

# HUBER

# Ostellato

3/4.12.2020

IL CASO STUDIO

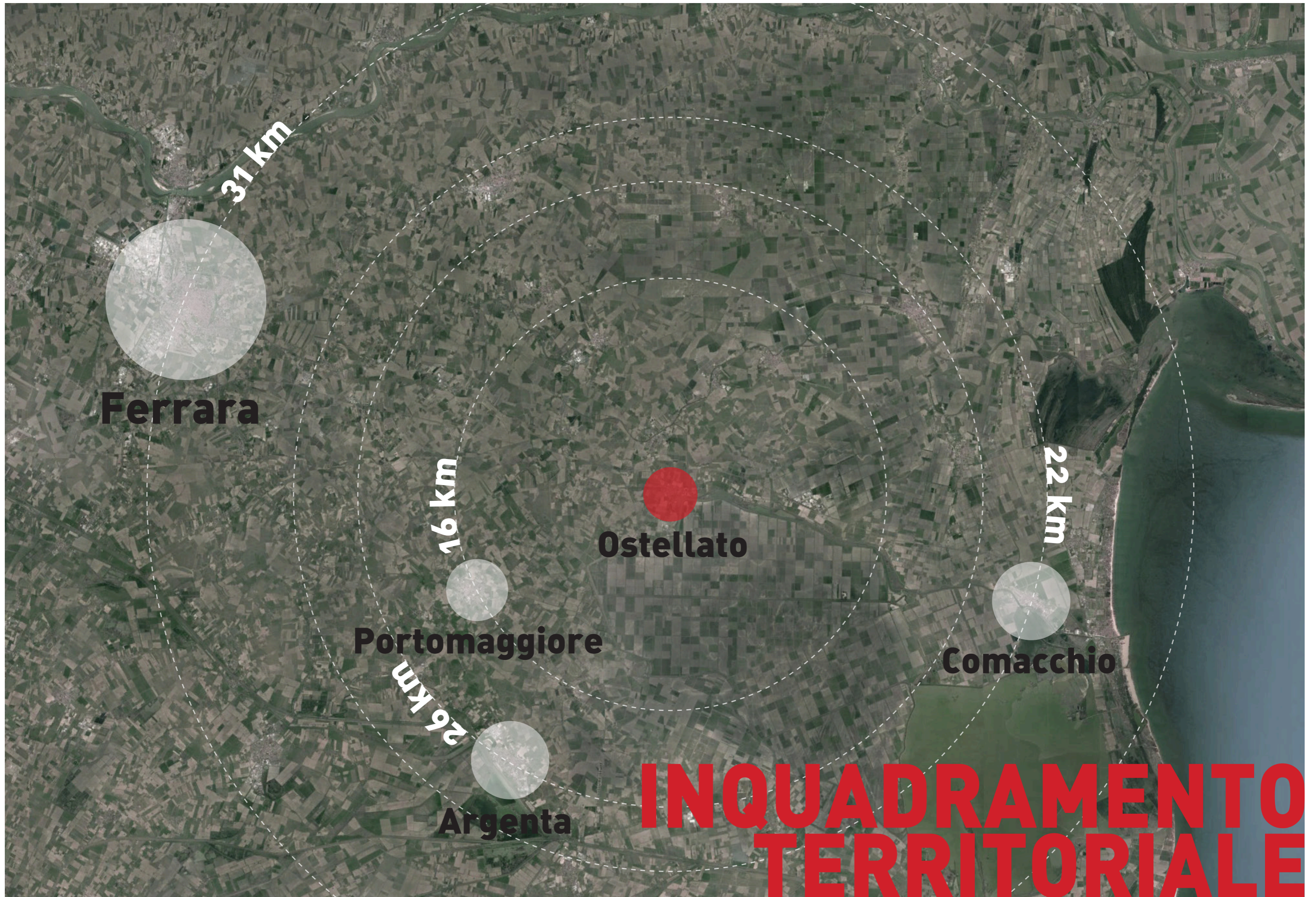
- il territorio
- la storia dei luoghi
- il contesto urbano
- il contesto sociale
- Villa Tassoni

lo stato di fatto

documentazione fotografica

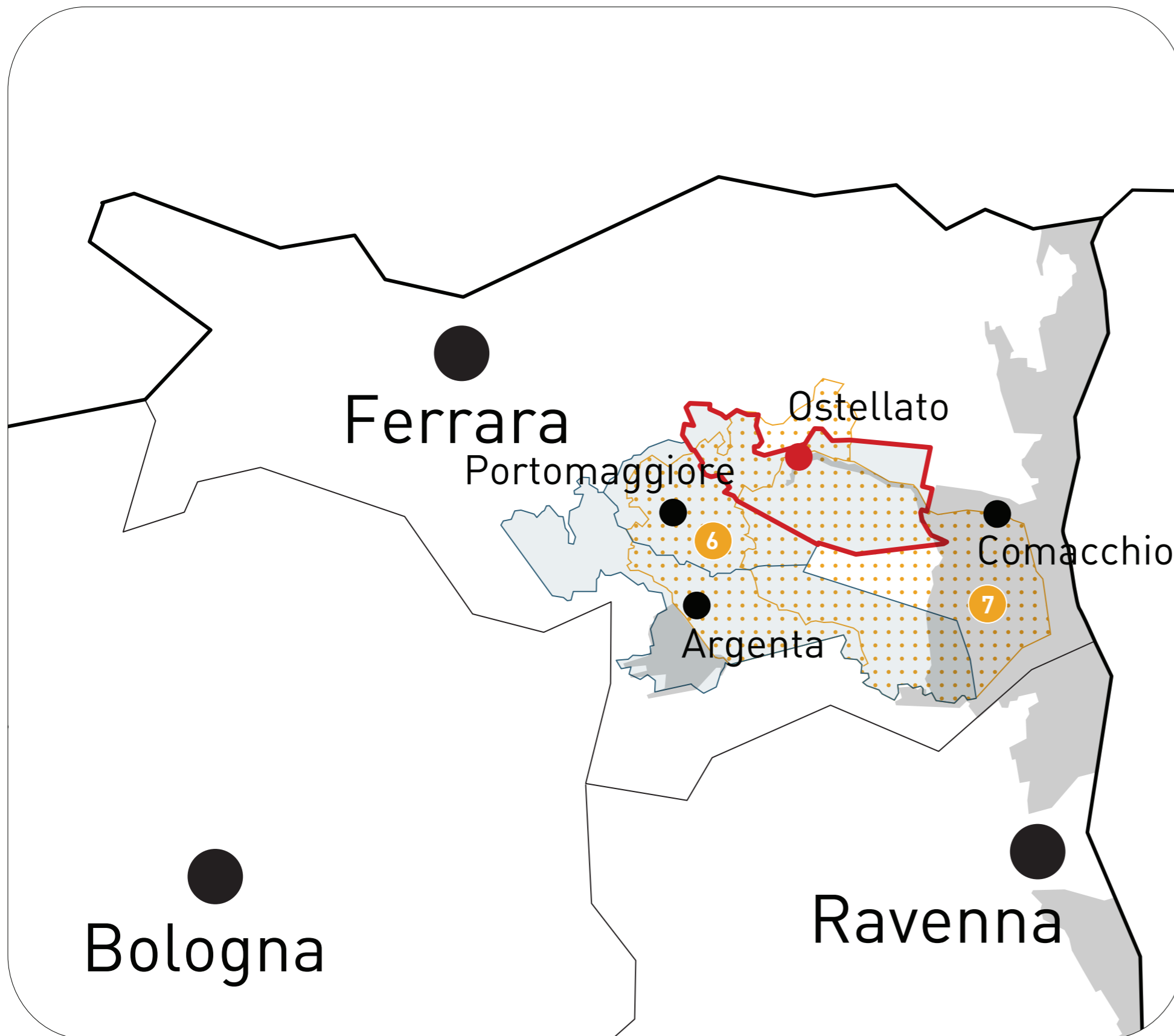
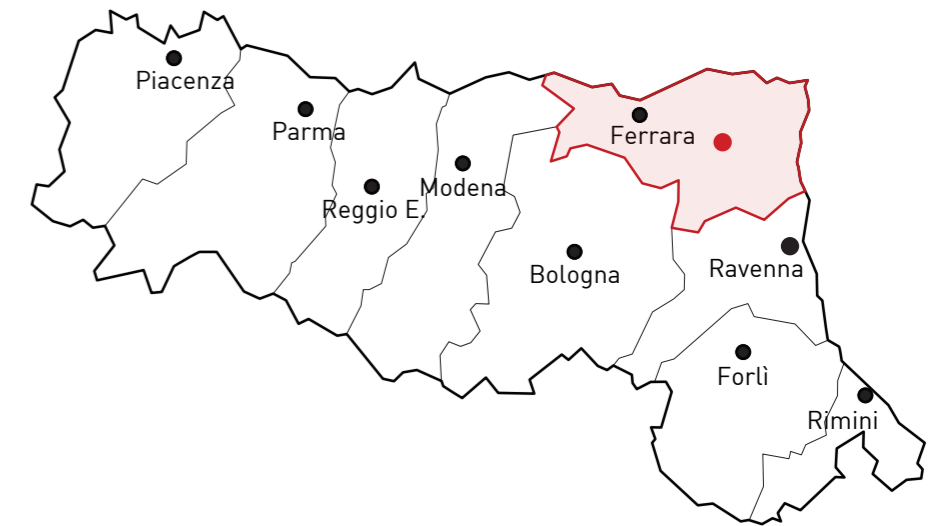
inquadramento normativo

