

## **Un approccio metodologico innovativo per la localizzazione e la fruizione di un Albergo Diffuso. Caso di studio: Valle dello Jato**

Dott. Urb. Giuseppe Italiano

Via Palermo 65, San Giuseppe Jato, Tel/Fax 0918573828, e-mail: italiano.giuseppe@yahoo.it, www.espertisit.it

### **Introduzione**

L'importanza assunta dalle aree urbane, in ambito economico, sociale e politico, costituisce nei recenti anni un rilevante fenomeno che richiede studi approfonditi.

Al fine di fare maggiore chiarezza sulla portata e sulla rilevanza di tale materia dai contorni ancora incerti e non completamente definiti, si vuole qui proporre uno studio che possa mettere in luce le caratteristiche e gli aspetti più importanti del marketing territoriale e riesca a dimostrare contestualmente la validità operativa di quest'ultimo nel favorire lo sviluppo territoriale.

L'obiettivo del lavoro è stato quello di sviluppare una metodologia innovativa di analisi dell'informazione territoriale valorizzando le risorse ambientali per la definizione di un sito a scopo alberghiero. In particolare il lavoro vuole concentrarsi sulla riqualificazione del territorio attuando delle strategie di marketing territoriale dal punto di vista turistico e proponendo una nuova forma di ospitalità che sempre più si sta diffondendo nel nostro Paese: l'Albergo Diffuso.

Con detta definizione si concentra l'attenzione su quella forma "nuova" di ospitalità che cerca di promuovere lo sviluppo turistico nei centri urbani minori non trascurando una reale e consapevole attenzione alla sostenibilità ambientale, contribuendo a far crescere l'offerta ed a renderla più attiva. La scelta del paese di San Giuseppe Jato scaturisce dal fatto che il suddetto si presta come luogo ottimale da inquadrare in quest'ottica in virtù del suo alto potenziale mai sfruttato.

L'intento vuole essere quello di trovare una soluzione valida per una riqualificazione territoriale e ambientale attraverso metodologie urbanistiche, come la valorizzazione delle architetture, la creazione di un sistema di mobilità alternativa a quella veicolare, il tentativo di recuperare un rapporto tra popolazione dei quartieri e luogo dell'abitare, il tutto associato ad aspetti economici, sociali e naturalmente naturalistici.

Il lavoro è stato suddiviso in tre parti:

- La ricerca della posizione ottimale per un Albergo Diffuso;
- La creazione di una rete (sistema) che metta in relazione l'Albergo Diffuso con il contesto territoriale;
- La creazione di un SIT dell'area archeologica che domina l'intera valle dello Jato al fine della valorizzazione di questa che, indubbiamente, è uno dei più importanti punti di forza per lo sviluppo locale.

### **Dal Marketing Territoriale ad un Albergo Orizzontale**

Le funzioni dell'Albergo Diffuso sono simili a quelle di un esercizio ricettivo tradizionale, e possono essere espletate predisponendo spazi fisicamente separati e programmati in edifici diversi all'interno dello stesso nucleo urbano, adatti a fungere da:

- unità abitative/camere in cui si svolge la funzione di alloggio;
- area d'ingresso e di accoglienza, dove si svolgono le operazioni di *check in/out* dei clienti, e aree tecniche (aree per impianti e aree di servizio utilizzabili dagli addetti);
- aree comuni di soggiorno;
- area ristoro.

La progettazione di un Albergo Diffuso richiede varie fasi di analisi della realtà locale, preliminari alla definizione dei momenti più specificatamente attinenti alla progettazione.

La localizzazione degli spazi comuni deve essere il più possibile baricentrica rispetto alle unità abitative e correttamente individuata basandosi sui tempi di percorrenza delle distanze: tenendo conto che, per vivere l'esperienza della formula dell'albergo diffuso e per una adeguata fruibilità del servizio, il cliente deve poter percorrere tranquillamente a piedi la distanza che separa la propria camera dal ristorante (bar, sala lettura) in non più di 3 o 4 minuti, si può calcolare una distanza massima pari a circa 200 metri tra gli edifici che accolgono le camere e quelli dove vengono erogati i servizi. È importante che la progettazione dell'Albergo Diffuso tenga conto dei principi base di una corretta analisi progettuale ricettiva, in base alla quale la definizione degli aspetti strutturali deve essere strettamente correlata agli aspetti gestionali della struttura.

