



ESTUDIO DE
ARQUITECTURA

EVA MOLEÓN PAIZ
arquitecto colegiado nº 3.284
eva@estudiomoleon.com 958-405451

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE PARCELAS PARA COMPLETAR TRAMA URBANA EN CASANUEVA EN CALLES GENERALIFE Y SÓCRATES

CASANUEVA-PINOS PUENTE (GRANADA).

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PINOS PUENTE.
Promotor

octubre-2024

4.55/24



Índice

1. OBJETO DEL PROYECTO
2. ÁMBITO TERRITORIAL
3. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES
4. RELACIÓN DE TITULARES
5. FIJACIÓN DE PRECIOS
6. HOJAS DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADAS
7. PLANOS
 01. SITUACIÓN SEGÚN PLANEAMIENTO
 02. SITUACIÓN SEGÚN ORTOFOTO
 03. GEORREFERENCIACIÓN PARCELA 1: C/GENERALIFE, Nº 15
 04. GEORREFERENCIACIÓN PARCELA 2: C/SÓCRATES, nº 12
 05. GEORREFERENCIACIÓN PARCELA 3: C/SÓCRATES, Nº 20



1. OBJETO DEL PROYECTO

Por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Pinos Puente, con CIF P1816100J, dirección c/ Real, nº 123, 18240 - Pinos Puente (Granada), teléfono 958450136 y email registro@pinos-puente.org, se redacta el presente PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE 3 PARCELAS PARA COMPLETAR LA TRAMA URBANA EN CASANUEVA.

Las parcelas se localizan en C/ Generalife, 15 (Parcela 1), en c/ Sócrates, 12 (parcela 2) y en c/ Sócrates, 20 (parcela 3), del núcleo urbano de Casanueva.

El Proyecto de Expropiación debe contemplar el contenido del artículo 266 del Reglamento General:

- Ámbito territorial
- Identificación de bienes, georreferencias
- Relación de titulares
- Fijación de precios
- Hojas de justiprecio

Redacta el presente proyecto la arquitecto Eva Moleón Paiz, con nº de colegiado 3284 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.



2. ÁMBITO TERRITORIAL

El núcleo de Casanueva pertenece al término de Pinos Puente y es un núcleo urbano, mayoritariamente residencial, con una trama urbana ortogonal que se genera a partir de la carretera autonómica A-336 que la atraviesa.

Las comunicaciones rodadas y peatonales internas del núcleo urbano se resuelven, según el planeamiento vigente gracias a la trama viaria ortogonal proyectada en las Normas Subsidiarias que se aprobaron el 8 de octubre de 1.992.

Si bien, los viarios c/Rafel Alberti y c/Virgen del Rocío no están ejecutados en su totalidad, estando pendientes de apertura en tres tramos muy localizados.

- Tramo de c/ Rafael Alberti que discurre entre c/Generalife con c/ Antonio Machado. Identificado como Parcela 1 en el presente proyecto.
- Tramo de c/Rafael Alberti que conecta con c/Sócrates. Identificado como Parcela 2 en el presente proyecto.
- Tramo de c/Virgen del Rocío que conecta con c/Sócrates. Identificado como Parcela 3 en el presente proyecto.

Es objeto del presente proyecto de expropiación la identificación, descripción y valoración de las parcelas que es necesario expropiar para dar cumplimiento a las determinaciones del planeamiento en suelo urbano, facilitando la apertura y continuidad de viarios ya ejecutados en su mayor parte.

Para redactar el presente proyecto se ha realizado levantamiento topográfico de las parcelas para determinar su geometría real, superficie y georreferencias.

Las parcelas 1 y 2 están perfectamente delimitadas entre medianerías y con alineaciones a viario por lo que la superficie a expropiar es la completa de la parcela, aún cuando el ancho no coincida exactamente con el ancho del viario al que se pretende dar continuidad.

Para determinar la superficie de la parcela 3, al formar parte de una parcela de mayor extensión, se ajusta con la alineación sur de la calle Virgen del Rocío y al norte con el límite construido.



3. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES

PARCELA 1. C/GENERALIFE, 15		Referencia catastral: 9439404VG2293G0001SF	
Coordenadas		Descripción	
X	Y	Parcela insertada en suelo urbano consolidado. Suelo libre de edificación. Los lados que abren a viarios están vallados con fábrica de bloques de hormigón.	
429299.64	4123731.09		
429281.77	4123726.11		
429285.65	4123714.78		
429303.66	4123719.95		
Lateral que abre a calle Generalife			
Lateral que abre a calle Antonio Machado			



PARCELA 2. C/SÓCRATES, 12		Referencia catastral: 9340507VG2294A0001KM	
Coordenadas		Descripción	
COORDENADAS PARCELA 2 C/ SÓCRATES 12		Parcela insertada en suelo urbano consolidado. Suelo parcialmente ocupado por construcción provisional de baja calidad constructiva, con fachada a calle Sócrates. El lateral que abre a vario c/Rafael Alberti se cierra con vallado de fábrica de bloques de hormigón. Según manifiestan los servicios técnicos municipales, la construcción carece de licencia de obras y existe documento de compromiso del titular de desmontar construcción cuando se ejecuten las determinaciones del planeamiento, a su costa y sin reclamación de indemnización.	
X	Y		
429196.98	4123710.39		
429175.77	4123705.64		
429177.47	4123696.92		
429199.33	4123702.05		
Vista general del viario Rafael Alberti, con la parcela sita en Sócrates, 12 al fondo, que impide la continuidad del viario			
Lateral que abre a calle Rafael Alberti			
Lateral que abre a calle Sócrates			



PARCELA 3. C/SÓCRATES, 20		Referencia catastral: 9340501VG2294A0001PM (parcial)	
Coordenadas		Descripción	
X	Y	Parcela insertada en suelo urbano consolidado. Suelo libre de edificación. Los lados que abren a viarios están vallados con fábrica de bloques de hormigón. La parcela objeto de expropiación es parte de una parcela de superficie mayor en la que se levanta una vivienda unifamiliar, no estando la construcción afectada por la apertura a del viario. La vivienda se construyó en 1997 (según base de datos catastral), posterior a la aprobación e las Normas Subsidiarias de aplicación (8-10-92)	
429176.50	4123782.67		
429158.51	4123778.37		
429159.97	4123772.26		
429160.51	4123769.87		
429178.76	4123774.86		
Vista general del viario Virgen del Rocío, con la parcela sita en Sócrates, 20, al fondo, que impide la continuidad del viario			
Lateral de la parcela objeto de expropiación que abre a calle Sócrates			
Vista general de parcela sita en calle Sócrates, 20			



