



**COMUNE DI SANTA TERESA GALLURA
PROVINCIA DI SASSARI**

**ALLEGATO "A" ALLA DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE N. 170**

DEL 10/11/2025

**VALORI AREE EDIFICABILI UTILIZZABILI PER IL CALCOLO DELL'IMPOSTA
MUNICIPALE PROPRIA ANNO 2026**

**RELAZIONE TECNICA ESPLICATIVA DEI CRITERI UTILIZZATI PER LA
DETERMINAZIONE DEI
VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA
(IMU.)**

Per i valori da applicare si è tenuto conto delle potenzialità edificatorie delle varie zone, facendo riferimento all'indice di fabbricabilità, alla presenza o meno di Piani di Lottizzazione presentati e/o approvati e/o convenzionati o di Lottizzazioni esistenti e fatte salve dal P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) e ai valori medi applicati dal mercato immobiliare e dalle compravendite nelle varie zone.

Si sono quindi assegnati, alle varie zone, i seguenti valori:

ZONE STORICHE (A)

Il territorio considerato come zona omogenea "A" comprende le parti urbane edificate che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tipologico, e da porzioni di esse, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante della prima.

Valore Mq € *****

SOTTOZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO URBANO (B)

Sono le zone del tipo "B" previste dal D.A. Enti Locali, Finanza ed Urbanistica n. 2266/U del 20/12/1983.

- Rc (rapporto di copertura): 2/3;
- If (indice di edificabilità fondiaria): di 2.50 mc/mq;

Valore Mq € 312,00

SOTTOZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO- CAPO TESTA

Sono le zone del tipo "B" previste dal D.A. Enti Locali, Finanza ed Urbanistica n. 2266/U del 20/12/1983.

- Rc (rapporto di copertura): 2/3;
- If (indice di edificabilità fondiaria): di 2.00 mc/mq;

Valore Mq € 250,00

SOTTOZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO - LA FICACCIA

Sono le zone del tipo "B" previste dal D.A. Enti Locali, Finanza ed Urbanistica n. 2266/U del 20/12/1983.

- Rc (rapporto di copertura): 0.50;

- If (indice di edificabilità fondiaria): 2.00 mc/mq;

Valore Mq € 187,00

SOTTOZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO - MARAZZINO

Sono le zone del tipo "B" previste dal D.A. Enti Locali, Finanza ed Urbanistica n. 2266/U del 20/12/1983.

- Rc (rapporto di copertura): 0.50;
- If (indice di edificabilità fondiaria): 2.00 mc/mq;

Valore Mq € 187,00

SOTTOZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO - PORTO POZZO

Sono le zone del tipo "B" previste dal D.A. Enti Locali, Finanza ed Urbanistica n. 2266/U del 20/12/1983.

- Rc (rapporto di copertura): 0.50;
- If (indice di edificabilità fondiaria): 2.00 mc/mq;

Valore Mq € 206,00

SOTTOZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO - SAN PASQUALE

Sono le zone del tipo "B" previste dal D.A. Enti Locali, Finanza ed Urbanistica n. 2266/U del 20/12/1983.

- Rc (rapporto di copertura): 0.50;
- If (indice di edificabilità fondiaria): 2.00 mc/mq;

Valore Mq € 206,00

SOTTOZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE URBANA (C)

C1 - Insediamenti residenziali con P.d.L. convenzionato alla data di adozione delle presenti norme o comunque con P.d.L. adottato dal Consiglio Comunale.

