Attuazione strategia di edilizia residenziale

SCHEDA INFORMATIVA

Che cos’è la *Strategia per l’edilizia e i caratteri di quartiere*?

Nel 2015, dopo una lunga consultazione con investitori e membri della comunità, il Comune di Wyndham ha redatto la *Strategia per l’edilizia e i caratteri di quartiere*.

Lo scopo della Strategia era di sottoporre a revisione le esigenze e i problemi di edilizia residenziale del Comune, fornendo una visione di edilizia residenziale per Wyndham e un quadro normativo che delineasse il modo di condurre tale sviluppo in futuro.

Il Comune ha adottato la Strategia nell’agosto 2015.

Gli elementi chiave della Strategia e la sua visione convergono a garantire che lo sviluppo edilizio residenziale:

* Soddisfi le esigenze attuali e future dei residenti;
* Fornisca una varietà di modelli abitativi;
* Si curi della sostenibilità ambientale;
* Risponda a problemi di accessibilità economica e accolga esigenze di strutture abitative particolari;
* Incoraggi uno sviluppo edilizio di media e alta densità nelle zone con agevole distanza a piedi da mezzi di trasporto pubblico e centri di attività;
* Contribuisca ai principi delle caratteristiche di quartiere; e
* Esalti lo stimato senso di comunità di Wyndham e il suo forte senso di identità.

La Strategia è stata anche redatta per fornire una giustificazione strategica all’applicazione dei nuovi Piani regolatori residenziali introdotti in tutti i Piani regolatori del Victoria nel 2013.

Quali sono i nuovi Piani regolatori?

Nel 2013 il Governo del Victoria ha introdotto tre “nuovi piani regolatori residenziali” per delineare in modo più chiaro il tipo di sviluppo edilizio da attendersi in una zona residenziale. È stato chiesto ai Comuni di attuare le disposizioni dei piani regolatori all’interno del loro territorio comunale in base alle norme e strategie esistenti riguardo all’edilizia e al carattere di quartiere.

I tre nuovi Piani regolatori residenziali sono:

* **Piano di ampliamento residenziale:**  consente nuova espansione e diversificazione edilizia. Esso verrà applicato in zone appropriate, vicine a centri di attività commerciale, stazioni ferroviarie e altre zone idonee a un’espansione edilizia.
* **Piano residenziale generico:** rispetterà e conserverà il carattere urbano consentendo un moderato sviluppo e diversificazione edilizia. Esso verrà applicato nella maggior parte delle zone residenziali con moderato sviluppo e diversificazione edilizia e sarà coerente con il carattere di quartiere esistente.
* **Piano residenziale di quartiere:** limita lo sviluppo edilizio nelle zone con uno specifico carattere di quartiere o interesse culturale, o con vincoli infrastrutturali rilevanti.

Il Comune di Wyndham non disponeva di una regolazione strategica rilevante in quel momento e immediatamente iniziò a redigere la *Strategia per l’edilizia e i caratteri di quartiere* per fornire uno strumento-guida tramite il quale applicare i Piani regolatori in modo appropriato.

Nel 2014, il Governo statale applicò il Piano residenziale generico alla maggior parte del territorio residenziale di Wyndham.

Come vengono applicati i nuovi piani a Wyndham?

La Strategia fornisce un quadro normativo da applicare ai tre nuovi piani in base alle aree “di trasformazione”, luoghi idonei a livelli vari di trasformazione. Sono state identificate tre “aree di trasformazione” principali a Wyndham.

Le tre aree di trasformazione sono associate ai tre nuovi Piani regolatori:

* **Le Zone a trasformazione sostanziale** vantano una posizione ideale per lo sviluppo edilizio ed hanno vincoli limitati. Esse andranno regolamentate dal **Piano di ampliamento residenziale**.
* **Le Zone a trasformazione moderata** sono idonee ad uno sviluppo edilizio moderato e andranno regolamentate dal **Piano residenziale generico**.
* **Le Zone a trasformazione limitata** non sono idonee per lo sviluppo edilizio a causa di vincoli specifici quali interesse culturale, carattere o limiti infrastrutturali e andranno regolamentate dal **Piano residenziale di quartiere**.

Qual è il ruolo dei piani regolatori?

I piani regolatori consentono al Comune di determinare l’utilizzo e lo sviluppo edilizio appropriato del territorio. Tutto il territorio è regolamentato da un piano urbanistico.

Il piano sancisce quali siano gli utilizzi consentiti o non consentiti e cosa necessiti di un permesso. Alcuni tipi di utilizzi del territorio sono persino proibiti. Inoltre, alcuni progetti edilizi (quali la costruzione di edifici o altri lavori) potrebbero anch’essi necessitare di permesso secondo i nuovi Piani.

Cosa sono i modelli?

I Modelli sono utilizzati per identificare le necessità, circostanze e requisiti di un’area locale specifica.

Il Comune ha elaborato diversi modelli per le diverse zone all’interno di Wyndham. Tali modelli forniscono requisiti progettuali specifici per l’edilizia residenziale quali distanze obbligatorie minime degli edifici, requisiti di architettura paesaggistica, indici di copertura, permeabilità, disposizioni riguardo agli spazi aperti e altezza delle recinzioni frontali.

Le bozze dei Modelli sono visualizzabili online così come le Schede informative su ciascuno dei Piani regolatori con le linee generali dei principali cambiamenti.

I nuovi Piani regolatori si applicheranno a tutto il territorio di Wyndham?

I nuovi piani non si applicheranno a tutto il territorio di Wyndham.

Alcune zone di Wyndham già dispongono di piani regolatori dettagliati che non sarebbe appropriato riqualificare. Altri cambiamenti nel Piano urbanistico (per esempio alla Normativa di pianificazione strategica comunale o alle Normative locali) saranno tuttavia applicabili nel caso di sviluppo edilizio in queste zone.

