

INFORME PLIEGO 2010

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO



1 MUNICIPIO

1.1 Características básicas

Pliego es un municipio que está comprendido en la comarca natural de la Cuenca de Mula, situada en la parte central de la Región de Murcia. Limita todo el municipio con Mula. Su extensión es de 29,4 km² y dista 42 km de Murcia Capital.

No tiene pedanías.

Patrimonio de la Población

- ? **Asentamiento de la Almoloya:** es un señalado centro urbano del Bronce en su fase argárica, que se mantuvo activo gran parte del segundo milenio antes de Cristo; está situado en las estribaciones nororientales de Sierra Espuña.
- ? **Yacimiento del Sangrador de las Anguilas:** es del Periodo de la Época de Bronce, y se hacían en el enterramientos.
- ? **Yacimiento de los Cabecicos:** de época Romana.
- ? **El Poblado de la Mota:** Declarado de Bien de Interés Cultural en 1.985, fue el primer asentamiento medieval islámico de importancia en el actual término de Pliego. Los musulmanes urbanizaron una pequeña elevación amesetada de laderas poco abruptas que se localiza en la ribera del barranco de la Mota.
- ? **El Castillo de Pliego:** Declarado de Bien de Interés Cultural en 1.985. El edificio fue construido por los musulmanes a finales del siglo XII con objeto de garantizar la protección de La Mota y servir de refugio estacional a las gentes de su entorno. Actualmente esta fortaleza se encuentra muy deteriorada, conservándose aún parte de la Torre Principal y de la Antemuralla. Se emplaza en la cumbre de un elevado espigón rocoso desde donde domina visualmente la cuenca del río Pliego por encima del poblado de La Mota y la villa de Pliego. En el Trazado de la fortificación se aprovecharon con habilidad las condiciones naturales para la defensa que ofrecía un relieve de acusadas pendientes y abruptos tajos. La fortaleza quedó fuera de uso y abandonada en los primeros años del siglo XVI.
- ? **El caserío Mudejar de Pliego:** Desde su origen, el caserío de Pliego reproducía un diseño urbano característico de las alquerías rurales islámicas; un pequeño grupo de edificios recogidos, al borde del barranco de La Mota, sobre un

terreno en cuesta y rodeados por una zona de huerta en terrazas. Como no disponía de murallas, el núcleo urbano se protegió mediante un sistema defensivo denominado **casamuro**, que perseguía cerrar sobre sí el contorno externo del poblado sin dejar huecos entre las viviendas. Sólo era posible acceder al interior de la población a través de un único ingreso localizado a la altura de la actual iglesia de Santiago.

- ? **Iglesia Parroquial de Santiago Apostol:** Declarada de Bien de Interés Cultural en 1.983. La iglesia, dedicada a Santiago, como **patrón de la orden militar**, conserva la traza y el estilo de todas las grandes iglesias santiaguistas. El edificio está exento; tiene planta de cruz latina, con cúpula sobre tambor en el centro del crucero, nave central de cinco tramos, seis capillas laterales y ábside que incluye el alta mayor. Las dimensiones interiores del templo son 36'50 x 15'50 m.

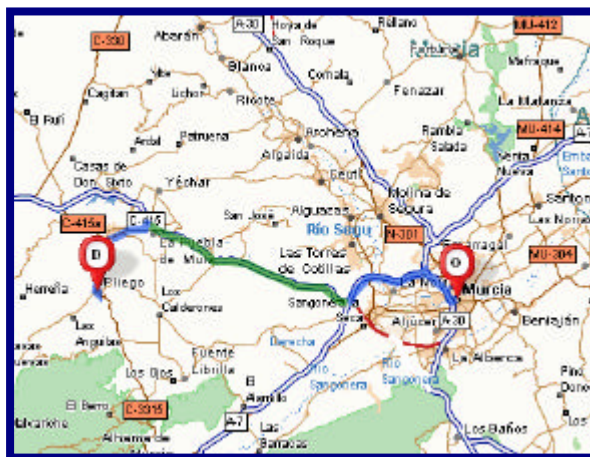
- ? **Casa de la Tercia:** Se localiza en la calle Mayor. Era el **edificio de la Encomienda de Santiago** y se construyó en 1802, siendo comendador de la Orden Don Francisco de Borbón. Dirigió las obras el arquitecto Gerónimo Martínez Brucero de Lara. El inmueble, **de estilo barroco murciano**, se divide en dos plantas, con un ático de seis óculos mixtiformes, tras a cada lado del escudo de la Orden de Santiago que hay sobre el dintel de la puerta de acceso. Esta nueva edificación sustituyó a las viejas casas de la Tercia situadas en el interior de la villa medieval, muy próximas a la entrada de ésta.