4. RELACIÓN DE TITULARES

PARCELA 1. C/GENERALIFE, 15	Referencia catastral: 9439404VG2293G0001SF
Titular 100% Propiedad	D. Antonio García Jiménez
DNI	24075781W
Domicilio fiscal	Avd Reyes Católicos 1, Esc:1 Pl:02 Pta:D
Municipio	18220-Albolote (Granada)

PARCELA 2. C/SÓCRATES, 12	Referencia catastral: 9340507VG2294A0001KM
Titular 60% Propiedad	Dª Mª Dolores García Yelamos
DNI	24268722L
Domicilio fiscal	C/Sócrates, 14
Municipio	18291-Pinos Puente (Granada)
Titular 40% Propiedad	Dª Virtudes García Yelamos
DNI	24268723C
Domicilio fiscal	C/Sócrates, 10
Municipio	18291-Pinos Puente (Granada)

PARCELA 3. C/SÓCRATES, 20	Referencia catastral: 9340501VG2294A0001PM (parcial)
Titular 50% Propiedad	Dª Josefa García Nieves
DNI	23595378T
Domicilio fiscal	Plaza Enriqueta Castilla, 8 (Zujaira)
Municipio	18291-Pinos Puente (Granada)
Titular 50% Propiedad	Herederos de Juan Rodríguez Muñoz
DNI	23576471E
Domicilio fiscal	C/Jardines Zujaira, 2
Municipio	18291-Pinos Puente (Granada)



5. FIJACIÓN DE PRECIOS

La valoración del suelo en situación de suelo urbanizado no edificado se realiza conforme al artículo 22 del Real decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo:

$$\text{Fórmula 1 : } \mathbf{VRS = Vv/K - Vc}$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable: $Vv = 1.174,00 \text{ €/m}^2$, según tabla de cálculo que se adjunta en el último párrafo del presente apartado

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad:

Se adopta el valor reducido en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en escasa dinámica inmobiliaria según establece el Real Decreto 1492/2011: 1,20

Vc = Valor de construcción:

Se adopta el valor de los Costes de Referencia de la Construcción publicados por Colegio de Arquitectos de Granada para vivienda unifamiliar entre medianería en Pinos Puente afectado por el coeficiente de mayoración correspondiente a gastos generales, beneficio industrial, tasas municipales, gastos técnicos y otros gastos

$$\mathbf{Vc = CC \times K = 640,00 \text{ €/m}^2 \times 1,35 = 864,00 \text{ €/m}^2}$$

Siendo:

$$\mathbf{CC = Mo \times Fl \times Ft \times Fc = 640 \text{ €/m}^2 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 640,00 \text{ €/m}^2}$$

Mo= Módulo base según Colegio de Arquitectos para 2024=640€/m²

Fl= Factor de localización = 1,00

Ft= Factor de tipología = 1,00

Fc= Factor de calidad = 1,00

$$\mathbf{K = GG + BI + TM + PT + OT = 35\%}$$

GG = Porcentaje gastos generales= 13%

BI = porcentaje de beneficio industrial = 6% TM =

Tasas Municipales = 2%

Pt = Proyectos Técnicos=10%

OT = Otros Gastos = 4 %



$$\mathbf{VRS = Vv/K - Vc = (1.174,00 \text{ €/m}^2 / 1,20) - 864 \text{ €/m}^2 = 114,33 \text{ €/m}^2}$$



Fórmula 2 : **$VS = \Sigma Ei \times VRSi$**

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo

ΣEi = Suma de la edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo:

Para el uso Residencial Vivienda Tradicional:

Edificabilidad de la parcela = sup parcela x cfte edificabilidad, siendo cfte edificabilidad 1,40 m²s/m²t

VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metros cuadrado edificable:

Calculado en el apartado anterior y que asciende a 114,33 €/m²t

↓

$$VS = \Sigma Ei \times VRSi \times Pa = 1 \text{ m}^2\text{s} \times 1,4 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{t} \times 114,33\text{€}/\text{m}^2\text{t} = 160,06 \text{€}/\text{m}^2\text{s}$$

MEMORIA



Se adjunta a continuación la tabla de cálculo del precio por m2 construido considerando 10 testigos de características similares en el portal inmobiliario IDEALISTA del 1 del 11 de 2024, que también se adjunta:

PRECIO M2 CONSTRUIDO - TESTIGOS DEL PORTAL IDEALISTA DE FECHA 1-11-24

Edificio a tasar:
solar

B=0											
Muestra	Dirección	Precio venta	Sup parcela	Sup construida	Valor venta	Antigüedad aproximada	Estado	Cfte corrector	1-Bi		Valor venta homogeneizado
1	Vivienda C/ Generalife, 21. Casanueva. Pinos Puente	149000	372	368	404,89	1999	Bueno	0,1563	0,8437	1,1853	479,90
2	Vivienda C/ Carmen, 15. Casanueva. Pinos Puente	65.000	149	127	511,81	1952	Regular	0,6763	0,3237	3,0893	1581,13
3	Vivienda Crta. de Íllora, 63. Casanueva. Pinos Puente	267000	130	150	1780,00	2006	Bueno	0,1062	0,8938	1,1188	1991,50
4	Vivienda C/ Alcarceleras, 4. Casanueva. Pinos Puente	140000	174	162	864,20	1961	Bueno	0,5135	0,4865	2,0555	1776,36
5	Vivienda C/ Pintor Nicolás, 15. Pinos Puente	165000	130	150	1100,00	2003	Bueno	0,1271	0,8729	1,1456	1260,17
6	Vivienda Crta. de Córdoba, 14. Pinos Puente	180000	189	417	431,65	1998	Bueno	0,1638	0,8362	1,1959	516,21
7	Vivienda C/ Nazarías, 47. Pinos Puente	196000	103	207	946,86	2006	Bueno	0,1062	0,8938	1,1188	1059,36
8	Vivienda C/ Cristóbal Colón, 12. Pinos Puente	157500	105	177	889,83	1992	Bueno	0,2112	0,7888	1,2677	1128,08
9	Vivienda C/ Correos, 22. Pinos Puente	100000	252	288	347,22	1942	Regular	0,6763	0,3237	3,0893	1072,67
10	Vivienda C/ Arrayanes, 54. Fuente Vaqueros	110000	105	145	758,62	2001	Bueno	0,1415	0,8585	1,1648	883,66
Suma											11749,03
nº muestras											10
Valor medio											1174



TESTIGOS DE PRECIOS DE EDIFICACIONES EN VENTA CONSTRUIDAS EN SOLARES DE CARACTERISTICAS SIMILARES

idealista

ESTUDIO DE MERCADO OCTUBRE-24

Testigo 1. Vivienda C/ Generalife, 4. Casanueva



Casa o chalet en venta en Pinos-Puente

149.000 €

330 m² 3 hab. Garaje incluido

Amplia vivienda unifamiliar en Casanueva Seguro que te has imaginado viviendo a un paso de la capital, pero a la vez con la tranquilidad de estar en una zona tranquila en plena vega de Granada en Casanueva y todo esto en una amplia casa de 330 m² construidos en la que además.

