



design for living

laboratorio di progettazione architettonica
del paesaggio - interior design

RIQUALIFICAZIONE URBANA

**CONVERSIONE AREA EX ALBERGO
DUE LAGHI LEVICO TERME**

D4L - CESTELE ARCHITETTI

NORME TECNICHE DEL PIANO ATTUATIVO

COMUNE DI LEVICO TERME

Provincia Autonoma di Trento

**PIANO ATTUATIVO CON VALORE DI VARIANTE AL P.R.G. ai sensi dell'art. 49, comma 4 della L.P.
15/2015**

Compendio "EX ALBERGO DUE LAGHI"

NORME DI ATTUAZIONE

ALLEGATO SUB. M

ART. 01 – OGGETTO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Il Piano Attuativo denominato “Ex Due Laghi” disciplina un intervento di riqualificazione urbanistica e rigenerazione urbana da attuarsi mediante procedura di variante al Piano Regolatore Generale (PRG), ai sensi dell'art. 49, comma 4, della L.P. 15/2015.
2. L'intervento è volto al recupero del compendio sito in località Al Brenta (ex Albergo Due Laghi) attraverso la demolizione integrale dei volumi esistenti e la successiva riedificazione di un complesso a destinazione mista, in conformità alle disposizioni dell'art. 39, comma 2, lett. j) e dell'art. 50, comma 2, lett. c) della L.P. 15/2015.
3. Il Piano Attuativo definisce nel dettaglio l'assetto planivolumetrico dell'area, le destinazioni d'uso ammesse, i parametri edilizi, nonché le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle infrastrutture viabilistiche necessarie all'insediamento, come regolate dalla specifica Convenzione Urbanistica che ne costituisce parte integrante.

ART. 02 – AREA SOGGETTA A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

1. L'ambito di intervento del Piano Attuativo, come individuato nelle planimetrie di progetto, interessa il compendio denominato "Ex Due Laghi" e le aree limitrofe necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e adeguamento viabilistico. L'area comprende particelle di proprietà privata della Società Proponente e fondi di proprietà pubblica (Comune di Levico Terme e Demanio della Provincia Autonoma di Trento) interessati dal sedime della nuova rotatoria tra la S.P. 1 e la S.P. 16 e dalle opere di regimazione idraulica.
2. Il perimetro di intervento risulta catastalmente così identificato (C.C. Levico):

Proprietà	Particelle (p.ed. / p.f.)	Destinazione da Progetto
Dolomiti Sviluppi Immobiliari S.r.l.	p.ed. 904; pp.ff. 901/2, 901/3, 901/4, 902/2, 902/3, 903/1, 905/1, 906/1, 907, 7713/7, 7713/8, 7713/9, 7713/10	Area edificabile, parcheggi e verde privato
Provincia Autonoma di Trento (Demanio)	pp.ff. 2017/3, 2017/6, 7711/1, 7710/2, 7780/3	Sede stradale (S.P. 1) e nuova rotatoria
Comune di Levico Terme	pp.ff. 857/2, 3361/3	Opere di urbanizzazione e raccordi

3. La **superficie territoriale (St)** complessiva assunta ai fini della pianificazione è pari a **10.160 mq**. Tale superficie costituisce la base di calcolo per l'applicazione degli indici di edificabilità e

dei parametri urbanistici definiti dal Piano, in conformità alle definizioni del Regolamento Urbanistico Edilizio Provinciale (RUEP).

4. Le aree pubbliche o demaniali inserite nel perimetro sono vincolate alla realizzazione delle opere infrastrutturali previste dal Piano e la loro disponibilità è regolata dagli impegni assunti in sede di Convenzione Urbanistica, con particolare riferimento alle autorizzazioni rilasciate dai competenti Servizi Provinciali.

