicina località di Visnadello.

A sud del paese, lungo l'asse della provinciale Giuseppina si è sviluppato un importante polo produttivo in via di completamento e che il PGT si propone di espandere ulteriormente in direzione occidentale e sud-occidentale.

I servizi esistenti in paese hanno tutti un interesse strettamente locale e possono essere esaminati suddividendo il settore residenziale (posto a nord) da quello produttivo (posto a sud).

Per quanto riguarda il settore residenziale sono presenze rilevanti quelle del centro parrocchiale (chiesa con sagrato, abitazione del parroco e campo giochi) e del cimitero, di recente ampliato e dotato di servizi igienici. Sia pure di fatto inutilizzata, è presente anche una piccola camera mortuaria (assente, invece, nell'altro cimitero comunale sito nei pressi di San Michele).

Per quanto riguarda i servizi minori (parcheggi e verde) possiamo citare una buona dotazione di parcheggi, uniformemente distribuiti in paese, mentre è pressoché assente il verde pubblico. L'unica area prevista con tale destinazione è posta nella lottizzazione privata posta a nord del paese e coperta, in gran parte, da vincolo di elettrodotto. L'area non è però ancora adeguatamente sistemata.

Per quanto riguarda il settore produttivo, esso presenta una buona e diffusa distribuzione di parcheggi, mentre il verde pubblico è presente soprattutto nella porzione più vecchia (occidentale), circostanza che garantisce un dignitoso accesso all'intero complesso ed una particolarmente suggestiva visione dalla provinciale Giuseppina.

Analoga ricchezza di verde non si è riusciti a garantire nella porzione più orientale (posta oltre la roggia Gambarà) ove non appare ancora dignitosamente sistemato il fronte lungo la Giuseppina ed è stato purtroppo abbandonato, in sede amministrativo-esecutiva, l'ambizioso aspetto di grande viale alberato che originariamente si contava di dare alla relativa arteria di spina, corrente in parallelo alla Giuseppina (prolungamento di via Dosolo).

SAN MICHELE SETTE POZZI

Le principali aree destinate a servizi di interesse pubblico e generale sono come di seguito elencabili:

1. Golfi di fermata autobus di linea (2 aree)
2. Parcheggi via Giovanni XXIII (3 aree)
3. Giardino via Giovanni XXIII
4. Chiesa, opere parrocchiali, campo giochi
5. Parcheggio cimitero (2 aree)
6. Cimitero

L'abitato di S. Michele, nonostante le modeste dimensioni, riveste una significativa funzione sul territorio comunale, ospitando servizi a tutt'oggi assenti nel capoluogo Malagnino (chiesa e cimitero).

La circostanza è storicamente motivata dall'essere S. Michele sede di parrocchia la cui giurisdizione pastorale si estende anche all'abitato di Malagnino, la cui chiesa, già dedicata a S. Ambrogio, fu demolita sin dal settecento.

La presenza della parrocchia porta con sé la presenza di opere parrocchiali e del cimitero. Soprattutto quest'ultimo, già ampliato ben due volte negli ultimi trent'anni, bene evidenzia la funzione svolta di servizio di interesse comunale e non solo locale.

Anche in tale località, come già a Malagnino, possiamo pertanto distinguere due categorie di servizi: quelli posti al servizio di una ampia porzione del territorio comunale e quelli posti al servizio dello specifico piccolo centro urbano.

Alla prima categoria (servizi di interesse comunale) si possono iscrivere le seguenti aree:

- Il centro parrocchiale, con chiesa, sagrato, giardino, parcheggio, salone polivalente, alloggio del parroco, rustico, cappelletta di recente costruzione e piccolo campo giochi;
- Il cimitero, con parcheggi e servizi igienici, collegato alla chiesa da una pista ciclo-pedonale di calibro adeguato anche allo svolgimento in tutta sicurezza dei cortei funebri.

Alla seconda categoria (servizi di interesse di quartiere) appartengono alcuni parcheggi e un giardino pubblico.

- I parcheggi sono collocati lungo la via interna (via Giovanni XXIII) e lungo il tratto urbano della ex-provinciale per Pieve d'Olmi, recentemente ampliato proprio per tale scopo;
- Lungo la via Giuseppina sono posti due golfi di fermata per consentire la salita e la discesa in sicurezza degli utenti degli autobus di linea;
- Un ampio e raccolto giardino, ricco di alberature, è posto proprio nel cuore del paese, con accesso dai tre rami della via Giovanni XXIII.

GIUDIZIO QUALITATIVO E QUANTITATIVO DEI SERVIZI PRESENTI SUL TERRITORIO COMUNALE – PREVISIONI DI SVILUPPO

Nonostante la modesta dimensione della popolazione ospitata e il disagio strutturale che vede tale popolazione storicamente distribuita in ben tre centri abitati, non si può che giudicare soddisfacente il livello qualitativo e quantitativo dei servizi presenti sul territorio comunale di Malagnino.

Prova ne sia che non pochi servizi (la stazione ferroviaria, la scuola elementare, il centro sportivo) hanno una particolare forza di attrazione che interessa utenti provenienti anche da comuni limitrofi.

