

DIPUTACIÓN DE VALENCIA

**Servicio de Asistencia Técnica
Cooperación Municipal**



AYUNTAMIENTO PETRÉS

INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN PRELIMINAR PLAN GENERAL ESTRUCTURAL



Septiembre 2023
(actualizado mayo 2024)



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

EQUIPO REDACTOR:



OSCAR TERRASA SALES
Dirección Técnica General
Arquitecto

LOLA MERINO SANJUAN
M^a DESAMPARADOS GARCIA ESTEVE
ANGEL IZQUIERDO CAMARASA
ALICIA ZÚÑIGA SAIZ
Arquitectos

VERÓNICA VALERA FURIÓ
Ingeniera de Obras Públicas

CONSUELO GARCÍA RICART
RAQUEL PAREJA MARTÍNEZ
EDUARDO CASADO RODRIGO
Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

ALBERTO RAMÓN COSÍN
Abogado

PAU GAJA SILVESTRE
NOELIA BELDA CALATAYUD
Ingenieros Industriales

LUIS QUESADA MUELAS
Coordinación Ambiental y Paisaje
Geógrafo

JOSÉ VICENTE SÁNCHEZ CABRERA
Geógrafo

NATALIA LOSADA GARCÍA
Licenciada en Ciencias Ambientales

INÉS BLAY GIL
Arqueóloga

EMPRESAS COLABORADORAS





Índice

1.	INTRODUCCIÓN. OBJETO DEL DOCUMENTO	2
1.1.	Criterios Generales	2
2.	SISTEMÁTICA DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD	3
2.1.	Actuaciones urbanas estudiadas.....	3
2.1.1.	Sectores en suelo urbanizable	4
2.1.2.	Suelo urbano a desarrollar mediante PRI	4
3.	SISTEMÁTICA DEL CÁLCULO	5
3.1.	Gastos	5
3.1.1.	Costes de urbanización	5
3.1.2.	Otras cargas de urbanización.....	7
3.1.3.	Costes de edificación	10
3.2.	Ingresos por valor en venta del producto inmobiliario	13
4.	EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA	19
	ANEXO I – Testigos Estudio de Mercado.....	20



1. INTRODUCCIÓN. OBJETO DEL DOCUMENTO

Conforme a lo previsto en el artículo 30 del vigente Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (TRLOTUP), respecto a los contenidos económicos del plan general estructural, se establece la siguiente obligación:

"1. El plan general estructural establecerá los criterios de equidistribución que hayan de regir su desarrollo, ponderando la viabilidad económica que permita garantizar la ejecución de sus previsiones de gestión urbanística."

A fin de dar cumplimiento al mencionado artículo, el Informe de Viabilidad Económica procede a la evaluación económica de los costes y cargas de desarrollo de los nuevos sectores de suelo urbanizable y áreas de renovación urbana en suelo urbano, verificando la viabilidad, en términos económicos, de las propuestas urbanísticas de crecimiento urbano contenidas en el Plan General Estructural Petrés (PGE), cumpliendo así con las determinaciones establecidas en el TRLOTUP y a su vez con lo previsto en del RDL 7/2015.

Así, este estudio del desarrollo urbanístico y edificatorio trata de exponer la viabilidad en términos económicos de las propuestas urbanísticas de crecimiento urbano contenidas en el Plan General Estructural de Petrés.

1.1. Criterios Generales

Los mecanismos de gestión de suelo que fundamentalmente se aplican a la actividad urbanística se ajustan a la equidistribución de beneficios y cargas de las actuaciones de urbanización o la expropiación a cargo de las administraciones. En general el planeamiento procura optar por la equidistribución en la que los costes de obtención de las dotaciones públicas y la participación en las plusvalías generadas por cada actuación corren a cargo de los propietarios del suelo incluidos en los ámbitos de actuación derivados o definidos por la aplicación del planeamiento general. Así las administraciones evitan destinar recursos a esta cuestión, permitiendo minimizar el riesgo económico en las cuentas públicas. El sistema de expropiación puede aplicarse en situaciones concretas en las que sea más adecuado conforme a las previsiones del Plan y su equilibrio.



En el caso del PGE de Petrés, la obtención y desarrollo de suelo y dotaciones se realizará, normalmente, mediante equidistribución, siempre con la posibilidad abierta de que sea la iniciativa pública municipal quien promueva las actuaciones urbanísticas. Así, con la viabilidad económica del PGE que se estudia en este informe se trata de demostrar que las actuaciones urbanísticas que este plan propone son capaces de generar las plusvalías suficientes como para incentivar su desarrollo y ejecución y de este modo alcanzar los objetivos del plan.

Así, los costes e ingresos han sido fijados teniendo en cuenta los que rigen a la fecha de elaboración del informe. Por tanto, en su caso deberán ser adaptados a las posibles oscilaciones que sufran aquellos conceptos que intervienen en los mismos, tales como mano de obra, materiales, gastos generales y otros conceptos computables.

2. SISTEMÁTICA DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD

Para la estimación de las plusvalías, el método consistirá en estudiar los costes que supondrán el desarrollo y ejecución de las actuaciones y valorar si, una vez obtenido el producto inmobiliario previsto, su puesta en el mercado será capaz de soportar los gastos calculados y generar un beneficio aceptable a promotores.

2.1. Actuaciones urbanas estudiadas

Para valorar la viabilidad económica del PGE de Petrés se estudian los desarrollos de nuevos suelos urbanizables que se proponen.

Asimismo, dado el tamaño del municipio se considera no solo adecuado sino conveniente analizar no solo la viabilidad económica de los nuevos suelos de desarrollo urbanizables, sino también de los suelos calificados como urbanos y pendientes de ordenación (a desarrollar mediante PRI) previstos en el mismo.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

2.1.1. Sectores en suelo urbanizable

Se proponen cinco nuevos sectores, de los cuales cuatro serán de uso residencial (dos de baja densidad y otros dos de densidad media), y por último uno de uso terciario.

En los sectores residenciales se destinará un 40 % a Vivienda Protegida, a excepción del Sector ZND-RE-1.M donde el 100 % de la edificabilidad se destina a Vivienda Libre, pues se trata de un ámbito con PAI aprobado definitivamente.

Los ámbitos estudiados se listan a continuación con las siguientes magnitudes principales:

Sector	Superficie computable	Edificabilidad Residencial Libre	Edificabilidad Vivienda Protegida	Edificabilidad Terciaria	Total Edificabilidad
	(m ²)	(m ² t)	(m ² t)	(m ² t)	(m ² t)
ZND-RE-1.B	36.855,95	11.056,79	0,00	0,00	11.056,79
ZND-RE-2.B	12.174,10	4.869,64	0,00	0,00	4.869,64
ZND-RE-1.M	15.401,28	7.700,64	0,00	0,00	7.700,64
ZND-RE-2.M	20.191,00	2.288,92	7.806,58	0,00	10.095,50
ZND-RE	84.622,33	25.915,99	7.806,58	0,00	33.722,57
ZND-TER	22.335,95	0,00	0,00	11.167,98	11.167,98

En todos los sectores se ha indicado la superficie computable del sector, es decir, la superficie sobre la que se aplica el índice de edificabilidad y, por tanto, la que indica las nuevas edificaciones posibles con el futuro desarrollo de cada respectivo sector.

2.1.2. Suelo urbano a desarrollar mediante PRI

El PGE delimita un ámbito urbano ZUR-RE.2-B pendiente de ordenación (a desarrollar mediante PRI). Este sector tiene las siguientes características:

Unidad	Superficie computable	Edificabilidad Residencial Libre	Edificabilidad Vivienda Protegida	Edificabilidad Industrial	Total Edificabilidad
	(m ²)	(m ² t)	(m ² t)	(m ² t)	(m ² t)
ZUR-RE.2-B	30.634,95	6.126,99	0,00	0,00	6.126,99



3. SISTEMÁTICA DEL CÁLCULO

Para los cálculos del informe se estimarán los siguientes conceptos:

3.1. Gastos

Para valorar la viabilidad económica del PGE de Petrés se estudiarán los desarrollos de nuevos suelos urbanizables previstos por el Plan General Estructural y el sector de suelo urbano pendiente de ordenación y urbanización mediante PRI.

3.1.1. Costes de urbanización

Para calcular el coste de las obras de urbanización se adopta como referencia un valor estándar por metro cuadrado urbanizado para los viales y para las áreas ajardinadas.

Los viales urbanizados incluyen el pavimentado de calzadas y aceras, el alumbrado público, las redes de suministro de agua potable, suministro eléctrico en baja y media tensión, alumbrado, saneamiento de aguas pluviales y residuales y telecomunicaciones.

En base a las experiencias en la elaboración de proyectos de urbanización en actuaciones integradas, se estima un valor medio de ejecución de 90 €/m² de vial rodado y 45 €/m²s de viario peatonal. Y para los jardines un precio unitario de **45 €/m² de jardín ejecutado**, ambos precios de contrata.

Esos valores unitarios serán de aplicación tanto para las obras de urbanización internas de las actuaciones integradas como a los elementos de red primaria adscrita exteriores a éstas, en su caso.

En el caso particular del ámbito ZUR-RE.2-B, ya que parte de los viales se encuentran ejecutados, se considera un coste de ejecución del 75 % del valor medio estimado anteriormente.

