



**Comune di MONDOVI'**  
**Provincia di Cuneo**

## **PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**

**"CR.III/27 - PORTA VALLI MONREGALESI EST"**  
*di libera iniziativa ai sensi art. 43 L.R. n°56/77*



**Ubicazione:**

*Via Rosa Bianca - area n.4062*

**Proponente:**

*Marelli Costruzioni S.R.L.*

**Allegato B-**

### **Norme Tecniche di Attuazione**

**ALLEGATO**

**B**

lettera

Il Proponente

**MARELLI COSTRUZIONI SRL**  
Via Tanaro, 48F - 12084 MONDOVI' CN  
P.I. e C.F. 02267250087  
Tel. 0174 530116 Fax 0174 567760  
Cell. 335 8345383

Il Tecnico



## **PREMESSE**

Il Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa denominato "Porta Valli Monregalesi Est", cui le presenti norme si riferiscono, è relativo ad un'area situata nel Comune di Mondovì – Località Ferrone, via Rosa Bianca. Tale area ricade nella zona urbanistica CR.III/27 area n. 4062 "zona residenziale di nuovo impianto", per la quale sono previsti interventi di nuovo impianto a destinazione prevalentemente residenziale da realizzarsi mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

All'interno della perimetrazione della predetta area n. 4062, il P.R.G.C. approvato con D.G.R. 02/11/2004 n° 15 – 13798, pubblicato sul BURP n° 45 del 11/11/2004, oltre all'ambito CR.III/27, sono individuate due aree specifiche una in ambito SP.I "zona destinata a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale" ed una in ambito VP "zona destinata a verde privato in ambito urbano", il presente strumento urbanistico esecutivo nel rispetto delle quantità e previsioni di P.R.G. regolando le suddette aree a servizi, nonché ambiti Vp. ne prevede l'attuazione mediante la suddivisione in n° 16 lotti edificatori.

La intera superficie territoriale del presente P.E.C. corrisponde a 20.776 mq, due parti sono poste all'interno della fascia di rispetto dei corsi d'acqua.

Più precisamente una parte a sud, di superficie pari a circa 2.221 mq (la quasi totalità dei lotti P e Q) ed una parte ad Est pari a 364 mq (una limitata parte dei lotti A e F) che complessivamente corrispondente ad una superficie interessata pari a 2.585 mq pari al 12,44% della sua superficie territoriale dell'intero P.E.C., tali ambiti saranno attuati in conformità del D.P.C.M. 12/12/2005, ed il tutto secondo le presenti norme ed elaborati del presente P.E.C. e secondo l'apposita convenzione stipulata.

### **Art.1. ATTUAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**

L'attuazione del presente P.E.C. dopo la sua formale approvazione e la sottoscrizione della relativa Convenzione che lo rende vigente, è previsto che possa avvenire mediante il rilascio di singole istanze di Permesso di Costruire o attraverso l'istituto della Denuncia di Inizio attività, ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. per l'edificazione di ciascuno dei lotti in cui il medesimo è suddiviso. L'edificazione dei singoli lotti risulta già in questa fase di progettazione urbanistica esecutiva, verificata anche mediante la redazione di appositi progetti redazione di appositi progetti dei singoli fabbricati, la conformità ai quali costituirà elemento determinante per l'accesso alla procedura semplificata della D.I.A.

L'edificazione dei singoli fabbricati, entro i tempi di validità del presente P.E.C., dovrà comunque avvenire in conformità ai caratteri planovolumetrici, tipologici, formali e costruttivi definiti ai punti seguenti, ed il tutto come

regolato negli appositi elaborati del presente piano.

Al fine di monitorare e verificare gli esiti a scala edilizia e l'efficacia delle scelte progettuali adottate, in relazione alle richieste avanzate dall'Organo Tecnico Comunale nella relazione di verifica di assoggettabilità a VAS in cui sono stati individuati come punti di osservazione particolarmente significativi la vista dell'area da Via Rosa Bianca verso la collina di Piazza e dal Borgato/Torrente Ellero verso Via Rosa Bianca, ai sensi della Convenzione del presente P.E.C. si dovrà produrre, in sede di richiesta dei singoli permessi di costruire o di presentazione delle Denunce Inizio Attività una documentazione fotografica di tali visuali contenente lo stato attuale e l'inserimento del nuovo fabbricato il quale verrà valutato dalla Commissione Edilizia (o dalla Commissione Locale Paesaggio per i lotti in area vincolata), nonché allegare a fine lavori le medesime visuali fotografiche aggiornate.