- ? **Ermita de la Virgen de los Remedios**

- ? **Casa del Poeta Federico Balart**

- ? **La Torre del Reloj**

1.1.1 Comunicaciones



Se accede a la población desde Murcia por la N-340, la Autovía de Murcia a Andalucía, dirección Almería-Granada, se toma la salida 651 (Alcantarilla-Mula) tomando la C-415 o Autovía del Noroeste (Alcantarilla-Mula-Caravaca). Salida en Mula Este-Pliego-Yechar. Llegando a Mula coger la C-3315 hacia Pliego-Alhama de Murcia.

Hay una línea regular de autobuses desde Murcia-Mula-Pliego.

1.1.2 Población y tendencia

Su población es de 3.713 habitantes, datos correspondientes al 2006 publicados por INE, siendo su tendencia ascendente.

	Población
Datos de 2007	3.713 habitantes
Datos de 2009	4.034 habitantes

Murcia: Población por municipios y sexo.

Unidades: Personas

	Ambos sexos
30032 Pliego	4.034

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

1.1.3 Economía, actividad dominante y empleo

Hasta mediados del siglo XX la agricultura, actividad principal de la población, era de autoabastecimiento. El reparto de la tierra fue muy desequilibrado, ya que en 1950 sólo dos propietarios poseían más del 62% del total de la tierra de secano.

Con el fin de favorecer los regadíos y evitar las consecuencias de las crecidas, se inicia un plan de construcción de embalses. En las proximidades a Pliego se realizan los embalses de Alfonso XIII (Quípar) y La Cierva. No obstante la presa de Pliego tuvo que esperar hasta la década de los 80.

Los cultivos de la triada mediterránea, cereal, vid y olivo, se fueron sustituyendo progresivamente. Se expandió el regadío, introduciéndose nuevos productos como los melocotones y albaricoques. Esto contribuyó al desarrollo de una pequeña industria conservera. La llegada de los avances técnicos y la mecanización de las tareas agrícolas hicieron más llevadera la vida de los habitantes de Pliego.

La principal actividad económica de Pliego ha sido la agricultura y, relacionado con ella, la manufactura conservera.

Actualmente, debido al impulso turístico que han recibido las comarcas del Noroeste murciano, el sector de la construcción revitaliza la economía del municipio. La llegada de turistas, ha propulsado el desarrollo de nuevas urbanizaciones y la restauración de alojamientos rurales.

? Paro registrado

El paro registrado en la población en el 2007, (datos publicados por el CREM, 2007, es de 306 personas.

A fecha del presente informe no se han publicado datos concretos con relación al municipio para el 2009.

Por tanto habrá los únicos datos contrastables son los publicados por el INE con relación a la Comunidad autónoma de la Región de Murcia.

En estos datos se observa una tendencia ascendente del paro con respecto al año 2007 en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

	Tasa de paro
Datos del segundo trimestre del 2009	20,6 %
Datos del primer trimestre del 2010	23,17 %

Resultados por comunidades autónomas

5. Ocupados y parados por sexo. Tasas de actividad y paro

(Valores absolutos en miles y tasas en porcentaje)

	Ambos sexos				Varones				Mujeres			
	Ocupados	Parados	Tasa actividad	Tasa paro	Ocupados	Parados	Tasa actividad	Tasa paro	Ocupados	Parados	Tasa actividad	Tasa paro
TOTAL	18.394,2	4.612,7	59,83	20,05	10.239,9	2.553,7	67,95	19,96	8.154,2	2.059,0	62,05	20,16
Andalucía	2.891,2	1.080,9	58,90	27,21	1.646,5	603,2	67,82	26,82	1.245,3	477,7	59,27	27,72
Aragón	556,0	99,6	58,97	15,30	315,5	51,5	66,62	14,04	240,5	48,1	51,45	16,67
Asturias	403,5	80,1	51,85	16,56	219,4	42,3	59,15	16,15	184,1	37,8	46,26	17,04
Baleares (Illes)	441,0	127,4	63,71	22,41	245,2	69,8	70,76	22,16	195,8	57,6	56,59	22,73
Canarias	786,9	301,2	62,53	27,58	440,8	167,5	70,40	27,53	346,1	133,7	54,78	27,86
Cantabria	237,1	40,2	58,00	14,25	135,7	20,2	64,87	12,95	101,4	20,0	47,57	16,47
Castilla y León	986,3	185,9	54,46	15,86	570,4	98,4	63,06	14,72	415,9	87,5	46,11	17,38
Castilla-La Mancha	771,0	212,2	57,34	21,58	468,5	115,1	68,47	19,73	302,6	97,1	47,31	24,29
Cataluña	3.098,9	676,2	62,25	17,91	1.681,1	394,5	70,00	19,01	1.417,8	281,7	54,84	16,58
Comunidad Valenciana	1.947,3	583,1	60,56	23,04	1.079,6	333,8	68,58	23,62	867,8	249,3	52,90	22,32
Extremadura	372,1	114,0	53,62	23,45	223,8	58,8	63,17	20,80	148,3	55,2	44,32	27,12
Galicia	1.097,1	200,5	54,41	15,46	600,0	102,4	61,66	14,58	497,1	98,2	47,79	16,50
Madrid (Comunidad de)	2.853,1	552,4	54,36	16,17	1.315,7	295,7	71,92	16,35	1.537,4	256,7	58,54	15,95
Murcia (Región de)	564,1	170,1	61,92	23,17	327,5	98,7	71,19	23,16	236,7	71,4	52,47	23,19
Navarra (C. Foral de)	268,7	37,8	59,79	12,32	148,7	23,0	67,58	13,40	120,0	14,8	52,14	10,95
País Vasco	928,7	113,7	57,14	10,91	511,9	59,1	64,77	10,36	416,8	54,6	50,00	11,58
Rioja (La)	132,4	23,8	59,11	15,23	77,3	11,9	67,88	13,32	55,1	11,9	50,42	17,77
Ceuta	25,8	7,4	56,62	22,42	16,7	4,4	69,93	20,78	9,0	3,1	42,46	25,29
Melilla	22,9	6,1	53,03	21,02	15,3	2,4	68,22	13,52	7,6	3,7	39,35	32,74

