

ESTUDIO DE
ARQUITECTURA

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

**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE FINCAS F5, F6, F7 Y F8 EN UE-Z4
CASANUEVA-PINOS PUENTE (GRANADA).**

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PINOS PUENTE.
Promotor**

octubre-2024

4.69/24

míndice

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. REPRODUCCIÓN PLANO PROYECTO REPARCELACIÓN
 04. GEORREFERENCIACIÓN PARCELAS F5, F6, F7 Y F8

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 e email registro@pinos-puente.org, se redacta el presente PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE 4 FINCAS BRUTAS EN UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-Z4 EN CASANUEVA.

Las fincas se localizan en suelo urbano pendiente de urbanización, que cuenta con documento de ordenación aprobado, aprobado el 25 de febrero de 2010 -Estudio de Detalle de la UE-Z4- y documento de equidistribución redactado en noviembre de 2.011 -Proyecto de Reparcelación-.

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.

La unidad de Ejecución UE-Z4 tiene forma irregular, conecta la carretera autonómica A.-336 con Camino de la Realenga y su desarrollo permitirá completar trama urbana y obtener cesiones correspondientes.

Según el Proyecto de Reparcelación, el ámbito presenta una superficie total de 21.006,96 m² y se compone de 12 fincas aportadas, de las que 4 son objeto del presente Proyecto de Expropiación para poder ejecutar el desarrollo de la unidad.

Se identifican las fincas aportadas con el número asignado en el Proyecto de Reparcelación:

- F5
- F6
- F7
- F8

Es objeto del presente proyecto de expropiación la identificación, descripción y valoración de estas 4 fincas para dar cumplimiento a las determinaciones del planeamiento aprobado.

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

Señalar que al sur linda con vía pecuaria "Colada de Loja a Pinos Puente", deslindada, considerando sus coordenadas en el presente proyecto.

3. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES

FINCA F5.		Referencia catastral: 9939501VG2293H0001KM (parcial)	
Coordenadas		Descripción	
COORDENADAS FINCA F5a		<p>La finca abre a carretera A-336 en su lado norte, donde se levanta cerramiento de bloques de hormigón. Discurre hacia el sur entre medianerías hasta límite de cerramiento de bloques de hormigón.</p> <p>Linda al sur con F6, al este con suelo urbano consolidado y con F7 y al oeste con suelo urbano consolidado y con F2.</p> <p>Se distinguen dos zonas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La <u>zona a</u>, con una superficie de 1.030,79 m². Forma parte del ámbito de la UE-Z4. - La <u>zona b</u>, con una superficie de 137,65 m². Calificada como suelo urbano consolidado, es la superficie que resta entre la zona a y la medianería este consolidada. No presenta fachada mínima, por lo que se incorpora a la presente valoración. <p>Superficie libre de edificación y/ó explotación agrícola</p>	
X	Y		
429757.57	4121650.58		
429754.10	4121649.31		
429739.88	4121680.23		
429730.80	4121678.44		
429732.05	4121675.72		
429733.02	4121673.69		
429733.95	4121671.58		
429745.63	4121646.19		
429745.56	4121646.17		
429746.17	4121644.86		
429758.80	4121617.72		
429766.79	4121600.50		
429770.78	4121591.51		
429781.36	4121595.47		
COORDENADAS FINCA F5b			
X	Y		
429746.47	4121676.32		
429744.44	4121681.14		
429739.88	4121680.23		
429754.10	4121649.31		
429757.57	4121650.58		
Vista desde carretera A-336		Vista interior de la finca, acotada entre medianeras	
			

FINCA F6.		Referencias catastrales: 9939501VG2293H0001KM (parcial) 9939510VG2293H0001EM (parcial)	
Coordenadas		Descripción	
COORDENADAS FINCA F6a		<p>La finca linda al sur con Vía Pecuaría, al norte con F5a y F7, al este con F1 y al oeste con F2. Se distinguen dos zonas teóricas por pertenecer a dos parcelas catastrales distintas, si bien, en la realidad no se identifica esta separación:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La <u>zona a</u>, con una superficie de 500,43 m². Franja dispuesta al oeste, sobre parcela catastral 9939501VG2293H0001KM - La <u>zona b</u>, con una superficie de 322,99 m². Franja dispuesta al oeste, sobre parcela catastral 9939510VG2293H0001EM . <p>Superficie libre de edificación y/ó explotación agrícola</p>	
X	Y		
429781.48	4121595.52		
429770.78	4121591.51		
429790.46	4121549.20		
429794.30	4121548.89		
429800.73	4121548.46		
COORDENADAS FINCA F6b			
X	Y		
429786.98	4121597.57		
429781.48	4121595.52		
429800.73	4121548.46		
429807.95	4121547.98		
Vista general de la parcela		Vista desde vía pecuaría	
			

