

COMUNE DI FORLIMPOPOLI

PROVINCIA DI FORLI'-CESENA

STRUTTURA SOCIO-RIABILITATIVO-RESIDENZIALE PER DISABILI
di cui alla D.G.R. Emilia-Romagna 01-03-2000 n. 564
REALIZZATO CON PIANO URBANISTICO ATTUATIVO A20-A03
approvato con atto C.C. N. 15 del 15-04-2011, il tutto posto in Forlimpopoli, Via Meldola-Via del Canale

PROCEDIMENTO UNICO di cui all'art. 53 della L.R. n. 24/2017

"Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio"

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI FABBRICATI ESISTENTI GIA' ADIBITI ALL'ESERCIZIO DI IMPRESA, NECESSARI ALLO SVILUPPO, TRASFORMAZIONE E CONSOLIDAMENTO DELL' ATTIVITA' ECONOMICA GIA' INSEDIATA NEL COMPLESSO SOCIO- RIABILITATIVO- RESIDENZIALE PER PERSONE AFFETTE DA DISTURBO DELLO SPETTRO AUTISTICO, ED IN PARTICOLARE:

1. IN FABBRICATO "EX-AVICOLO", IDENTIFICATO AL N."7" NEL P.U.A. A20-A03 E GIA' PARZIALMENTE RICONVERTITO, CAMBIO D'USO DI PORZIONE DEL P.T. ORA DEPOSITO AGRICOLO-RIMESSA ATTREZZI, IN PICCOLI "ALLOGGI PROTETTI / UNITA' ABITATIVE" FUNZIONALI ALLA SPERIMENTAZIONE DI UN PERCORSO DI CRESCITA IN SEMI-AUTONOMIA DEGLI OSPITI DEL CENTRO SOCIO-RIABILITATIVO-RESIDENZIALE.
2. IN FABBRICATO AD USO STALLA-MANEGGIO, IDENTIFICATO ALLA LETT. "A" NEL P.U.A. A20-A03, CAMBIO D'USO CON OPERE DEI LOCALI ORA UTILIZZATI AD UFFICIO E SERVIZI, IN ALLOGGIO FUNZIONALE ALLA PERMANENZA DEL PERSONALE DELLE SCUDDERIE.
3. TRASFORMAZIONE DI MANUFATTO IN LEGNO AD USO "TEMPORANEO" DI SERVIZIO AL CENTRO IN FABBRICATO AD USO "DEFINITIVO" PER ACCOGLIENZA FAMILIARI DEGLI OSPITI, POSTO ALL' INGRESSO DEL CENTRO SOCIO-RIABILITATIVO-RESIDENZIALE.

FONDAZIONE FORNINO VALMORI E.T.S.
Via Meldola N° 2845 - 47034 Forlimpopoli (FC)
C.F./Partita IVA: 92069500400

Soc. Coop. Sociale INSIEME PER CRESCERE
Via Meldola N° 2845 - 47034 Forlimpopoli (FC)
C.F./Partita IVA: 04058180409

Arch. Raggi Ornella

Geom. Bagnolini Matteo

OGGETTO: STATO LEGITTIMO

ELABORATO **01**
Urbanistica

- **SCHEDA DI P.O.C. A20-A03**

PROPOSTA DI ACCORDO EX ART.18 LR 20/00

REALIZZATA CON P.U.A. APPROVATO CON ATTO C.C. N. 15 del 15-04-2011

Tav. **U2.a**

UBICAZIONE:

Via Del Canale 555

DATI CATASTALI:

