

COMUNE DI PRATELLA  
(PROV. DI CASERTA)

PIANO  
REGOLATORE  
GENERALE

Regione Campania  
Sezione Prov.le Com. Tecn. Reg.le  
SEGRETARIA

Prot. N. \_\_\_\_\_  
del 2 GEN. 1992

IL SEGRETARIO  
Dott. S. SANTELLA

RELAZIONE

1

Esaminato nella adunanza del  
3 FEB. 1992 Verbale N. 4

SCALA

Decisione n. 1 negativo  
IL SEGRETARIO  
Dott. S. SANTELLA

22 FEB. 1992

ING. GIUSEPPE  
PROGETTISTA  
ING. DE SANTI  
S. 6.

REGIONE CAMPANIA  
C.A.E..TA

COMUNE DI PRATELLA  
Copia conforme all'originale adottato con deliberazione  
dal commissario "ad acta" per il P.R.G. n. 1 del 01/03/89 e N° 4726/81  
e conservato presso il comune di PrateLLa  
Il Segretario Comunale  
Dott. Ennio Iannello

09 GEN. 1991

IL COMMISSARIO AD ACTA

*E. Marone*

Amministrazione della Provincia di Caserta

Copia conforme approvata con Decreto Presidente  
Amministrazione Provincia di Caserta n. 264  
del 13/5/94

L'Ingegnere Capo Ripartizione  
(dr. ing. Alessandro Diana)

REGIONE CAMPANIA

PRESSE:

Il presente Piano Regolatore Generale è stato elaborato, sulla base delle scelte emerse dal confronto tra l'Amministrazione Comunale e le forze politiche e sociali, in tema di scelte territoriali, e in conformità alle indicazioni fornite dalla Legge Regionale n° 14/82.



URBA

MPRA  
2

=====  
A -- CENNI STORICI  
=====



301

DA "LA TERRA DEI SANNITI 'PENTRI" di  
Riccardi Ugo Villani:

" Sul vasto territorio di questo Comune, che comprende le frazioni di Mastrati e Roccavecchia, vi furono dimore di uomini-pastori o primi coltivatori di campi - dell'età neolitica e ciò é avvalorato dai ritrovamenti fatti nelle zone di Roccavecchia il 6 maggio 1911 di due pugnali di pietra : uno di selce grigiognolo finemente scheggiato e levigato, lungo venticinque centimetri,; e l'altro di selce rossiccio di centimetri dieci. Anche nella contrada "Colle di Ferro" nel 1898 fu trovato da un certo Antonio Scungio un'arma di pietra, smarrita in quell'epoca.

Nel tenimento di Pratella vi fu qualche vico o villaggio sannitico - romano perché alle "Grotte presso il mulino Castallo furono trovati: un piede, un moncherino di braccio, un vaso di creta molto rozzo e in cattivo stato color rosso con interno griggio ferro tendente all'azzurrognolo , come confermò, nei minimi dettagli , a mio padre il 9 maggio 1942, il reverendo parroco Don Daniele Renzo.

Il 14 gennaio 1912 fu comunicato a mio padre , quale ispettore dei monumen



ti e scavi , che durante le fondamenta della Chiesa del Camposanto fu rinvenuta una tomba di pietra rozza coperta a tegoli embrigati.

Come si narra, ma non vi sono né documenti né epigrafi o resti visibili, la località " Piana Macchia " fu un luogo di difesa "Castro " - campo trincerato dei romani. Poco lontano , però , sorse il Castello con Monastero o Chiesa di S. Vito, soggetto al monastero di S. Maria in Cingla di Ailano, costruito nei primi anni dell'800 d.C. dai Benedettini Cassinesi per meglio difendere i loro vastissimi possedimenti dai "colpi di mano" dei Saraceni.

PRATELLA FU UN 'Casale di Prata' e ne seguì la vita feudale.

