Piano residenziale generico

SCHEDA INFORMATIVA

Qual è lo scopo di questo piano?

Il piano residenziale generico cerca di rispettare e preservare il carattere del quartiere consentendo al contempo un livello moderato di sviluppo e diversificazione edilizia.

Nell’ambito delle zone residenziali a disposizione del governo locale, il ruolo del piano residenziale generico si colloca tra il Piano di ampliamento residenziale (che consente uno sviluppo e diversificazione edilizia) e il Piano residenziale di quartiere (che limita lo sviluppo edilizio per ragioni legate alle caratteristiche del quartiere o ad altri vincoli).

Dove verrà applicato?

Il piano residenziale generico sarà applicato nella maggior parte delle zone residenziali dove può verificarsi un moderato e diversificato sviluppo edilizio, coerente con il carattere esistente del quartiere.

E’ stato proposto di applicare a tutte le zone di Wyndham presentate come “A trasformazione moderata” o “A trasformazione moderata con accesso a servizi” nella *Strategia per l’edilizia e i caratteri di quartiere del 2015* (*Housing and Neighbourhood Character Strategy 2015)* le normative del Piano residenziale generico.

I criteri che la Strategia utilizza per determinare le Zone a trasformazione moderata sono:

* Luoghi che non si trovano ad agevole distanza a piedi dai tragitti principali dei mezzi di trasporto pubblico o bacini chiave di attività.
* Luoghi che non hanno un carattere di quartiere significativo, interesse culturale o altri vincoli.

Alcune zone sono considerate più accessibili e sono state identificate come “Zone a trasformazione moderata con accesso a servizi”. Tali zone rispondono ai seguenti requisiti:

* Luoghi che si trovano a 400-800 metri a piedi da stazioni ferroviarie esistenti o in progetto, o grandi centri di attività.
* Luoghi a 400 metri a piedi dal centro di un quartiere o dalla rete principale di trasporto pubblico.

Qual è il piano regolatore attuale?

La maggior parte del terreno residenziale di Wyndham già rientra nel Piano residenziale generico. Tuttavia, ci sono alcuni quartieri residenziali che appartengono a un piano residenziale diverso per requisiti specifici (quali ad esempio le zone di sviluppo di Wyndham, o le zone municipali di Little River).

Puoi trovare il piano esistente sul tuo terreno visualizzando le zone proposte su MyWyndham (visita [www.wyndham.vic.gov.au/housing](http://www.wyndham.vic.gov.au/housing) per ulteriori informazioni).

Che tipo di sviluppo posso aspettarmi con questo piano?

La *Strategia per l’edilizia e i caratteri di quartiere del 2015* incoraggia un livello moderato di sviluppo e diversificazione edilizia nella forma di appartamenti, case a schiera, unità immobiliari, case bifamiliari e unifamiliari. Lo sviluppo edilizio deve essere idoneo allo stile delle strade e al carattere della zona.

Come funziona il piano?

Il piano entra in vigore quando viene richiesto un permesso per un utilizzo e/o sviluppo edilizio particolare.

Per lo sviluppo edilizio residenziale si richiede un permesso per la costruzione di abitazioni multiple su un lotto, o per la costruzione o l’estensione di una abitazione esistente se il lotto è inferiore ai 300 metri quadrati. Questo non è cambiato.

Tutte le nuove aree di sviluppo edilizio devono soddisfare i requisiti del ResCode[[1]](#footnote-1). Il ResCode si trova alla Clausola 54 o 55 del Progetto urbanistico e contiene i requisiti di progettazione per le nuove aree di sviluppo edilizio. Questi provvedimenti si applicano in tutto il Victoria a qualunque nuova area di sviluppo edilizio in zona residenziale.

I requisiti si riferiscono ad altezze, distanze minime dalla strada o dai confini di un’altra proprietà, architettura paesaggistica, progettazione, ed effetti di servizi interni o esterni alla proprietà.

Sono stati usati dei modelli per proporre dei nuovi requisiti progettuali rilevanti per la zona locale.

Il Piano residenziale generico proposto consta di una serie di Modelli da applicare alle diverse zone di Wyndham.

I Modelli sono:

* Piano residenziale generico Modello 1 (GRZ1[[2]](#footnote-2)) – Zone a trasformazione moderata generica
* Piano residenziale generico Modello 2 (GRZ2[[3]](#footnote-3)) – Zone a trasformazione moderata con accesso a servizi.

Quali sono i requisiti dei modelli?

I Modelli includono delle variazioni specifiche dei seguenti elementi progettuali delle nuove aree di sviluppo edilizio residenziale:

| Requisito vigente | Requisito proposto GRZ1 | Requisito proposto GRZ2 |
| --- | --- | --- |
| Distanza dalla strada: la media tra le due proprietà adiacenti o 4 metri in caso non ci siano proprietà adiacenti, (6 metri sulle strade principali). | Almeno 5 metri misurati dal confine anteriore della proprietà al muro anteriore dell’abitazione | Almeno 3 metri (fatta eccezione per le abitazioni senza parcheggio) misurati dal confine anteriore della proprietà al muro anteriore dell’abitazione |
| Indice di copertura: massimo 60% dell’area. | Nessun cambiamento | Nessun cambiamento |
| Permeabilità: minimo 20% dell’area. | Nessun cambiamento | Nessun cambiamento |
| Architettura paesaggistica: provvedere alla cura del paesaggio, mantenendo gli alberi se possibile o sostituendo qualunque albero significativo rimosso negli ultimi 12 mesi. | Minimo 1 albero a chioma larga semi-maturo con un’altezza matura di 8 metri all’interno dello spazio antistante il muro frontale dell’abitazione o 2 alberi se il lato frontale della proprietà supera i 15 metri di larghezza. | |
| Distanze laterali e posteriori: 1 metro più 0,3 metri per ogni metro di altezza oltre i 3,6 metri fino a 6,9 metri e poi un metro per ogni metro di altezza oltre i 6,9 metri. | Minimo 1 metro da almeno 1 dei confini laterali per Giardini Contemporanei zona 1 o 1,5 metri da almeno 1 dei confini laterali per Cortili con giardino zona 1. | |
| Muri di confine della proprietà: 10 metri di lunghezza oltre al 25% del restante confine della proprietà, oppure laddove costruiti simultaneamente, non più alti di 3,6 metri o alla media di 3,2 metri. | Nessun cambiamento | Una misura massima indicata di 10 metri per nuovi muri o entro 200mm da un confine laterale o il 25% della lunghezza del confine posteriore. |
| Spazio esterno privato: Un’area di 40 metri quadrati, di cui una parte consta di uno spazio aperto appartato con una zona di minimo 25 metri quadrati e una dimensione minima di 3 metri. Lo spazio esterno privato e appartato non può essere collocato nella parte anteriore di un edificio o abitazione e deve avere un comodo accesso da un soggiorno o un balcone di 8 metri con una larghezza minima di 1,6 metri o una zona sul tetto di 10 metri quadrati con una larghezza minima di 2 metri. | Una zona di 40 metri quadrati, di cui una parte consta di uno spazio aperto appartato con una zona di minimo 25 metri quadrati e una dimensione minima di 4 metri. Lo spazio esterno privato e appartato non può essere collocato nella parte anteriore di un edificio o abitazione e deve avere un comodo accesso da un soggiorno**.** Per lotti antistanti una zona protetta, un balcone di 8 metri quadrati con una larghezza minima di 1,6 metri e comodo accesso da un soggiorno. | Nessun cambiamento |
| Altezza della recinzione frontale: altezza massima di 1,5 metri (o 2 metri sulle strade principali). | Nessun cambiamento | Nessun cambiamento |
| Altezza edificio – attualmente 9 metri | Massimo 2 piani (9 metri) | Massimo tre piani (9 metri) |

Glossario di termini

**Accessibilità** Luoghi che godono di una buona accessibilità sono quelli considerati vicini a mezzi di trasporto pubblico (autobus/treni) o a servizi come negozi o uffici. L’accessibilità generalmente si misura con la distanza a piedi.

**Centro di attività** Centri per acquisti, servizi e/o uffici. Variano in dimensioni da aree per lo shopping locali fino ai principali centri commerciali regionali.

**Diversificazione** Dove le abitazioni residenziali non sono tutte uguali ma coesistono in forme differenti. La diversificazione delle abitazioni residenziali è importante per soddisfare tutte le diverse esigenze dei residenti di Wyndham.

**Sviluppo edilizio residenziale** Il nuovo sviluppo edilizio di aree residenziali in corso a Wyndham.

**Centro di attività di primaria importanza** Un centro di attività di grandi dimensioni per un bacino di utenza più esteso. Generalmente ci si riferisce a grandi centri commerciali quali Pacific Werribee (Werribee Plaza).

**Centro di attività di quartiere**  Un centro di attività più piccolo per il bacino di utenza dei residenti locali.

**Permeabilità** La zona di un lotto (espressa in percentuale) che non è coperta da superfici pavimentate (edifici, pavimentazione in cemento, vialetti d’accesso e marciapiedi, capanni utilizzati come magazzini, ecc.) e che quindi può assorbire acqua.

**Centro di attività principale** La striscia di negozi del centro di Werribee.

**Rete di trasporto pubblico principale** La rete principale di percorsi di treni e autobus determinata dal Trasporto Pubblico del Victoria.

**Spazio aperto privato** La zona esterna di un’abitazione ad uso esclusivo della persona residente in quell’abitazione (ad es. la parte anteriore o il cortile nel retro).

**Distanze laterali e posteriori** Il setback o arretramento è la distanza tra I muri di un edificio e i confini della proprietà.

**Indice di copertura** La zona del lotto (espressa in percentuale) che può essere coperta da edifici (incluse case, verande, capanne magazzino, garage e altri fabbricati annessi).

**Arretramento stradale** E’ la distanza misurata dalla strada (il confine anteriore della proprietà) al muro anteriore dell’abitazione. I porticati possono sconfinare in tale distanza posto che rispondano a determinati requisiti.

**Piani regolatori** Una pianificazione urbanistica le cui norme sono applicate a tutto il territorio e che sancisce quali tipi di utilizzi o edificazioni sono consentiti o vietati in una zona.

1. Residential Design Code. Il “Residential Design Code” (Raccolta di norme per l’edilizia in zone residenziali) è stato introdotto in Victoria dal governo Bracks nel 2001. Esso si applica a tutte le zone urbane ad uso residenziale in tutto lo stato del Victoria e si riferisce ad edifici di massimo tre piani di altezza (edifici più alti di 3 piani devono conformarsi ad altre regolazioni). [↑](#footnote-ref-1)
2. La sigla GRZ si riferisce a General Residential Zone (Piano residenziale generico) e il numero è il riferimento al Modello. [↑](#footnote-ref-2)
3. La sigla GRZ si riferisce a General Residential Zone (Piano residenziale generico) e il numero è il riferimento al Modello. [↑](#footnote-ref-3)