

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 **03**

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 3_***

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.

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 **3_ nuova costruzione** relativa alla trasformazione ad "uso definitivo" di un piccolo fabbricato di servizio realizzato "ad uso temporaneo", da adibire alla **accoglienza dei familiari degli ospiti**.

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.

Descrizione progetto

Il progetto di cui all'oggetto:

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; rappresenta il terzo 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 la trasformazione di un piccolo manufatto realizzato ad "uso temporaneo" in una struttura "ad uso definitivo" per accogliere tutto l'anno i familiari in visita ai propri cari ospiti del centro.

Il progetto prevede lavori di trasformazione di un fabbricato realizzato per necessità urgenti di ricevimento dei familiari degli ospiti del centro per disabili affetti da disturbo dello spettro autistico, mediante Comunicazione di Opere Temporanee o Stagionali al Comune di Forlimpopoli, ai sensi della Legge 30 luglio 2013, n. 15 art. 7 comma 1 lettera g).

Si tratta di trasformare appunto il prefabbricato in legno realizzato allo scopo sopra esposto in fabbricato ad uso definitivo per l'accoglienza dei familiari degli ospiti della struttura.

La nuova costruzione è 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 durante tutto l'arco dell'anno.

Il fabbricato temporaneo è stato realizzato per risolvere la necessità di un luogo destinato all'accoglienza, ove gli ospiti possono incontrare settimanalmente le proprie famiglie, dato che il fabbricato fino ad ora deputato a questo scopo, ubicato all'interno del perimetro catastale della Fondazione Fornino-Valmori ma nel Comune di Bertinoro, è indisponibile da alcuni mesi, visto che lo stesso fabbricato è oggetto di Ristrutturazione Edilizia e Ampliamento per poter realizzare un Polo Formativo per operatori esperti nel campo dell' autismo.

Il CSRR accoglie attualmente 32 Ospiti con diagnosi dello spettro autistico, provenienti da tutta Italia. In un'ottica di inclusione e di partecipazione attiva delle famiglie, la Fondazione ha sempre garantito uno spazio riservato e protetto in cui i familiari possono incontrare i propri figli, secondo le condizioni e gli accordi previsti nel Progetto Educativo Individualizzato di ciascuno, che viene regolarmente condiviso con i servizi di competenza e la famiglia dell'Ospite.

Per far sì che le famiglie possano continuare ad usufruire di questo importantissimo servizio si è pensato a questa soluzione "temporanea" in quanto avere uno spazio esclusivo per loro rappresenta un impegno inderogabile atto a garantire la serenità e la sicurezza di quelle famiglie che, abitando a tanti chilometri di distanza, possono trascorrere il loro tempo insieme ai propri figli senza interferire col normale svolgimento delle attività del Centro.

Per alcuni Ospiti, quelli più problematici e ingestibili, è pressoché impossibile organizzare un'uscita al di fuori della Fondazione per far sì che incontrino la propria famiglia, poiché potrebbero associarla ad un rientro a casa e quindi andrebbe in frantumi tutto il lavoro educativo fatto fino a quel momento.

Le visite vanno programmate in anticipo e secondo un calendario prestabilito in modo che non ci siano sovrapposizioni e che le famiglie, una volta arrivate qua, possano ricongiungersi con il proprio figlio e stare bene.

L'opera temporanea realizzata in legno risponde a questo bisogno ed è dotata di tutti i comfort necessari. L'edificio, inoltre, vanta una collocazione strategica perché, oltre ad essere facilmente raggiungibile a piedi dai parcheggi, consente maggiore privacy e tutela nei confronti di quegli ospiti che, per svariate ragioni, non possono incontrare la propria famiglia con frequenza.

Nel corso degli anni, infatti, si sono verificate spiacevoli situazioni da parte di alcuni Ospiti nel vedere i compagni insieme ai propri genitori, con conseguente agitazione e ripercussioni negative.

La suddetta struttura può essere considerata non solo come punto d'appoggio per chi ha necessità di fermarsi ma anche come punto di ritrovo per chi deve aspettare che il proprio figlio venga accompagnato dall'operatore in vista dell'uscita.

La famiglia ha un ruolo fondamentale nel coadiuvare l'opera educativa, riabilitativa e di integrazione sociale che il nostro Centro propone ed è per questo motivo che puntualmente la Fondazione si adopera per coinvolgerla in modo attivo nella vita comunitaria della realtà della struttura.