FINCA F7.		Referencia catastral: 9939502VG2293H0001RM (parcial)
Coordenadas		Descripción
COORDENADA PARCELA F7		La finca, con una superficie de 802,75 m ² , linda al norte con suelo urbano consolidado, al este con F8 y F2, al sur con F1 y F6 y al este con F7. Salvo el lindero norte, el resto está delimitado con fábrica de bloques de hormigón. Superficie libre de edificación y/o explotación agrícola
X	Y	
429778.94	4121636.68	
429766.98	4121654.04	
429757.57	4121650.58	
429781.36	4121595.47	
429794.52	4121600.39	
Vista general de la parcela desde el sureste		
		

FINCA F8.		Referencia catastral: 9939503VG2293H0001DM (parcial)
Coordenadas		Descripción
COORDENADAS FINCA F8		<p>La finca, con una superficie de 310,17 m², linda al norte y al este con suelo urbano consolidado, al sur con F1 al oeste con F7.</p> <p>Los linderos se formalizan con medianerías consolidadas y con fábrica de bloques de hormigón.</p> <p>Superficie libre de edificación y/ó explotación agrícola</p>
X	Y	
429782.82	4121659.87	
429766.98	4121654.04	
429778.94	4121636.68	
429791.53	4121640.91	
Vista general de la parcela desde el sureste		
		

4. RELACIÓN DE TITULARES

FINCA F5.	Referencia catastral: 9939501VG2293H0001KM (parcial)
Titular 50% Propiedad	D. Manuel Santiago García
DNI	24.152.770X
Domicilio fiscal	Carretera de Íllora, 112
Municipio	18291-Casanueva-Pinos Puente (Granada)
Titular 50% Propiedad	Dª Angustias Santiago García
DNI	XDC230171
Domicilio fiscal	Carretera de Íllora, 112
Municipio	18291-Casanueva-Pinos Puente (Granada)

FINCA F6.	Referencias catastrales: 9939501VG2293H0001KM (parcial) 9939510VG2293H0001EM (parcial)
Titular 50% Propiedad	D. Manuel Santiago García
DNI	24.152..770X
Domicilio fiscal	Carretera de Íllora, 112
Municipio	18291-Casanueva-Pinos Puente (Granada)
Titular 50% Propiedad	Dª Angustias Santiago García
DNI	XDC230171
Domicilio fiscal	Carretera de Íllora, 112
Municipio	18291-Casanueva-Pinos Puente (Granada)

FINCA F7.	Referencia catastral: 9939502VG2293H0001RM (parcial)
Titular 100% Propiedad	Dª Josefa Santiago Leal
DNI	75.142.022X
Domicilio fiscal	Rua Valle Inclán, 2, 2ºC
Municipio	Barrantes-Pontevedra

FINCA F8.	Referencia catastral: 9939503VG2293H0001DM (parcial)
Titular 100% Propiedad	D. Manuel Santiago García
DNI	24.152.770X
Domicilio fiscal	Carretera de Íllora, 112
Municipio	18291-Casanueva-Pinos Puente (Granada)

5. FIJACIÓN DE PRECIOS

La valoración del suelo 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:

El valor del m² de suelo bruto aportado será el producto del valor del m² de techo del uso considerado (fórmula 1) por la edificabilidad que le corresponda por planeamiento aprobado (fórmula 2) y deduciendo los gastos de urbanización que corresponden al desarrollo de la unidad (fórmula 3):

Fórmula 1 : Valor m²t: $VRS = Vv/K - Vc$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado (€/m²t)

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: $Vv = 1.174,00$ €/m²t, 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 con 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

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

Siendo:

