

**Sommario**

**1. Atlante di Monte di Procida**

**1.1 Impostazione metodologica**

**1.2 Individuazione delle unità di paesaggio**

**2. L' unità di paesaggio UP1: il costone verso Bacoli**

**2.1 La geografia e la struttura morfologica**

**2.2 La struttura insediativa**

**2.3 Gli ambiti interni alla UP1: i due anfiteatri**

**2.4 Individuazione delle unità morfologiche**

**Schede riprologative delle unità morfologiche**

**3. L' unità di paesaggio UP2: il paesaggio centrale**

**3.1 La geografia e la struttura morfologica**

**3.2 La struttura insediativa**

**4. L' unità di paesaggio UP3: Montegrillo, il fronte verso Bacoli**

**4.1 La geografia e la struttura morfologica**

**4.2 La struttura insediativa**

**5. L' unità di paesaggio UP4: Case Vecchie**

**5.1 La geografia e la struttura morfologica**

**5.2 La struttura insediativa**

**6. L' unità di paesaggio UP5: Il paesaggio della costa**

**6.1 La geografia e la struttura morfologica**

**6.2 La struttura insediativa**

## 1.1- Impostazione metodologica.

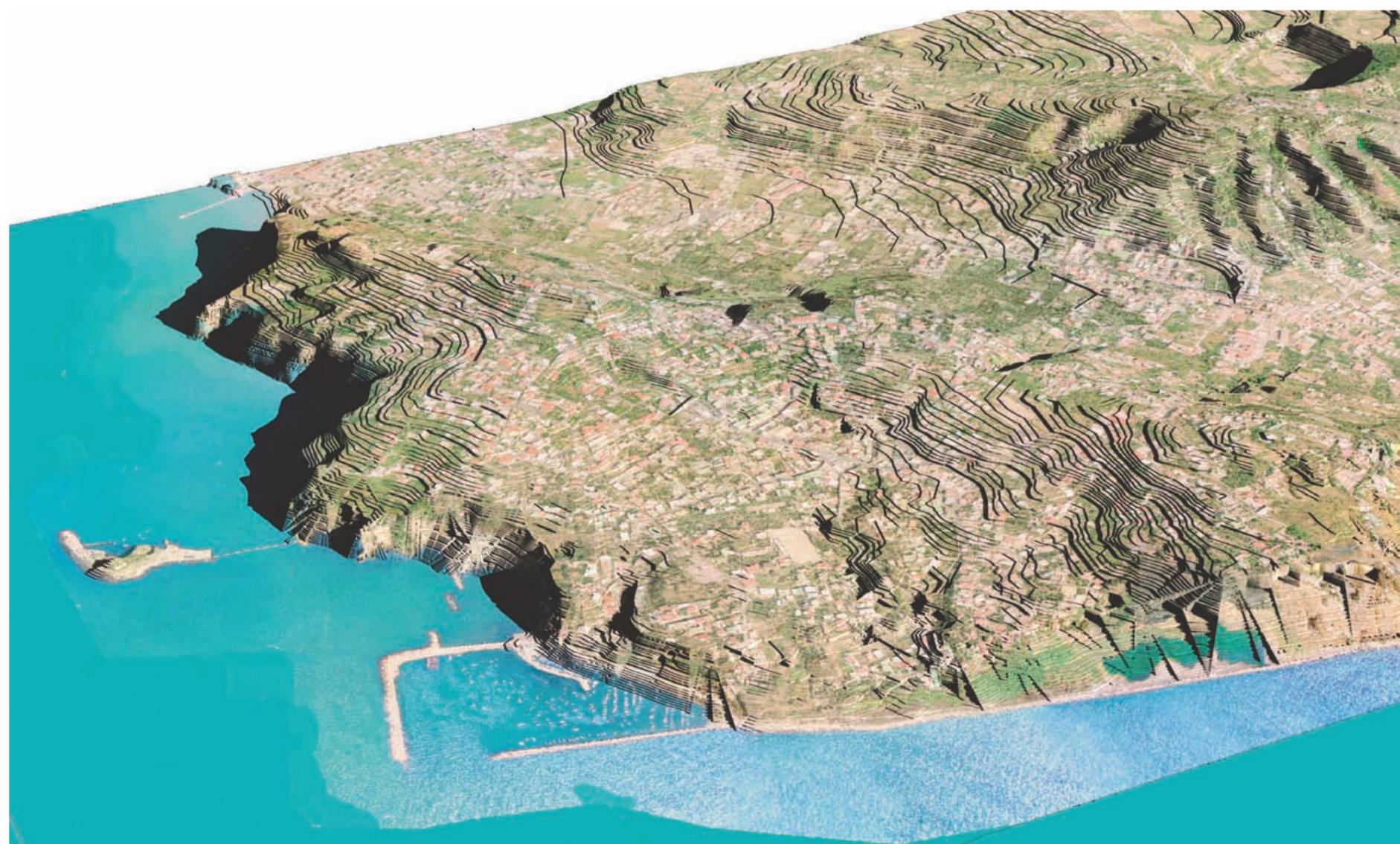
**Il secondo grande capitolo del lavoro conoscitivo - progettuale finalizzato alla redazione del Puc di Monte di Procida ha come obiettivo l'individuazione delle specifiche qualità paesaggistiche e la conseguente suddivisione del territorio comunale in diversi comparti - ambiti. Si tratta di un lavoro molto significativo di interpretazione, che è strettamente legato all'impostazione progettuale del piano.**

**L'operazione di rilievo rappresenta infatti una parte fondamentale di questo documento: si tratta in primo luogo di ricostruire la realtà materiale del territorio, ma soprattutto di effettuare una progressiva ricognizione sulle attese, sulle potenzialità, sui vincoli e sui programmi da trasformare in proiezioni e progetti.**

**A Monte di Procida, il rapporto della struttura insediativa con l'orografia rappresenta una determinante che riguarda l'intero territorio comunale. Parlare di questo rapporto significa andare oltre l'analisi della semplice condizione geografica per riferirsi invece ad una struttura molto più articolata, nella quale l'archeologia, la storia, le piccole continue modificazioni dello stato dei luoghi entrano in gioco. Per denominare questa molteplicità di elementi nei singoli luoghi sembra opportuno utilizzare il termine "paesaggio" come struttura nella quale si intrecciano valori geografici e culturali.**

**Ad una prima lettura generale il territorio di Monte di Procida appare composto di differenti paesaggi, ciascuno contrassegnato da differenti caratteri. Per restituire questa articolazione si è lavorato alla costruzione di un atlante, concepito come uno strumento di sintesi in grado di tenere insieme i molteplici "materiali" che compongono i paesaggi.**

**L'atlante da noi proposto muove dalla definizione di una misura interna al territorio suddiviso per unità di paesaggio, ovvero per strutture differenti e identificabili perché raccontano attraverso la propria forma fisica la complessità dei fenomeni naturali e antropici che le hanno nel tempo modificate. L'atlante è dunque strutturato attraverso una prima serie di schede che leggono il territorio nel suo complesso analizzandone in primo luogo i caratteri fisici, poi i differenti sistemi insediativi che ne "commentano" e interpretano la struttura geografica proponendone una sintesi attraverso l'individuazione delle unità morfologiche di paesaggio. A questa prima serie di schede segue una lettura specifica di ciascuna unità articolata per sottoambiti, che si spinge fino ad una lettura dettagliata delle tipologie edilizie, degli elementi notevoli e del carattere degli spazi aperti.**



## 1.2 - Individuazione delle unità di Paesaggio.

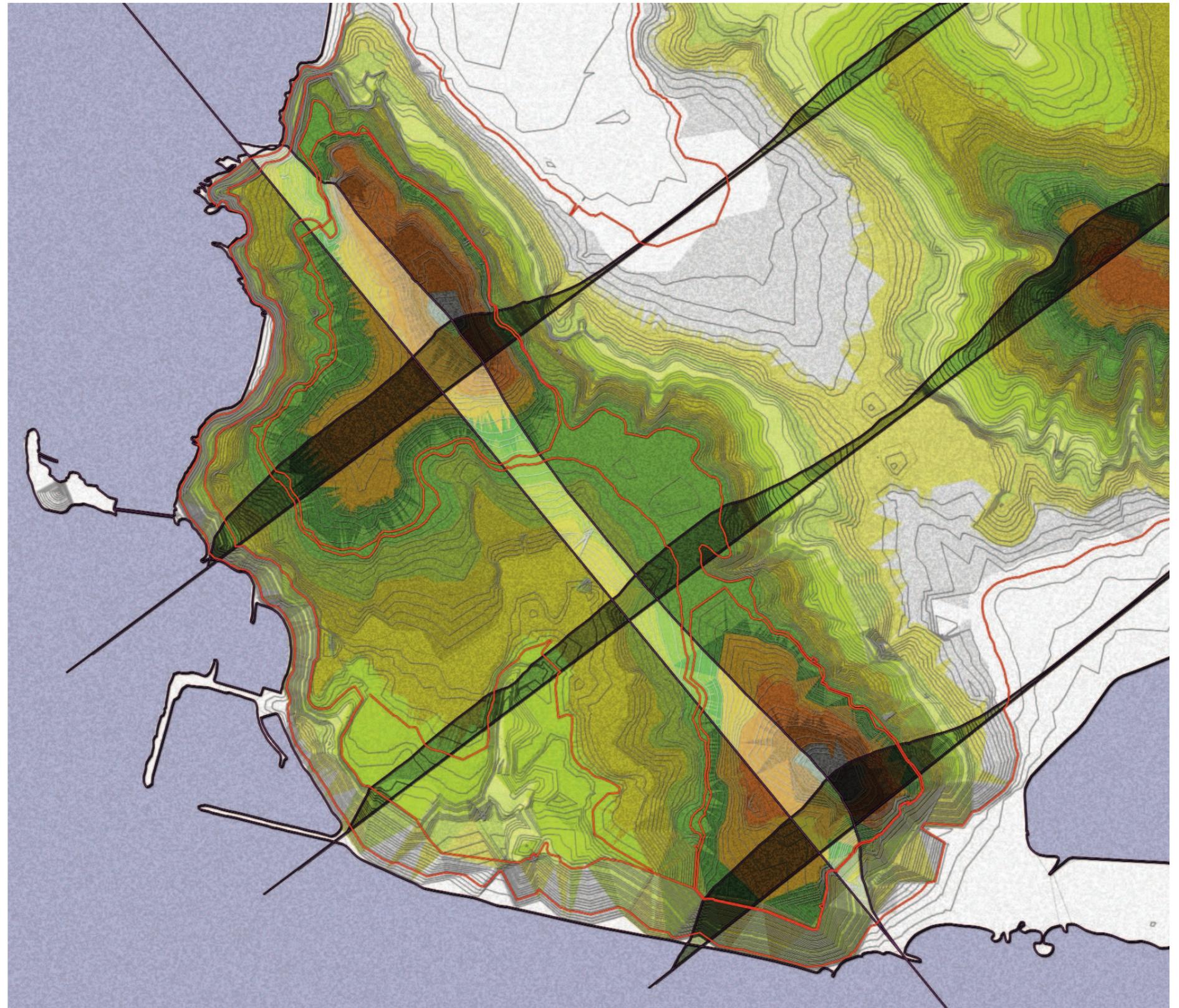
Nel capitolo precedente si è descritto il territorio di Monte di Procida e le sue peculiarità all'interno del particolarissimo scenario dei Campi Flegrei. Storicamente Monte di Procida si struttura per nuclei, ciascuno caratterizzato da un proprio valore di posizione, a commento della geografia del territorio. I tre nuclei storici principali si dispongono in maniera chiara e caratteristica: mentre l'insediamento di Cappella segna il punto più basso della collina verso Bacoli, il nucleo storico di Monte di Procida, al centro della sella naturale tra Tonogaveta alta e Montegrillo si apre verso l'isola di Procida, l'insediamento di Case Vecchie, infine, risale il profilo del monte verso nord, aprendo scorci verso Acquamorta e l'isolotto di San Martino.

