Piano di ampliamento residenziale

 SCHEDA INFORMATIVA

Qual è lo scopo di questo piano?

Il Piano di ampliamento residenziale cerca di rendere possibile lo sviluppo edilizio residenziale e consente una maggiore diversificazione edilizia in luoghi appropriati.

Nell’ambito delle zone residenziali a disposizione del governo locale, il ruolo del Piano di ampliamento residenziale, rispetto agli altri tre nuovi piani, è quello di incoraggiare una maggiore densità residenziale e livello di sviluppo edilizio.

Dove verrà applicato?

Il Piano di ampliamento residenziale sarà applicato a quelle zone residenziali dove sono consentiti cambiamenti sostanziali in particolar modo per la posizione di comodo accesso a mezzi di trasporto pubblico e servizi.

È stato proposto di applicare a tutte le zone di Wyndham definite “A trasformazione sostanziale” nella *Strategia per l’edilizia e i caratteri di quartiere del 2015* (*Housing and Neighbourhood Character Strategy 2015)* le regole del Piano di ampliamento residenziale.

I criteri che la Strategia utilizza per determinare le zone soggette a trasformazione sostanziale sono:

* Luoghi che si trovano entro una distanza di 400 metri da stazioni ferrroviarie e tragitti selezionati sulle Reti Principali di Trasporto Pubblico esistenti o in progetto (dove non ci siano altre restrizioni).
* Luoghi che si trovano entro una distanza di 400 metri dal centro di attività di primaria importanza o il principale centro di attività esistente o in progetto (dove non ci siano altre restrizioni).

Qual è il piano regolatore vigente?

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 uno sviluppo residenziale di maggiore densità in particolare di case a schiera, unità immobiliari, appartamenti, alloggi sovrastanti esercizi commerciali oltre a tipologie residenziali più piccole in particolare abitazioni a una o due camere.

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 estensione di un’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 Piano regolatore 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 di ampliamento residenziale proposto consta di una serie di Modelli da applicare alle diverse zone di Wyndham.

I Modelli sono:

* Piano di ampliamento residenziale Modello 1 (RGZ1[[2]](#footnote-2)) – Zona a trasformazione sostanziale (PPTN)
* Piano di ampliamento residenziale Modello 2 (RGZ2) – Zona a trasformazione sostanziale – Accessibilità alla stazione ferroviaria

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 nel ResCode  | Requisito proposto per RGZ1 | Requisito proposto per RGZ2  |
| --- | --- | --- |
| 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 3 metri (eccetto laddove non c’è il parcheggio) misurati dal confine anteriore della proprietà al muro anteriore dell’abitazione. | Nessun cambiamento |
| Indice di copertura: massimo 60% dell’area. | Massimo 70% | Massimo 80% |
| Permeabilità: minimo 20% dell’area. | Nessun cambiamento | Minimo 10% |
| 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 large semi-maturo con un’altezza minima matura di 8 metri all’interno dello spazio antistante l’abitazione vera e propria.  |  |
| 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. | Nessun cambiamento | Nessun cambiamento |
| Muri di confine della proprietà: 10 metri di lunghezza oltre al 25% del restante confine della proprietà, oppure laddove costruiti simultaneamente, non superiori a 3,6 metri o alla media di 3,2 metri | Nessun cambiamento | Nessun cambiamento |
| Spazio esterno privato: 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 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 25 metri quadrati, con una dimensione minima di 3 metri e comodo accesso da un soggiorno; o un balcone di 8 metri quadrati con una larghezza minima di 1,6 metri e comodo accesso da un soggiorno; o una zona sul tetto di 10 metri quadrati con una larghezza minima di 2 metri e comodo accesso da un soggiorno.  | Nessun cambiamento |
| Altezza della recinzione sul lato frontale: altezza massima di 1,5 metri (o 2 metri sulle strade principali). | Nessun cambiamento | Nessun cambiamento |
| Altezza edificio – attualmente 9 metri | Massimo 4 piani (13,5 metri)  | Massimo 13,5 metri |

*NOTA: Le variazioni ai requisiti del ResCode previste nei Modelli per i nuovi Piani regolatori non alterano tutti gli altri provvedimenti di sviluppo edilizio previsti dal ResCode compresi quelli riguardanti la luce naturale, l’esposizione solare, l’esposizione a nord delle finestre, oscuramento e prospicienza, ecc.*

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 a 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 le mura 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 RGZ si riferisce a Residential Growth Zone (Piano di ampliamento residenziale) e il numero è il riferimento al Modello (RGZ1/RGZ2). [↑](#footnote-ref-2)