Tale positiva contingenza è essenzialmente dovuta alla coerenza della politica amministrativa condotta negli scorsi decenni dall'Amministrazione Comunale, la quale, pur rischiando una parziale impopolarità, ha coerentemente tenuto fede ad una scelta programmatica basata su tre fondamentali linee di riferimento:

- Concentrare nel capoluogo Malagnino tutti i servizi di interesse generale e la maggior parte della crescita urbanistica residenziale;
- Garantire a tutti i centri urbani, ed anche ad un buon numero di cascine e case sparse, il servizio offerto dalle fondamentali reti tecnologiche (fognatura, acquedotto, metanodotto), oltre che, naturalmente dalle reti elettrica e telefonica;
- Garantire a tutti i nuovi quartieri di espansione urbanistica (e dunque anche a quello produttivo previsto in fregio alla provinciale Giuseppina) i servizi indispensabili a garantire una soddisfacente qualità urbana (parcheggi e verde).

Le origini della prima di tali scelte amministrative risalgono, in buona sostanza, ad oltre un secolo orsono, quando l'Amministrazione Comunale di allora decise, con una corretta intuizione, di costruire in una posizione strategicamente rilevante, posta proprio all'intersezione tra la direttrice est-ovest (via Postumia) e la direttrice nord-sud (via Gadesco, via San Michele, e cioè la ex SP 26 Brazzuoli-Pieve d'Olmì), il nuovo Palazzo Comunale (che comprendeva allora anche le scuole elementari e le abitazioni degli impiegati).

Si pensi che allora il terreno circostante al sito prescelto era pressoché tutto ineditato e la scelta di collocarvi il Municipio equivalse di fatto alla vera e propria "fondazione" di un nuovo paese.

Certo, non sempre le trascorse generazioni amministrative ebbero la dovuta preveggenza di salvaguardare adeguatamente i terreni più adatti per la crescita dei servizi nel paese.

Per ben due volte infatti furono inopportunamente lottizzati per scopi privatistici sia i terreni retrostanti il Municipio (lottizzazione di via Gramsci), sia i terreni retrostanti l'edificio scolastico (lottizzazione di via Stradivari). Non così avvenne, per fortuna, con i terreni posti tra via Monteverdi e la ferrovia che, occupati inizialmente per il centro sportivo, furono successivamente tutti riservati per il suo graduale ampliamento e per la costruzione del centro sociale. L'estensione più orientale di tali terreni si appresta infine oggi ad accogliere il nuovo polo scolastico (scuola materna, scuola elementare e palestra).

Un'interessante ipotesi amministrativa, fatta propria dal PGT, prevede poi che il vecchio centro scolastico venga convertito nel nuovo centro religioso di cui è tuttora privo il paese.

Sotto il profilo dimensionale, la dotazione di aree per servizi urbani, rapportati alla popolazione insediata, porta a delle valutazioni più che soddisfacenti, significativamente superiori alle dotazioni "standard" indicate come ottimali da leggi e manuali tecnici.

La dotazione complessiva (74.527 mq), rapportata alla popolazione insediata (1416 ab), determina un indice infatti più che soddisfacente (ben 52,63 mq/ab!).

Suddividendo tale dotazione per categorie di servizi, le stesse risultano tutte sostanzialmente soddisfacenti, con la sola riserva degli spazi riservati all'istruzione, nettamente sottodimensionati (solo 3,21 mq/ab). Tale giudizio di insufficienza non è tale solo sotto il profilo quantitativo, ma si conferma anche sotto il profilo qualificativo per una serie di significative carenze strutturali (terreno di forma irrazionale, aule sottodimensionate, barriere architettoniche solo parzialmente abbattute, difesa termo-acustica insufficiente).

Tale carenza è ben nota all'Amministrazione Comunale che ha da tempo programmato la costruzione di un nuovo polo scolastico. Se l'operazione amministrativa verrà portata felicemente in porto, anche tale carenza dei servizi comunali verrà felicemente superata.

Il Piano dei Servizi non può naturalmente che tenere conto di quanto sopra citato e prevedere un'ampia area per il nuovo polo scolastico.

Integrato con l'area di tale polo scolastico (17.685 mq) e di un nuovo giardino pubblico (10.535 mq), l'ammontare complessivo delle aree disponibili sul territorio comunale per servizi pubblici o di interesse generale ammonterà a ben 102.747 mq.

Poiché la capacità insediativa teorica del PGT equivale a (1402 + 1100) = 2.502 abitanti, la dotazione unitaria teorica di Piano risulta pari a:

$$102.747 \text{ mq} : 2502 \text{ ab} = 41,1 \text{ mq/ab}$$

e dunque nettamente superiore ai minimi di legge (18 mq/ab).

Particolarmente soddisfacente risulterà anche la dotazione di standard scolastici:

$$17.685 \text{ mq} : 2502 \text{ ab} = 7,06 \text{ mq/ab.}$$

In assenza di più dettagliate indicazioni di legge, la normativa di PGT detta infine le quote di aree destinate a standard urbanistici (26,5 mq/ab per la residenza, 10% Sf per la produzione, minimo 100% SIp per il terziario) che dovranno prevedersi (o, al limite, monetizzarsi) nei vari piani attuativi. Tali disposizioni garantiranno un equilibrato e contemporaneo accrescersi di insediamenti urbani e correlati servizi.

Cremona, giugno 2010

il progettista
(arch. Michele de Crecchio)