Foglio 32

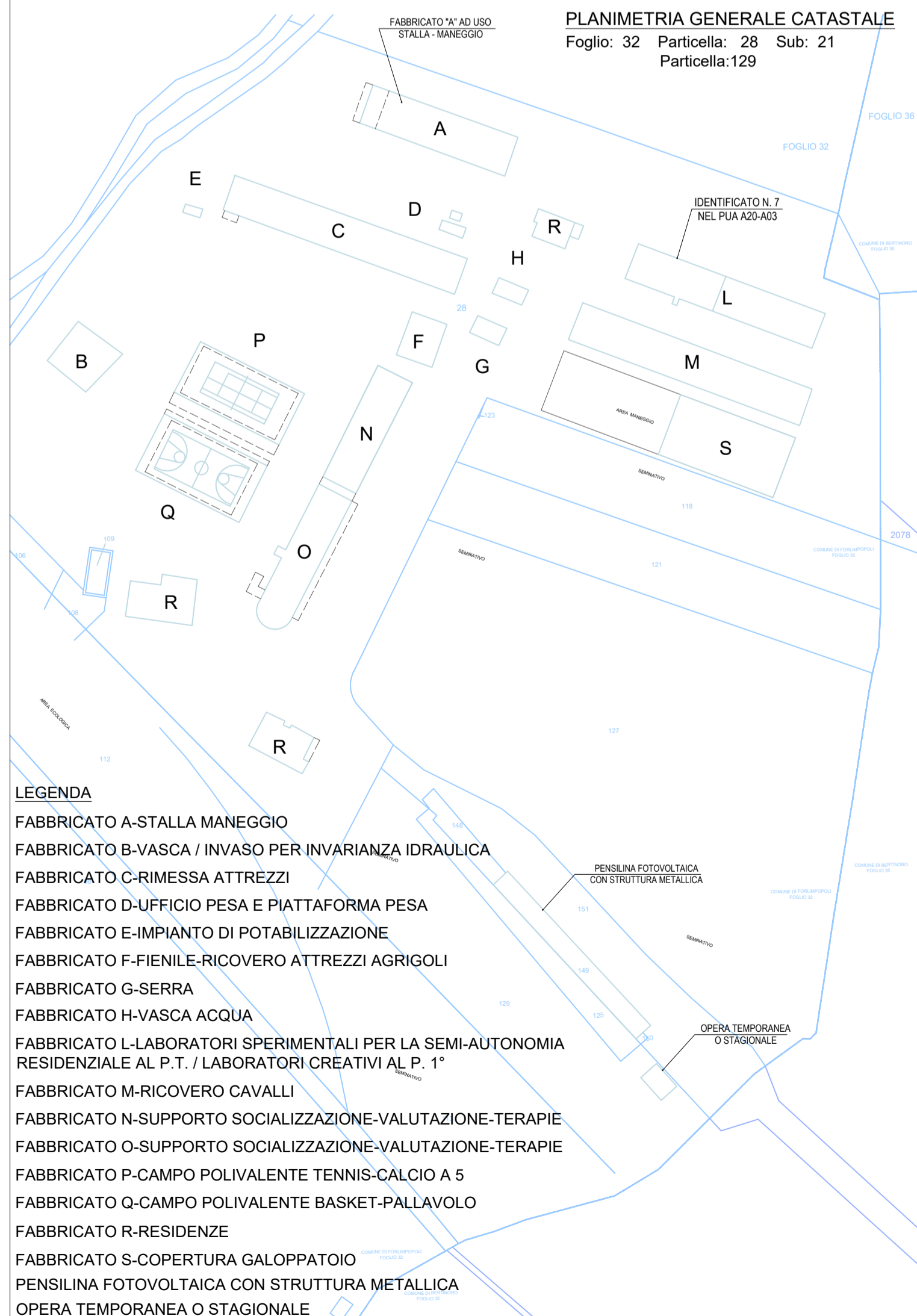
Particella 28 Subalterno 21

Particella 129

SCALA:

DATA:

Novembre 2025



2° VARIANTE P.O.C. PIANO OPERATIVO COMUNALE

OGGETTI DI QUALITA'

Realizzazione nel territorio comunale del primo intervento pilota di "Agricoltura Sociale" attuato da Fondazione Onlus in Azienda agricola che opera nel settore primario e che mira al contempo allo sviluppo del carattere sociale di questa funzione.

Essa si propone come luogo per l'integrazione nell'agricoltura di pratiche rivolte alla *Terapia* e alla *Riabilitazione* dei diversamente abili, all'inserimento lavorativo e all'inclusione sociale di soggetti svantaggiati, fino all'offerta di servizi educativi, culturali e di supporto alle famiglie e alle istituzioni didattiche.

Il progetto inoltre mira alla riconversione e alla rifunzionalizzazione dell'esistente Allevamento avicolo.

La proposta di progetto, nella sola porzione insistente nel Comune di Forlimpopoli, prevede la realizzazione di nuovi edifici, il mantenimento previa ristrutturazione di altri esistenti e la riconversione parziale di manufatti ad uso allevamento avicolo, nonché la demolizione di un capannone avicolo ed una attrezzatura.