L'idea è quella di trasformare le strade del paese nei corridoi dell'albergo, e le case vuote in camere, il tutto con una organizzazione e gestione unitaria di tali servizi. Questa è la concezione del così detto "Albergo Diffuso".

### **Fasi di lavoro**

La prima fase del lavoro è stata quella del reperimento dati che si è suddivisa in 3 parti:

- dati cartografici e digitalizzazioni di cartografie tematiche;
- sopralluoghi;
- divulgazione di questionari sottoposti agli abitanti del comune oggetto di studio.

La seconda fase è stata quella dell'elaborazione dei dati reperiti e in particolare:

- dai sopralluoghi è stato dato un indice di interesse storico architettonico a tutte le unità immobiliari e, quindi, si è potuto fare un'analisi spaziale tramite l'interpolazione dei dati.
- La stessa interpolazione è stata effettuata sui dati dei questionari, che precedentemente sono stati geolocalizzati.

La terza fase si è focalizzata nell'individuazione delle abitazioni vuote che si trovano in prossimità delle zone con un alto indice di interesse storico architettonico (IISA), avendo la possibilità di intervenire su determinati temi in funzione delle carte tematiche relative ai questionari (trasformati in singoli valori ed interpolati tra di loro per la creazione delle carte relative alle singole domande).

La quarta ed ultima fase è servita a collegare tutti i sentieri della Valle dello Jato, individuati nelle varie cartografie ed ortofoto, con la struttura dell'Albergo Diffuso e gli elementi d'interesse turistico di tutta la Valle come Mulini, Masserie, case storiche e il parco archeologico del Monte Jato.

### **Progettazione e distribuzione dei questionari**

Coscienti della difficoltà di reperimento dei dati da analizzare e dall'esigenza di rendere partecipe il cittadino al fine di poter avere a disposizione dati sulla percezione del luogo in cui esso vive, si è ritenuto fondamentale la progettazione *ad hoc* di un questionario.

La fase di costruzione di un questionario rappresenta un momento particolarmente delicato nel corso della pianificazione di un'indagine di valutazione contingente<sup>1</sup>.

Il questionario è stato elaborato per rispondere alle tematiche relative alla cultura, all'economia, alle abitudini e conseguenzialmente ai relativi bisogni, esigenze e problemi. Quindi sono state poste 47 domande, alcune per individuare le zone più idonee alla realizzazione di un Albergo Diffuso, altre solo con scopo statistico. Le domande sono state raggruppate in otto tematismi:

- Infrastrutture;
- Relazioni pubbliche;
- Inquinamento;
- Sicurezza;
- Organizzazione;
- Servizi.

---

<sup>1</sup> La valutazione contingente (contingent valuation method) è il più diffuso metodo diretto di stima del valore dei beni che, per le loro caratteristiche intrinseche, non hanno un mercato.

Il questionario è stato distribuito in modo uniforme su tutto il territorio urbano di San Giuseppe Jato, i questionari consegnati sono stati 400, 319 l'utenza che ha risposto in modo completo alle domande.

Per la distribuzione dei questionari si è proceduto secondo i seguenti modi:

- attraverso la collaborazione della Direzione didattica "G.Falcone" e della scuola primaria e secondaria di primo grado dell'I.C.S. "S. Riccobono";
- attraverso un'associazione culturale del territorio "Associazione Donna"
- attraverso la metodologia *face to face*, che ha permesso di colmare i vuoti della distribuzione fatta precedentemente.

Interessante è stato il coinvolgimento che i cittadini hanno mostrato nella compilazione del questionario perché si è avuta contezza della sensibilità rispetto ai temi affrontati e si è avuto modo di dare loro l'opportunità di evidenziare i problemi che vivono nel correlativo quartiere.