Dado que en los nuevos sectores urbanizables propuestos y en el sector en suelo urbano a desarrollar mediante PRI no existe una ordenación pormenorizada, ya que queda está pendiente del futuro planeamiento de desarrollo y no se dispone de superficies de viales y zonas verdes concretas, deberemos realizar una estimación



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

aproximada, a excepción del ámbito ZND-RE-1.M que es un ámbito de planeamiento asumido al disponer de PAI aprobado definitivamente y en vigor, con PRI, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación aprobado e inscrita la reparcelación, pendiente exclusivamente de su urbanización.

Por lo que para el cálculo en este informe aplicaremos el referente de los porcentajes del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (RPCV) en función de su índice de edificabilidad bruta, aun cuando no se encuentre vigente dicho reglamento.

Según el reglamento citado, los porcentajes considerados para viales y zonas verdes son los siguientes:

IEB	% Viario	% Zona Verde	CUMPLIMIENTO TRLOTUP (15m ² s t Zona verde /100m ² t)
0,20	17,5 %	3 %	15m ² s/100m ² t Zona verde
0,30	19,5 %	4,5 %	15m ² s/100m ² t Zona verde
0,40	23 %	10 %	25m ² s/100m ² t Zona verde
0,50	25 %	10 %	20m ² s/100m ² t Zona verde

Viendo los porcentajes contemplados en el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, consideramos que lo más apropiado para viario es considerar los ratios establecidos en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana y, para las zonas verdes, los establecidos en el Anexo IV del TRLOTUP, con la excepción del ZND-TER, que al tratarse de uso terciario se considera un porcentaje de vial del 20 % y de zonas verdes un 10%, y del ZUR-RE.2-B, que se estima del 17,50 % de viario.

En el caso del Sector ZND-RE-1.M, al tener la ordenación pormenorizada definida se contempla que la superficie de viario serán las establecidas en el Plan de Reforma Interior aprobado, teniendo en consideración que parte de la red viaria es peatonal.

**AYUNTAMIENTO DE PETRÉS****PLAN GENERAL ESTRUCTURAL**

Sector	Superficie (m ² s)	IEB (m ² t/m ² s)	Edificabilidad (m ² t)	Dotación	Ratio	Superficie Dotacional
ZND-RE- 1.B	36.855,95	0,30	11.056,79	Zona Verde	15,00 m ² s/m ² t	1.658,52 m ² s
				Vial	19,50%	7.186,91 m ² s
ZND-RE- 2.B	12.174,10	0,40	4.869,64	Zona Verde	15,00 m ² s/m ² t	730,45 m ² s
				Vial	23,00%	2.800,04 m ² s
ZND-RE- 1.M	15.401,28	0,50	7.700,64	Zona Verde y viario peatonal	-	3.723,85 m ² s
				Vial	-	5.659,53 m ² s
ZND-RE- 2.M	20.191,00	0,50	10.095,50	Zona Verde	15,00 m ² s/m ² t	1.514,33 m ² s
				Vial	25,00%	5.047,75 m ² s
ZND-TER	22.335,95	0,50	11.167,98	Zona Verde	10%	2.233,60 m ² s
				Vial	20,00%	4.467,19 m ² s
ZUR-RE.2-B	30.634,95	0,20	6.126,99	Zona Verde	0,00 m ² s/m ² t	0,00 m ² s
				Vial	17,50%	5.361,12 m ² s

Con estos datos obtendremos los siguientes resultados para los costes de urbanización:

SECTOR	TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN (€)
ZND-RE 1.B	721.455,22 €
ZND-RE 2.B	284.873,94 €
ZND-RE- 2.M	522.442,13 €
ZND-RE- 1.M	676.930,95 €
ZND-TER	502.558,88 €
ZUR-RE (APD)	361.875,35 €

3.1.2. Otras cargas de urbanización

Además de los costes de las obras de urbanización, existen otros gastos que deben sufragarse para el desarrollo de una actuación urbanística. Para su cálculo se utilizarán ratios unitarios que se puedan aplicar a todos los ámbitos previstos, basados en la experiencia de actuaciones de urbanización.

Estos gastos incluyen los honorarios de técnicos para la redacción de documentos urbanísticos (planeamiento, gestión y urbanización), diversos valores intermedios referidos al proyecto de reparcelación (valoraciones, investigaciones registrales), otros asociados al proyecto de urbanización y las obras (estudio geotécnico, dirección de obras), y otros derivados de la tramitación del expediente administrativo.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

CONCEPTO	Ratio €/m ² t
Estudio de la situación registral de las fincas	0,012
Registro de la Propiedad: Información	0,012
Estudio arqueológico	0,012
Valoración de elementos edificados y actividades	0,016
Plan Parcial / PRI	1,095
Estudio Geológico-Geotécnico	0,075
Programa de Actuación Integrada	0,065
Valoración edificaciones y actividades a indemnizar	0,170
Proyecto de reparcelación / expropiación	0,730
Anteproyecto de urbanización	0,765
Proyecto de urbanización	1,745
Dirección de las obras de urbanización	1,415
Registro de la Propiedad: Inscripción	0,140
Publicación de anuncios preceptivos	0,060
Total:	6,312

Esto supone una ratio de 6,312 €/m²t. En cuanto a los gastos de promoción y gestión de la urbanización, se aplica una ratio de 1,750 €/m²t.

Por otra parte, dentro de este apartado de otras cargas hay que considerar las indemnizaciones, ya que, generalmente, en el ámbito de cualquier sector que se desarrolle pueden existir bienes cuya permanencia resulte incompatible con la nueva urbanización a ejecutar; ya sean edificaciones fuera de ordenación, instalaciones o plantaciones, etc. La eliminación de estos bienes debe ser objeto de indemnización a cargo de la actuación.

Las edificaciones existentes además pueden constituir el soporte de viviendas, en propiedad o alquiler, o actividades económicas, que han de ser objeto de la debida atención desde el punto de vista de las indemnizaciones correspondientes a sus respectivos titulares u ocupantes legales.

No es posible en esta fase establecer un cálculo preciso de la cuantía correspondiente al conjunto de estos conceptos en los ámbitos estudiados, que se concretará en las posteriores fases de gestión y ejecución de la ordenación urbanística pormenorizada. Por ello, se estima un valor medio de ratio que se estima en 1,5€/m²t.

En el caso del sector urbanizable residencial ZND-RE.1-M el concepto "Otras cargas" será inferior al del resto de sectores urbanizables, pues dispone de PAI, Plan de Reforma Interior, de Proyecto de Urbanización y de Proyecto de Reparcelación



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

aprobados definitivamente, por lo que a los efectos del cálculo de la viabilidad actual se va a considerar una ratio inferior al estimados para los sectores de suelo urbanizable.

Con los valores establecidos se calculan los valores que componen el concepto "Otras cargas" de los sectores según la edificabilidad de cada ámbito obteniendo una ratio de 9,562 €/m²t para todos los Sectores, a excepción del sector ZND-RE.1-M que será 3,495.

SECTOR	TOTAL OTRAS CARGAS (€)
ZND-RE 1.B	105.724,98 €
ZND-RE 2.B	46.563,50 €
ZND-RE-2.M	96.533,17 €
ZND-RE-1.M	26.913,74 €
ZND-TER	106.788,18 €
ZUR-RE (APD)	58.586,28 €



3.1.3. Costes de edificación

Para realizar los cálculos de los costes de las promociones inmobiliarias previsibles en los ámbitos de actuación propuestos en el Plan, es necesario conocer los costes de ejecución de las edificaciones. Por lo que calcularemos los valores unitarios de coste en euros por cada metro cuadrado construido, dependiendo de los distintos usos previstos.

Para el residencial, obtendremos el valor aplicando el método recomendado por el Instituto Valenciano de Edificación que consiste en aplicar, al módulo vigente aprobado por este mismo organismo, con diversos factores correctores que ajustan este valor a las características y tipologías de la promoción estudiada.

El módulo de Coste Unitario de Ejecución Edificación Residencial fijado por el Instituto Valenciano de Edificación (IVE) en la fecha de este informe, asciende a 736 €/m², que se corrige mediante los coeficientes indicados por el mismo IVE según la siguiente fórmula:

$$CUE = MBE \times Ct \times Ch \times Cu \times Cv \times Cs \times Cc$$

Los valores, coeficientes y cálculos para cada tipología se exponen de manera resumida la siguiente imagen, donde se muestra el coste unitario final resultado de la multiplicación de los factores intermedios.

