



---

REGIONE SICILIANA  
CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA

**COMUNE DI ROCCAVALDINA**

**PIANO URBANISTICO GENERALE COMUNALE**

ARTICOLO 25 - LEGGE REGIONALE 3 AGOSTO 2020 N. 19

**ATTO DI INDIRIZZO**

PROPEDEUTICO ALLA FORMAZIONE DEL PUG

ROCCAVALDINA FEBBRAIO 2023

---



## sommario

---

1.1	PREMESSE GENERALI	PAG. 01
1.2	CONTESTO TERRITORIALE E CARATTERI INSEDIATIVI	PAG. 02
1.3	CONTENUTI DEL PUG, OBIETTIVI GENERALI E PREROGATIVE ....	PAG. 08
1.4	AMBITI DI ATTUAZIONE DELLE STRATEGIE DEL PIANO.	PAG. 09
1.5	AZIONI E NORME SPECIFICHE DA ADOTTARE	PAG. 10
1.6	PIANIFICAZIONE ATTUATIVA	PAG. 10

---

### 1.1 PREMESSE GENERALI

Con la redazione del presente documento, volto ad indicare le linee e gli indirizzi per le politiche di tutela e sviluppo del territorio comunale, si apre per la comunità una stagione nuova di allineamento ad una rinnovata e consapevole cultura del territorio sintonizzata con le strategie e le metodologie avviate nel processo di inclusione comunitaria, così come recepite nella proclamazione dei principi ispiratori della nuova legge urbanistica regionale n. 19 del 13 agosto 2020. Tali sono perseguiti nel rispetto ed in attuazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e dei relativi obblighi discendenti dalla griglia legislativa nazionale e dalle direttive comunitarie. Si fondano sulla necessità di avviare e approfondire una conoscenza sistematica e continua dei processi di trasformazione urbana e territoriale, perseguendo i seguenti obiettivi di rilevanza pubblica:<sup>1)</sup>

- a) prevedere lo sviluppo delle città e del territorio regionale, in modo armonico, sostenibile e durevole, con la finalità di promuovere la bellezza, la salubrità ed il miglioramento della qualità di vita nelle città, nei territori e nell'ambiente;
- b) assicurare che i processi di trasformazione urbana e territoriale siano compatibili con la sicurezza e la riduzione dei rischi territoriali, la salute e la qualità della vita dei cittadini, preservino da alterazioni irreversibili i connotati fisici del territorio e ne mantengano l'identità storico-culturale con adeguate azioni di recupero dei siti compromessi, nel rispetto delle disposizioni in materia di tutela dei beni culturali e delle altre normative di settore aventi incidenza sull'attività urbanistico-edilizia;

---

<sup>1</sup> Principi generali introdotti all'articolo 2 della legge 19/2020



- c) promuovere la valorizzazione e il miglioramento delle qualità ambientali, architettoniche, culturali e sociali della città e del territorio, attraverso interventi di riqualificazione del tessuto esistente, finalizzati anche alla eliminazione delle sperequazioni territoriali;
- d) valorizzare i centri storici, promuovendo e attuando interventi di restauro urbano, riqualificazione urbana e recupero edilizio;
- e) ridurre il consumo di suolo, limitandolo ai casi in cui non sussistano valide alternative;
- f) garantire un'urbanistica capace di conseguire un'equa ripartizione dei vantaggi ed oneri connessi alla trasformazione territoriale, applicando in ogni caso sistemi perequativi;
- g) promuovere la conoscenza del territorio attraverso strumenti condivisi tra Regione ed enti locali;
- h) promuovere e sviluppare interventi di rigenerazione urbana sostenibile”.

I suddetti principi costituiranno il cardine della struttura del Piano e ne ispireranno le scelte progettuali.

Il Piano Urbanistico Generale, così come definito dall'art 25 della nuova legge urbanistica regionale, sarà redatto attraverso un processo esteso di condivisione e coinvolgimento, con la comunità locale in linea prioritaria, con gli organismi, le associazioni culturali, sociali e gli operatori economici che dovranno essere in futuro i soggetti fruitori, insieme a i cittadini, delle opportunità e delle modalità di usi e trasformazione operanti nel territorio; inoltre la redazione del Piano va obbligatoriamente condivisa con i soggetti istituzionalmente interessati a rilasciarne pareri e autorizzazioni, attraverso l'istituto della conferenza di pianificazione previsto della legge n. 19/2020.