- Comparto C1.1 - Valore Mq € 162,00
- Comparto C1.2 - Valore Mq € 212,00
- Comparto C1.3 - Valore Mq € 106,00
- Comparto C1.4 - Valore Mq € 106,00
- Comparto C1.5 - Valore Mq € 87,00
- Comparto C1.6 - Valore Mq € 87,00

- Comparto C1.7- Valore Mq € 87,00
- Comparto C1.8- Valore Mq € 131,00
- Comparto C1.9- Valore Mq € 119,00
- Comparto C1.10 - (non esiste P. di L.) C5 Valore Mq € 31,00
- Comparto C1.11 - (INTERAMENTE EDIFICATO)
- Comparto C1.12 - (INTERAMENTE EDIFICATO)
- Comparto C1.13 - Valore Mq € 31,00
- Comparto C1.14 - Valore Mq € 87,00

C2 - Comparti ricadenti in zone contigue alle zone di completamento ed aventi caratteristiche di zone urbanisticamente intercluse.

- Comparto C2 - Valore Mq € 212,00

C3.1 - Tale sottozona ricade fisicamente in ambito portuale.

Parametri di intervento:

- a) It = 0.50 mc/mq;
- b) Rc = 50%;

- Comparto C3.1 - Valore Mq € 37,00
- Comparto C3.10.1,2 tali sottozone rivestono particolare pregio ambientale e paesistico; L'attuazione dovrà avvenire tramite predisposizione di P.d.L.

Parametri di intervento:

- a) It = 0.50 mc/mq;
- b) Rc = 50%

Valore Mq € 62,00

Sottozone C3.2,3,4,5,6,7,8,9:

Insedimenti residenziali con tipologia a carattere intensivo. È consentita l'edificazione mediante strumento urbanistico preventivo.

Parametri di intervento:

- a) It = 1.00 mc/mq;
- b) Rc = 50 %;

- Comparto C3.2 - Valore Mq € 75,00
- Comparto C3.3 - Valore Mq € 75,00

- **Comparto C3.4 - Valore Mq € 75,00**
- **Comparto C3.5 - Valore Mq € 75,00**
- **Comparto C3.6 - Valore Mq € 75,00**
- **Comparto C3.7- Valore Mq € 65,00**
- **Comparto C3.8- Valore Mq € 75,00**
- **Comparto C3.9- via Calabria – via Basilicata Valore Mq € 106,00**

C4. Riclassificazione preesistenze zone "G5"

Sottozone C4.1, C4.2, C4.3

Tali sottozone sono classificate nel vigente P.d.F. come G5.1, G5.2, G5.3; sono oggetto di P.d.L. regolarmente approvato e convenzionato. Permangono gli stessi parametri edilizi ed urbanistici di intervento del P.d.L. convenzionato. In particolare:

- **Comparto C4.1 (ex G5.1)**
It (Indice territoriale) 0.75 mc/mq;
Rc (rapporto di copertura) 0.30 mq/mq;
Valore Mq € 219,00

- **Comparto C4.2 (ex G5.2)**
It (Indice territoriale) 1.00 mc/mq
Rc (rapporto di copertura) 0.30 mq/mq
Valore Mq € 250,00

- **Comparto C4.3 (ex G5.3)**
It (Indice territoriale) 0.15 mc/mq
Rc (rapporto di copertura) 0.30 mq/mq
Valore Mq € 94,00

C5. Insediamenti residenziali di ricucitura urbana a carattere estensivo. Sono costituite da comparti di zone residenziali che fungono da ricucitura territoriale fra le zone "B" e residenziali in genere con zone di servizi.

- **Comparto C5.1:** L'edificazione si attua mediante strumento urbanistico preventivo P.d.L.
 Parametri di intervento:

$I_t = 0.40 \text{ mc/mq}$;

$R_c = 0.50 \text{ mq/mq}$;

Valore Mq € 62,00

- **Comparto C5.2:** Tale zona costituisce elemento di ricucitura urbanistica fra la zona servizi portuali e il centro abitato; l'edificazione si attua mediante strumento urbanistico preventivo P.d.L.

Parametri di intervento:

$I_t = 0.40 \text{ mc/mq}$;

$R_c = 0.50 \text{ mq/mq}$;

Valore Mq € 62,00

- **Sottozona C5.3.i:** Presentano le stesse caratteristiche della sottozona C5.2, l'edificazione si attua mediante strumento urbanistico preventivo P.d.L.