# VILLA TASSONI



# REGIONE EMILIA ROMAGNA

Provincia di Ferrara ●





## LINK UTILI


- <https://www.unionevalliedelizie.fe.it/>
- <https://www.comune.ostellato.fe.it/>
- <http://www.parcodeltapo.it/it/>
- <http://www.atlantide.net/amaparco/vallette-di-ostellato/>


- Parco del Delta del Po
- Unione delle Valli e Delizie
- Unità di paesaggio: 6. U.P. della gronda  
7. U.P. delle valli


# LE CONNESSIONI


Tessuto residenziale 

Viabilità primaria nazionale-regionale 

Viabilità secondaria provinciale/interprovinciale 

Viabilità locale principale 







Ferrovia 

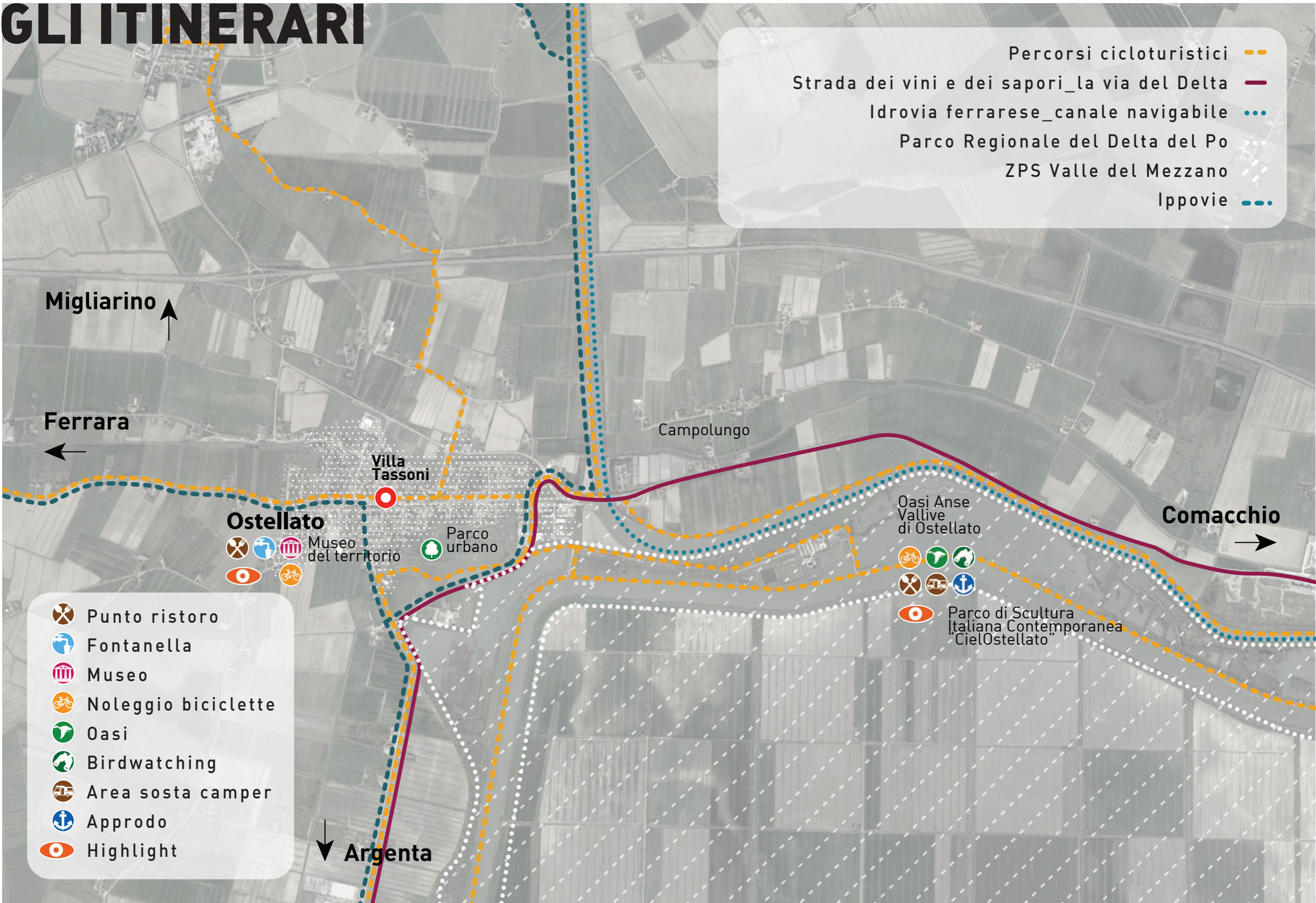
Idrovia 



# IL TERRITORIO

# GLI ITINERARI

- Percorsi cicloturistici 
- Strada dei vini e dei sapori\_la via del Delta 
- Idrovia ferrarese\_canale navigabile 
- Parco Regionale del Delta del Po 
- ZPS Valle del Mezzano 
- Ippovie 



-  Punto ristoro
-  Fontanella
-  Museo
-  Noleggio biciclette
-  Oasi
-  Birdwatching
-  Area sosta camper
-  Approdo
-  Highlight

-   
-   
-  Parco di Scultura Italiana Contemporanea "CielOstellato"



# LE VALLETTE



# Ostellato



La storia di Ostellato ha origini antichissime, come testimoniano i numerosi reperti archeologici, rinvenuti durante gli scavi e le opere di **bonifica**.

La prima attestazione risale al 997, quando fu citato col nome di "Ustullatum" in una bolla papale emessa da Gregorio V. Appartenne prima a Comacchio, poi all'Abbazia di Pomposa, sotto Guido Monaco, finché venne a far parte dei possedimenti Estensi. In questo periodo fu una frequentata meta di caccia e di svago da parte dei **duchi d'Este**, che fecero costruire alcune residenze, quali il Palazzo Strozzi, distrutto durante il ducato di Alfonso I d'Este,

**Villa Tassoni**, e la Villa Marfisa, oggi Villa Dalbuono, ancora conservate.

Esistono inoltre il podere Ca' Matte e la palazzina Dianti: il primo è situato su un dosso nella valle del Mezzano e fu costruito dagli Estensi nel 1450, come casa di caccia. In origine era affiancato da due **torri** per l'avvistamento della selva, oggi scomparse.

La seconda, invece, posta in località Libolla, appartenne a Laura, la "favorita" del Duca Alfonso I.

Dopo la devoluzione del 1598, quando gli Estensi persero il ducato di Ferrara, Ostellato tornò, come tutta la provincia, sotto il governo Pontificio, che portò il territorio a subire progressivamente la perdita delle valli, in favore di Comacchio.

L'indifferenza nella gestione delle acque dimostrata dal Papato fece sì che imperversassero le inondazioni e le epidemie. Solo a partire dalla metà del XIX secolo la situazione migliorò, grazie alle massicce e radicali opere di bonifica, conclusesi definitivamente solo negli anni '60 di questo secolo. Da segnalare a questo proposito sono le **Anse vallive** di Ostellato, ultimo esempio relitto delle numerose zone umide che caratterizzavano la zona.

Oltre all'**Oasi**, è presente il Museo Civico di Storia Naturale del Delta del Po, che funge da centro di documentazione ambientale del territorio.

Di notevole pregio artistico è la Pieve romanica di San Vito, che risale all'XI secolo.

