I suddetti interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento possono essere assentiti fino ad una quantità di SA massima totale pari a mq. 37.000 di cui:
SA esistente stimata: 22.000 mq
SA max di nuova previsione: 15.000 mq
di cui SA max per la destinazione Commerciale / direzionale: 650 mq
H max 5 piani

Sub 3
Edificio esistente e relativa area di pertinenza per i quali si applicano le disposizioni previste dall'art. 58 delle Norme di Conformità per le aree "R".
Aree pubbliche o di uso pubblico nel distretto: min 25.000
di cui almeno 7.000 mq di verde pubblico, almeno 325 mq di interesse comune ed almeno 3.500 mq di parcheggio pubblico
salvo maggiori superfici richieste in base al D.M. n. 1444/1968.

Prescrizioni
Il Distretto di trasformazione Dtr4 prevede la rigenerazione di un'area particolarmente complessa, in cui coesistono edifici residenziali, attività artigianali e commerciali, piccole e medie imprese. Il PUC, con l'individuazione di questo distretto propone un nuovo assetto urbano ed ambientale.
L'intervento dovrà conformarsi ai seguenti criteri: riqualificazione dell'asse stradale lungo il Segno, con caratteristiche dimensionali ed ambientali in grado di garantire una piacevole continuità, anche pedonale e ciclabile dall'edificato della Valle al centro di Vado; riorganizzazione degli edifici esistenti e di quelli di nuova previsione in modo da creare delle aree verdi pubbliche e degli spazi aperti in grado di incrementare la qualità del quartiere; creazione di una fascia verde a margine dell'area in modo da separare le funzioni produttive a margine del distretto dal carattere di quartiere residenziale.
Il Distretto è suddiviso in tre sub distretti, tra loro autonomi dal punto di vista attuativo, ma coerenti tra loro per gli obiettivi ed i criteri sopra espressi.
Il Sub distretto 1 è caratterizzato da una consistente proprietà comunale e da altre aree private destinate ad edilizia residenziale in parte pubblica, commerciale e direzionale.
Per il Sub distretto 2 sono previsti interventi di demolizione e ricostruzione con premialità edificatoria, in cambio del raggiungimento della riqualificazione degli spazi verdi e degli spazi aperti, lungo via Piave.
La sistemazione delle aree verdi dovrà prevedere giardini con alberature di alto fusto ed arbusti nel rispetto del vigente Regolamento del verde
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.
Al fine di costituire forma di mitigazione ambientale, in considerazione delle probabili maggiori concentrazioni di emissioni in atmosfera dovute ai percorsi veicolari presenti, le aree verdi dovranno essere prevalentemente alberate. Potranno inoltre essere indicate anche altre soluzioni con la stessa finalità (es. uso di pavimentazioni ed intonaci fotocatalitici). Il PUO dovrà essere accompagnato da specifica relazione che illustri l'efficacia della mitigazione sulla base di letteratura scientifica o l'uso di strumenti di calcolo e simulazione.

Modalità attuative
Per l'attuazione del Sub-distretto 1 dovrà essere elaborato un unico strumento urbanistico attuativo (PUO) eventualmente articolato per lotti funzionali corrispondenti alle diverse proprietà (pubblica e privata).
L'attuazione del sub-distretto 1 è subordinata alla preventiva o contestuale demolizione di tutti gli edifici esistenti.
Preventivamente o contestualmente all'attuazione del Sub-distretto 2 dovrà essere elaborato uno schema di Assetto Urbanistico (SAU), esteso all'intero sub distretto, da parte del Comune o da parte del primo soggetto attuatore
L'attuazione del sub-distretto 2 deve avvenire mediante PUO esteso ad una porzione significativa del sub-distretto che preveda la realizzazione di una parte del sistema dei percorsi e degli spazi aperti lungo via Piave secondo quanto indicato nello Schema di Assetto Urbanistico approvato preventivamente.
Ogni soggetto attuatore nell'atto convenzionale si dovrà impegnare alla realizzazione delle opere di sistemazione della propria area e del sistema dei percorsi e degli spazi aperti lungo Via Piave secondo quanto indicato nel suddetto S.A.U..
Inoltre, si prescrive che:

- nelle porzioni del distretto in cui vi sia un mutamento di destinazione d'uso da area industriale ad area residenziale (o, comunque comportante l'applicazione di limiti di accettabilità di contaminazione più restrittivi) che riguardi aree non caratterizzate e bonificate, sulle quali non sia noto lo stato di qualità dei suoli e delle acque, dovranno essere effettuate apposite indagini preliminari, che attesti l'assenza di contaminazione nel suolo, nelle acque superficiali e nelle acque sotterranee;
- in caso di realizzazione di nuove costruzioni residenziali in prossimità di insediamenti produttivi (soprattutto nel caso di attuazione parziale del sub. 2), dovranno essere effettuate specifiche verifiche di compatibilità sotto il profilo ambientale ed acustico.

L'attuazione del sub-distretto 3 potrà avvenire mediante titolo abilitativo diretto.

Norme transitorie
Nelle more dell'attuazione delle previsioni della scheda-norma sono ammessi:

- nel sub-distretto 1, interventi sugli edifici esistenti fino alla manutenzione straordinaria;
- nel sub-distretto 2, gli interventi consentiti nelle aree I di cui all'art. 60 delle Norme di Conformità, con esclusione degli interventi di nuova costruzione.