Vivienda distribuida en dos plantas, con zona exterior de 165 m² destinado a patio y huerto.

Se trata de una vivienda de 3 dormitorios, cocina muy amplia con despensa, 2 baños (uno de ellos exterior, ubicado en la terraza techada que tiene arriba en la salida de la cocina, en la que también nos encontramos un lavadero), gran salón y porche en el que podrás disfrutar de las tardes al sol.

Parte de abajo con una gran cochera (sin terminar), con capacidad para varios coches, con posibilidad de hacer otra vivienda independiente si se necesita, ya que tiene bastantes ventanas al exterior.

La vivienda cuenta con armarios empotrados en 2 dormitorios y en el baño, bomba frío/calor en prácticamente todas las habitaciones y preinstalación de calefacción.

Necesita actualizaciones, pero realmente merece la pena visitar y convertirla en tu hogar.

Características básicas

- Casa o chalet
- 330 m² construidos, 295 m² útiles
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Parcela de 333 m²
- Terraza
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Construido en 1999
- No dispone de calefacción



Testigo 2. Vivienda C/ Carmen,15. Casanueva



IMMOBILISTA.com

Casa de pueblo en venta en calle Carmen. Zujaira

Pinos-Puente

65.000 €

79 m² 3 hab.

Si buscas casa en una sola planta, en una zona tranquila, pero a la vez bien comunicada y con servicios cercanos, tenemos tu vivienda ideal. Te presento esta acogedora casa de pueblo, perfecta para disfrutar de la tranquilidad y el encanto de la vida rural. La propiedad cuenta con dos cómodos dormitorios, un salón luminoso que invita a relajarse y una cocina funcional ideal para preparar tus platos favoritos.

Además, dispone de un baño completo y un práctico lavadero con aseo, lo que añade comodidad a tu día a día. Pero eso no es todo: el patio reformado es un verdadero oasis, donde podrás disfrutar de momentos al aire libre. Y para mayor versatilidad, cuenta con un altillo que es perfecto como trastero, sala de juegos o incluso un pequeño gimnasio.

La casa se encuentra en muy buen estado de conservación, por lo que estaría lista para entrar a vivir.

Características básicas

- Casa de pueblo
- 1 planta
- 79 m² construidos, 69 m² útiles
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Parcela de 150 m²
- Segunda mano/buen estado
- Construido en 1952
- No dispone de calefacción



Testigo 3. Vivienda Crta. de Íllora, 63. Casanueva



Inmoarrrayan

Chalet adosado en venta en carretera Íllora de Casanueva, 108 A

267.000 €

220 m² 3 hab. Garaje incluido

La casa se distribuye en una sola planta, ofreciendo tres amplias y luminosas habitaciones, incluyendo una habitación principal con baño en suite y un segundo baño igualmente espacioso. El gran salón cuenta con una terraza que ofrece vistas impresionantes a la sierra, ideal para momentos de relajación. La cocina, también de generosas dimensiones, está equipada con acabados de alta gama y un pequeño patio interior que añade un toque acogedor.

En la parte baja de la propiedad, encontramos un local de casi 200 metros en perfecto estado, amplio y luminoso, con acceso para vehículos. Este espacio es ideal para cualquier tipo de negocio o como área de almacenamiento adicional. Además, la propiedad cuenta con un gran patio delantero de unos 130 metros, equipado con pérgola y toldos, perfecto para disfrutar al aire libre.

El patio trasero tiene acceso a un salón de invierno con chimenea, creando un ambiente cálido y acogedor para los meses más fríos. La cochera con puerta automática ofrece comodidad y seguridad para tu vehículo. Con una parcela de 387 m² y 220 m² construidos, esta casa está lista para entrar a vivir sin necesidad de reformas.

Características básicas

- Chalet adosado
- 220 m² construidos
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Parcela de 387 m²
- Terraza y balcón
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Trastero
- Orientación este
- Construido en 2000



Testigo 4. Vivienda C/ Alcarceleras, 4. Casanueva



Casa de pueblo en venta en calle Alcarceleras

Pinos-Puente

140.000 €

174 m²4 hab. Garaje incluido

Vivienda unifamiliar en venta en el bonito pueblo de Zujaira, provincia de Granada. Es una vivienda amplia, gran patio, con apartamento anexo independiente. Buena construcción, para entrar a vivir, ya.

Características básicas

- Casa de pueblo
- 2 plantas
- 174 m² construidos, 160 m² útiles
- 4 habitaciones y 3 baños
- Parcela de 180 m²
- Terraza y balcón
- Chimenea
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Orientación sur
- Construido en 1998
- Calefacción individual: Bomba de frío/calor

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Jardín



Testigo 5. Vivienda C/ Pintor Nicolás, 15. Pinos Puente



Casa o chalet independiente en venta en calle Pintor Nicolás, 15

165.000 €

150 m² hab.

Situada en una de las zonas más tranquilas de Pinos Puente y con una superficie construida de 150 metros cuadrados, encontramos esta maravillosa casa elegante y muy acogedora.

Al entrar al inmueble y en la planta principal encontramos un amplio y luminoso recibidor desde el que se accede a salón, aseo de cortesía y cocina. Un gran salón de dos ambientes, con dos grandes ventanas, justo enfrente accedemos a la cocina totalmente equipada, acogedora por ser abierta con acertado diseño buscando la confortabilidad. Su espacio y distribución la convierten en una zona de encuentro familiar, cómoda y agradable. Tiene acceso a lavadero independiente, al patio y al garaje con puerta automática. Subimos a la primera planta a través de unas escaleras de baldosas en mármol con un diseño fino y elegante para acceder a la zona de descanso. En ella encontramos 1 baño y 4 dormitorios.

En cuanto a las calidades, ventanas de doble acristalamiento, materiales empleados para la construcción de alta calidad.

