

## ABSTRACT

Il Piano Regolatore derivante alla Legge 1150/42 e dal decreto attuativo del 1968 strutturato sul concetto di zoning, cioè di suddivisione del territorio nelle varie zone edificate, edificabili, territorio agricolo e zone destinate alla dismissione delle aree da destinare alla città pubblica, gioca un ruolo determinante al fine dell'incremento della rendita differenziale.

I proprietari dei suoli che ricadono nelle zone destinate alla città pubblica subiscono una compressione eccessiva della rendita fondiaria a fronte di un notevole incremento di tale rendita per i proprietari dei suoli che ricadono nelle aree destinate all'edificazione.

Il processo di individuazione delle aree da destinare all'edificazione rischia di essere fortemente influenzato dalle logiche dovute alla rendita piuttosto che dalla oggettiva propensione di un'area ad essere edificata e ad essere parte di un disegno urbano compiuto in modo coerente.

La perequazione rendendo indifferenti le scelte localizzative di piano rispetto alla valorizzazione dei suoli consentirebbe la pianificazione del territorio da urbanizzare operando delle scelte coerenti con il disegno urbano.

Si è cercato di proporre l'utilizzo dello strumento della perequazione urbanistica per conseguire uno sviluppo, frutto di un disegno urbano pianificato e coerente, delle zone di espansione dell'abitato. Il presente lavoro rappresenta il risultato "parziale" delle possibilità offerte dalla perequazione urbanistica. Partendo dal "disegno della città", inteso come emergenza delle potenzialità intrinseche dei luoghi, si cerca di costruire il meccanismo che consenta a quel disegno di prendere forma.

## ABSTRACT

The resulting Master Plan to the Law 1150/42 and the implementation decree of 1968 structured on the concept of zoning, ie subdivision of the various built-up areas, building, farmland and areas associated with the disposal of the areas to be allocated to public city, plays a crucial role to the increase of differential rent.

Owners of land that fall in areas intended for public city suffer too much compression of ground rent in respect of a significant increase in this revenue for the owners of land that fall in areas of the building .

The process of identifying areas to be allocated to the building is likely to be strongly influenced by logical due to income rather than the objective propensity of an area to be built and to be part of an urban design carried out in a consistent manner.

Equalization making indifferent to the choice of location plane to the exploitation of land would allow the planning to be urbanized by making choices consistent with the urban design.

He tried to propose the use of the instrument of equalization to achieve sustainable urban planning, urban design outcome of a planned and consistent expansion of the zones. The present work is the result of "partial" equalization of opportunities of the urban planning. Starting with "painting the town", understood as the emergence of the inherent potential of sites, trying to build the mechanism to enable that plan to take shape.