La "casetta in legno" è stata regolarmente autorizzata mediante "Comunicazione Opere Temporanee o Stagionali" del 27-06-2025 Prot. n. 0015150/2025.

Vista la necessità di garantire un luogo protetto per il ricevimento in visita dei familiari, la "casetta in legno" è stata di nuovo regolarmente autorizzata mediante nuova "Comunicazione Opere Temporanee o Stagionali" del 05-01-2026 Prot. n. 0000100/2026.

Con il presente Procedimento, ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017, la Fondazione Fornino Valmori ETS unitamente al Insieme per Crescere Soc. Copp. Sociale richiedono l'autorizzazione definitiva per la struttura in legno sopra descritta, necessaria ad accogliere in "autonomia" i familiari degli ospiti del Centro FFV in un luogo più neutro possibile e "distante" dai luoghi della vita quotidiana degli stessi.

Descrizione lavori:

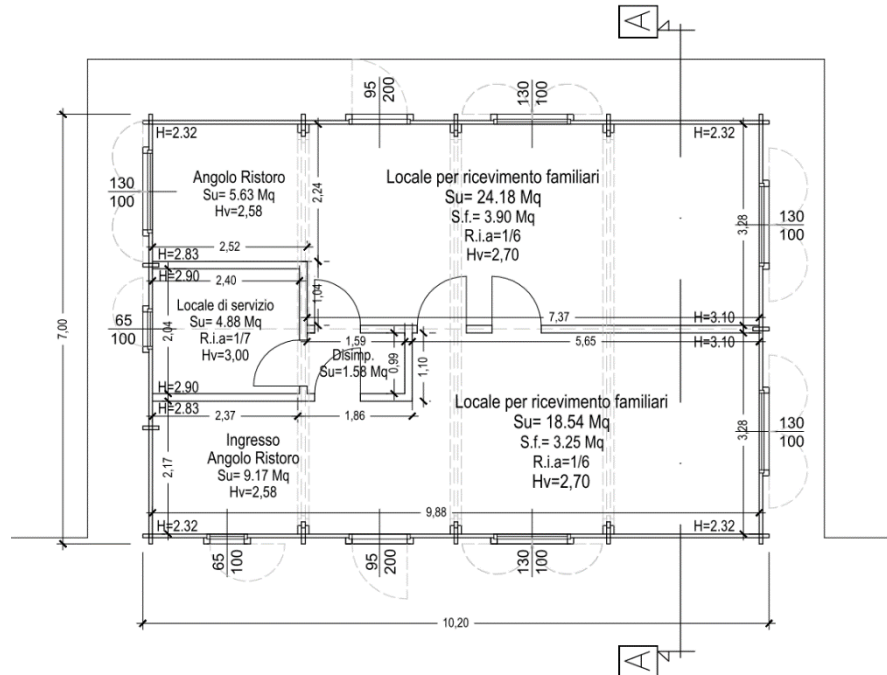
Il fabbricato temporaneo in legno da trasformare è costituito da due grandi vani denominati "Locale per ricevimento familiari" entrambi con ingresso indipendente ciascuno dotato di un angolo ristoro per i parenti in visita, un disimpegno e un locale di servizio; il tutto per poter ricevere in autonomia al massimo due nuclei familiari contemporaneamente, solo in visite giornaliere, diurne e brevi.

Attualmente viene utilizzato, per necessità, un bagno chimico o di cantiere, posizionato all'esterno. Questo prefabbricato in legno, come si può vedere nell'Elaborato 3_TAV.A1_Stato Legittimo, è completo di pavimentazione, serramenti esterni ed interni in legno naturale, impianto elettrico e di riscaldamento e quanto altro necessario sotto l'aspetto igienico sanitario perché la struttura possa essere utilizzata.

Di seguito si andranno ad analizzare le opere necessarie alla trasformazione della struttura in legno “ad uso temporaneo” costruita con carattere di urgenza per il ricevimento dei familiari degli ospiti, in un fabbricato abitativo “ad uso definitivo” funzionale all’accoglienza dei familiari in visita ai loro cari.