La vivienda dispone de cochera privada con acceso desde el interior del inmueble. Aire acondicionado en algunas de las estancias de la casa como salón, cocina y dormitorio principal.

Calefacción por caldera. La vivienda cuenta con placas solares

Características básicas

- Casa o chalet independiente
- 1 planta
- 150 m² construidos
- 4 habitaciones
- 2 baños
- Segunda mano/buen estado
- Orientación sur, este
- Construido en 2003



Testigo 6. Vivienda Crta. de Córdoba, 14. Pinos Puente



Casa de pueblo en venta en carretera Córdoba, 14

180.000 €

130 m² hab. Garaje incluido

Casa unifamiliar distribuida en 130 m² de vivienda, con 70 m² de terraza, 150 m² de local comercial con instalación eléctrica trifásica, 200 m² de semisótano con acceso directo a calle, bien iluminada, primeras calidades.

Características básicas

- Casa de pueblo
- 3 plantas
- 130 m² construidos
- 4 habitaciones
- 1 baño
- Parcela de 200 m²
- Terraza y balcón
- Chimenea
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Orientación sur



Testigo 7. Vivienda en C/ Nazaríes, 47. Pinos Puente



Chalet adosado en venta en calle Nazaríes, 47

196.000 €

207 m². 3 hab.

Casa adosada esquinera con muy buena orientación, lo que permite a la vivienda a mantener una agradable temperatura durante todo el día. Situada en una zona tranquila y muy próxima a todos los servicios, colegios, autovía, supermercados, etc, Destaca por su luz natural y sus inmejorables vistas.

Características básicas

- Chalet adosado
- 2 plantas
- 207 m² construidos
- 3 habitaciones
- 3 baños
- Terraza y balcón
- Segunda mano/buen estado
- Trastero
- Orientación sur



Testigo 8. Vivienda C/ Cristóbal Colón, 12. Pinos Puente



Casa o chalet independiente en venta en calle Cristóbal Colón de Pinos Puente, 12

157.500 €

166 m² hab.

Ubicado en una bonita zona residencial en la entrada del pueblo granadino de Pinos Puente y a escasos 20 minutos de la capital de Granada.

Este impecable adosado con orientación sur oeste, tiene 166 metros cuadrados construidos de los cuales 149 m² son útiles. Dispone de 4 habitaciones, 2 baños y 1 aseo. Su estado es estupendo, listo para entrar a vivir. Se encuentra dentro de una zona residencial tranquila, de buenos vecinos.

Cuenta con un amplio hall distribuidor que nos da acceso a un espacioso salón de dos ambientes, muy luminoso, una amplia cocina completamente equipada que cuenta con espacio para comedor, un lavadero y un aseo con ventana exterior. Accedemos a través de una escalera en mármol a la zona de descanso la cual se compone de tres dormitorios y baño completo.

La casa cuenta en la planta baja con un sótano reformado con ventanas al exterior: Salón, cocina equipada, dormitorio y baño completo. Desde el sótano tenemos acceso directo e independiente al garaje con espacio suficiente para 2 vehículos. En cuanto a las zonas exteriores, a la vivienda se accede a través de una cancela privada con un pequeño porche. En el interior y a través del salón podemos acceder a un patio ideal para barbacoas y actividades al aire libre. Además la orientación sur-oeste te permite disfrutar de una excelente exposición al sol durante gran parte del día. En cuanto a las calidades, ventanas reformadas oscilobatientes de doble acristalamiento con puente térmico y aire acondicionado en salón y dormitorios.

Características básicas

- Casa o chalet independiente
- 2 plantas
- 166 m² construidos
- 4 habitaciones
- 3 baños
- Segunda mano/buen estado
- Orientación sur
- Construido en 2003

**Testigo 9. Vivienda C/ Correos, 22. Pinos Puente****Casa o chalet independiente en venta en calle Correos, 22****100.000 €**288 m² 3 hab.

Se vende esta casa en una de las calles principales de Pinos Puente perfecta para familias y para inversores. Se distribuye en dos plantas con un gran patio y una gran cochera. La planta baja consta de gran recibidor, salón y cocina totalmente amueblada y equipada. La planta alta se distribuye en 3 hermosos dormitorios, y un gran baño reformado.

Características básicas

- Casa o chalet independiente
- 1 planta
- 288 m² construidos, 260 m² útiles
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Terraza y balcón
- Segunda mano/buen estado
- Construido en 1942
- No dispone de calefacción

**Testigo 10. Vivienda en C/ Arrayanes, 54. Fuente Vaqueros**

MONTALVO
GRUPO INMOBILIARIO

Casa o chalet independiente en venta en calle Arrayanes, 54

110.000 €

131 m² 3 hab.

Esta casa cuenta con:

3 habitaciones amplias y luminosas
2 baños completos
Cocina con despensa, lavadero y patio
Garaje para 1 coche

La casa está ubicada en una zona tranquila y segura.

Características básicas

- Chalet adosado
- 1 planta
- 131 m² construidos, 121 m² útiles
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Balcón
- Segunda mano/buen estado
- No dispone de calefacción
- Solo interior de la vivienda adaptado para personas con movilidad reducida



6. HOJAS DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADAS

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE PARCELAS PARA COMPLETAR TRAMA URBANA EN CASANUEVA, EN CALLES GENERALIFE Y SÓCRATES	
HOJA DE APRECIO Nº 1	PARCELA EN C/GENERALIFE, 15
DATOS TITULARIDAD	
Catastral	D. Antonio García Jiménez (100%)
Domicilio	Avd Reyes Católicos 1, Esc:1 Pl:02 Pta:D 18220-Albolote (Granada)
DATOS CATASTRALES DE LA FINCA	
Referencia catastral	9439404VG2293G0001SF
Superficie catastral	227,00 m ² s
SUPERFICIE AFECTADA EXPROPIACIÓN	
Clase de suelo	Urbano
Calificación	Residencial Vivienda Tradicional
Superficie objeto de expropiación	221,67 m ² s
JUSTIPRECIO	
Valor m ² del suelo	160,06 €/m ² s
Valor del suelo	35.480,50 €
5% premio afección	1,05
Total justiprecio	37.254,53 €