* Los datos inferiores a 5.000 están sujetos a fuertes variaciones, debidas al error de muestreo

1.1.4 Equipamientos

? **Museos y centros culturales:**

- o Centro Socio cultural
- o Biblioteca Publica Municipal
- o Centro de Educación de Adultos.
- o Centro Musical.
- o Museo de la Almazara Santiaguista

? **Complejos deportivos:**

- o Piscina Municipal.
- o Polideportivo.

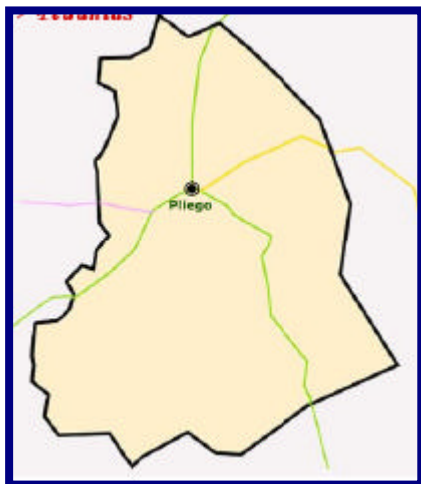
? **Sanidad:**

- o Consultorio medico local.

? **Educación:**

- o Colegio de infantil y primaria.
- o Instituto de secundaria.

1. ZONAS, BARRIOS, URBANIZACIONES Y PEDANÍAS



El municipio de Pliego cuenta con el casco urbano, y no dispone de ninguna pedanía.

1.1.4.1 ZONAS Y BARRIOS DEL CASCO URBANO DE PLIEGO

SUPERFICIES DE SUELO URBANO	
B de La Loma	2,05 Has
B El Rollo	7,21 Has
B El Carrasco	2,19 Has
B El Torqueral	1,23 Has
B Las Atalayas	2,51 Has
B Santoro	2,11 Has
B El Cabezo	1,58 Has
B El Carretero	1,46 Has
B El Centro	2,98 Has
B El Cinto	2,22 Has
B Las Cañadas.	1,65 Has
TOTAL SUELO URBANO	27,19 Has



1.1.4.1.1 Barrio del Centro.

Casco antiguo, que reproduce un diseño urbano de las alquerías rurales islámicas, estructura concéntrica, calles estrechas e irregulares



1.1.4.1.2 Barrios del Cabezo y de el Carretero

Zona consolidada lindante con el Centro, de edificaciones unifamiliares entre medianeras y con cierta antigüedad,



Estos barrios lindan con nuevas zonas urbanas de reciente desarrollo. UA-1, UA-2, UA-4 Y UA-10 recientemente urbanizada, con tipologías de vivienda unifamiliar aislada o adosada de construcción reciente.





1.1.4.1.3 Barrio El Rollo

Zona de casco antigua que linda con el barrio del centro, con calles mas anchas y rectangulares, con viviendas entre medianeras tradicionales con cierta antigüedad y con un alto grado de consolidación, no existiendo suelo vacante..



1.1.4.1.4 Barrio Santoro

Zona de expansión de la población, calles mas anchas y rectangulares, con tipología edificatoria de edificaciones plurifamiliares

Donde se encuentra las unidades de actuación UA- 7 y UA-6, estando la ua7 desarrollada , no quedando prácticamente suelo vacante.