Vivienda Plurifamiliar

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo: Septiembre 2023

MBE 09/2023 = 736 €/m²

COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 749,89 €/m²

Ct TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN	Ch Nº DE PLANTAS	Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO
☒ Entre medianeras	☒ nº de plantas ≤ 3	☒ No
☐ Abierta	☐ 4 ≤ nº de plantas ≤ 8	☐ Sí
☐ En hilera	☐ nº de plantas > 8	
☐ Unifamiliar aislada		
Cv Nº DE VIVIENDAS	Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS	Cc CALIDADES
☐ nº de viviendas > 80	☒ ≤ 5 viviendas > 70m ²	☐ Básico
☐ 21 ≤ nº de viviendas ≤ 80	☐ 46m ² ≤ 5 viviendas ≤ 70m ²	☒ Medio
☒ nº de viviendas ≤ 20	☐ 5 viviendas ≤ 45m ²	☐ Alto

Edificación residencial entre medianeras con una altura menor o igual a 3 plantas, de 20 o menos viviendas de una superficie útil media mayor de 70m² y de un nivel medio de acabados.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Vivienda Unifamiliar Aislada

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo Septiembre 2023 MBE 09/2023 = 736 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 862,38 €/m²

Ct TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN	Ch Nº DE PLANTAS	Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO
☐ Entre medianeras	☒ nº de plantas ≤ 3	☒ No
☐ Abierta	☐ 4 ≤ nº de plantas ≤ 8	☐ Si
☐ En hilera	☐ nº de plantas > 8	
☒ Unifamiliar aislada		
Cv Nº DE VIVIENDAS	Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS	Cc CALIDADES
☐ nº de viviendas > 80	☒ 5 viviendas > 70m ²	☐ Básico
☐ 21 ≤ nº de viviendas ≤ 80	☐ 46m ² ≤ 5 viviendas ≤ 70m ²	☒ Medio
☒ nº de viviendas ≤ 20	☐ 5 viviendas ≤ 45m ²	☐ Alto

Edificación residencial unifamiliar aislada con una altura menor o igual a 3 plantas, de 20 o menos viviendas de una superficie útil media mayor de 70m² y de un nivel medio de acabados.

Vivienda Unifamiliar Adosada

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo Septiembre 2023 MBE 09/2023 = 736 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 824,88 €/m²

Ct TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN	Ch Nº DE PLANTAS	Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO
☐ Entre medianeras	☒ nº de plantas ≤ 3	☒ No
☐ Abierta	☐ 4 ≤ nº de plantas ≤ 8	☐ Si
☒ En hilera	☐ nº de plantas > 8	
☐ Unifamiliar aislada		
Cv Nº DE VIVIENDAS	Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS	Cc CALIDADES
☐ nº de viviendas > 80	☒ 5 viviendas > 70m ²	☐ Básico
☐ 21 ≤ nº de viviendas ≤ 80	☐ 46m ² ≤ 5 viviendas ≤ 70m ²	☒ Medio
☒ nº de viviendas ≤ 20	☐ 5 viviendas ≤ 45m ²	☐ Alto

Edificación residencial en hilera con una altura menor o igual a 3 plantas, de 20 o menos viviendas de una superficie útil media mayor de 70m² y de un nivel medio de acabados.

Terciario

Para calcular el coste de construcción del uso terciario, y basándonos en la experiencia previa, se considera que lo más apropiado es estimar que la ejecución de los locales se corresponde con el 60 % del coste de ejecución de las viviendas plurifamiliares, lo que supone un coste de ejecución material del terciario de 449,93€/m²t (PEM).



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

A partir de estos precios unitarios de Ejecución Material (PEM), hay que aplicarles un incremento del 13% en concepto de Beneficio Industrial y un 6% de Gastos Generales para el cálculo del precio unitario de contrata y añadiremos un 2,5% en concepto de honorarios para la elaboración de los distintos documentos técnicos y dirección de las obras, y obtención de licencias.

Con todo ello, el coste de ejecución de viviendas según su tipología es el siguiente:

COSTE CONSTRUCCIÓN		
TIPOLOGÍA	PEM	PEC
Plurifamiliar	749,89 €/m ² t	911,12 €/m ² t
Unifamiliar Aislada	862,38 €/m ² t	1.047,79 €/m ² t
Unifamiliar Adosada	824,88 €/m ² t	1.002,23 €/m ² t
Terciario	449,96 €/m ² t	546,67 €/m ² t

Para obtener los costes de edificar en cada uno de los ámbitos se considerará el coste del 100 % de la edificabilidad del Sector ZND-RE-1.M, ya que dispone de PRI aprobado definitivamente, del 95 % del Sector ZUR-RE-2.B al tratarse de un ámbito de regeneración urbana y un 90 % del resto de sectores de suelo urbanizable.

De este modo los costes de edificar en el ámbito residencial serán:

SECTOR	TOTAL COSTE DE EDIFICACIÓN (€)
ZND-RE 1.B	10.426.686,80 €
ZND-RE 2.B	4.392.445,86 €
ZND-RE-2.M	9.106.204,40 €
ZND-RE-1.M	7.717.806,27 €
ZND-TER	5.494.675,29 €
ZUR-RE (APD)	6.098.818,80 €



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

3.2. Ingresos por valor en venta del producto inmobiliario

Conocidos los costes necesarios para el desarrollo completo de cada sector, incluida la edificación, debemos calcular el precio de venta en el mercado de los productos inmobiliarios (viviendas, locales comerciales, etc.) previsibles.

Para determinar el precio de las viviendas, se ha efectuado un muestreo de cada una de las tipologías mediante herramientas informáticas de consulta de datos de oferta inmobiliaria del municipio de Petrés, que puede indicarnos por un método simplificado de comparación, de manera muy fiable, un valor estimado de venta asumible para el presente estudio.

No se ha localizado promociones de vivienda de obra nueva en el municipio de Petrés ni en los municipios más próximos, encontrándose las promociones más próximas en Sagunto, y considerando que las características del municipio de Sagunto son muy distintas a las de Petrés, no resulta apropiado tomar dichos testigos para el estudio de mercado, por lo que se opta por realizar un estudio de viviendas de segunda mano en buen estado de conservación.

Vivienda Plurifamiliar

En el caso de las viviendas plurifamiliares de segunda mano, en el municipio de Petrés no se han encontrado suficientes testigos para tomar una muestra representativa, por lo que se ha tenido que ampliar la búsqueda a los municipios más próximos, obtenido testigos de Albalat dels Tarongers y de Gilet.

ESTUDIO MERCADO VIVIENDA PLURIFAMILIAR												
TESTIGOS	LOCALIZACIÓN	SUP. CONSTRUIDA (m²)	PRECIO BASE (€)	GARAJE/ TRASTERO	Nº HABIT./ BAÑOS	TIPOLOGÍA	PRECIO DE VENTA (€/m²)	ANTIGÜEDAD / REFORMADO	ZONA	PLANTAS	ASCENSOR	AIRE ACOND. CALEFACCIÓN
1	Calle Vicent Garzando, PETRÉS	78,00	69.900,00	NO/NO	3/1	Plurifamiliar	896,15	1977 / NO	SI	3	NO	SI/NO
2	PETRÉS	90,00	84.000,00	NO/NO	3/1	Plurifamiliar	933,33	30-50 años / SI	SI	1	NO	SI/NO
3	Calle Calvario, nº7, PETRÉS	85,00	65.000,00	NO/NO	2/1	Plurifamiliar	764,71	20-30 años / NO	SI	BAJA	NO	NO/NO
4	ALBALAT DELS TARONGERS	100,00	90.000,00	NO/NO	3/1	Plurifamiliar	900,00	10-20 años / NO	NO	1	NO	SI/NO
5	ALBALAT DELS TARONGERS	133,00	90.000,00	NO/NO	4/1	Plurifamiliar	676,69	30-50 años / NO	NO	1	NO	NO/NO
6	ALBALAT DELS TARONGERS	105,00	91.000,00	NO/NO	3/2	Plurifamiliar	866,67	30-50 años / SI	NO	2	NO	SI/NO
7	GILET	105,00	77.800,00	NO/NO	3/1	Plurifamiliar	740,95	30-50 años / NO	NO	3	NO	NO/NO
8	GILET	79,00	68.000,00	NO/NO	3/1	Plurifamiliar	860,76	1973 / NO	NO	1	NO	SI/NO
		96,88	79.462,50				829,91					



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Como vemos, del estudio de estos testigos se obtiene un valor en venta de las viviendas plurifamiliares de segunda mano de 829,91 €/m²t. Sin embargo, aunque se han realizado una selección de testigos similares entre ellos y en buen estado de conservación, para obtener precios de venta para viviendas de obra nueva se deben aplicar factores correctores de los principales parámetros, que son: entorno, programa, conservación-antigüedad, superficie, acabados-instalaciones, anejos (garaje y trastero), ascensor y tipología.

Testigo	1	2	3	4	5	6	7	8	
Entorno	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	
Programa	1,05	1,05	1,10	1,05	1,05	1,00	1,05	1,05	
Conservación-Antigüedad	1,20	1,10	1,20	1,15	1,20	1,15	1,20	1,20	
Superficie	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	1,00	
Acabado-Instalaciones	1,05	1,05	1,10	1,05	1,10	1,05	1,10	1,05	
Aparcamiento y trastero	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	
Ascensor	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	
Tipología	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Homogeneización	1,50	1,40	1,70	1,45	1,75	1,40	1,50	1,45	
Precio de Venta	896,15	933,33	764,71	900,00	676,69	866,67	740,95	860,76	
Precio de Venta Homogeneizado	1.344,23 €	1.306,67 €	1.300,00 €	1.305,00 €	1.184,21 €	1.213,33 €	1.111,43 €	1.248,10 €	1.251,62 €

Tras esta homogeneización, el valor en venta homogeneizado que se obtiene asciende a 1.251,62 €/m²t, por lo que para el presente análisis se considera que:

$$V_v = 1.250 \text{ €/m}^2 \text{ t en Vivienda Plurifamiliar}$$

Vivienda Unifamiliar Aislada

En el caso de vivienda unifamiliar aislada de segunda mano, en el municipio de Petrés no se han encontrado testigos, por lo que se ha tenido que ampliar la búsqueda a los municipios próximos. Considerando que las viviendas aisladas en Gilet tienen unas características diferentes a las de Petrés, se opta por seleccionar testigos de Albalat dels Tarongers, pues sus características son equiparables con las de Petrés.