Geografia e storia si intrecciano continuamente nel territorio di Monte di Procida, traducendosi nei differenti caratteri che contraddistinguono ciascun paesaggio.

Un paesaggio è certamente costituito dal costone verso Bacoli e identifica la fascia contenuta tra la strada di Cappella e la curva di livello continua che segna il bordo superiore del costone. Completamente differente è il paesaggio della fascia costiera, che sembra sostituire la relazione "sintagmatica" tra terra e mare, quella cioè definibile in termini di continuità, accessibilità e contiguità fisica, con quella associativa fatta di splendidi panorami sospesi nel mito, che strutturano una visione a distanza, fatta di "episodi" dalla tenafema e di un prospetto continuo dal mare. La costa alta è infatti per lunghi tratti inaccessibile, punteggiata di episodi notevoli - l'area di Tonogaveta, l'isolotto di San Martino, il porto di Acquamorta - collegati alla parte alta attraverso elementi puntuali. Anche l'area di Tone Fumo, unico tratto pianeggiante di grande dimensione aperto verso il mare, è di fatto separato dal mare da un'alta scogliera costruita negli anni ottanta per tutta la lunghezza di quella che un tempo era una spiaggia.

L'area del pianoro che dal costone si sviluppa verso il mare è invece articolata attraverso le tre unità: Montegrillo, Case Vecchie e area centrale. Le prime due, sostanzialmente simili dal punto geografico, sono individuate dalla presenza di due rilievi che risalgono dal pianoro centrale ad una quota di circa 140 metri dal livello del mare, disegnando, insieme alla parte alta del costone verso Bacoli, una sorta di teatro naturale che accoglie l'unità dell'area centrale.

I cinque paesaggi così individuate sono state poi analizzate in relazione al carattere della struttura insediativa. Nella forma del costone è emersa una sostanziale conferma dell'articolazione per fasce, che segna la costruzione di una sorta di prospetto verso Bacoli. Questa "fascia" presenta un punto di flesso nella parte centrale che divide l'insediamento storico di Cappella dal nucleo più recente sviluppatosi a valle di via Tonogaveta. Mentre la fascia co-



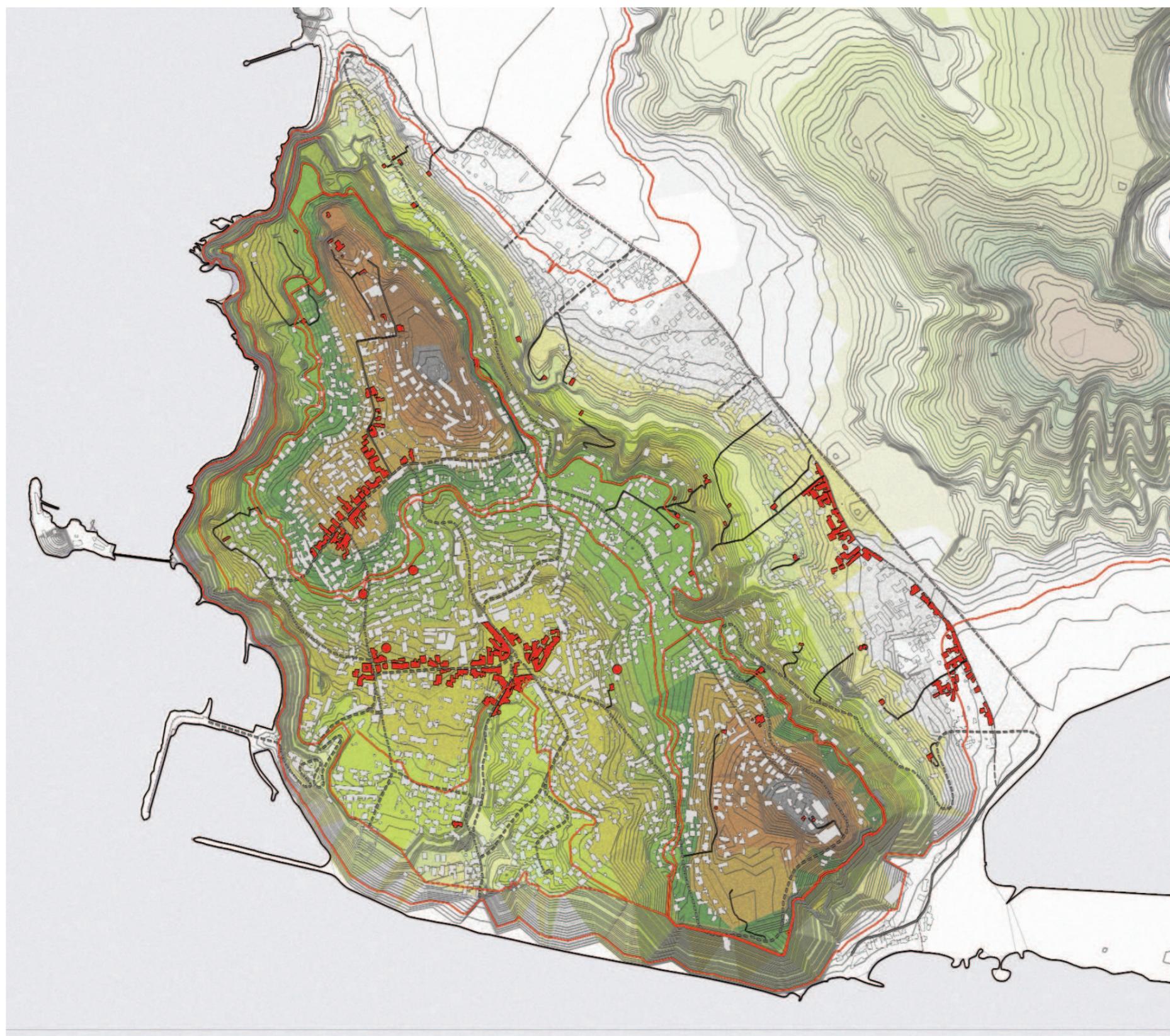
La geografia di Monte di Procida

stiera ha confermato sostanzialmente la sua articolazione in una struttura percepibile soprattutto dal mare: in quest'area si individuano una serie di punti significativi di spiagge, approdi e di aree belvedere sulla sommità. Le aree di Montegrillo e di Case Vecchie, simili dal punto di vista geografico, appaiono, invece, piuttosto diverse dal punto di vista dell'insediamento. La prima, che si sviluppa sostanzialmente lungo la via principe di Piemonte, è caratterizzata da una struttura insediativa più introversa. Lungo la strada principale le cortine compatte non lasciano intuire il panorama se non in maniera puntuale, attraverso alcuni spazi vuoti tra le case di un tessuto edilizio costruito per linee parallele a partire da questa cortina. L'area di Case Vecchie, conserva invece, nonostante la compattezza dell'edificato, il suo carattere di prospetto verso Procida, evidente nella disposizione del primo nucleo. Infine l'unità di paesaggio dell'area centrale è caratterizzata da una struttura ramificata che trova il suo centro in piazza XXVII Gennaio. L'area è infatti segnata da una ragnatela di strade che dalla piazza si spingono verso la costa o risalgono verso il costone definendo una trama insediativa fatta di rami che disegnano una struttura del territorio costituita da spicchi, poi riempita nel tempo dall'edilizia più recente.

Il perimetro delle cinque unità morfologiche, individuate sulla base di un modello virtuale del territorio che ha definito delle curve significative, è stato dunque verificato e in alcuni casi modificato, sulla base di uno studio delle modalità di insediamento e di costruzione delle aree. Il limite tra le unità morfologiche è stato disegnato tenendo conto dell'effettiva forma fisica degli insediamenti, individuando anche attraverso una serie di sopralluoghi elementi, strade, recinti e bordi dell'edificato, che stabiliscono di volta in volta il perimetro dell'unità morfologica e interpretando il cambiamento nel carattere della struttura insediativa, espressione del rapporto con la geografia "diversa". Nel tratto tra Montegrillo e la linea di costa si è scelto infatti di far rientrare la Via Panoramica nell'unità "fascia costiera", sottolineandone il carattere di "strada belvedere" rivolta verso il mare, segnata tra l'altro dalla presenza dei bar e dei ristoranti disposti verso il mare, in una disposizione caratteristica molto diversa da quella introversa che identifica l'insediamento di Montegrillo.

Le cinque unità individuate disegnano dunque cinque paesaggi chiaramente identificabili e descrivibili, ma mai conclusi in se stessi. Ciascuno può essere infatti interpretato e raccontato solo e soltanto in relazione agli altri, come parte di una struttura più ampia che informa il disegno dell'intero territorio.

Di seguito sono presentate le descrizioni delle singole unità di paesaggio distinguendo gli aspetti più propriamente geografici, da quelli relativi alla struttura insediativa. Per la prima unità, il costone verso Bacoli e anche l'area di Cappella si è anche proceduto all'individuazione di sottoambiti e delle unità di morfologia urbana. In realtà le aree morfologicamente riconoscibili, dotate di una chiara configurazione, non sono numerose a Monte di Procida, a meno



Valori culturali e valori geografici: relazione tra l'orografia del territorio e la struttura insediativa, in rosso sono evidenziati i nuclei storici e la struttura dei cellai.

che non si prendano in considerazione, come si è fatto, aree molto piccole. Lavorare su elementi circoscritti, di dimensioni controllabili e caratterizzate da un preciso rapporto tra la morfologia e la tipologia edilizia, è operazioni indispensabile per restituire la necessaria analiticità alle scelte di piano.

<sup>1</sup> G. Diana, *Monte di Procida e le sue radici*, Napoli 2001, p. 10

<sup>2</sup> Cfr. convenzione europea del paesaggio.