Parametri di intervento:

$I_t = 0.30 \text{ mc/mq}$;

$R_c = 0.50 \text{ mq/mq}$;

Comparto C5.3.2 - Valore Mq € 37,00

Comparto C5.3.3 - Valore Mq € 37,00

- **Comparto C5.3.1** Tale sottozona è collocata fisicamente a ridosso dell'asse di circonvallazione per Capo Testa..

Parametri di intervento:

$I_t = 0.50 \text{ mc/mq}$;

$R_c = 0.50 \text{ mq/mq}$;

Valore Mq € 50,00

ZONE DI ESPANSIONE - CAPO TESTA

Gli interventi nelle zone "C" si attuano secondo quanto previsto dalle seguenti norme ed ai sensi del D.A. n. 2266/U del 20/12/1983.

- **Sottozona C3.1** Insediamenti residenziali a carattere estensivo; è consentita l'edificazione previa predisposizione di strumento urbanistico preventivo (P.d.L.).

Parametri di intervento:

$I_t = 0.40 \text{ mc/mq}$;

$R_c = 40 \%$;

Valore Mq € 62,00

- **Sottozona C3.2** Insediamenti residenziali a carattere estensivo; è consentita l'edificazione previa predisposizione di strumento urbanistico preventivo (P.d.L.).

Parametri di intervento:

$I_t = 0.20 \text{ mc/mq}$;

$R_c = 40 \%$;

Valore Mq € 37,00

ZONE DI ESPANSIONE - LA FICACCIA

Le zone di espansione della frazione presentano le stesse caratteristiche qualitative di insediamenti delle zone di espansione del centro abitato.

- **Sottozona C1.1** Insediamento residenziale convenzionato o adottato dal Consiglio Comunale alla data di adozione delle presenti norme. Gli indici ed i parametri di intervento sono quelli fissati nelle Norme Tecniche di Attuazione dei relativi P.d.L.

Edificato in parte - Valore Mq € 106,00

- **Sottozone C3.1,2,3,4,5** - Insediamenti residenziali a carattere estensivo; è consentita l'edificazione previa predisposizione di strumento urbanistico preventivo (P.d.L.).

Parametri di intervento:

$I_t = 0.70 \text{ mc/mq}$;

$R_c = 40 \%$;

Comparto C3.1 - Valore Mq € 56,00

Comparto C3.2 - Valore Mq € 56,00

Comparto C3.3 - Valore Mq € 56,00

Comparto C3.4 - Valore Mq € 56,00

Comparto C3.5 - Valore Mq € 56,00

- **Sottozone C5.1 - C5.2:** L'edificazione si attua mediante strumento urbanistico preventivo P.d.L.

Parametri di intervento:

$It = 0.30 \text{ mc/mq}$;

$Rc = 0.50 \text{ mq/mq}$;

Comparto C5.1 - Valore Mq € 37,00

Comparto C5.2 - Valore Mq € 37,00

ZONE DI ESPANSIONE - MARAZZINO

Le zone di espansione della frazione presentano le stesse caratteristiche qualitative di insediamenti delle zone di espansione del centro abitato.

- **Sottozone C3.1,2,3,4,5,6,7** - Insediamenti residenziali a carattere estensivo; è consentita l'edificazione previa predisposizione di strumento urbanistico preventivo (P.d.L.).

Parametri di intervento:

$It = 0.70 \text{ mc/mq}$;

$Rc = 40 \%$;

Comparto C3.2 - Valore Mq € 44,00

Comparto C3.3 - Valore Mq € 44,00

Comparto C3.4 - Valore Mq € 44,00

Comparto C3.5 - Valore Mq € 44,00

Comparto C3.6 - Valore Mq € 44,00

Comparto C3.7 - Valore Mq € 44,00

- **Sottozone C3.1/P.d.F. - C3.5/P.d.F. - C3.8/P.d.F. - C3.9/P.d.F.**

Parametri di intervento:

$It = 1.00 \text{ mc/mq}$;

$Rc = 40 \%$;

Comparto C3.1 - Valore Mq € 50,00

- **Sottozona C5.1 - C5.2:** L'edificazione si attua mediante strumento urbanistico preventivo P.d.L.

