

Terreno edificabile con progetto preliminare, tra gli uliveti | Galižana, Istria

97.000 €
159 €/m²

Fondole è una zona tranquilla di Galižana (Gallesano) lungo la strada Pula (Pola)–Vodnjan (Dignano), dove tra le case crescono ancora gli ulivi. Né paese né periferia: si vive in pace, e lavoro, scuola e mare sono raggiungibili in un quarto d'ora d'auto. Ciò che distingue questo lotto è il progetto preliminare dell'architetto, che mostra come una casa potrebbe inserirsi nel terreno.

Dati principali

- Superficie: 611 m² (la particella è iscritta nel libro fondiario con 771 m²; circa 160 m² lungo il confine est costituiscono la strada di accesso al lotto vicino e non sono inclusi)
- Forma e terreno: lotto allungato, pianeggiante
- Orientamento: sud-ovest–nord-est, ingresso dal lato sud-ovest
- Proprietà: 1/1, libera da gravami

Cosa si può costruire

Il progetto preliminare (idejno rješenje) mostra una casa a un piano di circa 114 m² netti: soggiorno con cucina e zona pranzo, due camere da letto, due bagni, WC con lavanderia e cabina armadio. Completano la casa una terrazza coperta di circa 52 m², un ripostiglio e due posti auto coperti. Il lotto è più lungo che largo, perciò la casa ne segue la lunghezza. Il progetto non è vincolante e può essere adattato con l'architetto alle Sue esigenze.

Condizioni urbanistiche (Piano di assetto territoriale della Città di Vodnjan-Dignano (PPUG), Gazzetta ufficiale della Città di Vodnjan-Dignano n. 9/23 – testo consolidato)

- Posizione: zona edificabile dell'abitato di Galižana (građevinsko područje naselja), parte edificata; nessun obbligo di piano urbanistico attuativo (UPU) né regimi d'uso particolari
- Destinazione: edilizia residenziale all'interno dell'abitato
- Permessi: informazione urbanistica (lokacijska informacija) del 21.8.2025 (rilasciata prima del frazionamento, vale per entrambi i lotti); il permesso di costruire non è stato rilasciato

- Tipologia: edificio isolato
- Indice di copertura (kig): 0,35 — superficie coperta fino a ≈ 214 m² (art. 41)
- Indice di utilizzazione (kis): 0,70 per l'edificio residenziale con al massimo due unità (obiteljska kuća)
- Edificio residenziale con al massimo due unità abitative (obiteljska kuća): un piano interrato e fino a due piani fuori terra, altezza 7,5 m / altezza totale 11 m, superficie lorda fino a 400 m² (artt. 26a, 44 e 49)
- Edificio plurifamiliare: il piano lo ammette in linea generale su lotti da 600 m² (fino a tre piani fuori terra, altezza 10 m, al massimo tre unità); la fattibilità su questo lotto va verificata dall'architetto
- Distanza dal confine: 3 m per una casa a un piano, 4 m per un edificio con due piani fuori terra (art. 32)
- Allineamento edilizio (građevni pravac): 5–15 m dal limite stradale (art. 36)
- Parcheggi: un posto per un appartamento fino a 60 m² netti, due da 60 a 120 m², tre per superfici maggiori, sul proprio lotto (art. 138a)

Posizione e destinazione sono tratte dall'informazione urbanistica del 21.8.2025; gli altri dati sulle possibilità edificatorie derivano dal piano territoriale vigente e sono indicativi; l'agenzia non se ne assume la responsabilità. Per un'analisi più approfondita consigliamo di rivolgersi a un architetto. Cosa verificare prima di acquistare un terreno: Verifica del terreno edificabile (articolo in croato)

Infrastrutture e accesso

- Allacciamenti: acqua, elettricità e fognatura pubblica passano lungo Ulica Fondole e il lotto può essere allacciato a tutte e tre le reti; gli allacciamenti vanno richiesti e pagati
- Accesso: diretto da Ulica Fondole, una strada asfaltata
- Cosa deve ancora fare l'acquirente: progetto principale (glavni projekt), permesso di costruire e allacciamenti

Il nostro consiglio, per esperienza: se costruisce, costruisca chiavi in mano, che si tratti di una casa in muratura o prefabbricata. Un'impresa, una scadenza e un prezzo. Conosciamo ditte affidabili per entrambe le soluzioni, possiamo consigliarLe un architetto e un'impresa edile e La assistiamo nell'ottenimento dei permessi.