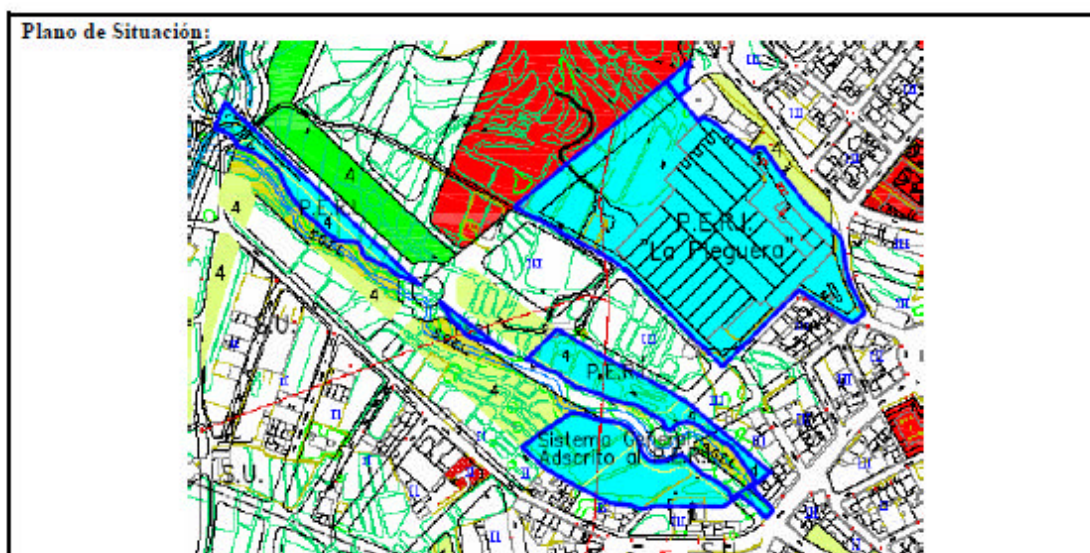
1.1.4.1.5 Barrio de la loma

Zona que linda con el Barrio de Santoro, No se encuentra desarrollado, el pgou, contempla su desarrollo como suelo urbanizable sectorizado.

1.1.4.1.6 Barrios El Torqueral, El Carrasco y Atalayas

Barrios de las zonas periféricas de la población, estando el barrio del Carrasco totalmente consolidado, quedando el barrio de El Torqueral con parte de unidades de actuación por ejecutar Ua-11 y el de las Atalayas con suelo todavía vacante.

Lindando con el Barrio del Torqueral se ha planificado el PERI La Pleguera, que actualmente se encuentra sin desarrollar, estando ocupados en la actualidad estos terrenos por naves industriales.



La tipología edificatorio de estas barrios es de viviendas unifamiliares entre medianeras entremezclándose con viviendas unifamiliares en hilera de nueva construcción, sobre todo el barrio de las Atalayas.



Barrio el Carrasco



Barrio Torqueral : zona Ua 11



Barrio : Atalayas

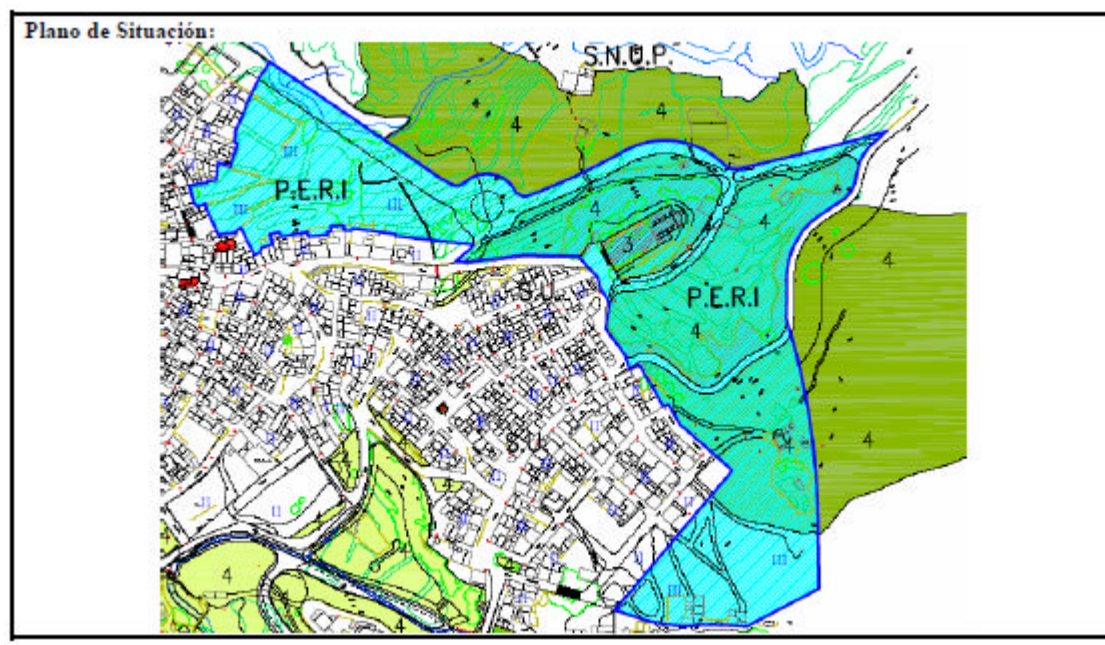
1.1.4.1.7 Barrio Las Cañada y El cinto

Barrio Las Cañadas: nexo de unión entre el Barrio del Cinto y el resto de la población.