Parametri di intervento:

$It = 0.30 \text{ mc/mq}$;

$Rc = 0.50 \text{ mq/mq}$;

Comparto C5.1 - Valore Mq € 25,00

Comparto C5.2 - Valore Mq € 25,00

Zona "C*" - Ruoni bassa:

Valore Mq € 100,00

ZONE DI ESPANSIONE - PORTO POZZO

Le zone di espansione della frazione presentano le stesse caratteristiche qualitative di insediamenti delle zone di espansione del centro abitato.

Gli interventi in tali zone si attuano secondo quanto previsto dalle seguenti norme ed ai sensi del D.A. n. 2266/U del 20/12/1983.

- Sottozona C1.

It = 0.75 mc/mq;

Rc = 40 %;

Comparto C.1- Edificato - Valore Mq € *****

- Sottozona C3.1,2,3,4,6 Insediamenti residenziali a carattere estensivo; è consentita l'edificazione previa predisposizione di strumento urbanistico preventivo (P.d.L.).

It = 0.80 mc/mq;

Rc = 40 %;

Comparto C3.1 - Valore Mq € 75,00

Comparto C3.2 - Valore Mq € 75,00

Comparto C3.3 - Valore Mq € 56,00

Comparto C3.4 - Valore Mq € 75,00

Comparto C3.6 -1 Valore Mq € 56,00

Comparto C3.6 -2 Valore Mq € 56,00

- Sottozona C3.5 Insediamenti residenziali a carattere estensivo; è consentita l'edificazione previa predisposizione di strumento urbanistico preventivo (P.d.L.).

Parametri di intervento:

It = 0.40 mc/mq;

Rc = 40 %;

Comparto C3.5 - Edificato - Valore Mq € *****

- **Sottozona C3.7** Insediamenti residenziali a carattere estensivo; è consentita l'edificazione previa predisposizione di strumento urbanistico preventivo (P.d.L.).
Parametri di intervento:
It = 0.40 mc/mq;
Rc = 40 %;
Comparto C3.7 - Valore Mq € 31,00

- **Sottozona C5.1,2,3** Insediamenti residenziali di ricucitura a carattere estensivo; in tali sottozone, previo intervento urbanistico preventivo.
Parametri di intervento:
It = 0.30 mc/mq;
Rc = 1/5;
Comparto C5.1 - Valore Mq € 56,00
Comparto C5.2 - Valore Mq € 37,00
Comparto C5.3:
 - a) Senza P. di L. Valore Mq € 37,00
 - b) Convenzionato e urbanizzato Valore Mq € 56,00

ZONE DI ESPANSIONE- SAN PASQUALE

Le zone di espansione della frazione presentano le stesse caratteristiche qualitative di insediamenti delle zone di espansione del centro abitato.

Gli interventi in tali zone si attuano secondo quanto previsto dalle seguenti norme ed ai sensi del D.A. n. 2266/U del 20/12/1983.

- **Sottozona C3.1** Insediamenti residenziali a carattere estensivo; è consentita l'edificazione previa predisposizione di strumento urbanistico preventivo (P.d.L.).
Parametri di intervento:
It = 0.60 mc/mq
Rc = 40 %
Comparto C3.1 - Valore Mq € 56,00

- **Sottozona C3.2,3,4,5** Insediamenti residenziali a carattere estensivo; è consentita l'edificazione previa predisposizione di strumento urbanistico preventivo (P.d.L.).
Parametri di intervento:

$I_t = 0.75 \text{ mc/mq}$;

$R_c = 40 \%$;

Comparto C3.2 - Valore Mq € 62,00

Comparto C3.3 - Valore Mq € 12,00

Comparto C3.4 - Valore Mq € 12,00

Comparto C3.5 - Valore Mq € 62,00

- **Sottozona C3.6** tale area ricade in un comparto che pur avendo caratteristiche della zona di completamento per volumetrie realizzate, non presenta un tessuto urbano definito.