La chiesa parrocchiale, dedicata ai S.S. Pietro e Paolo era un'antica pieve della Diocesi di Ravenna, che fu distrutta e ricostruita in un altro luogo nel 1638. Oggi resta ancora visibile il vecchio **campanile**, del 1588, a 200 m dalla chiesa attuale, che ne è sprovvista.

fonte : comune di ostellato

<https://www.ferraradeltapo-unesco.it/>  
<https://www.comune.ostellato.fe.it/>  
<https://www.comune.ostellato.fe.it/2/2/vivere-ostellato>

# LA STORIA

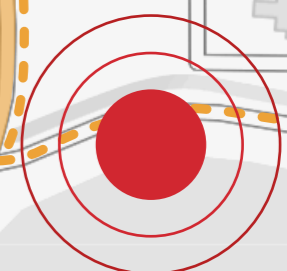


# LA MOBILITA' I SERVIZI

## LEGENDA

- Viabilità provinciale
- ... Viabilità locale
- - Percorsi cicloturistici
- - Ferrovie

- 🚉 Stazione
- 🚌 Fermata autobus
- P Parcheggio
- 🍴 Ristorante
- 🍷 Bar
- 🏠 Albergo
- H Ospedale
- ⊕ Farmacia
- € Banca
- ✉ Poste
- 📖 Biblioteca
- 👶 Asilo/scuola
- 🏛 Municipio
- 🏰 Chiesa
- 🏛 Museo
- 🎭 Teatro



**1Km**  
STAZIONE

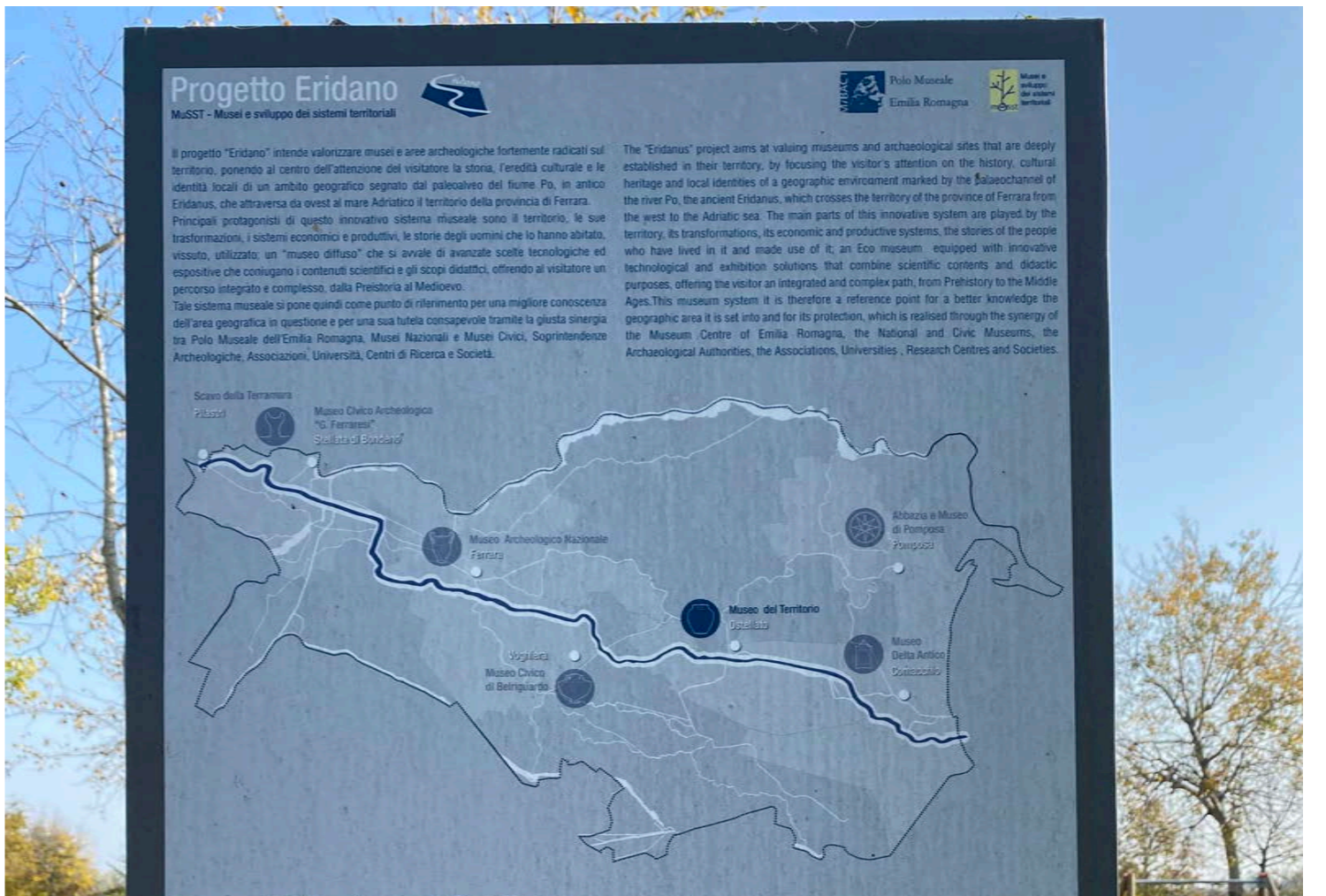
# IL CONTESTO URBANO

# LUOGHI DI INTERESSE E DI AGGREGAZIONE

## LEGENDA

-  Museo del Territorio
-  Teatro Barattoni
-  Chiesa Parrocchiale dei S.S. Pietro e Paolo
-  Biblioteca
-  Parco Urbano
-  Oasi delle Anse Vallive





## LEGENDA

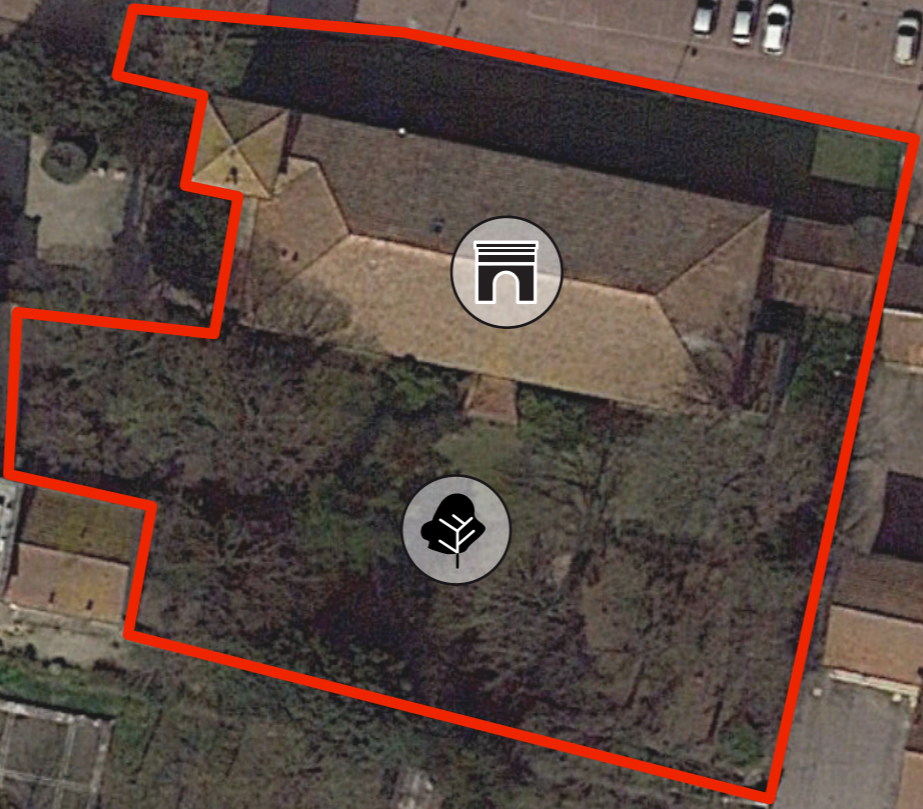
- 1 Amministrazione comunale  
<https://www.comune.ostellato.fe.it/>
- 2 Pro Loco Ostellato
- 3 Protezione civile
- 4 Museo del Territorio
- 5 Direzione Didattica
- 6 Parco del Delta del Po



# IL CONTESTO SOCIALE



.Coordinate dell'immobile\_44° 44' 44" N - 11° 56' 33" E  
.Localizzazione\_Via Garibaldi 13 - OSTELLATO  
.Anno di costruzione\_XVII secolo  
.Ente proprietario\_Regione EmiliaRomagna  
.Stato di conservazione\_medio  
.Stato di occupazione\_libero