UP1- Il costone verso Bacoli



UP2. Il paesaggio centrale



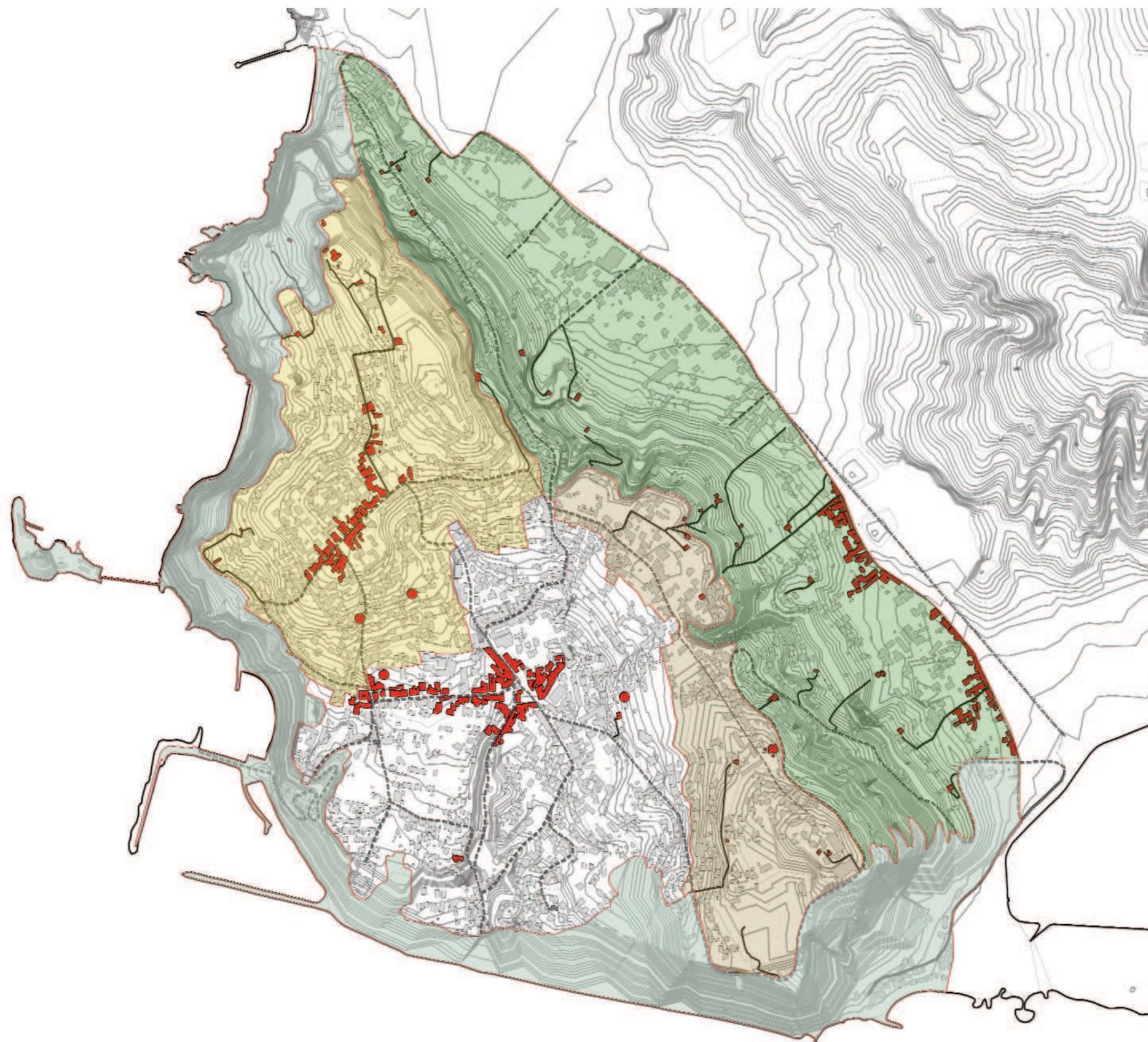
UP3. Montegrillo

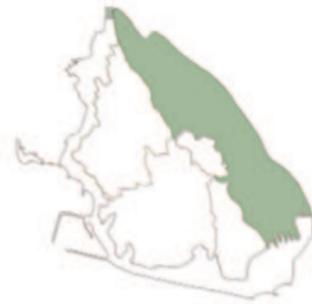


UP4. Case Vecchie



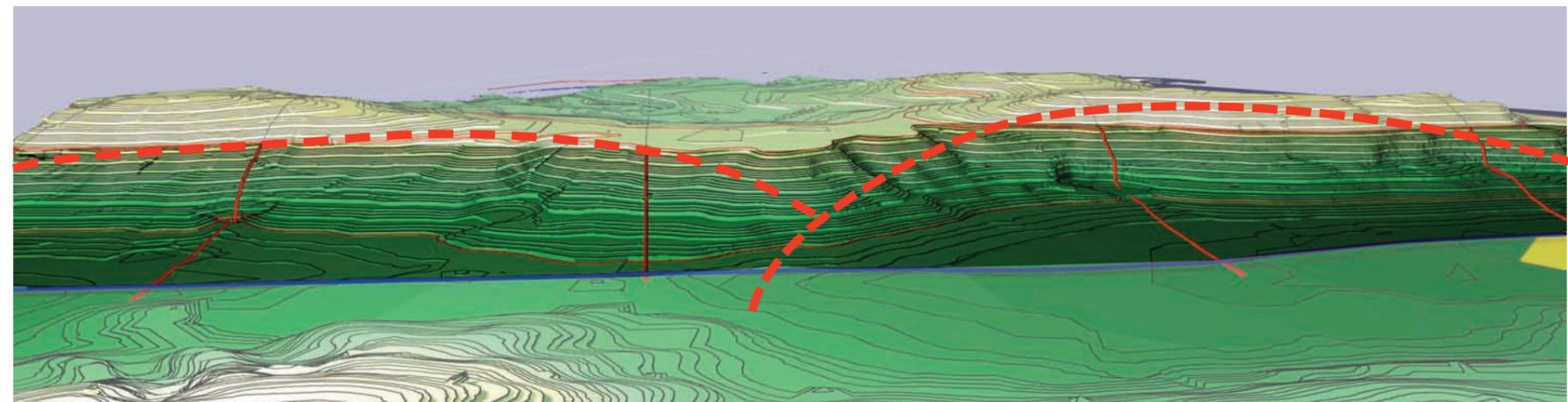
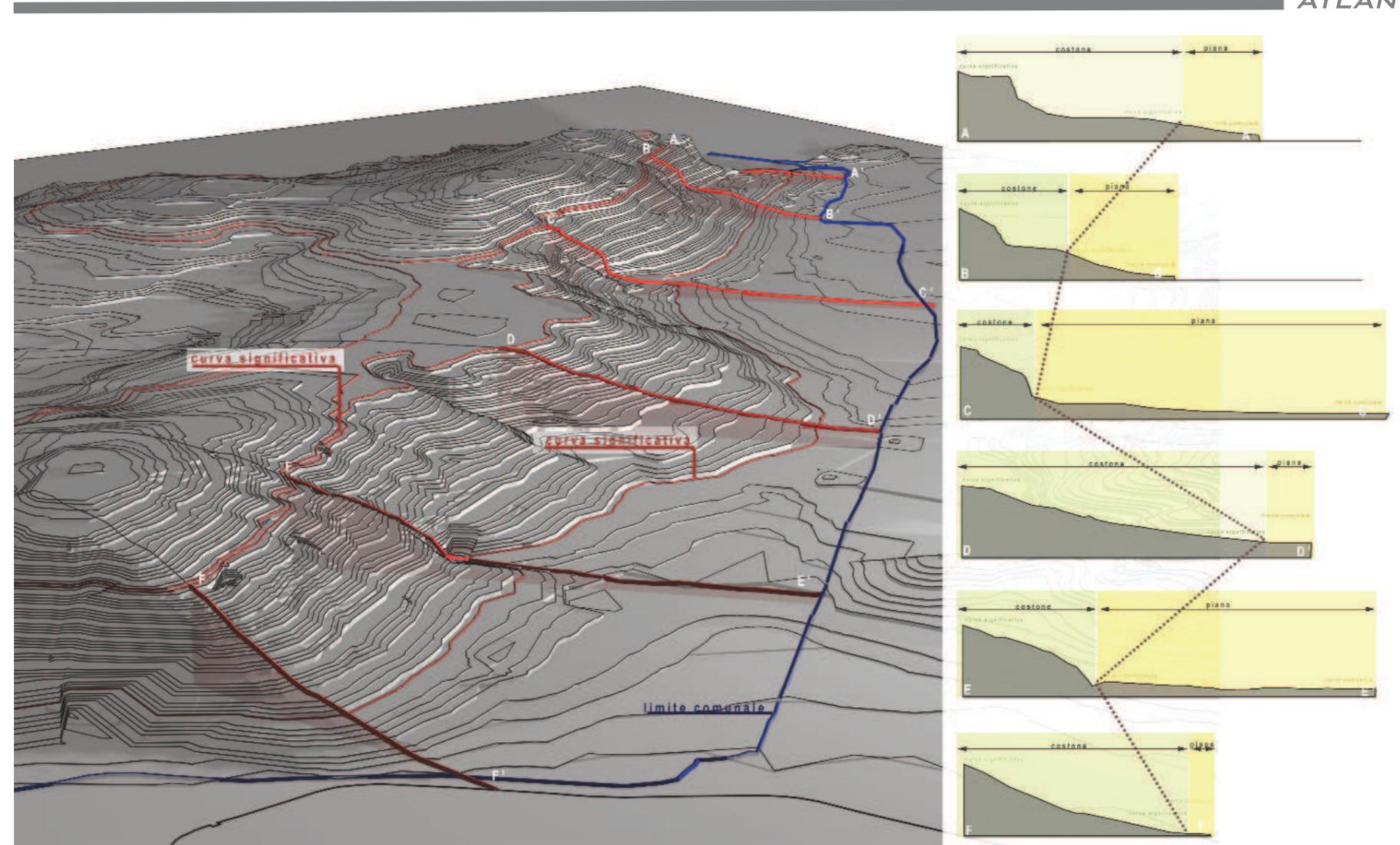
UP5. La costa





2.1 Geografia

Anivando da Miseno, la collina si presenta come un alto muro naturale, suddiviso in due fasce trasversali, che risale bruscamente di circa 100 metri dal livello del mare. La prima fascia, caratterizzata da una pendenza piuttosto significativa intercetta nel primo tratto via Tonegaveta e disegna il prospetto della collina, mentre la seconda, dall'andamento più pianeggiante, è attraversata in tutta la sua lunghezza dalla via Cappella e sorge in continuità con le aree che formano l'insediamento di Bacoli. Come risulta evidente dalle sezioni il costone è caratterizzato da una parte piuttosto scoscesa, che risale bruscamente verso il Monte, e da un tratto più pianeggiante. Le due fasce hanno uno spessore diverso, che varia per tutta la lunghezza anivando a definire due teatri naturali, individuati da un flessò, segnato a monte dal punto più alto di via Tonegaveta, e a valle nel punto in cui comincia l'insediamento di Cappella.

