



### 2\_EDIFICIO 1

EPOCA: prima del 1902

SUPERFICIE: edificio\_200 mq totali divisi in due corpi di due piani ciascuno terreno\_ 6330 mq

DESCRIZIONE: Casa colonica con arco a sostegno della copertura della loggia sul caposcala e volte a crociera al piano terra, sulla chiave di volta è indicata la data di costruzione (1895); un ampliamento di epoca successiva è sito sul lato nord-est.

STATO DI CONSERVAZIONE: mediocre

TIPOLOGIA INTERVENTO: Ristrutturazione edilizia con vincoli ( art.15 N.T.)

PRESENZA COLTURE RILEVANTI:  vigneti  frutteti  uliveti



### 3\_CASA LO MONACO

EPOCA: prima del 1902

SUPERFICIE: edificio\_150 mq su due piani terreno\_ 32000 mq

DESCRIZIONE: Tipica casa colonica in corso di ristrutturazione nella quale è stata recuperata la struttura lignea del tetto e la muratura esterna con finitura a vista

STATO DI CONSERVAZIONE: buono

TIPOLOGIA INTERVENTO: Ristrutturazione edilizia con vincoli ( art.15 N.T.)

PRESENZA COLTURE RILEVANTI:  vigneti  frutteti  uliveti



### 4\_edificio 4

EPOCA: tra il 1903 e 1954

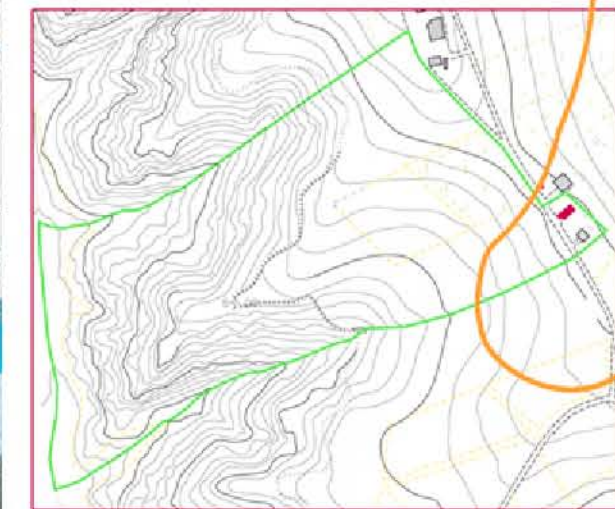
SUPERFICIE: edificio\_165 mq su due piani terreno 159000 mq

DESCRIZIONE: Edificio realizzato con tecniche e materiali moderni che tuttavia esprime le caratteristiche tipologiche e architettoniche della casa colonica "di recente colonizzazione" con scala esterna sul fronte corto e loggia coperta sul caposcala.

STATO DI CONSERVAZIONE: mediocre

TIPOLOGIA INTERVENTO: Ristrutturazione edilizia con vincoli ( art.15 N.T.)

PRESENZA COLTURE RILEVANTI:  vigneti  frutteti  uliveti



### 1\_CHIESETTA DELLA MADONNA DELLA SANITA'

EPOCA: prima del 1902

DESCRIZIONE: Piccola chiesa rurale con il fronte principale esposto a sud-est, di stampo classico, cornice a timpano con all'interno un semplice rosone circolare; due paraste e la mostra del portale ad intonaco su un fronte in muratura.

STATO DI CONSERVAZIONE: buono

TIPOLOGIA INTERVENTO: Restauro e risanamento conservativo ( art.20 N.T. P.P. del C.S.)



### 'LE TABACCAIE'- CASE DE CASTELLOTTI

#### 10\_EDIFICIO A

EPOCA: prima del 1902

SUPERFICIE: edificio\_285 mq totali divisi su un corpo di due piani e uno di tre; terreno\_92750 mq.

DESCRIZIONE: L'edificio presenta sul fronte un avancorpo di costruzione successiva che ospita la scala esterna, un'elegante loggia, bifora, coperta al primo piano e un ingresso coperto da una volta a botte, ai locali al piano terra; all'edificio è annessa una "tabaccaia" discretamente conservata.

STATO DI CONSERVAZIONE: mediocre

TIPOLOGIA INTERVENTO: Ristrutturazione edilizia con vincoli ( art.15 N.T.)

PRESENZA COLTURE RILEVANTI:  vigneti  frutteti  uliveti

#### 9\_EDIFICIO B

EPOCA: prima del 1902

SUPERFICIE: edificio\_155 mq totali divisi in due corpi di due piani ciascuno; terreno\_ 97800 mq

DESCRIZIONE: L'edificio con evidenti problemi strutturali è stato oggetto di vari lavori negli anni, interessante come tipologia e posizione (davanti all'edificio) la tabaccaia costruita in epoca successiva.

STATO DI CONSERVAZIONE: pessimo

TIPOLOGIA INTERVENTO: Ristrutturazione edilizia con vincoli ( art.15 N.T.)

PRESENZA COLTURE RILEVANTI:  vigneti  frutteti  uliveti

#### 8\_EDIFICIO B

EPOCA: antecedente al 1902

SUPERFICIE: edificio\_240 mq su due piani terreno\_ 20400 mq

DESCRIZIONE: Piccolo edificio, con piano semi-interrato con copertura a volte a botte e a crociera.

STATO DI CONSERVAZIONE: mediocre

TIPOLOGIA INTERVENTO: Ristrutturazione edilizia con vincoli ( art.15 N.T.)

PRESENZA COLTURE RILEVANTI:  vigneti  frutteti  uliveti

### 6\_CASA PALMUCCI

EPOCA: prima del 1902

SUPERFICIE: edificio\_420 mq su due piani terreno\_ 24300 mq

DESCRIZIONE: Fa parte di un complesso di edifici di cui probabilmente è il più antico, pur variamente manomesso mantiene vari elementi tipologici e architettonici dell'antica casa colonica.

STATO DI CONSERVAZIONE: mediocre

TIPOLOGIA INTERVENTO: Ristrutturazione edilizia con vincoli ( art.15 N.T.)

PRESENZA COLTURE RILEVANTI:  vigneti  frutteti  uliveti



### 5\_CASALE AREA PONTICELLI

EPOCA: tra il 1903 e il 1954

SUPERFICIE: edificio\_115 mq totali divisi in due corpi di due piani ciascuno; terreno\_52000 mq

DESCRIZIONE: L'edificio in parte crollato e ampliato mantiene caratteristiche interessanti sotto l'aspetto tipologico e architettonico, della originaria casa colonica

STATO DI CONSERVAZIONE: pessimo

TIPOLOGIA INTERVENTO: Ristrutturazione edilizia con vincoli ( art.15 N.T.)

PRESENZA COLTURE RILEVANTI:  vigneti  frutteti  uliveti



### 7\_VILLA PANICHI

EPOCA: tra il 1902 e il 1954

SUPERFICIE: edificio\_160 mq su 2 piani terreno\_ 3780 mq

DESCRIZIONE: Casa padronale con pianta rettangolare e copertura a padiglione, presenta un ampliamento, non ben integrato con il corpo principale, sito sul fronte nord

STATO DI CONSERVAZIONE: mediocre

TIPOLOGIA INTERVENTO: Ristrutturazione edilizia con vincoli ( art.15 N.T.)

PRESENZA COLTURE RILEVANTI:  vigneti  frutteti  uliveti



## l'albergo diffuso

**ALBERGO 0514**

Il "servizio di base", costituito dalla messa a disposizione dell'alloggio, interamente arredato e fornito di ogni accessorio necessario per l'abitazione, è stato quindi distinto dai "servizi opzionali" quali fornitura della biancheria, pulizia infrasettimanale, colazione, pasti, lavanderia, organizzazione di escursioni, fornitura della legna per il caminetto, consegna del giornale quotidiano a domicilio, ecc. (Scalettaris 2007).

**COSE:**

- ALBERGO DIFFUSO = albergo orizzontale, situato nelle vicinanze del centro storico, con camere e servizi dislocati in edifici diversi, seppure vicini tra di loro. L'albergo diffuso è una struttura ricettiva unitaria che si rivolge ad una domanda interessata a soggiornare in un contesto urbano di pregio, a contatto con i residenti, usufruendo dei normali servizi alberghieri.
- Tale formula si è rivelata particolarmente adatta per borghi e paesi caratterizzati da centri storici di interesse artistico ed architettonico, che in tal modo possono recuperare e valorizzare vecchi edifici chiusi e non utilizzati, ed al tempo stesso possono evitare di risolvere i problemi della ricettività turistica con nuove costruzioni.

**PUNTI DI FORZA**

- Capacità di soddisfare i desideri di un'utenza esigente ed esperta
- Rispetto dell'ambiente culturale
- Autenticità
- Articolazione della proposta
- Originalità novità della proposta
- Servizi alberghieri
- Stile gestione
- Declinazione

Per la rivitalizzazione del sistema economico dell'area montana e la riqualificazione del sistema delle aree produttive della Valle del Tronto, la provincia prevede il progetto di "Albergo Diffuso" di offerta alberghiera integrata.

**OBIETTIVI**

- sistema di ricettività turistica
- rispetto e valorizzazione delle caratteristiche della zona

**L'IDEA**

- recuperare i casali presenti sull'area per un uso turistico-alberghiero.

## normativa dell'AD

**2. DEFINIZIONI E NORMATIVA REGIONALE**

Venendo alla legislazione in materia, la definizione di albergo diffuso è stata data dalla normativa della regione Sardegna, la prima in Italia a riconoscerlo e a classificarlo come formula ricettiva distinta dalle altre.

**1984**

Un primo accenno si ritrova nella legge regionale del 14 maggio 1984, n. 22, ove all'art. 3 "Specificazione delle aziende ricettive alberghiere" è data l'indicazione che segue: "... Possano assumere la denominazione di villaggio albergo gli alberghi caratterizzati dalla centralizzazione dei principali servizi in funzione di unità abitative dislocate in più stabili e dall'inserimento dell'insieme ricettivo in un'unica area recintata e attrezzata per il soggiorno e lo svago della clientela ...".

**1998**

Questo articolo è stato poi modificato dalla legge del 12 agosto 1998, n. 27 "Disciplina delle strutture ricettive extra alberghiere, integrazioni e modifiche alla legge regionale 14 maggio 1984, n. 22, concernente: Norme per la classificazione delle aziende ricettive...". Il primo articolo della stessa ha come oggetto: "La presente legge, in attuazione dei principi stabiliti dalla legge 17 maggio 1983, n. 217, disciplina le strutture ricettive non regolamentate dalla legge regionale 14 maggio 1984, n. 22 e successive modifiche ed integrazioni, in materia di aziende ricettive ed in particolare: (...) g) alberghi diffusi nei centri storici di cui alla legge regionale n. 11 del 1984, come modificata dall'articolo 25 della presente legge". La precedente indicazione è quindi sostituita dalla definizione che segue: "(...) 3. Possono assumere la denominazione di albergo diffuso gli alberghi caratterizzati dalla centralizzazione in un unico stabile dell'ufficio ricevimento, delle sale di uso comune e dell'eventuale ristorante ed annessa cucina e della dislocazione delle unità abitative in uno o più stabili separati, purché ubicati nel centro storico del Comune e distanti non oltre 200 metri dall'edificio nel quale sono ubicati i servizi principali (...)".

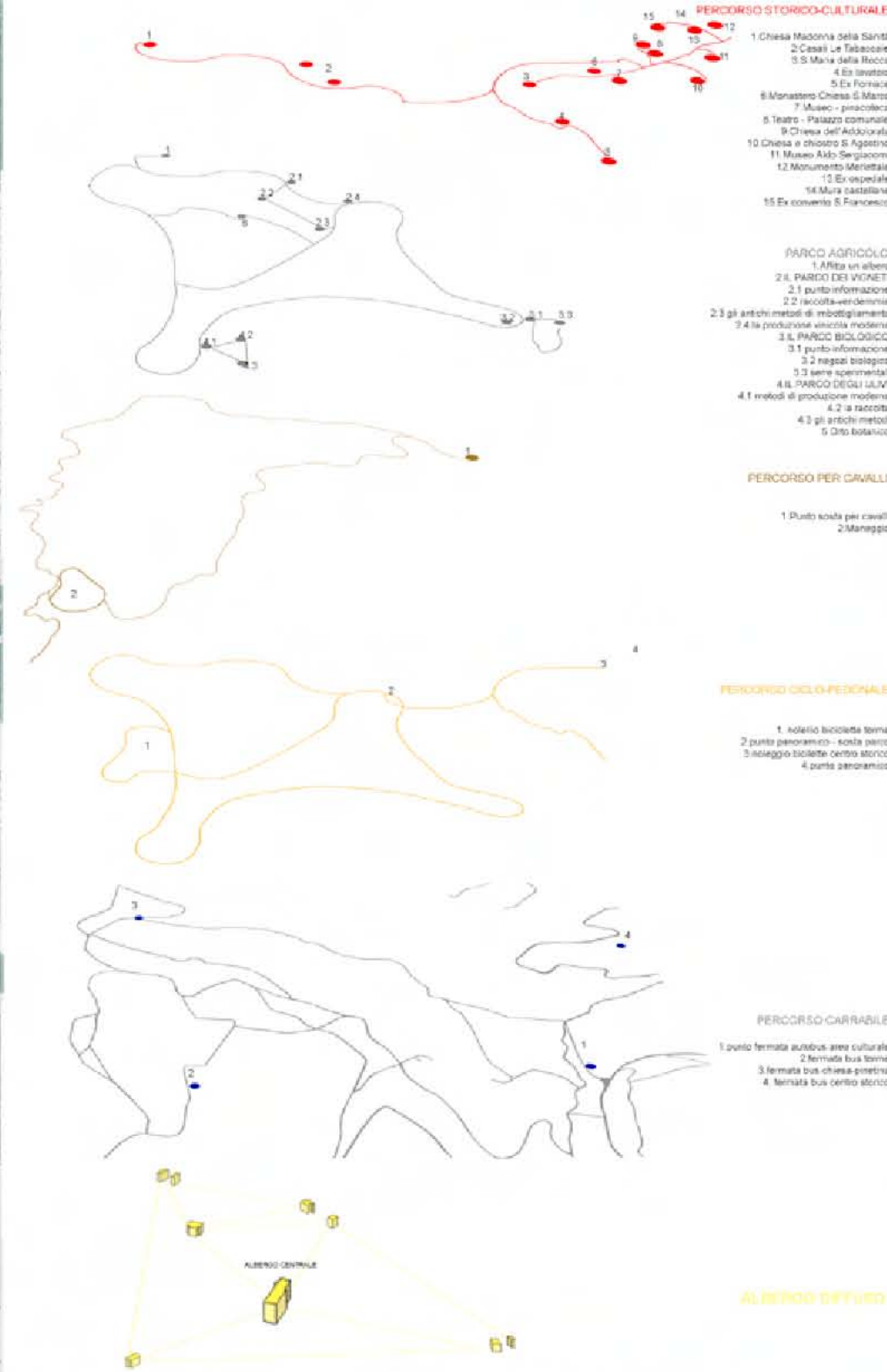
**2002**

Intorno al 2001 viene rivista la normativa dell'albergo diffuso che viene definita più tramite un modello gestionale unitario piuttosto che in base alla distanza dei fabbricati rurali, spesso distanti più di 200 metri tra loro ed impossibilitati quindi ad avere in un'unica casale servizi comuni. Il D.P.C.M 13 settembre 2002, in tema di strutture ricettive, attribuisce, infatti, alle Regioni il compito di definire in piena libertà le tipologie delle diverse attività ricettive e le relative definizioni con l'unico limite a esse assegnate di determinare in maniera uniforme gli standard minimi comuni. L'art. 1, comma 4, n. 1 del decreto citato dispone infatti che le Regioni, relativamente alle attività ricettive, da un lato individuano le tipologie di valenza generale che però possono assumere "denominazioni aggiuntive", dall'altro individuano e regolamentano "attività ricettive speciali finalizzate alla fruizione di segmenti particolari della domanda e/o alla valorizzazione di specifiche caratteristiche o risorse economiche e naturali dell'area nell'ambito delle stesse tipologie".

## PAESE ALBERGO

**I CASALI INTERESSATI NELL'INTERVENTO**

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15



La scelta di inserire un parco agricolo all'interno del progetto, oltre ad essere dettata dalla conformazione territoriale è stata analizzata anche, dalla scelta di vacanza adottata dai turisti negli ultimi anni. C'è sempre più voglia di relax e di un contatto più diretto con la natura.

**DIMENSIONAMENTO DEGLI INTERVENTI PUBBLICI - RETE DEI CASALI - L'ALBERGO DIFFUSO**



AREA	dimensioni totali
AREA TERMALIA	51770 mq
AREA FITNESS	32715 mq
AREA MANEGGIO	23750 mq
AREE PUNTI PANORAMICI	1000+1300 mq
AREE PINETINE	13325 mq
AREA PUNTI DI SOSTA CAVALI	3900 mq
AREA FERMATA AUTODUE	6100+5000 mq
AREA EVENTI CULTURALI	dimensioni totali: 33000 mq
edificio ex fornace	6000 mq
stadi aziende agricole	2100 mq
area adiacente edificio	12150 mq
piazza	10325 mq
parcheggio	4600 mq



CLASSIFICAZIONE CASALI	AREE/TV CASALI	INTERVENTI	SPUNTI	SUB VITTI	SUB PAVI	IN PAVI	SUB TAVI	IN TAVI	IN PAVI	IN TAVI
1. CHIESA MADONNA DELLA SANTA	1000 mq	area adiacente casale: 1200 mq area pubblica: 1000 mq								
2. area CASALI 2 n° edifici: 2	8200 mq	area adiacente casale: 2142 mq area per parcheggio: 1400 mq area spazio verde: 520 mq area verde: 600 mq	7 x 2 + 1A	28,5 mq	200 mq	2	600 mq	1	2000 mq	
3. area CASALI 3, CASA LO MONACO n° edifici: 1	10200 mq	area adiacente casale: 1220 mq area per parcheggio: 800 mq area spazio verde: 1400 mq area verde: 800 mq		6	25 mq	100 mq	2	300 mq	5	800 mq
4. area CASALI 4 n° edifici: 1	14000 mq	area adiacente casale: 1800 mq area per parcheggio: 3000 mq area spazio verde: 400 mq area verde: 2000 mq		4	17,3 mq	180 mq	3	100 mq	5	840 mq
5. area CASALI 5, CASA FONTICOLI n° edifici: 1	8200 mq	area adiacente casale: 820 mq area per parcheggio: 820 mq area spazio verde: 1570 mq area verde: 800 mq		3	25 mq	110 mq	2	150 mq	3	340 mq
6. area CASALI 6, CASA PALMICO n° edifici: 1	20000 mq	area adiacente casale: 1100 mq area per parcheggio: 1000 mq area spazio verde: 1000 mq area verde: 800 mq		11	38 mq	170 mq	2	400 mq	5	1840 mq
7. area CASALI 7, VALA PRIMO n° edifici: 2, area ex negozi biologici	8700 mq	area adiacente casale: 7700 mq area per parcheggio: 1000 mq area spazio verde: 1000 mq area verde: 300 mq		6	38 mq	180 mq	2	200 mq	3	1210 mq
8. area CASALI 8	3000 mq	area adiacente casale: 1000 mq area per parcheggio: 800 mq area spazio verde: 1000 mq area verde: 400 mq		8	27 mq	120 mq	2	140 mq	3	1000 mq
9. area CASALI 9, LE TABACCHIE CASA DI GARIBOLDI n° edifici: 2	82000 mq	area adiacente casale: 8000 mq area per parcheggio: 8000 mq area spazio verde: 10000 mq area verde: 8000 mq		6	28 mq	100 mq	2	310 mq	3	400 mq
10. area CASALI 10, LE TABACCHIE CASA DI GARIBOLDI n° edifici: 2, area ex bar	8070 mq	area adiacente casale: 12000 mq area per parcheggio: 10000 mq area spazio verde: 10000 mq area verde: 10000 mq		13	27 mq	280 mq	2	170 mq	3	1710 mq

**LE INIZIATIVE ALL'INTERNO DEL PARCO AGRICOLO**  
Il paesaggio della collina non è costituito solo da elementi naturalistici, ma anche da processi di trasformazione rurale operati dall'uomo nei secoli, processi che nel caso della zona collinare di Offida hanno creato un paesaggio agrario caratterizzato dalle varie tipologie di coltivazione ma in particolare da quello della vite.  
Il viaggio attraverso la storia e la cultura dei prodotti della terra è stato progettato per tappe corrispondenti alle più rilevanti cascate storiche della zona e ai loro intorno.  
Le tappe sono suddivise per percorsi, solitamente al tipo di cultura presente nelle vicinanze delle cascate, e vengono suddivise in quattro iniziative fondamentali:  
● DALL' UVA ALLA BOTTIGLIA  
● DALL' OLIVA ALLA BOTTIGLIA  
● IL FRUTTO DA CONOSCERE  
● AFFITTA UN ALBERGO  
**DALL' UVA ALLA BOTTIGLIA**  
È un percorso educativo-sensitivo-culturale avente come tema il vino nella sua metamorfosi da prodotto della terra a prodotto finito e nella sua evoluzione storica relativa ai processi di produzione (archei e moderni) e vino legati tra una storia generica botanica agronomica, umana e sociale vissuta in simboli del territorio di appartenenza e il territorio Offidano e uno dei maggiori produttori di vino di alta qualità.  
**DALL' OLIVA ALLA BOTTIGLIA**  
Anche in questo caso il tema degli uliveti è un elemento ripetitivo del territorio ed il suo percorso, così come nel caso del vino porta il visitatore ad una conoscenza diretta con il prodotto ed i suoi processi produttivi, creando un contatto diretto tra la natura ed il visitatore.  
**IL FRUTTO DA CONOSCERE**  
Le tappe relative a tale itinerario sono suddivise in una propriamente frutticola ed una agricola-biologica-sperimentale.  
Per il percorso frutticola si è sviluppata l'iniziativa "Gli alberi da frutto - come raccontarli". Questa proposta fa lo scopo di avvicinare il visitatore all'ambiente che lo circonda facendo leva su quegli istinti sensoriali che legano l'uomo alla natura il primo ad essere messo in gioco è la vista non è facile riconoscere un albero da frutto d'inverno e con una cartellonistica appropriata guidiamo il visitatore a mettere l'identità degli alberi da frutto come il melo, il pino, il pino, il pino ecc.  
Per la parte agricola-biologica sperimentale vengono illustrate delle scene sperimentali che nel permettere di gustare ed apprezzare la coltivazione e la cura con cui possiamo avere dei frutti sempre migliori.  
**AFFITTA UN ALBERGO ALL' AGRICOLA APERTA**  
L'iniziativa affitta un albero ha un carattere più commerciale e ludico, nelle aree attrezzate sarà possibile munirsi di ceste e una mappa con indicati i fondi aderenti all'iniziativa e raccogliere frutta e verdura pagando la somma in questo superamento all'auto agenzia direttamente al proprietario cioè dal "produttore al consumatore".