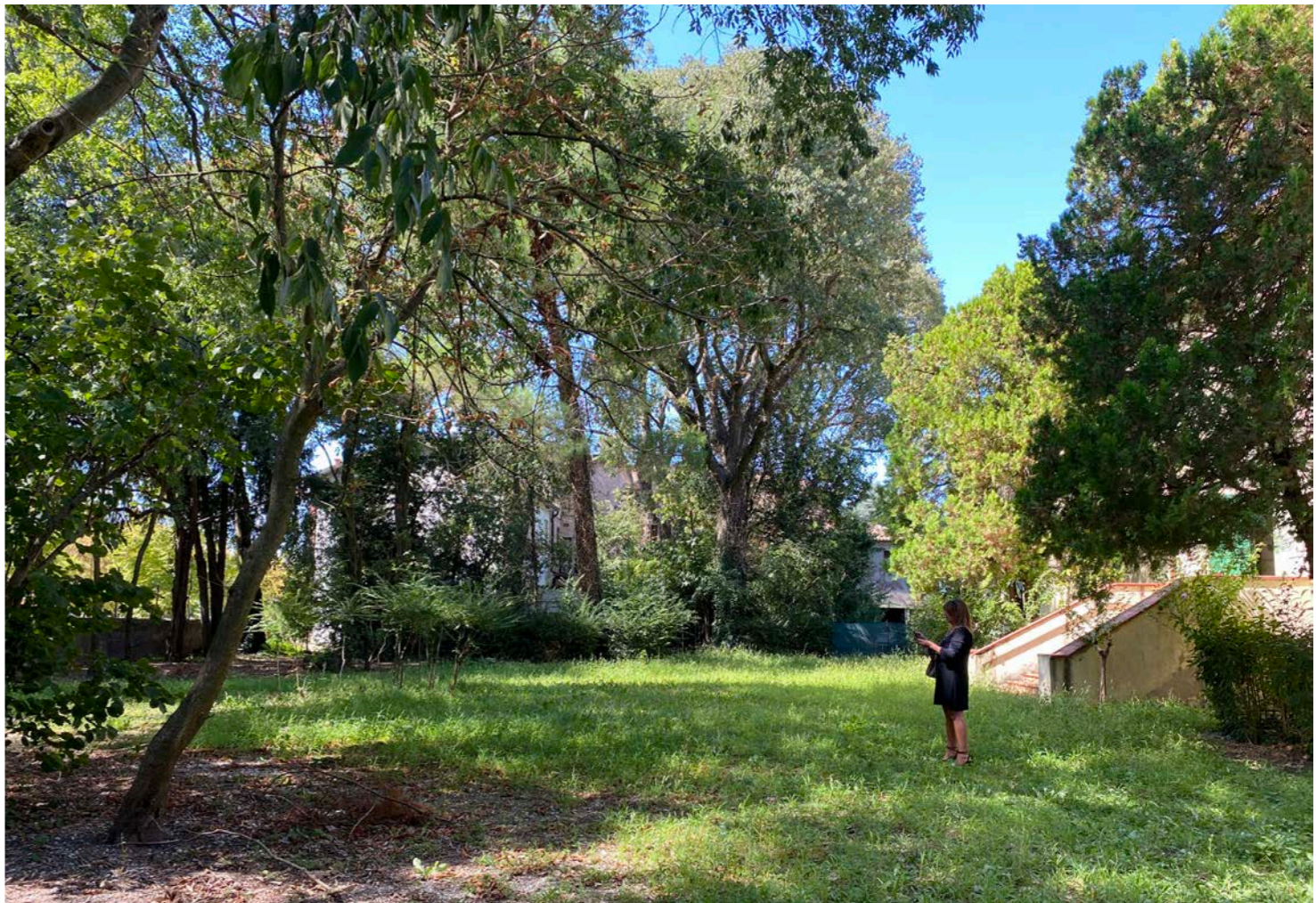


1Km  
.STAZIONE

3Km  
.OASI ANSE VALLIVE

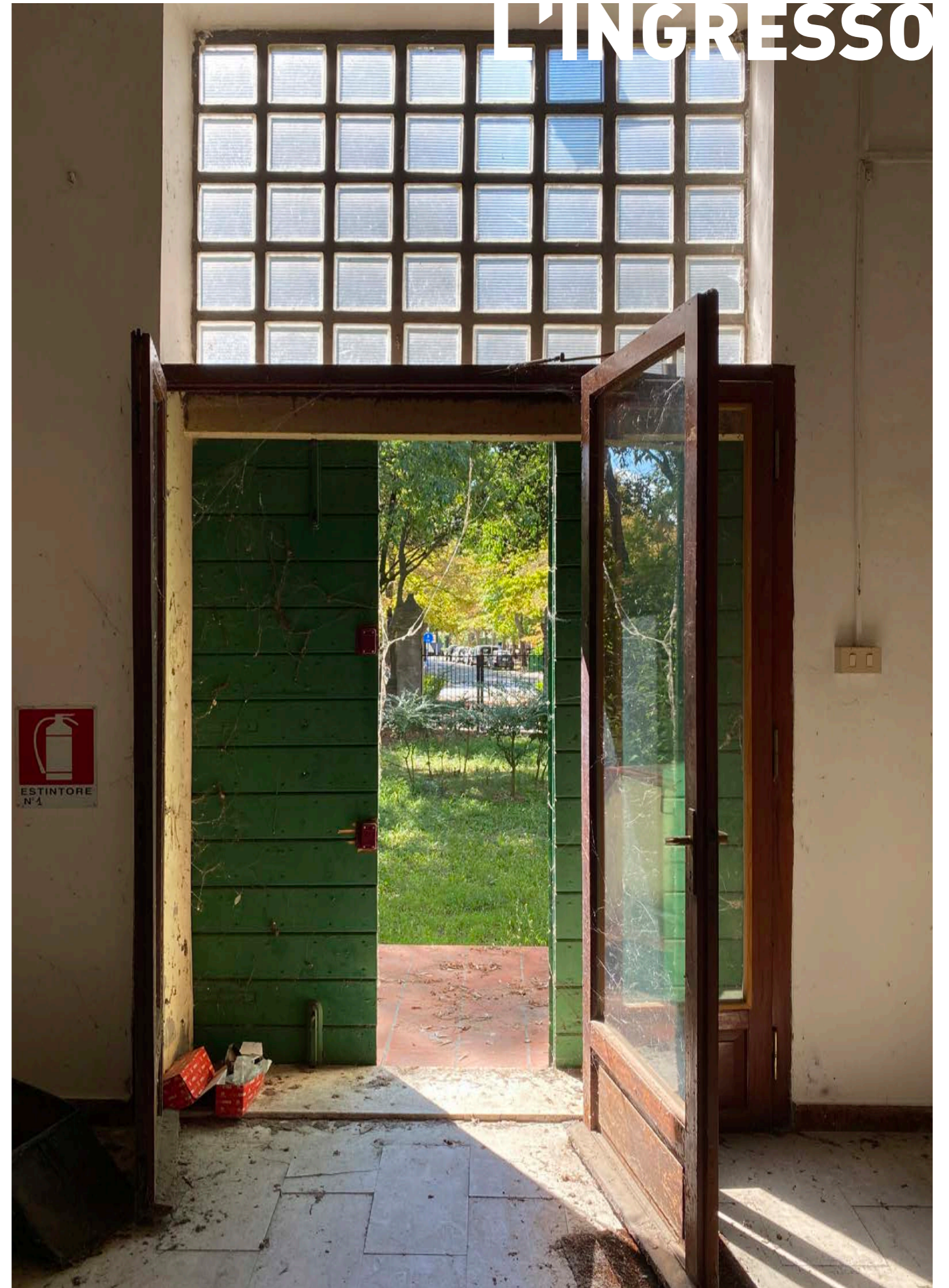
# VILLA TASSON

# IL GIARDINO SECOLARE











P1

**~ 770 MQ**  
SUPERFICIE UTILE LORDA F.T

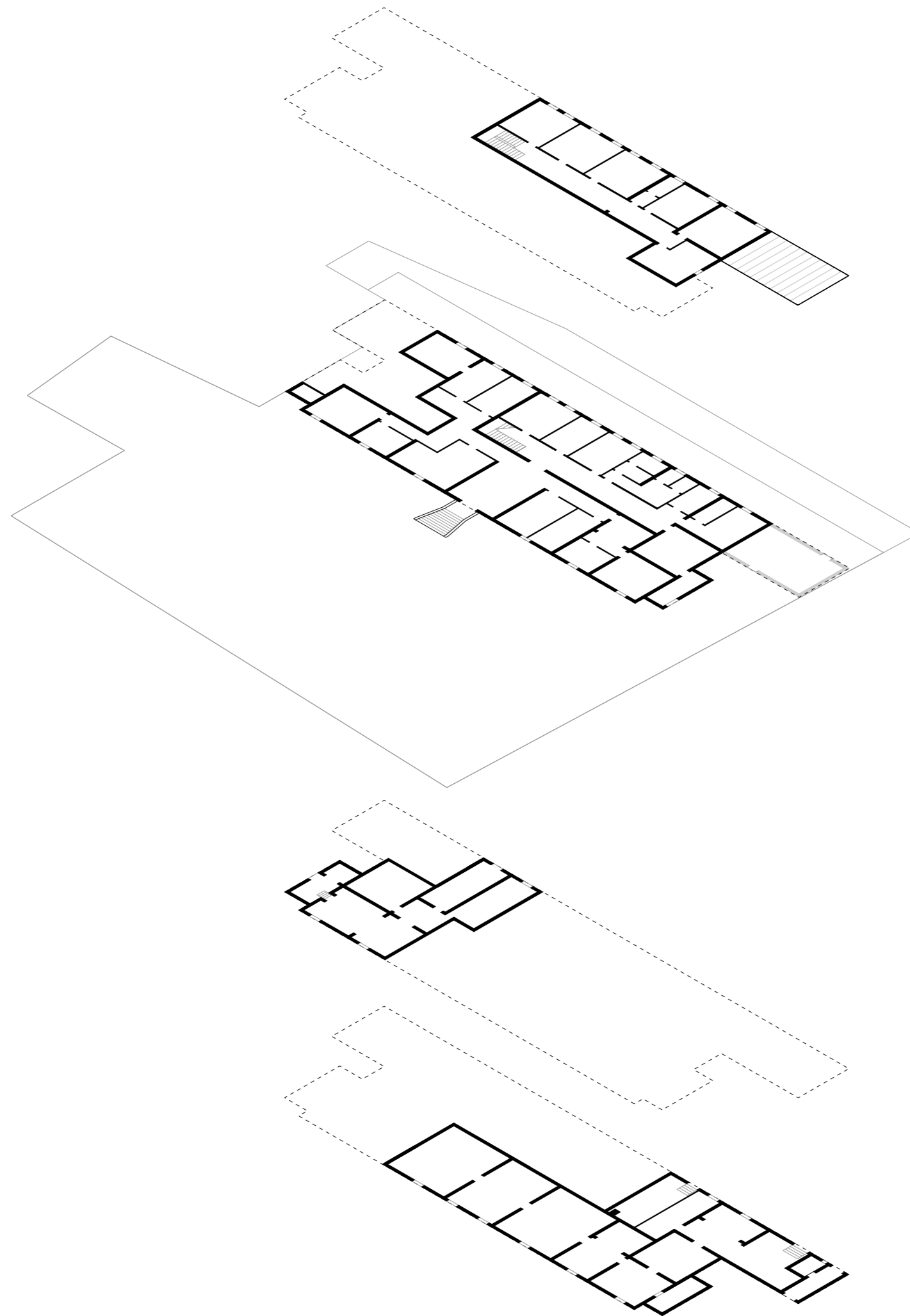
PT