Per gli edifici del complesso socio-riabilitativo-assistenziale, inseriti all'interno dell'Area d'Intervento (pari a mq. 24.120,00), si prevede la destinazione d'uso Terziaria/Socio-assistenziale mentre al di fuori di tale perimetro la destinazione d'uso rimane agricola, di supporto all'attività della Struttura Riabilitativa stessa.

DATI DI RIFERIMENTO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Comune di Forlimpopoli):

Foglio 32; Particella 21, 28, 29, 31, 41, 42, 47, 48, 51, 61, 65, 71, 78, 79, 80, 87, 100.

da CATASTALE

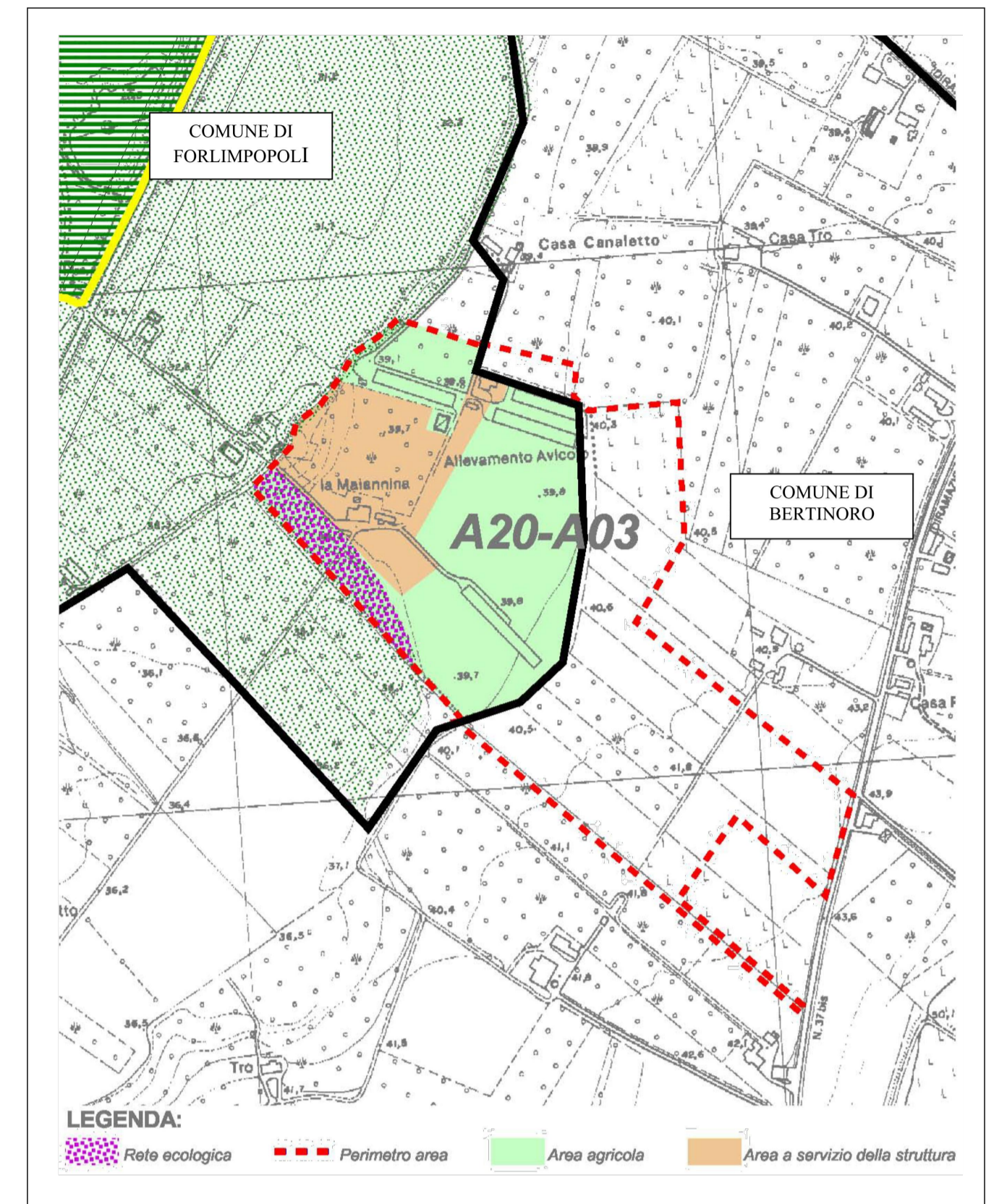
Superficie Territoriale Sup. Area d'Intervento Sup. Rete Ecologica (a compensazione delle dotazioni territoriali dovute)		mq. 24.120,00	mq. 80.016,00
		mq. 6.956,00	
SUL Terziario/Socio Assistenziale	di Nuova assegnazione	mq. 2.098,61	
	quota da riconversione	mq. 666,47	