Nel 1222 Federico/II, imperatore della Germania e dell'Italia meridionale, riconfermò a Taddeo, Abate di S. Maria della Ferrara Cistercense, presso Vairano Patenora, " terras et molendina " (terre e mulini) in Pratella.

Nel 1329 ne fu signore Tommaso Capuano di Gregorio. Dal 1384 al 1450 fu un feudo di Maruccia Capuano, poi della famiglia Sanframonte ed infine di Milite Carlo Artus.



*M*



Dal 1450 al 1520 fu della famiglia Pandone, due anni prima di essere giustiziato, vendé il Castello di Pratella a Girolamo Pandone, suo parente.

Dal 1532 al 1806, quando finì la servitù feudale, Pratella fece parte di Pratra, e ne furono signori le famiglie Mobil - Lannoi, Rota, Villani, Carafa, Cardines e in ultimo, Invitti".

Dopo l'eversione della feudalità eventi storici importanti non ve ne sono stati tranne quelli relativi all'ultima guerra che ha portato stragi e rovine.

Con il dopoguerra si é avuto un notevole sviluppo di opere e di progresso sociale.



1) - POSIZIONE GEOGRAFICA

Il Comune di Pratella é situato su una collina posta ai piedi dei monti matesini ad un'altitudine compresa tra i 115 e 757 m.s.l.m..

Confina con il Comune di Ailano ad Est, Prata Sannita e Ciorlano a Nord, con Ciorlano e Sesto Campano ad Ovest e Vairano Patenora e Ailano a Sud.

Giace per circa due terzi in montagna e un terzo in pianura.

I terreni provengono dal disfacimento di rocce calcaree del Cretacico ( dolomie e calcari dolomitici).

Le pendenze medie generali dei versanti variano dal 20 al 35% con prevalenza intorno al 30%.

Il regime delle acque si presenta a carattere torrentizio.

Il terreno, per quanto riguarda le sue condizioni di stabilit , si presenta saldo con zone ristrette tendenti al franamento.



mento per sorgenti e infiltrazioni di acque meteoriche.

La superficie del territorio comunale é di 3.444 Ha così suddivisi:

1) boschi di alto fusto	-	Ha
2) " cedui	1.871	"
3) pascoli, terreni nudi e alb	159	"
4) seminativo e colture legnose	1298	"
5) incolto produttivo	35	"
6) improduttivo	81	"
	<hr/>	
	3.444	Ha



2) - SUPERFICIE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

La superficie complessiva del paese sottoposta a vincolo idrogeologico é di 2313 Ha

3) - INSEDIAMENTI

L'insediamento urbano é posto, come detto in precedenza, su una collina ai piedi dei monti matesini.

La sua morfologia rispecchia decisamente l'origine dei centri formati in epoche medioevali.



L'ubicazione del centro é tipico di una collettività dedita alla pastorizia e complementariamente all'agricoltura ossia l'attività prevalente era imperniata sull'attività pastorale e quella agricola in sottordine.

Tale dinamica col tempo si é andata evolvendo con una riduzione del carico nella attività primaria a favore di quella secondaria favorita da processi di industrializzazione sia nell'ambito del Comune sia per i processi indotti dall'industrializzazione delle zone limitrofi a quella comunale, e dall'emigrazione ed in piccola percentuale da occupazioni a carattere stagionali (turismo di transito, attività venatorie).

Il fenomeno centrifugo nel campo edilizio si é andato accentuando con la predilezione dello sviluppo lungo la SS.158 e lungo la provinciale di collegamento alla stazione ferroviaria di Caianello.

Le frazioni Mastrati e Roccavecchia hanno assunto un enorme sviluppo edilizio



che se caotico per cui si manifesta impellente la necessità ed urgenza della sua normazione.

4) - IL TURISMO

Il territorio di Pratella rientra nel Comprensorio della Comunità Montana di Piedimonte Matese il cui PIANO DI SVILUPPO SOCIO - ECONOMICO é stato di recente redatto e trasmesso ai diversi Comuni.