## 1.2 CONTESTO TERRITORIALE E CARATTERI INSEDIATIVI

### DATI GEOGRAFICO-TERRITORIALI

- Superficie: 6,53 Km<sup>2</sup>
- Altitudine s.l.m.: 320 mt
- Abitanti: 999
- Densità: 152,99 ab./Km<sup>2</sup>



Territori di confine:

- Monforte San Giorgio,
- Rometta,
- Spadafora,
- Torregrotta,
- Valdina,
- Venetico

ORIGINI E CONDIZIONI STORICHE DEL NUCLEO ANTICO.

Il nucleo originario trae origini nel 260 A.C., se ne traggono notizie dalle vicende belliche che interessarono il territorio di Roccavaldina, tra Milazzo e Rometta. Ne è testimonianza il tempio pagano di cui rimangono i resti di una vecchia fonte battesimale che si trova nel Duomo. Fu anche stazione di posta e per il cambio dei cavalli poiché si trovava a metà strada tra Milazzo e (Mylae) e Rometta (Pyxus) ed attorno a questa stazione si formò il nucleo urbano. Successivamente il territorio fu interessato dalle conquiste dell'impero romano d'oriente, cui vi appartenne. Il nucleo nasce con la denominazione di Casale del Conte, per divenire Rachal elmerum con la conquista araba.

La struttura amministrativa che ne delinea i confini si concretizza nel cinquecento, con la denominazione di Valdina, Andrea Valdina, feudatario di origine Aragonesi, Il castello, presente in epoca medioevale subisce le trasformazioni cinquecentesche, così come dello stesso periodo trae origine il rinnovato impianto della chiesa di San Nicolò di Mira.

A seguito di diverse vicende ereditarie, sino al XVII secolo, a metà del 1700 i proprietari Valdina si ritireranno a Rocca nel castello che rimase nelle mani dei discendenti per via femminile di Giovanni Valdina Vhart ai quali appartiene ancora oggi (famiglia Nastasi).

Il castello nel 1800 viene utilizzato come carcere. Il borgo sarà interessato da funzioni e usi diversificati.

Dopo l'unità d'Italia Roccavaldina fu attrezzata di acquedotto e rete fognaria e di un sistema di illuminazione autonomo.

Lo sviluppo economico dell'area, determinò la crescita dei nuclei satelliti, che tra il XIV e il XX secolo si staccarono; Torregrotta e poi Valdina divennero così Comuni autonomi, appropriandosi delle aree pianeggianti e collinari ad nord-ovest e ad nord-est del Nucleo e soprattutto isolando Roccavaldina all'interno del sistema collinare peloritano e togliendo ad esso l'affaccio a mare.



Ad

oggi la condizione di "borgo esclusivamente collinare" ne ha tuttavia esaltato i caratteri paesaggistici originari, preservandolo dalle condizioni di complessità e congestionamento urbanistico di cui soffrono Valdina e Torregrotta nei loro territori costieri, e conferendo a Roccavaldina quella identità di borgo storico di qualità, con la capacità di confrontarsi al pari con le politiche di attrattività turistico-relazionale dei borghi siciliani e italiani che hanno puntato e puntano maggiormente sulla riconversione turistica delle loro economie.

Tuttavia, al pari dei borghi di qualità suddetti, l'isolamento dai flussi costieri ne accelera lo spopolamento tipico dei borghi collinari dei peloritani. Ma contenendolo dentro una economia fondata su una identità maggiormente riconoscibile rispetto alle incertezze vocazionali dei centri urbani ad esso contestuali. Quest'ultimi, infatti, riversando buona parte delle economie e risorse pubbliche sulle aree costiere, penalizzano conseguentemente il loro nucleo originario. Oggi Roccavaldina è pertanto un "paese" più che "borgo", cioè un centro urbano fortemente centrale e protagonista del suo territorio; ne coltiva con grande impegno la sua naturale vocazione turistica, valorizzando il suo ricco patrimonio di storia, arte e tradizioni.