## **Art.2. ASPETTI PLANOVOLUMETRICI DELLE COSTRUZIONI**

Gli aspetti progettuali dei fabbricati rappresentati a livello di previsione urbanistica esecutiva nel presente P.E.C. costituiscono un esempio di riferimento preciso per la rappresentazione delle disposizioni planovolumetriche possibili, nella fase esecutiva, conformemente alle presenti norme, i fabbricati potranno discostarsi da tali previsioni solo se ai sensi e nel rispetto di quanto qui previsto. L'edificazione complessiva dell'Area CR.III/27, è riassumibile nella possibilità di realizzare una superficie utile lorda massima di 2.077 mq ed una Superficie Coperta massima di 4.082 mq, si prevede un complesso edilizio suddiviso in sedici distinti corpi di fabbrica.

Più in particolare i caratteri planovolumetrici dell'insediamento previsto nel rispetto delle quantità complessive indicate, risulta caratterizzato dai seguenti gruppi di costruzioni, alle quali sono attribuiti analoghi parametri dimensionali di riferimento:

Costruzioni con **S.U.L. pari a 90 mq** e sup. coperta massima di 177 mq rappresentata con colore "marrone scuro":

- Lotto "C", di superficie pari a ca. 701 mq

Costruzioni con **S.U.L. pari a 107 mq** e sup. coperta massima di 210 mq rappresentata con colore "blu":

- Lotto "B1", di superficie pari a ca. 742 mq
- Lotto "B2", di superficie pari a ca. 681 mq
- Lotto "E1", di superficie pari a ca. 617 mq
- Lotto "E1", di superficie pari a ca. 617 mq

Costruzioni con **S.U.L. pari a 120 mq** e sup. coperta massima di 236 mq rappresentata con colore "rosa":

- Lotto "H", di superficie pari a ca. 800 mq

- Lotto "L", di superficie pari a ca. 781 mq
- Lotto "N", di superficie pari a ca. 836 mq
- Lotto "O", di superficie pari a ca. 771 mq
- Lotto "M", di superficie pari a ca. 793 mq

Costruzioni con **S.U.L. pari a 133 mq** e sup. coperta massima di 262 mq rappresentata con colore "rosso":

- Lotto "P", di superficie pari a ca. 816 mq

Costruzioni con **S.U.L. pari a 150 mq** e sup. coperta massima di 295 mq rappresentata con colore "marrone chiaro":

- Lotto "D", di superficie fondiaria pari a ca. 701 mq
- Lotto "Q", di superficie fondiaria pari a ca. 1429 mq

Costruzioni con **S.U.L. pari a 160 mq** e sup. coperta massima di 314 mq rappresentata con colore "arancio scuro":

- Lotto "A", di superficie fondiaria pari a ca. 1059 mq
- Lotto "F", di superficie fondiaria pari a ca. 938 mq

Costruzioni con **S.U.L. pari a 206 mq** e sup. coperta massima di 405 mq rappresentata con colore "arancio chiaro":

- Comparto "G", di superficie fondiaria pari a ca. 1163 mq

### **Art.3. ASPETTI TIPOLOGICI DELLE COSTRUZIONI**

L'attuazione del presente P.E.C. conformemente alle previsioni del P.R.G.C. vigente prevede la realizzazione di costruzioni secondo la tipologia isolata, del tipo mono o bifamiliare, quest'ultima potrà essere distribuita su due piani o del tipo a divisione verticale, gli ingressi pedonali e veicolari potranno essere comuni o preferibilmente autonomi per ciascun nucleo familiare.

