



Comune di Villabate
Città Metropolitana di Palermo
V SETTORE_Sviluppo del Territorio ed Economico
SERVIZIO I_Pianificazione territoriale
Tel. 091491778 – Fax. 0916143475 Codice Fiscale: 80018460826
pec: protocollo.villabate@pec.it
Viale Europa, 142, Villabate (Pa) CAP 90039

Villabate 07.05.2026

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Vista l'istanza, assunta al protocollo n. 8874 del 05.05.2026, con la quale l'Agenzia del Demanio, chiede il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, relativo alle particelle n. 6090-6091-6092-6093-6094 e 6095, del foglio di mappa catastale n°3, di questo Comune, in riferimento alla scheda PAB0736 "Terreni di proprietà dello Stato siti nel Comune di Villabate";

visto che, non sono dovuti i diritti di segreteria ed istruttoria;

visto l'art. 30, comma 2 e 3, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 come recepito dalla L.R. 10.08.2016 n. 16;

visto il P.R.G. approvato con Decreto Dirigenziale n° 352/D.R.U. del 02.05.2007 e pubblicato nella G.U.R.S. n° 25 del 01.06.2007, e l'art. 8 del Regolamento Edilizio Unico, D.P.R.S. n.531/2022, con modifiche ed integrazioni approvate con delibera del C.C. n.3 del 26.01.2026;

fatta salva la prescrizione di eventuali vincoli derivanti da leggi speciali;

SI CERTIFICA

che in base al P.R.G., approvato con Decreto Dirigenziale n° 352/D.R.U. del 02.05.2007, **le particelle n. 6090-6091-6092-6093-6094 e 6095**, del foglio di mappa catastale n° 3 di Questo Comune, **ricadono:**

- **le n. 6090 – 6091 – 6093 e 6094** in ZTO B1 – "aree residenziali sature dei tessuti urbani residenziali";
- **la n. 6092** in "sede stradale", nonché marginalmente in ZTO B1;
- **la n. 6095** in "sede stradale"

che, ai sensi dell'O.P.M. n.3274/2003 e ss.mm.ii, le particelle di cui sopra, sono sottoposte a vincolo sismico – classificazione 2.

Per le specifiche delle ZTO, vedasi le norme tecniche di attuazione del P.R.G.

Allegato parte integrante del presente certificato:

- stralcio delle "Norme Tecniche di Attuazione" del P.R.G. approvato con Decreto Dirigenziale n° 352/D.R.U. Del 02.05.2007.

Si fa presente che, ai fini della certificazione, per l'imprecisa corrispondenza tra la cartografia catastale e quella urbanistica, possono verificarsi imprecisioni nella sovrapposizione planimetrica.

Il presente certificato:

- ai sensi dell'art. 47 del Regolamento Edilizio vigente, ha validità di un anno dalla data di rilascio, salvo non intervengano modificazioni dello strumento urbanistico e della normativa vigente.

Il Responsabile del Servizio I
arch. Mario Leonardi

Il Responsabile del V Settore
arch. Paolo Cuccia

- f) esercizi paracommerciali (lavanderie, parrucchiere, autoscuole, autonoleggi, banche ed agenzie assicuratrici), con superficie non superiore a 300 mq;
- g) autorimesse private, con superficie non superiore a 300 mq;
- h) esercizi pubblici di interesse generale: ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, cinematografi, teatri, sale da concerto o di conferenza, locali per la ricreazione, lo svago ed il tempo libero;
- i) musei, biblioteche e sedi di associazioni;
- j) paese-albergo, piccole pensioni, bed & breakfast, motel, alberghi con non più di 20 camere per complessivi n°50 posti letto;
- k) edifici per abitazione collettiva, case-protette e comunità alloggio per anziani, disabili, etc.
- l) asili nido, scuole materne e per l'infanzia, scuole primarie e quanto ad esse assimilabili, a condizione che vengano assicurati adeguati e proporzionati spazi anche all'aperto per il giuoco e le attività motorie dei bambini.