**Gli alberi da frutto - come raccontarli**

**DALL' UVA ALLA BOTTIGLIA**

**DALL' OLIVA ALLA BOTTIGLIA**

LUOGO DI QUIETE E BENESSERE → ARMONIA CON IL PAESAGGIO

La realizzazione di un centro termale-ricettivo nella zona, allo scopo di creare un nuovo polo turistico e rilanciare Offida come alternativa valida di turismo naturalistico e sostenibile. Inserire la struttura "adagiandola" sul terreno, la conformazione dell'area, con una pendenza tale da permettere la disposizione di spazi al riparo dai venti dominanti e dalla strada carrabile di accesso, ideale per il posizionamento dell'impianto in uno spazio facilmente raggiungibile e allo stesso tempo riservato e protetto da aree urbanizzate.



DISTANZE AREA TERMALE - CENTRO STORICO - AREA PRELIEVO FANGHI



LA SCELTA DEL TARGET

L'inserimento del centro termale nell'area genera una nuova tipologia di offerta turistica, di estrazione enogastronomica e culturale oltre che legata alle terme, caratterizzata dal desiderio di benessere inteso in un senso più ampio. Offida, non è certo una località termale di tradizione storica, la tipologia di utente al quale è rivolto l'intervento è scaturita da un'analisi dei flussi turistici nella zona e dalle statistiche sull'andamento attuale del mercato termale. Prese in considerazione le ultime indagini che vedono il sistema termale tradizionale, di tipo curativo in forte contrazione, si è optato per una tipologia di servizio più ampia e completa, in modo da comprendere non solo i termalisti tradizionali e innovativi ma anche persone interessate da altre tipologie di turismo.

TIPOLOGIA TURISMO	FASCIA DI ETÀ	MOTIVAZIONE	FLUSSO ANNUALE	DURATA
Balneare	Famiglie con bimbi anziani	vacanza	luglio-agosto	1 settimana
		vacanza	giugno-settembre	2 settimane
Congressuale	35-55 anni	lavoro	fuori stagione	1-3 giorni
Termale tradizionale	oltre i 55 anni	salute	settembre	12-14 giorni
Termale benessere	40-60 anni	benessere	tutto l'anno	2-7 giorni
Turismo enogastronomico	25-45 anni	conoscenza cultura paesaggi	primavera-autunno	3-5 giorni

DIMENSIONAMENTO DELL'INTERVENTO

Avere un bacino di utenti ampio e diversificato serve a garantire una presenza costante nell'area nei vari periodi dell'anno. Dallo studio sulle possibili categorie di utenti si può rilevare una durata indicativa del soggiorno nell'area termale, utile per dimensionare gli edifici in oggetto. Nel caso di turisti giunti nell'area per motivazioni differenti da quella del benessere termale, il soggiorno può essere ricondotto a una permanenza giornaliera nell'area termale o a 1-2 pernottamenti nel caso di week-end lavorativi o pacchetti benessere di breve durata. L'area inoltre è inserita in un circuito di casali adibiti a B&B collegati da un percorso ciclopedonale, soluzione preferibile nel caso di turismo naturalistico. L'offerta ricettiva sarà quindi ridotta rispetto a quella dello stabilimento termale e di categoria più elevata per diversificarsi dall'offerta della zona e sarà dimensionata in base alle sale congressuali, intorno alle 300 unità.

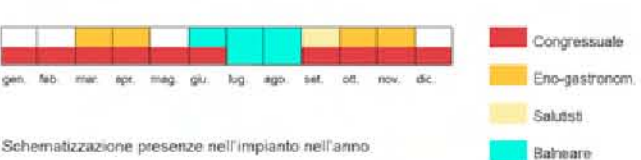
Localizzazione della disponibilità delle sale congressuali nella provincia di Ascoli Piceno



HOTEL	LOCALITÀ	POSTI	*****	CENTRO BEN.
Villa Pigna	Ascoli Piceno	10-350	4	no
David Palace	P5 Giorgio	200	4	no
Valentino	Grottammare	80	4	si
Le Terrazze	Grottammare	40-400	3	no
Il Casale	Colli del Tr.	10-250	4	si
Calabresi	San Benedetto	50-200	4	no



Studio categorie di utenti dell'impianto termale - tempo di permanenza

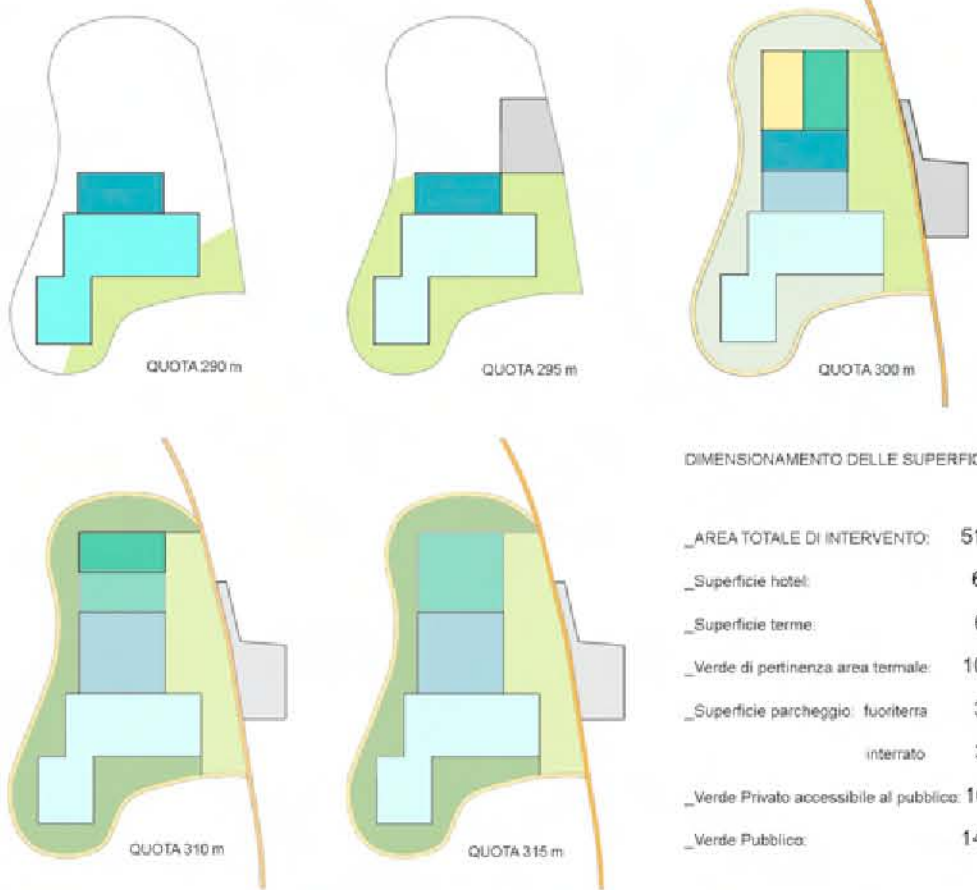


Schematizzazione presenze nell'impianto nell'anno



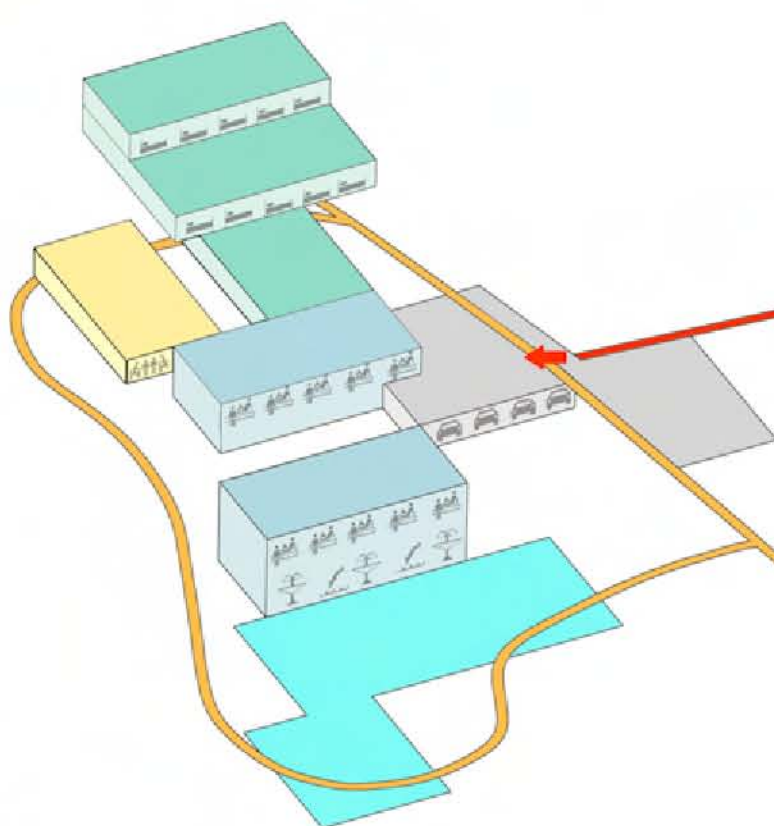
SCHEMA FUNZIONALE

- Hotel
- Sala congressi
- Centro termale vasche interne
- Vasche esterne centro termale
- Percorso ciclopedonale
- Percorso pedonale privato centro termale-congressuale
- Parcheggi
- Verde privato
- Verde pubblico



DIMENSIONAMENTO DELLE SUPERFICI

_AREA TOTALE DI INTERVENTO:	51770 mq
_Superficie hotel:	6090 mq
_Superficie terme:	6250 mq
_Verde di pertinenza area termale:	10880 mq
_Superficie parcheggio: fuoriterza	3250 mq
interrato	3840 mq
_Verde Privato accessibile al pubblico:	10500 mq
_Verde Pubblico:	14400 mq



spazi del benessere termale

- AREA RELAX
  - Le terme sono oggi dei meravigliosi rifugi della mente, studiati per ridare vigore allo spirito. Gasi di pace che consentono di dimenticare tutto e di vivere in pieno relax. Isole di serenità da cui partire per andare alla scoperta delle bellezze paesaggistiche del luogo che interagisce con l'immagine del centro termale.
  - \_Vasca idromassaggio esterna con sali ed essenze
  - \_Solarium
  - \_Sala da tè-tisane: degustazione di erbe biologiche del luogo
  - \_Area di lettura- meditazione
  - \_Terapia aromatica e cromoterapia con docce sensoriali



CURA DEL CORPO

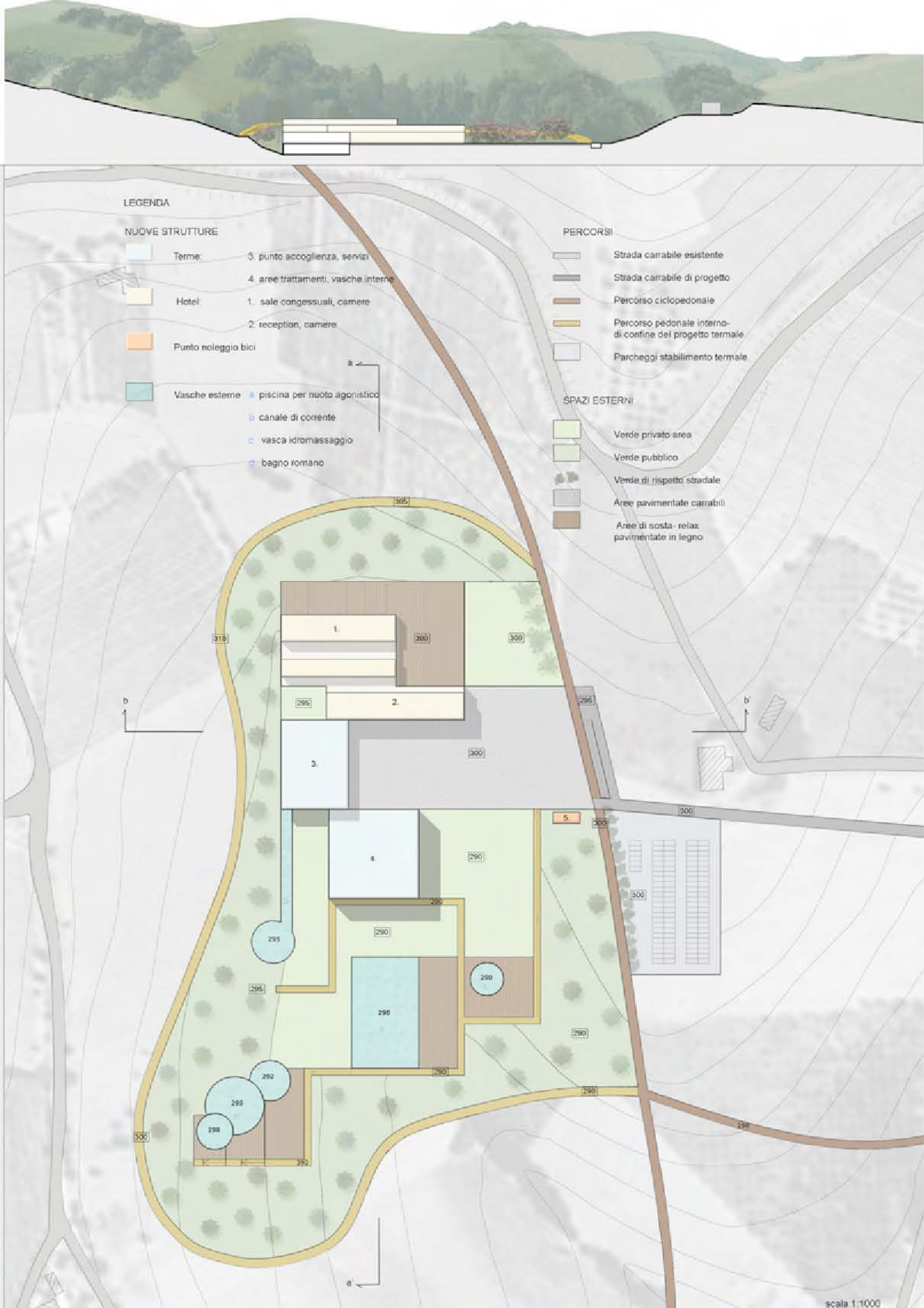
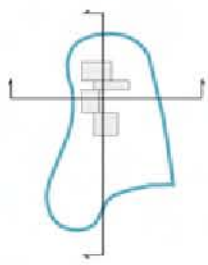
- Acque capaci di ridonare la salute a chi si affida alle loro virtù benefiche. Bagni e fanghi in grado di facilitare il pieno recupero fisico di chi si trova in convalescenza. Le terme moderne, nate come luoghi di cura dalle malattie, non hanno messo da parte le loro capacità taumaturgiche e accanto ai trattamenti di bellezza continuano a offrire cure specifiche per una grande quantità di patologie.
- \_Piscina esterna per nuoto agonistico: dimensioni 50m x 30m
- \_Massaggi con fanghi ed essenze
- \_Fangoterapia: fango fluido in idromassaggio e trattamenti olistici (pulizia pelle, peeling corpo, massaggio tonificante)
- \_Sequenza di vasche dall'interno all'esterno: Percorso Kneipp



BENESSERE

- Le terme, sono il posto giusto per chi vuole regalare del tempo a se stesso e al proprio benessere, fisico e spirituale. Ritrovare l'equilibrio e l'armonia riscoprendo il valore e la potenza benefica di elementi e materie dalle insospettite doti, consuetudini millenarie, elisir di giovinezza o nuove scoperte come la vinoterapia, "immersioni" toccasana per la pelle. Tradizioni antiche e conoscenze moderne si fondono per restituirci il benessere fisico e spirituale.
- \_Sauna aromatica e biosauna
- \_Piscina interna suddivisa in quattro zone a diversa temperatura, da 30° a 40°, con idromassaggio, doccioni per massaggio cervicale, cascate d'acqua.
- \_Spazio bagni nel vino- degustazione dei vini locali
- \_Bagno romano: sequenza di vasche a diverse temperature: Frigidarium - Tepidarium - Calidarium





fotomontaggi

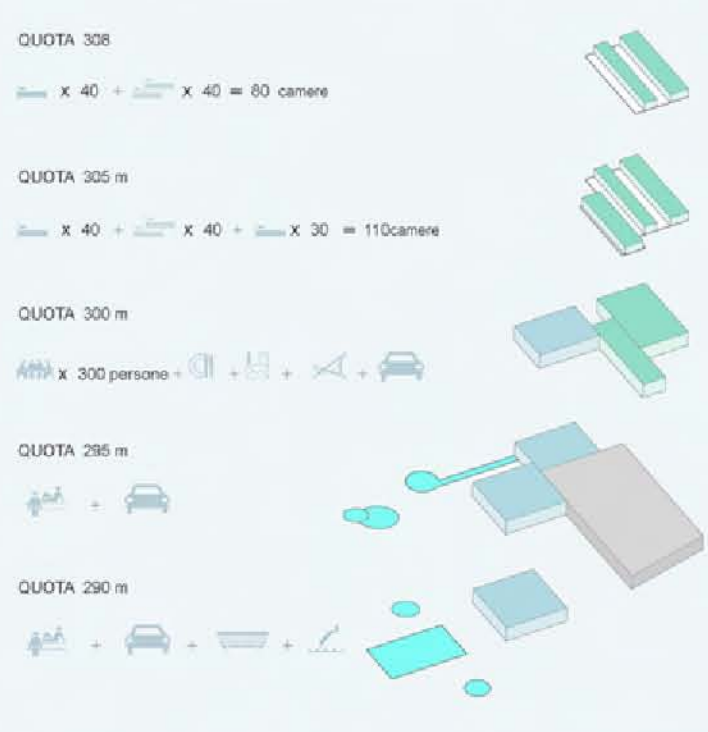
**DIMENSIONAMENTO SUPERFICI DEGLI INTERVENTI\_ AREA TERMALE- RICETTIVA**

Il dimensionamento dell'hotel è stato eseguito secondo le norme del D.L. 18/09/2008 considerando una capacità ricettiva di 300 persone, suddivisa in 110 camere doppie (15 mq sup. min.) e 80 in singola (9 mq ciascuna). Considerando gli standard per un hotel a 4 stelle avrò 4 mq aggiuntivi ogni camera per i bagni e 180 mq in più sul totale per gli spazi di servizio. Ottengo una superficie minima dell'impianto ricettivo per quanto riguarda le camere di mq 3790, alla quale vanno aggiunti: 500 mq stimati per la sala da pranzo. Il complesso è anche sede congressuale, da indagini svolte nella zona la capienza massima è stimata intorno alle 300 unità; saranno predisposte anche altre sale di minori per un totale di 1000 mq adibiti ad attività congressuali per un totale di 4790 mq di superficie utile minima dell'intera struttura.