L'area comunale, oltre che per il particolare interesse storico-culturale, riveste buona attrattiva dal punto di vista ittico per l'ubicazione della vallata attraversata dal fiume Lete.

La strada di penetrazione verso il Matese ha notevolmente aumentato il numero di presenze turistiche richiamate anche dall'utilizzo delle acque minerali già sfruttate in passato con attività termali le cui strutture sono in precarie condizioni di stabilità.

5) - LE INDUSTRIE

L'offerta di manodopera, più o meno specializzata, é notevole principalmente a



livello di giovani anche se in cerca di prima occupazione.

Le unità disponibili a livello di manodopera qualificata e comune in parte sono assorbite dai nuclei industriali contermini, in parte da quelli locali.

La disoccupazione, però, è sempre elevata e potrebbe trovare facile localizzazione se si attuassero proficui interventi e potenziamenti nel campo dell'attività cartaria, dello sfruttamento delle acque minerali e dell'utilizzo delle stesse acque per usi termali.



#### 6)- LE ATTREZZATURE ESISTENTI

Il complesso delle attrezzature esistenti può essere valutato alquanto soddisfacente a causa del notevole impulso subito negli ultimi tempi. Infatti esistono al Centro la Scuola Media, la Scuola Elementare, la Scuola Materna e il campo di calcio.

Nella frazione Roccavecchia hanno sede la Scuola Elementare, quella Materna e

il campo di calcio.

Nella frazione Mastrati abbiamo la Scuola Elementare, quella Materna e il campo di calcio.

La CASA COMUNALE. é in fase di completamento e comprende sia gli uffici comunali che il collògamento, la tesoreria, la maternità ecc.

L'ufficio postale é stato costruito di recente e spostato a valle del paese lungo la SS. 158.

#### 7) - LE ATTREZZATURE TECNICHE

##### a) fognature

La rete fognaria con il relativo impianto di depurazione a servizio del CENTRO sono stati completamente realizzati.

Sono da realizzare e completare le opere relative alla frazione Mastrati.

##### b) rete idrica

Tutto l'abitato del Centro é alimentato dalla condotta realizzata unitamente alla rete fognaria.

La frazione Mastrati é servita dalla sorgente Sant'Arcangelo.



Roccavecchia é servita dall'acqua prelevata dalla sorgente Palombiscio.

La rete che alimenta Roccavecchia é in fase di completamento. Quella che alimenta Mastrati é completamente realizzata.

Sono in fase di realizzazione opere di potenziamento degli acquedotti che alimentano il Centro, Roccavecchia e Mastrati.

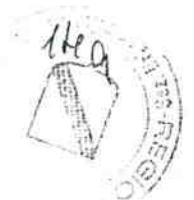
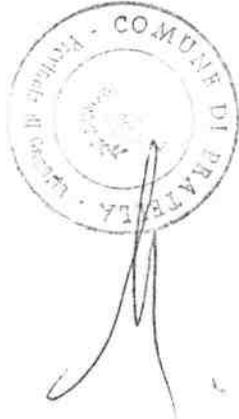
c) rete elettrica

La rete elettrica si estende a tutto il territorio comunale.

L'illuminazione stradale é in fase di ammodernamento.

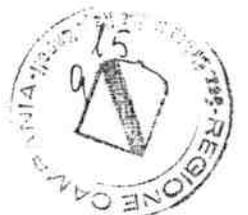
8) - LA POPOLAZIONE

L'andamento demografico della popolazione é molto chiaro ed evidente dalla tabella allegata. (Tab.N.1)





C -- PREVISIONI PER IL 1998



9-PIANIFICAZIONE A LIVELLO REGIONALE

Il Piano di assetto del territorio elaborato dalla Regione Campania prevede un notevole intervento nella zona di influenza di Alife e Teano.

Pratella risentirà del processo di sviluppo economico del polo di Alife incluso nel piano ASI della Provincia di Caserta.