Barrio del Cinto.

Barrio de la zona mas periférica de la población, es la mas devaluada, estando contemplado en parte del Barrio un PERI.

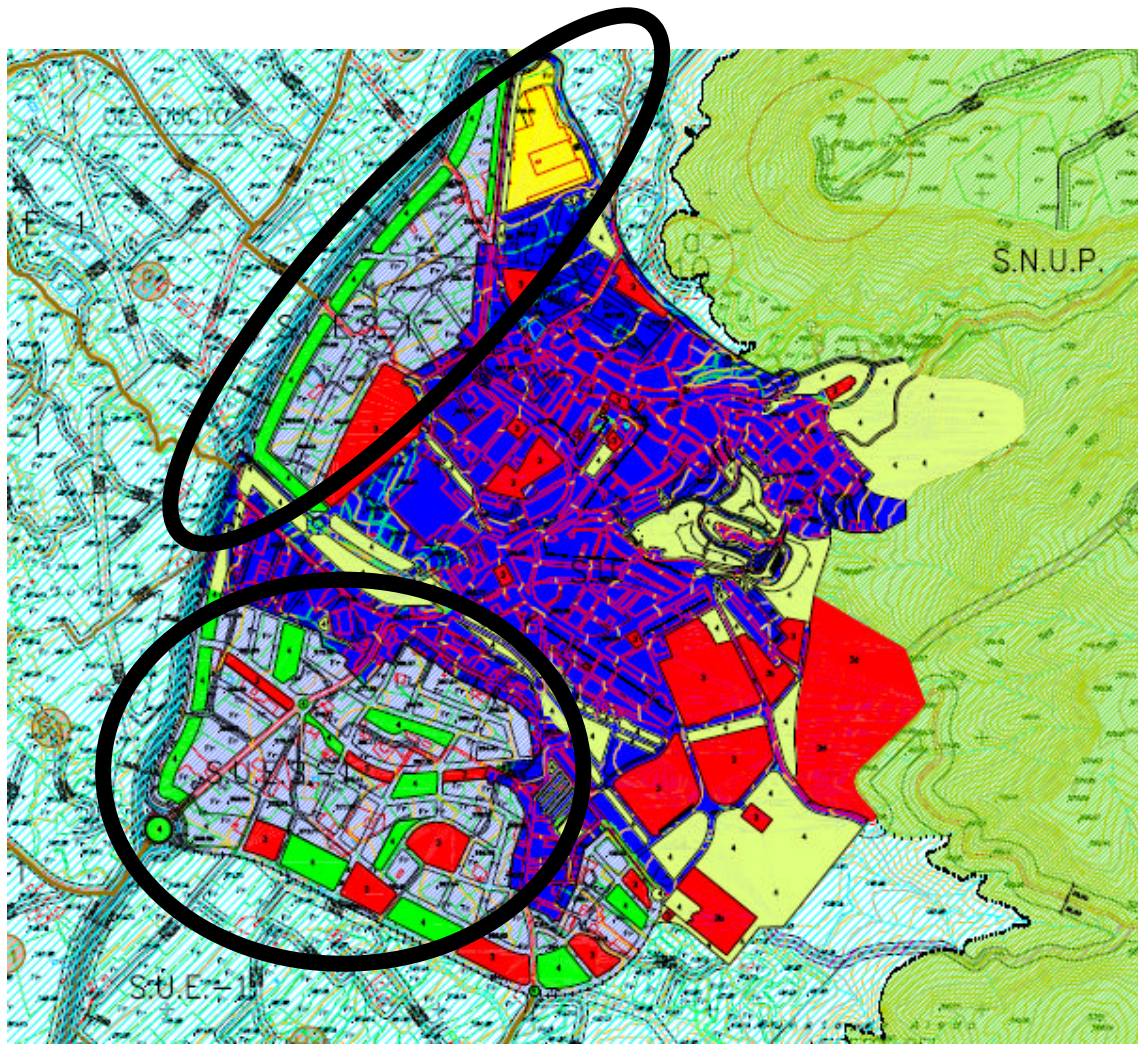


La tipología edificatoria de esta zona es de viviendas tradicionales de cierta antigüedad.





1.1.4.2 RESERVA DE SUELO PARA SU DESARROLLO (SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO)



Suelo urbanizable de la Loma

Suelo urbanizable La Oliverica.

El PGOU, también contempla zonas urbanizables de baja densidad en núcleos rurales del municipio.