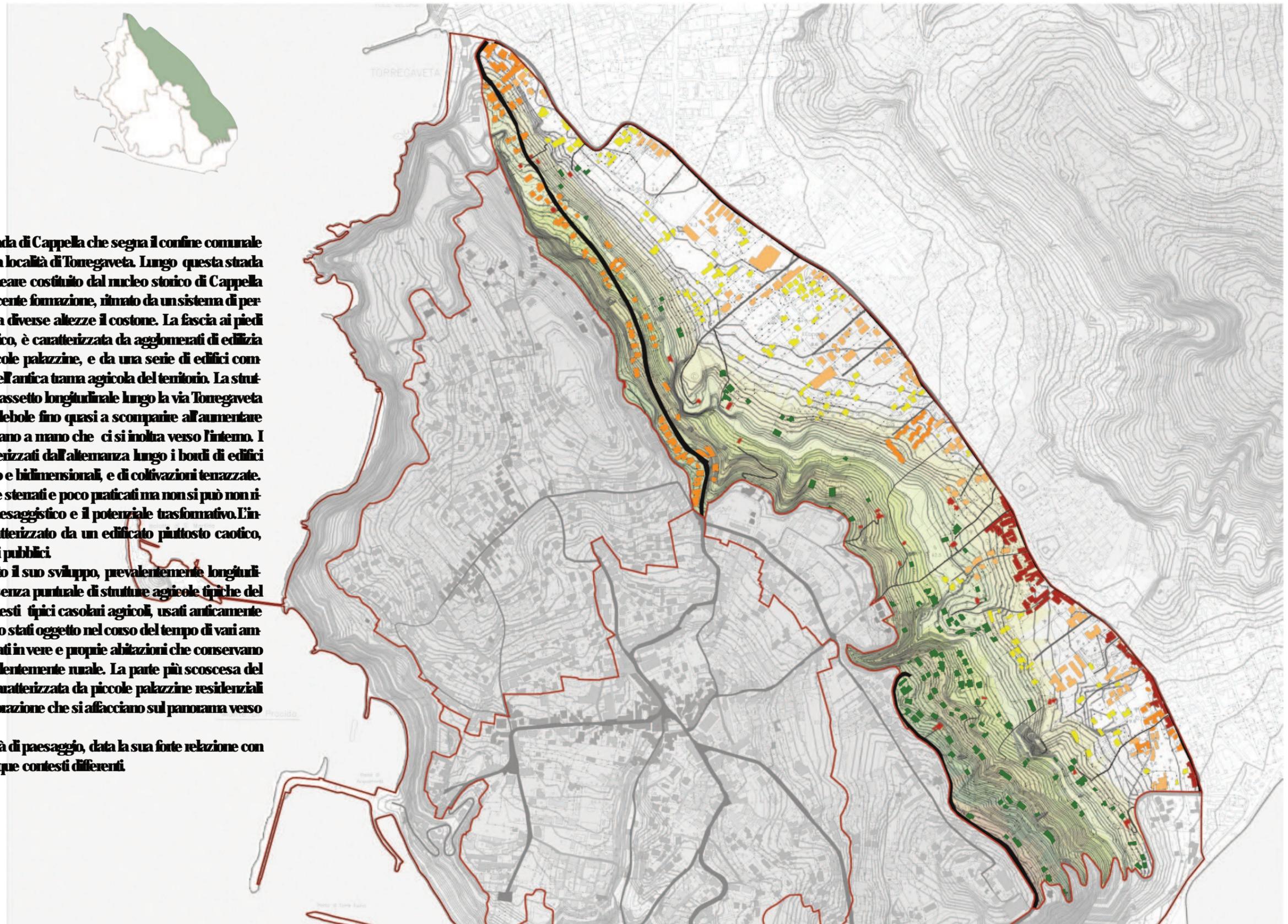


## 2.2 Struttura insediativa

Ai piedi del costone come la strada di Cappella che segna il confine comunale con Bacoli e si estende sino alla località di Tonégaveta. Lungo questa strada si sviluppa un insediamento lineare costituito dal nucleo storico di Cappella e da un tessuto edilizio di più recente formazione, ritmato da un sistema di percorsi trasversali che risalgono a diverse altezze il costone. La fascia ai piedi del costone, oltre il nucleo storico, è caratterizzata da agglomerati di edilizia economica e popolare, da piccole palazzine, e da una serie di edifici commerciali costruiti nelle maglie dell'antica trama agricola del territorio. La struttura insediativa, chiara nel suo assetto longitudinale lungo la via Tonégaveta e Cappella, diviene molto più debole fino quasi a scomparire all'aumentare della pendenza del costone mano a mano che ci si inoltra verso l'interno. I percorsi di risalita sono caratterizzati dall'alternanza lungo i bordi di edifici puntuali, per lo più villette mono e bidimensionali, e di coltivazioni tenzazzate. Tali percorsi sono quasi sempre stenati e poco praticati ma non si può non riconoscere l'elevato valore paesaggistico e il potenziale trasformativo. L'interno, verso il costone è caratterizzato da un edificato piuttosto caotico, frammentato e carente di spazi pubblici.

L'unità di paesaggio, lungo tutto il suo sviluppo, prevalentemente longitudinale, è caratterizzata dalla presenza puntuale di strutture agricole tipiche del territorio procidano: i cellai. Questi tipici casolari agricoli, usati anticamente dai Montesi come depositi, sono stati oggetto nel corso del tempo di vari ampliamenti che li hanno trasformati in vere e proprie abitazioni che conservano ancora oggi un carattere prevalentemente rurale. La parte più scoscesa del costone verso Tonégaveta è caratterizzata da piccole palazzine residenziali e da costruzioni adibite alla ristorazione che si affacciano sul panorama verso Bacoli.

La struttura insediativa dell'Unità di paesaggio, data la sua forte relazione con la morfologia è articolata in cinque contesti differenti.





## Contesto urbano storico

Contesto urbano storico:

**Il contesto storico comprende:**

-il nucleo che si sviluppa linearmente lungo la via Cappella vecchia. E' ancora forte la relazione esistente tra gli edifici e lo spazio della strada lungo la quale essi si attestano. I piani terra sono caratterizzati dalla successione dei tipici porticati procidani.

-l'architettura rurale storica, costituita dai cellai diffusi puntualmente lungo il costone nella parte maggiormente scoscesa. Queste antiche strutture rurali erano raggiungibili in origine, attraverso dei percorsi che partivano dalle stadi principali per poi anampicarsi lungo il costone.



## Contesto urbano consolidato

-Contesto urbano consolidato:

L'edificato collocato nella parte alta della UP1 si dispone lungo la strada di crinale seguendo l'andamento longitudinale. L'edificato è continuo e presenta caratteri di omogeneità sino al punto in cui la pendenza del costone aumenta improvvisamente dettando così una discontinuità nel carattere della strada. La discontinuità segna il passaggio alla unità di paesaggio confinante di Monte gillo.



## Contesto urbano in via di consolidamento

-Contesto urbano in via di consolidamento:

Costituito dai nuclei di edifici che, anche se in totale assenza di servizi e di spazi pubblici, sembrano organizzati secondo almeno in minima parte secondo una regola insediativa. Tali nuclei si ritrovano soprattutto in prossimità delle stadi e dei percorsi che partono dalla via Cappella e si addentrano verso l'interno; alcuni risalgono interamente il costone. L'edificato è costituito per lo più di villette mono o plurifamiliari che affacciano su strada e che hanno giardini o coltivazioni che si sviluppano nella parte posteriore.





Contesti urbani da consolidare

Contesto urbano da consolidare:

**E' prevalentemente disposto a valle del costone, nella parte bassa verso Baicoli. Gli edifici non hanno un rapporto chiaro con la strada di Cappella nuova, piuttosto essi si dispongono lungo le strade trasversali che penetrano verso l'interno e che si arrestano al di sotto del costone. Anche se l'impianto morfologico è riconoscibile, il contesto è privo di servizi ed attrezzature; gli spazi aperti pubblici sono pressochè inesistenti o sottoutilizzati. Il contesto necessita di piccoli e diffusi interventi di completamento, adeguamento e arricchimento del mix funzionale e della dotazione di servizi.**



Contesto della diffusione

Contesto urbano della diffusione:

**Si tratta di edifici sparsi localizzati lungo il costone e che si densificano nei punti di maggiore pendenza. Il contesto è privo di un impianto morfologico chiaro e necessita di una riorganizzazione insediativa, con particolare attenzione alla dimensione e all'uso rurale della vegetazione che circonda gli edifici.**

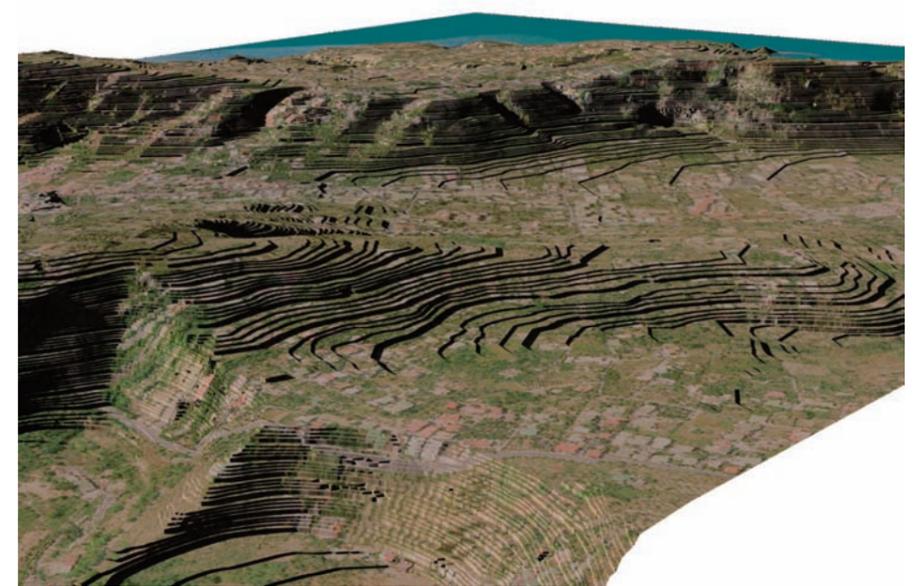
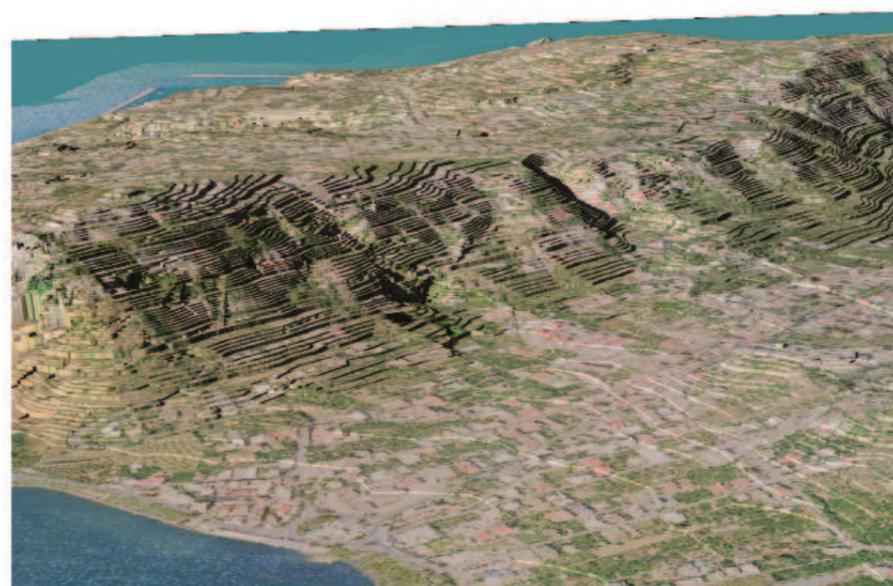
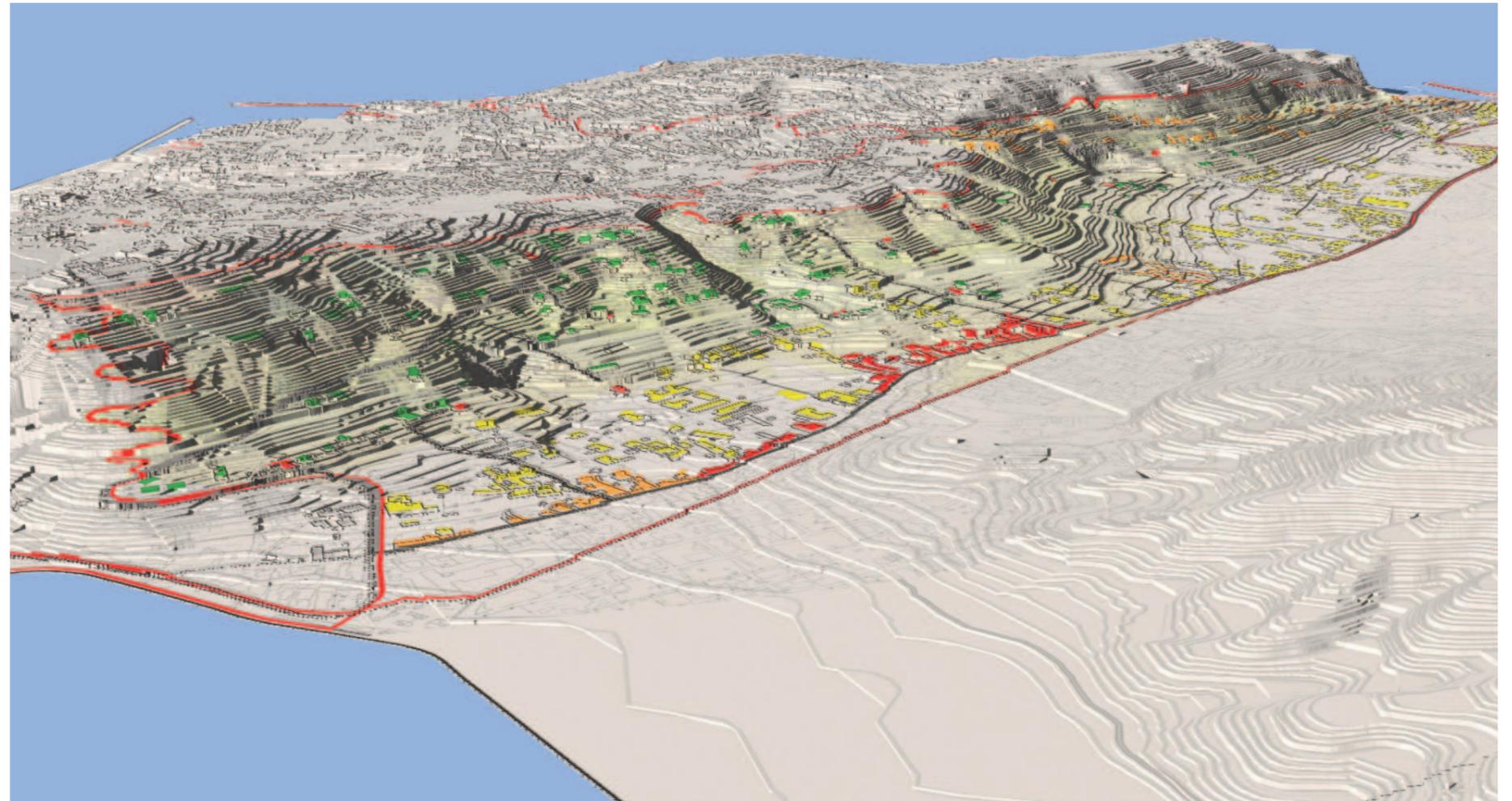