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE PARCELAS PARA COMPLETAR TRAMA URBANA EN CASANUEVA, EN CALLES GENERALIFE Y SÓCRATES	
HOJA DE APRECIO Nº 2	PARCELA EN C/SÓCRATES, 12
DATOS TITULARIDAD	
Catastral	D ^a M ^a Dolores García Yelamos (60%) D ^a Virtudes García Yelamos (40%)
Domicilio	C/ Sócrates, 14, Casanueva. 18291-Pinos Puente C/Sócrates, 10, Casanueva. 18291-Pinos Puente
DATOS CATASTRALES DE LA FINCA	
Referencia catastral	9340507VG2294A0001KM
Superficie catastral	204,00 m ²
SUPERFICIE AFECTADA EXPROPIACIÓN	
Clase de suelo	Urbano
Calificación	Residencial Vivienda Tradicional
Superficie objeto de expropiación	193,75 m ² s
JUSTIPRECIO	
Valor m ² del suelo	160,06 €/m ² s
Valor del suelo	31.011,63 €
5% premio afección	1,05
Total justiprecio	32.562,21 €



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE PARCELAS PARA COMPLETAR TRAMA URBANA EN CASANUEVA, EN CALLES GENERALIFE Y SÓCRATES	
HOJA DE APRECIO Nº 3	PARCELA EN C/SÓCRATES, 20
DATOS TITULARIDAD	
Catastral	Dª Josefa García Nievas (50%) Herederos de D. Juan Rodríguez Muñoz (50%)
Domicilio	Plaza Enriqueta Castilla, 8 (Zujaira). 18291-Pinos Puente C/Jardines Zujaira, 2. 18291-Pinos Puente
DATOS CATASTRALES DE LA FINCA	
Referencia catastral	9340501VG2294A0001PM (parcial)
Superficie catastral	411 m ²
SUPERFICIE AFECTADA EXPROPIACIÓN	
Clase de suelo	Urbano
Calificación	Residencial Vivienda Tradicional
Superficie objeto de expropiación	157,64 m ² s
JUSTIPRECIO	
Valor m ² del suelo	160,06 €/m ² s
Valor del suelo	25.231,86 €
5% premio afección	1,05
Total justiprecio	26.493,45 €



7. PLANOS

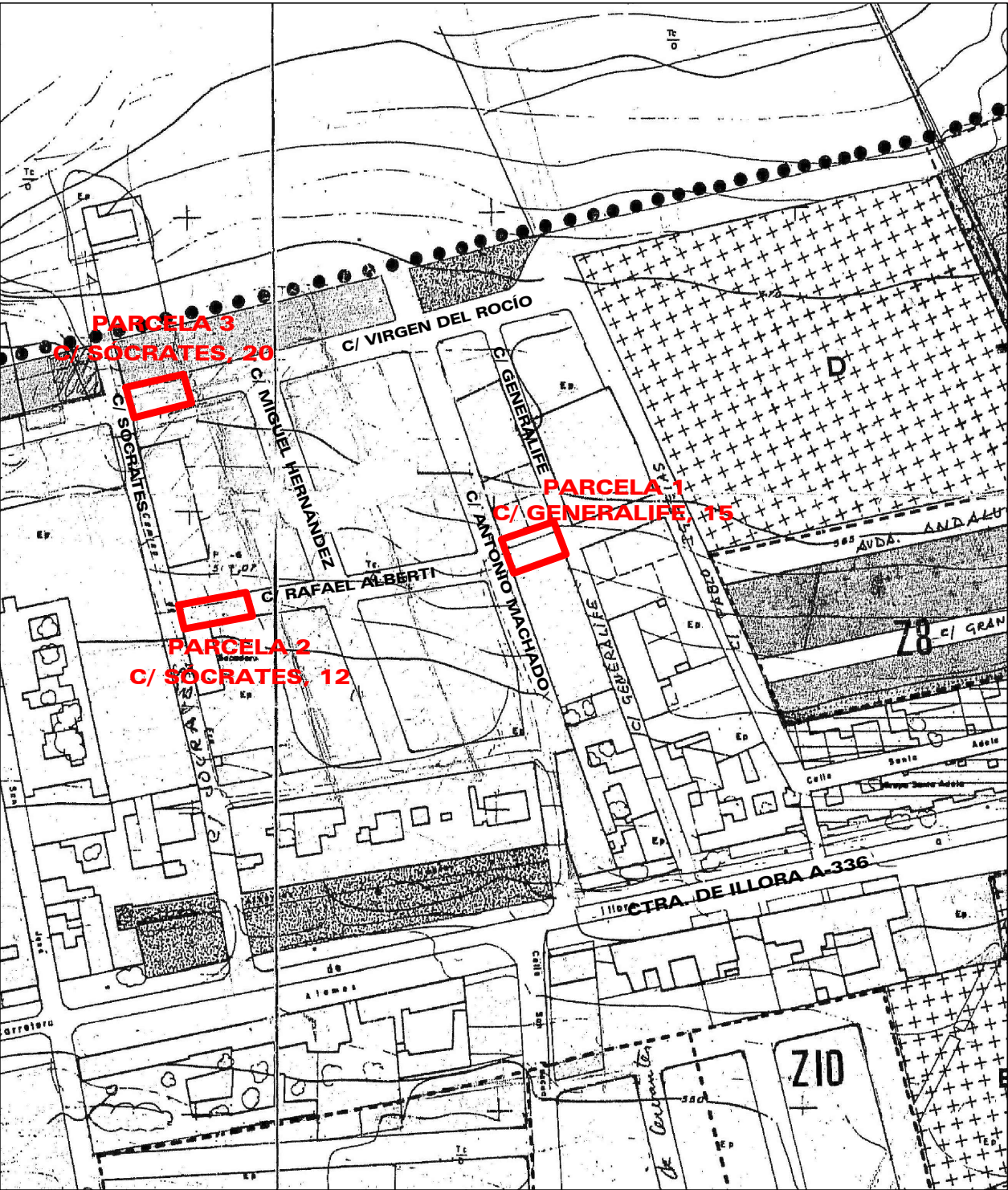
Se adjuntan los siguientes planos que completan el contenido del presente Proyecto de Expropiación

- 0.1 SITUACIÓN SEGÚN PLANEAMIENTO
- 0.2 SITUACIÓN SEGÚN ORTOFOTO
- 0.3 PARCELA 1: C/GENERALIFE, Nº 15
- 0.4 GEORREFERENCIACIÓN PARCELA 2: C/SÓCRATES, nº 12
- 0.5 GEORREFERENCIACIÓN PARCELA 3: C/SÓCRATES, Nº 20