DESTINAZIONE	N°PIANI	SUP./PIANO (mq)	S.U.L.	SUP.COPERTA	H/PIANO	H.TOTALE	VOLUME (mq)
HOTEL	edificio 1	3	1600, 1200, 800	3800	5m, 3m, 3m	11m	14000
	edificio 2	2	760, 620	1380	5m, 3m,	8m	5660
	totale	3	2360, 1820, 800	4980	5m, 3m, 3m	11m	19660
TERME	edificio 3	2	1200, 1200	2400	5m, 5m,	10m	12000
	edificio 4	1	1800	1800	10m	10m	18000
	totale	2	1600, 1800	4000	5m, 5m, 5m	15m	28000
PARCHIEGGIO	sotterraneo	1		8840		4m	
	in superficie			3660		4m	
	totale	2		12500			

_AREA TOTALE INTERVENTO:	51780 mq
_SUPERFICIE COPERTA TERME- STRUTTURA RICETTIVA	5160 mq
_SUPERFICIE PAVIMENTATA ESTERNA	11300 mq
di cui SUPERFICIE PERMEABILE	2800 mq
_SUPERFICIE VASCHE ESTERNE	3120 mq
di cui: a) piscina per nuoto agonistico	1500 mq
b) canale di corrente	710 mq
c) bagno romano: 210+ 230+ 240=	680 mq
d) idromassaggio	250 mq
_VERDE PRIVATO	9340 mq
_VERDE PUBBLICO	17940 mq
_PERCORSI PEDONALI (larghezza 2m)	1260 mq
_STRADA CARRABILE	920 mq

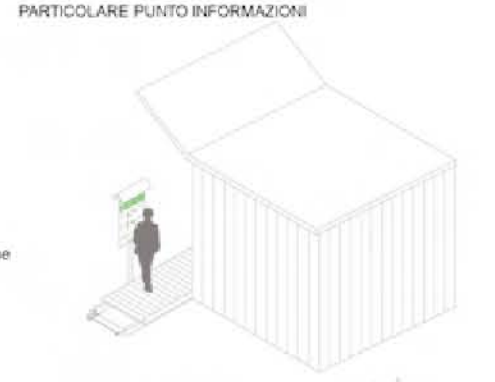
**ORGANIZZAZIONE ALTIMETRICA DELLE FUNZIONI**



**ART. 1:**  
**AREE AD ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA** 1. Le zone ad "Esclusiva funzione agricola" sono quelle ove si riscontra la presenza di diffusi miglioramenti fondiari che caratterizzano in modo permanente l'assetto del territorio ed il sistemaprodotivo agrario (sistemazioni idraulico agrarie, viabilità storica, formazioni arboree a caratterizzare strade, linee di confine e delimitazioni di campi, notevoli opere edilizie funzionali al ciclo produttivo aziendale, colture arboree specializzate ed in particolare viti e ulivi per produzioni di pregio, infrastrutture per la trasformazione e commercializzazione dei prodotti...) e di un contesto economico, storico e culturale specifico e legato alla tradizione agricola (D.O.C., aziende storiche, unità aziendali di grandi dimensioni economiche, notevole numero di addetti del settore e dell'indotto, sedi di istituzioni specifiche).  
 In tali aree, che esplicano chiaramente la loro notevole vocazione pedo-climatica e strutturale per la produzione di vini ed altri prodotti tipici di alta qualità (olio, frutta ecc...), sono prioritariamente da salvaguardare e favorire l'agricoltura e le attività ad essa connesse.  
 All'interno di tale aree è consentita la realizzazione di:  
 - strutture aperte e non coperte per lo svago e il tempo libero quali piscine, maneggi, aree per il fitness, aree pic-nic e aree gioco bambini  
 - strutture leggere per la didattica del parco agricolo  
 - Sono vietate le recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agricole e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari  
 Negli ambiti di ricomposizione del paesaggio agrario e nei territori contenuti negli ambiti di rafforzamento delle componenti naturalistiche, è prevista la conservazione della attività agricola, da esercitarsi secondo una prevalente finalità di valorizzazione e tutela del paesaggio agrario, onde favorirne la fruizione pubblica. Tali aree, pertanto, svolgono la duplice funzione di supporto alle attività agricole e di riqualificazione e fruizione



**ART. 2:**  
 Nel territorio del parco agricolo ogni azione di governo deve consentire o favorire il raggiungimento dei principali obiettivi di seguito elencati:  
 - salvaguardia e sviluppo dell'attività agricola in forme compatibili con l'assetto di parco territoriale;  
 - controllo delle trasformazioni sul patrimonio edilizio esistente al fine di garantirne la tutela dei caratteri morfologici;  
 - realizzazione di percorsi e itinerari ambientali, culturali, storico-artistici, e didattici;  
 - idonee pratiche di difesa del suolo  
 - manutenzione e presidio della continuità della rete viaria minore;



**ART. 3:**  
 Il parco agricolo deve essere adibito con una rete di trasporto pubblico di cui ne vengono indicate le fermate principali. I punti di connessione tra le strade carrabili e il percorso ciclo pedonale del parco devono essere definiti e regolati con apposita segnaletica lungo i tracciati di entrambi i percorsi. Le aree a posteggio previste devono trovarsi all'interno degli spazi comuni e per ogni mq di parcheggio viene prevista la piantumazione di un albero di alto fusto, come nel caso dell'area fitness e pic-nic e all'interno di punti parco definiti per attività turistiche e di didattica come nel caso della ex-fornace.



**ART. 4:**  
 Le aree suddivise all'interno del parco agricolo sono definite in base alla loro principale coltivazione presente possono essere dotate di strutture e servizi che agevolano la fruizione del parco; tra questi i "punti parco". Laddove sono previsti questi accessi principali sono previste anche funzioni ricettive e per il tempo libero che devono essere accessibili, solo a piedi, sia dalla strada sia dal parco, sulla base di progetti d'alto valore paesaggistico. All'interno di tale aree è consentita la realizzazione di:  
 - strutture aperte e non coperte per lo svago e il tempo libero quali piscine, maneggi, aree per il fitness, aree pic-nic e aree gioco bambini  
 - strutture leggere per la didattica del parco agricolo  
 - Sono vietate le recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agricole e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari



**ART. 5:**  
 Negli ambiti di ricomposizione del paesaggio agrario e nei territori contenuti negli ambiti di rafforzamento delle componenti naturalistiche, è prevista la conservazione della attività agricola, da esercitarsi secondo una prevalente finalità di valorizzazione e tutela del paesaggio agrario, onde favorirne la fruizione pubblica. Tali aree, pertanto, svolgono la duplice funzione di supporto alle attività agricole e di riqualificazione e fruizione del paesaggio agrario  
 Aree a parco agricolo attrezzate per la fruizione pubblica I progetti di parco agricolo sono finalizzati alla ricostruzione del paesaggio agrario: la matrice fondamentale di tali progetti è costituita e dalla rete dei percorsi (strade pedonali e ciclabili, strade vicinali, viabilità locale) e dagli elementi naturali da potenziare; gli elementi essenziali dei progetti sono: attraverso:  
 a) aree di potenziamento delle componenti naturali;  
 c) percorsi aperti al pubblico transito da realizzare secondo i criteri dettati dal Parco;  
 d) recupero e restauro dei manufatti agrari esistenti e migliori per adeguare gli stessi ad una attività turistica destinata alla conoscenza del parco;  
 e) aree di sosta e attrezzature leggere per la fruizione; posteggi di accesso;  
 d) aree di informazione delle tecniche di coltura per la conoscenza e l'esperienza diretta del visitatore

**ART. 6:**  
**SERRE E ORTI**  
 Le serre fisse per florovivaismo, anche se connesse ad attività agricole, sono ammesse esclusivamente negli ambiti per la fruizione nella misura di 1 mq coperto da serra ogni 20 mq di area verde, libera, sistemata a parco agricolo, d'uso pubblico. Le serre orticole, sono ammesse negli ambiti di ricomposizione del paesaggio agrario e negli ambiti di parco agricolo attrezzato se installate da conduttori agricoli, gli orti sono ammessi solo se previsti da progetti particolareggiati di paesaggio.

**ART. 7:**  
**PARCHI URBANI E VERDE ATTREZZATO**  
 I progetti di parco devono consolidare la trama agraria preesistente, rapportarsi al progetto del paesaggio e ai progetti di riqualificazione ambientale dei comparti confinanti. Vengono previsti nell'area adiacente alla chiesetta Madonna della Sanità parchi attrezzati con strutture per lo svago e aree pic-nic.

**ART. 8:**  
**PUNTI DI VISUALE DEL PAESAGGIO**  
 In quanto caposaldi percettivi, tali luoghi costituiscono nell'insieme una risorsa preordinata alla osservazione delle configurazioni formali dei paesaggi. Le linee di progetto del paesaggio individuano i punti di visuale privilegiati del paesaggio del Parco, del relativo arco di visuale si dovrà tener conto nelle fasi esecutive degli interventi adibendo dei punti di sosta e torrette d'osservazione costruite con materiali adeguati alla zona stessa. Sono elementi di invarianza:  
 - la libera accessibilità dei luoghi;  
 - l'assenza di ostacoli alla visione;  
 - la tutela dall'inquinamento luminoso

**ART. 9:**  
**PERCORSO CICLO-PEDONALE**  
 Per percorsi ciclabili si intendono gli spazi pubblici e/o privati di uso pubblico esistenti e di nuova formazione destinati alla circolazione esclusiva delle biciclette. Per i percorsi pedonali si intendono gli spazi pubblici e/o privati di uso pubblico esistenti e di nuova formazione destinati alla circolazione esclusiva dei pedoni e, delle biciclette. In sede di progettazione esecutiva possono essere modificati i tracciati dei percorsi senza modificare il recapito iniziale e finale. La larghezza del tracciato viario sia ciclabile che pedonale non può essere inferiore a ml. 3,50 e deve essere definito l'utilizzo di materiali adeguati al contesto ambientale ed alle fragilità del territorio in particolare per limitare le superfici impermeabili

INTERVENTI PREVISTI PER LA RISTRUTTURAZIONE DEI CASALI OGGETTO D'INTERVENTO	
<b>MURATURE</b>	Rinnovamento e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici che non alterino i volumi e le superfici e le facciate delle singole unità immobiliari con l'inserimento di impianti tecnologici richieste dalle esigenze d'uso. Le soluzioni progettuali devono risultare congruenti con le caratteristiche dell'edificio. Apparenza esteriore deve rimanere quanto più possibile inalterata.
<b>SOLAI</b>	Interventi di sostituzione e rifacimento anche con materiali diversi e a quote diverse dalle originarie, compatibilmente con il rispetto dei caratteri architettonici e tipologici.
<b>COPERTURE</b>	Interventi di sostituzione e rifacimento anche con materiali diversi ma cercando di tenere quelli caratteristici del luogo. E' da evitare l'introduzione incontrollata di abbaini e alte scossaline che determinerebbero un'immagine sostanzialmente differente.
<b>APERTURE</b>	Rinnovamento e sostituzione delle componenti costruttive e di finitura, quali serramenti, cornici, porte, portali, scale dovranno essere realizzati secondo le forme, i materiali, i colori e motivi degli edifici tradizionali di riferimento locale, evitando l'uso di PVC e alluminio.
<b>ELEMENTI ARCHITETTONICI DECORATIVI</b>	Recupero e conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi presenti e significativi (paramenti esterni, cornicioni, elementi decorativi di facciata, quali lesene, cornici, mostre, marcapiani, fregi, decorazioni in maiolica, affreschi, ecc.), nonché i sedimenti originari e gli allineamenti lungo la viabilità. Recupero e conservazione di pareti, volte, soffitti e controsoffitti dipinti e/o decorati

**I CASALI OGGETTO D'INTERVENTO**

**ART. 10:** (art. 61 da PRG COMUNE OFFIDA)

Patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole  
 Il patrimonio edilizio extraurbano, costituito dagli edifici rurali esistenti sul territorio agricolo comunale è suddiviso in relazione al periodo di costruzione dei fabbricati costruiti prima del 1902 in edifici rurali costruiti prima del 1902, in edifici rurali costruiti fra il 1903 e il 1954 e in edifici rurali costruiti dal 1955 in poi. In relazione alle caratteristiche, tipologiche e architettoniche degli edifici ed al loro stato di conservazione deriva la seguente classificazione:  
 - edifici rurali di valore storico architettonico che conservano le caratteristiche di maggior interesse si tratta di edifici di edifici rurali di particolare valore storico-architettonico, tutti costruiti prima dell'anno 1902 o fra il 1903 e il 1954 che conservano le loro caratteristiche di interesse  
 - edifici di valore storico architettonico parzialmente compromessi si tratta di edifici rurali di particolare valore storico architettonico, tutti costruiti prima dell'anno 1902 e fra il 1903 e 1954 che sono in uno stato di conservazione che rende problematico il recupero completo delle loro caratteristiche di maggior interesse

- 1. TIPO DI INTERVENTO**  
 Intervento sull'edilizia esistente:  
 - Edifici rurali di valore storico e architettonico che conservano le caratteristiche di maggior interesse (E);  
 - Restauro e risanamento conservativo (RC);  
 - Edifici rurali di valore storico architettonico parzialmente compromessi (EC);  
 - Ristrutturazione edilizia con vincoli (RV)

**PARAMETRI URBANISTICI**  
 IF = IF esistente fatti salvi casi

- 2. DESTINAZIONI D'USO**  
 D3 Terziarie  
 a) Commercio al dettaglio  
 b) Medie strutture di vendita  
 c) Pubblici esercizi per ristoro e svago  
 e) Pubblici esercizi per ricezione

**COLTURE DA SALVAGUARDARE**



**LO STABILIMENTO TERMALE**

**ART. 12.12:** PROGETTO NORMA F. 8: LO STABILIMENTO TERMALE

**1. TIPO DI INTERVENTO**  
 Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "D" ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1988, n. 1444

**2. OBIETTIVI**  
 L'intervento ha come obiettivi: creazione di uno stabilimento termale per lo sfruttamento della risorsa in corso di reperimento sul fossò del Lago

**3. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

<b>STABILIMENTO TERMALE:</b> SUL: 4000mq, in aggiunta agli edifici esistenti H max: 8 ml	<b>SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI PER LO SPORT:</b> L'area è preordinata alla realizzazione di servizi a disposizione anche dello stabilimento termale: la progettazione dovrà riguardare l'intera soluzione
--	--

**4. DESTINAZIONI D'USO RELATIVE ALLO STABILIMENTO TERMALE**  
 - previste: L'area è preordinata alla costruzione dello stabilimento termale: D3-terziarie commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, pubblici esercizi per la ricezione, attività direzionali e di servizio.  
 delle quali: minimo 80% della SUL: pubblici esercizi per ristoro e svago, pubblici esercizi per la ricezione  
 massimo 20% della SUL: commercio al dettaglio, attività direzionali e di servizio.

**5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI**  
 - Il piano attuativo deve prevedere che almeno il 50% della superficie non destinata a verde pubblico, viabilità pubblica, parcheggi pubblici, ecc. pur privata, sia fruibile dal pubblico.  
 - Non è consentita la realizzazione di edilizia residenziale  
 - Il bracciato della pista ciclopedonale (nel tratto di interesse) è indicativo  
 - E' consentita sulle aree a verde privato e di riqualificazione ambientale, la realizzazione di aree attrezzate per attività sportive, ricreative e ludiche, al servizio della struttura termale; non è consentita la realizzazione di volumetria edilizia; i movimenti del terreno devono essere contenuti allo stretto necessario.  
 - Si prescrive che l'attuazione degli interventi sia preceduta da un'attenta verifica dello stato dei luoghi, con particolare riguardo alla percezione visuale del sovrastante centro storico, adottando soluzioni progettuali tali da salvaguardare le visuali del centro storico stesso percettibili in particolare da via della Repubblica, evitando pertanto la presenza di fronti edilizi continui.

**ART. 12.1. TIPO DI INTERVENTO**  
 Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "B": Unità di paesaggio rilevante per l'alto valore del rapporto architettura- ambiente (art. 32 NTA: ogni intervento di nuova edificazione è subordinato alla realizzazione di sistemazioni a verde tendenti ad attenuare l'impatto visivo dei nuovi manufatti e le sistemazioni di maggior degrado esistenti).

**2. OBIETTIVI**  
 - Creazione di uno stabilimento termale per lo sfruttamento della risorsa di fanghi termali in corso di reperimento in zona fossò del Lago.  
 - Integrazione dell'impianto termale con una struttura ricettivo- congressuale  
 - Inserimento dell'intervento all'interno di un parco agricolo limitando gli interventi di nuova edificazione all'area prescelta.  
 Il progetto prevede la realizzazione di uno stabilimento termale affiancato da una struttura ricettivo-congressuale. La progettazione dovrà riguardare l'intera area compresa la rete di casali creata dal percorso ciclo-pedonale che collega tutte le strutture interessate dall'intervento tra loro, e al centro storico di Offida creando un circuito. Dato il valore paesaggistico dell'area e delle colture che lo caratterizzano l'intervento dovrà essere inserito adeguatamente nel contesto mitigando l'impatto anche con la realizzazione di una cortina di verde che circondi gli edifici.

**3. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**  
 SUL = 8980 mq H max: 11 ml

**4. DESTINAZIONI D'USO**  
 D3. terziarie: \_pubblici esercizi per lo sport e il wellness  
 \_sala congressuale  
 \_attività direzionali e di servizio  
 \_pubblici esercizi per la ricezione  
 \_pubblici esercizi per il ristoro e lo svago  
 \_potenziamento della mobilità leggera, noleggio bici

**5. PRESCRIZIONI**  
 - Almeno il 50% della sup. territoriale deve essere adibita a verde pubblico o privato e la sup. coperta non permeabile non deve superare il 30%.  
 - Sono considerate superfici permeabili le superfici con coperture vegetali che consentono alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente le falde acquifere (art. 9 NTA), esse pertanto non devono essere interessate da manufatti edilizi in superficie o in profondità, né pavimentazioni che ostacolano il naturale deflusso delle acque.  
 - I parcheggi, questi ultimi ultimi conteggiati in percentuale sulla superficie utile lorda in quantità non inferiore al 40% come da decreto.

**6. TABELLA RIASSUNTIVA**

SUPERFICIE		AREE PUBBLICHE		AREE PRIVATE		EDIFICATO
territoriale	fondaria	verde pub.	parcheggi	strade/perc.	verde privato	S.U.L.
78660 mq	19950 mq	9050 mq	3600 mq			4000 mq

SUPERFICIE		AREE PUBBLICHE		AREE PRIVATE		EDIFICATO
territoriale	fondaria	verde pub.	parcheggi	strade/perc.	verde privato	S.U.L.
51780 mq	12340 mq	14400 mq	3600 mq	2500 mq	10500 mq	9000 mq

Già duemila anni fa gli antichi Romani avevano scoperto il potere curativo e rigenerante dell'acqua, non c'era città senza le sue terme, spesso splendide e imponenti. Erano il luogo privilegiato dove recuperare le energie e ritrarsi dalle fatiche della vita quotidiana, dove discutere di affari e commentare i fatti del giorno. Nell'antica Grecia il bagno assunse un carattere sociale. Il ginnasio greco era composto da una palestra, da un bagno e da un'edera dove i filosofi dissertavano con i loro discepoli. Dopo intensi esercizi fisici nella palestra i giovani facevano un'abluzione di acqua calda, raggiunta una piena distensione dopo la fatica fisica, passavano nella edera per ricevere l'educazione dello spirito.

25-19 a.C. LE TERME DI AGRIPPA

Le terme romane trassero la loro origine dalla fusione del ginnasio greco con il bagno a vapore egizio, l'Egitto in effetti, già dai tempi di Tolomeo, raggiunse il livello di conoscenze tecniche necessario per realizzare tali opere, come dimostrano dei reperti archeologici nel delta del Nilo formati da due locali circolari, chiaro precedente del laconicum romano.  
 Le prime terme, indicate da Plinio il Vecchio come tali, si devono ad Agrippa, che forte della sua carica di "edile", rese gratuito l'accesso alle strutture termali della città, esse rappresentano il primo massiccio intervento all'interno dell'urbis, della funzione termale. L'importanza rivestita dalle cariche termali ebbe un riscontro anche nella letteratura e trattatistica del tempo tanto che Vitruvio Pollione, nel primo secolo a.C. nel Libro V del De Architectura codificò la tipologia dell'edilizia termale.  
 Alla morte di Agrippa le Terme passarono al popolo romano, come da suo volere testamentario, che le reclamò sempre di esclusiva proprietà.