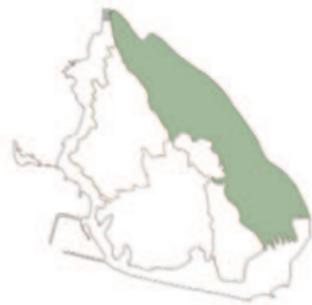


### 2.3 Individuazione dei sottoambiti

A partire dalla lettura dei caratteri geografici e insediativi, è pertanto possibile suddividere l'unità di paesaggio in due sottoambiti. Il sistema formato da via Tonregaveta, caratterizzato da un paesaggio punteggiato di piccole palazzine e manufatti isolati o aggregati, e il sistema di Cappella, formato dal nucleo storico di origine rurale e da sistemi edilizi lineari aggregati di recente formazione.

Così, nel loro insieme, i due sistemi definiscono un paesaggio eterogeneo, che si costituisce su diversità morfologiche, geografiche e insediative, cui corrispondono formazioni antropiche e modi d'uso diversificati. La forma del costone si diversifica nella sua lunghezza. Punto di separazione e di unione, è caratterizzato da una sorta di flesso a monte che consente di aprire la fascia in due anfiteatri, una sorta di teatro naturale digradante verso le pendici di Tonregaveta e, dall'altro lato, il costone definisce una sorta di disposizione a forma di "sella", dalla lenta risalita, nell'area a ridosso di Cappella. Ed è proprio a causa di questa differente disposizione del costone, che gli insediamenti di Tonregaveta e di Cappella si sono nel tempo diversificati, dando luogo a sistemi fortemente variegati. Il primo, infatti, organizzato secondo un modello per fasce, si realizza sulle quote superiori del costone, definendo, verso valle, un'organizzazione più rada, costituita da manufatti isolati o piccoli aggregati che completano il disegno dei lotti. Di segno opposto, l'organizzazione che forma il sistema insediativo di Cappella, che si costituisce sul nucleo di origine rurale, che insiste su via Cappella, modificato dalla sovrapposizione di edilizia recente, disposto alle pendici del costone. In questa parte dell'unità insediativa le zone disposte nelle quote più alte rispetto alla via cappella, hanno una densità minore, che si completa nel sistema dei cellai. L'organizzazione si forma su un disegno fatto ancora per fasce, interrotto trasversalmente da traverse che risalgono a diverse altezze il costone. L'insieme di queste differenze definisce pertanto un paesaggio dal carattere eterogeneo, fatto di alternanze planivolumetriche, di disposizioni naturali e geografiche che colloquiano con le tracce antropiche attraverso organizzazioni antiche e trame recenti, che hanno segnato fortemente l'immagine unitaria del costone.



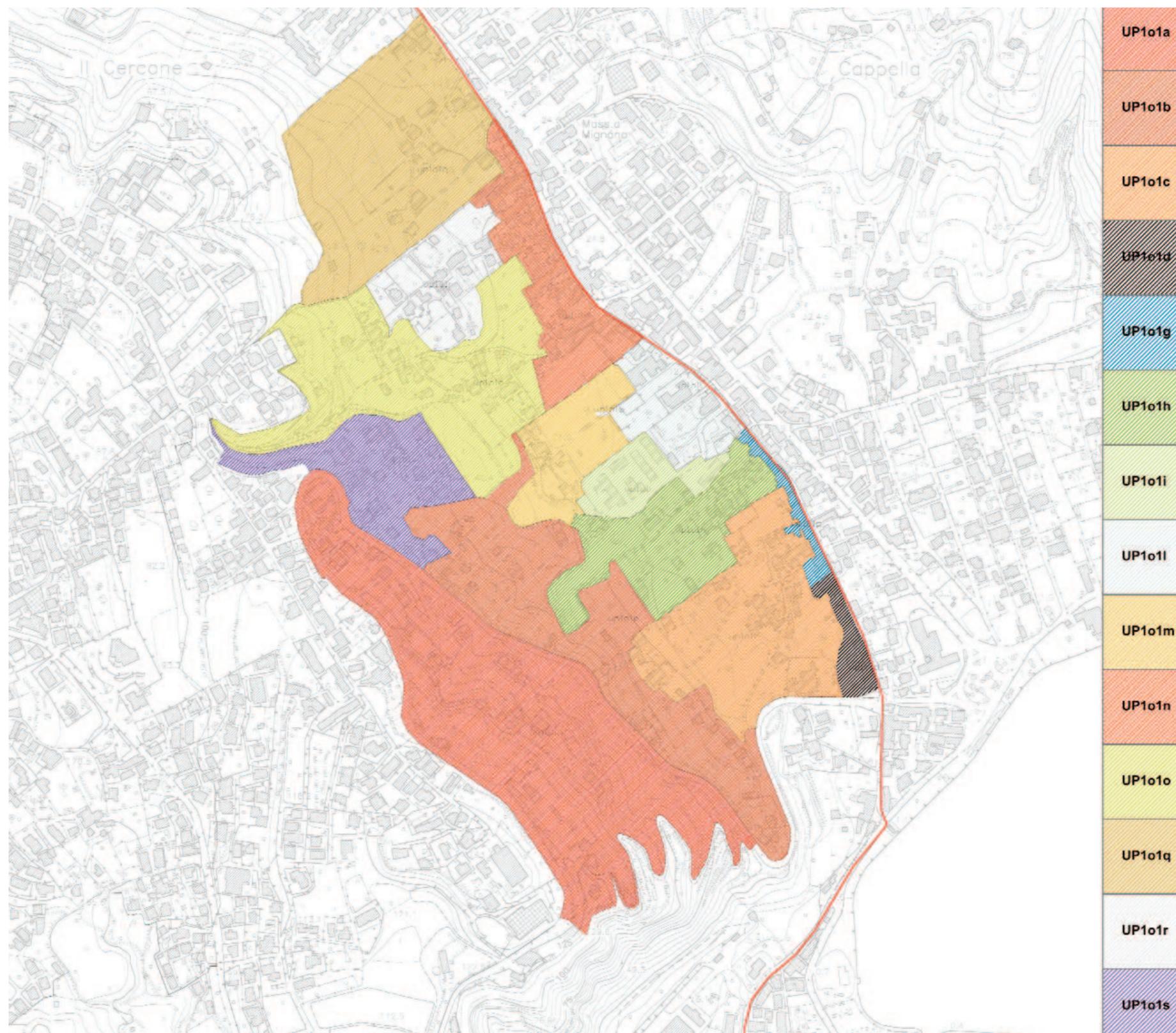


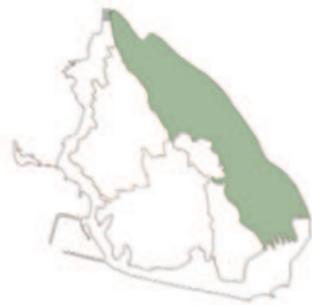
2.4 Individuazione delle unità morfologiche.

**Il passaggio dalle unità di paesaggio a quelle morfologiche rappresenta il modo attraverso il quale il piano si propone di tradurre i caratteri fondamentali dei differenti tratti del territorio, descritti attraverso l'individuazione delle prime, in dati quantitativi relativi a delle aree in cui si riconosce la presenza di una o più strutture urbane che hanno generato e definito differenti modalità di insediamento e di crescita urbana. L'individuazione delle unità morfologica sancisce cioè la volontà del piano di andare oltre una lettura del territorio parziale, basata sulla distinzione di uso o su una classificazione tipologica relativa ai singoli edifici. Si propone invece una interpretazione del paesaggio urbano attraverso "unità di forma" in grado di registrare l'articolazione urbana e territoriale di Monte di Procida, un'articolazione che nasce dalla interrelazione tra spazi chiusi e aperti, tra pubblico e privato, tra residenza e servizi. La definizione dei perimetri delle unità morfologiche si origina dunque innanzitutto dall'individuazione di uno o più luoghi, intesi come strutture urbane "dense di significato" in grado di raccontare le ragioni di un determinato tipo di insediamento e le modalità d'uso degli spazi aperti. Sono luoghi in questo senso la Piazza Mercato del Sabato, la piazzetta di Cappella e quella antistante la chiesa del Buonconsiglio (cfr. scheda Upl.01.n), spazi che aggregano o aggregavano gli edifici che su di essi prospettano, sofferendo come corti comuni alla mancanza di spazio dell'architettura popolare Montese, caratterizzata da unità abitative di un solo vano su due livelli. Ma è un luogo anche via Gradoni, un percorso pedonale che dalla strada di Cappella risale lungo tutto il costone, caratterizzandosi come una straordinaria passeggiata all'interno di una vegetazione alta e fitta.**

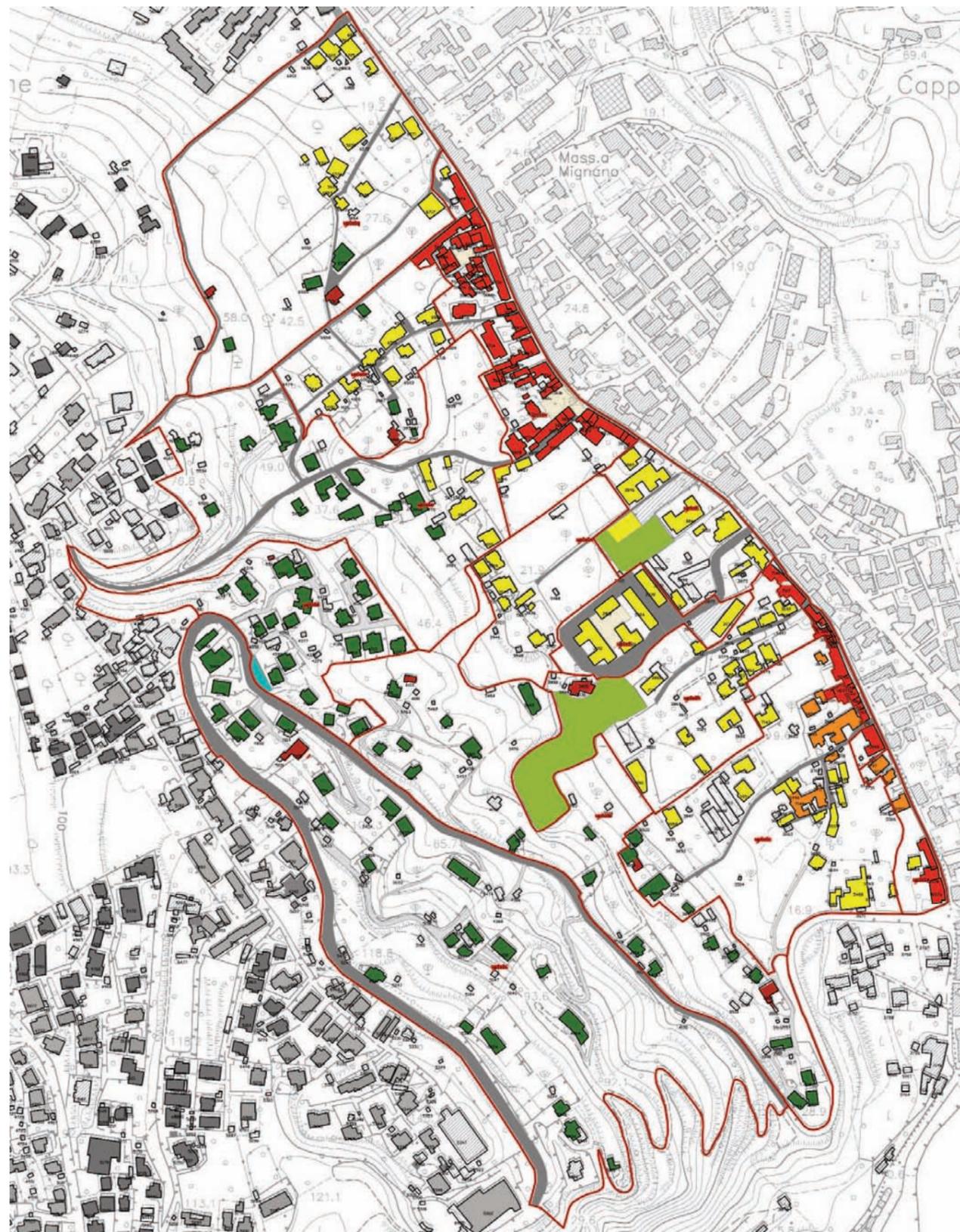
**Lungo è anche la via Panoramica, con la sua logica di infrastruttura che risale il costone assecondando le curve di livello e consentendo la crescita di un tessuto urbano diffuso, fatto di piccoli villini, spesso raccolti a grappolo e serviti da strade private che si collegano alla strada principale. Lungo via Panoramica, inoltre, la presenza di alcuni ristoranti, con terrazze rivolte di Bacoli e dei Campi Flegrei, e di alcuni belvedere, sono espressione di una relazione col territorio fortemente legata alla fruizione del panorama, legata a puntuali spazi pubblici o semi-pubblici.**