CONDIZIONI DI ATTUAZIONE

- Prima dell'inizio dei lavori delle Opere di Urbanizzazione si dovranno bonificare i siti ed i manufatti che dovranno essere riconvertiti, nonché procedere allo smaltimento dell'eternit presente nelle coperture;
- L'intervento dovrà prevedere la realizzazione e la successiva cessione di una quota di Rete Ecologica a compensazione delle dotazioni territoriali dovute, pari a mq. 6.956,00; l'allesimento di tale area prevede l'imboschimento di tipo naturalistico con specie autoctone e con materiale vivaistico di tipo forestale;
- Le opere di demolizione dovranno avvenire contestualmente all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione (capannone ad uso allevamento avicolo di mq. 1.209,54, una attrezzatura di mq. 83,72 ed un serbatoio gp);
- L'intervento dovrà promuovere la costituzione di tutte le misure di mitigazione ambientale che rendano compatibili il costituirsi del progetto, vista la posizione di pregio ambientale, così come individuata dal PSC vigente.
- Il PUA dovrà essere assoggettato a procedura di VAS;
- Il PUA, prima della approvazione, dovrà recepire tutti i pareri degli Enti competenti, nonché gli esiti della VAS.

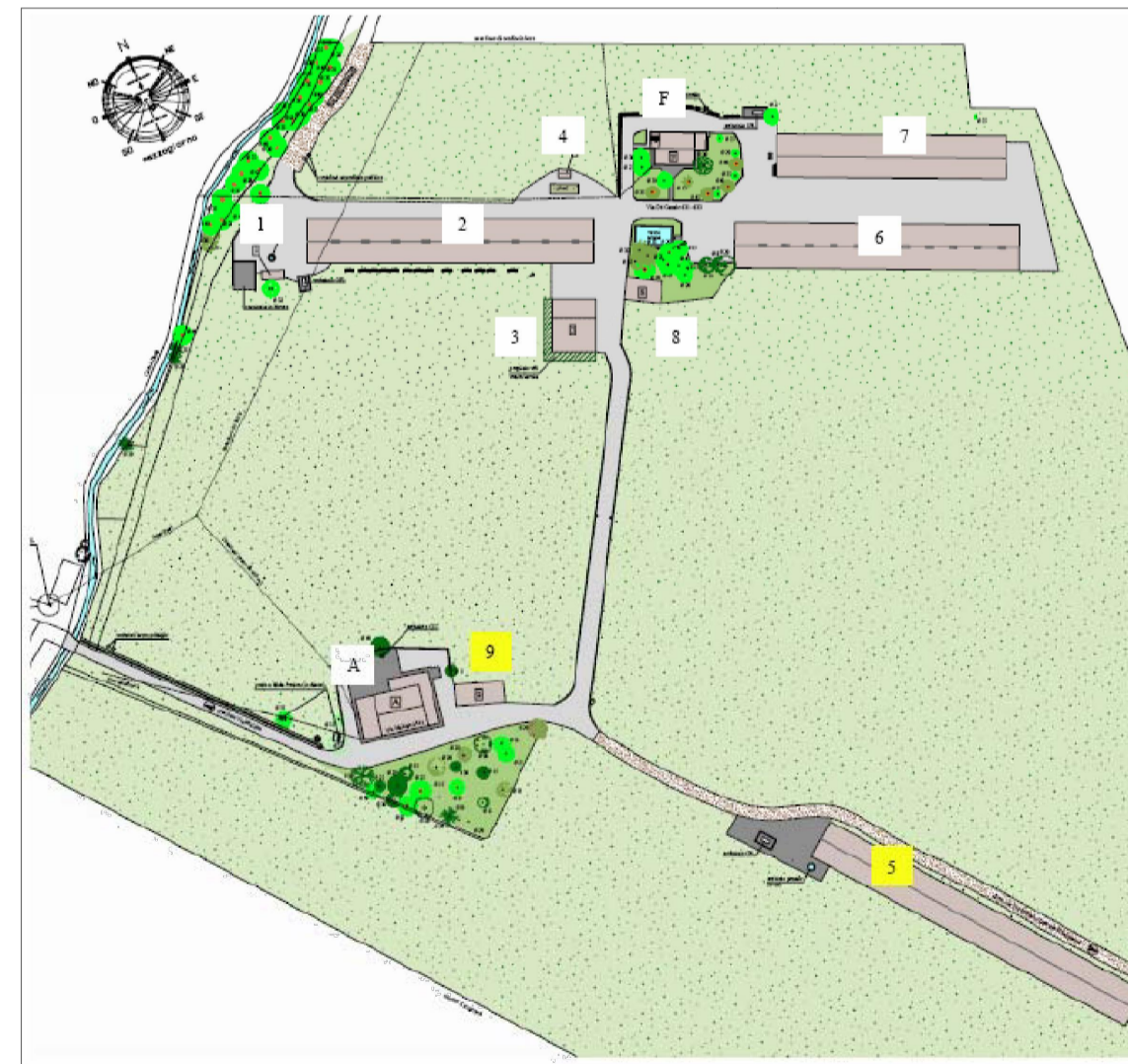
PROPOSTA DI ACCORDO EX ART.18 LR 20/00, per la realizzazione di una struttura socio assistenziale con finalità di agricoltura sociale di cui alla DGR Emilia Romagna n.564/00.