In considerazione del fatto che l'ambito in argomento costituisce una delle porte principali di accesso al nucleo urbano e quindi necessita di una particolare attenzione progettuale finalizzata alla riqualificazione del contesto. Detta riqualificazione sarà perseguita curando con particolare attenzione la caratterizzazione dell'ambito in argomento, il quale si colloca in un'area di frangia posta a raccordo tra l'edificato esistente e l'adiacente contesto agricolo di salvaguardia ambientale, in parte tutelato per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i

In considerazione del predetto contesto ed in conformità con quanto richiesto dall'Organo Tecnico Comunale nella relazione di verifica di assoggettabilità a VAS, l'intero complesso edilizio residenziale previsto dal PEC CRIII-27, dovrà essere contraddistinto da un carattere organico ed uniforme, mediante l'utilizzo di caratteri formali, tipologico-compositivi degli edifici (ampiezza delle maniche, rapporti tra pieni e vuoti, tipologia delle coperture, tipologia delle bucatore, partiture e rifiniture delle facciate, presenza di sporti e

rientranze, tipologie di serramenti, ringhiere, parapetti, recinzioni, materiali costruttivi,....) basati sulla tradizione costruttiva vernacolare del luogo e nel rispetto dei materiali e delle tipologie proposte nell' "Elaborato i – Riferimenti tipologici per l'attuazione dell'insediamento previsto".

L'edificazione prevista si inserisce tra un contesto urbano di bordo ove realizzare una ricucitura con l'edificato preesistente in prossimità della via vicinale, e la realizzazione di un disegno "semi circolare" in corrispondenza del futuro nodo viario della "Porta Valli Monregalesi Est" alla quale le costruzioni dovranno cercare di conformarsi con gli specifici aspetti formali indicati a tal proposito in riferimento alle facciate ad esso prospicienti, quale ulteriore approfondimento del filo fisso di fabbricazione previsto.

Analoghi aspetti formali finalizzati a garantire una maggiore uniformità percepibile, sono inoltre previsti anche per tutti i lotti che si affacciano sulla via Rosa Bianca d'ingresso alla città, questi unitamente a quelli prospicienti sull'area semicircolare a servizi, saranno caratterizzati da una particolare uniformità di scelte architettoniche formali così come definiti nel articolo seguente.

#### **Art.4. ASPETTI FORMALI DELLE COSTRUZIONI**

Il **perimetro esterno dei fabbricati** previsti, con come definito all'Art. 16 del Regolamento Edilizio Comunale, dovrà rimanere all'interno delle "linee rosse tratteggiate" rappresentate negli elaborati grafici di P.E.C. e più precisamente nell'"Elaborato 3.0". che individuano l'area destinata alle costruzioni nel rispetto delle distanze dai terzi e della fascia di D.p.A., l'edificazione potrà avvenire anche a confine con i lotti contigui, come già previsto per i lotti "C" e "D", solo se prodotto rogito di assenso nel caso di diversa proprietà, ai sensi dell'art.61 delle N.di.A del P.R.G. vigente.

L'**altezza delle costruzioni**, così come definita dagli articoli 13 e 14 del Regolamento Edilizio Comunale, non potrà essere superiore a 7,50 m per l'intero ambito di P.E.C.

I piani fuori terra delle costruzioni non potranno essere più di due, così come definiti e normati dall'Art. 15 del Regolamento Edilizio Comunale.

I **porticati aperti**, annessi ai fabbricati previsti, dovranno essere contenuti complessivamente nella misura del 30% della superficie coperta del fabbricato a cui sono connessi, ed in ogni caso, ogni portico non dovrà superare i 50 mq di superficie complessiva.

I **locali sottotetto**, individuati in planimetria come "cellura" non concorrono alla determinazione della S.U.L. complessiva e non possono essere destinati come vani abitabili e/o agibili.

Non possono essere previsti **locali tecnici** che non contengano al loro

interno lo specifico oggetto della destinazione d'uso a cui sono adibiti e che rispettino le specifiche normative vigenti, ad esempio i locali caldaia o centrali termiche dovranno necessariamente contenere la caldaia ed essere conformati alla normativa specifica sugli impianti termici.

La **sistemazione dei giardini** e zone carrabili dovrà essere realizzata prevedendo almeno il 30% della superficie fondiaria libera di ciascun lotto mantenuta a verde.

