



POLITECNICO DI BARI
I FACOLTÀ DI INGEGNERIA
Corso di laurea in Ingegneria Edile – Architettura
Corso di Tecnica Urbanistica II + Lab.



VALUTAZIONE DI IMPATTO COMUNITARIO
per il riuso dell'ex mattatoio comunale di Altamura (Ba)

Anno Accademico 2005/2006

Docente: Prof. Ing. Francesco Selicato
Collaboratore : Ing. Grazia Maggio

Studenti: Dambrosio Michele
Frizzale Francesco
Loporcaro Giuseppe

Introduzione

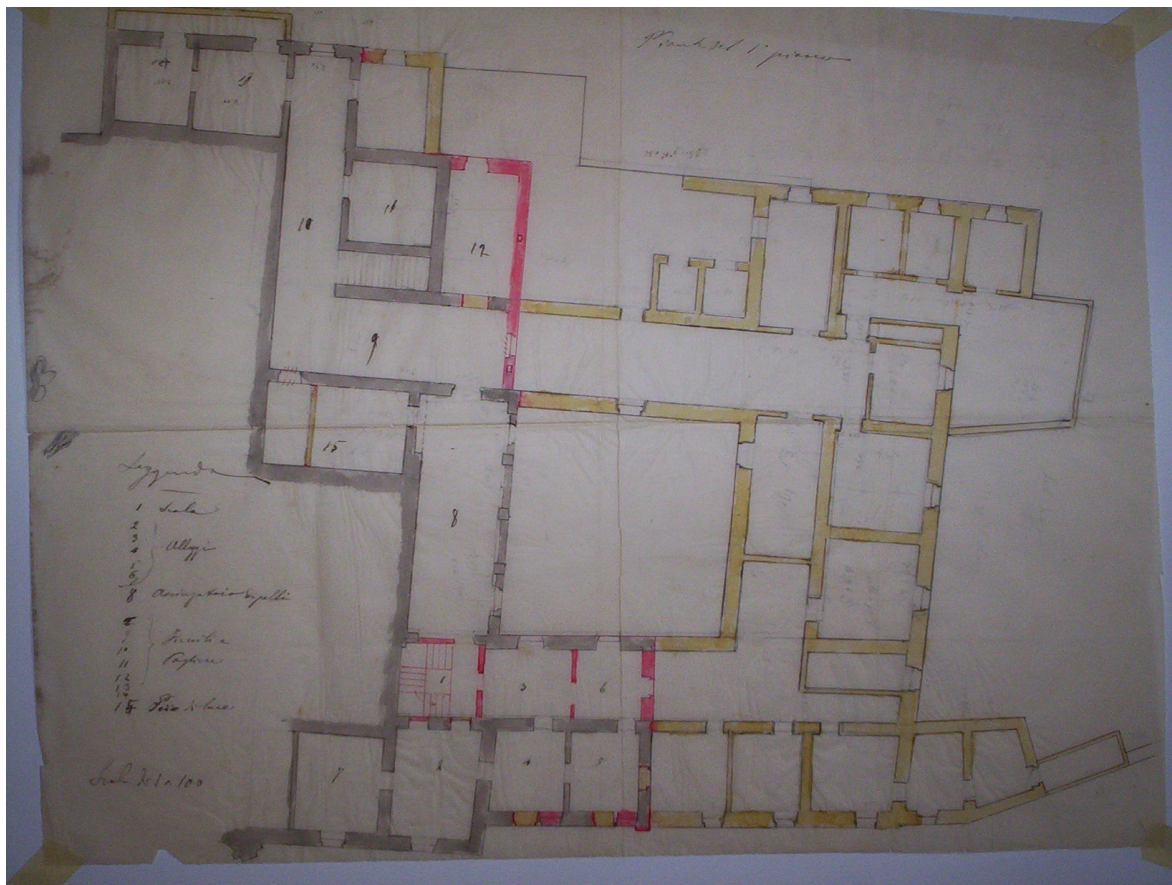
L' ex mattatoio comunale di Altamura (BA) è sito in via S. Agostino nella periferia del centro urbano.