Sulla base dei questionari e dei sopralluoghi fatti si è passati alla costruzione della "Rete Network", fondamentale per la "geolocalizzazione" dei questionari (figura 1-2), avendo la possibilità di evidenziare con precisione le problematiche emerse attraverso delle analisi spaziali. Successivamente dalle singole schede cartacee si è passati alla digitalizzazione creando così il database che servirà per le successive elaborazioni.

Il passaggio fondamentale, prima di passare alle analisi spaziali, è quello della normalizzazione, cioè un processo di ottimizzazione dei dati per la creazione di un database efficiente.

Nella fattispecie, ogni domanda corrispondeva ad un valore ben specificato.

I valori che sono stati utilizzati sono tre e per comodità logistica, sono ripartiti come segue:

1, risposte che sono state interpretate come negative (colore rosso);

3, risposte intermedie (colore giallo);

5, risposte che sono state interpretate come positive (colore verde).

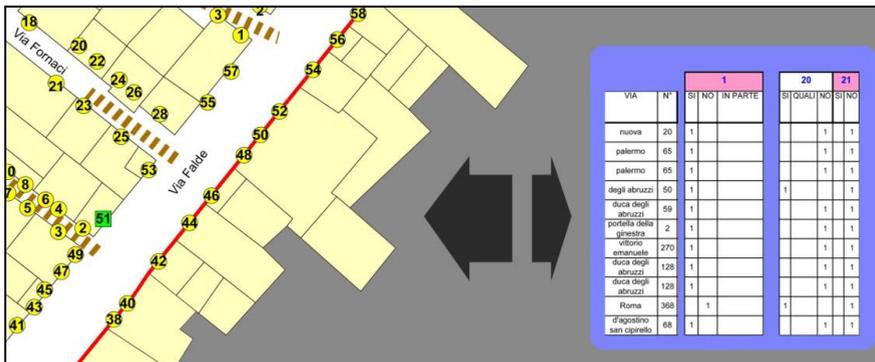


Figura 1 – Join tra i questionari e la Rete Network creata.



Figura 2 – Porzione di abitato con la localizzazione dei questionari.

Seguendo questo criterio, sono state normalizzate tutte le 47 domande e queste in definitiva hanno portato alla creazione di mappe. Alcune di queste sono il risultato di una interazione di domande. (figura 3).

In questo modo si individuano con precisione le zone dell'abitato che corrispondono alla percezione dell'abitante sulla problematica e/o caratteristica che si vuole approfondire.

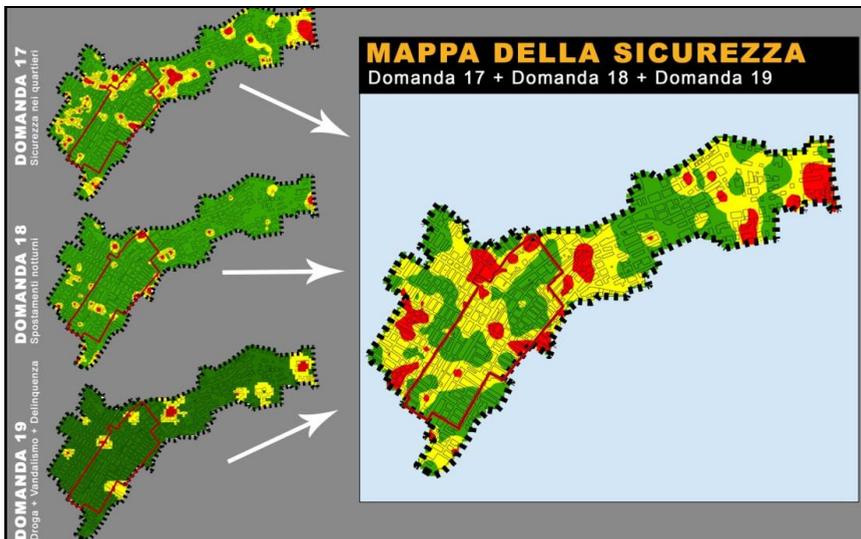


Figura 3 – Esempio di mappa tematica relativa ad alcune domande dei questionari.