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

Mo= Módulo base según Colegio de Arquitectos para 2024=640€/m²t

FI= Factor de localización = 1,00

Ft= Factor de tipología = 1,00

Fc= Factor de calidad = 1,00

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

GG = Porcentaje gastos generales= 13%

BI = porcentaje de beneficio industrial = 6% TM =

Tasas Municipales = 2%

Pt = Proyectos Técnicos=10%

OT = Otros Gastos = 4 %

↓

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

Fórmula 2: Edificabilidad que corresponde a cada m² bruto aportado: $E = \text{Sup suelo neto} / \text{sup suelo bruto} \times \text{cte edificabilidad sobre parcela neta}$

Según Reformado de Estudio de Detalle:

- o El total de la superficie de la unidad es 21.006,96 m² de suelo bruto
- o La superficie de parcela neta de uso lucrativo es de 9.844 m² de suelo neto
- o El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta es de 1,355 m²t/m²s:

De estos datos obtenemos la edificabilidad que corresponde por m² de suelo bruto aportado:

$$E = (9.844 \text{ m}^2 \text{ suelo neto} / 21.006,96 \text{ m}^2 \text{ suelo bruto}) \times 1,355 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{suelo neto} = \mathbf{0,635 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{suelo bruto}$$

Fórmula 3 : Costes ordenación-urbanización por m² bruto a aportar

Superficies a ceder y urbanizar por m² bruto a aportar:

Según Reformado de Estudio de Detalle, calculamos la superficie a urbanizar que debe asumir cada m² bruto de la superficie aportada:

Para 21.006,96 m² brutos de la unidad UE-Z4, se ceden y se deben ejecutar:

- 5.622,00 m² de suelo para viario, lo que supone $5.622,00 \text{ m}^2 / 21.006,96 \text{ m}^2 = 0,2676 \text{ m}^2$ de viario a ceder y acondicionar por cada m² de suelo bruto aportado.
- 2.668,31 m² de suelo para espacios libres, lo que supone $2.668,31 \text{ m}^2 / 21.006,96 \text{ m}^2 = 0,127 \text{ m}^2$ de espacios libres a ceder y acondicionar por cada m² de suelo bruto aportado.

Costes de ejecución de viario y espacios libres y de gestión-desarrollo por m² bruto a aportar:

Costes viario: Se considera el módulo colegial para obras de urbanización de 2024 incrementado por el coeficiente de 1,19 correspondiente a gastos generales y beneficio industrial, resultando un coste por m² de urbanización de:

$$\text{Coste m}^2 \text{ urbanización suelo neto} = 91 \text{ €/m}^2\text{s} \times 1,19 = 108,29 \text{ €/m}^2$$

Aplicado este coste al porcentaje de viario a ejecutar calculado en apartado anterior, resulta:

$$\text{Coste ejecución viario por m}^2 \text{ bruto aportado: } 108,29 \text{ €/m}^2 \times 0,2676 = 28,98 \text{ €/m}^2 \text{ suelo bruto aportado}$$

Costes espacios libres: Se considera un valor correspondiente al 50% del coste del viario calculado en el apartado anterior, resultando un coste por m² de urbanización de:

$$\text{Coste m}^2 \text{ neto de espacios libres} = 108,29 \text{ €/m}^2 \times 0,5 = 54,15 \text{ €/m}^2$$

Aplicado este coste al porcentaje de espacios libres a ejecutar calculado en apartado anterior, resulta:

$$\text{Coste ejecución espacios libres por m}^2 \text{ bruto aportado: } 54,15 \text{ €/m}^2 \times 0,127 = 6,88 \text{ €/m}^2 \text{ suelo bruto aportado}$$

Costes gestión-desarrollo por m²bruto a aportar:

Se estima un gasto en documentos técnicos y jurídicos de gestión y desarrollo de un 12% del valor del m² de techo calculado. Si por cada m² de suelo bruto aportado resulta una edificabilidad de 0,635 m² de techo neto, obtenemos el siguiente coste por gestión y desarrollo por m² suelo bruto aportado:

$$\text{Coste m}^2 \text{ gestión-desarrollo} = (12\% \text{ s/}114,33 \text{ €/m}^2\text{t}) \times 0,635 \text{ m}^2\text{t/m}^2 \text{ suelo bruto} = 8,71\text{€/ m}^2 \text{ suelo bruto aportado}$$

↓

Gastos urbanización/m² bruto aportado = 28,98 €/m² + 6,88 €/m² + 8,71€/ m² = 44,57 €/ m² suelo bruto aportado

Así resulta el siguiente valor del m² de suelo bruto aportado:

Valor m² de suelo bruto aportado = (114,33 €/m²t x 0,635 m²t/m²suelo bruto) - 44,57 €/m² suelo bruto aportado = 28,03 €/ m² suelo bruto aportado

Para la Finca 5b, de suelo urbano consolidado, con una edificabilidad de 1,4 m²t/m²s, resulta un valor por m² de suelo neto de:

Valor m² suelo urbano consolidado = 114,33 €/m²t x 1,4 m²t/m²s = 160,02€/m²s
--

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		1-B/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 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 porchecho 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



Inmoarrayan

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 m² 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



CENTURY 21
Avanza

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 FINCAS F5, F6, F7 Y F8 EN UEZ-4 CASANUEVA-PINOS PUENTE	
HOJA DE APRECIO Nº 1	FINCA Nº 5
DATOS TITULARIDAD	
Catastral	D. Manuel Santiago García y Dª Angustias Santiago García
Domicilio	Carretera de Íllora, 112 18291-Casanueva-Pinos Puente (Granada)
DATOS CATASTRALES DE LA FINCA	
Referencia catastral	9939501VG2293H0001KM
Superficie catastral	1.664 m ² , superficie total catastral
SUPERFICIE AFECTADA EXPROPIACIÓN	
Clase de suelo	Urbano
Calificación	No consolidado. Forma parte de la UE-Z4, con instrumentos de ordenación y equidistribución aprobados. Pendiente de urbanización
Superficie objeto de expropiación	1.168,44 m ² s: Finca 5a: 1.030,79 m ² s, forma parte de la UE-Z4 Finca 5b: 137,65 m ² s suelo urbano consolidado
JUSTIPRECIO	
Valor m ² del suelo	28,03 €/m ² s suelo bruto UE-Z4 160,02 €/m ² s suelo urbano consolidado
Valor del suelo	50.919,80 €
5% premio afección	1,05
Total justiprecio	53.465,79 €

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE FINCAS F5, F6, F7 Y F8 EN UEZ-4 CASANUEVA-PINOS PUENTE	
HOJA DE APRECIO Nº 1	FINCA Nº 6
DATOS TITULARIDAD	
Catastral	D. Manuel Santiago García y Dª Angustias Santiago García
Domicilio	Carretera de Íllora, 112 18291-Casanueva-Pinos Puente (Granada)
DATOS CATASTRALES DE LA FINCA	
Referencia catastral	9939501VG2293H0001KM (parcial) 9939510VG2293H0001EM (parcial)
Superficie catastral	1664 m ² , superficie total catastral 990 m ² , superficie total catastral
SUPERFICIE AFECTADA EXPROPIACIÓN	
Clase de suelo	Urbano
Calificación	No consolidado. Forma parte de la UE-Z4, con instrumentos de ordenación y equidistribución aprobados. Pendiente de urbanización
Superficie objeto de expropiación	823,42 m ² : Finca 5a: 500,43 m ² s, forma parte de la UE-Z4 Finca 5b: 322,99 m ² s, forma parte de la UE-Z4
JUSTIPRECIO	
Valor m ² del suelo sin urbanizar	28,03 €/m ² s
Valor del suelo	23.080,46 €
5% premio afección	1,05
Total justiprecio	24.234,49 €

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE FINCAS F5, F6, F7 Y F8 EN UEZ-4 CASANUEVA-PINOS PUENTE	
HOJA DE APRECIO Nº 1	FINCA Nº 7
DATOS TITULARIDAD	
Catastral	Dª Josefa Santiago Leal
Domicilio	Rua Valle Inclán, 2, 2ºC Barrantes-Pontevedra
DATOS CATASTRALES DE LA FINCA	
Referencia catastral	9939502VG2293H0001RM (parcial)
Superficie catastral	1.161 m ² , superficie total catastral
SUPERFICIE AFECTADA EXPROPIACIÓN	
Clase de suelo	Urbano
Calificación	No consolidado. Forma parte de la UE-Z4, con instrumentos de ordenación y equidistribución aprobados. Pendiente de urbanización
Superficie objeto de expropiación	802,75 m ² s
JUSTIPRECIO	
Valor m ² del suelo sin urbanizar	28,03 €/m ² s
Valor del suelo	22.501,08 €
5% premio afección	1,05
Total justiprecio	23.626,14 €