URBANIZABLE SECTORIZADO

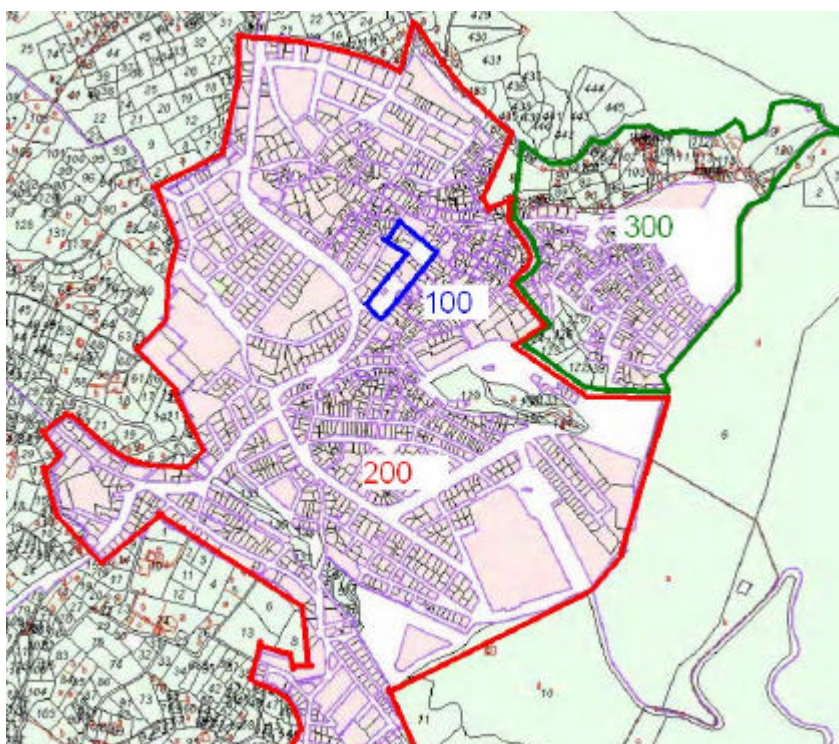
Se han sectorizado 6 Actuaciones Urbanísticas, las dos primeras corresponden a la zona de ampliación natural de la localidad, con las actuaciones individuales ya detectadas y las 4 restantes a iniciativas de empresas particulares que han suscrito con el ayuntamiento compromisos plasmados mediante convenios urbanísticos para su desarrollo inmediato. No se fijan superficies mínimas para la sectorización, solo la justificación de la viabilidad de la actuación y que sus límites respondan a criterios morfológicos, geográficos, topográficos o elementos naturales muy definidos.

▪ Urbanizable Sectorizado Residencial "La Oliverica"	Ed: 0'580 m ² /m ²
▪ Urbanizable Sectorizado Residencial "La Loma"	Ed: 0'550 m ² /m ²
▪ Urbanizable Sectorizado Residencial "Los Cabecicos"	Ed: 0'225 m ² /m ²
▪ Urbanizable Sectorizado Residencial "La Congoja"	Ed: 0'196 m ² /m ²
▪ Urbanizable Sectorizado Residencial "Manzanete"	Ed: 0'208 m ² /m ²
▪ Urbanizable Sectorizado Residencial "La Almoloya"	Ed: 0'196 m ² /m ²
▪ Urbanizable Sectorizado Industrial	Ed: 0'304 m ² /m ²

2 ANALISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

2.1 USO RESIDENCIAL. ANALISIS GENERAL

Se identifican 5 zonas:



	Zona
1ª Categoría	Zona 100
2ª Categoría y resto ciudad	Zona 201
Zonas depreciadas	Zona 300
Urbanizaciones	Zona 400
Resto de municipio	Zona 500

2.1.1 ANALISIS POR ZONA DE VALORACIÓN

ZONA 100	
SIGNIFICACIÓN	? Zona colindante al Ayuntamiento Zona que se articulan alrededor de del Jardín de la Glorieta y Plaza Mayor. (parte del Barrio del Centro) ? Es importante destacar la reestructuración y modernización de la plaza mayor , la cual ha revalorizado dicha zona dotándola de una pavimentación adoquinada y una iluminación renovada , quedando el Ayuntamiento, (rehabilitado) como eje central de dicha pla
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	? Mas del 90 % de la zona esta consolidada. ? Renovación 40-60%
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	? Edificaciones del siglo XVIII y XX, (edificaciones catalogadas) ? Renovación superior al 50%.
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	? La accesibilidad es dificultosa debido al entramado concéntrico de calles estrechas, semi-peatonales ? El tráfico escaso, (calles peatonales) ? El aparcamiento insuficiente.
EQUIPAMIENTOS	? Sanitario ? Educativo ? Cultural ? Religioso
COMUNICACIONES	? Ejes principales: ? Plaza Mayor,
INFORMACIÓN DE MERCADO	? Ver anexo de testigos
OBSERVACIONES	