### Il censimento delle abitazioni

Per poter effettuare la “geolocalizzazione” dei singoli questionari si è dovuto effettuare un censimento degli edifici dell'intero centro urbano di San Giuseppe Jato, attraverso sopralluoghi mirati, finalizzati nell'individuare principalmente le abitazioni vuote (confrontandoli anche con i dati dei residenti forniti dall'ufficio anagrafe del Comune di San Giuseppe Jato).

Si è arrivati così ad una classificazione dello stato di degrado (figura 4):

- buone condizioni;
- medie condizioni;
- pessime condizioni.

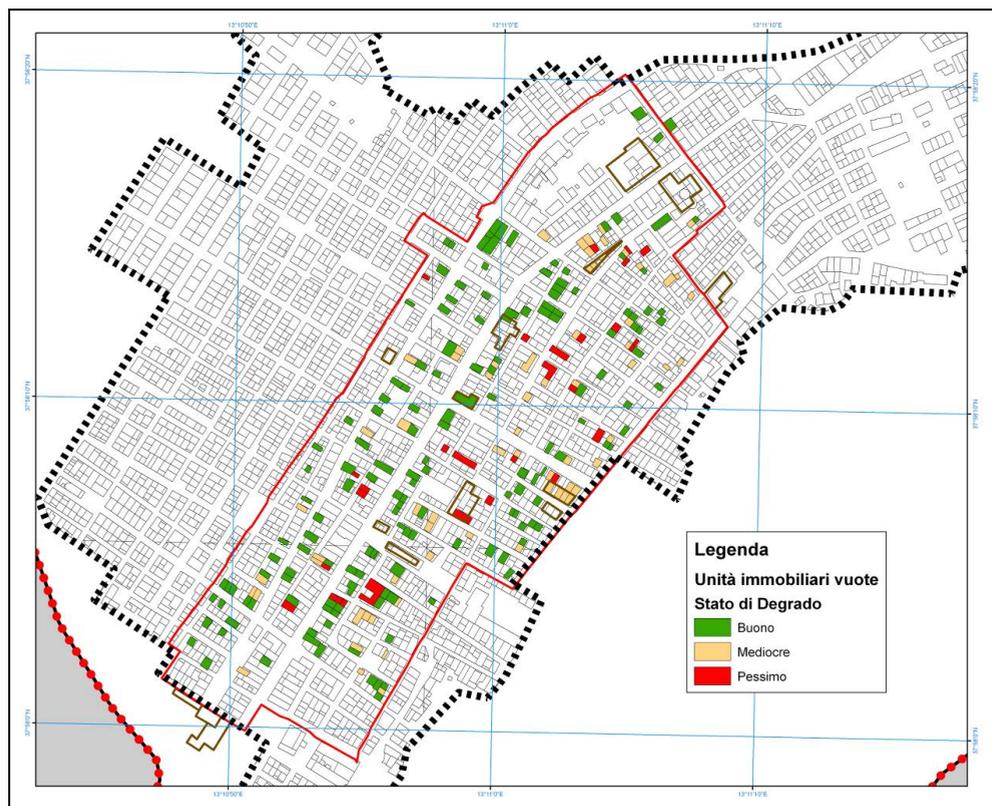
Intendendo:

per “buone condizioni” quelle abitazioni che risultano vuote ma non necessitano di una ristrutturazione per poterle abitare;

per “medie condizioni” quelle abitazioni che risultano vuote e per essere riutilizzabili necessitano di una ristrutturazione parziale;

per “pessime condizioni” quelle abitazioni che risultano inabitate e necessitano di una ristrutturazione totale perché spesso sono anche prive di tetto.

Una seconda classificazione è stata eseguita per individuare l'IISA (indice di interesse storico architettonico) che si è basato su un'interpretazione soggettiva della potenzialità turistica di ogni singolo edificio (figura 5).