**~ 2750 MQ**  
SUPERFICIE FONDIARIA

**~ 2500 MC**  
VOLUME F.T

P-1  
SEMINTERRATO

P-1  
SOTTOSTRADA



# LA VILLA

# LEGENDA

- Ufficio
- Archivio
- Bagno

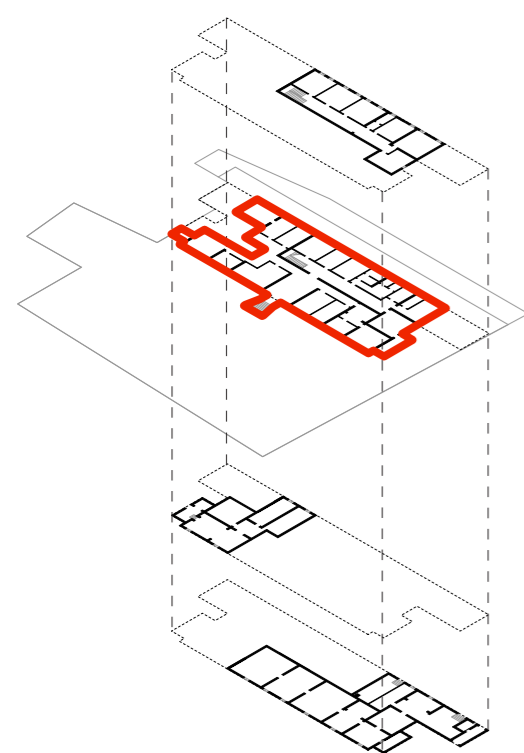
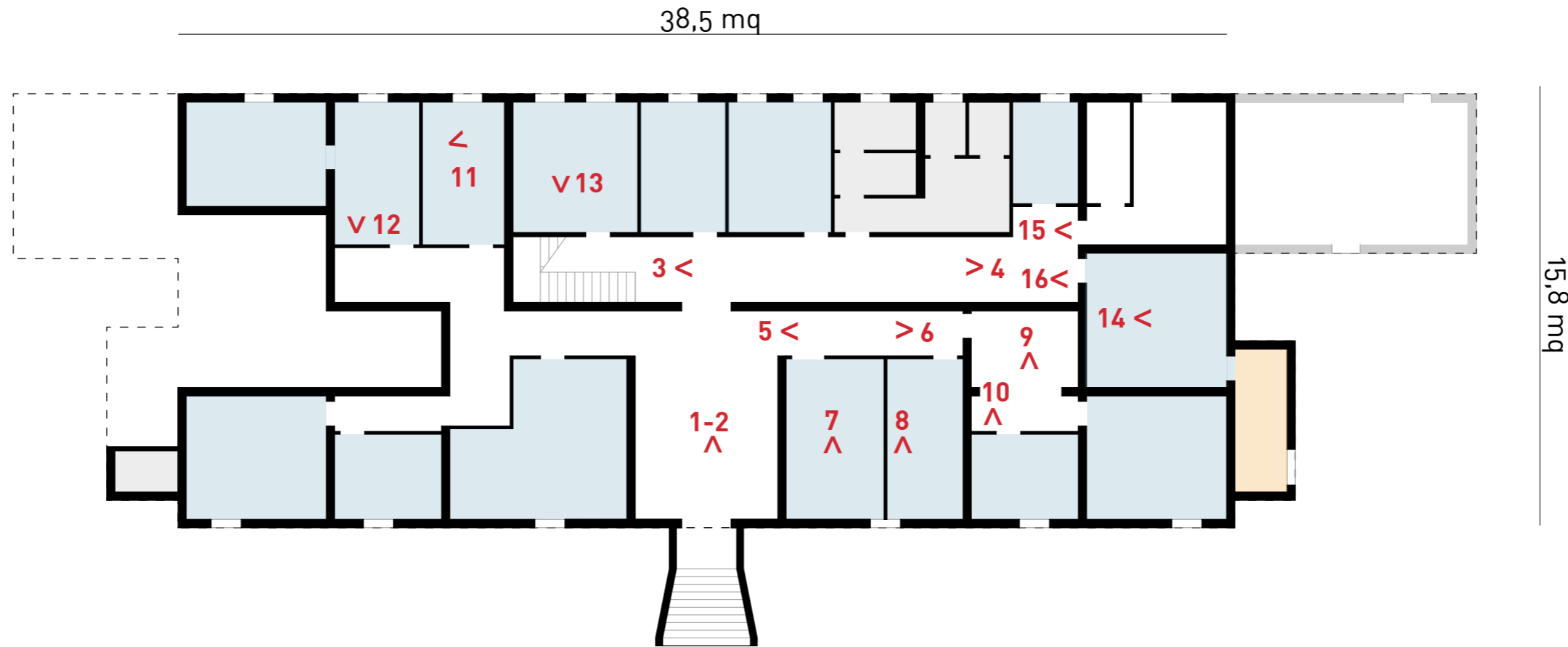
**1**  
ACCESSO  
ESTERNO