Per la variazione da una all'altra delle destinazioni d'uso sopra elencate, non modificandosi la relativa Zona Territoriale Omogenea, non occorre concessione, pur permanendo l'obbligo di ottenimento di autorizzazione per eventuali modificazioni edilizie e cambiamenti di destinazione d'uso, rispetto alle originarie caratteristiche di abitabilità e/o agibilità dei locali impegnati.

Sono incompatibili con le aree urbane B, le attività produttive. Per quelle esistenti regolarmente autorizzate, e per attività che superino per caratteristiche e superficie occupata quella consentita dalle presenti norme, fino al loro spostamento in altra zona funzionale, potrà essere consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria.

Il PRG si attua attraverso singole autorizzazioni, concessioni, Piani Particolareggiati o Piani Particolareggiati di Recupero del patrimonio edilizio esistente.

Ai fini dell'individuazione delle zone di recupero di cui all'Art.27 della L. 457/78, la possibilità di formazione dei Piani particolareggiati per il recupero di cui al medesimo Art. 27 e 28 della L.457/78 è estesa all'intera zona B. Sono equiparati agli strumenti sopraccitati, i Piani di Riqualificazione Urbana.

Art. 38

Zone B1 - Aree residenziali sature dei tessuti urbani consolidati

Nelle aree residenziali esistenti e di completamento sono consentiti interventi edilizi, anche a mezzo di singole concessioni e/o autorizzazioni, rivolti, inoltre, alla conservazione ed alla migliore utilizzazione dell'edilizia esistente.

Sono consentite opere di trasformazione mediante demolizioni e ricostruzioni, nel rispetto della volumetria esistente regolarmente assentita

Le sopraelevazioni, gli ampliamenti e l'utilizzazione delle aree inedificate a scopo residenziale, avverranno con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) L'indice di fabbricabilità fondiaria (i.f.f.) è fissato in mc/mq 5,00.
- 2) L'altezza massima degli edifici è fissata in mt 11,00 con le limitazioni della vigente normativa antisismica. Non sono consentite più di tre elevazioni fuori terra.
- 3) Il rapporto di copertura, quando non contrastante con il disposto del successivo punto 4), non può superare il valore di 4/5.
- 4) E' consentita la costruzione sui preesistenti allineamenti stradali, ai sensi dell'Art.28 della Legge Regionale 26/5/1973 n°21.
- 5) Valgono i limiti di distanza tra i fabbricati di cui all'Art.9 del Decreto Interministeriale 2/4/1968, n°1444. Per i nuovi edifici, nelle aree libere, deve essere rispettata la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Anche le eventuali sopraelevazioni possibili staticamente, esteticamente e per cubatura, devono rispettare tale distanza. Nel caso di edifici preesistenti, le nuove costruzioni rispetteranno la metà della

distanza predetta dal confine, sempre che si tratti di pareti finestrate, essendo comunque ammessa l'edificazione in aderenza o al confine.

- 6) Per i lotti interclusi come definiti dalle leggi regionali, di superficie fino a mq 400 derivanti da un regolare frazionamento, perfezionato entro data dell'adozione del PRG e aventi data certa ai sensi dell'Art.2704 del Codice Civile, sono consentiti gli interventi nel rispetto di quanto stabilito dalle Leggi Regionali n° 19/1972 e n° 21/1973 e successive modifiche ed integrazioni, ed in particolare:
 - per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a mq 200,00, la densità edilizia fondiaria massima sarà di mc/mq 9,00 e l'altezza massima di ml. 11,00;
 - per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq 200,00 e non superiore a mq 400,00, il volume massimo consentito è di mc 1000 fermo restando l'altezza massima di ml. 11,00.
- 7) Le aree libere facenti parte di lotti sono assimilate a verde privato e devono essere sistemate a verde ed alberate. Il progetto di sistemazione deve fare parte integrante della richiesta della Concessione Edilizia e deve specificare le essenze delle piantumazioni arboree ed arbustive previste.
Nelle aree residenziali esistenti sature "B1", possono essere realizzati fabbricati isolati, a schiera o a nuclei.
I colori degli intonaci dei paramenti murari esterni dovranno essere intonati a quelli dell'edilizia contigua esistente.
- 8) Nel caso di sopraelevazioni, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni deve essere garantita, nel fabbricato e/o nel lotto di pertinenza, una superficie per parcheggi privati pari a 1/10 della cubatura realizzata.
- 9) Per le aree libere e/o inedificate deve essere prodotta specifica attestazione, con riscontri in atti notarili, che non sia asservita a scopi edificatori per altri volumi edilizi.
- 10) Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici di parcheggio, così come previste dalle vigenti disposizioni di legge.