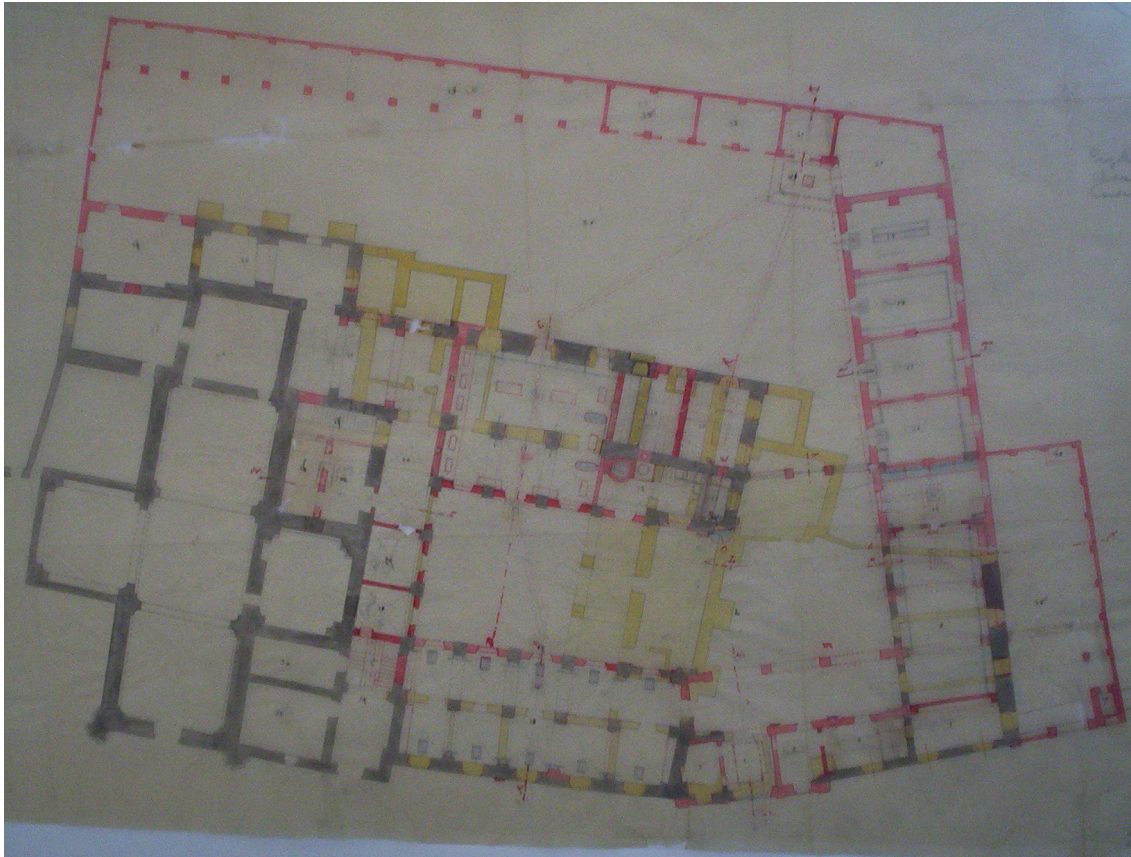
L'immobile costruito nel 1570 sorge accanto alla chiesa di S. Agostino ed in passato ospitava il convento dei Padri Eremitani.

Dopo il 1808, con la legge dei *rescritti eversivi* promulgata da Gioacchino Murat, tutti i conventi altamurani, come gli altri del Regno, furono aboliti e così dopo tre secoli cessava di esistere il convento degli Agostiniani di S. Maria del Popolo.

Dopo alcuni anni vi fu una parziale riutilizzazione dei locali dell'ex monastero infatti l' Arcidiacono Don Leonardo Griffi, nel 1818, vi istituiva il *Ritiro di S. Agostino*, un Conservatorio per vedove e fanciulle nubili, ma dopo pochi anni cessò di esistere.