#### CARATTERI INSEDIATIVI

Il territorio di ROCCAVALDINA si inserisce nel versante tirrenico della città Metropolitana di Messina e assume caratteri geo-morfologici e insediativi-funzionali che ripetono in una sequenza costante la struttura del resto dei territori delle municipalità tirreniche della stessa area. L'assetto geo-morfologico è, infatti, costituito da un crinale spartiacque disposto perpendicolarmente alla linea di costa che distribuisce su due versanti vallivi il sistema del flusso idrico che alimenta i torrenti. Il crinale è a sua volta parte dell'area, legandosi ad esso sul versante nord. Gli elementi configuranti l'assetto insediativo e fisico-naturale sono dunque parte di un sistema complesso che fa capo alla struttura fisica della catena peloritana. I crinali, cosiddetti secondari, che distribuiscono le acque dal crinale principale peloritano, hanno rappresentato nella storia millenaria di questo territorio elementi ed opportunità di insediamento per le popolazioni indigene. l'area che si articola tra le pendici peloritane a nord di Messina sino alla valle pianeggiante del Mela, dall'età calcidese sino XV secolo, ha infatti rappresentato una protezione ideale a difesa delle invasioni operate dalle popolazioni colonizzatrici del mediterraneo.

Affrancate dalle esigenze di protezione dal mare, nell'età moderna e contemporanea, le popolazioni hanno poi occupando le aree costiere, Lungo la costa si è così sviluppata una struttura insediativa con andamento lineare e con caratteri polifunzionali, sulla quale si sono poi insediate le attività produttive volute dalle politiche industriali della seconda metà del



secolo scorso. Il sistema insediativo costiero ha dovuto, quindi, sopportare e tuttora supporta, in una stretta fascia, il peso delle attività dell'industria specialistica, delle attività legate alla tradizione sette-ottocentesca delle cave d'argilla, del continuo e crescente tessuto demografico e del sistema relazionale organizzato parallelamente alla linea costiera, quest'ultimo storicamente derivato dai percorsi consolari dell'età classica.

Tuttavia, come già sopraesposto, ROCCAVALDINA, non subisce un riversamento a "clessidra" della popolazione verso il mare, non avendone l'affaccio costiero, ma registrando comunque uno spopolamento del suo territorio a favore delle aree costiere, nei territori di Pace del Mela e Torregrotta e Valdina. Processo accomunante tutti i centri collinari peloritani e nebroidei.

Il contesto territoriale su cui si colloca Roccavaldina, trova le sue ragioni e le sue dinamiche insediative nelle frammentazioni costanti del processo di distribuzione delle proprietà feudali. Ciò come detto, determinerà lo sviluppo ed il successivo consolidamento di una struttura amministrativa costituita da piccoli territori comunali che si articolano quasi tutti in senso perpendicolare alla costa con andamento sud-est, nord-ovest. I comuni comprendono così, a sud una fetta delle pendici del crinale peloritano che ne definisce, quasi sempre, il confine, nella parte centrale i nuclei storici, posti sui crinale o sulle valli, e con inesistenti opportunità di crescita dei loro tessuti urbani, e, a nord, un segmento, a volte molto stretto di quella conurbazione costiera accennata. Mentre sui versanti laterali tali territori sono delimitati prevalentemente dai torrenti.

Roccavaldina segue tuttavia parzialmente questa configurazione, condividendo questo quadro complessivo con i territori e i borghi da esso originati (Valdina e Torregrotta); posta sul versante est della valle del Niceto, infatti confina con Valdina ad Est e con Torregrotta e Monforte ad ovest.

#### VALORI TERRITORIALI E AMBIENTALI

Roccavaldina pone il suo brand territoriale quasi esclusivamente sul proprio tessuto urbanistico storico e sulle sue peculiari architetture e beni storici documentali di seguito riportati.

#### BENI ETNOANTROPICI E STORICO-TESTIMONIALI

##### CASTELLO DI ROCCAVALDINA:

la testimonianza storico-architettonica più importante e significativa di Roccavaldina. Sorto inizialmente come struttura difensiva di origine normanna e successivamente ampliato ed adibita a residenza principesca dalla nobile famiglia dei Valdina nei primi decenni del XVI sec., divenne una roccaforte con cunicoli sotterranei, strette



finestre, pochissimi accessi che rendevano il castello adatto alla difesa dalle incursioni saracene molto frequenti in quel periodo.