Art. 39

Zone B2 - Aree residenziali di completamento e/o sature con piani urbanistici esecutivi operanti (piani di lottizzazione e piani di zona)

Comprende le aree urbane recenti, con presenza di edilizia di carattere e tipologia eterogenea prevalentemente definita da PdL completati o ancora da completare ed operanti; comprende inoltre aree urbane edificate e/o in corso di edificazione definite urbanisticamente da PdZ per l'edilizia economica e popolare di recente formazione, completati o ancora operanti.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e nuova edificazione, nel rispetto degli indici, delle destinazioni di zona e delle normative dei singoli PdL e P.d.Z se operanti, e nel rispetto delle indicazioni delle norme antisismiche.

In mancanza di Piano di Lottizzazione o Piano di Zona operante e solo ai fini della demolizione e ricostruzione, valgono i seguenti parametri edificatori:

- indice fondiario massimo $if = 3 \text{ mc/mq}$
- altezza massima $Hm = 10 \text{ m.}$

Quando l'edificio da realizzare prospetta su spazi nei quali sono comprese o previste strade, la sua altezza H, per ciascun fronte dell'edificio verso strada, non può superare i valori previsti al punto C.3 del D.M. 16.01.1996.

Gli interventi edilizi si attuano attraverso interventi diretti previa autorizzazione e/o concessione edilizia.

Le aree libere private, se non oggetto di completamento dell'edificazione già stabilita dal PdL e/o dal PdZ operante, si intendono inedificabili e possono essere adibite ad

Art. 63

Verde per arredo urbano o stradale

Le aree di verde per arredo urbano saranno oggetto di progettazione esecutiva, con studio di particolari e di elementi di arredo vero e proprio (panchine, fontanelle ed altro); tale studio sarà fatto all'interno del progetto delle sistemazioni stradali.

Le aree libere devono essere piantumate con essenze arboree ed arbustive mediterranee, con prevalenza di essenze fiorite.

Le essenze arboree saranno prevalentemente del tipo a foglia caduca, in modo da consentire il soleggiamento invernale e l'ombra estiva.

Art. 64

Aree di rispetto dei boschi

Nelle aree di rispetto dei boschi, si applicano le norme previste all'Art. 42 della L.r. n.7 del 19 maggio 2003 che consente l'edificazione con indice territoriale massimo di 0,03 mc/mq; il comparto territoriale di riferimento per il calcolo di tale densità edilizia è costituito esclusivamente dalla zona di rispetto. Per le opere pubbliche, tale densità fondiaria massima in deroga è consentita fino a 1,5 mc/mq.

Art. 65

Area di rispetto cimiteriale

I cimiteri devono essere isolati dall'abitato esistente mediante la fascia di rispetto prevista dall'Art. 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie 27/7/1934 n°1265, dal Decreto del Presidente della Repubblica 10/9/1990 n° 285 e successive modificazioni.

E' vietato costruire intorno al cimitero nuovi edifici o ampliare quelli esistenti entro la fascia di rispetto di cui al comma precedente e pertanto tali aree sono inedificabili. Vi sono ammesse esclusivamente recinzioni, opere di infrastrutturazione del territorio (parcheggi, aree di verde pubblico), impianti tecnologici a rete e a servizio dell'agricoltura.

Nel caso di edifici esistenti nella fascia di rispetto, muniti di regolare concessione edilizia o titolo abilitativo, sono consentite esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

A eventuali progetti di ampliamento del cimitero esistente si applicano le disposizioni di cui al T.U. delle Leggi sanitarie 27.07.1934 n. 1265 e al DPR 21.10.1975 n. 803 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 66

Aree caratterizzate da pericolosità e rischio geomorfologico

Nelle aree caratterizzate da rischio e pericolosità, così come individuate negli elaborati di PRG in scala 1:10.000 e 1:2000, tutte le attività di trasformazione del territorio sono disciplinate dall'1 del Decreto Legislativo n.180/98 convertito con modifiche nella L. 267/98 e ss.mm.ii.