La parte di territorio che non verrà riqualificata comprende:

* La zona di Williams Landing attualmente regolamentata da un Piano di priorità per lo sviluppo edilizio
* Zone urbane in costruzione futura soggette a Piani strutturali di quartiere regolamentate da un Piano di sviluppo urbanistico.
* Il quartiere di Wyndham Harbour, qualificato come Zona ad utilizzo speciale.

Quali saranno le conseguenze sulla mia proprietà?

Puoi controllare le conseguenze sulla tua proprietà visitando il sito con la mappa interattiva di MyWyndham: <http://wyndev.com.au/mywyndham/>.

Cerca qualunque indirizzo del quartiere di Wyndham e premendo il tasto con le informazioni sulla proprietà riceverai le seguenti informazioni:

* Piano edilizio vigente
* Zona di trasformazione edilizia
* Carattere preferenziale della zona
* Progettazione di zona proposta

Cos’è una Zona di trasformazione edilizia?

Le zone di trasformazione edilizia designano dove lo sviluppo di nuovi complessi residenziali debba verificarsi, o, in qualche caso, dove esso debba essere scoraggiato.

La *Strategia per l’edilizia e i caratteri di quartiere* ha sviluppato criteri per ciascuna Zona di trasformazione edilizia e designato quali proprietà appartengano a ciascuna.

Cos’è il carattere preferenziale della zona?

Il carattere preferenziale della zona viene utilizzato per delineare la preferenza del Comune circa il futuro carattere della zona.

La *Strategia per l’edilizia e i caratteri di quartiere* ha sottoposto a revisione tutto il territorio residenziale di Wyndham ed identificato i caratteri delle diverse zone in base ai loro diversi attributi quali:

* Piante stradali
* Tipologie di design edilizio
* Vegetazione nella sfera pubblica e privata
* Distanze minime degli edifici

Le *Linee guida sui caratteri preferenziali* saranno utilizzate per determinare l’appropriatezza dello sviluppo edilizio e garantire che esso contribuisca alla visione abitativa di Wyndham. Esse sono state anche utilizzate come contributo alla formulazione dei modelli per i nuovi piani regolatori.

Perché la mia proprietà rientra in due zone di trasformazione edilizia?

Alcune proprietà risultano appartenere a due zone di trasformazione. Questo si è verificato per due ragioni:

1. La mappatura della Strategia non si attiene ai confini delle proprietà individuali e le zone di trasformazione edilizia sono segnalate sulla mappa utilizzando i bacini di utenza con un raggio di distanza a piedi di 400 o 800 metri. I confini delle zone di trasformazione talvolta intersecano il centro delle proprietà; e
2. Si sono verificate alcune anomalie laddove una proprietà appare chiaramente appartenere a una zona di trasformazione ma confina con un’altra. Questa è un’anomalia della mappatura.

\* Per ulteriore chiarezza consulta le mappe della Strategia.

È importante sottolineare che il Comune ha selezionato solo una (1) zona di progettazione edilizia per ciascuna proprietà. Dove ad essa si applichino due o più zone di trasformazione, il Comune ha stabilito che la zona appropriata debba basarsi su quella più prominente (in misura pari o superiore al 50% sul lato frontale della proprietà).

Come posso presentare le mie proposte?

Le proposte della comunità sulle bozze dei piani di progettazione e controllo urbanistico possono essere inviate al Comune fino al **17 Marzo 2017.**

Sottoporre le tue proposte è semplice e può essere effettuato:

* Online sul sito: [www.wyndham.vic.gov.au/housing](http://www.wyndham.vic.gov.au/housing)
* Tramite email all’indirizzo: [housing@wyndham.vic.gov.au](mailto:housing@wyndham.vic.gov.au)
* Tramite posta all’indirizzo: **Housing Strategy** PO Box 197, Werribee, Vic 3030

Sei pregato di includere il tuo nome, indirizzo postale, dati di contatto, oltre all’indirizzo della proprietà riqualificata (se pertinente).

Che succede dopo?

Al termine della data fissata per inoltrare le proposte, il Comune le sottoporrà a revisione e potrebbe contattarti per discutere in modo approfondito la tua proposta, cercando ulteriori commenti o chiarimenti. Le bozze dei piani di progettazione e controllo urbanistico potrebbero essere modificate sulla base di questioni emerse dall’analisi delle proposte pervenute.

Una volta che le bozze dei piani di progettazione e controllo sono state corrette, verrà chiesto al Comune di esaminare tali modifiche come parte di una rettifica formale al piano di progettazione.

Il processo di Rettifica al Piano di progettazione si svolge in diverse fasi che comprendono:

* Preparazione ed esposizione (con ulteriore consultazione)
* Esame delle proposte (con ulteriore affinamento dei piani)
* Se necessario, un comitato di esperti indipendenti esaminerà la modifica e la proposta.
* Adozione della modifica, con possibili ulteriori cambiamenti
* Approvazione della modifica finale e suo inserimento nel Piano di progettazione.

Tutti coloro che hanno inoltrato le proposte saranno chiamati a un coinvolgimento nelle fasi successive.

Dove posso trovare ulteriori informazioni?

Per ulteriori informazioni visita il sito [www.wyndham.vic.gov.au/housing](http://www.wyndham.vic.gov.au/housing) o partecipa a una sessione informativa (date e orari sono disponibili online).

Contattaci

Se desideri ulteriori informazioni riguardo a quanto riportato sopra, contatta il Comune al numero di telefono (03) 8734 5493 o invia un’email all’indirizzo: [housing@wyndham.vic.gov.au](mailto:housing@wyndham.vic.gov.au).