“Al più illustre dei Valdina, Pietro, si deve la costruzione dell'ala più recente del castello, tra la fine del 1500 e l'inizio del 1600, un vero e proprio palazzo nobiliare, simbolo della ricchezza che la famiglia Valdina aveva raggiunto in quegli anni. Il Barone Pietro commissionò i lavori molto probabilmente al famoso architetto fiorentino Camillo Camilliani, che nello stesso periodo aveva costruito presso la propria bottega di Palermo il monumento funebre di Maurizio Valdina, che si trova nel Duomo. Per tutto il 1600 il Castello viene abbellito con quadri e opere d'arte, fra le quali sembra un Cristo crocifisso del Caravaggio, che sono andate perdute in seguito alla dispersione dei beni familiari successivi alla estinzione del ramo principale della famiglia. Segue un lungo periodo di decadenza nel 1800 il castello viene utilizzato come carcere oltre che come residenza della famiglia Nastasi de Spuches che lo eredita”<sup>2</sup>. Nel 1908 il terremoto fece crollare l'ala sud-est del castello, che fu successivamente restaurato. Ancora oggi si distinguono nettamente le due parti del maniero: il castello, nella parte anteriore, caratterizzato dall'essenzialità, un modulo di chiara tipologia militare dalla planimetria interna rigidamente simmetrica, spoglio di ogni apparato residenziale ed un corpo di fabbrica aggiunto, il palazzo baronale con caratteristiche abitative, addossato sul retro.

-----  
Altri beni storico-documentali:

**BORGO MEDIEVALE – CENTRO STORICO**

MUSEO - FARMACIA

ANTICO LAVATOIO

ANTICO PALMENTO

CASA VERMIGLIA

CHIESA DEI CAPPUCCINI

CHIESA DEI SANTI COSMA E DAMIANO

CHIESA DELLA MADONNA DELLA CATENA

CHIESA DI GESU' E MARIA

DUOMO

FONTANA LEA

GALLERIA D'ARTE

MONUMENTO A PADRE PIO

-----  
**VALORI E RISORSE PAESAGGISTICHE E NATURALISTICHE**

Il territorio comunale è interessato dalla presenza del Sito d'Importanza Comunitaria dei Monti Peloritani (SIC ita 030042).

**CRITICITA' AMBIENTALI**

Sul versante a monte del centro storico il territorio è interessato da situazioni di dissesto idrogeologico, classificate dal PAI come dissesti attivi (crolli ed erosioni).

-----  
<sup>2</sup> FONTE: "ETNANATURA. WWW.ETNANATURA.IT

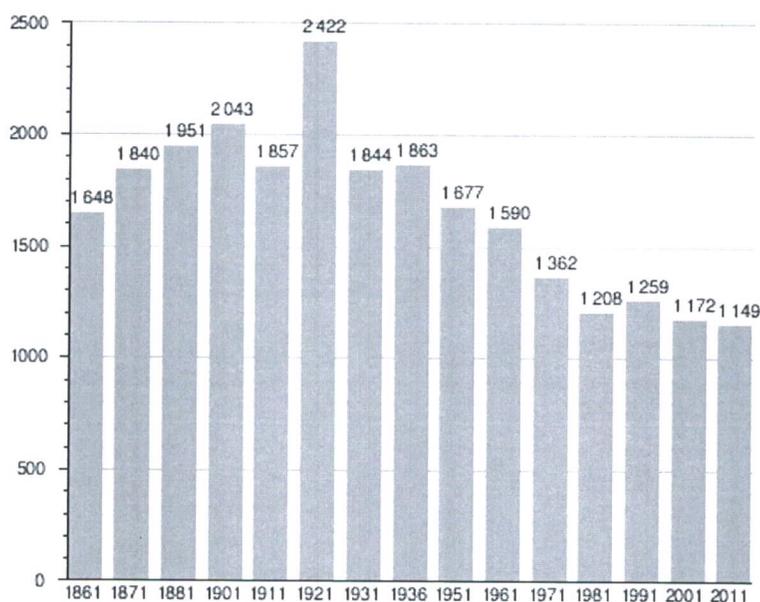


#### ECONOMIA E PROCESSI DEMOGRAFICI IN ATTO

Roccavaldina subisce l'andamento demografico negativo che caratterizza i borghi collinari peloritani. Con una maggiore penalizzazione legata alla assenza di territorio costiero, sul quale si sono riversati parte delle popolazioni e delle economie della città metropolitana.

Il processo di spopolamento riguarda tuttavia un fenomeno complessivo e globale nelle aree del sud e negli ambiti interni. Originato dalle vicende storico-amministrative che lo hanno contrassegnato, Roccavaldina registra tale declino fin dagli anni '20 del XX secolo. Nell'ultimo decennio tale declino ha registrato la perdita di circa il 15% sulla popolazione al 2011, passando dai 1149 abitanti nel 2011, ai 999 al 31.12.2022.