ESTUDIO MERCADO VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA SEGUNDA MANO												
TESTIGOS	LOCALIZACIÓN	SUP. PARCELA (m ² s)	SUP. CONSTRUIDA (m ² t)	PRECIO BASE (€)	GARAJE/ TRASTERO	Nº HABIT./ BAÑOS	TIPOLOGÍA	PRECIO VENTA (€/m ² t)	ANTIGÜEDAD / REFORMADO	ZONA	PLANTAS	AIRE ACOND./ CALEFACCIÓN
1	ALBALAT DELS TARONGERS	1.635,00	280,00	246.000,00	SI/SI	5/2	Unifamiliar Aislada	878,57	30-50 años / NO	NO	PB	NO/NO
2	ALBALAT DELS TARONGERS	1.489,00	232,00	350.000,00	SI/SI	4/2	Unifamiliar Aislada	1.508,62	1997 / NO	NO	PB	NO/NO
3	ALBALAT DELS TARONGERS	1.300,00	192,00	180.000,00	SI/SI	4/2	Unifamiliar Aislada	937,50	1980 / 2020	NO	PB+1	SI/NO
4	ALBALAT DELS TARONGERS	796,00	420,00	495.000,00	SI/SI	4/3	Unifamiliar Aislada	1.178,57	2007 / NO	NO	PB+1	SI/SI
5	ALBALAT DELS TARONGERS	670,00	223,00	195.000,00	SI/SI	3/2	Unifamiliar Aislada	874,44	30-50 años / NO	NO	PB	NO/NO
6	ALBALAT DELS TARONGERS	790,00	538,00	550.000,00	SI/SI	5/3	Unifamiliar Aislada	1.022,30	2007 / NO	NO	PB+1	SI/SI
7	ALBALAT DELS TARONGERS	110,00	220,00	194.900,00	NO/SI	4/2	Unifamiliar Aislada	885,91	2015 / NO	NO	PB+2	SI/SI
8	ALBALAT DELS TARONGERS	800,00	379,00	495.000,00	SI/SI	3/3	Unifamiliar Aislada	1.306,07	2007 / NO	NO	PB+1	SI/NO
		948,75	310,50	338.237,50				1.074,00				



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Como vemos, del estudio de estos testigos se obtiene un valor en venta de las viviendas unifamiliares aisladas de segunda mano de 1.074,00 €/m²t. Sin embargo, aunque se han realizado una selección de testigos similares entre ellos y en buen estado de conservación, para obtener precios de venta para viviendas de obra nueva se deben aplicar factores correctores de los principales parámetros, que son: entorno-parcela, programa, conservación-antigüedad, superficie, acabados-instalaciones, anejos (garaje y trastero) y tipología.

Testigo	1	2	3	4	5	6	7	8	
Entorno / Parcela	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	
Programa	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	
Conservación-Antigüedad	1,20	1,10	1,20	1,05	1,15	1,10	1,15	1,10	
Superficie	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,15	1,00	1,05	
Acabado-Instalaciones	1,15	1,15	1,15	1,00	1,15	1,00	1,00	1,10	
Aparcamiento y trastero	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	
Tipología	1,10	1,10	1,00	1,00	1,10	1,00	1,15	1,00	
Homogeneización	1,50	1,4	1,35	1,15	1,45	1,25	1,5	1,25	
Precio de Venta	878,57	1.508,62	937,50	1.178,57	874,44	1.022,30	885,91	1.306,07	
Precio de Venta Homogeneizado	1.317,86 €	2.112,07 €	1.265,63 €	1.355,36 €	1.267,94 €	1.277,88 €	1.328,86 €	1.632,59 €	1.444,77 €

Tras esta homogeneización, el valor en venta homogeneizado que se obtiene asciende a 1.444,77 €/m²t, por lo que para el presente análisis se considera que:

$$V_v = 1.445 \text{ €/m}^2 \text{ t en Vivienda Unifamiliar Aislada}$$

Vivienda Unifamiliar Adosada

En el caso de vivienda unifamiliar adosada de segunda mano, en el municipio de Petrés no se han encontrado suficientes testigos para tomar una muestra representativa, por lo que se ha tenido que ampliar la búsqueda a los municipios más próximos. Al igual que en el caso de las viviendas aisladas, las características de las viviendas adosadas de Gilet son significativamente distintas a las de Petrés, por lo que se opta por seleccionar los testigos de Albalat dels Tarongers.

ESTUDIO MERCADO VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA										
TESTIGOS	LOCALIZACIÓN	SUP. CONSTRUÍDA (m ² t)	PRECIO BASE (€)	GARAJE/ TRASTERO	Nº HABIT./ BAÑOS	TIPOLOGÍA	PRECIO DE VENTA (€/m ² t)	ANTIGÜEDAD / REFORMADO	ZONA	AIRE ACOND./ CALEFACCIÓN
1	Calle Concepción nº14, PETRÉS	163,00	290.000,00	NO/NO	4/3	Unifamiliar Adosado	1.779,14	2004 / NO	SI	PB+1 + BUARDILLA SI/ SI
2	PETRÉS	140,00	156.000,00	NO/NO	5/2	Unifamiliar Adosado	1.114,29	1985 / SI	SI	P1 y P2 NO/ SI
3	PETRÉS	394,00	220.000,00	SI/ SI	6/2	Unifamiliar Adosado	558,38	1920 / NO	SI	PB+1 NO/ NO
4	PETRÉS	235,00	190.000,00	NO/ SI	5/3	Unifamiliar Adosado	808,51	1989 / NO	SI	PB+1 + BUARDILLA SI/ NO
5	PETRÉS	140,00	89.900,00	NO/NO	3/1	Unifamiliar Adosado	642,14	1930 / SI	SI	PB+1 SI/ NO
6	ALBALAT DELS TARONGERS	110,00	130.000,00	SI/ SI	2/1	Unifamiliar Adosado	1.181,82	2008 / NO	NO	PB+2 SI/ SI
7	ALBALAT DELS TARONGERS	171,00	155.000,00	NO/NO	7/2	Unifamiliar Adosado	906,43	1970 / NO	NO	PB+2 NO/ NO
8	ALBALAT DELS TARONGERS	165,00	155.000,00	SI/ SI	3/3	Unifamiliar Adosado	939,39	2008 / NO	NO	PB+2 NO/ NO
		189,75	173.237,50				991,26			



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Como vemos, del estudio de estos testigos se obtiene un valor en venta de las viviendas unifamiliares adosadas de segunda mano de 991,26 €/m²t. Sin embargo, aunque se han realizado una selección de testigos similares entre ellos y en buen estado de conservación, para obtener precios de venta para viviendas de obra nueva se deben aplicar factores correctores de los principales parámetros, que son: entorno, programa, conservación-antigüedad, superficie, acabados-instalaciones, anejos (garaje y trastero) y tipología.

Testigo	1	2	3	4	5	6	7	8	
Entorno	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Programa	1,00	1,00	1,20	1,00	1,20	1,20	1,20	1,00	
Conservación-Antigüedad	1,05	1,10	1,20	1,15	1,15	1,10	1,15	1,15	
Superficie	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Acabado-Instalaciones	1,00	1,10	1,20	1,10	1,15	1,00	1,10	1,20	
Aparcamiento y trastero	1,10	1,10	1,00	1,10	1,10	1,00	1,10	1,00	
Tipología	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Homogeneización	1,15	1,3	1,9	1,35	1,6	1,3	1,55	1,35	
Precio de Venta	1.779,14	1.114,29	558,38	808,51	642,14	1.181,82	906,43	939,39	
Precio de Venta Homogeneizado	2.046,01 €	1.448,57 €	1.060,91 €	1.091,49 €	1.027,43 €	1.536,36 €	1.404,97 €	1.268,18 €	1.360,49 €

Tras esta homogeneización, el valor en venta homogeneizado que se obtiene asciende a 1.360,49 €/m²t, por lo que para el presente análisis se considera que:

$$V_v = 1.360 \text{ €/m}^2 \text{ t en Vivienda Unifamiliar Adosada}$$

Vivienda Protegida

Los precios de venta obtenidos para cada una de las tipologías son referidos a vivienda libre.

Sin embargo, según establece el artículo 18 del Decreto 68/2023, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de vivienda de protección pública y régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat:

"Artículo 18. Precio máximo de venta de las viviendas de protección pública (PMV).

1. El precio máximo de venta de las viviendas de protección pública será fijado por la Conselleria competente en materia de vivienda. Su valor se establece en función de la superficie útil de las viviendas y los elementos vinculados a ellas. En el momento de entrada en vigor del presente Reglamento se fija en 2.200 €/m² de superficie útil.

[...]

4. El precio de venta de la vivienda de protección pública no excederá del precio de mercado de la vivienda libre de obra nueva. [...]"

Por ello, para el cálculo de la viabilidad, se considera que el precio de venta de la Vivienda Protegida es igual al precio de venta de la Vivienda Libre obtenido, ya que en ninguna tipología el valor en venta de vivienda libre es superior a (2.200 € x 0,75) 1.650 €/m²t.