Tutto il complesso di fabbricati, lasciato in completo abbandono, andava in rovina. Una riutilizzazione si ebbe solo dopo l'Unità d'Italia: il chiostro con i locali annessi vista la dislocazione decentrata rispetto all'abitato diventava la sede del mattatoio comunale. I locali dell'ex convento furono soggetti ad una ristrutturazione funzionale proprio per poterli adattare a questa nuova funzione.





Disegni dell'Ing. Denora di adattamento dell'ex convento a mattatoio (1870 – 18880)

Sul finire degli anni novanta però, visto lo sviluppo del centro urbano che ha inglobato l'ex mattatoio all'interno dell'abitato, si decise di trasferirlo in un nuovo stabile nel frattempo costruito su un'area esterna alla città.

Oggi l'ex mattatoio di proprietà comunale riversa in uno stato di abbandono fatta eccezione per alcuni locali che sono stati concessi alla chiesa di S. Agostino per attività ricreative, e alla Associazione *Agesci* che ha qui localizzato la sede direzionale.

Ultimamente l'Amministrazione comunale sta pensando ad un riutilizzo dello stabile. Il riuso va pensato come una occasione di riqualificazione dell'area carente dal punto di vista dei servizi, caratterizzata da una elevata densità abitativa anche se non si riscontrano segni particolari di degrado sociale.

In ogni caso i processi decisionali in una politica di recupero e riqualificazione urbana devono essere guidati e supportati da un' analisi valutativa che verifichi l'efficienza, l'efficacia e l'equità degli interventi:

- Efficienza sta per ottimizzazione dell'allocazione delle risorse della comunità.
- Efficacia sta per la capacità di perseguire gli obiettivi prefissati.

- Equità sta per distribuzione socialmente equilibrata dei vantaggi economici connessi agli interventi.

La scelta tra le diverse metodologie valutative dipende dalla tipologia e complessità del problema affrontato. In questo caso a causa dei differenti interessi ed obiettivi dei diversi gruppi sociali coinvolti si è pensato di utilizzare, per poter selezionare la destinazione migliore da conferire ai locali dell'ex mattatoio, il metodo della Valutazione di Impatto Comunitario (CIE- Community Impact Evaluation).

Community Impact Evaluation

La CIE, proposta per la prima volta da Lichfield negli anni '60, è una metodologia di valutazione multigruppo basata sulla individuazione degli effetti sui differenti gruppi sociali di un intervento, di un progetto o di un piano urbanistico, dalla quale far derivare una valutazione di convenienza economica.

Questa metodologia è finalizzata alla determinazione della preferibilità sociale che differenti componenti della comunità possono esprimere rispetto ad alternative di piano o a ipotesi progettuali.

Definizione dei Gruppi Sociali

In prima istanza è necessario definire quali sono i Gruppi Sociali coinvolti, ovvero le diverse categorie di attori aventi un ruolo chiave nel processo.

Questi possono essere suddivisi in:

- promotori: sono coloro che partecipano attivamente alla realizzazione dell'intervento e che inducono alla creazione di benefici e costi per loro e per gli altri;
- utenti: sono coloro che usufruiscono degli effetti del piano in termini positivi o negativi;

Nel caso da noi esaminato, i Gruppi Sociali coinvolti, aventi un ruolo chiave nel processo, risultano essere:

- Amministrazione;
- Commercianti;
- Residenti;
- Associazioni Culturali;
- Imprenditori.

Definizione degli scenari

La definizione degli scenari è stata fatta tenendo conto dei risultati dell'indagine sociale. In ogni caso, sebbene una CIE si fondi sulla preferibilità sociale di una scelta, sarebbe errato scegliere le diverse alternative esclusivamente in base alla volontà sociale. Infatti, oltre alle esigenze e aspirazioni della comunità, vi sono anche necessità e fabbisogni pregressi che possono essere soddisfatte attraverso l'intervento in questione; per questo motivo abbiamo inserito tra i gruppi coinvolti anche l'Amministrazione Comunale.