In riferimento al **filo fisso di edificazione**, per il raggiungimento del disegno geometrico individuato dal vigente P.R.G., si prevede che le costruzioni da edificarsi nei lotti M, O, P e Q entro le "linee rosse tratteggiate", dovranno necessariamente presentare le loro facciate prospicienti la circolare area a servizi, con un orientamento verso tale area, o meglio, la perpendicolare dal centro di dette facciate, dovrà essere passante per il centro geometrico del futuro nodo viario previsto, centro coincidente con quello dell'area a servizi. Codeste facciate dovranno presentare inoltre un'altezza media entro i 7,50 m massimi consentiti, ed dovranno essere sormontate da una copertura a falda la cui gronda risulti parallela alla facciata sottostante e quindi anch'essa rivolta ortogonalmente al centro geometrico dell'area a servizi, centro geometrico rimarcato anche dall'alberatura ivi prevista e che il proponente a suo carico si è impegnato a piantumare e che contribuisce a realizzare il disegno urbanistico d'insieme prescritto.

Al fine di caratterizzare con un alto valore estetico e funzionale d'insieme il nuovo insediamento posto in prossimità dell'ingresso alla città, conformemente a quanto richiesto dalla Spett.le. C.L.P., oltre alla condizione compositiva dei comparti affacciatisi sull'area a servizi precedentemente definita, anche tutti i lotti antistanti alla via Rosa Bianca dovranno presentare falde a capanna rivolte verso la viabilità, ovvero dotate di gronda ad essa parallela, cosicché tutti i lotti prospicienti tale accesso alla città, "Q", "P", "O" e "M", ma anche "L", "D", e "C" avranno falde di copertura rivolte in modo omogeneo al disegno della viabilità pubblica d'ingresso alla città, confermando così anche con l'edificazione tale disegno.

Ad ulteriore caratterizzazione unitaria dell'insediamento tutti i lotti del PEC saranno edificati adottando scelte architettoniche volte ad una maggiore uniformità, sia in riferimento alle tecniche costruttive che alla scelta dei materiali e finiture, così come saranno puntualmente definite, nel rispetto delle presenti Norme e dei contenuti dell'elaborato "i" di PE.C., con il titolo abilitativo per la prima edificazione.

## **Art.5. ASPETTI COSTRUTTIVI E MATERIALI PREVISTI**

### **5.1 Aspetti costruttivi generali**

Le costruzioni previste saranno realizzate conformemente alla vigente

normativa, sia dal punto di vista costruttivo che strutturale, ovvero adottando quegli accorgimenti finalizzati a rispondere ai recenti requisiti necessari per le costruzioni antisismiche secondo la zona presente di realizzazione. Inoltre saranno adottati tutti quegli accorgimenti costruttivi finalizzati al raggiungimento dei requisiti minimi funzionali al risparmio energetico delle costruzioni previsti dalle vigenti norme, in particolare gli edifici, nel rispetto della normativa vigente, dovranno:

- conseguire la certificazione energetica da effettuarsi secondo le *“Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici”*, approvate con Decreto del Ministro per lo sviluppo economico 26/06/2009;
- prevedere l’installazione d’impianti solari termici e/o impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e/o serre solari;
- garantire che tutti gli impianti di riscaldamento e raffreddamento abbiano almeno i livelli di prestazione minimi stabiliti dal D.Lgs. 192/05, come modificato dal D.Lgs. 311/06, dalla L.R. n° 13 del 28/05/2007 e dalla DCR 98-1247 dell’ 11/01/2007.

I rifiuti prodotti dall’attività di costruzione dovranno essere gestiti come previsto dalla parte IV del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. Per quanto riguarda le terre e le rocce di scavo si ricorda che si dovrà fare riferimento all’art. 186 del D.lgs. 152/06 e s.m.i. e alle *“Linee Guida per la Gestione delle Terre e Rocce da Scavo”* emanate dalla Regione Piemonte con DGR n° 24-13302 del 15/02/2010.

#### 5.2 *Murature esterne*

Le murature esterne saranno in laterizio del tipo a “cassa vuota” o portanti del tipo “poroton” o altro analogo, come da particolare di progetto riportato nell’elaborato i’, intonacate all’esterno con malta di calce frattazzata alla piemontese, con porzioni di paramano facciavista in mattoni pieni.

#### 5.3 *Tinteggiatura*

Alla colorazione delle costruzioni è affidata la coerenza d’insieme dell’intero P.E.C. i fabbricati preferibilmente dovranno presentare coloriture diversificate per unità, blocchi di costruzione, o elementi costitutivi delle parti esterne degli edifici e presentare cromie a tinta pastello da concordarsi con i competenti uffici comunali (vedasi esempi tipologici delle cromie di facciata riportato nell’elaborato i), anche diverse tra fabbricato e fabbricato, ma tali da realizzare un insieme coerente tra le varie costruzioni.