ZONA 200	
SIGNIFICACION	o Casco urbano de la ciudad, exceptuando zonas depreciadas (Barrio del cinto)
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	? Mas del 80 % de la zona esta consolidada. ? Los barrios menos consolidados con mas superficie de suelo no consolidado por desarrollar son los barrios de: ? El Torqueral, ? Las Atalayas ? El cabezo, ?
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	? Renovación 40-60 % ? El barrio del centro y de el Rollo, por su antigüedad y características, estando algunas de las viviendas catalogadas y protegidas tienen una alto grado de renovación y rehabilitación.,
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	? Barrio del Centro y barrio del Carretero y el Rollo. La accesibilidad es dificultosa debido al entramado concéntrico de calles estrechas, semi-peatonales, en el casco antiguo, siendo de fácil accesibilidad la zona de ensanche de la población ? El resto de barrios la accesibilidad es buena estando conectado por la Av principal de la población ? El tráfico fluido. ? El aparcamiento insuficiente, en los barrios del Centro y el Carretero y el Rollo ? Suficiente el resto.
EQUIPAMIENTOS	? Sanitario ? Educativo ? Cultural ? Religioso Gran parte de los equipamientos de la población se situando entre los barrios de las Atalayas e las cañadas
COMUNICACIONES	? Ejes principales: ? Av de Mula y Av de Alhama
INFORMACIÓN DE MERCADO	? Ver anexo de testigos
OBSERVACIONES	

ZONA 300	
SIGNIFICACION	? Pertenece a esta zona de valoración: ? Barrio de el Cinto
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	? Su grado de ocupación: 40-60% ? Zona más deprimida de la población con servicios urbanísticos escasos.
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	? Su grado de renovación < 30% ? Antigüedad > 50 años
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	? La accesibilidad: buena ? El tráfico fluido. ? El aparcamiento suficiente
EQUIPAMIENTOS	?
COMUNICACIONES	? Ejes principales: ? Av del Cinto
INFORMACIÓN DE MERCADO	? Ver anexo de testigos
OBSERVACIONES	

Zona 400. URBANIZACIONES.

No se han encontrado urbanizaciones, sino en todo caso parajes, o diseminados con alguna agrupación de casas.

Zona 500. RESTO DEL MUNICIPIO

Es una zona que en los últimos años ha estado en pleno movimiento, de compraventa, puesto que muchos extranjeros y gente de la ciudad han venido a vivir al campo o huerta, asentándose en diseminados o en viviendas aisladas.

La tipología edificatoria es sobre todo de vivienda unifamiliar, en parcela.

2.2 USO INDUSTRIAL. ANALISIS GENERAL

Se identifican las siguientes zonas industriales:

PLIEGO	350	EN SUELO URBANO/VIAL COMUNICACIÓN
	351	RESTO MUNICIPIO

Existen en la actualidad naves industriales situadas en suelo urbano, que estan fueran de ordenación. Peri de La Plegera, que el PGOU, contempla como residencial.



FICHA DE ORDENACIÓN

DATOS GENERALES		DATOS CATASTRALES
FICHA N° 20	Denominación: P.E.R.I. "LA PLEGUERA"	
Clasificación:	SUELO URBANO	
Uso Global:	RESIDENCIAL	
Categoría:	PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR	
Superficie:	32.474,64 m ²	

PARAMETROS URBANISTICOS	Edificab : 1,50 m ² /m ²	Factor de Homogeneización		Unidad de Aprovechamiento 1,05 m ² /m ²
		Situac = 1,00	Urbaniz = 0,70	
		EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS		
	RESIDENCIAL:	48.711,96 m ² construidos		
	INDUSTRIAL:			
	TOTAL EDIFIC.	48.711,96 m ² construidos		

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN:

A nivel de Plan General se propone que la edificación sea abierta, con separación a linderos, sin limitación de altura y con una ocupación máxima del 50%.

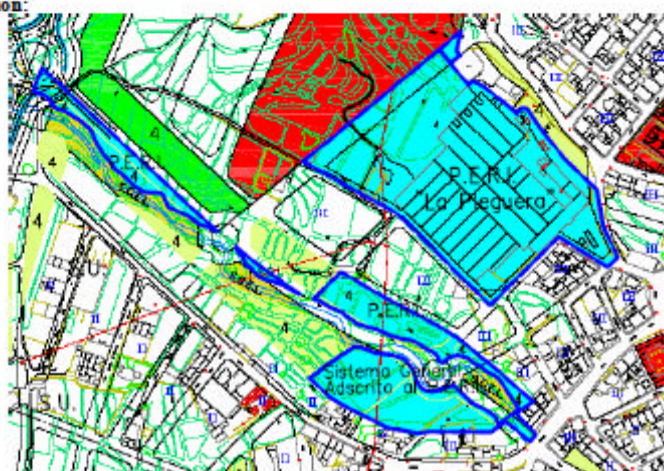
GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN	Figura de Planeamiento:	P.E.R.I.
	Sistema de Actuación:	COMPENSACIÓN
	Programación:	PRIMER QUINQUENIO

SUPERFICIES GENERALES	CESIONES	A determinar por ordenación
	EDIFICABLE	A determinar por ordenación
	OTROS (S.G.E.L.)	11.383,33 m²
	TOTALES	32.474,64 m² (100,0 %)

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

Las cesiones se incrementarán con los viales según diseño del propio PERI.