*Figura 4 – Stato di degrado delle abitazioni vuote.*

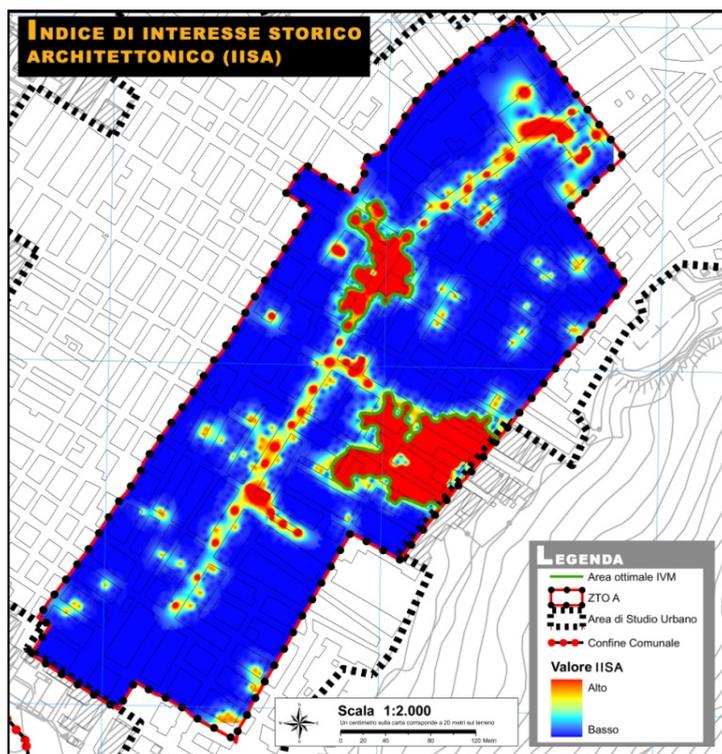


Figura 5 – Distribuzione dell’IISA all’interno del centro storico del comune di San Giuseppe Jato.

### Localizzazione e fruizione della struttura

Lo studio approfondito per la localizzazione ottimale dell’Albergo Diffuso, ha portato all’integrazione di tutti i dati elaborati precedentemente così da individuare sia le abitazioni vuote che si trovano in prossimità delle zone con un alto indice di Interesse Storico Architettonico (figura 6) sia contestualmente a stabilire preventivamente gli interventi da attuare sia rispetto alle carte tematiche relative ai questionari che allo stato di degrado delle singole abitazioni.

Il risultato è stato l’individuazione di due strutture che hanno i requisiti minimi per essere classificate come Albergo Diffuso (figura 7).

La costruzione di un Albergo Diffuso non è fine a se stessa ma deve integrarsi con il territorio circostante che nella fattispecie è la Valle dello Jato, un territorio ricco di storia, cultura e tradizione. Sono stati individuati tutti i possibili tracciati e attraverso la costruzione di una seconda Rete Network sono stati individuati 9 possibili percorsi tematici che collegano i diversi beni storici presenti in tutto il territorio circostante (figura 8).

I percorsi individuati hanno caratteristiche differenti e facilmente adattabili alle diverse esigenze del turista in funzione del mezzo da utilizzare (percorsi ciclabili, ippovie, sentieri da trekking, etc. ).

Il sistema creato permette al turista di essere autosufficiente nell’organizzazione del proprio tour grazie alla Rete Network facilmente gestibile con un semplice Smartphone.

Alcuni dei percorsi individuati sono collegati con il parco archeologico del Monte Jato, che come indicato in premessa, è stato oggetto di interessante studio che ne ha costituito il nucleo intorno al quale si è sviluppato l’intero ambizioso progetto (figura 9).