62-306 d.C. L'IMPERO ROMANO, DA POMPEI ALLE TERME DI CARACALLA

La massima espressione del termalismo antico si raggiunge con l'Impero Romano che, garantendo unità linguistica e un significativo sviluppo della rete viaria e della sicurezza, favorì la nascita dei primi fenomeni di turismo termale, e quindi di strutture specializzate, integrate da luoghi di ritrovo e intrattenimento quali giardini, impianti sportivi, teatri, musei, biblioteche.  
 In epoca romana le Terme rappresentavano anche occasione di innovazione dei sistemi tecnologici, come nel caso del primo sistema di *suspensurae* di Pompei che vide la collocazione del riscaldamento nel caldarium e tepidarium.  
 Roma divenne luogo di sperimentazione formale della tipologia termale; con Nerone iniziarono a svilupparsi le prime terme imperiali: dalle Terme di Traiano a quelle di Caracalla e di Diocleziano (306 d.C.).

1400-1500 L'IDROLOGIA E' UN PRIVILEGIO

Nel Medio Evo, a causa del profondo cambiamento dello stile di vita e all'improvvisamento dovuto alle guerre e saccheggi, l'uso del bagno come pratica igienica andò scomparendo ed il suo antico valore sociale ed edonistico venne messo al bando, si assistette alla nascita dell'idrologia con fisionomia di pratica terapeutica.  
 Vennero indagati i meccanismi d'azione delle varie acque e si attribuirono loro effetti specifici diversi. Si ampliò, inoltre, il campo delle metodiche: accanto al bagno ed alla bibita compaiono le inalazioni di vapori, le terapie inalatorie e sudatorie in grotte naturali nelle quali scaturiscono sorgenti termali e l'applicazione di fanghi. Non si perdette del tutto la concezione di bagnarsi: si costruirono però luoghi di carattere privato, riservati alle classi più agiate. Un esempio è la Piazza delle Sorgenti a Bagno Vignoni, Val d'Orcia (Siena) ove Lorenzo il Magnifico si immerse per curare la gotta, e proprio la famiglia dei Medici, nel Rinascimento, recuperò l'uso delle sorgenti più note, restaurandole e dando loro nuovo prestigio.

1790-1800 I BAGNI TERAPEUTICI DIVENTANO TURISMO TERMAL: LE CITTÀ D'ACQUA

Solo nel Settecento, grazie allo sviluppo del metodo sperimentale si assistette ad una svolta scientifica e decisa dell'idrologia, le cure termali divennero oggetto dell'interesse di studiosi. Nel 1778 Michele Giacinto Vincenzo Malacarne scrisse il *Trattato delle Regie Terme Acquee*, stendendo un elenco delle caratteristiche delle acque e dei loro benefici effetti su diverse patologie.  
 Nell'età moderna si riscoprirono le virtù dimenticate della balneoterapia e all'interesse scientifico delle località dei bagni si unì quello economico: le città d'acqua da luoghi di svago diventarono industrie in grado di produrre ricchezza. L'ampliamento dei campi di intervento delle acque comportò un rinnovamento dell'organizzazione delle strutture termali. La stazione termale si trasformò da luogo puramente di svago a struttura più complessa, che comprende parchi, giardini, luoghi di incontro e lussuosi alberghi, le caratteristiche ricorrenti dei luoghi termali furono l'ubicazione in posizione scenografica e il verde.  
 Nell'Ottocento, anche i ceti medi iniziarono a frequentare le terme, grazie al miglioramento delle condizioni economiche e sociali e alla creazione di un sistema di infrastrutture ferroviarie, iniziò a diffondersi fra la borghesia agiata, fra artisti e letterati, la moda del *Gran Tour*, alla ricerca di bellezze naturali e paesaggistiche e le città termali furono inserite nel circuito turistico aristocratico. Le acque curative promettevano benefici medicali e allo stesso tempo fermenti di vita sociale e diplomatica, la fortuna di molte città termali ebbe origine nell'associazione tra pratiche "mediche" e divertimenti tanto che sorsero numerosi casinò nei pressi di tali strutture, come nel caso di Baden Baden o Vichy.

1900-1970 IL TERMALISMO PUBBLICO: DA QUELLO SOCIALE A QUELLO ASSISTITO

A partire dai primi decenni del '900, quando la vacanza risultò di pertinenza non più solo della classe aristocratica ma anche della borghesia, delle classi medie e successivamente dei ceti popolari e lavoratori, il turismo diventò un fattore economico rilevante. l'edilizia termale, orientata a persuadere il consumo, beneficiò dei capitali investiti dalla classe borghese nella costruzione di stabilimenti e, di contro, diventò la prima fruitrice di questa tipologia di vacanza. Il boom si ebbe nel 1919, con l'istituzione dell'ENIT (Ente Nazionale Italiano per il Turismo). I conflitti mondiali portarono una diminuzione dell'afflusso di curandi nelle stazioni termali e, con l'inserimento di tali cure nel Sistema Sanitario Nazionale, si incominciò ad intavolare nel termalismo un elemento di pubblico interesse, con la conseguente demanzializzazione degli stabilimenti e ad una distribuzione del servizio di tipo qualitativo, a Salsomaggiore, nel 1932, si costruirono le Terme Operaie, sempre in quegli anni si procedette al restauro delle Terme di Montecatini e Chianciano. Il regime fascista investì ingenti somme per la valorizzazione dei luoghi termali e per la loro acquisizione, al fine di inserirli tra le aziende di stato, esso fu precursore del fenomeno quantitativo esplosivo nel dopoguerra che mutò l'approccio nei confronti della città termale da luogo del benessere di elevata qualità urbana, a città ospedaliera e assistenzialista per la cura e tutela della salute della popolazione. Il termalismo assistito costituì perciò, un allargamento indotto dei servizi a diversi tipi di utenza, equiparabili a quelli ospedalieri.

1980-1990 TERME E BENESSERE \_DIFFICILE INTEGRAZIONE

Nel corso degli anni '70 e '80, la ricerca da parte delle élites, di mete lontane, porta gli operatori turistici ad investire in nuovi paesi, il turismo di massa diviene europeo e quindi internazionale; in Europa, si assiste alla crisi del termalismo, dovuta al sempre minore sostegno da parte del Sistema sanitario Nazionale. I luoghi termali vengono riadattati ad altre funzioni ed in alcuni casi, per superare la crisi, si affianca alle finalità terapeutiche una diversa tipologia di utenza: dal turismo congressuale a quello sportivo o culturale. Le ricerche di una nuova identità del sistema iniziano negli anni Ottanta, un esempio è Baden Baden, in Germania dove accanto al vecchio impianto in forte crisi nascono le Caracalla Terme che propongono l'integrazione della struttura terapeutica con spazi ricreativi, piscine, sauna, idromassaggi e vari servizi.  
 In Italia, il cambiamento è molto più lento; fino agli anni '90 ha perdurato il dominio di concezione sanitaria delle terme: la resistenza di quel periodo, ad incorporare il settore del benessere proveniva dal timore di contaminare negativamente il settore e di non poter più predisporre dei finanziamenti del SSN, tale resistenza è riscontrabile in casi come Montepulciano, dove nel 1995 viene realizzato un nuovo padiglione di cura.

OGGI LA NUOVA FRONTIERA: IL BENESSERE TERMAL

La città termale contemporanea rispecchia i valori della società odierna: l'attenzione alla salute intesa come prevenzione anziché come cura, al benessere e al tempo libero, le terme acquistano valore in quanto combinazione vincente tra ambiente naturale e benessere, indispensabile quindi la comunicazione con il luogo di appartenenza. Le Terme di Vals ne sono l'emblema.  
 Oggi, sono oltre cento i centri termali in Italia: ci sono luoghi celebrati e di fama internazionale come Abano Terme, Montecatini, Fiuggi o Ischia, o piccoli gioielli come Saturnia e Bagno Vignoni località poste in riva al mare, come Grado e Lignano Sabbiadoro, ai piedi della montagna, come Levico Terme o Merano. Ogni posto ha il suo segreto: dalle virtù dei fanghi al calore della sabbia, o scoperte recenti, come le proprietà benefiche del vino. Le terme contemporanee sono soprattutto luoghi per chi vuole prendersi cura di sé, rifugi della mente, studiati per aiutare a migliorare il proprio aspetto fisico o per ridare vigore allo spirito, oasi di pace che consentono di dimenticare tutto e di vivere in pieno relax.



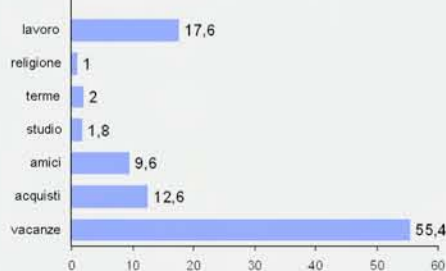
RAPPORTO TRA TERME E BENESSERE

anni	TERMALISMO	BENESSERE
'70	-concetto come terapia, cura sovvenzionata dal SSN -legato a una risorsa di base -in crescita	-concetto come prevenzione -privato -non legato a risorse del territorio -poco sviluppato
'80	-concetto come cura -inizia difficoltà assistenza -discusso -richiede lunghi soggiorni -non può essere promosso	-concetto come prevenzione -fuori dal sistema termale -in crescita -breve soggiorni -pubblicità aggressiva che contrasta la concorrenza
'90	-in forte calo -restrizione delle agevolazioni -ricepisce la presenza del comparto Benessere -si pone questione della validazione scientifica delle prestazioni -prime forme di pubblicità	-prevenzione -promozione -si inserisce nei comparti termali -marketing del prodotto -uso improprio del termine "terme" per promozione prodotto
oggi	BENESSERE TERMAL -consapevolezza della diversità dei mercati -integrazione dei due comparti -concezione del benessere termale come valore aggiunto del benessere -terme come valore aggiunto al benessere e riscoperta dell'autonomia delle stesse -marketing istituzionale di prodotto per le terme	

Le terme sono divenute sinonimo di turismo e ad esse si avvicina sempre più un pubblico diverso da quello tradizionale (composto da persone anziane o desiderose di sottoporsi alla cura di specifiche patologie), portatore di modelli di consumo nuovi e più sofisticati rispetto a quelli riscontrabili fino a poco tempo fa. Le beauty farm sono diventate la punta di diamante del sistema ricettivo italiano, nonché l'evoluzione più moderna e sofisticata con enormi possibilità di sviluppo nel campo del termalismo.  
 La clientela delle città termali comprende varie forme di turismo e di pendolarismo, analizzando la composizione dei clienti negli impianti termali di nuova generazione si osserva una qualificante presenza di turisti (74%); quest'identifica il mercato termale come parte integrante del turismo in senso lato.



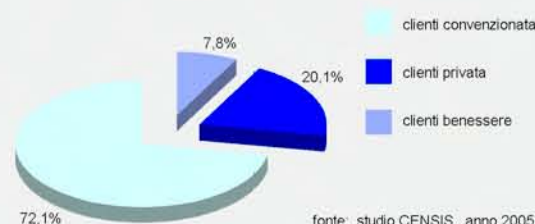
Soggiorno in Italia stranieri e motivo del viaggio (totale presenze: 67.456) fonte: studio CSC\_anno 2006



Spesa degli italiani nel settore benessere



DISTRIBUZIONE PER TIPOLOGIA DEL CLIENTE TERMAL



Terme di Merano\_Baumann Zillich Architekten\_2001

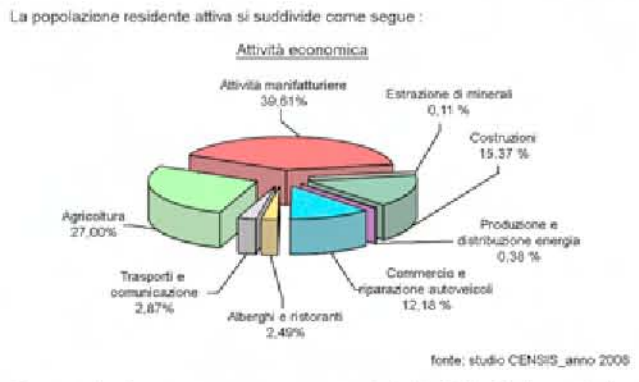
	TERME MERANO	TERME SENSORIALI CHIANCIANO
Tipologia della struttura	Abbatimento della vecchia struttura concorso internazionale per una nuova architettura di impatto sul paesaggio	Nuova struttura inserita nel parco dell'Acqua Santa basata su bioedilizia e naturopatia, che affianca gli altri stabilimenti con cure termali tradizionali
sup.complessiva: sup.utile:	45000 mq 8500 mq	1300 mq
Servizi	piscine termali interne ed esterne, idromassaggio, idrojet, sauna, area relax, bar, ristorante	20 tipi di trattamenti per 5 programmi: riequilibrante, rilassante, depurativo, energizzante



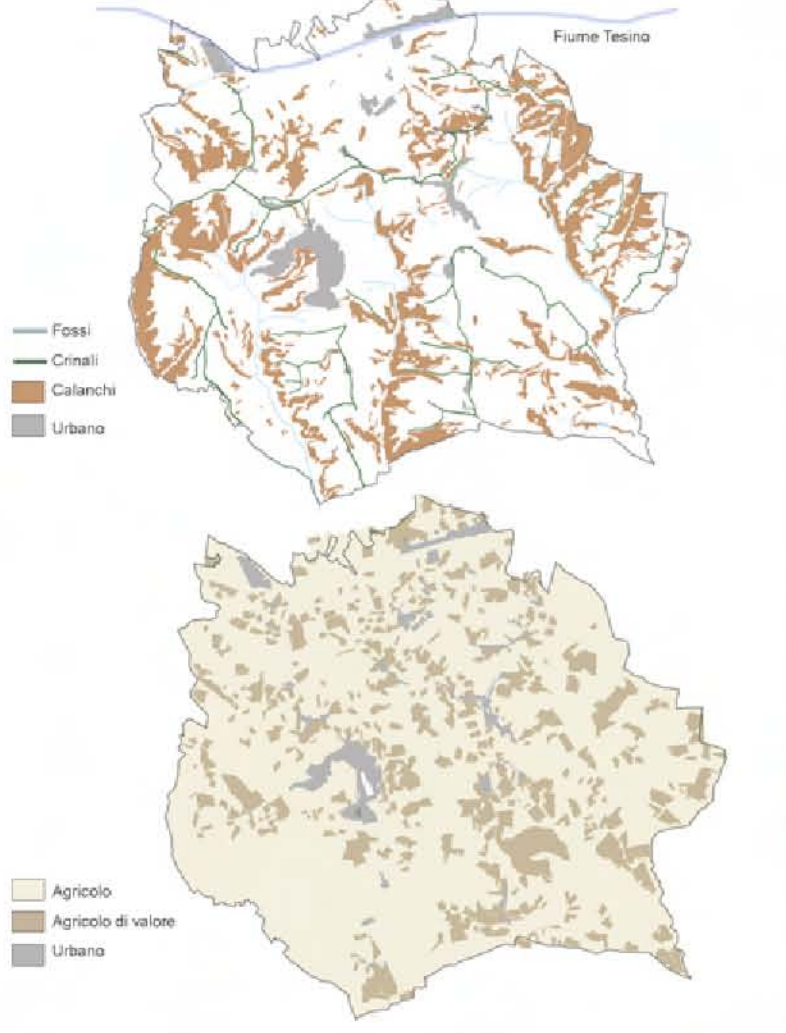
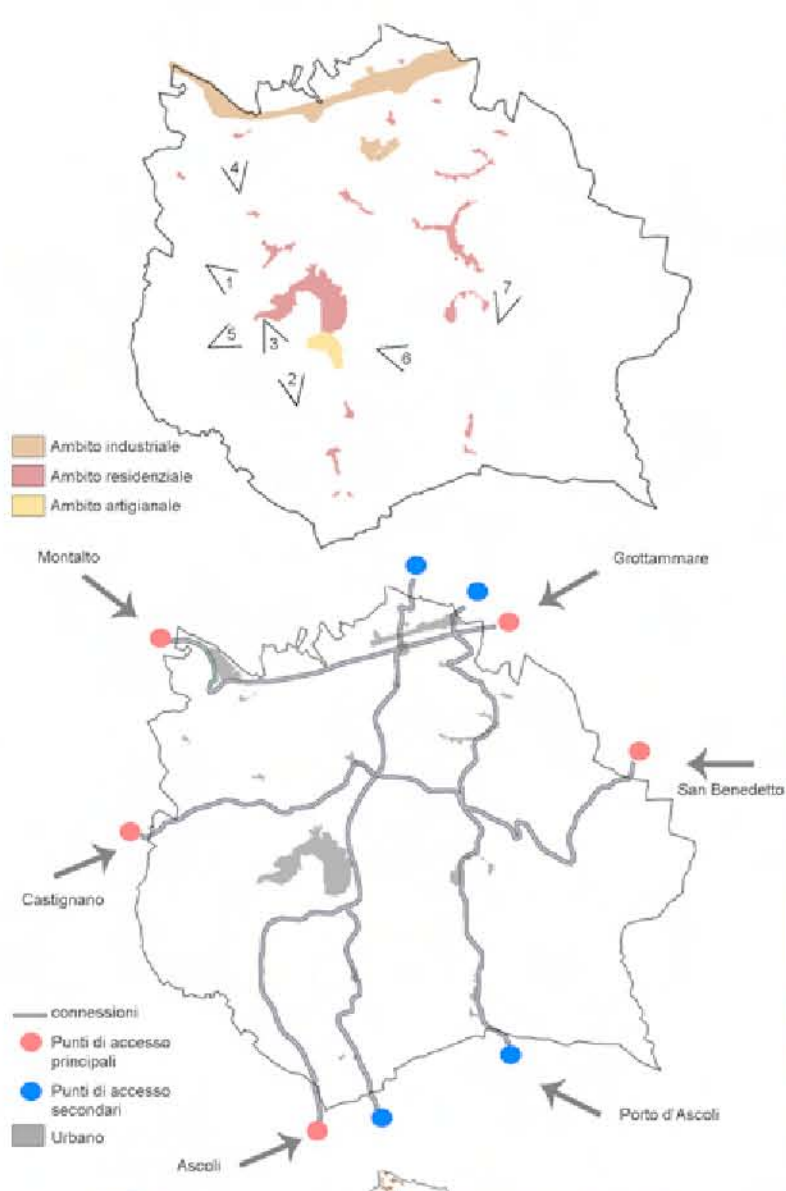
Terme sensoriali di Chianciano\_Paolo Bodega\_2006



Il territorio di Offida è inserito in un contesto geografico baricentrico rispetto a contesti territoriali d'elevata potenzialità (attrattività) turistica come la costa adriatica e i Monti Sibillini. Offida è una città storica posta sul crinale della fascia collinare che divide il fiume Tronto dal fiume Tesino ad una quota di circa 293 m s.l.m. L'estensione comunale è di 49,22 kmq ed il territorio è parzialmente circondato da calanchi, prodotti dal dilavamento dei terreni argillosi, che si prolungano fino a Castignano ed Appignano, nel versante ascolano del Monte dell'Ascensione. La cittadina si trova a pochi chilometri di distanza dal Mar Adriatico, a 25 km da Ascoli Piceno, e a 16 Km da San Benedetto del Tronto dove sono situati una stazione ferroviaria con fermata Eurostar ed un casello autostradale del ramo A14-E55. L'aeroporto più vicino è quello di Falconara-Ancona. Le attrattive turistiche facilmente raggiungibili sono le Grotte di Frasassi, che distano 157 km, ed i parchi del Conero e dei Monti Sibillini che distano rispettivamente 90 e 44km.



Come si può notare emerge una maggiore percentuale di addetti nel settore agricolo e nel settore manifatturiero, dove la percentuale provinciale è superiore a quella riscontrata nel territorio comunale.