Microzona e stile di vita

- Mare e spiagge a Fažana (Fasana): ≈ 8 min in auto
- Scuola primaria: sede distaccata di Galižana ≈ 5 min, scuola Veli Vrh (OŠ Veli Vrh) a Pula ≈ 6 min in auto
- Ingresso alla Ipsilon istriana (svincolo Pula): ≈ 6 min in auto
- Pula, centro: ≈ 10 min in auto
- Vodnjan (Dignano): ≈ 7 min in auto

Galižana si trova tra Pula e Vodnjan, entrambe vicine, e da Fažana partono i battelli per le isole Brijuni (Brioni). Vodnjan è nota per il suo olio d'oliva, e intorno a Fondole lo si vede a ogni passo. Per il pranzo può scegliere tra la pasta fatta in casa di Da Uccia a Vodnjan (Google 5,0), la cucina istriana della konoba Kažun all'ingresso di Pula (4,4) e la Trattoria Vodnjanka a Pula (4,7).

Per chi è ideale

Per la famiglia che costruisce una casa in cui vivere stabilmente e cerca una via tranquilla, con le scuole e Pula a portata di mano. Ugualmente per chi cerca una casa per le vacanze su un unico piano, senza scale e con giardino. Richieda il progetto preliminare e venga a vedere il terreno di persona.

Anche il lotto vicino di 763 m² è in vendita: ID 2637.

Per fissare una visita e per ulteriori informazioni ci contatti tramite il modulo o per telefono.

Riepilogo

Località	Vodnjan	ID proprietà	2635
Prezzo	97.000 €	Tipo	terreno
Area	611 m²	Metratura della trama	611 m²
Camere da letto	-	Bagni	-
Parcheggi	-	Posti auto in garage	-
Piano	-	Orientamento	Sud-ovest

Tipo di proprietà	Vlasništvo 1/1	Proprietario	Privatno vlasništvo
Prezzo/m²	159 €	Imposta sul trasferimento immobiliare	3%
Certificato energetico	-	Sottotipo	terreni edificabili

Distanze

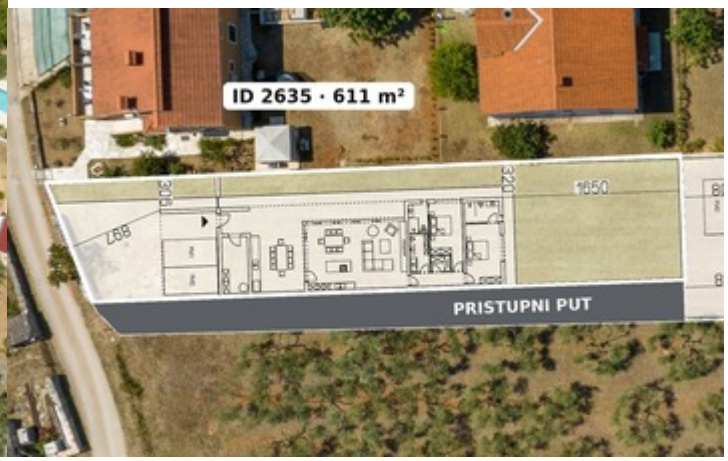
Mare	5.3 km
Ristorante	4 km
Ingresso all'autostrada	4.8 km
Fažana	5.2 km
Parco nazionale di Brioni	5.4 km
Pola	5.8 km
Rovigno	29.3 km
Aeroporto di Pola	11.2 km
Trieste aeroporto	154 km
Aeroporto Venezia	265 km

Vedi elenco originale


611 m2


PULA
5km
611m2




ID 2635 · 611 m²
1650
PRISTUPNI PUT