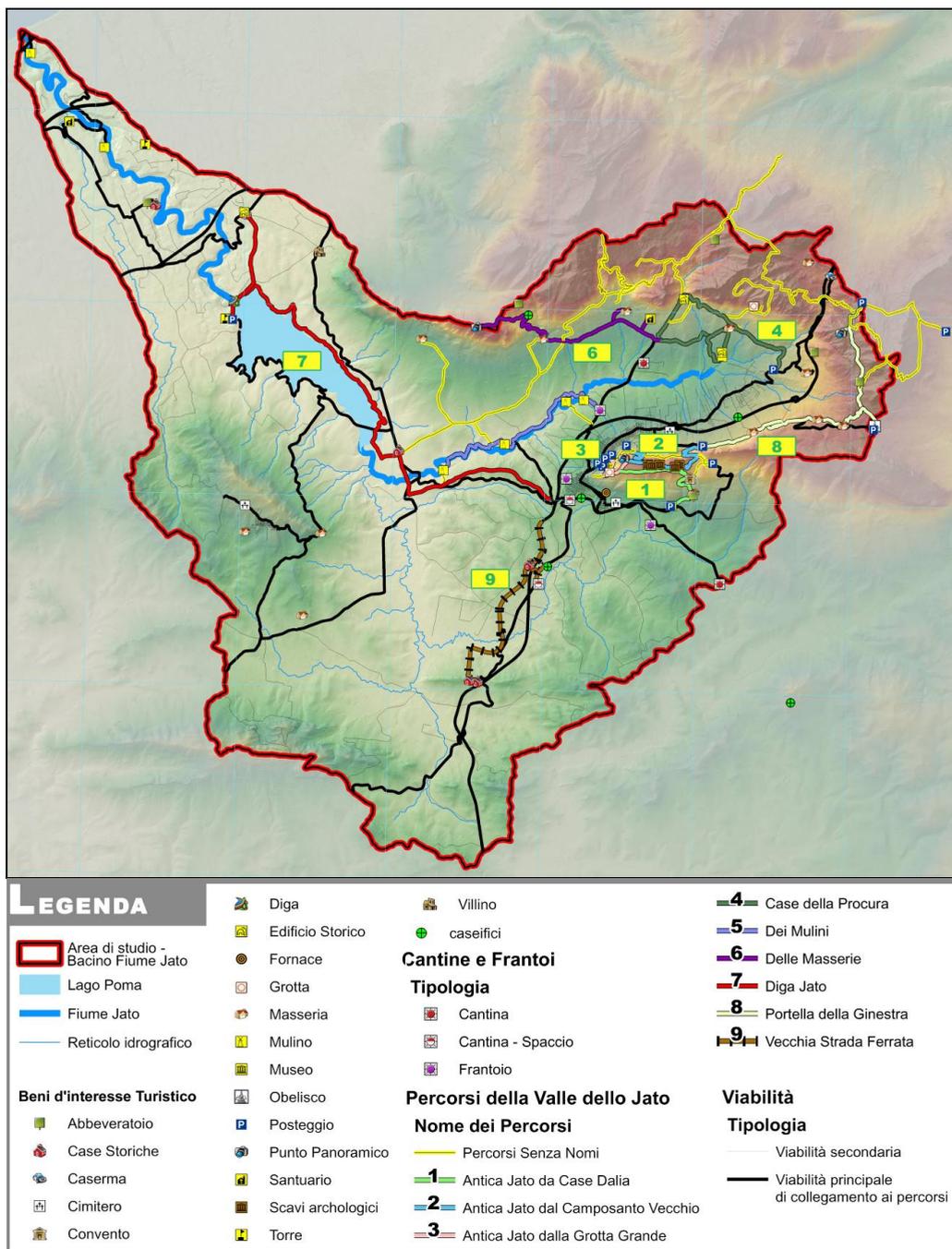


Figura 8 – Percorsi, corrispondenti ad un numero identificativo, che sono stati individuati in tutto il bacino del fiume Jato e che collegano i principali beni di interesse turistico.

La parte conclusiva infatti ha centrato la sua attenzione sul Sistema Informativo Territoriale denominato *JatoSIT* (figura 10), questo è sicuramente uno dei punti di forza dell'intero progetto.