**CLASSIFICAZIONE DEGLI IMPIANTI TERMALI NELLE MARCHE**

LOCALITÀ	TIPO DI ACQUA	TRATTAMENTI
MONTEGRIMANO	Saisobromiodiche Saiso-solfato-alcaline	Cura delle malattie del ricambio, disfunzioni epatiche, infiammazioni dell'apparato digerente. Trattamenti idropinici, inalazioni.
CARIGNANO	Solfuree, bicarbonato-alcaline-magnesiche, clorurate, saisobromiodiche	Trattamenti idropinici e bagni termali. Cure inalatorie e irrigazioni. Cura di malattie e di disturbi infiammatori delle vie respiratorie.
MACERATA FELTRIA	Solfuree	Cura- prevenzione delle malattie dell'apparato respiratorio. Trattamenti delle disfunzioni epato-biliari. Bagni termali, idromassaggi, docce, masso e fisioterapia. Fango terapia. Cure inalatorie, idropiniche. Riduzione delle patologie invalidanti di arca, ginocchio e colonna vertebrale.
ASPIO	Saisobromiodiche	Cura idropinica per i disturbi dell'apparato digerente. Cura delle sindromi catamose e paracetivie. Trattamenti di diuretici, colici e disfunzioni epato-biliari.
SAN VITTORE	Solfuree radioattive	Riabilitazione e recupero funzionale di pazienti con esiti post-traumatici. Trattamenti di malattie infiammatorie e degenerative dell'apparato respiratorio e locomotore. Balneoterapia e fangoterapia. Masso e fisioterapia.
TOLENTINO	Saisobromiodiche, bicarbonato-calciche e solfuree.	Patologie dell'apparato respiratorio. Cura e prevenzione delle malattie delle vie urinarie e affezioni ginecologiche. Trattamenti idropinici, bagni, idromassaggi, inalazioni e irrigazioni. Centro estetico e angolo del benessere, centro di medicina dello sport.
SARNANO	Saiso e solfuree, bicarbonato-calciche-sediche.	Terapia inalatoria per le patologie delle vie respiratorie. Cura e prevenzione delle malattie del ricambio e dell'apparato urinario. Trattamenti delle patologie cutanee e dell'apparato genitale femminile. Fango terapia e masso-fisioterapia. Cura e prevenzione della sordità rinogena con insufflazioni endonazali e politerapia crenoterapica.
TORRE DI PALME	Bicarbonato-calciche	Terapie idropiniche. Trattamenti dei disturbi di natura digestiva ed epatica. Cura delle malattie unciniche e dell'apparato urinario.
ACQUASANTA	Solfuree e saisobromiodiche	Cura delle infiammazioni dell'apparato locomotore. Trattamenti specifici di artrosi per la prevenzione delle malattie dell'apparato respiratorio. Fango terapia. Trattamenti delle malattie del ricambio e delle malattie dermatologiche.

# La storia dei vulcanelli



## DUE STAZIONI LACUSTRI DI G. Allevi

"A due chilometri circa da Offida nella direzione di nord-est s'apre una valle circondata tutto intorno da colli a mo' di anfiteatro... E la valle, lunga quanto è, va squarciata profondamente da un fosso, labirinto pauroso di rocce di burroni, di gole, di anfratti, che raccoglie le acque di quella vasta conca, e le porta in tributo al prossimo Tesino... Ma vi fu un tempo in cui luce di storia non era, che que' dossi di colli dovettero essere vestiti da fitte boscaglie; e le acque che colavano dalle alture, non trovando libero sfogo al loro corso, si raccoglievano in fondo al bacino nel breve giro di un lago. Or bene, su quel lago, opera cospicua di architettura per un'epoca, in cui l'uomo non disponeva che di rozzi e male adatti strumenti, stesse una piattaforma; e su quella piattaforma visse una tribù industriosa, che dallo stato di rude selvatichezza, quale si vien caratterizzata dall'uso della silice, era grado per grado pervenuta alla conoscenza del bronzo. Sotto la piattaforma, che in media ha uno spessore di mt. 0,50 e un deposito di argilla lacustre, viscosa, tenace, fetida di un bel colore azzurrognolo, qua e là trinta di rosso da materiali ferrogginosi, picchettata a tutte le altezze o rigata orizzontalmente da straterelli di carboni e contenente conchiglie di acqua dolce."

Da una descrizione del Damiani (1904) che ha osservato la fase parassistica che si verificò nel dicembre 1959.

"In quell'occasione l'eruzione fu preceduta da un forte boato e originò un'intensa colata di fango azzurrastro molto plastico assieme all'emissione di metano. La quantità di fango emessa è stimata in circa 5000 mc."

Da Coletta (2004)

"I vulcanelli di Offida sono caratterizzati da manifestazioni intermittenti con cadenza circa triennale e non sempre così intense come l'emissione del 1959. L'eruzione più recente risale al 1980, il fango emesso era utilizzato empiricamente da agricoltori ed allevatori per curare alcune malattie della pelle e forme artrotriche, per sfiammare i tendini ed i muscoli dei cavalli da corsa. Nel 1996 il prof. Torquato Nanni eseguì analisi preliminari da cui emerse una buona quantità d'acqua sovrassatura e fanghi argillosi finissimi nascenti in zona ed adatti all'uso termale e terapeutico."

# La ferrovia



I trasporti e le vie di comunicazione sono essenziali per una modernizzazione e quindi celerità di scambio dei prodotti.

Nel 1865 veniva posta una stazione ferroviaria che da Ascoli Piceno, percorrendo la vallata del Tronto andava a congiungersi con l'Adriatica Ancona-Foggia e nel 1926 fu costruita una tramvia elettrica che univa il centro cittadino con la stazione ferroviaria di Castel di Lama.

Il 16 Giugno 1944 furono fatti saltare dai tedeschi il ponte della tramvia elettrica che collegava Offida con la stazione ferroviaria.

Tale ferrovia fu soppressa nel 1952 con l'istituzione di un servizio automobilistico STAO.

# L'economia

1800 circa - PRIMI FIERE NEL TERRITORIO OFFIDANO



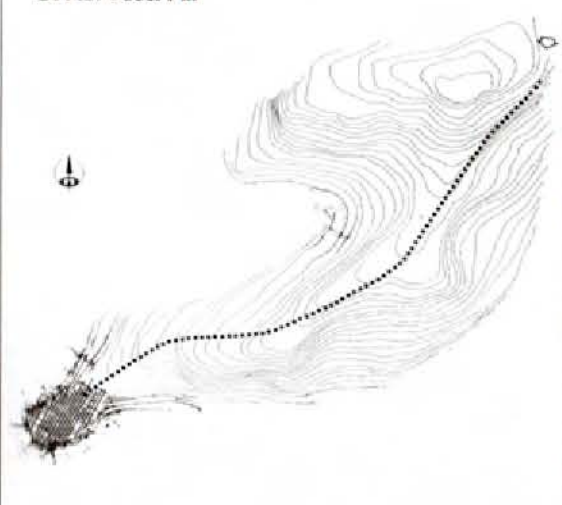
Offida - Fiera Borsario

1865- NASCITA DELLE PRIME INDUSTRIE: tabacchificio, bacologico e artigianato locale



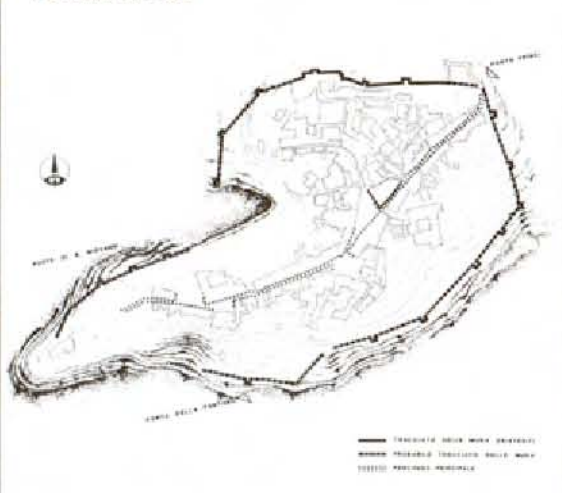
Operare del tabacchificio (foto archivio Guido Ottavi) Stabilimento bacologico in un disegno del sec. XIX Manifesto mostra del tabacco (1900)

## OFFIDA sec. VIII



Individuazione del 1° insediamento. Il castello longobardo (dis. arch. Geltrude Lunerti)

## OFFIDA sec. XII



La città cinta da mura, il Palazzo Comunale e la costituzione di un'area caratterizzata (dis. arch. Geltrude Lunerti)



Piantina prospettica di Ferdinando Fabiani, 1684



Catasto Gregoriano, 1880

## LE ORIGINI

Secondo lo storico G. Allevi, Offida è stata fondata nell'età della pietra dai Pelasgi, popolo proveniente dall'Asia Minore, i primi a portare i segni della civiltà nella zona. Penetrati nel territorio di Offida, dopo aver assoggettato le tribù indigene, fondarono Offida, traendo tale nome dal "Serpente Ophite" a cui dedicarono un tempio. Fondarono gli Etruschi nel Piceno molte città e grossi castelli, templi e delubri... come pure dedicarono a Giove etrusco (Veiove) il sontuoso tempio di Cphito o sia del serpente aureo (era Offida illustre terra). "Altri storici sostengono però che Offida derivi da "oppidum", che sta ad indicare una città fortificata della epoca romana e, pertanto, la fondazione e la denominazione di Offida debbano essere ricollegate alla storia dell'espansione romana. Secondo B. Palucci sostiene che il toponimo di Offida derivi da "Ypsi-ida" e che furono i monaci farfensi ad attribuirlo al nucleo originario della cittadina. Lo storico D. Maggiori, ritiene di aver individuato nella "Aufidena prope Truentium", citata nell'"Itinerario di Antonio" e nella "Geografia" di Tolomeo, la cittadina picena di Offida. Secondo Arduini Offida sarebbe sorta solo in seguito, cioè in occasione della occupazione di Ascoli da parte dei Longobardi (sec.VI d.C.) quando il popolo ascolano si spostò verso zone limitrofe tra cui proprio Offida.

## 920 d.C.

Nel "Chronicon farfense" è nominata per la prima volta Offida nel 920: i monaci benedettini, fuggiti da Farfa nel 858 a causa delle invasioni dei Saraceni, si erano rifugiati sul Monte Marenco (nel Fermano). In quel libro Offida viene indicata podere di S. Salvatore posto nel suo territorio e di proprietà di Farfa.

## 1261

Il 23 Febbraio si dava vita al Presidiato Farfense con l'istituzione di un preside (giudice) avente l'incarico di amministrare la giustizia nel territorio. XIII - XVI guerra tra fazioni guelfe e ghibelline e tra Ascoli e Fermo, Offida si schiera definitivamente dalla parte di Fermo.

## 1500

Sotto pontificato di Paolo IV Offida dovette sostenere una dura lotta contro le milizie del duca di Guisa. Offida ospitò una parte di queste truppe francesi ma la loro accoglienza fu mal ripagata: tentarono di incendiare il Palazzo Comunale distruggendo parte dell'archivio. 1557 Offida insorge contro le truppe francesi e li buttarono giù dalle rupi che circondavano la città, i francesi cercarono di battersi in ritirata ma vennero catturati. Tardo Medioevo e sec. XVI Offida fu centro di intensa vita cittadina: ciò è confermato dalla istituzione del mercato cittadino nel 1578.

## 1808

Il 2 Aprile le Marche venivano aggregate da Napoleone al Regno Italiano e il 17 Maggio veniva decretata la soppressione del potere temporale pontificio. 1815 dopo congresso di Vienna le Marche tornano sotto la sovranità del pontefice e Offida è compresa nella Delegazione di Ascoli ma continua ad essere comune capoluogo con un suo gonfaloniere. 1814-1815 inizio processo unificazione Italia, il movimento della Carboneria fu particolarmente attivo in questo paese. 1831 Offida riceve dal pontefice Gregorio XVI il privilegio di ergersi a città. 1880 Offida fu una tra le prime città marchigiane ad insorgere contro il Dominio Pontificio.

## 1861

Venne eletto sindaco Domenico Curti per la prima volta dalla Giunta Comunale. Negli stessi anni si passa da un'economia essenzialmente agricola ad una più fiorente di artigianato legata a processi di meccanizzazione e industrializzazione. A seguito della crescita economica vennero creati nuovi servizi: alla città: stazione ferroviaria, ufficio postale, telegrafo, rete elettrica, attività commerciali ecc... 1865 Offida contava 4437 abitanti e nel 1868 la cifra saliva a 5584.

## EVOLUZIONE URBANISTICA RECENTE

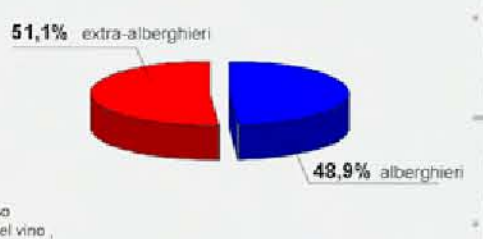
La posizione particolare del centro storico, arroccato su un dosso con ripide sponde, ha consentito il mantenimento dei caratteri salienti di questo antico borgo. L'espansione moderna, per motivi topografici, è avvenuta in un secondo sito, separato nettamente dal centro storico. L'attuale fortuna di Offida è questa incontaminazione del nucleo storico che appare oggi esattamente come era nel 1900. Uno degli aspetti principali dell'evoluzione storica dell'assetto cittadino è lo sviluppo edilizio che negli ultimi anni ha occupato zone ancora completamente inabitate agli inizi del '900. Dal seguente confronto si può notare come sia cambiato l'impatto visivo dalla Piazza Libertà verso il quartiere di recente edificazione. L'urbanizzazione recente ha avuto inizio negli anni '20 e '30 ed è caratterizzata dalla presenza prevalente di unità abitative e dagli impianti che sorgono nell'area dell'ex tiro a segno, essa si è sviluppata intorno al Convento seicentesco del Beato Bernardo, e oggi costituisce il quartiere più popoloso del paese.

Vista verso Borgo Cappuccini



## COMPOSIZIONE DELL'OFFERTA RICETTIVA NELLA PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

Il piceno, territorio variegato nel quale tradizioni, cultura ed enogastronomia si intrecciano oggi offrono innumerevoli possibilità di soggiorno in campagna, anche in vecchi edifici rurali sapientemente ristrutturati. Queste mappe indicano uno strumento per scoprire e vivere la tradizione gastronomica nostrana dall'oliva all'ascolana al tartufo, ai funghi, alle uve per arrivare ai vini e agli oli. Oggi la gran parte delle strutture censite offrono servizi che vanno oltre il basilare servizio di alloggio e ristorazione. Un piceno da scoprire anche per mezzo del circuito delle cucine tipiche nelle oltre duecento strutture agrituristiche presenti e attraverso le strade riconosciute ed identificate come strade del vino, piene di storia e di tradizioni "contadine".



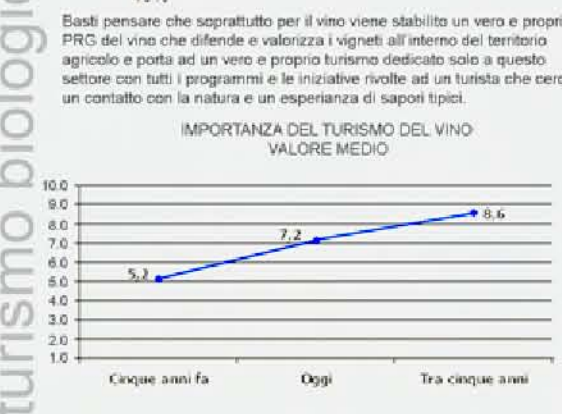
## LE STRUTTURE DEL BIOLOGICO E LE STRADE DEL VINO NEL PICENO



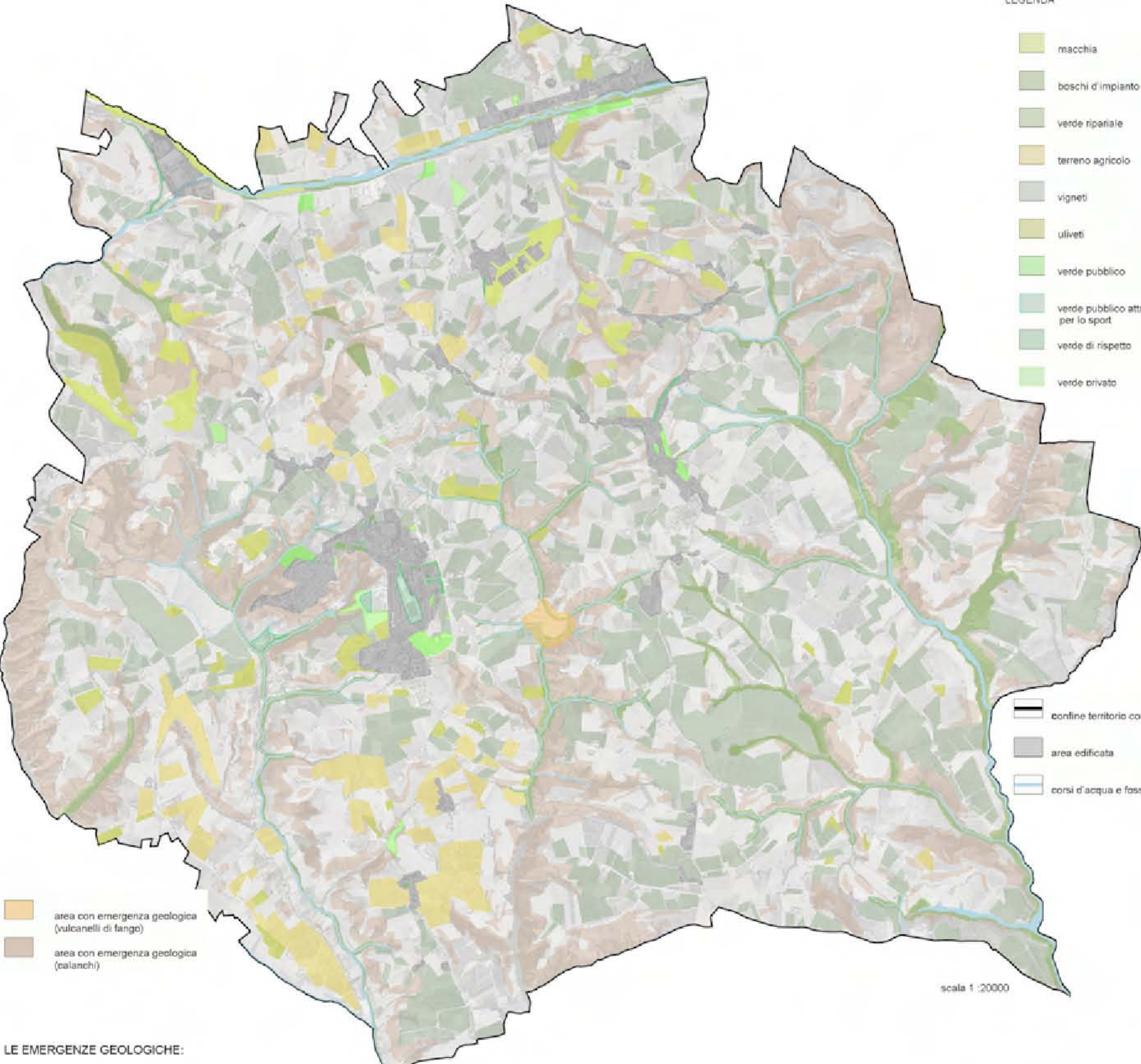
La VINEA è un'associazione di produttori - nata nel 1979 con l'adesione di 85 vitivinicoltori distribuiti su una superficie di circa 200 ettari e con 15.500 ettolitri di vino prodotto che oggi conta tra le sue fila circa 1.300 soci riuniti con l'obiettivo di incrementare la produzione di qualità, incentivare il progresso tecnico salvaguardando l'ambiente naturale, raggiungere un livello di vita soddisfacente e calmierare i mercati nell'interesse reciproco di produttore e consumatore. L'Associazione, riconosciuta nel 1984 ai sensi del regolamento CEE 1360 con decreto del Presidente della Giunta Regionale delle Marche, rappresenta attualmente oltre il 40% della produzione vitivinicola di Ascoli Piceno ed il 90% del prodotto imbottigliato. Gli associati a Vinea, con una superficie vitata di oltre 4500 ettari, producono più di 400 mila ettolitri di vino con una p.l.v. di 44 miliardi circa.



Negli ultimi anni una nuova tipologia di turismo sta incrementando questa attività del nostro paese, il Turismo biologico che soprattutto nella nostra Regione, grazie alla presenza di una forte attività agricola, molti dei turisti sono spinti anche verso la scelta di alcuni prodotti tipici e locali.







- LEGENDA**
- macchia
  - boschi d'impianto
  - verde ripariale
  - terreno agricolo
  - vigneti
  - uliveti
  - verde pubblico
  - verde pubblico attrezzato per lo sport
  - verde di rispetto
  - verde privato



Area agricola



Uliveto



Vigneto



Verde urbano attrezzato: area campo sportivo



Area franosa per presenza di falde acquifere



Calanchi



Calanchi in zona Fosso del Lago

- area con emergenza geologica (vulcanelli di fango)
- area con emergenza geologica (calanchi)

- confine territorio comunale
- area edificata
- corsi d'acqua e fossi

scala 1:20000

**LE EMERGENZE GEOLOGICHE:**  
**I VULCANELLI DI FANGO IN ZONA FOSSO DEL LAGO**

L'ultima analisi eseguita sui fanghi a Gualdo Tadino dal dott. S. Rosi ha dato i seguenti risultati: caratteristiche organolettiche, inodore, colore grigio scuro; determinazioni chimico-fisiche: PH in H<sub>2</sub>O 10,5 - 9,80; residuo (150 C°) 77,2%, cenere (800 C°) - 73,20%. La stessa risulta ricca soprattutto di calcio (39758), di ferro (28923), seguono poi, in ordine decrescente: potassio, magnesio, zolfo, azoto e fosforo. Sono assenti i solventi clorurati. La mobilitazione scientifica e da farsi risalire all'esistenza di una faglia, come risulta anche dalla Carta Geologica delle Marche. L'area in questione, infatti, è interessata da una delle faglie che caratterizzano la tettonica regionale. La faglia in questione - riferiscono i geologi interessati al fenomeno - è ricoperta di argilla con abbondante percentuale di acqua. Quando gli strati rocciosi della faglia sono in movimento, l'argilla sovrastante viene spinta verso l'esterno per compressione. Se negli strati superficiali si forma una spaccatura, argilla e acqua fuoriescono abbondantemente; se invece gli strati superficiali resistono alla pressione, si ha un rigonfiamento in più punti del terreno interessato. Trattasi di un fenomeno geologico degno di attenzione, va precisato comunque che l'area interessata è limitata e non può causare conseguenze alle abitazioni vicine.