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE FINCAS F5, F6, F7 Y F8 EN UEZ-4 CASANUEVA-PINOS PUENTE	
HOJA DE APRECIO Nº 1	FINCA Nº 8
DATOS TITULARIDAD	
Catastral	D. Manuel Santiago García
Domicilio	Carretera de Íllora, 112 18291-Casanueva-Pinos Puente (Granada)
DATOS CATASTRALES DE LA FINCA	
Referencia catastral	9939503VG2293H0001DM (parcial)
Superficie catastral	793 m ² , superficie total catastral
SUPERFICIE AFECTADA EXPROPIACIÓN	
Clase de suelo	Urbano
Calificación	No consolidado. Forma parte de la UE-Z4, con instrumentos de ordenación y equidistribución aprobados. Pendiente de urbanización
Superficie objeto de expropiación	310,17 m ² s
JUSTIPRECIO	
Valor m ² del suelo sin urbanizar	28,03 €/m ² s
Valor del suelo	8.694,07 €
5% premio afección	1,05
Total justiprecio	9.128,77 €

7. PLANOS

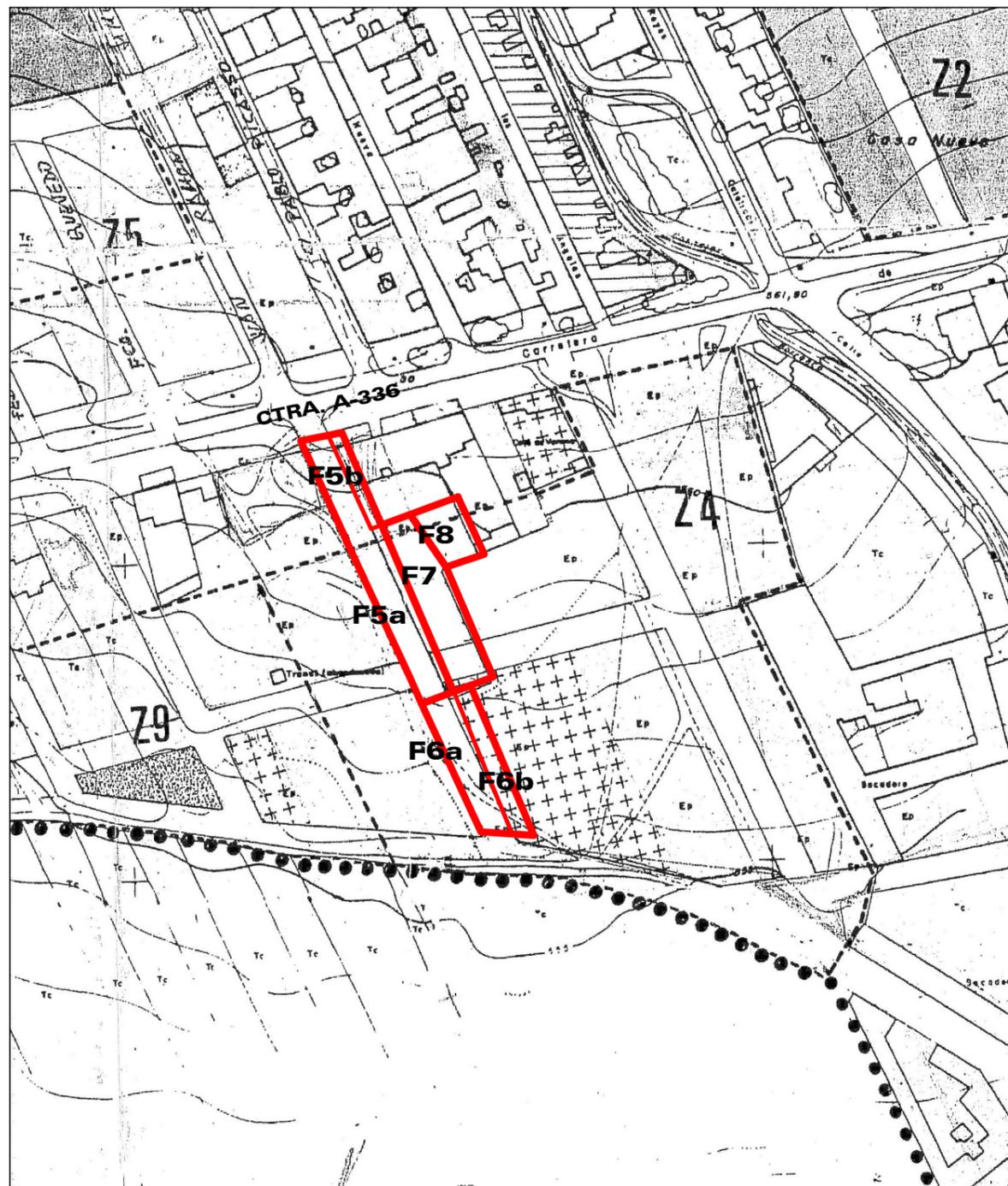
Se adjuntan los siguientes planos que completan el contenido del presente Proyecto de Expropiación