*JatoSIT* è un progetto del tutto originale vista la mancanza di dettagli nella CTR (essendo un sito archeologico sono stati identificati solamente i contorni esterni) che ha messo in evidenza la forte difficoltà di reperimento dei dati relativi agli scavi archeologici, ancora oggi aperti.

Dopo accurati rilievi con tecnologia *GPS* e la successiva georeferenziazione delle cartografie storiche relative ai vari scavi, si è potuto integrare il tutto in una mappa interattiva inserita nel sistema nella *Rete Network* precedentemente costruita.



Figura 9 – Parco archeologico del Monte Jato inserito nel sistema dei percorsi.

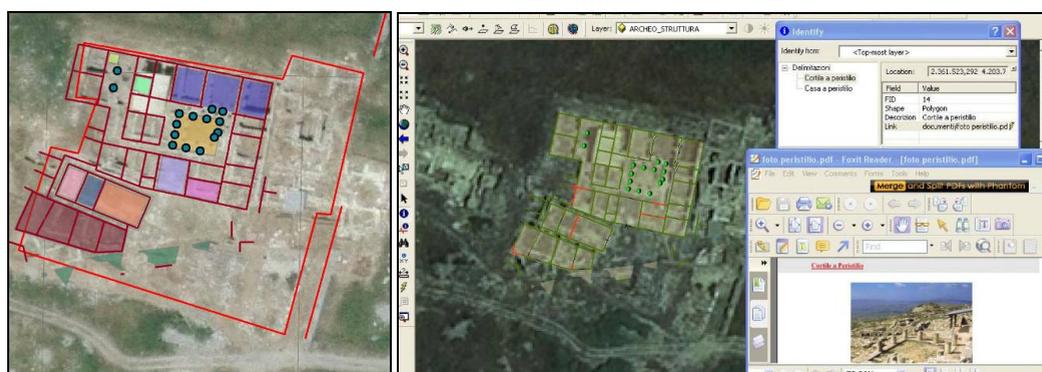


Figura 10 – Esempio d'implementazione dei dati alfanumerici all'interno di *JatoSIT*.

Uno degli aspetti fondamentali di questo lavoro è la volontà di sottolineare l'importanza di un sistema, di una rete che guardi non soltanto all'intersecazione semplice, o agli elementi puramente architettonici, seppur fondamentali, ma ai suoi aspetti più complessi, più dinamici, alle relazioni che intercorrono non soltanto con la struttura alberghiera, ma anche con gli aspetti naturalistici, e con i beni storici e culturali presenti nella valle. Soltanto attraverso questa impostazione possiamo entrare

nell'ottica complessa e dinamica dell'Albergo Diffuso. Un progetto ambizioso che richiede determinazione e strumenti innovativi, che possono nettamente migliorare il circuito turistico della valle dello Jato.