En Granada, a 8 de noviembre de 2024

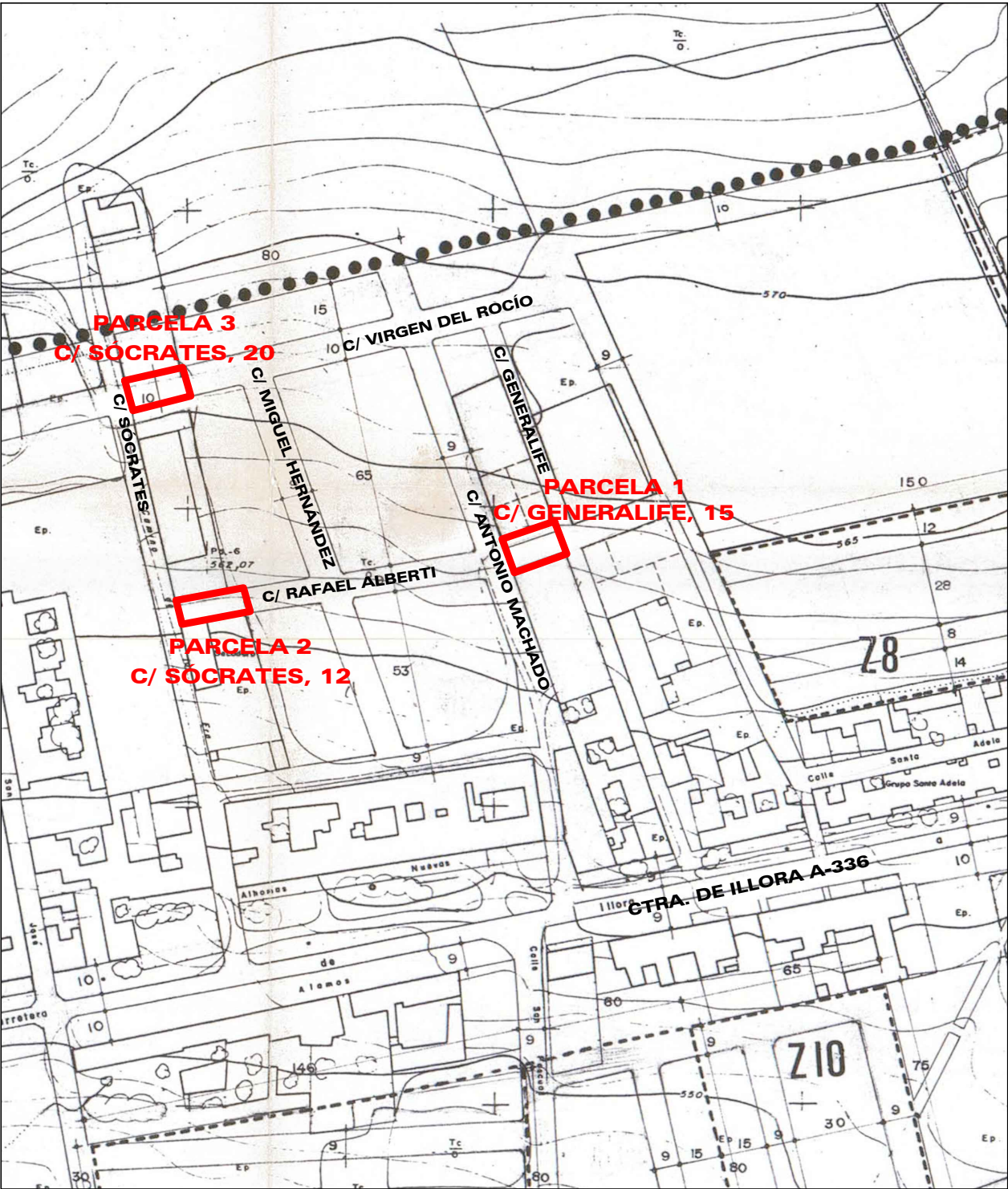
Fdo: Eva Moleón Paiz
Arquitecto colegiado 3284 COAGranada

SITUACIÓN SEGÚN NNSS-ORDENACIÓN



CLASE DE SULEO: URBANO
CALIFICACIÓN: VIVIENDA TRADICIONAL

SITUACIÓN SEGÚN NNSS-ALINEACIONES



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE PARCELAS PARA COMPLETAR TRAMA URBANA EN CASANUEVA EN CALLES GENERALIFE Y SÓCRATES
CASANUEVA-PINOS PUENTE (GRANADA).
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PINOS PUENTE. Promotor



ESTUDIO DE ARQUITECTURA

EVA MOLEÓN PAIZ
arquitecto colegiado nº 3.284
eva@estudiomoleon.com 958-405451

SITUACIÓN SEGÚN PLANEAMIENTO

octubre-2024

4.55/24

E: 1/2.000

01 05



ESTUDIO DE
ARQUITECTURA

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE PARCELAS PARA COMPLETAR TRAMA URBANA EN CASANUEVA EN CALLES GENERALIFE Y SÓCRATES

CASANUEVA-PINOS PUENTE (GRANADA).
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PINOS PUENTE. Promotor