**AYUNTAMIENTO DE PETRÉS****PLAN GENERAL ESTRUCTURAL****Terciario**

No se han localizado testigos de terciario ni en Petrés ni en los municipios próximos de Albalat dels Tarongers ni Gilet, encontrándose los testigos más próximos en el municipio de Sagunto.

ESTUDIO MERCADO TERCIARIO COMERCIAL									
TESTIGOS	LOCALIZACIÓN	SUP. CONSTRUIDA (m ² t)	PRECIO BASE (€)	ACABADOS	TIPOLOGÍA	PRECIO VENTA (€/m ² t)	ANTIGÜEDAD	ZONA	PLANTAS
1	SAGUNTO	2.385,00	1.483.000,00	Local en bruto	Planta Baja	621,80	-	NO	PB
2	SAGUNTO	138,00	100.100,00	Local en bruto	Planta Baja	725,36	-	NO	PB
3	SAGUNTO	133,00	103.740,00	Local en bruto	Planta Baja	780,00	-	NO	PB
4	SAGUNTO	102,00	86.000,00	Instalaciones y acabados	Planta Baja	843,14	10-20 años	NO	PB
5	SAGUNTO	145,00	99.500,00	Instalaciones y acabados (bar)	Planta Baja	686,21	30-50 años	NO	PB
6	SAGUNTO	75,00	52.000,00	Local en bruto	Planta Baja	693,33	2004	NO	PB
		496,33	320.723,33			724,97			

Como vemos, del estudio de estos testigos se obtiene un valor en venta de terciario de segunda mano de 724,97 €/m²t. Sin embargo, aunque se han realizado una selección de testigos similares entre ellos y en buen estado de conservación, para obtener precios de venta para viviendas de obra nueva se deben aplicar factores correctores de los principales parámetros, que son: entorno, localización, conservación-antigüedad, superficie, acabados-instalaciones y tipología; prestando especial hincapié en la localización, a la que se le aplica un coeficiente de minoración de 0,85 por encontrarse todos los testigos en Sagunto, para su aplicación a Petrés.

Testigo	1	2	3	4	5	6	
Entorno	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	
Localización	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	
Conservación-Antigüedad	1,10	1,10	1,10	1,15	1,20	1,15	
Superficie	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Acabado-Instalaciones	1,00	1,00	1,00	1,05	1,10	1,00	
Tipología	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Homogeneización	1,10	1,00	1,00	1,10	1,20	1,05	
Precio de Venta	621,80	725,36	780,00	843,14	686,21	693,33	
Precio de Venta Homogeneizado	683,98 €	725,36 €	780,00 €	927,45 €	823,45 €	728,00 €	777,65 €

Tras esta homogeneización, el valor en venta homogeneizado que se obtiene asciende a 777,65 €/m²t, por lo que para el presente análisis se considera que:

$$V_v = 780 \text{ €/m}^2 \text{ t en Terciario}$$



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Para obtener los ingresos previsibles en cada uno de los ámbitos se considerará el 100 % de la edificabilidad del Sector ZND-RE-1.M, ya que dispone de PAI, PRI y Reparcelación aprobados definitivamente, del 95 % del Sector ZUR-RE-2.B al tratarse de un ámbito de regeneración urbana y un 90 % del resto de sectores de suelo urbanizable.

En relación a la edificabilidad de vivienda protegida se va a considerar que el valor en venta conforme al último decreto de precio de vivienda protegida es equivalente al precio de venta de vivienda libre.

Con esta consideración y los valores unitarios obtenidos ya podremos calcular los ingresos previsibles en cada una de las actuaciones teniendo en cuenta además que este precio de venta incluye el margen de beneficio de la promoción:

SECTOR	VALOR EN VENTA DE LAS PROMOCIONES (€)
ZND-RE 1.B	14.379.348,89 €
ZND-RE 2.B	5.960.439,36 €
ZND-RE-2.M	12.356.892,00 €
ZND-RE-1.M	10.472.870,40 €
ZND-TER	7.839.918,45 €
ZUR-RE (APD)	8.410.825,52 €

Para estos cálculos se ha considerado además que el valor en venta de cada zona sea el de la tipología mayoritaria:

SECTOR	TIPOLOGÍA MAYORITARIA	VALOR EN VENTA
ZND-RE-1.B	Vivienda Aislada	1.445,00 €/m ² t
ZND-RE-2.B	Vivienda Adosada	1.360,00 €/m ² t
ZND-RE-2.M	Vivienda Adosada	1.360,00 €/m ² t
ZND-RE-1.M	Vivienda Adosada	1.360,00 €/m ² t
ZND-TER	Terciario	780,00 €/m ² t
ZUR-RE (APD)	Vivienda Aislada	1.445,00 €/m ² t



4. EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA

Una vez conocidos los costes e ingresos que serán capaces de generar en cada ámbito, incluidos los beneficios de la actividad económica que supone su promoción, se puede obtener su diferencia que será el remanente destinado a la obtención del suelo, es decir, su valor neto. Por lo tanto, se toma como criterio para entender la viabilidad de los desarrollos propuestos por el PGE que, obtenido un valor del suelo máximo para el cual las actuaciones urbanísticas sean económicamente viables, este valor del suelo sea razonable en cuanto a que ese suelo pueda ser adquirido para llevar a cabo las actuaciones urbanísticas propuestas. Eso significa que, en caso de obtenerse el suelo a menor precio, se incrementaría el beneficio de la promoción supuesta.

Hay que considerar que el valor del suelo lo obtendríamos de la fórmula $V_v = 1,2 (V_s + V_c)$ para los suelos residenciales (tipología predominante unifamiliar) y terciarios.

Recopilando las cifras calculadas se obtienen los siguientes resultados expresados en euros:

SECTOR	COSTES (€)	VENTAS (€)	DIFERENCIAL (€)
ZND-RE 1.B	11.253.867,00 €	11.982.790,74 €	728.923,75 €
ZND-RE 2.B	4.723.883,30 €	4.967.032,80 €	243.149,50 €
ZND-RE-2.M	9.725.179,70 €	10.297.410,00 €	572.230,30 €
ZND-RE-1.M	8.421.650,95 €	8.727.392,00 €	305.741,05 €
ZND-TER	6.104.022,35 €	6.533.265,38 €	429.243,03 €
ZUR-RE (APD)	6.519.280,43 €	7.009.021,27 €	489.740,84 €

Una vez obtenida la diferencia, considerando que se trata del valor total del suelo de las actuaciones, se puede calcular el valor de repercusión del suelo dividiendo este valor entre la edificabilidad total de cada ámbito. También se puede calcular el valor del metro cuadrado de suelo bruto aportado dividiendo el valor total del suelo entre la superficie bruta de cada actuación. Estos valores se muestran en esta tabla siguiente:



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

SECTOR	VALOR REPERCUSIÓN (€/m ² t)	VALOR REPERCUSIÓN (€/UA)	VALOR DEL SUELO APORTADO (€/m ² s)
ZND-RE 1.B	73,25 €/m ² t	61,04 €/UAs	19,43 €/m ² s
ZND-RE 2.B	55,48 €/m ² t	55,48 €/UAs	17,66 €/m ² s
ZND-RE-2.M	62,98 €/m ² t	62,98 €/UAs	20,05 €/m ² s
ZND-RE-1.M	39,70 €/m ² t	39,70 €/UAs	19,85 €/m ² s
ZND-TER	42,71 €/m ² t	53,38 €/UAs	18,21 €/m ² s
ZUR-RE (APD)	84,14 €/m ² t	70,12 €/UAs	15,99 €/m ² s

Con los valores calculados, y aún en la actual coyuntura económica con la repercusión de las cargas de urbanización, así como con el valor del suelo bruto aportado, la ejecución y promoción del desarrollo urbanístico proyectado de las actuaciones a desarrollar previstas en el Plan General Estructural de Petrés, resultan económicamente viables.

Petrés, septiembre 2023

(actualizado mayo 2024)

Por el Equipo Redactor:

Fdo. Óscar Terrasa Sales
Arquitecto Director



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

ANEXO I

TESTIGOS ESTUDIO DE MERCADO



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Testigos Vivienda Plurifamiliar



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

- Testigo 1:



29 fotos

Mapa

Piso en venta en calle En Vicent Garzando

Petrés [Ver mapa](#)

69.900 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

78 m² | 3 hab. | Planta 3ª exterior sin ascensor

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▼

Os presentamos el siguiente piso en zona de Petrés. Cuenta con 78 metros de superficie y su distribución es de salón-comedor, 3 habitaciones dobles, un baño, cocina independiente y equipada. La propiedad se encuentra con orientación oeste, está semireformado y su carpintería exterior es de climalit. Se encuentra en buenas condiciones para entrar a vivir ya que presenta luz, agua y lo básico necesario para el día a día. La vivienda posee también aire acondicionado, extra ideal para verano. Es luminoso, ventilado y gracias a su ubicación se encuentra cerca de autobuses, centros comerciales, centros médicos, colegios, montaña..

Características básicas

- 78 m² construidos
- 3 habitaciones
- 1 baño
- Segunda mano/buen estado
- Orientación este, oeste
- Construido en 1977

Edificio

- Planta 3ª exterior
- Sin ascensor

Equipamiento

- Aire acondicionado

Certificado energético del edificio terminado

- Consumo: **D** 55 kWh/m² año
- Emisiones: **C** 9 kg CO₂/m² año

[Ver etiqueta de calificación energética](#) ▼



- Testigo 2:



 7 fotos

 Mapa

Piso en venta en Petrés

Camp de Morvedre, València [Ver mapa](#)

84.000 €

 Calcular hipoteca  Estudiar hipoteca

90 m² | 3 hab.