**L'insieme delle unità morfologiche dunque compone un "mosaico di forme", nel quale nessun tassello è indipendente dagli altri dal momento che insieme compongono l'unità di paesaggio, consentendo un maggiore con-**





tollo e approfondimento del quadro conoscitivo. All'interno di ciascuna unità di forma sono stati analizzati gli edifici, gli spazi aperti, le attrezzature; i dati quantitativi relativi a ciascun elemento sono stati poi elaborati attraverso un database che li processa per calcolare quelli relativi a tutta l'insieme. I dati calcolati automaticamente sono dunque la superficie coperta, la superficie stradale e quella pubblica, la superficie utile e il volume relativi ai piani terra e ai piani superiori, differenziati a seconda della destinazione (commercio- residenza- attrezzature etc.); vengono poi ricavati a partire dal volume complessivo una stima ipotetica dei vani presenti in ciascuna unità e, a partire da questa la percentuale di vani malsani presente in ciascuna unità. Sono stati inoltre calcolati i dati relativi alla superficie fondiaria e di conseguenza l'indice di fabbricabilità territoriale e quello fondiario. I dati quantitativi relativi a ciascun elemento sono stati ricavati innanzitutto dalla cartografia; come supporto cartografico è stata utilizzata il rilievo aerofotogrammetrico della Regione Campania aggiornato al 2004, che in alcuni casi è stato integrato con informazioni desunte da un rilievo aerofotogrammetrico in scala 1: 1000. Ciò è avvenuto soprattutto nelle zone di edilizia storica dove il perimetro dell'isolato si compone di corpi differenti sia per quello che riguarda l'altezza dei fabbricati che per la destinazione d'uso dei piani terra. Le informazioni relative all'altezza degli edifici, alla destinazione d'uso dei piani terra, alla presenza di vani malsani, all'uso e alla presenza di spazi aperti, sono stati ricavati attraverso una serie di sopralluoghi sull'area analizzata. I dati intrecciati, confrontati con quelli relativi alla stima del fabbisogno contenuti nella previsione di piano, (cfr: parte terza) consentiranno di ipotizzare la localizzazione dei diversi interventi previsti a partire da un quadro conoscitivo che cerca di coniugare al specificità delle singole aree con la complessità dell'intero territorio.





## schede riepilogative unità morfologica

unità morfologica **up101a**



L'unità morfologica 101a, stretta tra due tratti di Via Panoramica è caratterizzata da un contesto urbano diffuso, fatto di piccoli villini e di palazzine a due piani. L'intera zona appare sprovvista di servizi commerciali e di attrezzature. L'accesso alle case avviene solo in alcuni casi direttamente da via Panoramica, più spesso dalla strada principale si diramano alcune stradine private, talvolta chiuse da cancelli, che servono piccoli nuclei di poche abitazioni.

<b>superficie totale mq</b>	108076,80	<b>superficie fondiaria:</b>	90489,22
<b>superficie area pubblica:</b>	13728,03		
<b>superficie coperta</b>	6505,83	<b>volume complessivo</b>	45462,99
<b>sup. lorda utile residenza mq</b>	11242,88	<b>sup.lorda utile commercio mq</b>	805,18
<b>volume lordo residenza mc</b>	38894,23	<b>volume lordo commercio mc</b>	2818,15
<b>n° vani</b>	454,63		
<b>IT:</b>	0,42	<b>IF:</b>	0,50
		<b>n° famiglie</b>	36

### superficie lorda utile piani terra

<b>residenza mq</b>	5165,58	<b>commercio mq</b>	402,59
<b>attrezzature generali mq</b>		<b>attrezzature standard mq</b>	
<b>att. residenza mq</b>	265,65	<b>deposito- stalla mq</b>	672,01

### superficie lorda utile piani superiori

<b>residenza mq</b>	6077,30	<b>commercio mq</b>	402,59
---------------------	---------	---------------------	--------

### volume lordo piani terra

<b>residenza mc</b>	20662,32	<b>commercio mq</b>	1610,37
<b>attrezzature generali mc</b>		<b>attrezzature standard mc</b>	
<b>att. residenza mc</b>	1062,59	<b>deposito- stalla mc</b>	2688,02

### volume lordo piani superiori

<b>residenza mc</b>	18231,91	<b>commercio mc</b>	1207,78
---------------------	----------	---------------------	---------

### Spazi aperti

<b>totali mq</b>	17861,2552871704		
<b>strade mq:</b>	13454,34	<b>strada pedonale mq:</b>	0,00
		<b>strada privata mq :</b>	4133,23
<b>belvedere mq:</b>	273,69	<b>parcheggio:</b>	0,00
<b>parc. privato:</b>	0,00	<b>piazza:</b>	



## schede riepilogative unità morfologica

unità morfologica **up1o1b**



Il perimetro dell'unità morfologica 1o1b è in parte segnato da Via Panoramica che costituisce l'accesso principale al sistema. Come nel caso precedente la maggior parte l'accesso alla maggior delle abitazioni avviene attraverso stradine private in gran parte sterrate. Come la precedente anche questa unità è caratterizzata da un tessuto urbano diffuso, fatto di piccoli villini costruiti su terreni agricoli; anche qui si riscontra carenza di servizi e attività commerciali a servizio della residenza. Da segnalare la presenza di un rudere, l'ex-centrale di sollevamento dell'acqua, che ha accesso direttamente da Via Panoramica.

<b>superficie totale mq</b>	60716,70	<b>superficie_fondiarìa:</b>	58915,66
<b>superficie_area_pubblica:</b>	0,00		
<b>superficie coperta</b>	4425,66	<b>volume complessivo</b>	30665,29
<b>sup. lorda utile residenza mq</b>	7704,24	<b>sup.lorda utile commercio mq</b>	262,97
<b>volume lordo residenza mc</b>	26627,57	<b>volume lordo commercio mc</b>	920,40
<b>n° vani</b>	306,65		
<b>IT:</b>	0,51	<b>IF:</b>	0,52
		<b>n° famiglie</b>	29

### superficie lorda utile piani terra

<b>residenza mq</b>	3514,84	<b>commercio mq</b>	131,49
<b>attrezzature generali mq</b>	77,07	<b>attrezzature standard mq</b>	
<b>att. residenza mq</b>		<b>deposito- stalla mq</b>	702,26

### superficie lorda utile piani superiori

<b>residenza mq</b>	4189,40	<b>commercio mq</b>	131,49
---------------------	---------	---------------------	--------

### volume lordo piani terra

<b>residenza mc</b>	14059,36	<b>commercio mc</b>	525,94
<b>attrezzature generali mc</b>	308,29	<b>attrezzature standard mc</b>	
<b>att. residenza mc</b>		<b>deposito- stalla mc</b>	2809,03

### volume lordo piani superiori

<b>residenza mc</b>	12568,20	<b>commercio mc</b>	394,46
---------------------	----------	---------------------	--------

### Spazi aperti

<b>totali mq</b>	1801,03430175781		
<b>strade mq:</b>	0,00	<b>strada pedonale mq:</b>	0,00
		<b>strada privata mq :</b>	1801,03
<b>belvedere mq:</b>		<b>parcheggio:</b>	0,00
<b>parc. privato:</b>	0,00	<b>piazza:</b>	



## schede riepilogative unità morfologica

unità morfologica **up1o1c**



L'unità morfologica 1o1c si trova alle spalle della struttura urbana consolidata che prospetta su via Cappella. L'impianto urbano è retto dalle due stradine di impianto denominate via Caputiello. L'area presenta una maggiore complessità rispetto alle due precedenti ed è più densamente abitata, pur risultando comunque carente di servizi e di attrezzature commerciali. Da segnalare la presenza di alcuni nuclei di edilizia storica rurale e di un cellaio (contrassegnati dal codice 7144a e 3805) che conservano ancora i caratteri dell'edilizia tipica Montese, nonostante recenti e invasive trasformazioni.

<b>superficie totale mq</b>	48228,98	<b>superficie_fondiarìa:</b>	46606,21
<b>superficie_area_pubblica:</b>	1247,13		
<b>superficie coperta</b>	6712,06	<b>volume complessivo</b>	48018,82
<b>sup._lorda_utile_residenza mq</b>	12126,48	<b>sup.lorda_utile_commercio mq</b>	
<b>volume_lordo_residenza mc</b>	41449,04	<b>volume lordo commercio mc</b>	
<b>n° vani</b>	480,19		
<b>IT:</b>	1,00	<b>IF:</b>	1,03
		<b>n° famiglie</b>	63

<b>superficie lorda utile piani terra</b>			
<b>residenza mq</b>	5069,61	<b>commercio mq</b>	
<b>attrezzature generali mq</b>		<b>attrezzature standard mq</b>	
<b>att. residenza mq</b>	692,32	<b>deposito- stalla mq</b>	950,13

<b>superficie lorda utile piani superiori</b>			
<b>residenza mq</b>	7056,87	<b>commercio mq</b>	

<b>volume lordo piani terra</b>			
<b>residenza mc</b>	20278,44	<b>commercio mq</b>	
<b>attrezzature generali mc</b>		<b>attrezzature standard mc</b>	
<b>att. residenza mc</b>	2769,27	<b>deposito- stalla mc</b>	3800,51