STATO LEGITTIMO (estratto da 3_TAV.A1_Stato Legittimo)

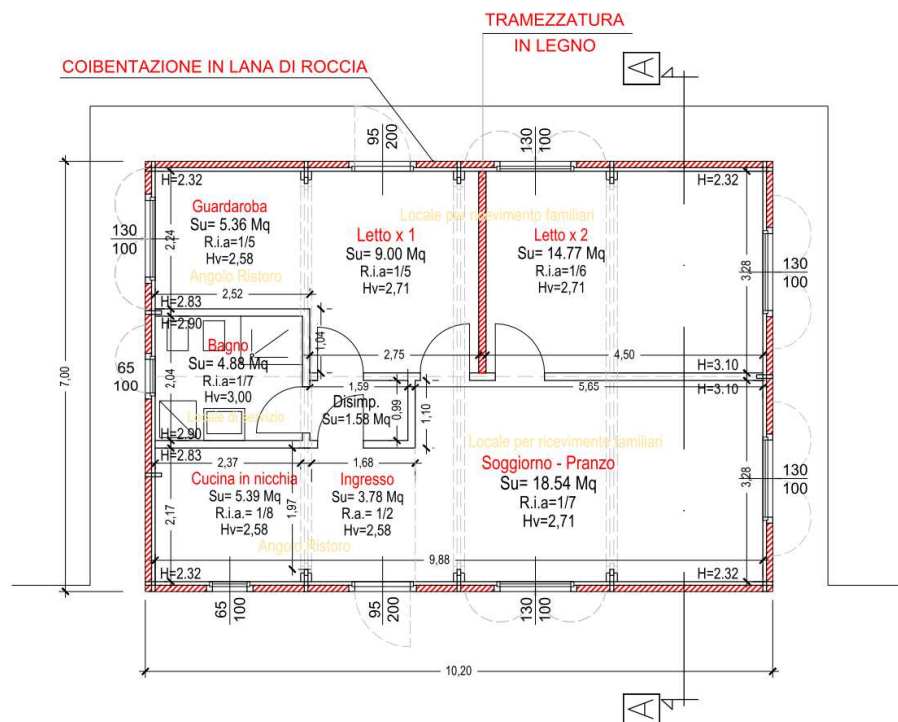
Opera Temporanea o Stagionale



PIANTA PIANO TERRA

STATO DI PROGETTO/COMPARATIVO (estratto da 3_TAV.A3_Stato Comparativo)

Fabbricato accoglienza familiari degli ospiti



PIANTA PIANO TERRA

- Per trasformare il manufatto temporaneo in legno in fabbricato ad “uso definitivo”, per le necessità funzionali alla struttura Socio-Riabilitativa_Residenziale, la *Fondazione Fornino Valmori ETS* unitamente ad *Insieme per Crescere Soc. Coop. Sociale* auspica di poter realizzare stabilmente la nuova unità abitativa ove poter accogliere all'interno del Centro stesso le famiglie in visita agli ospiti, sia per visite diurne sia per visite prolungate eventualmente di qualche giorno con la possibilità di pernottamento nella struttura stessa. Per questo sarà necessario realizzare una zona soggiorno con una piccola cucina in nicchia, un bagno e, mediante una nuova tramezzatura, due camere da letto (considerando la possibilità di ospitare madre e padre ed eventuali fratelli o sorelle dell'ospite);
- Piccole modifiche agli impianti elettrici realizzati;
- Adeguamento impianti di riscaldamento con pompe di calore alla nuova distribuzione delle camere;
- Nuovo impianto idro-sanitario nel bagno;
- Realizzazione di nuove fognature acque reflue e acque bianche;
- Esternamente sarà posato sulle pareti in abete di spessore 6 cm. del manufatto prefabbricato in legno, un cappotto in Rookwool FrontRook Pro da cm. 10 necessario al raggiungimento dei valori di trasmittanza di legge, come da documentazione specifica ex L.10 allegata a firma del P.I. Mirco Bondi;
- Realizzazione di finitura esterna in intonachino colorato colore bianco.

Per qualsiasi altra precisazione distributiva ed estetica si rimanda all'elaborato grafico di progetto.

L' intervento da effettuare e descritto nella presente sintetica relazione, come previsto dalle Norme Tecniche Costruttive vigenti in zona sismica, comporta *Opere soggette a Deposito Sismico* su nuovo 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)