#### 5.4 *Coperture*

Le coperture dei fabbricati dovranno essere a falde lineari dotate di manto impermeabile adeguato alle relative pendenze, in tegole color cotto (tipo coppo di Grecia). La copertura di eventuali tratti piani, limitati a minime porzioni, dovrà avvenire mediante adeguata impermeabilizzazione, ricoperta di ghiaietto o idonea pavimentazione se pedonabile.

L’edificazione dei lotti prospicienti la via Rosa Bianca e l’area servizi semicircolare, fermo restando quanto già ulteriormente definito, prevederà

esclusivamente coperture a capanna non solo per le parti rivolte a tale affaccio, ma escludendo quindi la tipologia di copertura a padiglione.

Negli altri lotti più retrostanti la copertura a padiglione potrà essere utilizzata per limitate porzioni e solo se armonicamente inserita con le adiacenti porzioni di copertura con falde a capanna, ciò allo scopo di garantire già all'interno del singolo progetto edilizio stesso del fabbricato quel dialogo compositivo e di verifica di compatibilità tra le due tipologie di copertura da garantire per l'intero insediamento.

#### *5.5 Gronde e Faldalerie*

Le gronde, i pluviali, le converse ed in genere tutte le lattonerie dovranno essere realizzate in rame o leghe di metalli pregiati e comunque di finitura non riflettente e tonalità medio-scura (escludendo quindi la semplice lamiera preverniciata e l'acciaio inox).

#### *5.6 Serramenti, Soglie e Davanzali*

Le aperture dei fabbricati saranno dotate di serramenti con finitura in legno o laccata dotati di vetrocamera, dotate di scuri avvolgibili di colore coordinato a quello dei serramenti e con il contesto dell'intero edificio, e schermature tipo frangisole, finalizzate al raggiungimento di un maggior grado di efficienza energetica del costruito, i davanzali e le soglie esterne sono previste preferibilmente in pietra locale, con esclusione del serizzo.

#### *5.7 Pavimentazioni Esterne*

La pavimentazione esterna pedonale di porticati, balconi, terrazzi sarà realizzata in pietra naturale o in piastrelle antigelive aventi requisiti estetici simili. Le pavimentazioni di aree adibite a manovra, parcheggio e/o cortile interne ai lotti dovranno essere realizzate con sistemi permeabili, quali "autobloccanti", o blocchetti di pietra su sabbia, come da esempi riportati nell'elaborato i.

#### *5.8 Ringhiere*

Le ringhiere dei balconi e terrazzi saranno di materiale metallico a disegno semplice con finitura di colorazione idonea ed omogenea per l'intero fabbricato.

#### *5.9 Recinzioni*

Particolare attenzione sarà posta nella scelta tipologica delle recinzioni, al fine di non occultare la visuale verso la collina di piazza come prescritto dalle Schede d'Area del P.R.G.C. vigente. In particolare saranno realizzate secondo il particolare di progetto rappresentato in scala 1:25 nell'"elaborato i" ovvero con cancellate metalliche che non oscurino eccessivamente la visuale, poste su muretto o cordolo in c.a., e particolare attenzione dovrà essere posta per la realizzazione degli eventuali pilastri e/o setti in muratura ad esempio a sostegno degli ingressi, al fine di verificare

che la loro posizione non limiti detta visuale. Le recinzioni dovranno inoltre attenersi a quanto previsto e normato dall' Art. 52 del Regolamento Edilizio, per la parte prospiciente via Rosa Bianca e la viabilità privata comune dovranno essere realizzate secondo la tipologia "b" del punto 3 del suddetto articolo, e per garantirne la compatibilità formale ed affinché queste presentino una coerenza d'insieme, questa dovrà, anche a riguardo della posizione degli accessi ai lotti dalla viabilità privata, essere verificata di volta in volta nel progetto esecutivo che dovrà indicare le preesistenze che in successione andranno a realizzarsi, prevedendo l'utilizzo degli analoghi materiali per tutti i lotti.