- 0.1 SITUACIÓN SEGÚN PLANEAMIENTO
- 0.2 SITUACIÓN SEGÚN ORTOFOTO
- 0.3 REPRODUCCIÓN PLANO PROYECTO REPARCELACIÓN
- 0.4 GEORREFERENCIACIÓN PARCELAS F5, F6, F7 Y F8

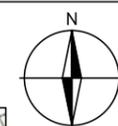
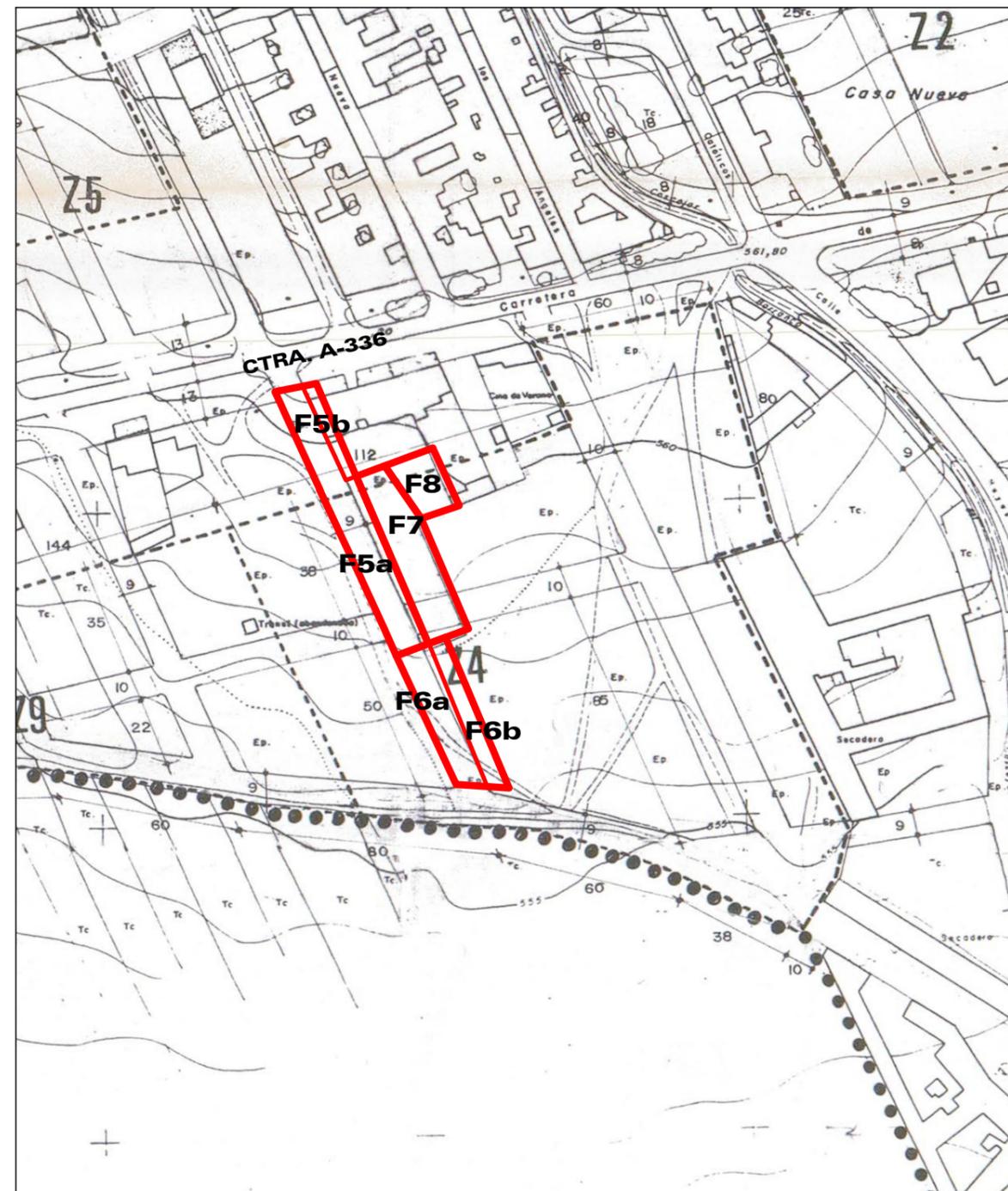
En Granada, a 8 de noviembre de 2024