EVA MOLEÓN PAIZ
arquitecto colegiado nº 3.284
eva@estudiomoleon.com 958-405451

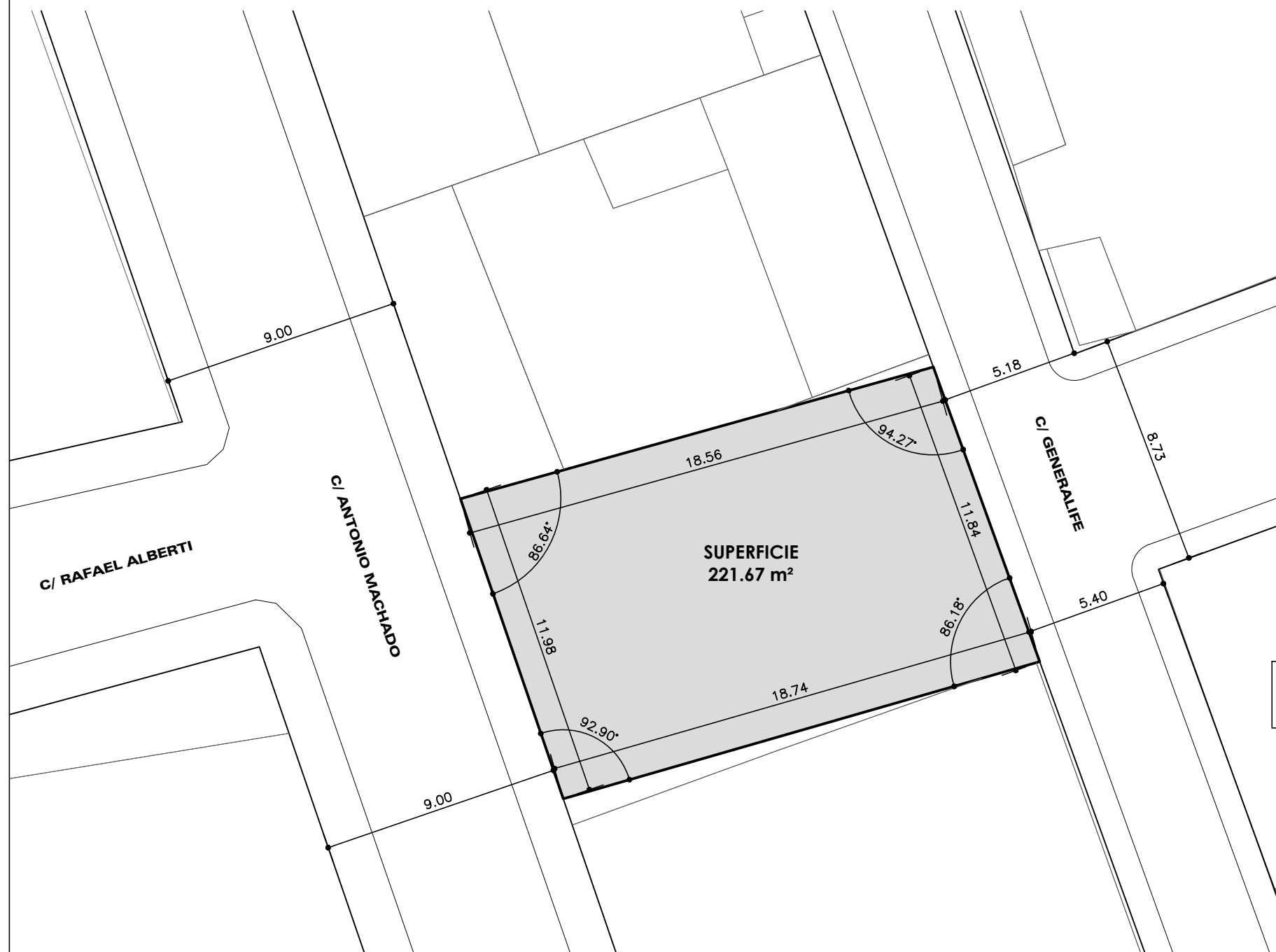
SITUACIÓN SOBRE ORTOFOTO

octubre-2024

4.55/24

E: 1/2.000

02 05



REFERENCIA CATASTRAL: 9439404VG2293G0001SF

COORDENADAS PARCELA C/ GENERALIFE 15	
X	Y
429299.64	4123731.09
429281.77	4123726.11
429285.65	4123714.78
429303.66	4123719.95

SISTEMA DE COORDENADAS UTM30 ETRS89



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE PARCELAS PARA COMPLETAR
TRAMA URBANA EN CASANUEVA EN CALLES GENERALIFE Y SÓCRATES
CASANUEVA-PINOS PUENTE (GRANADA).
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PINOS PUENTE. Promotor

EVA MOLEÓN PAIZ
arquitecto colegiado nº 3.284
eva@estudiomoleon.com 958-405451

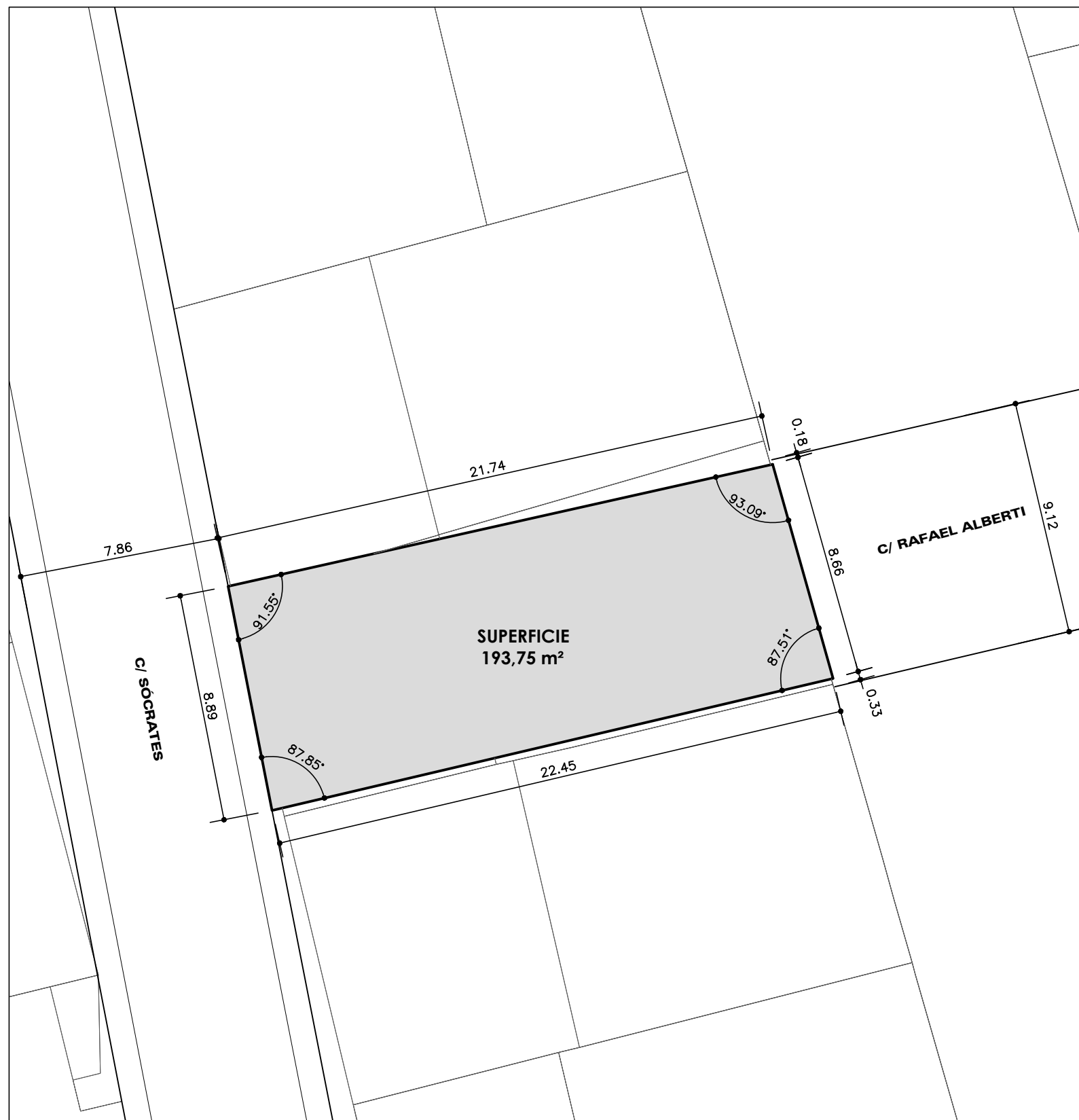
GEORREFERENCIACIÓN
PARCELA 1: C/ GENERALIFE, Nº 15