#### *5.10 Sistemazione Giardini Privati*

In seguito a quanto emerso in fase di verifica di assoggettabilità a VAS, è stato effettuato un maggior approfondimento progettuale sul tema del verde al fine di conseguire un'unica ed organica "infrastruttura verde", che riduca l'impatto scenico-percettivo dei nuovi interventi anche dagli antistanti fronti collinari di Piazza e San Lorenzo e che sia connessa visivamente con le aree agricole limitrofe, detto approfondimento, redatto a cura del Dott. For. Gianni Mao con studio in Ormea (CN), costituisce l'Elaborato "Relazione di Analisi Agronomica Ambientale ed Approfondimenti Progettuali dell'Infrastruttura Verde" allegato al presente PEC che definisce le seguenti ulteriori proposte progettuali:

1) nel confermare l'efficacia della quinta arborea prevista a margine della Via Rosa Bianca e della futura rotonda, la si riconosce quale elemento verde con prevalentemente carattere urbano che dovrà quindi necessariamente conformarsi alle essenze già utilizzate a tale scopo nelle altre parti di tale contesto, la definizione di tali essenze, autoctone e tipiche locali, verrà concordata con l'ufficio comunale competente nell'ambito del progetto di realizzazione del marciapiede pubblico ad essa connesso;

2) nelle aree verdi dei singoli lotti, da mantenersi esclusivamente a giardino, e negli spazi comuni destinati a verde privato posti all'interno dell'intero sito interessato dal PEC CRIII/27 si potranno piantumare esclusivamente essenze autoctone e tipiche locali, escludendo quelle ad alto fusto di primaria grandezza, al fine di garantirne una corretta proporzione con il contesto e non occultare la visuale verso la collina di piazza; la definizione delle essenze ivi utilizzabili è stata puntualmente riportata all'interno della predetta "Relazione di Analisi Agronomica Ambientale ed Approfondimenti Progettuali dell'Infrastruttura Verde";

3) lungo il limite est del perimetro di PEC verso l'alveo del torrente Ellero:

- verranno realizzati piccoli nuclei arborati (max tre esemplari) di forma irregolare costituiti da specie arboree presenti negli ambiti limitrofi di media e piccola grandezza con sviluppo delle chiome non troppo eccessivo, a scelta fra le seguenti specie: ciliegio (*Prunus avium* anche varietà ornamentali da fiore), acero campestre (*Acer campestre*), carpino

bianco (*Carpinus betulus*). In corrispondenza dei due tratti terminali (lotto A e lotto Q) potrà essere utilizzata anche la rovere (*Quercus petraea*), specie di grande e media grandezza con buono sviluppo della chioma.

Agli esemplari arborei si dovranno accompagnare alcune specie arbustive (2/3 esemplari) disposte in modo irregolare al fine di conferire nel suo insieme con la componente arborea un aspetto di naturalità, a scelta fra le seguenti specie: agrifoglio (*Ilex aquifolium*), corniolo (*Cornus mas*), sanguinello (*Cornus sanguinea*).

- In prossimità del limite fra il lotto G ed F, si creerà una macchia arbustiva costituita da specie quali agrifoglio (*Ilex aquifolium*), corniolo (*Cornus mas*), sanguinello (*Cornus sanguinea*), carpino bianco (*Carpinus betulus*).
- In corrispondenza dei lotti N e P, si creeranno piccoli nuclei erborati (max tre esemplari) di forma irregolare costituiti da specie arboree presenti negli ambiti limitrofi di media e piccola grandezza con sviluppo delle chiome non troppo eccessivo. Anche in questo caso si prescrive la scelta fra le seguenti specie: ciliegio (*Prunus avium* anche varietà ornamentali da fiore), acero campestre (*Acer campestre*), carpino bianco (*Carpinus betulus*) accompagnati da specie arbustive già indicate in precedenza.

#### *Viabilità*

La viabilità privata che permette l'accesso dalla viabilità pubblica di via Rosa Bianca ai lotti dovrà essere realizzata con opportuno fondo stradale in adeguato inerte e mantenuta in efficienza in funzione della percorribilità veicolare e pedonale, e preferibilmente entro l'ultimazione delle costruzioni sistemata con manto superficiale in asfalto. Analoghe scelte costruttive saranno adottate per l'ampliamento della viabilità vicinale.