10- PIANIFICAZIONE A LIVELLO COMPRESORIALE

Il Comune di Pratella, quale componente essenziale della Comunità Montana del Matese, risentirà dello sviluppo turistico del Matese-Taburno e degli sviluppi indicati nel Piano Socio-Economico redatto dalla Comunità Montana quali quello turistico, quello silvo-pastorale a cui vanno aggiunti quello dello utilizzo delle acque minerali, quello termale e della produzione della carta.

11 - OBIETTIVI DEL P.R.G.

Il Piano regolatore generale del Comune di Pratella mira al corretto uso del territorio ed al soddisfacimento di tutte le esigenze



locali dell'intera comunità.

A tale proposito si propone:

- a) il recupero del patrimonio edilizio esistente nel Centro;
- b) la razionale attività edilizia in funzione delle esigenze pregresse e future pubbliche e private;
- c) la riqualificazione del tessuto edilizio periferico anche abusivo di recente formazione;
- d) l'equilibrato soddisfacimento dei servizi sociali e delle attrezzature;
- e) la difesa del patrimonio agricolo, storico, artistico e ambientale nel pieno rispetto delle leggi 1089 del 1° giugno 1939 sui Beni Storici e culturali, della legge 1497 del 29 giugno 1939 sui Beni Ambientali e della legge n. 431 dell'8 agosto 1985 sui Beni Culturali e Ambientali.

#### 12- DIMENSIONAMENTO DEL P.R.G.

Nel dimensionamento del PRG del Comune di Pratella si é tenuto conto sia delle esigenze edilizie ed urbanistiche pregresse che future del



la popolazione dell'intero territorio comunale.

Si é tenuto conto del flusso migratorio esterno, dei fenomeni indotti dal potenziamento delle attività di cui si é fatto cenno.

Si é tenuto conto, altresì, del degrado delle strutture edilizie esistenti e delle emergenze distribuite nell'intero territorio del Comune.



13- ARCO TEMPORALE DI RIFERIMENTO

L'arco temporale di riferimento che si assume per il P.R.G. é di dieci anni.

- Considerato che lo strumento urbanistico in questione sarà adottato entro l'anno 1989, le previsioni sono riferite all'anno 1998.

14- PATRIMONIO EDILIZIO/STATO DI FATTO

Ai fini di una esatta valutazione della consistenza e del fabbisogno di abitazioni, si é effettuata una indagine diretta del patrimonio edilizio.

Tale indagine ha interessato la quasi totalità dei fabbricati anche in rapporto agli abitanti insediati e, pertanto, si é ottenuto



il reale numero di vani effettivamente utilizzabili ai fini abitativi, più quelli recuperabili.

Per tale indagine, si sono visionati personalmente i vani dei fabbricati, valutandone l'abitabilità in base ai parametri correnti di igienicità, destinazione d'uso e consistenza.

SINTESI DELL'INDAGINE EFFETTUATA AL 1989

ZONE	ABITANTI	VANI ABITABILI E RECUPERABILI	ABITANTI INSEDIABILI
MASTRATI	271	136	136
ROCCAVERDE=CHIA+ZONE RURALI	873	680	680
ZONA " A " PRATELLA	380	309	309
ZONA " B " PRATELLA	239	238	238
TOTALE	1762	1363	1363

15- FABBISOGNO PREGRESSO

Il fabbisogno pregresso viene calcolato sottraendo al numero degli abitanti al 1988 il numero dei vani abitabili + quelli recuperabili al 1989 per cui: n° ab. 1988. meno vani abit.+recp. = 1762 - 1363 = 399 vani.



18 - DIMENSIONAMENTO

- Dai dati esposti: - Andamento della popolazione (tab.1);
- Rapporto popolazione/ nuclei familiari (tab. 2);
  - Vani costruiti dal 1978 al 1988 (tab. 5);

si evince chiaramente che ad un decremento della popolazione tra gli anni 78/88 (-91), corrisponde la formazione di + 139 vani e di + 101 nuovi nuclei familiari.