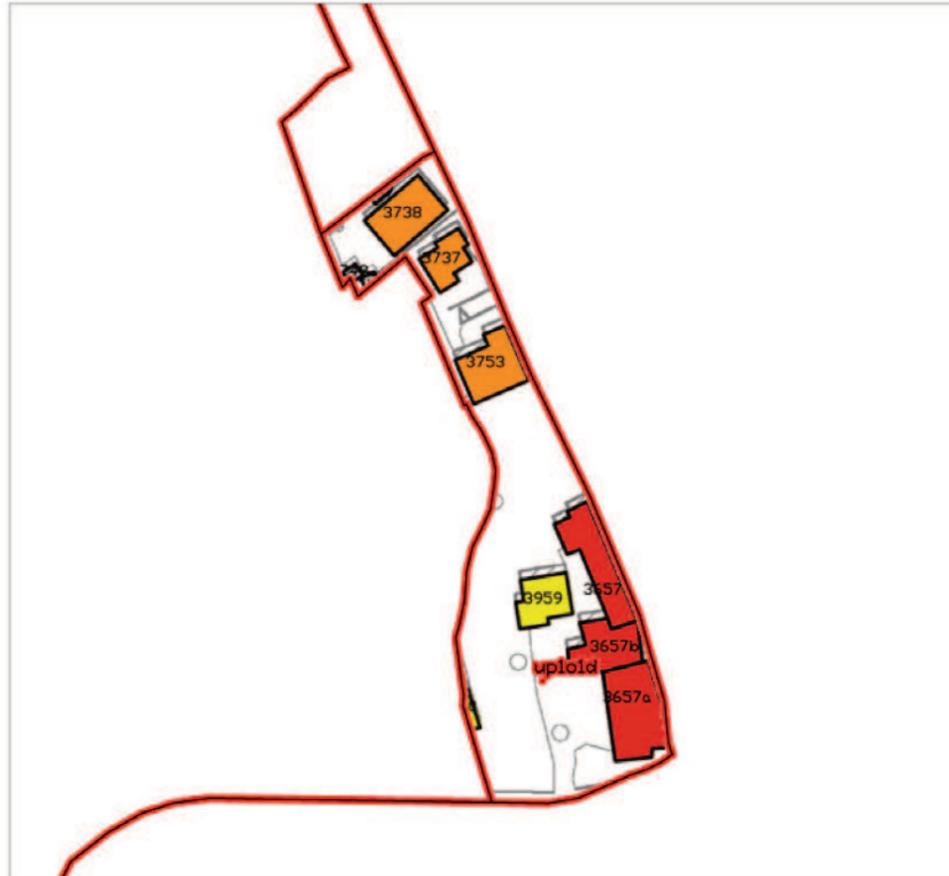
<b>volume lordo piani superiori</b>			
<b>residenza mc</b>	21170,60	<b>commercio mc</b>	

<b>Spazi aperti</b>			
<b>totali mq</b>	1622,77496337891		
<b>strade mq:</b>	1247,13	<b>strada pedonale mq:</b>	0,00
		<b>strada privata mq :</b>	375,64
<b>belvedere mq:</b>		<b>parcheggio:</b>	0,00
<b>parc. privato:</b>	0,00	<b>piazza:</b>	



## schede riepilogative unità morfologica

unità morfologica **up101d**



L'unità morfologica 101d è costituita dal tratto terminale di Via Cappella verso il mare. La struttura urbana è dunque caratterizzata dal fronte lineare su strada che caratterizza tutta la strada di Cappella. Il fronte compatto, disegnato da edifici storici che ancora conservano i caratteri dell'edilizia tipica Contese, viene interrotto da un sistema di palazzine che pur non si allineano direttamente al fronte strada ma si arretrano. Lungo il tratto di via Cappella è presente un'officina di riparazioni ma non locali commerciali a servizio della residenza, l'area appare pertanto carente di servizi, dal momento che il lato opposto della strada appartenente al comune di Bacoli è caratterizzato da piccole palazzine ad uso residenziale.

<b>superficie totale mq</b>	5140,07	<b>superficie_fondiarìa:</b>	4647,94
<b>superficie_area_pubblica:</b>	492,13		
<b>superficie coperta</b>	1406,93	<b>volume complessivo</b>	10864,96
<b>sup. lorda utile residenza mq</b>	2511,79	<b>sup.lorda utile commercio mq</b>	
<b>volume lordo _ residenza mc</b>	8301,41	<b>volume lordo commercio mc</b>	
<b>n° vani</b>	108,65		
<b>IT:</b>	2,11	<b>IF:</b>	2,34
		<b>n° famiglie</b>	15

<b>superficie lorda utile piani terra</b>			
<b>residenza mq</b>	766,04	<b>commercio mq</b>	617,08
<b>attrezzature generali mq</b>		<b>attrezzature standard mq</b>	
<b>att. residenza mq</b>		<b>deposito- stalla mq</b>	23,81

<b>superficie lorda utile piani superiori</b>			
<b>residenza mq</b>	1745,75	<b>commercio mq</b>	

<b>volume lordo piani terra</b>			
<b>residenza mc</b>	3064,15	<b>commercio mq</b>	2468,31
<b>attrezzature generali mc</b>		<b>attrezzature standard mc</b>	
<b>att. residenza mc</b>		<b>deposito- stalla mc</b>	95,25

<b>volume lordo piani superiori</b>			
<b>residenza mc</b>	5237,26	<b>commercio mc</b>	

<b>Spazi aperti</b>			
<b>totali mq</b>	492,130004882813		
<b>strade mq:</b>	492,13	<b>strada pedonale mq:</b>	0,00
		<b>strada privata mq :</b>	0,00
<b>belvedere mq:</b>		<b>parcheggio:</b>	0,00
<b>parc. privato:</b>	0,00	<b>piazza:</b>	



## schede riepilogative unità morfologica

unità morfologica **up1o1g**



L'unità morfologica 1o1g è costituita da edilizia storica residenziale tipica dell'insediamento di Cappella. Le abitazioni popolari sono caratterizzate dalla ripetizione di arcate che inquadrano un sistema di scale esterne che dà accesso alle abitazioni ai piani superiori. In questo sistema di architettura "in serie" si inserisce di tanto in tanto un palazzo, con ingresso su fronte strada, caratterizzato dalla sequenza cortile- androne - scala che si apre sul fondo verso il terreno coltivato. Pur essendo stati fortemente alterati nel complesso la struttura urbana conserva nel complesso i caratteri tipici dell'architettura Montese. Molti dei locali al piano terra sono utilizzati ancora oggi come residenza, mentre mancano complessivamente servizi commerciali di carattere locale.

<b>superficie totale mq</b>	3814,21	<b>superficie_fondiarìa:</b>	3045,20
<b>superficie_area_pubblica:</b>	769,01		
<b>superficie coperta</b>	2342,25	<b>volume complessivo</b>	17697,73
<b>sup. lorda utile residenza mq</b>	4513,69	<b>sup.lorda utile commercio mq</b>	
<b>volume lordo _ residenza mc</b>	15278,52	<b>volume lordo commercio mc</b>	
<b>n° vani</b>	176,98		
<b>IT:</b>	4,64	<b>IF:</b>	5,81
		<b>n° famiglie</b>	24

<b>superficie lorda utile piani terra</b>			
<b>residenza mq</b>	1737,45	<b>commercio mq</b>	593,96
<b>attrezzature generali mq</b>		<b>attrezzature standard mq</b>	
<b>att. residenza mq</b>		<b>deposito- stalla mq</b>	10,84

<b>superficie lorda utile piani superiori</b>			
<b>residenza mq</b>	2776,24	<b>commercio mq</b>	

<b>volume lordo piani terra</b>			
<b>residenza mc</b>	6949,79	<b>commercio mc</b>	2375,84
<b>attrezzature generali mc</b>		<b>attrezzature standard mc</b>	
<b>att. residenza mc</b>		<b>deposito- stalla mc</b>	43,37

<b>volume lordo piani superiori</b>			
<b>residenza mc</b>	8328,73	<b>commercio mc</b>	

<b>Spazi aperti</b>			
<b>totali mq</b>	769,009384155273		
<b>strade mq:</b>	769,01	<b>strada pedonale mq:</b>	0,00
		<b>strada privata mq :</b>	0,00
<b>belvedere mq:</b>		<b>parcheggio:</b>	0,00
<b>parc. privato:</b>	0,00	<b>piazza:</b>	



## schede riepilogative unità morfologica

unità morfologica **up1o1h**



L'unità morfologica 1o1h è caratterizzata da un tessuto di piccoli villini e palazzine sorte sparse lungo il percorso della Prima Traversa di via Cappella, privo di servizi e attrezzature. La stradina si sviluppa lungo i bordi dei recinti che limitano la proprietà privata e termina con una grande cava in disuso oggi recuperata come Parco. L'intervento rientra nel Progetto Integrato Campi Flegrei.

<b>superficie totale mq</b>	31042,71	<b>superficie_fondiarìa:</b>	30384,90
<b>superficie_area pubblica:</b>	8268,03		
<b>superficie coperta</b>	4153,99	<b>volume complessivo</b>	26977,13
<b>sup. lorda utile residenza mq</b>	6752,31	<b>sup. lorda utile commercio mq</b>	
<b>volume lordo residenza mc</b>	23555,51	<b>volume lordo commercio mc</b>	
<b>n° vani</b>	269,77		
<b>IT:</b>	0,87	<b>IF:</b>	0,89
		<b>n° famiglie</b>	33

### superficie lorda utile piani terra

<b>residenza mq</b>	3298,59	<b>commercio mq</b>	
<b>attrezzature generali mq</b>		<b>attrezzature standard mq</b>	
<b>att. residenza mq</b>	131,80	<b>deposito- stalla mq</b>	723,60

### superficie lorda utile piani superiori

<b>residenza mq</b>	3453,72	<b>commercio mq</b>	
---------------------	---------	---------------------	--

### volume lordo piani terra

<b>residenza mc</b>	13194,35	<b>commercio mq</b>	
<b>attrezzature generali mc</b>		<b>attrezzature standard mc</b>	
<b>att. residenza mc</b>	527,20	<b>deposito- stalla mc</b>	2894,42

### volume lordo piani superiori

<b>residenza mc</b>	10361,16	<b>commercio mc</b>	
---------------------	----------	---------------------	--

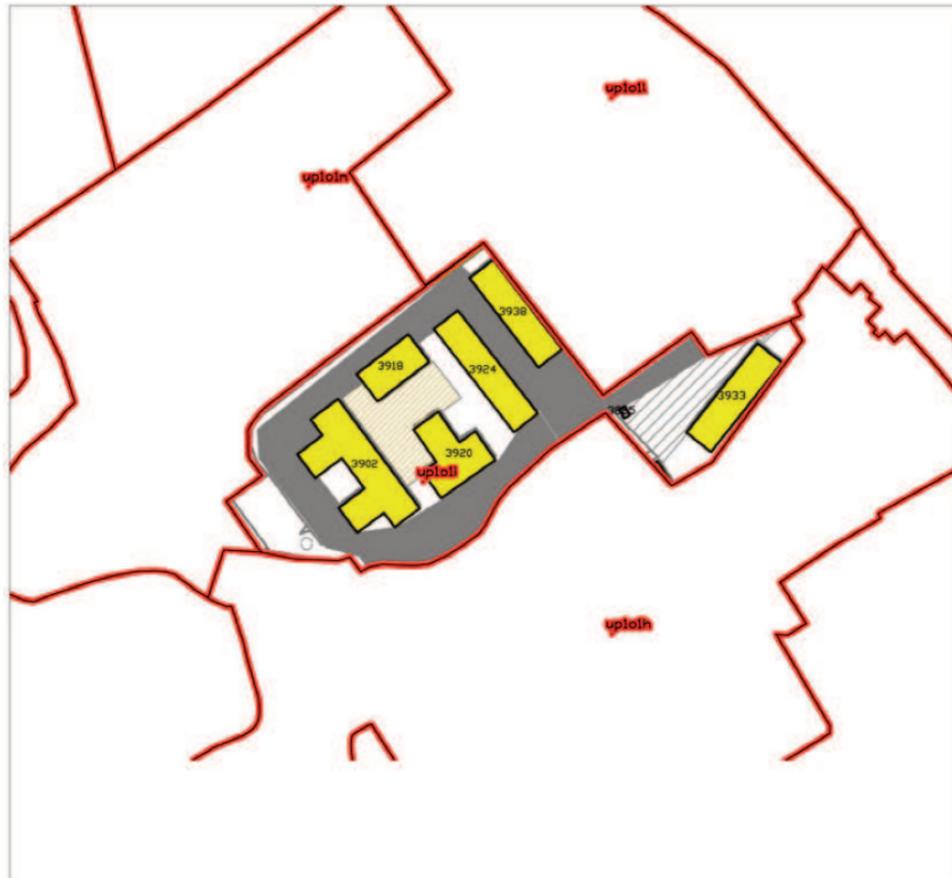
### Spazi aperti

<b>totali mq</b>	8268,03076171875		
<b>strade mq:</b>	657,81	<b>strada pedonale mq:</b>	0,00
		<b>strada privata mq :</b>	0,00
<b>belvedere mq:</b>		<b>parcheggio:</b>	0,00
<b>parc. privato:</b>	0,00	<b>piazza:</b>	