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▼

Piso reformado en venta en Petrés, de 90 m², en 1ª planta, sin ascensor, 3 habitaciones, 1 baño, galería, amueblado, balcón de 3 m², orientación este-oeste, reformado electricidad y fontanería, ventanas climalit, chimenea. Calificación energética: en proceso.

Características básicas

- 90 m² construidos
- 3 habitaciones
- 1 baño
- Terraza
- Segunda mano/buen estado
- Trastero

Equipamiento

- Aire acondicionado

Certificado energético

- No indicado



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

- Testigo 3:



65.000 €

Descartar

Compartir

Favorito

Calcula tu hipoteca

Sugerir precio



2 habs.



1 baño



120 m²

Planta baja en venta en Calle Calvario, 6, Petrés

Características



Tipo de inmueble
Planta baja



Orientación
Norte



Estado
A reformar



Antigüedad
20 a 30 años



Amueblado
No



Consumo energía
A 2 kWh m² / año



Emisiones
B 5 kg CO₂ m² / año

[Ver etiqueta calificación energética](#)

Jardín Privado

Patio

Lavadero



- Testigo 4:



16 fotos Mapa

Piso en venta en Albalat Dels Tarongers

Camp de Morvedre, València [Ver mapa](#)

90.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

100 m² | 3 hab. | Planta 1ª

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

Luminoso piso de 100 m2 en primera planta en Albalat de Tarongers (Valencia). Se distribuye en tres habitaciones, un baño, cocina y amplio salón comedor con terraza cubierta. La vivienda dispone de bomba de frío y calor en el comedor.

El municipio de Albalat dels Tarongers (Valencia) está enclavado en un valle en el centro de la Sierra de Calderona. Muy bien comunicado por autovía, se encuentra a 35 Km de Valencia y a 16 Km de la playa de Puerto de Sagunto, y dispone de parada de autobús.

Características básicas

- 100 m² construidos
- 3 habitaciones
- 1 baño
- Terraza y balcón
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Calefacción individual: Bomba de frío/calor

Edificio

- Planta 1ª

Equipamiento

- Aire acondicionado

Certificado energético

- No indicado



- Testigo 5:



9 fotos

Mapa

Piso en venta en calle Llarg, 2

Albalat Dels Tarongers [Ver mapa](#)

90.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

133 m² | 4 hab. | Planta 1ª exterior sin ascensor

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▼

Inmueble en pleno casco urbano de Albalat dels Taronchers, cuenta con 133m cuadrados distribuidos, tiene 4 habitaciones, 3 terrazas, chimenea, luz exterior, armarios empotrados y 1 baño. El inmueble se ubica cerca de colegios y supermercados perfecto para vivir. Ubicado en carrer Llarg 1.

Características básicas

- 133 m² construidos, 132 m² útiles
- 4 habitaciones
- 1 baño
- Terraza
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados

Certificado energético

- En trámite

Edificio

- Planta 1ª exterior
- Sin ascensor



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

- Testigo 6:



91.000 €

Descartar

Compartir

Favorito

Calcula tu hipoteca

Sugerir precio



3 habs.



2 baños



105 m²



2ª Planta

Piso en venta en Sant Vicentet, Albalat dels Tarongers

Ref - 28298

PISO SEMIREFORMADO EN VENTA EN ALBALAT DELS TARONGERS, DE 105 m², EN 2ª PLANTA, SIN ASCENSOR, 3 HABITACIONES, 2 BAÑOS, ORIENTACION SUR, ZONA CENTRO, BAÑO CON BAÑERA

2 BAÑO CON DUCHA

CALEFACCIÓN TODA LA CASA GAS

ARMARIOS EMPOTRADOS. CALIFICACIÓN ENERGÉTICA: En proceso. PRECIO: 91.000 €

Características



Tipo de inmueble
Piso



Orientación
Sur



Estado
Bien



Antigüedad
30 a 50 años



Planta
2ª planta



Amueblado
Sí



Consumo energía
G 999 kW h m² / año



Emisiones
G 999 kg CO₂ m² / año



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

- Testigo 7:



24 fotos Mapa

Piso en venta en C San Antoni, 28

Gilet [Ver mapa](#)

77.800 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

105 m² | 3 hab. | Planta 3ª exterior sin ascensor

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) [English](#) [Otros idiomas](#)

vesole inmobiliaria te presenta venta o alquiler con opción a compra de vivienda en Gilet.

piso de tres habitaciones y un baño, salón comedor y cocina independiente, situado en tercera planta sin ascensor, con vistas a las montañas de Sierra Calderona. , con mucha luz natural.

cocina reformada y algunas ventanas de climalit.

Se vende amueblada y con electrodomésticos.

En opción con alquiler a compra se piden 25000 euros de entrada y luego cinco años de alquiler a 600 euros mensuales, pero también se pueden pactar nuevos termino.

Llama ahora y pregunta sin compromiso.

Características básicas

- 105 m² construidos, 85 m² útiles
- 3 habitaciones
- 1 baño
- Terraza
- Segunda mano/buen estado
- Orientación este, oeste

Certificado energético

- Consumo: **C** 1 kWh/m² año
 - Emisiones: **C** 1 kg CO₂/m² año
- [Ver etiqueta de calificación energética](#)

Edificio

- Planta 3ª exterior
- Sin ascensor



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

- Testigo 8:



41 fotos Virtual tour Mapa

Piso en venta en calle la Pau, 7 -1

Gilet [Ver mapa](#)

68.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

79 m² | 3 hab. | Planta 1ª exterior sin ascensor

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

Se vende piso en Gilet, en el corazón de la sierra calderona, disponemos de una vivienda en un primer piso sin ascensor, espacioso con un salón comedor de 23 metros con aire acondicionado con bomba de calor y un pequeño balcón utilizado actualmente para guardar cosas de casa, con su armario metálico, cocina con una larga bancada en L para poder cocinar y preparar el resto de los ingredientes para la paella del domingo, distribución separando la estancia en la vivienda por el día y las habitaciones al fondo para la noche y el baño en medio. Nuestro piso se encuentra enfrente de la oficina de correos y al lado de la casa de la cultura de Gilet.

Baño con plato de ducha semicircular y termo eléctrico en el baño, a continuación disponemos de las dos habitaciones simples una al lado de la otra de más de 6 metros cuadrados para pasar a la habitación principal de 14 metros con orientación Este y con vistas al patio comunitario que pertenece al edificio bastante amplio y de acceso por la calle a través de una puerta metálica y de cristal.

Características básicas

- 79 m² construidos, 70 m² útiles
- 3 habitaciones
- 1 baño
- Balcón
- Segunda mano/buen estado
- Orientación oeste
- Construido en 1973
- Calefacción individual

Edificio

- Planta 1ª exterior
- Sin ascensor

Equipamiento

- Aire acondicionado

Certificado energético

- Consumo: **E** 82 kWh/m² año
- Emisiones: **D** 17 kg CO₂/m² año

[Ver etiqueta de calificación energética](#)



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Testigos Vivienda Aislada



- Testigo 1:



50 fotos

Mapa

Casa o chalet independiente en venta en urbanización pla de pavia

Albalat Dels Tarongers [Ver mapa](#)

246.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

280 m² | 5 hab.

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▾

Precioso chalet en el Pla de Pavia! Casa de aprox 280m2, construida toda en una planta. Cuenta con 5 habitaciones, 2baños, salón comedor enorme, cocina amplia, etc. Paellero, piscina con depuradora, huerto, etc. Zona con vecinos alrededor. Muy cómodo.

Características básicas

- Casa o chalet independiente
- 280 m² construidos
- 5 habitaciones
- 2 baños
- Parcela de 1.635 m²
- Segunda mano/buen estado
- Orientación sur

Certificado energético

- En trámite



- Testigo 2:



16 fotos

Mapa

Casa o chalet independiente en venta en Noguera, 8

Albalat Dels Tarongers [Ver mapa](#)

350.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

232 m² | 4 hab. | Garaje incluido

Características básicas

- Casa o chalet independiente
- 1 planta
- 232 m² construidos
- 4 habitaciones
- 2 baños
- Parcela de 1.489 m²
- Terraza
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Construido en 1997

Equipamiento

- Piscina
- Jardín

Certificado energético

- En trámite



- Testigo 3:



46 fotos Mapa

Casa o chalet independiente en venta en plaza Poligono 7

Albalat Dels Tarongers [Ver mapa](#)

180.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

192 m² | 4 hab. | Garaje incluido

Características básicas

- Casa o chalet independiente
- 192 m² construidos, 110 m² útiles
- 4 habitaciones
- 2 baños
- Parcela de 1.300 m²
- Terraza
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Orientación norte, sur
- Construido en 1980

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Piscina
- Jardín

Certificado energético

- En trámite



- Testigo 4:



73 fotos

3 planos

360 Virtual tour

Mapa

Casa o chalet independiente en venta en calle de la mare s/n

Albalat Dels Tarongers [Ver mapa](#)

495.000 €

[Calcular hipoteca](#)

[Estudiar hipoteca](#)

420 m²

4 hab.