ART. 03 – AMBITI DI INTERVENTO E OPERE COMPENSATIVE

1. Con riferimento alla **Tav. 06** del Piano Attuativo, l'intervento si articola nei seguenti ambiti funzionali:

a) Ambito di Rigenerazione Urbana (Proprietà Privata): compendio destinato alla ristrutturazione urbanistica mediante demolizione e ricostruzione della p.ed. 904 e p.f. correlate. L'intervento è disciplinato dall'art. 77 della L.P. 15/2015 e s.m.i. in materia di riqualificazione edilizia e ambientale.

b) Ambito delle Opere Infrastrutturali Viabilistiche: stralcio funzionale che interessa le particelle di proprietà pubblica e privata destinate alla realizzazione della nuova rotatoria di innesto tra la S.P. 1 e la S.P. 16, inclusi i relativi raccordi e accessi. Come previsto dall'**Art. 7 della Convenzione**, tali opere sono poste ad integrale carico del Soggetto Promotore senza diritto a scomputo degli oneri di urbanizzazione, configurandosi come opere di infrastrutturazione territoriale necessarie per la sostenibilità dell'intervento.

c) Ambito delle Opere di Urbanizzazione Primaria e Ambientale: aree interessate dalla realizzazione della pista ciclabile, del parcheggio ad uso pubblico e delle opere di regimazione idraulica e attraversamento del Rio Brentella.

2. Il Soggetto Promotore si impegna alla progettazione e all'esecuzione di tutte le opere individuate al comma 1, lettere b) e c), secondo le modalità, i tempi e le garanzie fideiussorie stabilite nella Convenzione di lottizzazione.
3. La configurazione finale delle aree, la loro destinazione e la disciplina delle cessioni o degli asservimenti all'uso pubblico sono dettagliate nel successivo **Art. 13** delle presenti Norme e nell'**Art. 15 della Convenzione**.

ART.04 – RACCORDO CON LE DISPOSIZIONI NORMATIVE SUPERIORI

1. Il "Piano attuativo con potere di variante al PRG" è disciplinato dal comma 4 - art.49 della Legge Provinciale 15/2015 e ss-mm ed integrazioni;
2. La procedura di variante al PRG di cui al comma 1 rientra nella tipologia delle modifiche non sostanziali, ovvero regolate dall'art.39 comma 2 lettera J);
3. Il comune approva il Piano di Riqualificazione Urbana previo parere della Commissione per la pianificazione territoriale e il paesaggio della comunità ai sensi dell'art.51 comma 1 della l.p.15/2015;
4. Per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti Norme di Attuazione, si applicano le disposizioni della Legge Provinciale per il governo del territorio (L.P. 15/2015), del Regolamento Urbanistico Edilizio Provinciale (RUEP) e delle Norme di Attuazione del PRG vigente del Comune di Levico Terme, in quanto compatibili con la natura di variante del presente atto.

ART. 05 – ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO ATTUATIVO

1. Il presente Piano Attuativo è composto dalla documentazione tecnica, cartografica ed economica di seguito elencata, che ne costituisce parte integrante e sostanziale:

Elaborati di Raccordo PRG - PL:

- ALLEG. SUB. AA
- **TAV A:** Perimetrazione Variante PRG e PL
- **TAV B:** Opere di infrastruttura a carico dei lottizzanti
- **TAV C:** Verifica disponibilità delle aree di intervento

Documentazione Amministrativa, Tecnica e Specialistica:

- ALLEG. SUB. A: Relazione Illustrativa
- ALLEG. SUB. B: Documentazione Fotografica
- ALLEG. SUB. C: Relazione Geologico-Geotecnica
- ALLEG. SUB. D: Valutazione Previsionale di Impatto Acustico
- ALLEG. SUB. I: Certificato di Destinazione Urbanistica
- ALLEG. SUB. M: Norme Tecniche del Piano Attuativo

Elaborati Grafici (ALLEG. SUB. E):

- **TAV 01:** Rilievo planimetria stato attuale
- **TAV 02:** Rilievo sezioni stato attuale
- **TAV 03:** Nuovo piano di spiccato
- **TAV 04:** Planimetria fotomosaico
- **TAV 05:** Tavola delle proprietà
- **TAV 06:** Aree oggetto di cessione base progetto
- **TAV 07:** Aree oggetto di cessione base catasto
- **TAV 08:** Indici
- **TAV 09:** Planimetria planivolumetrico 400
- **TAV 10:** Planimetria generale 250
- **TAV 11:** Piante sezioni e prospetti
- **TAV 12:** Abaco, materiali e tecnologie
- **TAV 13:** Planimetria rotatoria e sezioni
- **TAV 14:** Fasce di rispetto stradale
- **TAV 15:** Planimetria fasce di rispetto corsi d'acqua