Sulla base di queste considerazioni abbiamo selezionato tre proposte di rifunzionalizzazione, traducibili nei seguenti scenari:

scenario A: *Centro Culturale*

scenario B: *Mercato*

scenario C: *Luogo di ristorazione e ricreazione*

Definizione degli obiettivi

Attraverso interviste e questionari effettuati ai rappresentanti dei diversi gruppi sociali, andiamo a definire prima quali sono gli obiettivi generali da loro perseguiti e in seguito gli obiettivi specifici, sintetizzabili secondo il seguente schema:

Amministrazione —→ sviluppo urbano

- riqualificazione dell'area
- potenziamento dei servizi e attrezzature
- incremento dell'occupazione
- rivitalizzazione economica

Commercianti —→ sviluppo economico

- rivitalizzazione economica
- incremento qualità del servizio
- aumento degli utenti

Residenti —→ miglioramento qualità della vita

- riqualificazione dell'area
- incremento dei servizi del quartiere
- rivitalizzazione sociale dell'area
- incremento attività per i giovani

Associazioni culturali —————> sviluppo culturale

- rivitalizzazione sociale dell'area
- integrazione interculturale e sociale
- incremento offerta culturale
- potenziamento delle strutture culturali

Imprenditori —————> investimento

- possibilità di guadagno
- rivitalizzazione economica

Definizione delle azioni e degli obiettivi relative ad ogni scenario

Scenario A: Centro Culturale

Obiettivi: incremento offerta culturale
incremento e miglioramento dei servizi per il quartiere
riqualificazione sociale della zona
potenziamento delle strutture culturali e ricreative

Azioni: restauro della struttura
riorganizzazione funzionale degli spazi
realizzazione di parcheggi
realizzazione di aree a verde

Scenario B: Mercato

Obiettivi: miglioramento della qualità del servizio
potenziamento dei servizi
concentrazione dei servizi

Azioni: restauro della struttura
riorganizzazione funzionale degli spazi
realizzazione di parcheggi
realizzazione di aree a verde

realizzazione di strutture a servizio

Scenario C: Luogo per la ristorazione e la ricreazione

Obiettivi: favorire l'investimento
incremento dell'occupazione
favorire l'aggregazione e l'integrazione
rivitalizzazione sociale ed economica

Azioni: restauro della struttura
riorganizzazione funzionale degli spazi
realizzazione di parcheggi
realizzazione di aree a verde
realizzazione di strutture a servizio