Parametri di intervento:

$I_t = 1.00 \text{ mc/mq}$;

$R_c = 40 \%$;

Comparto C3.6 - Valore Mq € 75,00

- **Sottozone C5.1 - C5.2 - C5.3** Insediamenti residenziali di ricucitura a carattere estensivo;

Parametri di intervento:

$I_t = 0.30 \text{ mc/mq}$;

$R_c = 1/5$;

Comparto C5.1 - Valore Mq € 37,00

Comparto C5.2 - Valore Mq € 37,00

Comparto C5.3 - Valore Mq € 37,00

ZONE PRODUTTIVE "D"

Sono classificate come "D" le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, piccolo-industriali, artigianali, di stoccaggio, commerciali e ad essi assimilabili.

- **Zona D2- LI LUCIANEDDI**

Insediamenti piccolo-industriali artigianali e commerciali con Pd.L. approvato e convenzionato.

$R_c = 50\%$;

Hmax = 7,50;

Valore Mq € 50,00

- **Zona D4.**

Tale ambito ricade territorialmente ad est del centro urbano in area contigua allo scalo di alaggio del porto di Santa Teresa Gallura.

Parametri di intervento:

Uf = 0.70 mq/mq;

Valore Mq € 25,00

- **Zona D6**

Tale ambito ricade territorialmente lungo la strada statale Santa Teresa Gallura - Ponte Liscia. L'attuazione dovrà avvenire attraverso predisposizione di intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata.

Parametri di intervento:

It = 1.50 mc/mq;

Rc = 50%;

Valore Mq € 25,00

ZONE "F" TURISTICHE

- **Sottozona F2.1 - "S. Reparata"**

a) Residenziale Valore Mq € 94,00

b) Alberghiero Valore Mq € 69,00

- **Sottozona F2.2 - "La Testa"**

It (Indice territoriale) 0.15 mc/mq;

Rc (rapporto di copertura) 25 %:

Valore Mq € 12,00

- **Sottozona F3.1 - "Cala Spinosa"**

Valore Mq € *****

- **Sottozona F3.2 - "Funtanaccia"**

Valore Mq € *****

- **Sottozona F3.3 - "Mirage"**

Valore Mq € *****

- **Sottozona F3.4 - "Hotel due mari"**

Valore Mq € *****

- **Sottozona F4.1 - "Porto Quadro"**

Tale sottozona è stata oggetto di piano di lottizzazione approvato dalla R.A.S. con decreto n. 4 del 22/01/1974, dal C.C. di Santa Teresa Gallura con delibera n. 39 del 21/05/1973; la convenzione è stata stipulata in data 14/09/1974 con scadenza oggetto di proroga al 24/02/1999;

Valore Mq € 94,00

- **Zona F4.2 "Terravecchia"**

L'area in oggetto è parzialmente interessata da opere di urbanizzazione realizzate da circa 30 anni e da limitate volumetrie residenziali.

It (*Indice territoriale*) 0.10 mc/mq;

Rc (*rapporto di copertura*) 25 %;

Valore Mq € 19,00

- **Zona F4.2.1 "Terravecchia"**

L'area in oggetto è parzialmente interessata da opere di urbanizzazione realizzate da circa 30 anni e da limitate volumetrie residenziali.

It (*Indice territoriale*) 0.23 mc/mq;

Rc (*rapporto di copertura*) 25 %;

Valore Mq € 37,00

- **Sottozona F4.3 - "La Filetta"**

Tale sottozona è stata oggetto di P.d.L. approvato dalla R.A.S. con decreto n. 568 del 17/12/1975, dal Consiglio Comunale con delibera del 07/03/1977 e convenzionato in data 11/05/1977 con proroga scadenza al 10/05/1999.