**15**  
UFFICI

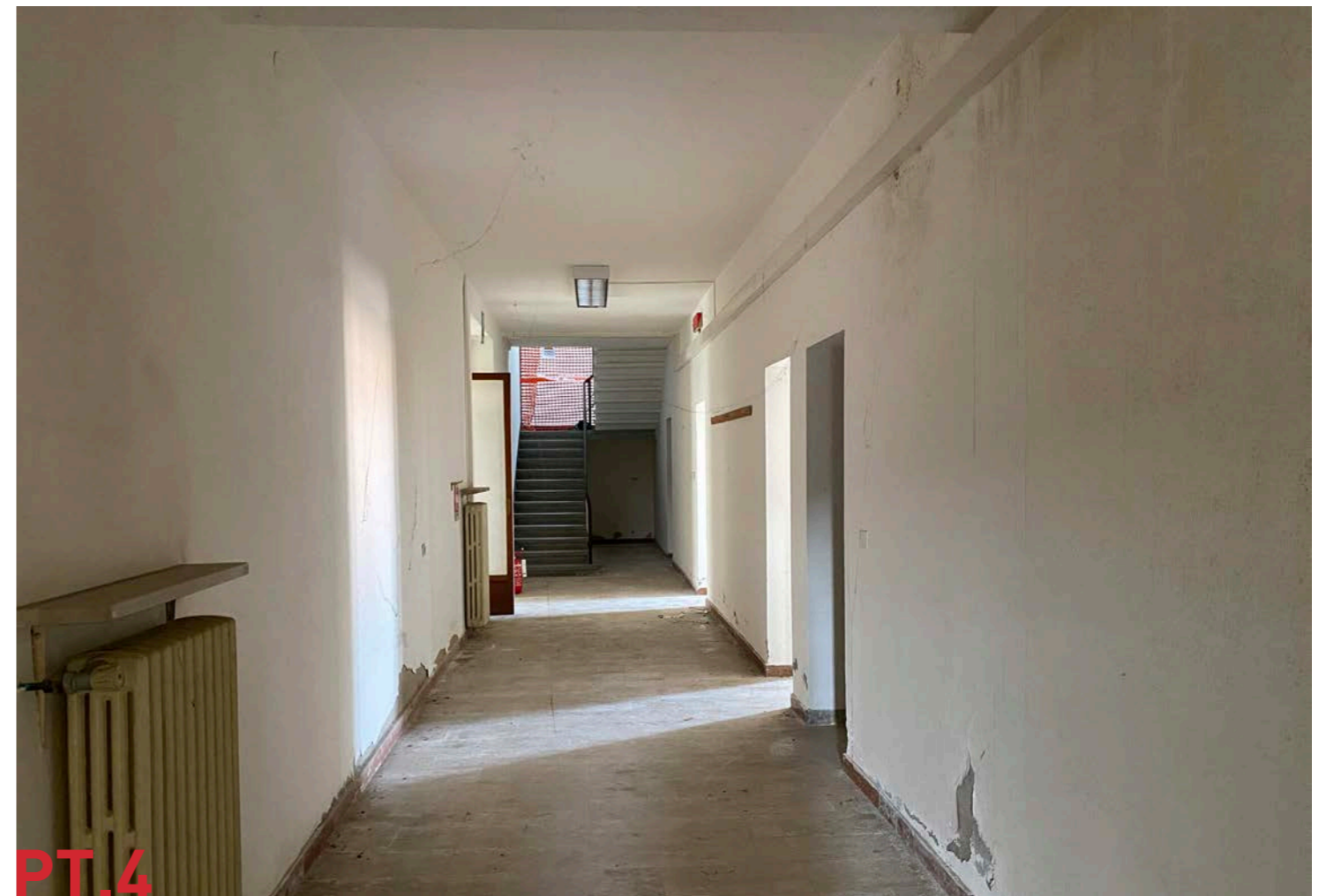
**1**  
ARCHIVIO

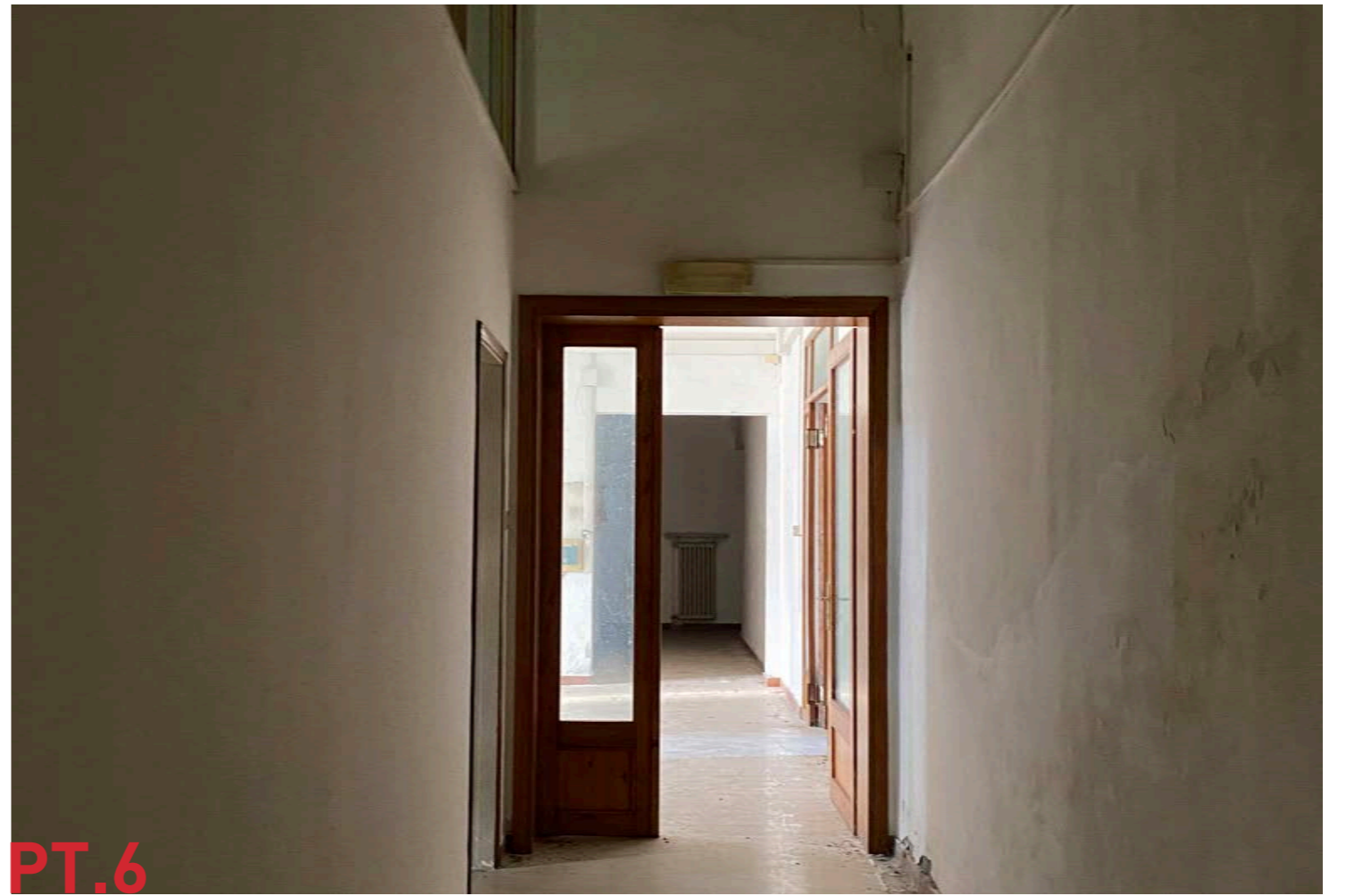
**4**  
BAGNI

**~580**  
MQ



**PT**











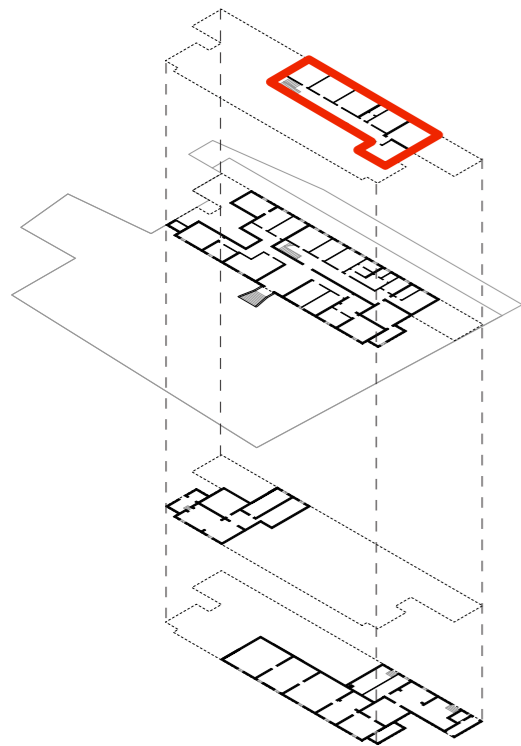
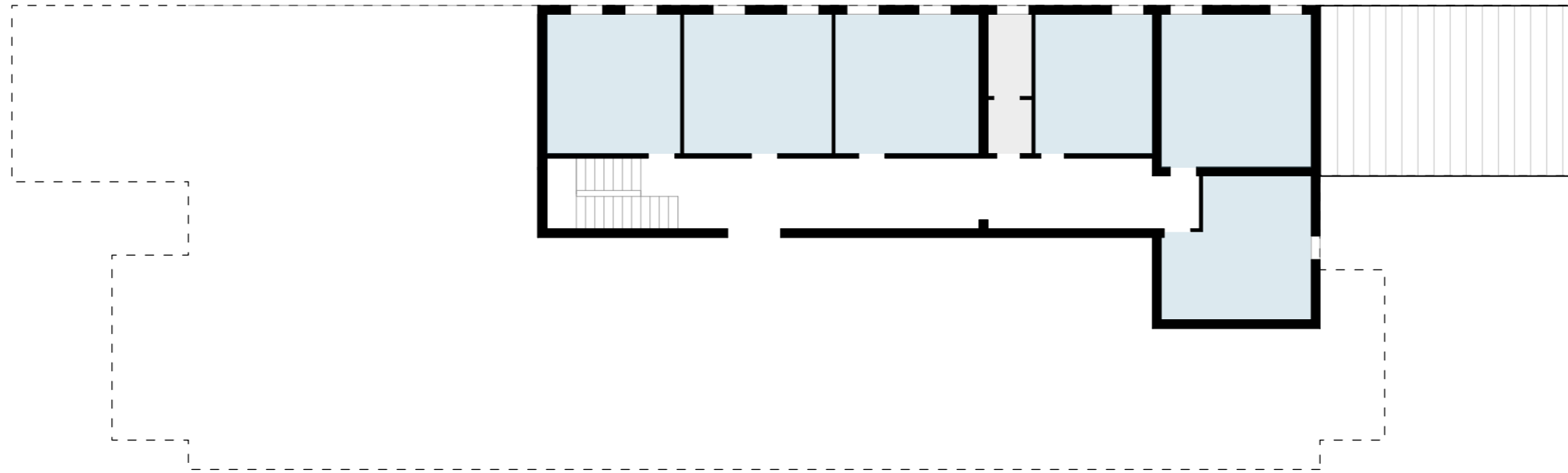
# LEGENDA