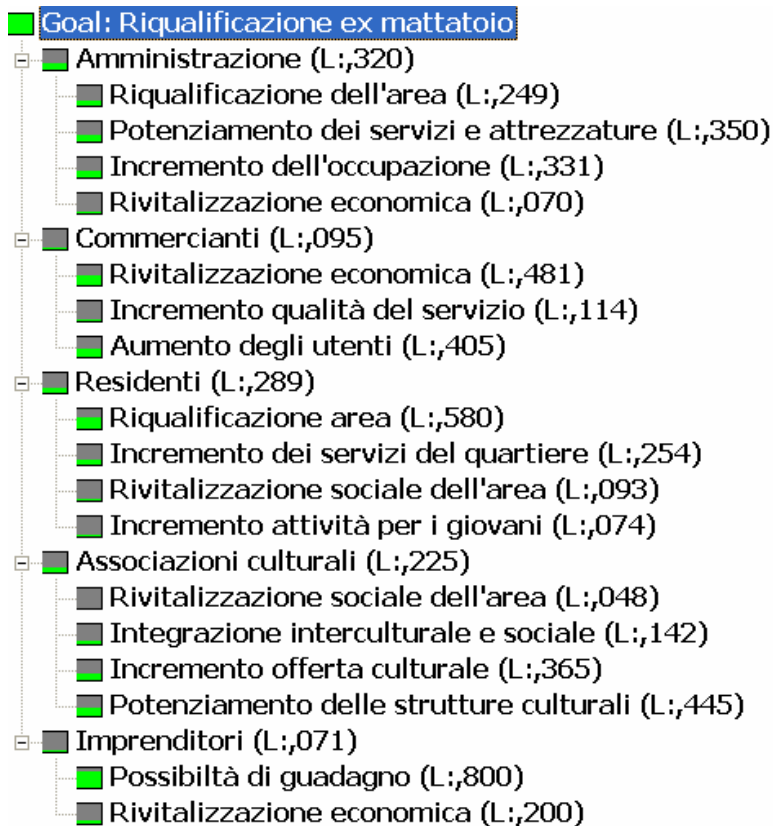
Valutazione

A questo punto per effettuare la valutazione ci avvaliamo del programma Export Chiose.

Come primo passo inseriamo all'interno del programma i diversi gruppi sociali con i relativi obiettivi specifici.

Goal: Riqualficazione ex mattatoio

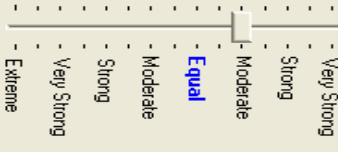
-   Amministrazione (L:,320)
-   Commercianti (L:,095)
-   Residenti (L:,289)
-   Associazioni culturali (L:,225)
-   Imprenditori (L:,071)



Eseguiamo il confronto a coppie tra i diversi gruppi sociali utilizzando giudizi verbali poi tradotti in valori numerici mediante il metodo di Saaty. Così facendo otterremo una matrice emisimmetrica e calcolando i relativi autovalori ricaveremo i pesi di ciascun gruppo sociale.

Compare the relative importance with respect to: Goal: Riqualificazione ex mattatoio

Commercianti



	Amministr	Commerc	Residenti	Associazio	Imprendito
Amministrazione		3,0	1,0	2,0	4,0
Commercianti			3,0	2,0	1,0
Residenti				1,0	5,0
Associazioni culturali					4,0
Imprenditori	Incon: 0,02				

Priorities with respect to:

Goal: Riqualificazione ex matta...

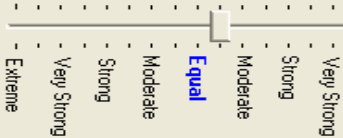
Amministrazione	,320	
Residenti	,289	
Associazioni culturali	,225	
Commercianti	,095	
Imprenditori	,071	

Inconsistency = 0,02
with 0 missing judgments.

Ottenuti i pesi di ciascun gruppo sociale eseguiamo il confronto a coppie tra i diversi obiettivi relativi ad ogni singolo gruppo, utilizzando giudizi verbali che saranno poi tradotti in valori numerici mediante il metodo di Saaty. Così facendo otterremo una matrice emisimmetrica e calcolando i relativi autovalori ricaveremo i pesi dei singoli obiettivi di ciascun gruppo sociale.

Compare the relative importance with respect to: Amministrazione

Potenziamento dei servizi e attrezzature



	Rivalutizza	Potenziamento	Incremento	Rivalutizza
Rivalutificazione dell'area		2,0	4,0	3,0
Potenziamento dei servizi e attrezzature			3,0	4,0
Incremento dell'occupazione				3,0
Rivitalizzazione economica	Incon: 0,37			

Priorities with respect to:

Goal: Riqualificazione ex mattatoio
> Amministrazione

Potenziamento dei servizi e at
Incremento dell'occupazione
Riqualificazione dell'area
Rivitalizzazione economica
Inconsistency = 0,37
with 0 missing judgments.



0,070



Incremento qualità del servizio

	Rivitalizza	Incremento	Aumento di
Rivitalizzazione economica		5,0	1,0
Incremento qualità del servizio			3,0
Aumento degli utenti	Incon. 0,03		

Priorities with respect to:

Goal: Riqualificazione ex mattatoio
>Commercianti

Rivitalizzazione economica

Aumento degli utenti

Incremento qualità dei servizi

Inconsistency = 0,03

with 0 missing judgments.