Documentazione Economica e Contrattuale:

- ALLEG. SUB. F: Computo metrico estimativo, elenco prezzi unitari, quadro economico
- ALLEG. SUB. G: Schema di Convenzione
- ALLEG. SUB. H: Bozza tipo di frazionamento

ART. 06 – DESTINAZIONI D'USO E FUNZIONI AMMESSE

1. In conformità alla variante al PRG introdotta dal presente Piano e in coerenza con l'**Art. 50.1 delle N.d.A. del PRG vigente**, all'interno del comparto sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - commerciale con una media struttura di vendita del settore alimentare ed i relativi spazi accessori;
 - artigianato di servizio alla persona, farmacia, studi professionali, ambulatori;
 - pubblico esercizio;
2. Ai fini dell'applicazione della normativa sul commercio, la **Media Struttura di Vendita (MSV)** è disciplinata dalle leggi provinciali di settore e dalle specifiche di cui al successivo **Art. 08**, con particolare riferimento alle superfici di vendita massime autorizzabili.

3. Ogni mutamento delle destinazioni d'uso sopra elencate verso altre categorie funzionali non previste dal presente articolo costituisce variante al Piano Attuativo.
4. E' ammessa la realizzazione di un unico alloggio funzionale per il custode o per il titolare dell'attività, nei limiti di superficie previsti dal RUEP e dalle presenti norme.

ART. 07 – PARAMETRI URBANISTICI ED EDIFICATORI

1. L'intervento di riqualificazione del compendio "Ex Due Laghi" è disciplinato dai parametri urbanistici definiti per la specifica zona di variante (Art. 50.1 delle N.d.A. del PRG), come di seguito specificati:
 - **Indice di edificabilità territoriale (It):** 0.8 mq/mq di SUN (Superficie Utile Netta).
 - **Rapporto di copertura massimo (Rc):** 30% della superficie territoriale.
 - **Altezza massima degli edifici (H max):** 8,00 m (misurati secondo le definizioni del RUEP).
2. L'assetto planivolumetrico di progetto, rappresentato nella **Tavola 08 (Progetto Planivolumetrico)**, definisce il perimetro di massima occupazione del sedime e l'organizzazione dei volumi. Sono ammesse variazioni in sede di titolo edilizio (Permesso di Costruire) che comportino traslazioni o diverse articolazioni dei volumi, purché restino all'interno della zona di degrado individuata e rispettino i parametri massimi sopra elencati.
3. **Distanze dai confini e dalle strade:** Si applicano le distanze minime previste dal codice civile e dal RUEP. Per la nuova rotatoria e i raccordi viabilistici, le distanze sono derogate in conformità al progetto infrastrutturale approvato dai Servizi Provinciali competenti, in quanto opere di pubblica utilità.
4. Per quanto non espressamente contenuto nelle presenti disposizioni e nelle norme di zona del PRG, si applicano le definizioni tecniche e le modalità di calcolo previste dal **Regolamento Urbanistico Edilizio Provinciale (RUEP)** e dalla normativa nazionale vigente.

ART. 08 – NORME DEL SETTORE COMMERCIALE E CRITERI DI PROGRAMMAZIONE

1. Le attività commerciali insediabili nel Piano Attuativo devono conformarsi alla **L.P. 30 luglio 2010, n. 17** e s.m.i., nonché ai Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale definiti dalla Giunta Provinciale.
2. In particolare, per la **Media Struttura di Vendita (MSV)** di tipo alimentare prevista dal Piano, si applicano i seguenti limiti:
 - **Superficie di Vendita (Sv):** La superficie di vendita massima autorizzabile è definita nel limite massimo previsto per la tipologia di MSV di livello locale/comunale, come da parametri stabiliti nel successivo Art. 09 e in conformità ai titoli autorizzativi commerciali.
 - **Settore Merceologico:** Prevalenza del settore alimentare, con possibilità di inserimento di reparti non alimentari nei limiti consentiti dalla normativa provinciale per le strutture integrate.