#### EVOLUZIONE DEMOGRAFICA DECENNALE DAL 1861



La popolazione di Roccavaldina è aumentata fino a 2422 unità al 1921. Per poi diminuire dal 1921 al 2011 di 1273 unità, pari al 52,55 %.

#### EVOLUZIONE DEMOGRAFICA DI ROCCAVALDINA NELL'ULTIMO DECENNIO

anno	abitanti
------	----------



2011	1.149
2017	1.208
2018	1.259
2019	1.172
2020	1.149
2021	1.113
2022	999

Dal 2011 la popolazione di Roccavaldina è diminuita di 150 abitanti, pari al 13.05%

il tessuto economico e produttivo della comunità è fondato prevalentemente sull'attività agricola e turistico-ricettivo, in misura ridotta da attività del settore terziario amministrativo. Fa parte della regione agraria n.9 (Colline litoranee di Milazzo).

Il centro urbano è dotato di una struttura ricettiva e di una serie di alloggi e case vacanze di cui non è data informazione dettagliata su posti letto disponibili.

### 1.3 CONTENUTI DEL PUG, OBIETTIVI GENERALI E PREROGATIVE CONFORMATIVE DA PERSEGUIRE

Il Piano Urbanistico generale specificherà gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli indirizzi per l'attuazione degli stessi, in coerenza con quelli individuati nella pianificazione sovraordinata; Inoltre definirà gli elementi del territorio urbano ed extraurbano raccordando la previsione di interventi di trasformazione con le esigenze di salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistico - ambientali, agro - silvo - pastorali e storico-culturali disponibili, nonché i criteri per la valutazione degli effetti ambientali degli interventi stessi; Dovrà inoltre determinare i fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione in coerenza con quanto previsto nella pianificazione sovracomunale.

La struttura del Piano stabilisce la suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee, individuando le aree non suscettibili di trasformazione e quelle in cui è possibile la trasformazione attraverso la programmazione degli interventi pubblici e privati; indica le trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili nei singoli ambiti, garantendo la tutela e la valorizzazione del proprio nucleo storico; Il Piano potrà avere la prerogativa di predisporre norme e procedure per l'avvio di buone pratiche per l'architettura contemporanea di qualità, sia pubblica che privata, prevalentemente attraverso la previsione del ricorso al coinvolgimento degli ordini e delle associazioni di categorie interessate, anche attraverso procedure e norme di incentivazione e premialità per il conseguimento della qualità degli interventi trasformazione e riadattamento dell'edilizia privata, inserendo in essi contenuti ormai consolidati di prestazioni energetiche.



Tra

le opportunità che il PUG proporrà alla comunità di Roccavaldina, in ordine alla struttura normativa e localizzativa che dovrà essere in essa definita, sarà di rilevanza strategica quella di disciplinare i sistemi di mobilità e di trasporto alla luce della struttura insediativa del territorio che subisce pesantemente, anche se indirettamente, le linee di attraversamento costiero, mentre dovrà attrezzare il proprio territorio di linee di mobilità sostenibile pubbliche e private anche in termini di organizzazione e gestione, tali da pervenire ad una sistema di mobilità dolce e sostenibile, pedonale e ciclabile che ne valorizzi le aree collinari contestuali al sistema del crinale peloritano;

Il Piano dovrà assicurare inoltre la piena compatibilità delle previsioni in esso contenute rispetto all'assetto idrogeologico e geomorfologico del territorio comunale, come risultanti da apposite indagini di settore preliminari alla redazione del piano, introducendo nelle norme di attuazione le misure individuate nello studio di compatibilità idraulica; affronterà strategie locali in ordine alla tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici, ambientali, culturali e storico-architettonici a tutela, riferite anche alla conservazione e valorizzazione del contesto fisico-spaziale e socioeconomico.