Fdo: Eva Moleón Paiz
Arquitecto colegiado 3284 COAGranada

SITUACIÓN SEGÚN NNSS-ORDENACIÓN



SITUACIÓN SEGÚN NNSS-ALINEACIONES



ESTUDIO DE ARQUITECTURA

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE FINCAS F5, F6, F7 Y F8 EN UE-Z4

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

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

SITUACIÓN SEGÚN PLANEAMIENTO

octubre-2024

4.69/24

E: 1/2.000

01 04



ESTUDIO DE
ARQUITECTURA

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

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE FINCAS F5, F6, F7 Y F8 EN UE-Z4

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

SITUACIÓN SOBRE ORTOFOTO

octubre-2024

4.69/24

E: 1/2.000

02 03



- Límite de la unidad de Actuación Z-4
- Parcelas iniciales
- parcelas resultantes

Proyecto PROYECTO DE REPARCELACIÓN U.A. Z-4 DE CASANUEVA, (PINOS PUENTE), GRANADA.		Arquitecto ILDEFONSO GARCÍA LÓPEZ	
Denominación SUPERPOSICIÓN DE PARCELAS INICIALES Y PARCELAS RESULTANTES		Nº de plano 05	
Fecha NOV-11	Escala 1:1.000	Sustituye a	
Promotor PROPIETARIOS DE LA U.A. Z-4 DE CASANUEVA		San Juan de Dios 10, 5º D. 18.001 Granada Tlf-Fax: 958 272 920 Móvil: 607 629 314	

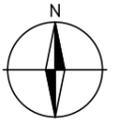


PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE FINCAS F5, F6, F7 Y F8 EN UE-Z4
CASANUEVA-PINOS PUENTE (GRANADA).
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PINOS PUENTE. Promotor

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

REPRODUCCIÓN PLANO
PROYECTO REPARCELACIÓN
APORTADO POR LA PROPIEDAD

octubre-2024
 4.69/24
 E: 1/1.000
03 04



COORDENADAS FINCA F5a	
X	Y
429757.57	4121650.58
429754.10	4121649.31
429739.88	4121680.23
429730.80	4121678.44
429732.05	4121675.72
429733.02	4121673.69
429733.95	4121671.58
429745.63	4121646.19
429745.56	4121646.17
429746.17	4121644.86
429758.80	4121617.72
429766.79	4121600.50
429770.78	4121591.51
429781.36	4121595.47

COORDENADAS FINCA F6a	
X	Y
429781.48	4121595.52
429770.78	4121591.51
429790.46	4121549.20
429794.30	4121548.89
429800.73	4121548.46

COORDENADAS FINCA F6b	
X	Y
429786.98	4121597.57
429781.48	4121595.52
429800.73	4121548.46
429807.95	4121547.98

COORDENADAS FINCA F7	
X	Y
429778.94	4121636.68
429766.98	4121654.04
429757.57	4121650.58
429781.36	4121595.47
429794.52	4121600.39

COORDENADAS FINCA F5b	
X	Y
429746.47	4121676.32
429744.44	4121681.14
429739.88	4121680.23
429754.10	4121649.31
429757.57	4121650.58

COORDENADAS FINCA F8	
X	Y
429782.82	4121659.87
429766.98	4121654.04
429778.94	4121636.68
429791.53	4121640.91

SISTEMA DE COORDENADAS UTM30 ETRS89

SIMBOLOGÍA

-  Parcela a expropiar
-  Límite UE-Z4
-  Vía pecuaria
-  Catastro
- F6** Denominación parcela a expropiar según proyecto reparcelación



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE FINCAS F5, F6, F7 Y F8 EN UE-Z4

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

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

**GEORREFERENCIACIÓN
FINCAS UE-Z4**

octubre-2024

4.69/24

E: 1/500

04 04