3. Il rilascio dell'autorizzazione commerciale o la presentazione della relativa SCIA sono subordinati alla verifica del rispetto degli standard di parcheggio minimi (pubblici e privati) definiti in sede di Piano Attuativo e disciplinati dall'**Art. 4 della Convenzione**.
4. Qualora la struttura commerciale preveda spazi per la somministrazione di alimenti e bevande (bar/bistrot) all'interno della MSV, tali superfici saranno computate ai fini dei parametri edilizi (SUN) ma seguiranno la specifica disciplina dei Pubblici Esercizi per quanto attiene i titoli abilitativi amministrativi.

ART. 09 – VARIAZIONI AMMESSE E VINCOLI PROGETTUALI

1. In relazione all'assetto architettonico e planivolumetrico individuato negli elaborati di Piano, sono ammesse variazioni finalizzate a conformare l'immobile alle specifiche esigenze tecniche e funzionali delle attività insediabili, nel rispetto dei parametri urbanistici di zona. Il complesso edilizio potrà essere articolato in tre volumi funzionalmente connessi, come previsto dall'Art. 2.1 della Convenzione.
2. Gli elementi tipologici, estetici e i materiali di finitura indicati nel Piano Attuativo costituiscono riferimento di massima e verranno definiti nel dettaglio in sede di progettazione definitiva/esecutiva. Sono ammesse variazioni estetiche determinate dalle specifiche tecniche dei materiali e dalle tecnologie costruttive adottate.
3. La posizione e la partizione di serramenti, pareti vetrate, ingressi e superfici opache/traslucide sono da intendersi indicative e saranno precisate in sede di titolo abilitativo, in base alla distribuzione interna dei locali e nel rispetto dei parametri igienico-sanitari e dei criteri di aeroilluminazione. A tal fine, è ammesso l'inserimento di lucernari, cupolini o velux in copertura, nonché la realizzazione di cavedi interni che non alterino l'involucro esterno complessivo.
4. È ammessa la leggera traslazione planimetrica del fabbricato o dei singoli volumi per motivate ragioni tecniche, geologiche o esecutive, purché avvenga nel rispetto delle distanze minime di zona e dei confini. Allo stesso modo, la configurazione di marciapiedi, aiuole e spazi di sosta potrà essere definita in sede di progetto esecutivo.
5. In conformità all'Art. 24.2 della Convenzione, le prescrizioni tecniche impartite dai competenti Servizi della Provincia Autonoma di Trento (Viabilità, Urbanistica, Bacini Montani) in sede di approvazione dei progetti esecutivi della rotatoria e delle opere sul Rio Brentella, qualora comportino modifiche non sostanziali, saranno recepite direttamente nei titoli abilitativi senza necessità di formale variante al Piano Attuativo.
6. Costituiscono vincoli progettuali invalicabili il rispetto dell'indice di fabbricabilità, del rapporto di copertura e delle destinazioni d'uso ammesse. Sono ammesse le varianti in corso d'opera ai sensi della normativa provinciale vigente (L.P. 15/2015).

ART. 10 – VIABILITÀ, MOBILITÀ DOLCE E PARCHEGGI AD USO PUBBLICO

1. **Accessi e Viabilità Territoriale:** Gli accessi al compendio sono stati definiti in conformità agli elaborati di Piano e preventivamente concordati con i competenti Servizi della Provincia Autonoma di Trento. La realizzazione della nuova rotatoria tra la S.P. 1 e la S.P. 16, pur ricadendo parzialmente all'esterno del perimetro di proprietà, è parte integrante degli obblighi del Soggetto Promotore ed è considerata opera di primario interesse pubblico per la messa in sicurezza del nodo viabilistico. Il rilascio del titolo abilitativo edilizio è subordinato all'ottenimento del nulla-osta tecnico del Servizio Gestione Strade della P.A.T.

