

# 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 SCUDERIE.**

**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: RELAZIONE TECNICA

ELABORATO **02**

Tav. **RT**

UBICAZIONE:  
Via Del Canale 555

DATI CATASTALI:  
Foglio 32  
Particella 28 Subalterno 21  
Particella 129

SCALA:  
DATA:  
Novembre 2025

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

***IN STRUTTURA SOCIO-RIABILITATIVA-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"***

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

Oggetto: ***RELAZIONE ILLUSTRATIVA INTERVENTO 2\_***

***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 SCUDERIE.***

Proprietà: **"FONDAZIONE FORNINO-VALMORI E.T.S."** Via Meldola n. 2845- Forlimpopoli (FC)

Soggetto attuatore: **SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE "INSIEME PER CRESCERE"**

Via Meldola n. 2845 - Forlimpopoli (FC)

Ubicazione intervento: **Forlimpopoli in Via Meldola/Via del Canale,**

Dati catastali: Foglio **32** Particella **28** Subalterno **21**, Particella **129**

---

La presente istanza di Permesso di Costruire all'interno del PROCEDIMENTO UNICO di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017 presentata dalla Fondazione Fornino-Valmori E.T.S. unitamente alla Società Cooperativa Sociale "INSIEME PER CRESCERE" aventi entrambe sede legale in Forlimpopoli (FC), Via Meldola n. 2845, è volta alla realizzazione di opere inerenti la ristrutturazione edilizia e ampliamento dell'attuale Centro Socio Riabilitativo Residenziale per disabili, più precisamente persone affette da disturbo dello spettro autistico e disagio psichico, in Comune di Forlimpopoli e in Comune di Bertinoro, Provincia di Forlì-Cesena.

La richiesta di PROCEDIMENTO UNICO art. 53 L.R. n. 24/2017 in oggetto è finalizzata a dare la possibilità di realizzare i seguenti progetti:

*1\_ cambio di destinazione d'uso con opere dall'attuale "rimessa attrezzi ex-avicolo" a "laboratori creativi -riabilitativi / alloggi protetti / unità abitative per la sperimentazione di un percorso di semi-autonomia residenziale degli ospiti";*

**2\_ cambio di destinazione d'uso con opere** di una porzione del fabbricato denominato "A" Stalla-Maneggio, dove sono presenti locali utilizzati ora come ufficio e servizi all'attività da trasformare a residenza;

3\_ nuova costruzione costituita da un piccolo fabbricato in legno "ad uso temporaneo" di servizio e posizionato all'ingresso del Centro mediante trasformazione della struttura ad "uso definitivo" in unità abitativa da adibire alla accoglienza dei familiari degli ospiti.

La presente relazione illustrativa tratta il punto **2\_ cambio di destinazione d'uso con opere** di una porzione di fabbricato costruito ex-novo con il Piano Urbanistico Attuativo A20-A03, relativa alla realizzazione di un **nuovo alloggio funzionale alla permanenza** in loco, in caso di necessità, **del personale delle scuderie**.

### **Premessa**

Si ricorda che l'attuazione dell'ambito A20-03 "realizzazione di una struttura socio assistenziale con finalità di agricoltura sociale di cui alla D.G.R. Emilia-Romagna n. 564/00" intende perseguire fra gli altri, i seguenti obiettivi:

- = favorire la realizzazione di un primo intervento "pilota" nel territorio comunale, di valenza sovra-comunale di "Agricoltura Sociale";
- = favorire la riconversione e la rifunzionalizzazione della struttura di allevamento avicolo;
- = ottimizzare la funzionalità della struttura nel suo complesso;
- = promuovere la costituzione di tutte le misure di mitigazione ambientale, garantendo la realizzazione di circa mq. 6956 di area adibita a rete ecologica;
- = incentivare la sostenibilità ambientale per i nuovi edifici previsti e per quelli da ristrutturare;

La **Scheda di P.O.C. A20-A03\_ PROPOSTA DI ACCORDO EX ART. 18 L.R.20/00**, per la realizzazione di una struttura socio assistenziale con finalità di agricoltura sociale di cui alla DGR Emilia Romagna n. 564/200, negli obiettivi di qualità definisce:

### **OBIETTIVI DI QUALITÀ**

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 attrezzaia.

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.

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 e 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 attrezzaia (sup. di 83,72 );
- **5** = un manufatto ad uso allevamento (sup. di 1.125,82 mq.);

## **Descrizione progetto**

Il progetto di cui all'oggetto:

**2\_ cambio di destinazione d'uso con opere di una porzione del fabbricato denominato "A" Stalla-Maneggio, dove sono presenti locali utilizzati ora come ufficio e servizi all'attività da trasformare a residenza;** rappresenta il secondo dei complessivi tre progetti costituenti la presente richiesta di "Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. n. 24/2017" accompagnato da istanza di Permesso di Costruire al fine di poter realizzare **una unità abitativa "funzionale al personale delle scuderie"**.