A20-A03



2° VARIANTE P.O.C. PIANO OPERATIVO COMUNALE

STATO DI FATTO



In particolare il progetto propone i seguenti tipi d'intervento:

1. nuova costruzione di manufatti:
 - **B** = un edificio destinato alla residenza di utenti fissi, per n.6 ragazzi con disturbo autistico (SUL mq 442,81);
 - **C e D** = due manufatti destinati alle attività di riabilitazione della struttura (SUL di 1.655,80 mq);
 - **11** = una Serra amovibile per la coltivazione invernale di ortaggi (superficie mq. 700,00);
 - **10** = una Stalla-Maneggio (superficie mq. 665,00);
2. riconversione di alcuni edifici esistenti:
 - **A** = edificio ex colonico ad uso residenza abitativa, riconvertito a residenza per n.12 utenti con disabilità psichica (una SUL di mq. 432,00);
 - **F** = edificio abitativo riconvertito ad uso Foresteria per i parenti degli utenti fissi (SUL di 234,47 mq.);
 - **2, 6, 7** = tre capannoni esistenti ad uso allevamento avicolo, aventi una sup.utile lorda complessiva pari a mq. 3.569,78, da riconvertire ad usi legati alla Struttura Riabilitativa o comunque alla attività agricola;
 - **1, 3, 4, 8** = il mantenimento di alcuni manufatti a servizio agricolo che rimarranno invariati nella loro destinazione d'uso (sup. complessiva di mq. 332,69);
3. demolizione di alcuni manufatti:
 - **9** = un edificio ad uso attrezzatura (sup. di 83,72);
 - **5** = un manufatto ad uso allevamento (sup. di 1.125,82 mq.);

PROPOSTA DI ACCORDO EX ART.18 LR 20/00, per la realizzazione di una struttura socio assistenziale con finalità di agricoltura sociale di cui alla DGR Emilia Romagna n.564/00.

A20-A03

STATO DI PROGETTO



STANDARD URBANISTICI					
I) TERZIARIO	RUE	PREESISTENTE	DI PROGETTO	TOTALE	A COMPENSARE
Superficie Utile Lorda (residenzialità)		Mq. 666,47	Mq. 2.098,61	Mq. 2.765,08	
Verde Pubblico (20 mq/100mq. di SUL)	Mq. 553,02				Mq. 553,02
Parcheggi pubblici (20 mq/100mq. di SUL)	Mq. 553,02				Mq. 553,02
Pista ciclabile (6ml/100mq. di SUL x 2,7 ml.)	Mq. 447,95				Mq. 447,95
				TOTALE	Mq. 1.553,99
RETE ECOLOGICA - AREA A COMPENSAZIONE Richiesti : Mq. 1.553,99 x € 28,47 / € 6,37 = Mq. 6.945,39 < Mq. 6.956,00 N.B.: La proporzione è quante volte 6,37 sta in 28,47 = 4,47)					Rete Ecologica Mq. 6.956,00