2. **Pista Ciclopedonale (Mobilità Dolce):** È prevista la realizzazione di un percorso ciclopedonale a carico del Soggetto Promotore, articolato in:
 - Un tratto interno al compendio per garantire la permeabilità della mobilità dolce; le superfici ricadenti nel perimetro di lottizzazione del Proponente verranno trasferite a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale.
 - Un tratto esterno, formando oggetto di **separato accordo** a latere della convenzione di lottizzazione, il Soggetto Promotore si obbliga alla progettazione definitiva/esecutiva, al finanziamento e alla messa in opera del tratto di pista ciclabile tra l'accesso alla p.ed.3430 e la fermata autobus (p.f. 7723/13, direzione Levico-Trento). Resta inteso che il Comune di Levico Terme provvederà a fornire il sedime esterno al compendio previa procedura di esproprio, per l'attuazione di detti lavori.
3. **Parcheggi ad Uso Pubblico:** Il progetto prevede la realizzazione di complessivi **124 stalli di sosta**. Una quota di tali parcheggi, eccedente lo standard urbanistico obbligatorio, è destinata all'uso pubblico permanente. Tali aree restano in proprietà al Soggetto Promotore ma sono gravate da servitù di uso pubblico convenzionato. La fruizione pubblica è garantita in conformità agli orari di esercizio delle attività insediate; il Proponente ha la facoltà di inibire l'accesso mediante chiusura dei varchi nelle ore notturne e nei periodi di sospensione delle attività.
4. **Oneri di Manutenzione e Custodia:** In deroga alle norme generali sulle aree cedute, tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, pulizia e gestione delle aree destinate a viabilità interna e parcheggi asserviti all'uso pubblico rimangono a totale ed esclusivo carico del Soggetto Promotore e dei suoi aventi causa, in modo perpetuo.

ART. 11 – RIO BRENTELLA ED OPERE DI MITIGAZIONE IDRAULICA

1. Lungo la S.P. 16, in corrispondenza del limite settentrionale del comparto, è presente il corso d'acqua denominato **“Rio Brentella”**. Il Piano Attuativo prevede interventi di riqualificazione, delimitazione e sistemazione idraulica del canale, necessari per garantire la sicurezza del sito e la corretta configurazione della nuova viabilità di superficie (rotatoria e raccordi).
2. Le opere sul Rio Brentella dovranno essere eseguite in stretta conformità alle risultanze dello **“Studio idrologico-idraulico – Analisi di compatibilità (Allegato R04 A)”** e secondo le soluzioni tecniche preventivamente concordate con il **Servizio Bacini Montani** della Provincia Autonoma di Trento.
3. L'istanza per il titolo abilitativo edilizio (Permesso di Costruire) relativa a tali opere dovrà essere corredata dagli elaborati progettuali di dettaglio e dalla specifica autorizzazione idraulica rilasciata dal Servizio Bacini Montani. In sede di collaudo, dovrà essere prodotta la documentazione attestante la corretta gestione delle terre e rocce da scavo e la conformità dei materiali utilizzati per il ripristino delle sponde.
4. In conformità alle previsioni progettuali e per consentire la configurazione finale del lotto e delle infrastrutture viabilistiche, verranno attivate le necessarie procedure di **sdemanializzazione** o di occupazione di aree demaniali (ramo acque), in accordo con i competenti uffici provinciali.
5. Tutte le opere relative al Rio Brentella sono a totale carico del Soggetto Promotore e la loro ultimazione è condizione necessaria per l'ottenimento dell'agibilità del complesso commerciale, come previsto dall'Art. 4.4 della Convenzione.

ART. 12 – SOTTOSERVIZI E RETI TECNOLOGICHE

1. Il Soggetto Promotore si obbliga a progettare e realizzare, a propria totale cura e spese, tutte le reti infrastrutturali e i sottoservizi necessari all'insediamento delle nuove funzioni commerciali e di servizio previste dal Piano Attuativo, inclusi gli impianti per l'approvvigionamento idrico, lo smaltimento delle acque (nere e meteoriche), la rete elettrica, il gas e le telecomunicazioni.
2. In conformità all'Art. 13 della Convenzione, le opere comprendono la realizzazione della cabina di trasformazione elettrica e di tutti i manufatti necessari per garantire la piena funzionalità del compendio e il corretto allacciamento alle reti pubbliche esistenti.
3. Tutti i sottoservizi realizzati su aree private rimarranno di proprietà e manutenzione privata del Soggetto Promotore e dei suoi aventi causa, ad eccezione di:
 - quelli realizzati su aree destinate alla cessione o asservite all'uso pubblico (come la rotatoria e la pista ciclabile);
 - quelli che, per natura e funzione, verranno presi in consegna e gestione dai rispettivi Enti erogatori dei pubblici servizi (es. SET Distribuzione, Novareti, ecc.).
4. Eventuali modifiche tecniche alle infrastrutture, ai punti di consegna o alle modalità di allacciamento richieste dai gestori dei servizi in sede di progettazione esecutiva o in corso d'opera, non costituiranno variante al Piano Attuativo, a condizione che non vengano alterati i parametri urbanistici e le destinazioni d'uso approvati.
5. Il Soggetto Promotore garantisce il coordinamento tecnico con gli Enti gestori sin dalla fase di progettazione esecutiva, assumendo a proprio carico ogni onere strumentale e organizzativo necessario.