La struttura per ragazzi affetti da autismo e disagio psichico realizzata ha una importante valenza socio-assistenziale con **finalità di agricoltura – sociale**, principalmente espressa con la presenza di una **stalla-maneggio** con galoppatoio nel suo interno di circa 300 m<sup>2</sup> che soddisfa le esigenze della stalla stessa ed ha la possibilità di ospitare al massimo 10 cavalli, così come una serra per ortaggi che sono stati realizzati ex-novo attraverso il Piano Urbanistico Attuativo A20-A03, a cui fanno riferimento gli operatori presenti nel centro per fare ippoterapia e quanto altro previsto nei programmi riabilitativi-funzionali per gli ospiti del centro.

Nella struttura per disabili esiste un'altra "realtà agricola" rappresentata **dall'edificio "6"** (ex allevamento avicolo e individuabile nella Scheda di POC A20-A03) che è stata oggetto di lavori di manutenzione straordinaria con cambio di utilizzo dei locali per accogliere 21 box amovibili per ricovero equini, durante la realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo.

Questa stalla è occupata quasi tutto l'anno da soggetti privati che tengono a "pensione" i propri cavalli generando un importante reddito di impresa alla Fondazione e alla Società Cooperativa Sociale che gestisce le attività del centro socio-riabilitativo-residenziale.

Il fabbricato ha una lunghezza di mt. 80,40 ed una profondità di 12,60 mt..

Sulla copertura del capannone ad uso stalla, nell'intera lunghezza della falda rivolta a sud, ospita un impianto di pannelli fotovoltaici che produce 80 Kw di energia elettrica utilizzata dal centro.

Realizzato a fianco della stalla è presente un recinto di dimensioni 80 x 22 mt. utilizzato come galoppatoio che in parte è stato coperto per permetterne l'utilizzo nella stagione invernale per una

superficie di 800 m<sup>2</sup> corrispondente circa alla metà dello spazio utilizzato attualmente nella stagione estiva.

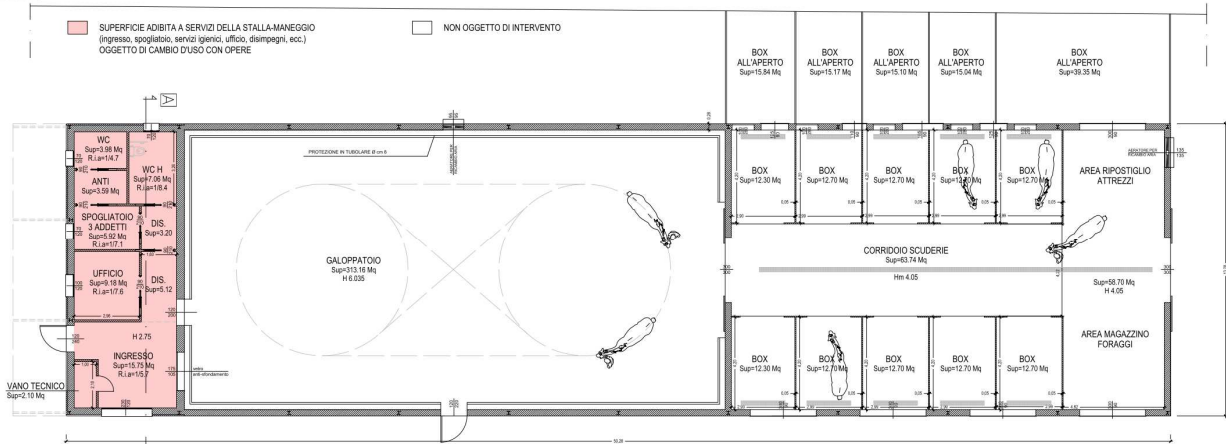
### Descrizione lavori:

Le opere necessarie alla riconversione di una porzione di fabbricato attualmente adibito a servizi alla Stalla –Maneggio al fine di realizzare una nuova piccola unità abitativa funzionale al personale delle scuderie e consisteranno in:

### STATO LEGITTIMO (estratto da 2\_TAV.A1\_Stato Legittimo)

#### Ufficio-servizi Stalla-Maneggio

FABBRICATO "A"