Valore Mq € 94,00

- **Sottozona F4.4 - "Campeggio Gallura"**

Rc (rapporto di copertura) 10 %;

Valore Mq € *****

- **Sottozona F4.5 - "La Ficaccia"**

It (Indice territoriale) 0.30 mc/mq;

Rc (rapporto di copertura) 25%;

Valore Mq € 50,00

- **Sottozona F4.6 "La Ficaccia 1"**

It (Indice territoriale) 0.35 mc/mq;

Rc (rapporto di copertura) 25%;

Valore Mq € 56,00

- **Sottozona F4.7 - "Malchisano"**

Valore Mq € *****

- **Sottozona F4.8 - "Ruoni Alta"**

It (indice territoriale) 0.15 mc/mq;

Rc (rapporto di copertura) 25 %;

Valore Mq € 44,00

- **Sottozona F4.9 - "Capizza di Vacca"**

EDIFICATO

- **Sottozona F4.10 - "Stazzo Malchisana"**

Valore Mq € 25,00

- **Sottozona F4.11 - "Boncammino"**

L'area interessata dalla previsione è collocata fisicamente in adiacenza alla struttura sportiva comunale di Boncammino.

It (*Indice territoriale*) 0.15 mc/mq;

Rc (*rapporto di copertura*) 25 %;

Valore Mq € 25,00

- **Sottozona F4.12 "Ruoni"**

It (*Indice territoriale*) 0.12 mc/mq;

Rc (*rapporto di copertura*) 25 %;

Valore Mq € 19,00

- **Sottozona F5.1 - "La Marmorata"**

Valore Mq € 69,00

- **Sottozona F5.2 - "Cala Sambuco"**

It (*Indice territoriale*) 0.20 mc/mq;

Rc (*rapporto di copertura*) 25%;

Valore Mq € 37,00

- **Sottozona F5.3 - "Valle dell'Erica"**

a) *Residenziale* Valore Mq € 94,00

b) *Alberghiero* Valore Mq € 69,00

- **Sottozona F5.4 - "Conca Verde"**

a) *Residenziale* Valore Mq € 94,00

b) *Alberghiero* Valore Mq € 69,00

- **Sottozona F5.5 - "Padulacciu"**

Tale ambito è limitrofo ad un preesistente insediamento turistico, ricettivo e residenziale, di Valle dell'Erica.

Parametri di intervento:

It (*Indice territoriale*) 0.30 mc/mq;

Rc (rapporto di copertura) 25%;

Valore Mq € 37,00

- **Sottozona F5.6 - "Liscia di Scopa"**

Tale ambito è limitrofo ad un preesistente insediamento turistico, ricettivo e residenziale, di Conca Verde.

It (Indice territoriale) 0.20 mc/mq;

Rc (rapporto di copertura) 25 %;

P. di L. adottato - Valore Mq € 37,00

- **Sottozona F6.1 - "Camping Arcobaleno"**

Valore Mq € *****

- **Sottozona F6.2 - "Val di Mela"**

L'ambito interessato dalla previsione è collocato fisicamente pressochè in adiacenza al centro urbano di Porto Pozzo.

It (Indice territoriale) 0.15 mc/mq;

Rc (rapporto di copertura) 25 %;

Valore Mq € 12,00

- **Sottozona F6.3 - "Lu Caloni"**

Valore Mq € *****

- **Sottozona F8.1 - "Campeggio La Liscia"**

Valore Mq € *****

- **Sottozona F8.2 - "Lu Pultiddolu"**

Tale sottozona è stata oggetto di P.d.L. approvato dal Comune in data 19/11/1981 e dalla Regione Autonoma della Sardegna con decreto n. 1593 del 12/11/1982, convenzionato in data 18/04/1983 con scadenza prorogata al 31/12/1996:

a) **Residenziale - Valore Mq € 94,00**

b) **Alberghiero Valore Mq € 69,00**