ART. 13 – CESSIONI, DIREZIONE DEI LAVORI E COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA

1. **Definizione Catastale (Tipo di Frazionamento):** L'assetto definitivo delle proprietà e delle aree destinate a uso pubblico è definito dal Tipo di Frazionamento redatto dal Geom. Fabio Paoletto, il quale prevede l'estinzione della p.ed. 904 e la creazione delle nuove realtà catastali necessarie all'attuazione del Piano.
2. **Ripartizione delle Superfici e Destinazioni:** In conformità agli elaborati progettuali e al frazionamento citato, le superfici sono così ripartite:

Nuova Particella	Superficie (mq)	Destinazione e Regime Giuridico
p.ed. 904/1	2.769	Area Privata: Sedime del nuovo complesso commerciale e pertinenze esclusive.
p.ed. 904/2	485	Uso Pubblico Convenzionato: Area destinata a parcheggi e manovra, in proprietà al Proponente ma asservita all'uso pubblico perpetuo.
p.ed. 904/3	386	Uso Pubblico Convenzionato: Viabilità interna e spazi di connessione asserviti all'uso pubblico.

Nuova Particella	Superficie (mq)	Destinazione e Regime Giuridico
p.ed. 904/4	297	Cessione: Area destinata all'allargamento stradale o infrastrutture pubbliche.
pp.ff. 2017/N1, N2	118 + 95	Cessione: Aree derivate dalla p.f. 2017/6 destinate alla viabilità e alla nuova rotatoria.
pp.ff. 2017/N3, N4	64 + 50	Cessione: Aree derivate dalla p.f. 2017/3 per opere infrastrutturali.
p.f. 7713/N1	9	Cessione: Area di distacco stradale derivata dalla p.f. 7713/10.

3. **Cessioni e Asservimenti:** Il Soggetto Promotore si obbliga a stipulare gli atti definitivi di cessione gratuita in favore del Comune di Levico Terme o della Provincia Autonoma di Trento, nonché gli atti per la costituzione della servitù di uso pubblico convenzionato, entro i termini stabiliti dall'**Art. 15 della Convenzione**. Le aree dovranno essere trasferite libere da pesi e vincoli pregiudizievoli.
4. **Direzione Lavori e Assistenza al Collaudo:** Il Proponente assume a proprio carico la nomina del Direttore dei Lavori e del Coordinatore per la Sicurezza (CSP/CSE) per tutte le opere di urbanizzazione. Tali professionisti dovranno garantire il costante coordinamento con l'Ufficio Tecnico comunale e con i Servizi provinciali (Viabilità e Bacini Montani). Il Proponente è tenuto a fornire tutta l'assistenza necessaria per l'espletamento delle procedure di collaudo tecnico-amministrativo, fornendo la contabilità finale e i certificati di regolare esecuzione.
5. **Sicurezza e Oneri Strumentali:** Tutti gli oneri organizzativi, consultivi e strumentali necessari per la sicurezza del cantiere e per l'interazione con la viabilità pubblica durante i lavori (segnaletica temporanea, movieri, etc.) sono a totale carico del Soggetto Promotore, senza alcuna responsabilità per gli enti pubblici coinvolti.