Garaje incluido

Características básicas

- Casa o chalet independiente
- 2 plantas
- 420 m² construidos, 370 m² útiles
- 4 habitaciones
- 3 baños
- Parcela de 796 m²
- Terraza
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Orientación sur, este
- Construido en 2007
- Calefacción central

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Piscina
- Jardín

Certificado energético

- Consumo: **G** 28 kWh/m² año
- Emisiones: **G** 28 kg CO2/m² año

[Ver etiqueta de calificación energética](#)



- Testigo 5:



42 fotos

2 planos

Virtual tour

Vídeo

Mapa

Casa o chalet independiente en venta en Partida Cabec Bort

Albalat Dels Tarongers [Ver mapa](#)

195.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

223 m² | 3 hab.

Características básicas

- Casa o chalet independiente
- 223 m² construidos, 182 m² útiles
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Parcela de 670 m²
- Terraza
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero

Equipamiento

- Piscina
- Jardín

Certificado energético del edificio terminado

- Consumo: **C** 62 kWh/m² año
- Emisiones: **C** 12 kg CO₂/m² año

[Ver etiqueta de calificación energética](#) ▼



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

- Testigo 6:



50 fotos

Visita 3D

2 vídeos

Mapa

Casa o chalet independiente en venta en calle 2

Albalat Dels Tarongers [Ver mapa](#)

550.000 €

[Calcular hipoteca](#)

[Estudiar hipoteca](#)

538 m² | 5 hab.

Características básicas

- Casa o chalet independiente
- 538 m² construidos
- 5 habitaciones
- 3 baños
- Parcela de 790 m²
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Construido en 2007
- Calefacción central: Gasoil
- Acceso y vivienda adaptados para personas con movilidad reducida

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Piscina
- Jardín

Certificado energético

- En trámite



- Testigo 7:



44 fotos Mapa

Casa o chalet independiente en venta en Calvari

Albalat Dels Tarongers [Ver mapa](#)

194.900 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

220 m² | 4 hab.

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

VESOLE GESTIONES INMOBILIARIAS OFRECE

ESTUPENDA CASA en el centro de Albalat dels Tarongers, obra seminueva. Tiene dos plantas en la planta baja podemos encontrar: salón comedor, cuarto de baño completo, dos habitaciones dobles, cocina con patio, lavadero, y trastero. En la primera planta salón comedor con cocina abierta por una barra americana, cuarto de baño completo, dos habitaciones dobles, balcón, este piso tiene entrada independiente de la planta baja. Podrían vivir dos familias perfectamente. Arriba terraza tipo solárium con paellero de obra y una casita de madera con otra habitación y un baño completo.

Mejor verlo!

Características básicas

- Casa o chalet independiente
- 3 plantas
- 220 m² construidos
- 4 habitaciones
- 2 baños
- Parcela de 110 m²
- Terraza y balcón
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Orientación norte
- Construido en 2015

Equipamiento

- Aire acondicionado

Certificado energético

- Consumo: **C** 100 kWh/m² año
- Emisiones: **C** 100 kg CO₂/m² año

[Ver etiqueta de calificación energética](#)



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

- Testigo 8:



35 fotos

Virtual tour

Mapa

Casa o chalet independiente en venta en calle numero 3

Albalat Dels Tarongers [Ver mapa](#)

495.000 €

Calcular hipoteca Estudiar hipoteca

379 m² | 3 hab. | Garaje incluido

Características básicas

- Casa o chalet independiente
- 379 m² construidos, 332 m² útiles
- 3 habitaciones
- 3 baños
- Parcela de 800 m²
- Terraza y balcón
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Trastero
- Orientación sur
- Construido en 2007

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Piscina
- Jardín

Certificado energético

- No indicado



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Testigos Vivienda Adosada



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Testigo 1:



57 fotos

Virtual tour

Mapa

Chalet adosado en venta en Concepcio, 14

Petrés [Ver mapa](#)

290.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

163 m² | 4 hab.

Comentario del anunciante

Se trata de una vivienda de 163 m² distribuidos en 2 plantas más buhardilla.

En la planta principal encontramos el recibidor, un salón-comedor con chimenea de hierro fundido para leña y salida a través de unos grandes ventanales de cristal al patio, un baño con ducha, la cocina totalmente equipada con electrodomésticos de primeras marcas y un bonito patio con paellero.

Al subir las preciosas escaleras de madera encontramos la primera planta donde hay 3 habitaciones, 2 de ellas dobles, todas con armarios empotrados y con balcón o ventanal, y un impresionante baño completo con bañera que da servicio a esta planta. Y si seguimos subiendo las escaleras accedemos a la buhardilla que se encuentra diáfana, actualmente hay un dormitorio pero puede usarse como sala de juegos o despacho, y cuenta con un baño completo y una bonita terraza con trastero y con vistas a la montaña y al pueblo.

Características básicas

- Chalet adosado
- 2 plantas
- 163 m² construidos
- 4 habitaciones
- 3 baños
- Terraza y balcón
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Construido en 2004

Equipamiento

- Aire acondicionado

Certificado energético

- En trámite



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

- Testigo 2:



23 fotos Mapa

Chalet adosado en venta en Petrés

Camp de Morvedre, València [Ver mapa](#)

156.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

140 m² | 5 hab.

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

Adosado reformado, luminoso, con espacios de recreo, en zona tranquila en el pueblo de Petrés. Muy buen acceso a Valencia.

Vivienda distribuida en dos plantas.

En 1ª planta Salón con salida directa a terraza de 12m2, Cocina independiente, 1 habitación, 1 aseo y terraza interior de 50m2 con barbacoa y lavadero.

En 2ª planta 4 habitaciones y un baño completo.

Características básicas

- Chalet adosado
- 2 plantas
- 140 m² contruidos, 130 m² útiles
- 5 habitaciones
- 2 baños
- Terraza
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Orientación norte, sur
- Construido en 1985
- Calefacción individual

Certificado energético

- No indicado



- Testigo 3:



5 fotos

Mapa

Chalet pareado en venta en Petrés

Camp de Morvedre, València [Ver mapa](#)

220.000 €

[Calcular hipoteca](#)

[Estudiar hipoteca](#)

394 m²

6 hab.

Garaje incluido

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

Gran casa histórica de pueblo en el centro de Petrés de 394m2 construida en 2 plantas en una parcela de 418m2 con entrada por 2 calles. En planta baja cuenta con 6 dormitorios, 2 baños, cocina, salón y comedor. La 2da planta tiene entrada independiente y es totalmente diáfana que es la que se ve en fotos. Además cuenta con jardín amplio.

La vivienda está para reformar por completo, es apta para todo tipo de proyecto. Oportunidad de adquirir una vivienda única en pleno corazón de Petrés.

Características básicas

- Chalet pareado
- 2 plantas
- 394 m² construidos
- 6 habitaciones
- 2 baños
- Parcela de 418 m²
- Terraza
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/para reformar
- Trastero
- Construido en 1920

Equipamiento

- Jardín

Certificado energético

- No indicado



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

- Testigo 4:



36 fotos

Visita 3D

Mapa

Casa o chalet independiente en venta en Petrés

Camp de Morvedre, València [Ver mapa](#)

190.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

235 m² | 5 hab.

Características básicas

- Casa o chalet independiente
- 3 plantas
- 235 m² construidos
- 5 habitaciones
- 3 baños
- Parcela de 103 m²
- Terraza
- Segunda mano/para reformar
- Trastero
- Construido en 1989
- Calefacción individual: Gas natural

Equipamiento

- Aire acondicionado

Certificado energético

- Consumo: **C** 60 kWh/m² año
- Emisiones: **C** 12 kg CO₂/m² año

[Ver etiqueta de calificación energética](#) ▼



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

- Testigo 5:



33 fotos 2 planos Virtual tour Mapa

Casa o chalet independiente en venta en Petrés

Camp de Morvedre, València [Ver mapa](#)

89.900 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

147 m² | 3 hab.

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) [English](#) [Otros idiomas](#)

Ponemos a su disposición esta magnífica vivienda en el centro de Petrés.

La casa, se asienta en 2 alturas y cuenta con 150m construidos distribuidos de la siguiente forma:

*Planta baja: 1 habitación doble, amplio salón con acceso a cocina independiente, baño completo con plato de ducha y patio trasero con cocina exterior con salida desde la cocina y desde el salón y zona de lavadero además de un amplio trastero.

*Planta 1: 2 habitaciones simples con armarios empotrados, y zona diáfana de 40 m2 aprox. para rehacer a tu gusto con balcón y ventanas a la calle.

Características básicas

- Casa o chalet independiente
- 2 plantas
- 147 m² construidos, 120 m² útiles
- 3 habitaciones
- 1 baño
- Terraza y balcón
- Segunda mano/buen estado
- Trastero
- Orientación norte
- Construido en 1930
- Calefacción individual

Equipamiento

- Aire acondicionado

Certificado energético

- Consumo: **E** 147 kWh/m² año
- Emisiones: **E** 29 kg CO₂/m² año

[Ver etiqueta de calificación energética](#)



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

- Testigo 6:



59 fotos Mapa

Chalet adosado en venta en Turia, 12

Albalat Dels Tarongers [Ver mapa](#)

130.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

110 m² | 2 hab. | Garaje incluido

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▾

Este magnifico triplex se encuentra ubicado en Albalat dels Tarongers, a 30 minutos de Valencia capital. Comunicado con autobús a la capital, lugar tranquilo y a dos minutos del centro histórico del pueblo.