- Per cui, nel proporzionamento del P.R.G., assumiamo come parametro base, significativo del rapporto patrimonio edilizio/popolazione, l'indice di affollamento abitante vano generalmente usato; ipotizzando inoltre mediamente 1 alloggio pari a 4 vani utili abitabili (dalle indagini effettuate, il nucleo territoriale medio è di 2,65 persone) mentre il nucleo familiare residente nelle zone B è di 4 persone. La scelta di adottare il rapporto nucleo familiare/alloggio, trova spiegazione in quello che è il carattere agricolo della zona e per le attività multiple che ogni nucleo familiare svolge gio





è 19- CRITERI PER LA STRUTTURAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

I riferimenti per la strutturazione generale degli insediamenti previsti ed esistenti sono stati in particolare:

- A) Il D.M. n° 1444/68 e la Legge Regionale n° 14/82;
- B) Il P.di F. e i piani di 167 vigenti;
- C) Le espansioni e le trasformazioni intervenute di recente sul territorio.

In particolare:

ZONA A (Residenziale a tutela)

Delimita il nucleo urbano più antico di Prattella, ove per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente, conformemente a quanto disposto dall'art. 27 della Legge n° 457.78.

ZONA A1 (Residenziale a tutela)

Di contorno a tutela della zona A.

ZONA B (Residenziale di completamento)

L'insediamento nelle nuove zone "B" è stato caratterizzato da una valutazione dell'aspetto e della situazione insediativa esistente nelle vigenti zone "B" del P. dif., in quanto, si é vo-



luto predisporre un efficiente coordinamento tra la preesistente edificazione e le nuove costruzioni, sulla base delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e morfologiche, tipiche dei luoghi.

Dalle ricerche svolte (vedi allegati) sull'edificato, si ricava che la superficie fondiaria della zona "B" attuale di circa mq. 56.000, come risulta sia dalle misurazioni effettuate che dalla tavola della zonizzazione e della relazione sugli standards urbanistici del P. di F., quasi completamente satura, ospita circa n° 61 fabbricati unifamiliari con circa 238 abitanti insediati, da cui si ricava che il lotto medio é di circa mq. 918, con una densità di 4 persone per fabbricato (vedi allegato).

(Nel centro abitato di Pratella si riscontra un maggior numero di componenti il nucleo familiare, rispetto al resto del territorio), con una densità territoriale espressa di ab./ha di 63 abitanti per ettaro; mentre la densità territoriale espressa in mc./mq. si avvicina ad un valore di 1,5; in quanto, le abitazioni han



no per la maggioranza tutte un carattere agri-  
colo, e cioè il piano terra adibito a deposito  
e garage, ed il primo piano ad abitazione, con  
una volumetria media di 1400 mc. ad abitazione.

Si é del parere che il dimensionamento del pi-  
ano debba necessariamente tener conto delle re-  
altà locali, al fine di operare nel rispetto del-  
le caratteristiche storiche, ambientali e socio-  
economiche proprie del territorio.

Pertanto, il dimensionamento delle nuove zone  
"B" deve basarsi su un rapporto lotto/numero ab-  
itanti, e tenendo conto che:

- 1) esistono ancora alcuni lotti liberi nella zo-  
na "B" vigenti;
- 2) le licenze edilizie rilasciate negli ultimi  
anni contemplano lotti non inferiori a mq.  
600; si può affermare, che le nuove zone "B"  
del P.R.G. considerate come lotti liberi, mi-  
surando mq. 29950 per Pratella e mq. 3650 per  
Mastrati possono ospitare n° 56 lotti (33600/  
600) pari a 56 nuclei familiari, pari a 225  
abitanti.

E' in dubbio, che si é in presenza di uno di  
quei casi espressamente contemplati dall'ulti-



mo comma della L.R. n° 14, per i quali una diversa inferiore densità territoriale é legittimata dalla necessità di tutelare la qualità del paesaggio urbano e naturale circostante.