- Ufficio
- Bagno

**6**  
UFFICI

**1**  
BAGNO

**~230**  
MQ



# P1

# LEGENDA

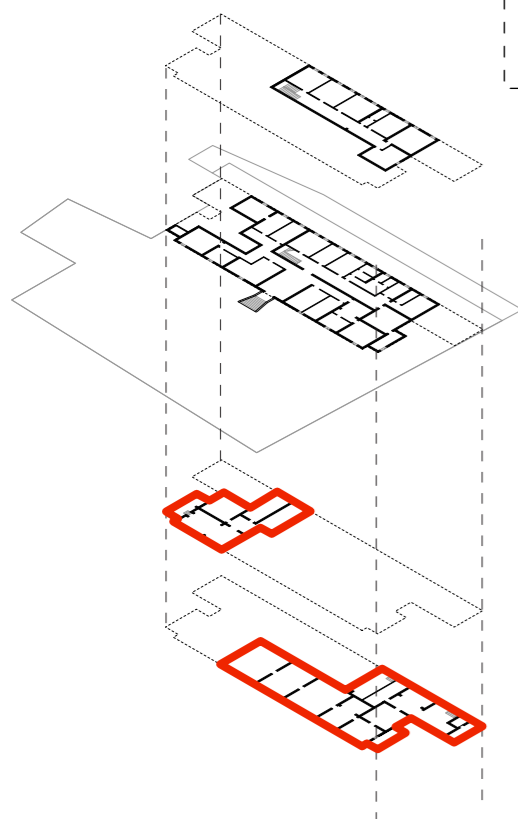
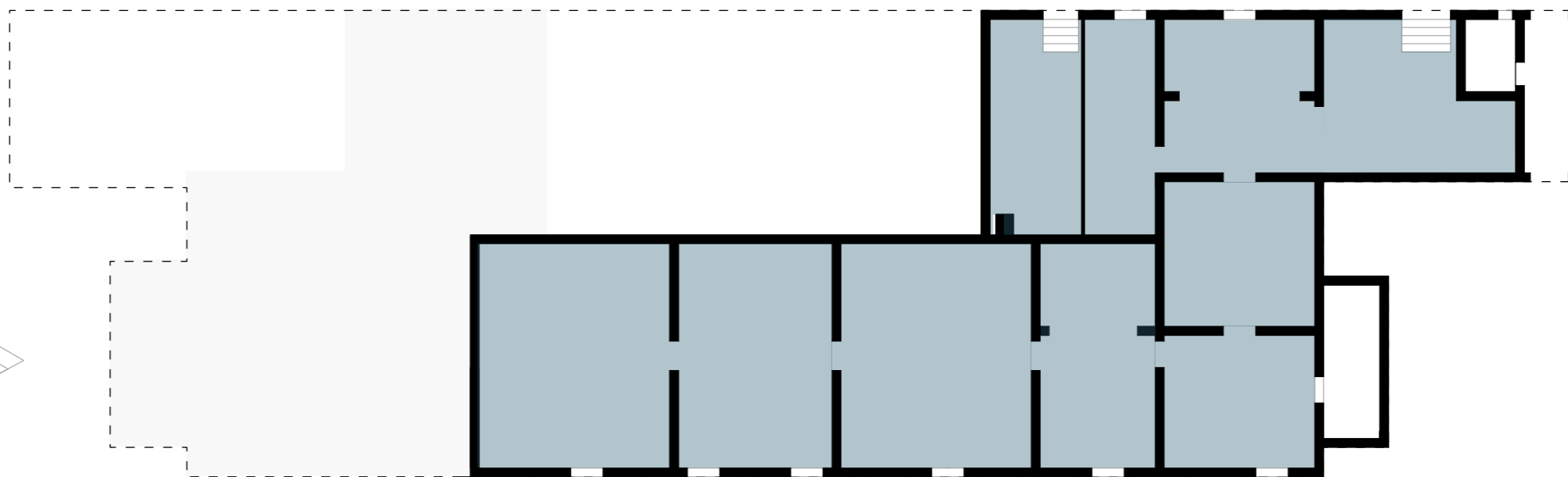
- Cantina
- Archivio
- C.T.

**10**  
CANTINE

**2**  
ARCHIVI

**1**  
C.T.

**~550**  
MQ





.Ente proprietario\_Regione EmiliaRomagna  
.Stato di conservazione\_medioocre  
.Stato di occupazione\_libero  
.Edificio **disMESSO**

. **Vincoli Storico culturale e testimoniale:**

Edifici e complessi edilizi di interesse storico-architettonico (corpo di fabbrica in muratura)  
Edificio vincolato ai sensi art. 10-12 Codice dei Beni culturali (Dlsg 42/2004) decreto 689 del 19/05 2006 esteso al giardino

.**Destinazione urbanistica**

AC1 "Zone residenziali miste consolidate di conservazione

.**Destinazione d'uso attuale**

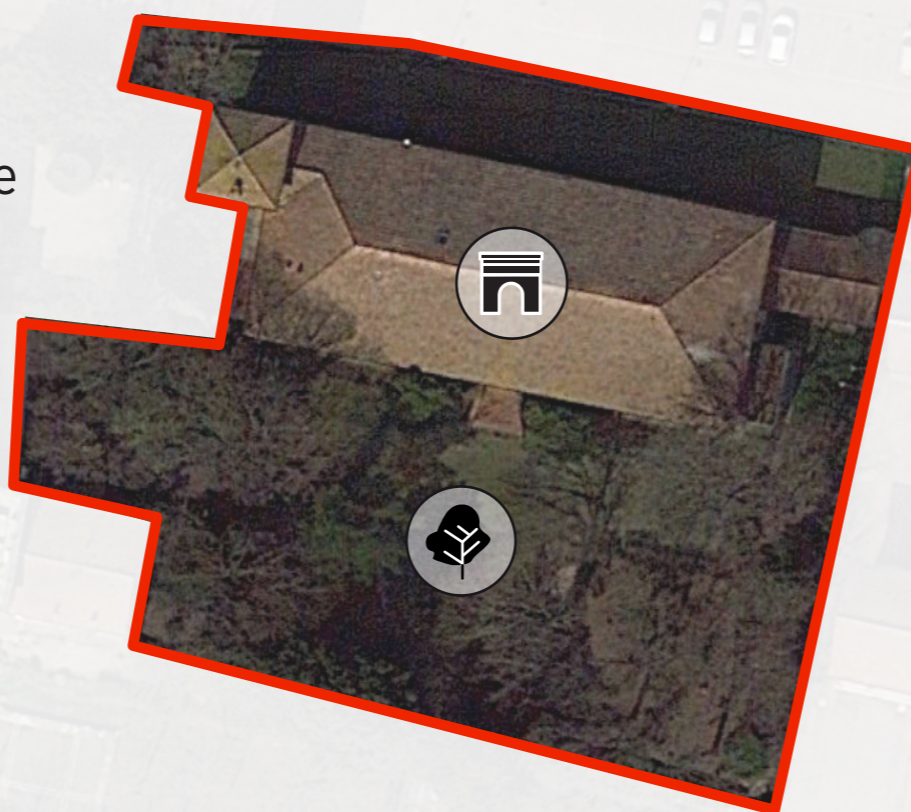
Uffici pubblici  
con magazzino/deposito

.**Categoria di intervento: 1**

restauro RS

.**Interventi di recupero**

**e di cambio d'uso  
di edifici tutelati**  
RUE/POC



[https://www.comune.ostellato.  
fe.it/regolamenti/1/31](https://www.comune.ostellato.fe.it/regolamenti/1/31)  
[https://www.unionevalliedelizie.  
fe.it/files/norme/pdf/norma67.pdf](https://www.unionevalliedelizie.<br/>fe.it/files/norme/pdf/norma67.pdf)

# SCHEDA IMMOBILE

## Stato di conservazione

### .Facciate esterne

muratura portante con quadro fessurativo non particolarmente preoccupante (limitatamente ad intonaco). Non si evidenziano particolari pericoli di crollo. Necessitano di manutenzione i cornicioni e le gronde.

### .Infissi:

richiedono manutenzione o sostituzione integrale

### .piano terra:

lesione statica in corrispondenza del pavimento in corrispondenza del muro di spina. Tra le possibili cause (da verificare con ispezione approfondita delle fondazioni) cedimento delle fondazioni. Sono inoltre necessari lavori di manutenzione un po' diffusamente nei diversi locali

