Superficie territoriale: 62.300 mq

Sub 1
Interventi ammessi
Nuova costruzione e trasformazione territoriale
Destinazioni d'uso e SA massime ammesse
Produttivo (39.4.1, 39.4.2, 39.4.3, 39.4.6)
Commerciale (39.3.1, 39.3.2, 39.3.3, 39.3.6, 39.3.7, 39.3.8), nel rispetto del Piano Commerciale Comunale
In particolare, è ammessa l'apertura a qualsiasi titolo, delle attività di commercio al dettaglio rientranti:

a) nella classificazione dimensionale :
- esercizi di vicinato del settore alimentare e non alimentare
- medie strutture di vendita del settore non alimentare

b) nella classificazione tipologica :
- esercizi singoli
- aggregazione di esercizi singoli
- parco commerciale

SA max: 24.800 mq
Rapporto di superficie coperta max: 70%
H max 16 metri

Sub 2
Interventi ammessi
Nuova costruzione e trasformazione territoriale
Destinazioni d'uso e SA massime ammesse
Residenziale (39.1.1, 39.1.3)
Commerciale (39.3.1, 39.3.6, 39.3.7, 39.3.8) nel rispetto del Piano Commerciale Comunale
In particolare, è ammessa l'apertura a qualsiasi titolo, delle attività di commercio al dettaglio rientranti:
a) nella classificazione dimensionale : esercizi di vicinato del settore alimentare e non alimentare
b) nella classificazione tipologica : esercizi singoli

SA max per le funzioni residenziali e commerciali : 18.000 mq
Caserma Corpo Carabinieri minimo mq 750 di SA
Rapporto di superficie coperta max: 70%
H max 39 metri

Sub 3 e 4
Interventi ammessi
Opere di urbanizzazione, senza creazione di SA
Destinazioni d'uso e SA massime ammesse
Viabilità, verde pubblico e parcheggi

Aree pubbliche o di uso pubblico del distretto: min 10.000 mq
Articolate in:
Verde e spazi pubblici
Parcheggi pubblici
Interesse comune (compresa la Caserma dei Carabinieri prevista nel Sub distretto 2)

Prescrizioni
Il Distretto di trasformazione Dtr3 prevede la riconversione di un'area industriale dismessa che rappresenta un vuoto urbano ormai da tempo. Dal punto di vista morfologico, l'intervento dovrà rispondere ai seguenti criteri: integrarsi con il tessuto di Vado centro, costituendo una nuova centralità aggregativa intorno ad uno spazio pubblico unitario (piazza sistemata a verde); creare un nuovo fronte che valorizzi e rafforzi le caratteristiche dell'edificato di fronte denominato La Valletta, e con questo concluda un unico spazio pubblico.
Poiché l'area risulta inquinata, la localizzazione dei volumi e la distribuzione delle funzioni dovrà confrontarsi con l'eventuale progetto di bonifica e, comunque, dovrà rispettare le prescrizioni degli uffici ed enti competenti in materia ambientale. Per lo stesso motivo la progettazione degli spazi pubblici e delle alberature dovrà proporre le migliori soluzioni dal punto di vista della sicurezza ambientale per le persone che vi risiederanno e vi transiteranno, garantendo comunque la presenza di superfici permeabili su cui possano essere realizzati giardini con alberature di alto fusto ed arbusti nel rispetto del vigente Regolamento del verde.
Per la realizzazione dei parcheggi pubblici e pertinenziali, dovranno essere studiate soluzioni progettuali di movimentazione del suolo, che riducano la visibilità dei parcheggi stessi. Tale movimento del suolo dovrà essere elemento costitutivo del progetto degli spazi aperti, pubblici e privati.
Le aree a standard previste dovranno raggiungere la quantità minima realizzata di 10.000 mq, fatte salve le eventuali maggiori superfici richieste in base al D.M. n. 1444/1968.

Il distretto si articola in 4 subdistretti differenti per i caratteri urbani: il primo presenta funzioni compatibili con le aree limitrofe e deve svolgere un ruolo di "filtro" rispetto all'insediamento produttivo prospiciente; il secondo, caratterizzato da insediamenti residenziali, rappresenta la porzione principale deputata alla ricomposizione urbana; il terzo e il quarto subdistretto prevedono il ridisegno delle aree verdi e dei parcheggi, con un assetto viabilistico più adatto al nuovo assetto urbano.
Dato l'aumento del carico insediativo previsto e la necessità di adeguamento del servizio di raccolta dei rifiuti, nel PUO dovranno essere individuate l'ubicazione e le caratteristiche delle aree da destinare alla raccolta dei rifiuti in termini dimensionali, di localizzazione utile ad una agevole movimentazione dei contenitori, di integrazione rispetto ai caratteri architettonici dell'intervento.

Modalità attuative
Per l'attuazione del distretto dovrà essere elaborato un unico progetto urbanistico operativo (PUO) articolato nei diversi Sub distretti, che dovrà essere corredato da idonei foto-inserimenti, ai sensi del D.P.C.M. 12.12.2005, atti a verificare la compatibilità paesaggistica degli interventi proposti. Il limite grafico tra i subdistretti può subire lievi modifiche in sede di PUO, al fine di garantire una maggiore flessibilità progettuale in fase attuativa. Per le altre prescrizioni, le quantità e le destinazioni d'uso valgono le disposizioni di cui all'art. 6 delle Norme di congruenza.

Norme transitorie
In assenza di PUO potranno essere avviati solo gli interventi necessari alla bonifica dell'area.