Tutto ciò non comporta incremento dei costi insediativi e di urbanizzazione, in quanto tutte le zone sono già fornite delle infrastrutture primarie.

#### ZONE C1

Le zone di espansione "C1", sono l'area già destinata all'edilizia economica e popolare dal precedente strumento urbanistico per un totale di 651 vani.

Per dette zone l'Amministrazione Comunale ha già predisposto gli strumenti attuativi.

Lo scopo di dotarsi sei piani attuativi, é stato dettato dalla esigenza di fornirsi degli strumenti atti ad accedere a contributi o finanziamenti pubblici, in quanto, le zone "C" di iniziativa privata, per l'assoluta mancanza di un mercato immobiliare, non trovano attuazione. Nelle zone "C1" vanno ad insediarsi n° 651 abitanti, secondo quanto previsto dagli strumenti medesimi, di cui il presente piano ne riporta



fedelmente perimetri e capacità insediativa.

ZONE "D"

Parti del territorio destinate a nuovi insediamenti di complessi industriali o artigianali ad essi assimilati, ed a ampliamento di quelli già esistenti destinati all'utilizzazione di acque minerali.

ZONE E1, E2

Sono riportate le classificazioni previste nella carta dell'uso agricolo del suolo, allegata al piano.

ZONA SP

Attrezzature ad uso pubblico (D.M. n° 1444/68, art. 3).

Le parti del territorio destinate agli spazi pubblici o riservate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio.

Zona di rispetto ambientale

Tutela le zone circostanti i resti di antichi insediamenti di epoca arcaica.

Zona a vincolo cimiteriale

E' stata sottoposta a vincolo cimiteriale l'area ricadente in una fascia di 100 m. dal perimetro del cimitero.





**COMUNE DI PRATELLA**  
PROVINCIA DI CASERTA

TAB. N. 1

ANDAMENTO DEMOGRAFICO DELLA POPOLAZIONE DEL COMUNE DI PRATELLA

anno	nati	morti	sal. nat.	emigrati	immigrati	sal. soc.	incr. ann.	popol. al 31 dicem.
1977	21	19	2	56	15	-39		1855
'78	17	19	-2	36	28	-12		1853
'79	29	10	19	41	16	-6		1847
'80	30	12	18	70	23	-29		1818
'81	20	17	-7	55	35	-27		1774
'82	26	14	22	101	24	-55		1709
'83	18	22	-3	63	33	-33		1746
'84	25	20	5	29	51	27		1772
'85	21	25	-4	43	37	-10		1762
'86	16	13	3	25	24	2		1764
'87	19	11	8	27	24	5		1769
'88	22	17	5	25	19	-1		1762

- 6 FEB '83

*Illegible handwritten notes*



*Illegible handwritten signature and notes*



# COMUNE DI PRATELLA

PROVINCIA DI CASERTA

TAB. N. 2

## POPOLAZIONE - NUCLEI FAMILIARI

Anno	Nuclei familiari	Popolazione
1970	483	1853
1988	664	1762
Variazione	+181	-91

- 6 FEB. 1989



*[Handwritten signature]*

31  
9

TAB. N. 3

OCUPATI NELL'AGRICOLTURA

anno	salariati	coltiv. diretti	totale
1978	140	190	330
1988	210	170	380



TAB. N. 4

L'INDUSTRIA

anno	fuori Comune		nel Comune		totale		tot. generale
	opifici	ind. edile	opifici	ind. edile	opifici	ind. edile	
1978	5	42	15	6	20	48	68
1988	3	76	20	14	23	90	113





**COMUNE DI PRATELLA**  
PROVINCIA DI CASERTA

TAB. N. 5

INCREMENTO EDILIZIO del 1978 al 1988

anno	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988
Vani costr.	32	18	12	5	14	6	16	6	16	20	4
											139

Detti vani sono già contenuti nell'indagine abitanti/vani

IL SINDACO  
(Dati Anonimi Prati)  
1988