,481

,405

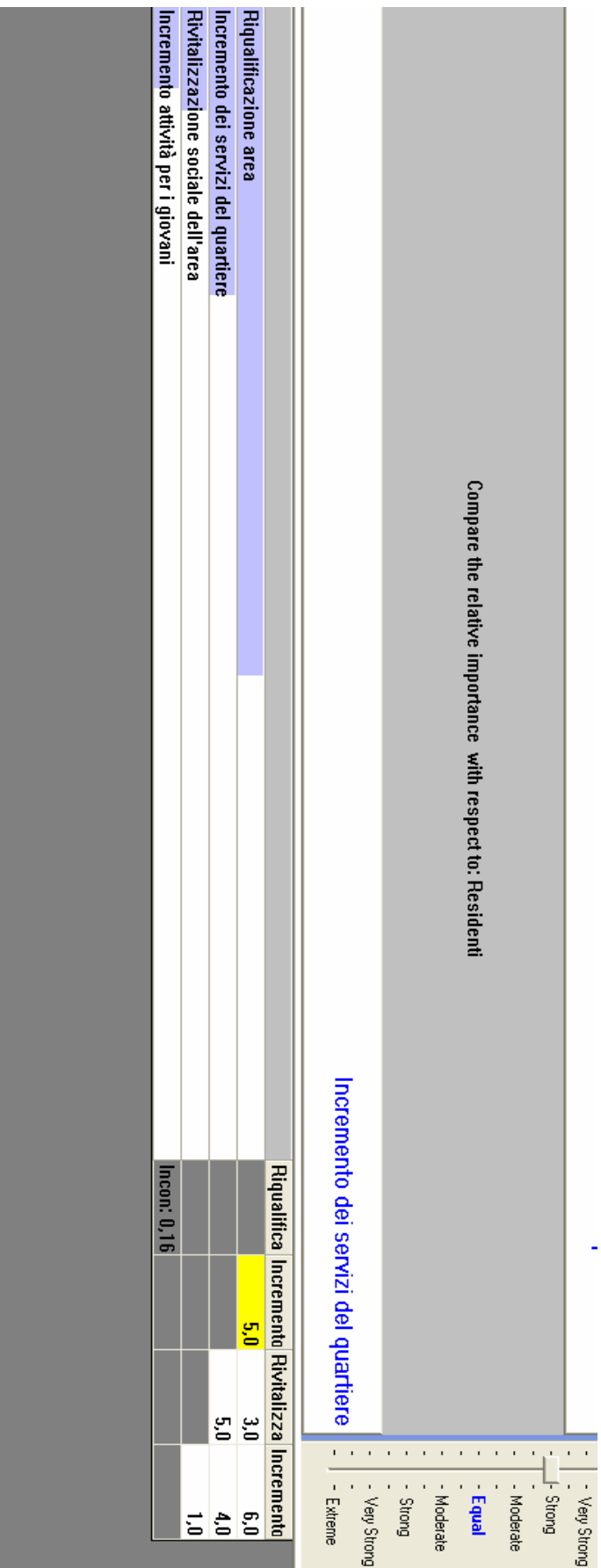
,114

Compare the relative importance with respect to: Residenti

Incremento dei servizi del quartiere

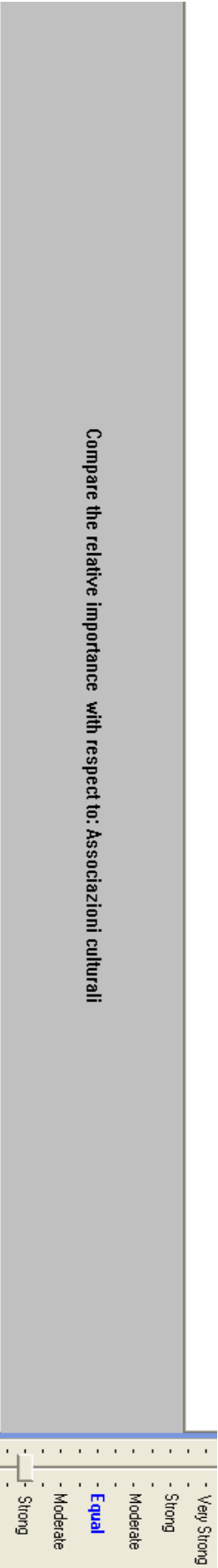


	Rivalutazione	Rivalutazione	Rivalutazione
Rivalutazione area			
Incremento dei servizi del quartiere	5,0	3,0	6,0
Rivitalizzazione sociale dell'area		5,0	4,0
Incremento attività per i giovani	Incon: 0,16		1,0