Art. 67

Particolari prescrizioni per le costruzioni in zona sismica

Gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché tutte le nuove costruzioni, anche parziali, debbono essere realizzate nel rispetto delle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, approvate con Decreto Ministeriale 3/3/1975 in attuazione della Legge 2/2/1974 n°64 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Per le nuove costruzioni, nonché per gli interventi di recupero e consolidamento con miglioramento sismico degli edifici ricadenti nel Centro Storico, è in ogni caso prescritto il rispetto delle altezze massime, di cui al capo C.2 e la limitazione delle altezze in funzione delle larghezze stradali e delle distanze fra gli edifici, di cui ai capi C.3 e C.4 del Decreto Ministeriale 16/1/1996 con le deroghe previste dalla Legge 13/7/1999 n°226. Ai fini di cui al comma precedente sono valide, in ogni caso, le

prescrizioni maggiormente limitative.

Tutti gli interventi che riguardano nuove edificazioni dovranno, comunque, essere realizzati dopo le necessarie indagini puntuali e verifiche geotecniche per il dimensionamento delle strutture fondali, in armonia con i parametri geotecnici ricavati da analisi di laboratorio e riportati negli elaborati geologici di corredo al piano.

La relazione geologica, a supporto della richiesta di concessione edilizia, deve essere supportata da uno studio che evidenzia la fattibilità dell'opera, sia riguardo alle condizioni di stabilità del sito, sia ai rapporti con le fondazioni degli eventuali edifici limitrofi ed alla loro stabilità nel corso dei lavori di sbancamento e costruzione.

Nelle aree individuate dallo Studio Geologico Generale del territorio allegato al PRG, nei diversi gradi di pericolosità individuati, prevalgono le disposizioni limitative previste dallo Studio.

Art. 68

Aree per distributori di carburante

Nelle aree per insediamenti produttivi e nelle aree di rispetto delle vie di comunicazione è consentita l'installazione di impianti di distribuzione di carburanti, nel rispetto del Nuovo Codice della Strada delle norme che regolano la materia ed in conformità allo specifico "Piano di razionalizzazione e ristrutturazione della rete di distribuzione di carburante per autotrazione della Regione Siciliana".

Gli impianti esistenti all'interno delle aree sottoposte per legge a vincoli di inedificabilità, nonché quelli che costituiscono intralcio, pericolo o, comunque, ostacolo per la circolazione stradale, e quelli che risultano incompatibili con nuove previsioni del Piano Regolatore Generale, dovranno essere trasferiti in siti, che l'Amministrazione Comunale individuerà nel Piano di razionalizzazione e ristrutturazione della rete di distribuzione comunale, da redigere con le modalità ed i criteri stabiliti nel Piano Regionale, di cui alla Legge Regionale del 5/8/1982 n°97.

Nelle more della predisposizione del Piano dei distributori del carburante si intendono confermati gli impianti esistenti.

Nelle zone caratterizzate come zona A non possono collocarsi nuovi impianti, né trasferirsi o concentrarsi impianti anche se preesistenti.

I nuovi impianti, nel rispetto della normativa specifica esistente (Legge Regionale n°97/1982, Decreto Assessoriale Industria 12/7/1996 e Decreto Assessoriale Industria 9/9/1997), dovranno assolvere prioritariamente un compito di rifornimento con dotazione di servizi al mezzo, ma potranno essere integrati allo svolgimento di altre attività con centri commerciali annessi per materiali riferiti prevalentemente al mezzo. In ogni caso nella localizzazione degli impianti e nella progettazione delle relative opere, dovranno essere prioritariamente garantite le esigenze della qualità ambientale, degli spazi e del decoro urbano.



Comune di Villabate
Città Metropolitana di Palermo
V SETTORE
Sviluppo del Territorio ed Economico

Copia conforme all'originale documento cartaceo, ai sensi dell'art. 22 del Dlgs. 82/2005

il Responsabile del V Settore
arch. Paolo Cuccia