## schede riepilogative unità morfologica

unità morfologica **up1o1i**



L'unità morfologica 1o1i è costituita da 7 edifici di edilizia economica e popolare che rientrano nella Gestione Edilizia Pubblica del Comune. Gli edifici, alti quattro piani ospitano circa 99 famiglie e costituiscono un'unità morfologica chiaramente riconoscibile nel paesaggio urbano di Cappella fatto come si è visto di edifici generalmente più bassi: un tessuto minuto e "diffuso" sul costone, più lineare e compatto lungo la strada di Cappella. Il quartiere, dotato di alcune aree di parcheggio e di una piccola piazzetta interna, sorge come un'isola nel contesto di Cappella, chiusa in se stessa e poco integrata con il resto del quartiere. L'area risulta carente di attrezzature e spazi comuni, al piano terra dell'edificio contrassegnato dal codice 3902 (in realtà due immobili) c'è un ampio patio di circa 270mq oggi usato come parcheggio dei motorini. Il quartiere è attraversato dalla nuova passeggiata pedonale che collega la vicina Piazza della Terra e del Mare con il Parco della Sibilla e sorge alle spalle di due scuole elementare e materna (cfr. UP1o1i).

<b>superficie totale mq</b>	10799,93	<b>superficie_fondiaria:</b>	6678,13
<b>superficie_area_pubblica:</b>	5775,80		
<b>superficie coperta</b>	2865,60	<b>volume complessivo</b>	37179,85
<b>sup. lorda utile residenza mq</b>	11429,98	<b>sup.lorda utile commercio mq</b>	
<b>volume lordo _ residenza mc</b>	37147,45	<b>volume lordo commercio mc</b>	
<b>n° vani</b>	371,80		
<b>IT:</b>	3,44	<b>IF:</b>	5,57
		<b>n° famiglie</b>	99

<b>superficie lorda utile piani terra</b>			
<b>residenza mq</b>	2857,50	<b>commercio mq</b>	
<b>attrezzature generali mq</b>		<b>attrezzature standard mq</b>	
<b>att. residenza mq</b>		<b>deposito- stalla mq</b>	8,10

<b>superficie lorda utile piani superiori</b>			
<b>residenza mq</b>	8572,49	<b>commercio mq</b>	

<b>volume lordo piani terra</b>			
<b>residenza mc</b>	11429,98	<b>commercio mq</b>	
<b>attrezzature generali mc</b>		<b>attrezzature standard mc</b>	
<b>att. residenza mc</b>		<b>deposito- stalla mc</b>	32,40

<b>volume lordo piani superiori</b>			
<b>residenza mc</b>	25717,47	<b>commercio mc</b>	

<b>Spazi aperti</b>			
<b>totali mq</b>	5775,802734375		
<b>strade mq:</b>	4121,80	<b>strada pedonale mq:</b>	0,00
		<b>strada privata mq :</b>	0,00
<b>belvedere mq:</b>		<b>parcheggio:</b>	824,00
<b>parc. privato:</b>	0,00	<b>piazza:</b>	830,00



## schede riepilogative unità morfologica

unità morfologica **up1o1l**



L'unità morfologica 1o1l completa la costruzione del bordo lungo via Cappella saldando l'edilizia storica che si proietta verso Bacol con il nucleo storico localizzato alle spalle di piazza Mercato del Sabato. Nell'area si trovano alcune palazzine destinate alla residenza, più alte rispetto all'altezza media delle costruzioni. L'unità però è essenzialmente un'area di servizio, non solo perché qui si trovano la maggior parte dei servizi commerciali a carattere locale, ma soprattutto perché è in quest'area che sono localizzate le due scuole di Cappella, la scuola materna e quella elementare. Nella zona sono inoltre localizzati un piccolo parcheggio e un centro sociale per anziani. Inoltre sono attualmente in corso i lavori per la realizzazione di uno spazio pubblico attrezzato, la Piazza della Terra, che rappresenta l'ingresso da Cappella ad una passeggiata pedonale che collega una serie di spazi pubblici distribuiti lungo tutto il territorio comunale.

<b>superficie totale mq</b>	17105,29	<b>superficie_fondiarìa:</b>	15766,88
<b>superficie_area_pubblica:</b>	5430,81		
<b>superficie coperta</b>	4162,88	<b>volume complessivo</b>	23551,47
<b>sup. lorda utile residenza mq</b>	2521,25	<b>sup.lorda utile commercio mq</b>	359,07
<b>volume lordo residenza mc</b>	8024,39	<b>volume lordo commercio mc</b>	1196,90
<b>n° vani</b>	235,51		
<b>IT:</b>	1,38	<b>IF:</b>	1,49
		<b>n° famiglie</b>	5

### superficie lorda utile piani terra

<b>residenza mq</b>	460,65	<b>commercio mq</b>	119,69
<b>attrezzature generali mq</b>		<b>attrezzature standard mq</b>	1921,11
<b>att. residenza mq</b>	1450,46	<b>deposito- stalla mq</b>	210,97

### superficie lorda utile piani superiori

<b>residenza mq</b>	2060,60	<b>commercio mq</b>	239,38
---------------------	---------	---------------------	--------

### volume lordo piani terra

<b>residenza mc</b>	1842,58	<b>commercio mq</b>	478,76
<b>attrezzature generali mc</b>		<b>attrezzature standard mc</b>	7684,43
<b>att. residenza mc</b>	5801,86	<b>deposito- stalla mc</b>	843,90

### volume lordo piani superiori

<b>residenza mc</b>	6181,80	<b>commercio mc</b>	718,14
---------------------	---------	---------------------	--------

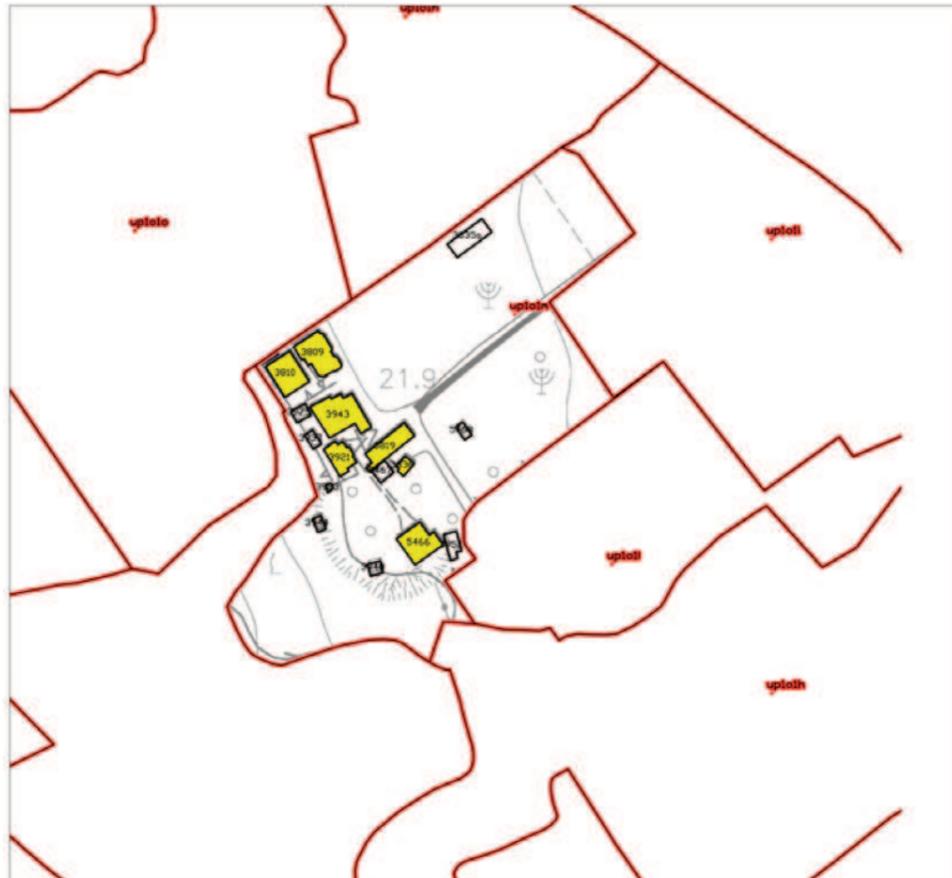
### Spazi aperti

<b>totali mq</b>	8837,68649291992		
<b>strade mq:</b>	1338,41	<b>strada pedonale mq:</b>	0,00
		<b>strada privata mq :</b>	0,00
<b>belvedere mq:</b>		<b>parcheggio:</b>	1941,40
<b>parc. privato:</b>	3406,88	<b>piazza:</b>	



## schede riepilogative unità morfologica

unità morfologica **up1o1m**



L'unità morfologica 1o1m è caratterizzata da un nucleo di villette mono e bifamiliari posizionate alla fine di una stradina carrabile. Lungo il percorso si sviluppano alcuni frutteti in parte riconvertiti come attrezzature private. Durante il sopralluogo si è rilevata la presenza di un parcheggio privato costituito da una serie di baracche destinate a box auto realizzate su di un'area che nella cartografia risulta vuota e indicata come frutteto. L'area presenta i caratteri della periferia, nella quale la presenza di un autolavaggio coesiste con la residui di aree agricole

<b>superficie totale mq</b>	18304,83	<b>superficie_fondiarìa:</b>	18022,90
<b>superficie_area_pubblica:</b>	810,10		
<b>superficie coperta</b>	1367,37	<b>volume complessivo</b>	8568,30
<b>sup. lorda utile residenza mq</b>	1967,22	<b>sup.lorda utile commercio mq</b>	
<b>volume lordo residenza mc</b>	6835,96	<b>volume lordo commercio mc</b>	
<b>n° vani</b>	85,68		
<b>IT:</b>	0,47	<b>IF:</b>	0,48
		<b>n° famiglie</b>	12

### superficie lorda utile piani terra

<b>residenza mq</b>	934,29	<b>commercio mq</b>	32,17
<b>attrezzature generali mq</b>		<b>attrezzature standard mq</b>	
<b>att. residenza mq</b>		<b>deposito- stalla mq</b>	400,91

### superficie lorda utile piani superiori

<b>residenza mq</b>	1032,94	<b>commercio mq</b>	
---------------------	---------	---------------------	--

### volume lordo piani terra

<b>residenza mc</b>	3737,16	<b>commercio mq</b>	128,69
<b>attrezzature generali mc</b>		<b>attrezzature standard mc</b>	
<b>att. residenza mc</b>		<b>deposito- stalla mc</b>	1603,65

### volume lordo piani superiori

<b>residenza mc</b>	3098,81	<b>commercio mc</b>	
---------------------	---------	---------------------	--

### Spazi aperti

<b>totali mq</b>	4171,84338378906		
<b>strade mq:</b>	281,93	<b>strada pedonale mq:</b>	0,00
		<b>strada privata mq :</b>	0,00
<b>belvedere mq:</b>		<b>parcheggio:</b>	0,00
<b>parc. privato:</b>	3361,74	<b>piazza:</b>	528,17