Priorities with respect to:
Goal: Riqualificazione ex mattatoio
> Residenti





Integrazione interculturale e sociale

	Rivitalizza	Integrazior	Incremento	Potenziam
Rivitalizzazione sociale dell'area		5,0	6,0	7,0
Integrazione interculturale e sociale			3,0	5,0
Incremento offerta culturale				1,0
Potenziamento delle strutture culturali	Incon: 0,07			

Priorities with respect to:

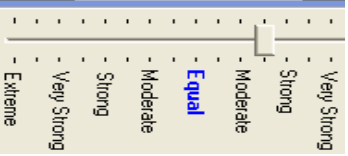
Goal: Riqualificazione ex mattatoio
> Associazioni culturali

Potenziamento delle strutture
Incremento offerta culturale
Integrazione interculturale e
Rivitalizzazione sociale dell'
Inconsistency = 0,07
with 0 missing judgments.

,445
,365
,142
,048

Compare the relative importance with respect to: Imprenditori

Rivitalizzazione economica



Possibilità di guadagno

Rivitalizzazione economica

Possibilità Rivitalizza

4,0

Incon: 0,00

Priorities with respect to:

Goal: Riqualificazione ex mattatoio
> Imprenditori

Possibilità di guadagno
Rivitalizzazione economica
Inconsistency = 0,00
with 0 missing judgments.

,800

,200



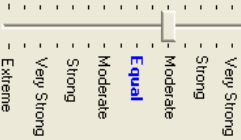
Ottenuti i pesi di ciascun obiettivo dei diversi gruppi sociali, introduciamo nel programma i tre scenari selezionati.

Per ogni obiettivo specifico relativo a ciascun gruppo sociale eseguiamo il confronto a coppie tra i diversi scenari, utilizzando giudizi verbali che saranno poi tradotti in valori numerici mediante il metodo di Saaty. Così facendo otterremo una matrice emisimmetrica e calcolando i relativi autovalori ricaveremo i pesi degli scenari per ciascun obiettivo.

Riportiamo qui di seguito un esempio del confronto sopra descritto.

Compare the relative preference with respect to: Amministrazione \ Riqualificazione dell'area

Mercato



	Centro cult	Mercato	Ristorazioi
Centro culturale		3,0	3,0
Mercato			2,0
Ristorazione e ricreazione	Incon: 0,05		

Priorities with respect to:

Goal: Riqualificazione ex mattatoio

> Amministrazione

> Riqualificazione dell'area

Centro culturale

,594

Ristorazione e ricreazione

,249

Mercato

,157

Inconsistency = 0,05

with 0 missing judgments.

Conclusioni

La valutazione ci ha restituito i seguenti valori:

Scenario A: centro culturale = 0,439

Scenario B: mercato = 0,315

Scenario C: luogo di ristorazione e ricreazione = 0,246

Se analizziamo i risultati ottenuti più nel dettaglio, ci accorgiamo che l'amministrazione e le associazioni culturali preferiscono il centro culturale, i residenti e i commercianti preferiscono il mercato, mentre gli imprenditori il luogo di ristorazione e ricreazione.

In ogni caso grazie all'attribuzione dei pesi ai singoli gruppi e agli obiettivi di ciascun gruppo, si è ottenuto che lo scenario A (ovvero la realizzazione nell'ex mattatoio del centro culturale) risulta essere quello preferito dai diversi gruppi sociali.

Questa scelta può dipendere dal fatto che nel comune mancano o comunque sono scarsamente esistenti tali tipologie di servizi.