Recenti approfondimenti confermano la presenza, nel sottosuolo, di acqua solfato clorurata e fanghi argillosi finissimi in quantità idonee a soddisfare i fabbisogni di uno stabilimento termale moderno. La normativa sanitaria italiana regola l'uso dei fanghi associandoli ad un'acqua termo-minerale riconosciuta come medicamento.



Potenziali patologie curabili nell'impianto termale

PATOLOGIA	MODALITA' DI CURA
_DERMATOLOGICHE	- balneoterapia - fangoterapia
_VASCOLARE	- bagno termale - percorso vascolare
_GINECOLOGICHE	
_APP. URINARIO	- cura idropirica
_RESPIRATORIE	- aerosol humages - inalazioni, nebulizzazioni
_OTORINOLARINGO- IATRICHE	- nebulizzazioni - irrigazioni nasali
_RIABILITAZIONE TERMALE	

**I CALANCHI**

Offida si trova a cavallo tra la vallata del Tronto e la Val Tescina, gode dei benefici effetti dell'aria di mare che arriva da est, creando un clima ideale per la vegetazione e per la crescita dei vitigni. Offida, Ripatransone insieme ad Acquaviva costituiscono una sorta di triangolo d'oro per la coltivazione della vite e la produzione del vino rendendo famosa questa zona. I vini di origine controllata come il Falero dei Colli Ascolani, il Rosso Piceno Superiore a cui si è unito recentemente il nuovo Offida doc, hanno alla base proprio l'uva prodotta in questa zona e sono il punto di forza della produzione di moltissime aziende locali che hanno visto nel corso degli anni aumentare la loro popolarità sul mercato nazionale e internazionale per qualità e numero dei vini proposti. Particolarità della zona dal punto di vista geologico è la presenza dei calanchi intorno ad Offida fino a Castignano ed Appignano, nel versante ascolano del Monte dell'Ascensione, un dilavamento dei terreni argillosi che forma come dei burroni, che sembrano delle lunghe ferite chiare inferte alle colline in mezzo ad un panorama verdeggianti.

**UNO STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE DEGLI SPAZI APERTI**

Si tratta di un'area nella quale viene creata, riscoperta o potenziata l'attività agricola al fine di salvaguardare e tutelare il territorio e l'ambiente in esso inserito. L'agricoltura, in particolare quella biologica, riveste un ruolo centrale di tutela del territorio, costituendo insieme una attività produttiva ma anche ecocompatibile, fondata su regole biologiche e naturali che restituiscono identità ad un luogo, tutelano la bellezza dei paesaggi agrari, salvaguardano le risorse naturali, offrono numerosi benefici al sistema urbano.

**I TEMI**

- \_PIANIFICAZIONE risorse paesaggistiche
- \_INTEGRAZIONE della dimensione ambientale con quella economica e culturale
- \_DEFINIZIONE di modelli gestionali e culturali del territorio aperto e dei parchi volti al recupero del rapporto tra società insediata, produzioni agricole e qualità paesistica.

**GLI OBIETTIVI**

- Valorizzazione delle preesistenze ambientali e storico paesaggistiche
- Nuovo paesaggio e connessione tra parchi esistenti verso spazi collettivi frequentati intensamente e condivisi
- Costruzione di un nuovo paesaggio forestale e agrario



Veduta panoramica del centro storico di Offida



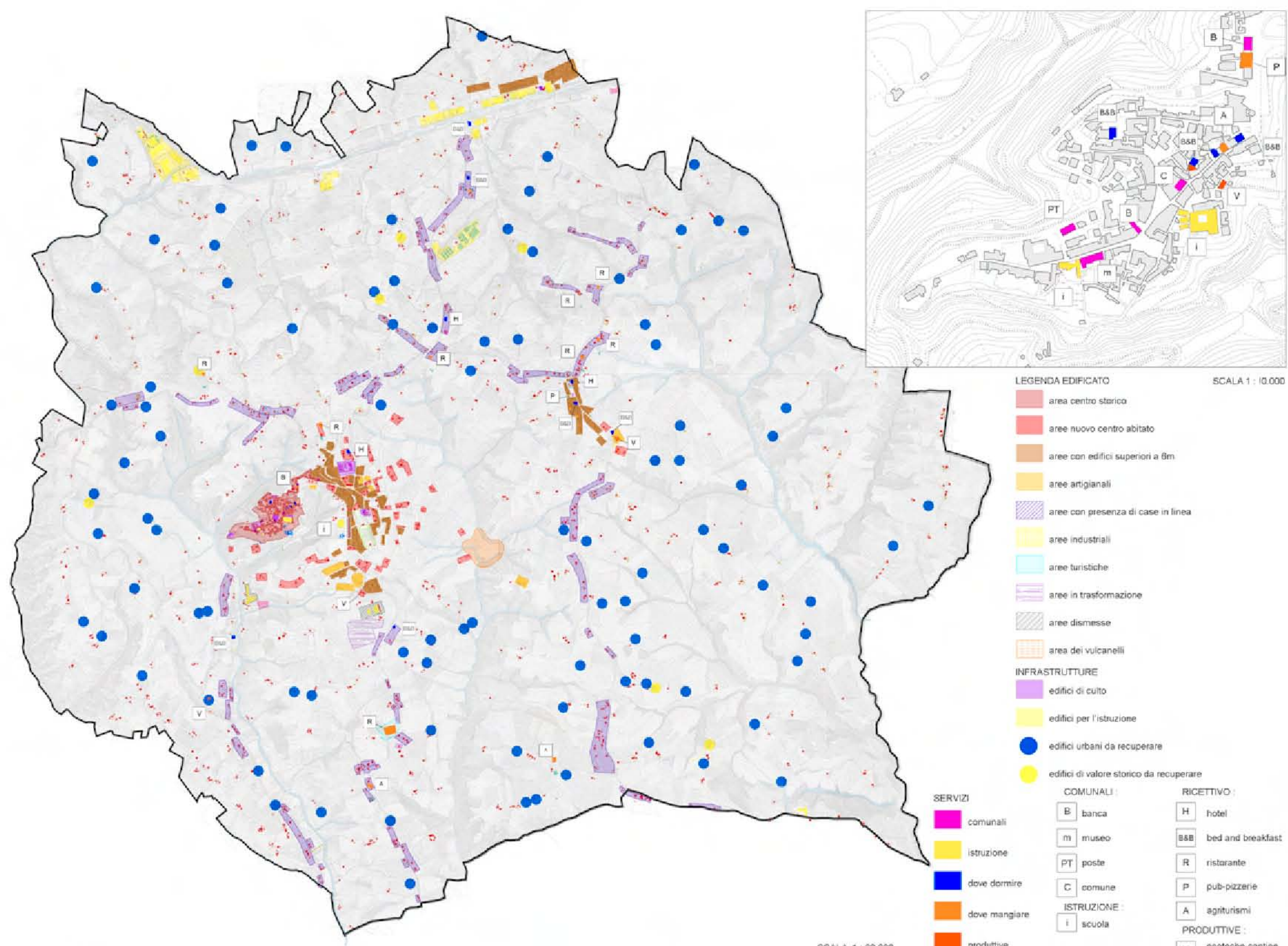
**UN PARCO DA VIVERE E DA SALVAGUARDARE**



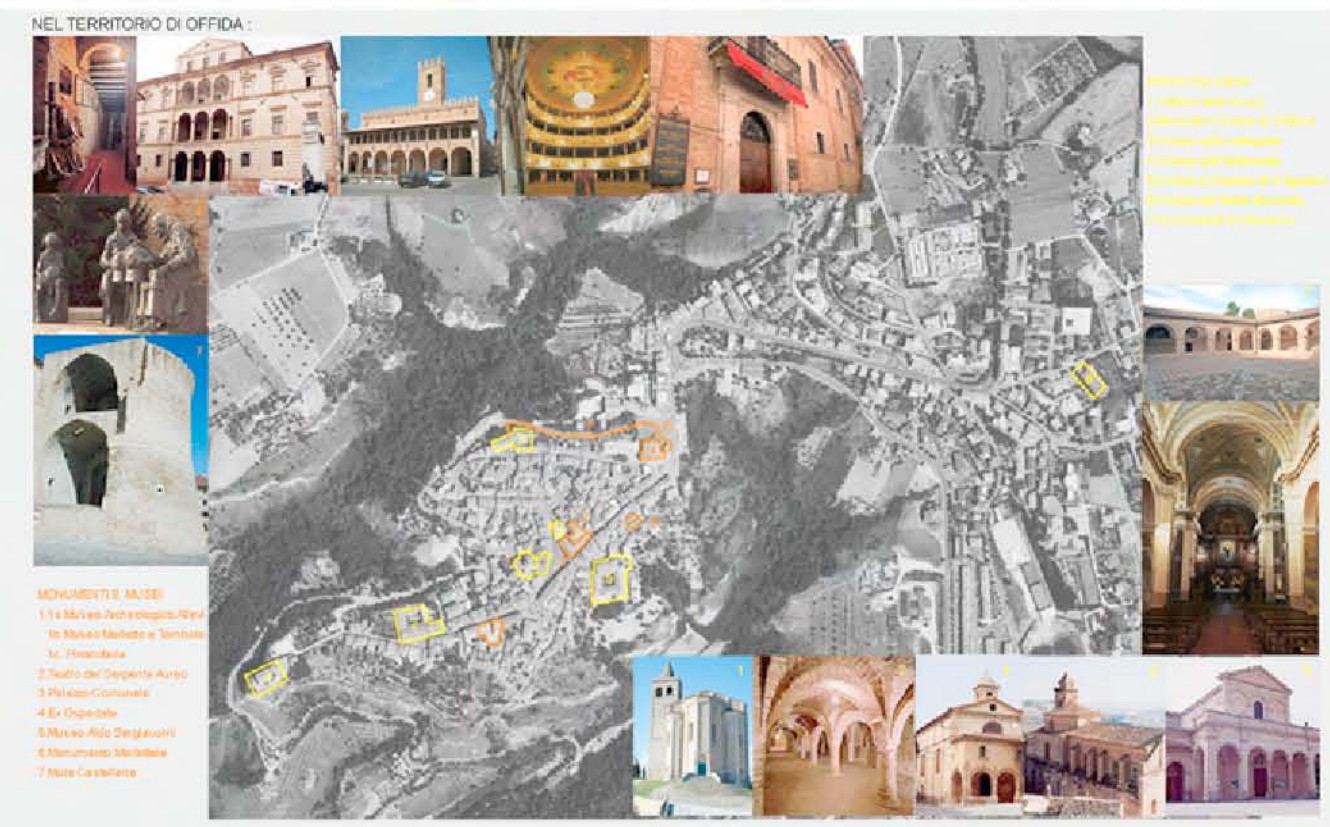
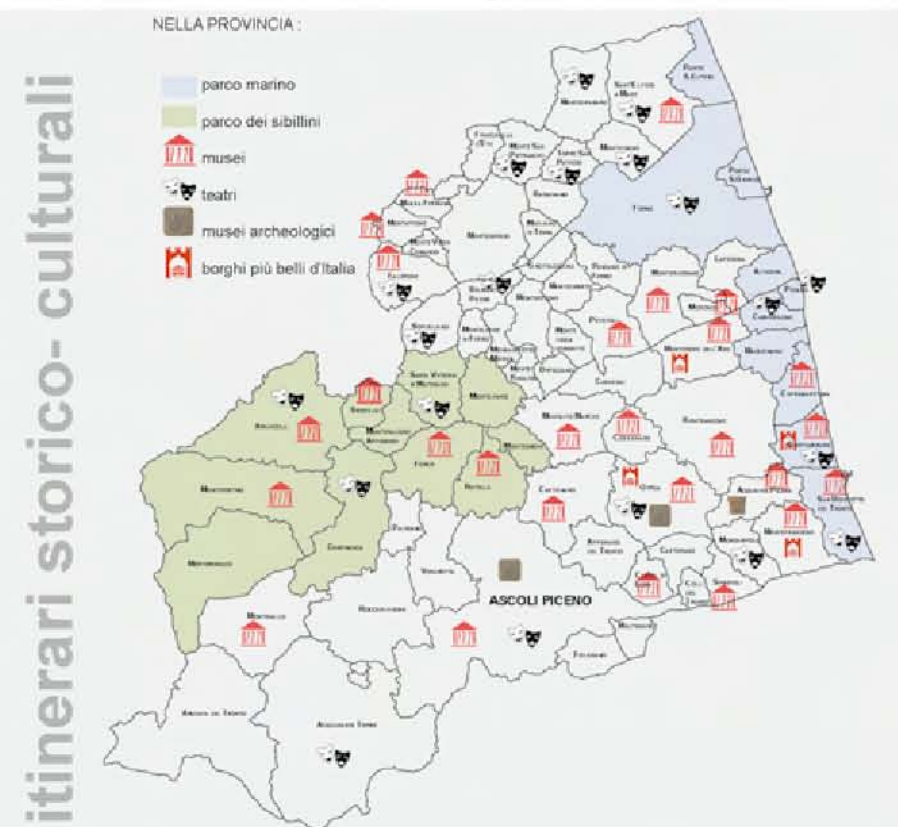
parco agricolo sud milano

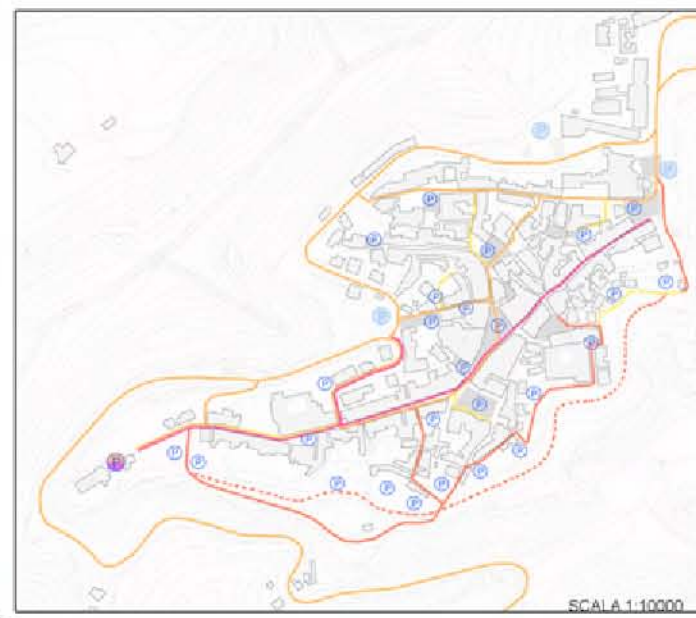


Istituito il 23 aprile 1960, il parco comprende 61 comuni, la gestione è stata affidata direttamente alla provincia di Milano, e nasce con lo scopo di proteggere e valorizzare la vocazione agricola del Sud Milano e di tutelare ambiente e paesaggio, mettendo così a disposizione di milioni di cittadini un enorme polmone verde e un grande patrimonio di natura, storia e cultura. Il Parco intende salvaguardare le attività agricole, le colture e i boschi, tutelare i luoghi naturali, valorizzare il patrimonio storico architettonico, recuperare l'ambiente e di tutelare ambiente e paesaggio, informare e guidare gli utenti ad un uso rispettoso delle risorse ambientali. Caratterizza il Parco la sua fitta maglia agricola, scandita dalla ricca rete di corsi d'acqua naturali e canali artificiali e dalla rete stradale agricola. Cascine antiche e nuclei rurali di pregio punteggiano tutto il territorio.

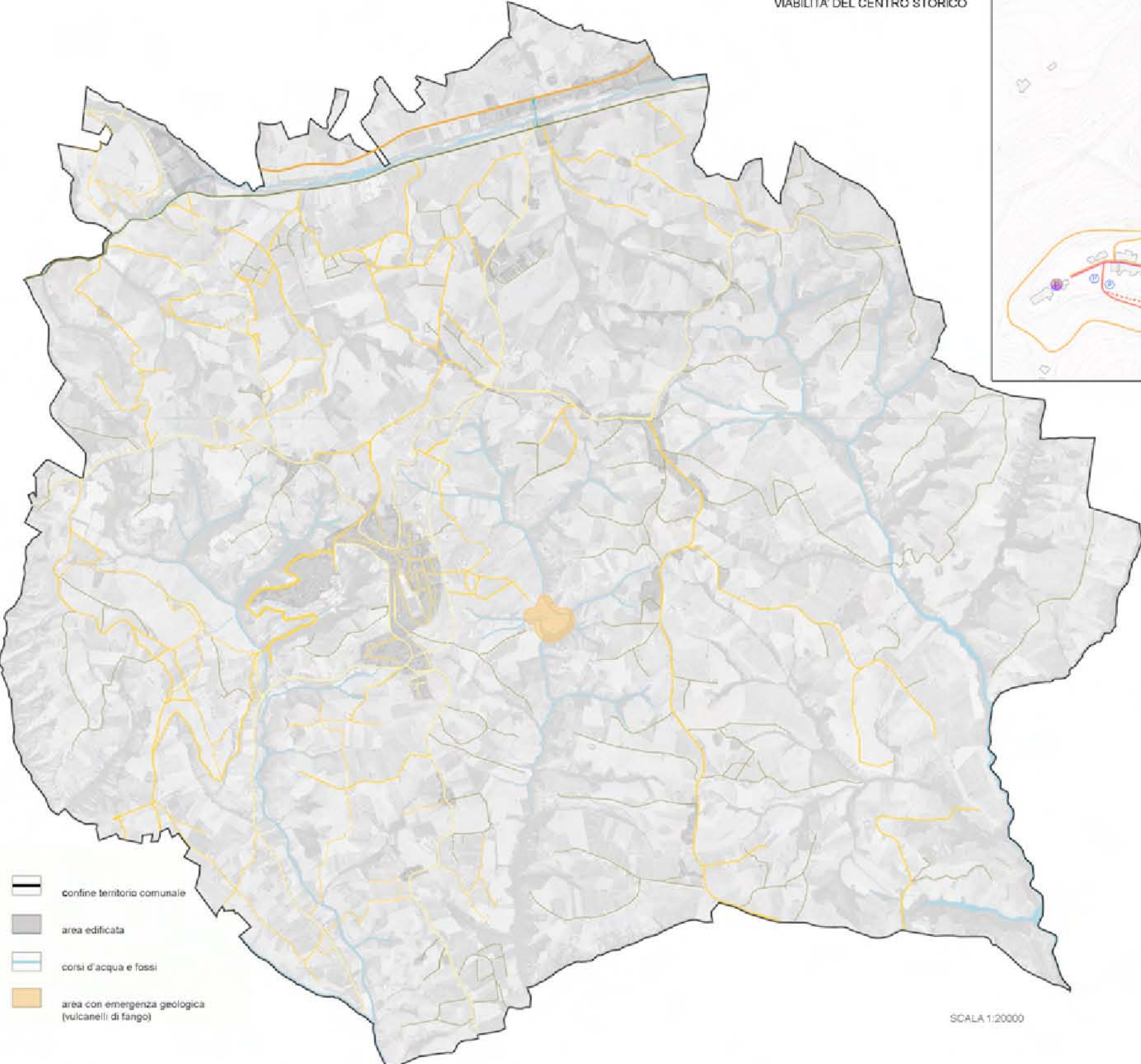


**EVOLUZIONE STORICA DI OFFIDA**





SCALA 1:10000



SCALA 1:20000

LEGENDA

- strada a scorrimento veloce provinciale Valtellino
- viabilità provinciale
- viabilità provinciale in corso di realizzazione
- viabilità comunale principale
- viabilità comunale recente
- viabilità extraurbana secondaria (strade bianche)
- viabilità primaria riservata residenti autorizzati
- viabilità pedonale ad uso pubblico e turistico
- nuovo tratto strada "da Sole" in corso di realizzazione
- parcheggio residenti e autorizzati
- parcheggio pubblico
- parcheggio pubblico ad uso turistico
- piazze

- confine territorio comunale
- area edificata
- corsi d'acqua e fossi
- area con emergenza geologica (vulcanelli di fango)

TEMPI DI PERCORRENZA

- 4 ore di percorrenza
- 2 ore di percorrenza
- 1 ora di percorrenza



COLLEGAMENTI CON I MAGGIORI CENTRI

- confini regionali
- confini provinciali
- provincie
- Infrastrutture principali**
- rete autostradale
- collegamenti stradali
- aeroporti
- porti principali



COLLEGAMENTO BUS EXTRA-URBANO

- linea Ascoli Piceno-Offida
- linea San Benedetto del Tronto-Offida



itinerari turistici del piceno

Una vasta proposta di itinerari enogastronomici volti alla scoperta delle terre picene, con visite guidate ai centri storici, degustazione delle specialità locali e tour delle aziende agricole.