octubre-2024

4.55/24

E: 1/200

03 05



REFERENCIA CATASTRAL: 9340507VG2294A0001KM

COORDENADAS PARCELA C/ SÓCRATES 12	
X	Y
429196.98	4123710.39
429175.77	4123705.64
429177.47	4123696.92
429199.33	4123702.05

SISTEMA DE COORDENADAS UTM30 ETRS89



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE PARCELAS PARA COMPLETAR
TRAMA URBANA EN CASANUEVA EN CALLES GENERALIFE Y SÓCRATES
CASANUEVA-PINOS PUENTE (GRANADA).
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PINOS PUENTE. Promotor

EVA MOLEÓN PAIZ
arquitecto colegiado nº 3.284
eva@estudiomoleon.com 958-405451

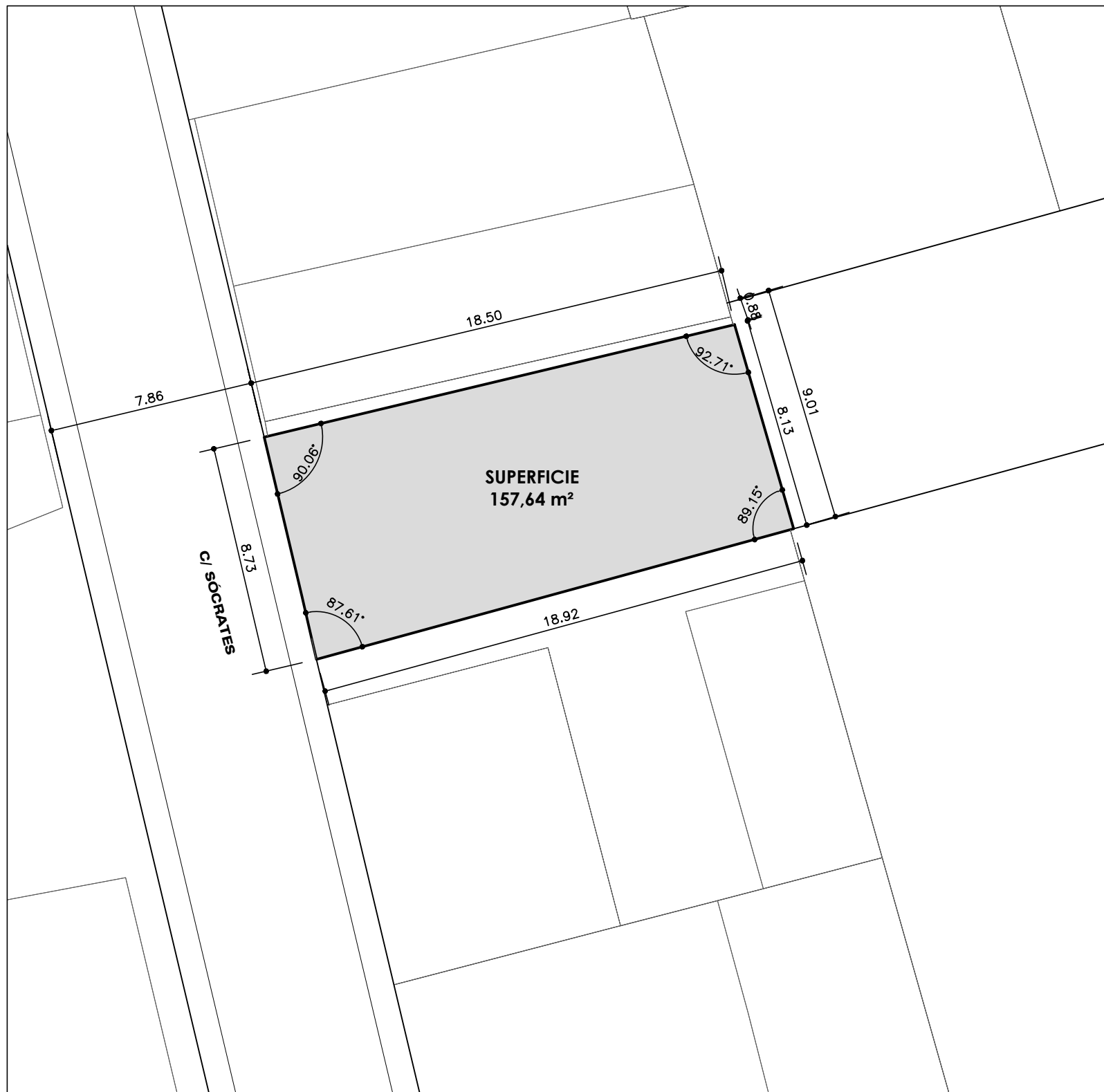
GEORREFERENCIACIÓN
PARCELA 2: C/ SÓCRATES, Nº 12

octubre-2024

4.55/24

E: 1/200

04 05



REFERENCIA CATASTRAL: 9340501VG2294A0001PM (parcial)

COORDENADAS PARCELA C/ SÓCRATES 20	
X	Y
429176.50	4123782.67
429158.51	4123778.37
429159.97	4123772.26
429160.51	4123769.87
429178.76	4123774.86

SISTEMA DE COORDENADAS UTM30 ETRS89



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE PARCELAS PARA COMPLETAR
TRAMA URBANA EN CASANUEVA EN CALLES GENERALIFE Y SÓCRATES

CASANUEVA-PINOS PUENTE (GRANADA).
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PINOS PUENTE. Promotor

EVA MOLEÓN PAIZ
arquitecto colegiado nº 3.284
eva@estudiomoleon.com 958-405451

GEORREFERENCIACIÓN
PARCELA 3: C/ SÓCRATES, Nº 20

octubre-2024

4.55/24

E: 1/200

05 05