### .1 piano e coperture:

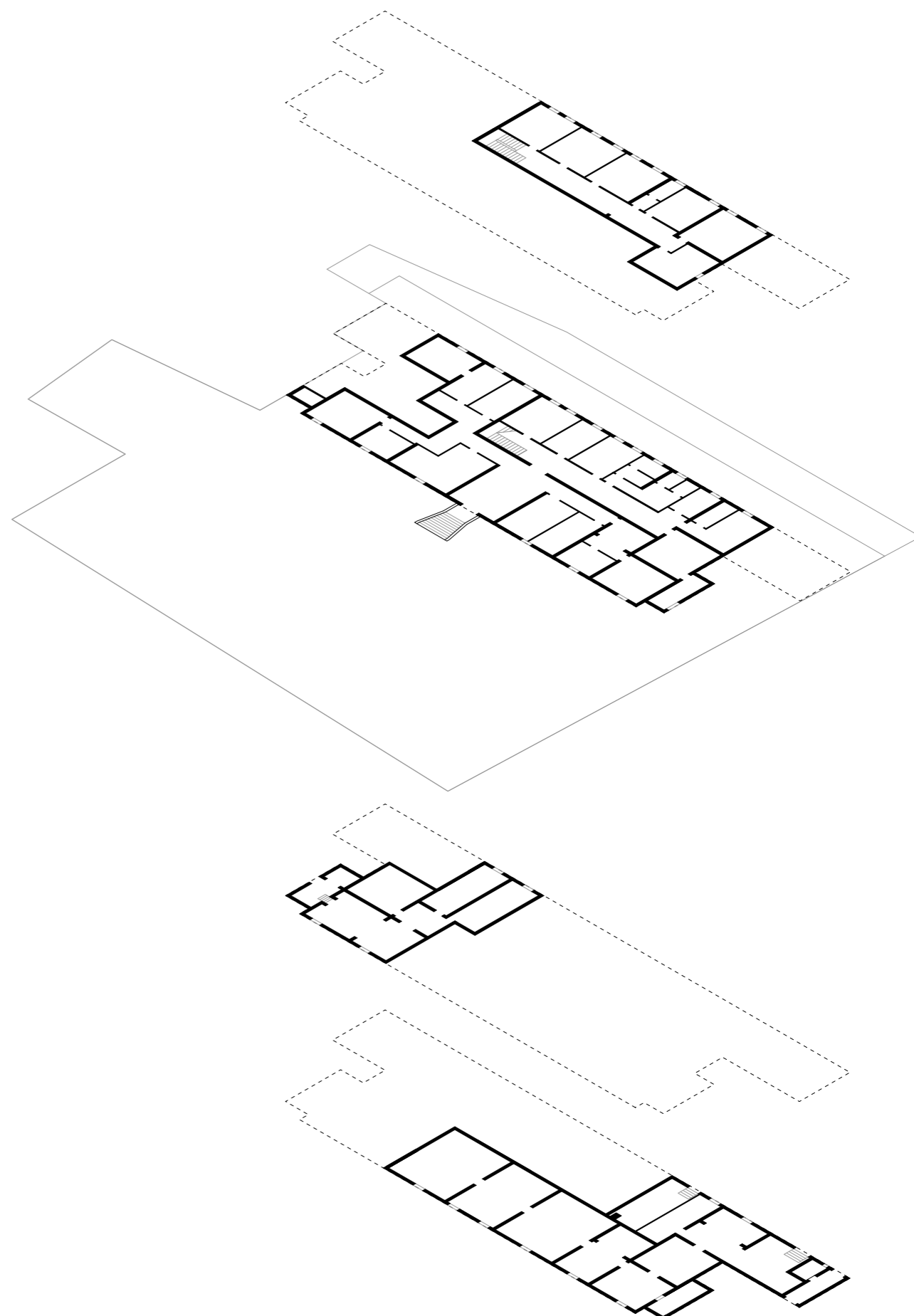
Parziali crolli delle controsoffittature in cannicciato e gesso. Possibili cause dell'ammaloramento dovute ad infiltrazioni provenienti da copertura lignea. In ragione di tali problematiche è vietato accesso a piano superiore.

### .Impianti Tecnologici:

Per un riutilizzo ottimale sono da prevedere rifacimenti integrali dei impianti attualmente non funzionanti (riscaldamento, elettrico e idro-sanitario).

### .Parco cortilivo

L'area è recintata da muro in laterizio pieno di spessore 50/60 cm e tratti con rete metallica. In alcune parti il muro è puntellato per evitarne il crollo. Viene effettuata la manutenzione del verde annualmente.



# SCHEDA IMMOBILE

**Intervento di ripristino  
(comprensivi di progettazione)  
UNA TANTUM**

**tra 800.000 e 900.000 euro**

**manutenzione ordinaria del verde  
SPESA ANNUALE**

**€ 7.000,00 + Iva**

**Costo utenza ENERGIA ELETTRICA  
SPESA ANNUALE (media tra 2010-2014)**

**€ 585**

**Costo utenza GAS  
SPESA ANNUALE (media tra 2012-2013)**

**€ 95**

**Costo utenza ACQUA  
SPESA ANNUALE (media tra 2012-2014)**

**€ 230**



# COSTI

# LA PIANIFICAZIONE FUTURA

## VERSO IL PUG UNIONE VALLI E DELIZIE

### APPROCCIO PER SISTEMI FUNZIONALI OVVERO PER AGGREGATI DI FUNZIONI

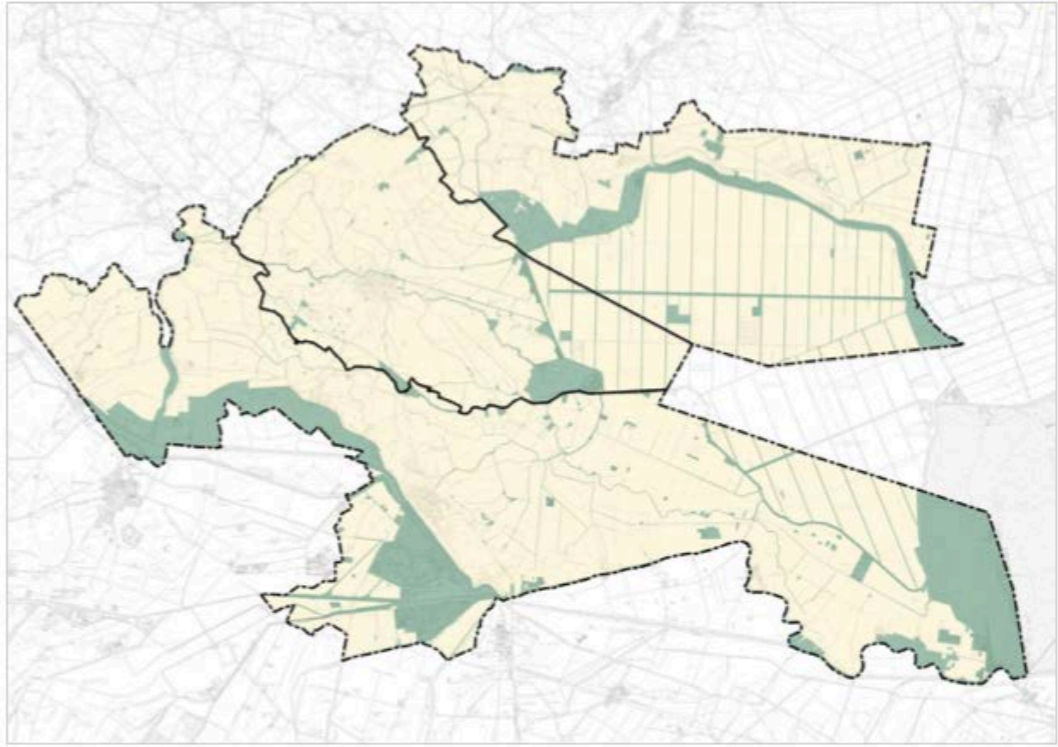
.qualità/evoluzione delle  
risorse ambientali e  
paesaggistiche

SERVIZI  
ECOSISTEMICI  
CULTURALI

.sicurezza del territorio  
.società ed economia  
.accessibilità ed  
attrattività del territorio

IL SISTEMA  
DELLE  
INFRASTRUTTURE

.benessere ambientale  
.sistema dell'abitare e dei  
servizi urbani



L'ambito territoriale dell'Unione Valli e Delizie

CONDIZIONI DEL PATRIMONIO EDILIZIO;

IMMOBILI DISMESSI/DEGRADATI;

DOMANDA ABITATIVA;

QUALITÀ DELL'OFFERTA URBANA:  
SERVIZI PUBBLICI, SERVIZI PRIVATI (COMMERCIO, ATTIVITÀ  
CULTURALI/RICREATIVE, ...) QUALITÀ DELLO SPAZIO  
PUBBLICO, VERDE URBANO, CICLABILITÀ URBANA

# LA PIANIFICAZIONE FUTURA

## VERSO IL PUG UNIONE VALLI E DELIZIE

### APPROCCIO PER LUOGHI

I SEI "LUOGHI" (OVVERO GLI AMBITI TERRITORIALI) RITENUTI SIGNIFICATIVI AI FINI DELLE AZIONI DI PIANO SONO:

.I tre capoluoghi: **Argenta, Ostellato, Portomaggiore;**

RISORSE E CRITICITÀ.

INDIRIZZI PER LO SVILUPPO ECONOMICO.

LA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIRETTI NEI TESSUTI EDILIZI CONSOLIDATI

LE AREE-PROBLEMA/OPPORTUNITÀ.

.....

.I centri abitati minori,

.I poli produttivi,

.Le "terre vecchie" ( o Bonifiche Estensi) con le Delizie,

.Le bonifiche ottocentesche, Il Mezzano e la sua gronda di zone umide,

.Il sistema Primario/Reno/Campotto.

**LINK PER SCARICARE LA DOCUMENTAZIONE:**

<https://www.unionevalliedelizie.fe.it/76/704/piano-urbanistico-generale-pug--lr-242017/processo-di-partecipazione-alla-redazione-del-pug/percorso-di-ascolto--presentazione-del-documento-preliminare-e-confronto-novembredicembre-2020>



HUBER

Ostellato

grazie!