**SAN BENEDETTO E DINTORNI: I CENTRI DI MAGGIOR INTERESSE (durata 4 gg.)**  
San Benedetto del Tronto, Offida, Grottamare, Ripatransone, Acquaviva Picena

**LA RIVIERA E I BORGHI DELL'ENTROTERRA: I CENTRI STORICI (durata 4 gg.)**  
San Benedetto del Tronto, Ascoli Piceno, Offida, Monteprandone, Ripatransone, Grottamare, Acquaviva Picena

IL PICENO IN BICI: ITINERARI E BIKE HOTEL

**Itinerario 15:** Castelli di Lama, Offida, Castignano, San Benedetto del Tronto LE COLLINE DELL'ARTE, 85,6 Km

Immersione faticosa tra vigneti e borghi antichi. Si parte dal paesone che deve il suo nome al torrente Lama e al castello che dominava la valle, salendo verso Offida con rettilinee fiancheggiate da vigneti perfettamente allineati e più in alto boschi di querce. Si sale per Castignano con una panoramica dei Monti Sibillini percorrendo le mura fino alla diramazione per Grottamare, che con una strada stretta, scende fino al lungomare.

**Itinerario 23:** San Benedetto del Tronto, Ripatransone, Offida IL BELVEDERE DEL PICENO, 82,9 Km

Dolci colline e aspre salite: due volti della stessa scena. Dal mare si inizia a salire il crinale che da San Benedetto porta a Ripatransone e da qui si spinge fino alle colline offidane da cui, riguardata la via Salaria si torna al mare.



PREVISIONI P.R.G. VIGENTE

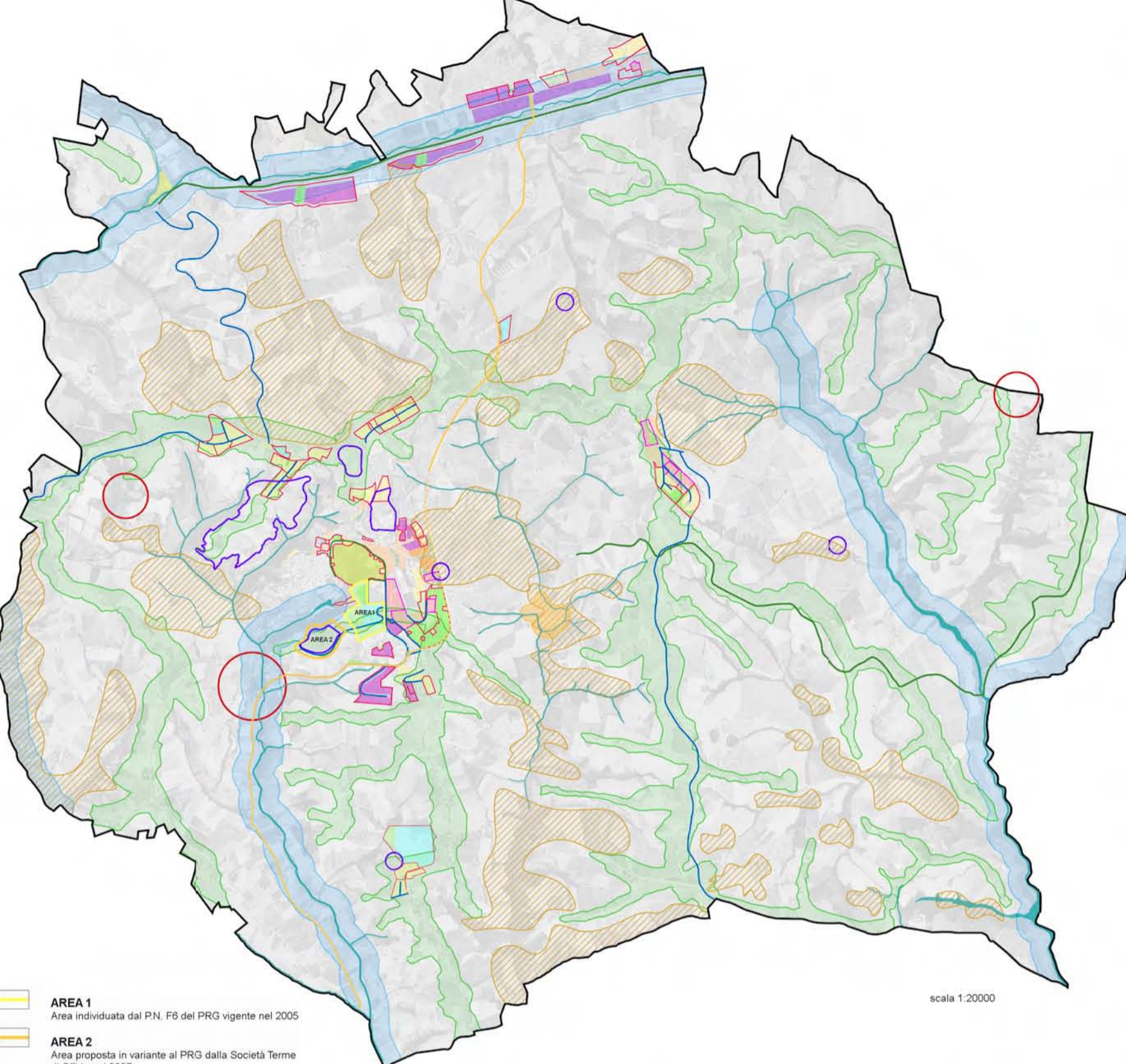
- limite piani attuativi
- limite area progetto norma
- tessuto prevalentemente residenziale di completamento B (Progetto Norma)
- tessuto residenziale a bassa densità
- tessuto residenziale di completamento B5 lottizzazione approvata
- tessuto turistico
- tessuto artigianale produttivo
- aree lottizzate
- parcheggi
- verde pubblico
- verde pubblico attrezzato per lo sport
- verde di rispetto
- verde privato
- aree di riqualificazione e recupero ambientale
- nuovi collegamenti stradali

PERCORSI PREVISTI DAL P.T.C.

- tratto in progetto strada mezzina di collegamento Marche-Abruzzo
- mobilità dolce- sentieristica progettata

VINCOLI IMPOSTI DAL PPAR

- aree sottoposte a vincolo idrogeologico secondo D Lgs n° 42 /04
- zone interessate da dissesti di pericolosità elevata e molto elevata P3 e P4
- tutela dei crinali di prima e seconda classe
- calanchi
- cave dismesse
- aree interessate da ritrovamenti archeologici
- confine territorio comunale
- corsi d'acqua e fossi
- area emergenza geologica: vulcanelli di fango



scala 1:20000

**AREA 1**  
Area individuata dal PN. F6 del PRG vigente nel 2005

**AREA 2**  
Area proposta in variante al PRG dalla Società Terme di Offida nel 2007

**PROGETTO NORMA F6  
LO STABILIMENTO TERMALE**  
(NTA del PRG del 2005)

Creazione di uno stabilimento termale per lo sfruttamento della risorsa in corso di reperimento su Fosso del Lago. Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "D" ai sensi dell'Art.2 del DM 2 aprile/88, n.1444

SUL: 4000 mq, in aggiunta alla superficie degli edifici esistenti H max: 8,00 m

Destinazioni d'uso: commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, pubblici esercizi per ricezione, attività direzionali e di servizio di cui: 80% min per pubblici esercizi per ristoro, svago e ricezione e 20% max commercio al dettaglio e attività direzionali e di servizio. E' inoltre prevista, nell'area adiacente, la realizzazione spazi pubblici attrezzati per lo sport e di servizi a disposizione anche dello stabilimento termale.



Vista del sito interessato dal progetto dal centro storico

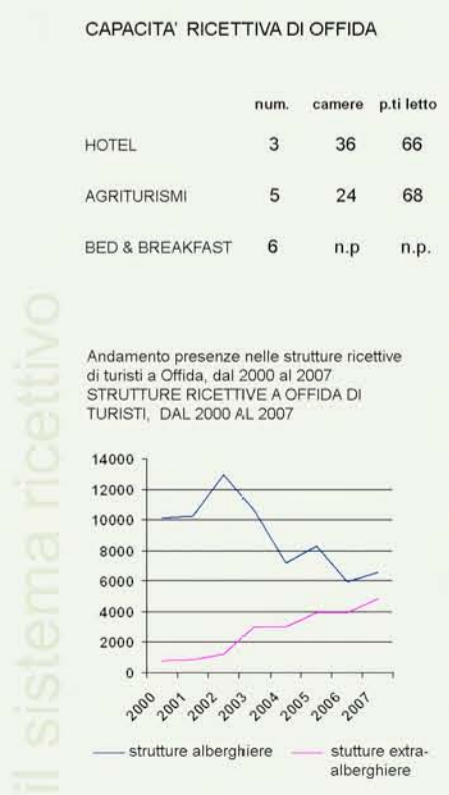
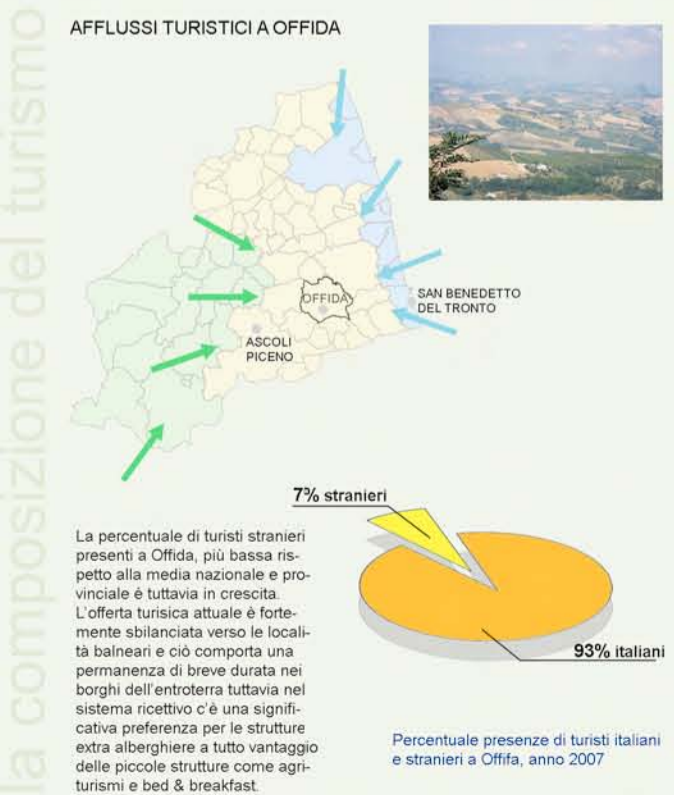
**SOCIETA' TERME DI OFFIDA (2007)**

- Stabilimento di 1000 mq per 2 piani;
  - n. 2 alberghi di 200 camere cadauno e 800 posti letto (2piani interrati e 5 fuoriterra);
  - n.1 sala congressi di 1500 mq e 800 posti;
  - area commerciale e servizi superficie complessiva 4000mq;
  - residence e appartamenti opportunamente distribuiti nell'area



**NORME E INDIRIZZI**

- PPAR**
- art.6-8: Zone G.A. "aree di eccezionale valore" Sono previsti protezione e conservazione delle emergenze nonché il ripristino dell'equilibrio ambientale, difesa del suolo e dimora della vegetazione propria dei luoghi; sono da evitare interventi che modifichino le caratteristiche delle emergenze individuate.
- PTC**
- Valorizzazione del patrimonio storico, culturale e ambientale diffuso
  - Rivitalizzazione del sistema economico: organizzazione e qualificazione del settore turistico anche attraverso il progetto di Albergo diffuso di offerta ricettiva plurima integrata
- PRG**
- art.31 NT: ... sono da evitare interventi che alterino i caratteri dell'emergenza, sono consentiti bonifici sistemazione, bonifica e consolidamento, incentivi la costituzione di manti vegetali; sono impediti opere di nuova edificazione e ampliamento degli edifici esistenti, salvo opere necessarie per il prelievo dei fanghi termali.



**le iniziative locali**

Tutti i venerdì di Luglio e Agosto - **I VENERDI' D'ESTATE**  
Organizzato dalla società cooperativa Oikos in collaborazione con il Comune di Offida, il mercatino di prodotti tipici si svolge nel centro storico del paese.

Luglio e Agosto\_ **SUMMER FESTIVAL**  
E' una rassegna alternativa, realizzato con altri Comuni della Provincia, conubio tra le diverse culture musicali del mondo e gli angoli più belli del Piceno.

Mese di Agosto\_ **IL FUSELLO D'ORO**  
E' un concorso per merlettate, ogni anno viene dato un tema in base al quale le merlettate devono realizzare i loro lavori.

Prima domenica di agosto\_ **SAGRA DEL CHICHI' RIPIENO**  
E' una sagra di lunga tradizione dedicata al Chichi, prodotto gastronomico tipico offidano.

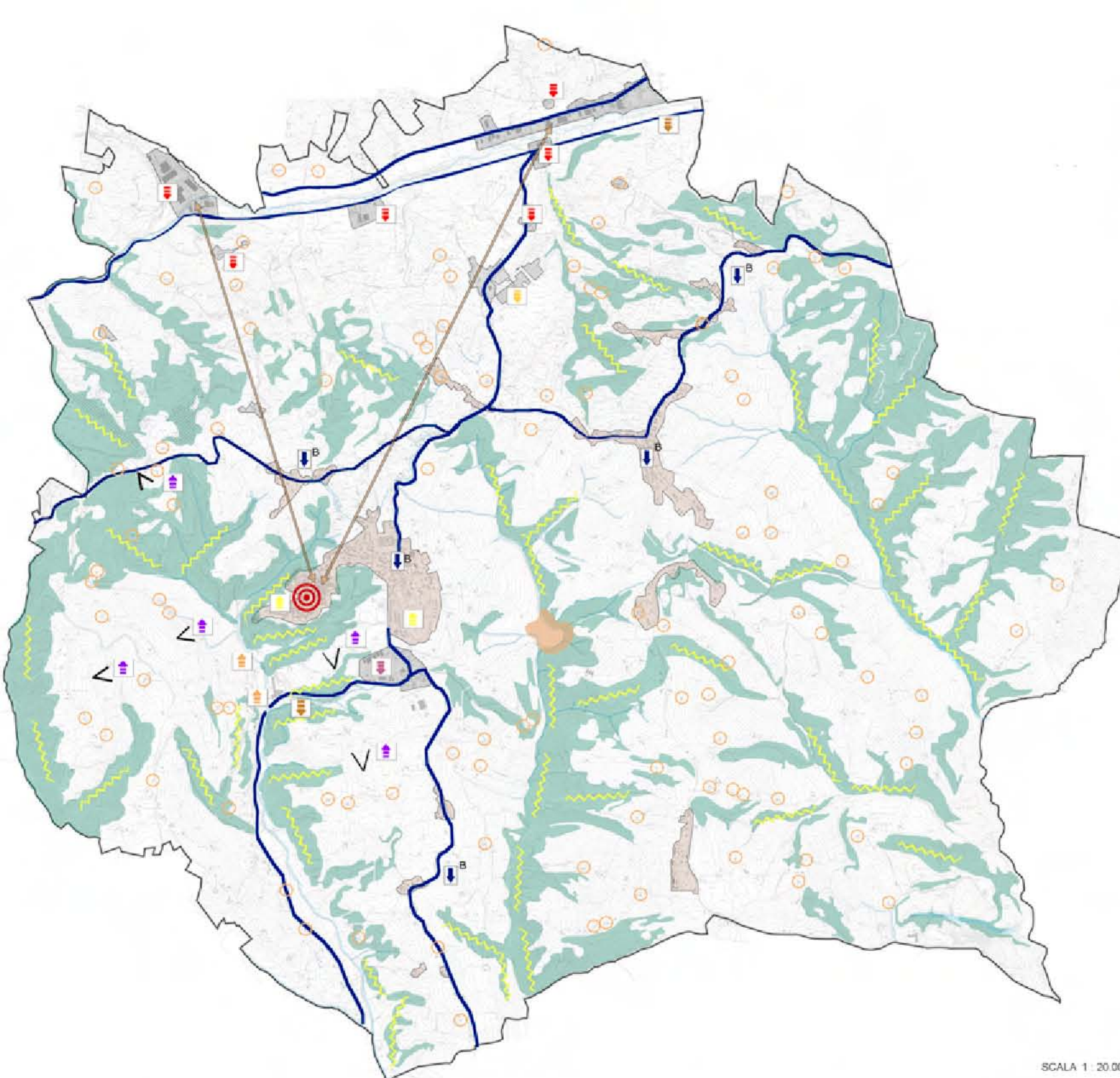
Prima settimana di agosto\_ **FESTA DELLA BIRRA**  
Un'attrattiva per tutti coloro che desiderano assaggiare birra cruda di buona qualità e ascoltare musica.

Ultima settimana di Agosto\_ **SAGRA DEL CASTRATO E STROZZAPRETI**

23 agosto\_ **FESTA DEL BEATO BERNARDO**  
E' un concorso per merlettate, ogni anno viene dato un tema in base al quale le merlettate devono realizzare i loro lavori.

Prima settimana di Settembre\_ **DI VINO IN VINO**  
La società Vinea, in collaborazione con Slow Food, organizza una manifestazione legata alla promozione dell'enogastronomia locale in cui si possono degustare vini, formaggi, pani e prodotti tipici con l'aiuto di esperti che, nel corso di laboratori del gusto, suggeriscono i migliori abbinamenti tra i vari prodotti.

17 gennaio o febbraio\_ **CARNEVALE**  
17 gennaio: inizio ufficiale del Carnevale \_ Venerdì grasso : lu Bov Fint Lunedì Veglione e ingresso in teatro delle Congreghe \_ Martedì: li Vuud



- LEGENDA:**
- CARATTERISTICHE PRINCIPALI DEL TERRITORIO COMUNALE**
- Area edificate
  - Area artigianali/industriali
  - Viabilità principale
  - Fossi d'acqua
  - Calanchi
  - Area vulcanelli
- ATTRATTORI:**
- Centro storico medioevale
  - Casali di valore storico architettonico da recuperare
  - Separazione centro storico-area industriale
  - Ricreativo/Sportivo/Culturale
  - Punti panoramici da valorizzare
  - Edifici storici di valore architettonico da reintegrare
- DETRATTORI:**
- Produttivo industriale
  - Produttivo artigianale
  - Punti fermata trasporto pubblico
  - Stalla sociale
  - Depuratore
  - Limite area inedificabile

SCALA 1 : 20 000



	PAESAGGIO AGRICOLO	CENTRO STORICO	PRESENZA CASALI	ATTIVITA' PRODUTTIVE	ACCESSIBILITA'	EMERGENZE NATURALI
<b>PUNTI DI FORZA</b>	Paesaggio collinare di alta qualità. Il territorio è in buona parte costituito da aree agricole, la maggioranza delle quali vigneti per la produzione di vini di alta qualità.	Il centro storico, di impianto medioevale, è arroccato in sommità di un crinale con ripide sponde e calanchi, la sua particolare posizione ha consentito il mantenimento dei caratteri salienti del borgo antico che oggi appare esattamente com'era agli inizi del '900.	Il patrimonio edilizio rurale dismesso è costituito da numerosi edifici rilevanti dal punto di vista storico-architettonico. Molti casali sono noti come "case palombari" o vecchie tabacchiere accorpate ad abitazioni.	Lo sviluppo relativamente recente dell'area industriale di Offida in zona Santa Maria Goretti, lungo la Valtessino, ha stabilito una separazione netta con il nucleo abitativo e in particolare con il centro storico, circondato dal verde.	Posizione geografica strategica a livello regionale e locale. Offerta turistica coerente con le tradizioni locali e con le esigenze del mercato turistico attuale.	In zona Fosso del Lago, non molto distante dal centro storico è stata rilevata la presenza di vulcanelli di fango, un'emergenza geologica di particolare pregio e premessa necessaria per l'impianto di uno stabilimento termale.
<b>DEBOLEZZE</b>	Scarsa attenzione alla tutela e alla valorizzazione del paesaggio collinare. Limitata commercializzazione e promozione dei prodotti tipici del luogo.	Rischio di creare una città nella città. Il centro storico viene sfruttato come sfondo con conseguente diminuzione del valore paesaggistico di Offida per la compromissione di viste che si godono attualmente dal centro storico.	La maggior parte degli edifici sono di difficile raggiungimento perché in aree agricole, lontane dal centro storico e dalle principali vie di comunicazione.	In tutto il territorio comunale sono presenti edifici legati ad attività produttivo-artigianali agricole quali rimesse, attrezzi, granai, stalle per gli allevamenti.	Non è presente una rete di trasporto pubblico urbano e la stazione ferroviaria più vicina è quella di San Benedetto del Tronto a 20 km di distanza.	Il territorio è prevalentemente costituito da aree inedificabili perché in forte pendenza o con pericolo di frane.