ART. 14 – MODALITÀ DI ESECUZIONE DEI LAVORI E AGIBILITÀ

1. L'attuazione degli interventi previsti dal presente Piano Attuativo avviene previo rilascio dei necessari titoli abilitativi edilizi, i quali dovranno essere corredati da tutti i pareri, nulla-osta o atti di assenso prescritti dagli enti e dai servizi competenti, con particolare riferimento alle autorizzazioni del Servizio Gestione Strade e del Servizio Bacini Montani della Provincia Autonoma di Trento.
2. L'esecuzione delle opere potrà essere articolata per fasi o stralci funzionali, al fine di garantire una corretta organizzazione del cantiere e la necessaria consequenzialità tra le opere di urbanizzazione e l'edificazione del comparto. L'ordine cronologico e i termini di ultimazione dei lavori sono disciplinati dal Cronoprogramma di cui all'Art. 4 della Convenzione.
3. In conformità agli **Articoli 4.3, 7.4 e 10.1 della Convenzione**, la presentazione della **Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)** relativa alle unità immobiliari del nuovo complesso commerciale e di servizio è rigorosamente subordinata:
 - all'ultimazione integrale e al positivo **collaudo** delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi ad uso pubblico, viabilità interna e pista ciclabile);

- alla completa realizzazione e messa in esercizio della **nuova rotatoria** tra la S.P. 1 e la S.P. 16, inclusi i raccordi viari e le opere di regimazione idraulica sul **Rio Brentella**;
 - all'avvenuta esecuzione degli allacciamenti tecnologici e dei sottoservizi necessari alla funzionalità del comparto.
4. Il Proponente potrà intraprendere i lavori relativi al complesso edilizio privato anche contestualmente alle opere di urbanizzazione, fermo restando l'obbligo di ultimazione di queste ultime quale condizione invalicabile per l'esercizio delle attività e l'agibilità delle strutture.
 5. Il Comune di Levico Terme e i competenti servizi provinciali effettueranno la vigilanza sull'esecuzione dei lavori per garantirne la conformità al Piano Attuativo e ai progetti esecutivi approvati.
 6. La realizzazione del tracciato ciclopeditonale esterno al compendio di lottizzazione è indipendente dalla convenzione di lottizzazione ed è regolato da apposito accordo da stipulare a latere della presente procedura.

ART. 15 – ONERI, SPESE E GARANZIE FINANZIARIE

1. Trattandosi di un Piano Attuativo di iniziativa privata, il Soggetto Promotore si assume l'integrale onere di progettazione, acquisizione delle autorizzazioni e realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione e infrastrutturazione territoriale previste. L'Amministrazione Comunale e la Provincia sono esonerate da ogni onere finanziario diretto o indiretto.
2. **Costi delle Opere e Prezzo:** I lavori saranno eseguiti sulla base del quadro economico, del computo metrico estimativo e dell'elenco prezzi unitari di progetto, determinati applicando il Prezzo della Provincia Autonoma di Trento vigente (PAT 2024/2025). Eventuali aggiornamenti dei prezzi o aumenti dei costi di mercato successivi alla stipula della Convenzione saranno assunti esclusivamente dal Proponente, che interviene con **vincolo di risultato**.
3. **Scomputo Oneri e Contributo di Costruzione:** * Per le opere di urbanizzazione primaria di cui all'Art. 5 della Convenzione, viene riconosciuto lo **scomputo** parziale o totale della quota di oneri di urbanizzazione primaria prevista dal contributo di costruzione.
 - In virtù della natura di "Recupero e Rigenerazione Urbana" dell'intervento, il contributo di costruzione è determinato applicando l'aliquota del 5% ai sensi dell'Art. 77 della L.P. 15/2015.
 - Le opere relative alla nuova rotatoria (S.P. 1 / S.P. 16) di cui all'Art. 7 della Convenzione sono considerate contributo straordinario e **non sono soggette a computo**.
4. **Garanzie Fideiussorie:** A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi, il Proponente ha costituito le polizze fideiussorie (bancarie o assicurative) stabilite dall'Art. 17 della Convenzione. Tali garanzie coprono l'intero importo dei lavori (inclusi oneri sicurezza, spese tecniche e IVA) e verranno svincolate solo a seguito del positivo collaudo e della stipula degli atti di cessione/asservimento.
5. **Collaudo e Conguaglio:** Al termine dei lavori, si procederà al collaudo tecnico-amministrativo delle opere. Il costo definitivo accertato in sede di collaudo costituirà la base per il conguaglio finale del contributo di costruzione dovuto.