Nel quadro normativo che strutturerà dovranno pertanto definirsi e disciplinarsi interventi edilizi diretti tali che siano salvi i vincoli di natura paesaggistica o monumentale di cui al codice dei beni culturali;

#### **1.4 AMBITI DI ATTUAZIONE DELLE STRATEGIE DEL PIANO.**

Il Piano punterà a rendere chiare ed efficaci le attenzioni prioritarie alle situazioni di criticità sulle quali si sono proposti ed auspicati nei decenni precedenti programmi di recupero, ma mai avviati con efficacia e pienezza di risorse, Tali sono come di seguito indicati:

- Il nucleo del borgo storico originario è un elemento con inopinabili potenzialità ricettive nell'ambito del turismo relazionale, ma anche come occasione di recupero delle residenzialità sociale. Esso è potenzialmente adeguato ad accogliere le sfide delle politiche di resilienza dentro lo scenario dei nuovi paradigmi abitativi legati alla sostenibilità ambientale ed alle necessità di contenimento dell'uso dei suoli permeabili;
- Avviare e predisporre normative chiare nella disciplina edilizia privata, al fine di affermare la qualità formale dell'architettura e con essa la qualità del patrimonio urbanistico del centro storico;
- Favorire la tutela dell'identità dei luoghi extraurbani, attraverso una chiara disciplina dell'uso dei suoli agricoli, determinando e favorendo azioni ed interventi che puntino



alla  
accessibilità sostenibile dei luoghi rurali ed alla loro abitabilità, con norme, rigide nel  
contenimento dell'occupazione dei suoli agricoli, ma capaci di rendere le aree agricole  
abitabili, soprattutto ai fini turistico-ricettivi.

- Disciplinare e prevedere un sistema di accessibilità al centro urbano dalle aree  
costiere, in particolare di territori di Valdina e Torregrotta, più efficace,  
armonizzandolo con la tessitura dei percorsi rurali e con la sentieristica peloritana.

### **1.5 AZIONI E NORME SPECIFICHE DA ADOTTARE**

Nella struttura del quadro normativo il piano dovrà precisare il perimetro, le destinazioni d'uso  
e le regole per la trasformazione o conservazione delle aree urbanizzate e da rigenerare,  
con particolare riguardo alla normativa di recupero del patrimonio edilizio esistente con chiare  
e tecnicamente sostenibili modalità di intervento sulle aree agricole, preservando le  
configurazioni del suo paesaggio collinare, elemento di interesse ambientale ed economico  
per la comunità di Roccavaldina. In esso dovranno stabilirsi con rigore, ma con la possibilità di  
favorire la convenienza economica degli insediamenti ricettivi o produttivi, i parametri  
quantitativi, qualitativi e funzionali da rispettare negli interventi edilizi. Ciò dovrà essere  
realizzato nel rispetto delle caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche, sismiche e  
paesaggistiche dei luoghi, valorizzandone il rapporto con gli ambienti urbani preesistenti, e  
fissando standard di qualità ecologica, ambientale e architettonica.

Il PUG dovrà rideterminare e ri-perimetrare le zone insediate con edilizia consolidata,  
riconfigurandone i limiti di altezza al fine di rendere costante le cortine prospettiche nelle aree  
già raggiunte da urbanizzazione.

### **1.6 PIANIFICAZIONE ATTUATIVA**

Il Piano identificherà le aree che per particolare complessità, consistenza e rilevanza devono  
essere disciplinate da piani urbanistici attuativi; alla luce dei principi di contenimento del  
consumo di suolo, in conformità con la programmazione dello sviluppo rurale sostenibile,  
disciplina gli interventi produttivi nel verde agricolo, nel rispetto di quanto prescritto all'articolo  
37 della legge n 19/2020.

I Piani attuativi dovranno interessare gli ambiti del centro storico, attraverso un piano di  
dettaglio che tuteli i caratteri morfologici e tipologici del tessuto edilizio storico e ne consenta  
il riutilizzo ai fini ricettivi e ai residenziali, per incentivare la abitabilità e la sostenibilità



energetica, e sostenere il rilancio abitativo e demografico. Le norme d'attuazione del Piano dovranno pertanto favorire le politiche di recupero e circolazione dei diritti edilizi e consentire al governo locale l'acquisizione sociale delle case non utilizzate. Inoltre la struttura normativa dovrà consentire la piena attuabilità dei progetti di *rigenerazione urbana* che discenderanno dai bandi pubblici del PNRR.

I Piani attuativi saranno redatti individuando le aree e gli edifici a rischio, precisando le diverse modalità di prevenzione e protezione; stabiliranno le modalità di localizzazione nel territorio comunale delle attività produttive con particolare riguardo a quelle di tipo commerciale in coerenza con le previsioni dei piani sovracomunali; localizzeranno le attrezzature ed i servizi relativi ai diversi ambiti di intervento e specifica le reti delle infrastrutture riferite anche alla pianificazione sovraordinata.

---