**ATTRATTORI:**  
Elementi capaci di accentuare la qualità e la sostenibilità potenziale della città dal punto di vista produttivo e/o sociale e/o ambientale e/o funzionale e/o culturale.

**DETRATTORI:**  
Elementi capaci di penalizzare o compromettere la qualità e la sostenibilità potenziale della città dal punto di vista produttivo e/o sociale e/o ambientale e/o funzionale e/o culturale.

1. EDIFICIO EX-FORNACE  
La fornace, complesso edilizio destinato alla produzione di laterizi, costituito da una parte più antica e realizzata con tecniche e materiali appartenenti all'archeologia industriale, la cui conservazione risulta importante e da una parte di più recente costruzione priva di valori storico-architettonici, la cui vicinanza con Santa Maria della Rocca e con la "rupe" costituita dalle pareti di scavo per il prelievo dell'argilla, rendono il complesso produttivo interessante anche sotto l'aspetto del paesaggio.

2. FONTANA DEL TROCCO  
La fontana del Trocco risale al XIII secolo, la struttura in mattoni ci permettono di datarla intorno al 1200. Il nome deriva dalla prima sentina fabbricata a forma di trocco. Costruita sotto l'altura, raccoglie le acque delle sorgenti sovrastanti, convogliate in un unico acquedotto, in muratura, venne utilizzata fino al 1887.

3. VISTA DEL CENTRO STORICO MEDIOEVALE  
4. VISTA DELLE STRADE BIANCHE

**NATURALISTICO**

UTENTE: tutti

DURATA: da 3 giorni a una settimana

OFFERTA TURISTICA: piscine (vasca esterna o interna con idromassaggio), trattamenti termali o estetici, ludoteca, percorsi naturalistici a cavallo o escursioni a piedi o in bici sulle colline o verso il centro storico.

**STORICO**

UTENTE: turisti stranieri, italiani (Dopo di che dai 45 anni in poi)

DURATA: da 5 giorni a una settimana

OFFERTA TURISTICA: idroterapia, fangoterapia, aromaterapia, massaggi, sauna Tour organizzati di visita del centro storico (chiese o musei) dei borghi limitrofi.

**ENOGASTRONOMICO-BIOLOGICO**

UTENTE: tutti

DURATA: da 2 giorni a una settimana

OFFERTA TURISTICA: aromaterapia biosauna, idromassaggio, bagni nel vino, trattamenti estetici, termali accompagnati da degustazioni di specialità locali, tour organizzati di aziende vinicole e agricole locali.

**ISOLA TERMALE**

SCENARIO SPONTANEISTICO  
Si procede senza una strategia di marketing, o in modo pre-scientifico, cercando di offrire le cure termali senza occuparsi specificamente del target di riferimento.

SCENARIO DELLA VILLE D'EAU  
Segue il turismo termale nei suoi nuovi bisogni anche elitari, rispondendo alle esigenze di coloro che cercano un nuovo approccio termale, in modo da definire una sorta di città-impresa. Vi sono forti analogie con Baden e Vichy. In Italia Salsomaggiore, Montecatini, Chianciano. Bisogna trovare il posizionamento sul mercato attraverso politiche coerenti che coinvolgano tutte le componenti locali e si dirigano verso determinati stili di vita, individuando per ognuno il prodotto specifico di uso del marchio.

SCENARIO DELLA SALUTE E DELLA BELLEZZA  
Una nuova proposta di località termale, o anche di uno stabilimento singolo, fortemente legata alle cure estetiche e al relativo merchandising. Si tratta in questo caso di una fascia di mercato rilevante e molto trend, ma molto concorrenziata da palestre ed istituti di bellezza.

SCENARIO NATURA E RELAX  
Presuppone una scelta ecologica a favore del verde, nell'architettura così come privilegiando le terapie naturali e valorizzando le applicazioni della medicina e della psicologia orientale e tecniche di relax. In questo caso come in quello successivo, l'integrazione con il territorio è molto spinta.

SCENARIO DEL PARCO AMBIENTALE TERMALE E/O DELLA SALUTE  
Inteso come connessione tra le terme e l'ambiente. Si tratta di una logica che può essere applicata anche nel caso di città termali o di più località termali vicine. Ha molti punti di connessione e con la ville d'eau e ne rappresenta l'evoluzione in chiave moderna. Secondo questa logica è bene sottolineare che nel caso di Chianciano terme si parla del Parco della salute di Chianciano e Montepulciano e che tale parco comprende per intero le due località.

SCENARIO DELLE CITTÀ PARCO O DELL'AREA PARCO INTEGRATA CON ALTRI TURISMI  
Località ed aree che sono balneari-termali o montano-termali. L'esempio più tipico è quello di Ischia, ove l'intera isola e le varie località integrano proposte di soggiorno balneare con la pratica delle cure termali prevalentemente orientate al benessere, anche se tale fatto non appare nelle statistiche ufficiali.

**BENESSERE**

UTENTE: tutti, compresi i cittadini

DURATA: da 1 a 3 giorni

OFFERTA TURISTICA: percorsi di trattamenti personalizzati all'interno dell'impianto termale, con cure specifiche per malattie dell'apparato digerente e malattie apparato osteo-articolare.

**RELAX**

UTENTE: fascia di età 18/29 anni, giovani coppie

DURATA: week-end

OFFERTA TURISTICA: trattamenti estetici, termali, aromaterapia, biosauna, idromassaggio, bagni nel vino.

**SPORT**

UTENTE: fascia di età 18/29 anni, società sportive locali e non

DURATA: da 2 giorni a una settimana

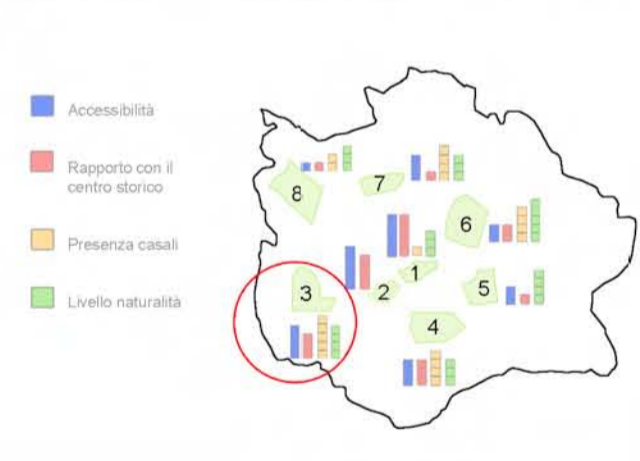
OFFERTA TURISTICA: piscina per nuoto, palestra, percorso fitness attrezzato all'aperto, sentieri x escursioni a piedi, in bici o a cavallo.



- LEGENDA:**
- ELEMENTI NATURALI:**
- Calanchi
  - Verde agricolo di pregio
  - Aree a rischio dissesti
- VIABILITA':**
- Viabilità principale
  - Viabilità secondaria
  - Strade bianche
- ELEMENTI IDENTIFICATIVI:**
- Edifici di nuova costruzione
  - Edifici artigianali / industriali
  - Edifici di valore storico
  - Punti panoramici

TABELLA RIASSUNTIVA DI ANALISI PER L'INDIVIDUAZIONE DEGLI ASPETTI VALUTATIVI

	ASPETTI POSITIVI				ASPETTI NEGATIVI		
	ACCESSIBILITA'	RAPPORTO CENTRO STORICO	PRESENZA EDIFICI VAL. STORICO	LIVELLO NATURALITA'	VICINANZA SERVIZI	VICINANZA ARTIGIANALE / INDUSTRIALE	VICINANZA DETRATTORI AMBIENTALI
AREA 1 :Paradiso	●●●●●	●●●●●	●	●	●●●●●	●●●●●	●●●●●
AREA 2 :Ex fornace	●●●●●	●●●●●	●●●●●	●●●●●	●●●●●	●●●●●	●●●●●
AREA 3 :Le Caselle	●●●●●	●●●●●	●●●●●	●●●●●	●	●●●●●	●
AREA 4 :Capecci	●●●●●	●●●●●	●●●●●	●●●●●	●	●●●●●	●
AREA 5 :Tanzi	●	●	●●●●●	●●●●●	●	●●●●●	●
AREA 6 :Castellotti	●	●	●●●●●	●●●●●	●	●●●●●	●
AREA 7 :Cacciatori	●●●●●	●	●	●	●	●●●●●	●●●●●
AREA 8 :Guarnieri	●●●●●	●	●●●●●	●●●●●	●	●●●●●	●●●●●



Per la valutazione delle aree abbiamo tenuto conto degli elementi positivi e negativi del contesto territoriale rispetto all'idea del progetto termale, in considerazione delle nostre esigenze progettuali. Lo studio è volto alla valorizzazione dei punti forza come ad esempio la necessità di avere una accessibilità diretta (per quanto possibile in relazione al tipo di paesaggio) all'area progettuale. Dalle analisi precedenti risulta che le connessioni principali sono: la strada di fondovalle Val Tesino dalla costa e la provinciale proveniente da Castel di Lama dall'interno. Anche il centro storico è per noi un punto di forza, in quanto attrattiva turistica e caposaldo percettivo dall'area termale. I numerosi casali presenti, attualmente dismessi li abbiamo pensati come fonti da utilizzare per cercare un rapporto tradizionale/artigianale consolidato nel territorio, nonché come edifici ricettivi a supporto del nuovo intervento che non modificano l'attuale skyline. La naturalità è un fattore rilevante per un intervento ricettivo volto al benessere psico-fisico, specialmente nel territorio di Offida, caratterizzato dai numerosi vigneti e aree calanchive. Da una sintesi valutativa che tiene conto di suddetti elementi si evince che l'area più idonea risulta essere la numero 3.

**Le aree a confronto**

**AREA PREVISTA DALLA SOCIETA' TERME:**

DIMENSIONI DELL' AREA : 152.930,82 mq

ALTEZZA MASSIMA PREVISTA :20 m

SERVIZI PREVISTI : stabilimento termale con 2 alberghi, una sala congressi, un' area commerciale e vari residence

Nell' intervento previsto dalla Società Terme l'intervento è localizzato in un'area di espansione urbana vicina ai servizi comunali ma catalogata anche come area vincolata da ritrovamenti archeologici. Poiché l'intervento prevede una situazione di relax e benessere questa vicinanza all'edificato potrebbe risultare negativa e soprattutto non permettere di sfruttare la grande risorsa del territorio offidano e cioè l'alta qualità del valore paesaggistico agricolo.

L'area si trova molto vicino al centro storico ed è soggetta a vincoli altimetrici poiché è indicato che per la Società Terme l'altezza delle nuove strutture varia da un minimo di 9 metri ad un massimo di 20 metri ma dal PRG l'area impone un'altezza massima di 9 metri. Questo perché la vicinanza delle nuove terme al centro storico deturperebbe la visuale panoramica dallo stesso.

La presenza di edifici di valore storico architettonico al di fuori del centro medioevale non viene presa in considerazione della società terme rischiando di avere delle aree completamente degradate ed edifici dismessi.

All'interno di progetto è programmata anche la costruzione di un vero e proprio centro commerciale per una superficie complessiva di 4.000 mq, ciò comporterebbe un'ulteriore concorrenza ai piccoli commercianti e ad una lenta sparizione delle attività commerciali di prodotti tipici del luogo caratteristici ed identificativi del Comune.

L'area prevista nella zona centrale del Comune ha una buona accessibilità in questo punto ma ciò potrebbe comportare un forte incremento di traffico in prossimità del centro storico portando dei disagi notevoli ai residenti stessi.

**AREA PREVISTA PER IL NOSTRO PROGETTO:**

DIMENSIONI DELL' AREA : 152.930,82 mq

SERVIZI PREVISTI : stabilimento termale con albergo di dimensioni molto minimo rispetto a quelli previsti dalla società terme, una piccola sala conferenze inseriti all'interno di un parco agricolo.

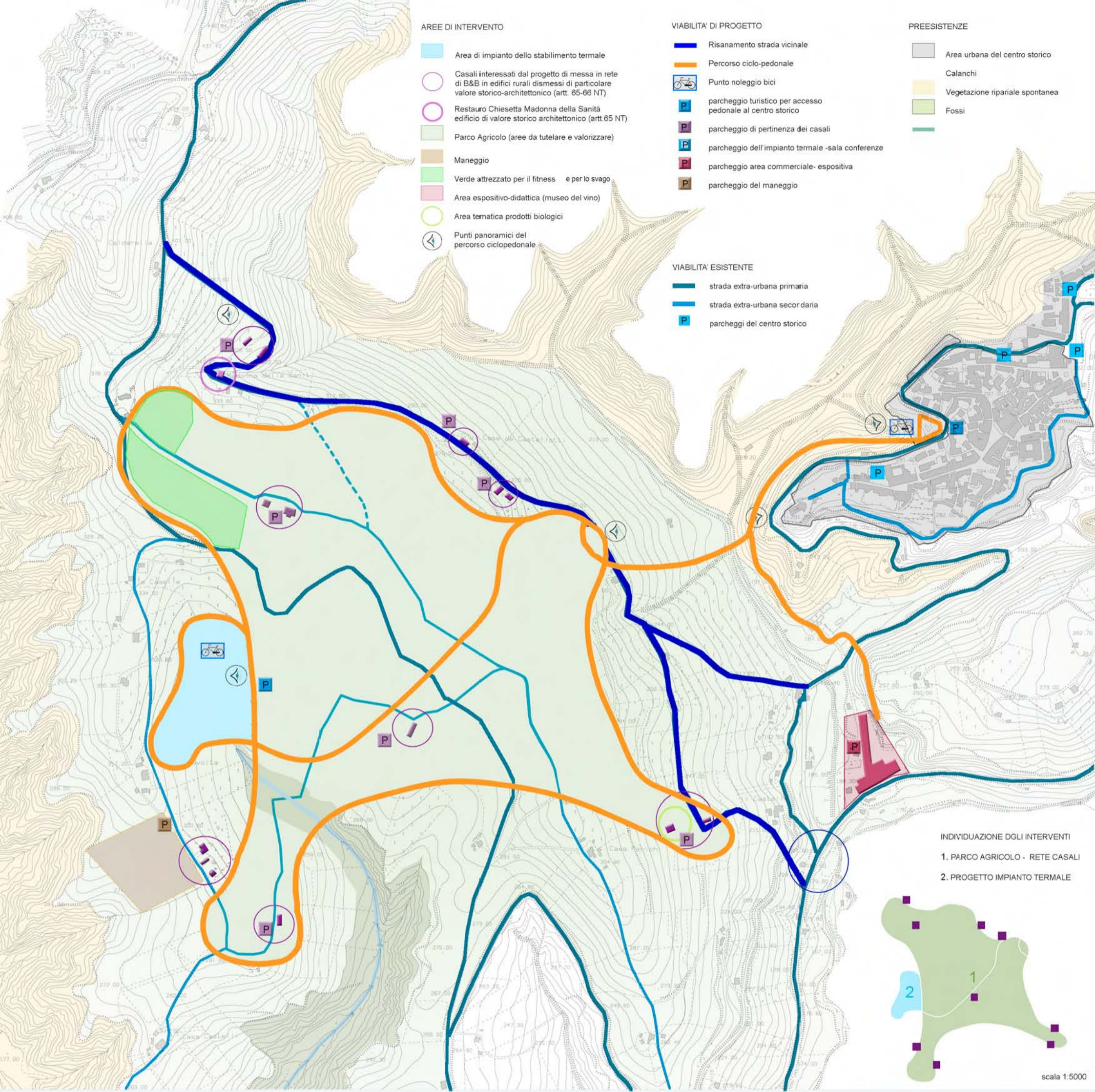
La nostra scelta è basata sulla tipologia termale individuata come scenario del parco ambientale termale e/o della salute e scenario delle città parco o dell'area parco integrata con altri turismo. Intendiamo quindi sfruttare l'alta qualità del paesaggio collinare e soprattutto la presenza di vigneti da sfruttare per la loro forte suggestione paesaggistica.

L'area scelta si trova più distante dal centro storico, ci permette di avere maggiori punti di vista panoramici da utilizzare all'interno del nostro progetto e di non interferire con la visuale complessiva del territorio offidano. Inoltre, inserendo l'intervento in un parco cerchiamo di invogliare il turista a visitare tutto il territorio e non solo parte di esso.

La presenza sul territorio comunale di edifici catalogabili come "case palombari", ci porta alla scelta del recupero di questi elementi e ad una integrazione nel progetto come tipologia di ALBERGO DIFFUSO sfruttando così questa risorsa si crea un recupero territoriale completo e una maggiore integrazione tra la nuova struttura e tutto il territorio.

Nel progetto non pensiamo all'inserimento di nuove attività produttive ma all'incrementazione e valorizzazione delle attività già presenti. Cerchiamo di promuovere le tipicità locali con piccoli negozi basati soprattutto sul nostro punto di forza: il paesaggio agricolo. L'obiettivo è quello di rivitalizzare il sistema economico comunale portando il turista ad una conoscenza dei prodotti locali. Il vino, l'olio, i prodotti biologici, il merlino a tombolo, i dolci caratteristici ("i funghetti") sono infatti già apprezzati e conosciuti da molti turisti.

Spostandoci nella zona più ad ovest del comune avremo una accessibilità non diretta, ma l'idea è quella di destinare il "traffico termale" (attualmente) secondario per non creare disagi ai residenti.



**MATRICE DEI SOGGETTI E DEI FINANZIAMENTI DEGLI INTERVENTI**

SOGGETTI	AMMINISTRAZ. COMUNALE	SOCIETA' TERME	PROPRIETARI DEI CASALI	PRIVATI AZ. AGRICOLE	ASSOCIAZIONE VINEA
ALBERGO DIFFUSO			●		
IMPIANTO TERMALE		●			
HOTEL-SALA CONGRESSI		●			
PERCORSO PEDONALE	●	●	●	●	●
MANEGGIO			●		
AREA VERDE FITNESS	●		●		
PARCO AGRICOLO	●		●	●	●
NUOVO COLL. CARRABILE		●			●
RIQUALIFIC. FORNACE					●

**VALORIZZAZIONE INTEGRATA DEL TERRITORIO**

**TUTELA**



- Conservare il patrimonio paesaggistico esistente agrario e collinare
- Salvaguardia idrogeologica e della fertilità dei suoli, controllo della produzione agricola e della conservazione delle caratteristiche proprie del paesaggio collinare al fine di ottenere una struttura economica a base territoriale
- Promuovere il centro storico come meta di itinerari turistici

**INTEGRAZIONE DELLE RISORSE**



- Favorire e incentivare l'orientamento qualitativo della presenza agricola stessa coerente con il complessivo miglioramento ambientale dell'area e alla fornitura di beni alimentari di qualità
- Proporre un'offerta turistica varia per incontrare le esigenze di una fascia di utenti più ampia e con diverse esigenze

**POTENZIAMENTO**



- Incrementare il giro d'affari delle attività commerciali e ricettive già presenti
- Intensificare la rete di commercializzazione di prodotti tipici locali di alta qualità
- Fornire diverse proposte in base al periodo dell'anno e alla durata del soggiorno

**SOSTENIBILITA' ECONOMICA**



- Garantire alla collettività il sostentamento delle attività già presenti e incentivare lo sviluppo di nuove imprese, in particolar modo nel settore agricolo e turistico
- Consentire alla società "Terme di Offida" di ottimizzare i propri investimenti creando un contesto adeguato all'intervento
- Favorire l'intervento di privati e associazioni quali la Vinea e la Società Terme per diminuire il carico di spese pubbliche dell'intervento

**SOSTENIBILITA' SOCIALE**



- Erogare servizi di pubblica utilità (reti stradali, fognarie, tecnologiche...)
- Utilizzo di strutture rurali di rilievo esistenti per fini turistici favorendo l'intervento di privati nella conservazione dei beni immobili e azzerando l'impatto del nuovo sistema turistico
- Affiancare il progetto termale a quello di parco agricolo per ottenere un'area di turismo e benessere in un contesto di notevole valore paesaggistico

**COMPATIBILITA' AMBIENTALE**



- Rispetto dell'equilibrio ecologico e gestione sostenibile delle risorse oltre alla protezione e conservazione dell'area di prelievo dei fanghi.
- Minimizzare l'impatto dell'opera di edificato rispetto al contesto e alla sua visibilità dal centro storico

soggetti dell'intervento

obiettivi strategici

metodo d'azione