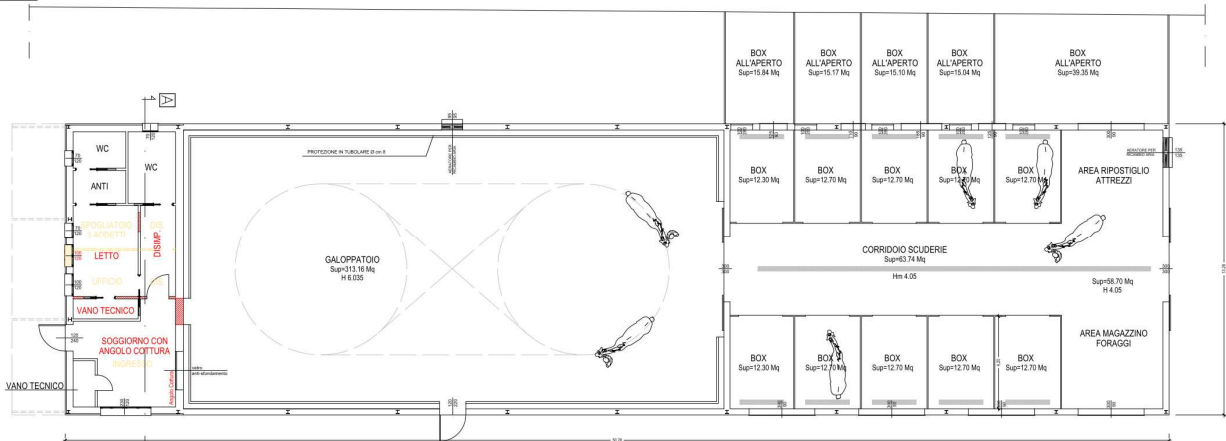


PIANTA PIANO TERRA - Scala 1:100

### STATO DI PROGETTO/COMPARATIVO (estratto da 2\_TAV.A3\_Stato Comparativo)

#### Unità abitativa "funzionale al personale delle scuderie"

FABBRICATO "A"



PIANTA PIANO TERRA - Scala 1:100

- Realizzazione di una apertura di cm. 100x 120h mediante demolizione di piccola porzione di tamponamento esterno in laterizio per realizzare una nuova finestra necessaria al raggiungimento del rapporto di illuminazione del nuovo vano adibito a camera da letto. Al fine di

garantire il soddisfacimento dei requisiti igienico-sanitari (aero-illuminazione del locale interno), per quanto riguarda la nuova apertura esterna sarà posato un serramento che rispetti i limiti di trasmittanza come da norma vigente;

- Posa di nuovo serramento esterno in legno laccato col. bianco come gli esistenti;
- Chiusura di apertura interna di collegamento con il galoppatoio su tamponamento da 30 cm. mediante blocchi di calcestruzzo areato finiti con intonaco a calce;
- Chiusura di porta esistente su tramezzatura interna da 10 cm. mediante blocchi in calcestruzzo areato finiti con intonaco a calce;
- Demolizione di tramezzature interne necessarie alla nuova distribuzione dei vani;
- Posa di nuove partizioni dei divisori interni che verranno realizzate mediante blocchi in calcestruzzo aerato e finite con rasatura a calce, igroscopica e traspirante e tinteggiate con tempera traspirante lavabile colore bianco;
- Realizzazione di piccolo vano tecnico a contenere gli impianti esistenti presenti nel vano precedentemente utilizzato precedentemente come ufficio;
- Modifiche funzionali agli impianti esistenti di riscaldamento per l'intero appartamento e idrico-sanitario per il nuovo angolo cottura posto nel soggiorno, già predisposto quando furono fatti i lavori di nuova costruzione del fabbricato, come da documentazione specifica allegata a firma del P.I. Mirco Bondi;
- Manutenzione ordinaria ai bagni esistenti;
- Modifiche funzionali agli impianti elettrici esistenti;
- Modifiche ai controsoffitti esistenti in corrispondenza delle modifiche previste alle partizioni interne;
- Realizzazione di nuove pavimentazioni e rivestimenti in ceramica ove necessario.

L' intervento da effettuare e descritto nella presente sintetica relazione, come previsto dalle Norme Tecniche Costruttive vigenti in zona sismica, comporta IPRIPI interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici su edificio esistente e si rimanda alla documentazione tecnica allegata a firma del Ing. Massimo Giunchi.

Tutti i lavori oggetto della presente richiesta di Permesso di Costruire sono conformi agli Strumenti Urbanistici approvati e al Regolamento Urbanistico Edilizio vigenti, alle norme igienico-sanitarie vigenti, alla Legge 13/1989 e non recano pregiudizio alla statica dell'immobile rispettando le norme in materia.

Forlimpopoli, 25 novembre 2025

*Il Tecnico*

**ARCH. ORNELLA RAGGI**

(documento firmato digitalmente)