Se distribuye en primera planta tenemos una pequeña estancia trastero, en la segunda planta se encuentra el salón comedor con chimenea, cocina independiente, habitación de matrimonio con armarios empotrados y baño completo. en la tercera planta tenemos una amplia habitación diáfana con salida a una preciosa terraza. En todas las plantas de la casa tenemos splits frío-calor.

Características básicas

- Chalet adosado
- 3 plantas
- 110 m² construidos, 95 m² útiles
- 2 habitaciones
- 1 baño
- Terraza
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Orientación norte, este
- Construido en 2008
- Calefacción individual: Eléctrica

Equipamiento

- Aire acondicionado

Certificado energético

- En trámite



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

- Testigo 7:



29 fotos

Mapa

Chalet adosado en venta en plaza de Baix

Albalat Dels Tarongers [Ver mapa](#)

155.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

171 m² | 7 hab.

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

Casa de tres plantas de 50 m2 aproximadamente cada una y 171 m2 en total construidos. Consta de salón comedor, cocina reformada, siete dormitorios y dos baños. Suelo de gres, carpintería interior de madera, varios armarios empotrados y la carpintería exterior de d madera. Casa bien conservada, para entrar con pequeñas actualizaciones, toda exterior y esquinera con terraza superior. La casa se encuentra en Albalat dels Tarongers pueblo de referencia del Camp de Morvedre en la Sierra Calderona. A 25 minutos de Valencia y a 10 minutos de la playa.

Características básicas

- Chalet adosado
- 3 plantas
- 171 m² construidos, 165 m² útiles
- 7 habitaciones
- 2 baños
- Parcela de 50 m²
- Terraza
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Orientación este
- Construido en 1970

Certificado energético

- En trámite



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

- Testigo 8:



36 fotos Mapa

Chalet adosado en venta en Albalat Dels Tarongers

Camp de Morvedre, València [Ver mapa](#)

155.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

165 m² | 3 hab.

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▾

Excelentes adosados en la poblacion de albalat dels tarongers, en una zona muy tranquila, desde unos 147 m2 a 183 m2 distribuidos en;
planta baja; garaje amplio y trastero
primera planta; salon comedor con balcon, cocina, baño completo y dos habitaciones amplias.
segunda planta; habitacion de matrimonio con baño completo y una terraza grande con unas vistas preciosas al parque.

adosados con muy buenos acabados. A estrenar. Viviendas por calidad y amplitud de las mismas, ideal tanto para 1º residencia com para 2º residencia.

Características básicas

- Chalet adosado
- 1 planta
- 165 m² construidos, 158 m² útiles
- 3 habitaciones
- 3 baños
- Terraza y balcón
- Segunda mano/buen estado
- Trastero
- Orientación norte, sur
- Construido en 2009
- No dispone de calefacción

Certificado energético

- En trámite



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Testigos Terciario



- Testigo 1:



16 fotos Plano Mapa

Local en venta en calle del Catedràtic Josep Lluís Blasco Estellés

Doctor Palos - Alto Palancia, Sagunto/Sagunt [Ver mapa](#)

1.483.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

2.385 m² | 622 €/m²

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

REF: 22455. Amplio local comercial en planta baja ubicado en la nueva zona de expansión de Nord Palancia de la localidad de Sagunto. La zona se encuentra en pleno proceso de desarrollo por lo que se trata de una excelente oportunidad de negocio. El local comercial dispone de una superficie construida de 2385m2 todos ellos en planta calle. Se encuentra en bruto, ideal para hacer proyectar tu negocio de la forma que mejor consideres. Tiene tres grandes puertas de acceso por la calle Alcalde Blasco y una persiana lateral junto a la entrada del residencial del que forma parte, además de una amplia fachada a la calle Sabató. Esta fachada puede albergar gran número de escaparates respetando la estructura del edificio. También dispone de una zona privativa de carga trasera ideal para el almacenaje. Es un local perfecto para cualquier tipo de negocio que necesite buena ubicación, visibilidad y un tamaño importante. Posibilidad de adquirir un garaje en sótano -1 con acceso directo al local, este sótano no está incluido en la tarifa actual.

Características básicas

- 2.385 m² construidos, 2.173 m² útiles
- 1 planta
- Segunda mano/para reformar

Certificado energético

- Inmueble exento

Edificio

- Bajo



- Testigo 2:



11 fotos Plano Mapa

Local en venta en calle Puig de Pasquès

Doctor Palos - Alto Palancia, Sagunto/Sagunt [Ver mapa](#)

100.100 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

138 m² | 725 €/m²

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▾

¿Quieres comprar un local comercial en Sagunto/Sagunt? Excelente oportunidad de adquirir en propiedad este Local Comercial ubicado en la localidad de Sagunto/Sagunt, provincia de Valencia. Dispone de buenos accesos y está bien comunicado. Sagunto es una buena opción para aquellas personas que buscan una ciudad pequeña pero bien comunicada y con un patrimonio histórico importante. Está bien comunicada con Valencia y Castellón, lo que la convierte en una buena opción para aquellos que trabajan en estas ciudades, disfruta de todos los equipamientos asistencial, escolar, deportivo, comercial, etc. Dispone de estación de Renfe y autobuses que comunican la población con el resto de la comarca y con la valenciana.

Características básicas

- 138 m² construidos
- Segunda mano/buen estado

Edificio

- Bajo

Certificado energético

- Inmueble exento



- Testigo 3:



13 fotos

Plano

Mapa

Local en venta en calle Puig de Pasquès

Doctor Palos - Alto Palancia, Sagunto/Sagunt [Ver mapa](#)

103.740 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

133 m² | 780 €/m²

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▾

¿Quieres comprar un local comercial en Sagunto? Excelente oportunidad de adquirir en propiedad este local comercial ubicado en la localidad de Sagunto, provincia de Valencia. Dispone de buenos accesos y está bien comunicado. Sagunto es una buena opción para aquellas personas que buscan una ciudad pequeña pero bien comunicada y con un patrimonio histórico importante. está bien comunicada con Valencia y Castellón, lo que la convierte en una buena opción para aquellos que trabajan en estas ciudades, disfruta de todos los equipamientos asistencial, escolar, deportivo, comercial, cuenta también con un importante patrimonio histórico, como el Castillo de Sagunto y el Teatro Romano, que atraen a muchos turistas, cuenta con el Parque Natural de la Sierra Calderona, donde se pueden hacer rutas de senderismo y disfrutar de la naturaleza. Dispone de estación de Renfe y autobuses que comunican la población con el resto de la comarca y con la valenciana. Tiene un importante puerto

Características básicas

- 133 m² construidos
- Segunda mano/buen estado

Certificado energético

- Inmueble exento

Edificio

- Bajo



- Testigo 4:



8 fotos

Mapa

Local en venta en calle Bisbe Miedes

Antigua Moreria, Sagunto/Sagunt [Ver mapa](#)

86.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

102 m² | 843 €/m²

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▾

¿Quieres comprar Local Comercial en Sagunto/Sagunt? Excelente oportunidad de adquirir en propiedad este Local Comercial con una superficie de 102,4 m² ubicado en la localidad de Sagunto/Sagunt, provincia de Valencia. Dispone de buenos accesos y está bien comunicada. ¿Quieres más información? No dudes en ponerte en contacto con nosotros. Visita sin compromiso, sin comisiones de intermediación. Más información rellenando el formulario de contacto o por teléfono. Estaremos encantados de atenderte. Hipoges es una plataforma inmobiliaria donde podrás acceder a miles de activos inmobiliarios de diferentes tipos como viviendas, locales comerciales, terrenos, nueva obra, tanto a nivel particular como para inversores.

Características básicas

- 102 m² construidos
- Segunda mano/buen estado
- 1 aseos o baños

Edificio

- Bajo

Certificado energético

- Inmueble exento



- Testigo 5:



6 fotos Plano Mapa

Local en venta en calle San Francisco, 45

Doctor Palos - Alto Palancia, Sagunto/Sagunt [Ver mapa](#)

99.500 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

145 m² | 686 €/m²

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▼

Bajo comercial amplio con salida a dos calles, bien situado y con posibilidad de segregación para plazas de garaje (6 plazas de garaje al menos, de 24 metros)

Características básicas

- 145 m² construidos
- 1 planta
- Segunda mano/para reformar
- Distribución 6 estancias
- Situado a pie de calle
- Última actividad: bar/restaurante

Equipamiento

- Salida de humos
- Cocina completamente equipada

Certificado energético

- En trámite

Edificio

- Bajo
- Fachada de 9 m. lineales



- Testigo 6:



3 fotos

Mapa

Local en venta en Doctor Palos - Alto Palancia

Sagunto/Sagunt [Ver mapa](#)

52.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

75 m² | 693 €/m²

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

Bajo comercial en la zona del norte del palancia, de unos 70 m2 aprox. esta completamente todo en ladrillo para hacer, tanto paredes, suelos y instalación de luz y agua.

Esta ubicado en muy buen sitio, cerca de colegios, parques, piscina y pistas de padel. en plena avenida.

Características básicas

- 75 m² construidos, 70 m² útiles
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- Construido en 2004

Certificado energético

- En trámite

Edificio

- Bajo