### **Bibliografia**

- Baldi S. (a cura di) (1998), "L'indice di sviluppo umano delle nazioni unite. Vantaggi e limiti della misurazione sintetica dello sviluppo", *Articolo pubblicato su affari sociali internazionali n. 3, 1998*, Franco Angeli editore.
- Baiocchi V., Lelo K. (2001), "Georeferenziazione di cartografie storiche in ambiente gis e loro verifica mediante rilievi gps", *Articolo pubblicato in atti della 5ª conferenza nazionale ASITA - 9 - 12 Ottobre 2001 - palacongressi di Rimini*.
- Barrile V., Mussio L. (2003), "Georeferenziazione ed analisi dei dati", *Dagli atti della prima conferenza regionale di cartografia. La cartografia per il controllo e la gestione del territorio - 12-13 Giugno 2003, centro servizi avanzati Lamezia Terme - Cosenza*.
- Bartier P.M., Keller C.P. (1996), "multivariate interpolation to incorporate thematic surface data using inverse distance weighting (idw)", *Computers & Geosciences volume: 22, issue: 7, august, pp. 795-799*.
- Benevolo L. (1983), *Le origini dell'urbanistica moderna*, Laterza, Bari.
- Campos G., Venuti, Oliva F. (1993), *Cinquant'anni di urbanistica in Italia.1942-1992*, Laterza, Bari.
- Clementi A. (2004), "La qualità nei progetti di trasformazione urbana. Esperienze europee a confronto", *Atti del convegno mit - siu - urban regeneration*, Genova.
- Colombo G. (2002), "Qualità urbana, principio fondamentale per vivere meglio", *Il Giornale dell'Ingegnere n. 14/2002*.
- Dall'Ara G. (2010), *Manuale dell'albergo diffuso. L'idea, la gestione, il marketing dell'ospitalità diffusa*, Franco Angeli editore.
- Dall'Ara G. (1984), *Progetto turistico per la Val D'Enza: metodologia, in ricerca per la verifica di un modello integrato di interventi operativi nell'area dell'alto bacino del fiume Enza*, Regione Emilia Romagna, Bologna.
- Dessi V. (2007), *Progettare il comfort urbano. Soluzioni per un'integrazione tra società e territorio*, Esselibri, Napoli.
- Dipartimento di rappresentanza DIIAA - Facoltà di Ingegneria, Università di Palermo "appunti di g.i.s, a.a. 2002-03". Palermo.
- Gambino R. (1996), *Progetti per l'ambiente*, Angeli, Milano.
- Giovannini P. (2001), "Il progetto urbano per lo sviluppo sostenibile", *atti convegno internazionale "dalla città diffusa alla città diramata"*, Torino.
- Gomarasca M. A. (2004), *Elementi di geomatica*. A.I.T. Associazione Italiana di Telerilevamento, Federara, Milano.
- Grimaldi, R. (1888), *La cartografia e i sistemi informativi per il governo del territorio*, Franco Angeli editore.
- Güting, H. (1994), *An introduction to spatial database systems*, *Vldb journal 3, hans-j. Schenk, 357-399*
- Guttman, A (1984), *A dynamic index structure for spatial searching*, Proc.of the sigmod conference, Boston, 47-57
- Italiano Giuseppe, et al., (2010), "Jatosit, un sistema informativo territoriale per la tutela del patrimonio archeologico", *atti del convegno del "gistales: di dati, persone e strumenti"*, evento *Gisday 2010*, Università degli studi di Palermo, sala magna di palazzo Steri, Palermo 17 Novembre 2010.

Italiano Giuseppe, et al. (2010), “La valle del Platani un sistema informativo territoriale per l’individuazione dei territori a bassa competitività turistica, *atti del convegno del "gistaes: di dati, persone e strumenti"*, evento *Gisday 2010*, Università degli studi di Palermo, sala magna di palazzo Steri, Palermo 17 Novembre 2010.

La Bella G. Et al. (2007), n.t.r. – i.r.m.a. – special publication n°11 - 2007 – rapporto finale progetto “*drepancoast: “elaborazione di un modello di gestione integrata della zona costiera della provincia di trapani”*” (cod. 1999.it.16.1.po.011/ 4.17b/8.3.7/0061). I.a.m.c.-c.n.r. – u.o.d. di mazara del vallo (tp). Issn 1120 1894.

Laurini, R. (2001), *information system for urban planning*, a hypermedia cooperative approach, London, New York

Muller D.G. (2001), *Architettura sostenibile*, Edizioni Ambiente.

Pinzello I., Quartarone C. (2005), *La città e i bambini*, Palumbo.

Ragora A., Dessi V. (2005), *Il comfort ambientale negli spazi aperti*. Edicom edizioni, Monfalcone (Go).

Salvo G., La Bella G. (2007), “Un approccio per una valutazione di impatto ambientale dell’esercizio di un nodo aeroportuale”, *atti del convegno della 11a conferenza nazionale ASITA*, Torino, centro congressi lingotto 6-9 Novembre 2007.

Salzano E. (1998), *Fondamenti di urbanistica*, Laterza, Bari.

Sernicola M. (2002), “L’alta risoluzione a supporto dei sistemi informativi”, *atti della 6a conferenza nazionale ASITA “geomatica per l’ambiente, il territorio e il patrimonio culturale”*. 5-8 Novembre 2002. Perugia.