Plano de Situación:



La única zona industrial en suelo urbano contemplada en el PGOU de Pliego es la UA-9



FICHA DE ORDENACIÓN

DATOS GENERALES		DATOS CATASTRALES
FICHA N° 9	Denominación: U.A. - 9	
Clasificación:	SUELO URBANO	
Uso Global:	INDUSTRIAL	
Categoría:	UNIDAD DE ACTUACIÓN	
Superficie:	36.880,11 m ²	

PARAMETROS URBANISTICOS	Edificab : 0,70 m ² /m ²	Factor de Homogeneización		Unidad de Aprovechamiento
		Situac = 0,93	Urbaniz = 0,63	0,41 m ² /m ²
	EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS			
	RESIDENCIAL:			
	INDUSTRIAL:	25.864,07 m ² construidos		
	TOTAL EDIFIC.	25.864,07 m ² construidos		

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN:

Las edificaciones mantendrán un escrupuloso respeto al entorno dentro de la libertad de diseño.

GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN	Figura de Planeamiento:	PLAN GENERAL
	Sistema de Actuación:	CONCERTACIÓN DIRECTA
	Programación:	PRIMER QUINQUENIO

SUPERFICIES GENERALES	CESIONES	11.016,04 m ² (29,9 %)
	EDIFICABLE	25.864,07 m ² (70,3 %)
	OTROS	
	TOTALES	36.880,11 m ² (100,0 %)

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

Plano de Situación:



El plan general contempla el desarrollo de suelo industrial en suelo urbanizable sectorizado

FICHA DE ORDENACIÓN

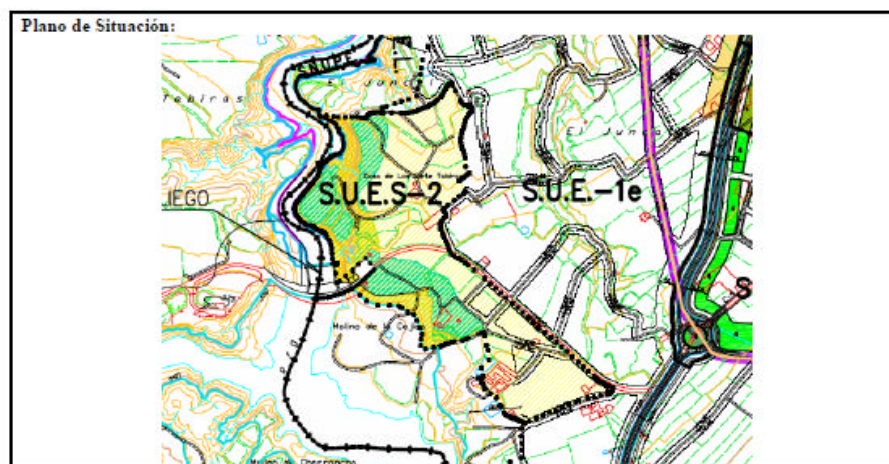
DATOS GENERALES		DATOS CATASTRALES
FICHA N° 28	Denominación: SUES-2 INDUSTRIAL	
Clasificación:	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
Uso Global:	INDUSTRIAL	
Categoría:	BAJA DENSIDAD (entre 0,25 y 0,50 m ² /m ²)	
Superficie P.P.	103.352,88 m ²	
Superficie Total Actuación	170.036,70 m ²	

PARAMETROS URBANISTICOS	Aprovechamiento Referencia 0,304 m ² /m ²		Aprovechamiento Máximo 0,500 m ² /m ²	
	EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS			
	RESIDENCIAL:			
	INDUSTRIAL:	51.691,16 m ² construidos		
	TOTAL EDIFIC.	51.691,16 m ² construidos		
CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN:				
Las edificaciones mantendrán un escrupuloso respeto al entorno dentro de la libertad de diseño.				

GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN	Figura de Planeamiento:	PLAN PARCIAL
	Sistema de Actuación:	COMPENSACIÓN
	Programación:	PRIMER QUINQUENIO

SUPERFICIES SISTEMAS GENERALES	S.G.E.L. Ads Comput	40.560,65 m ²
	- 4d-4	10.531,34 m ²
	- 4d-5	10.422,59 m ²
	- 4d-6	19.606,72 m ²
	S.G.E.L. Ads No Comput	26.123,17 m ²
	4b-2	17.924,64 m ²
	4b-3	8.198,53 m ²
	TOTAL SS.GG.	66.683,82 m ²

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN:



2.3 USO OFICINAS. ANALISIS GENERAL

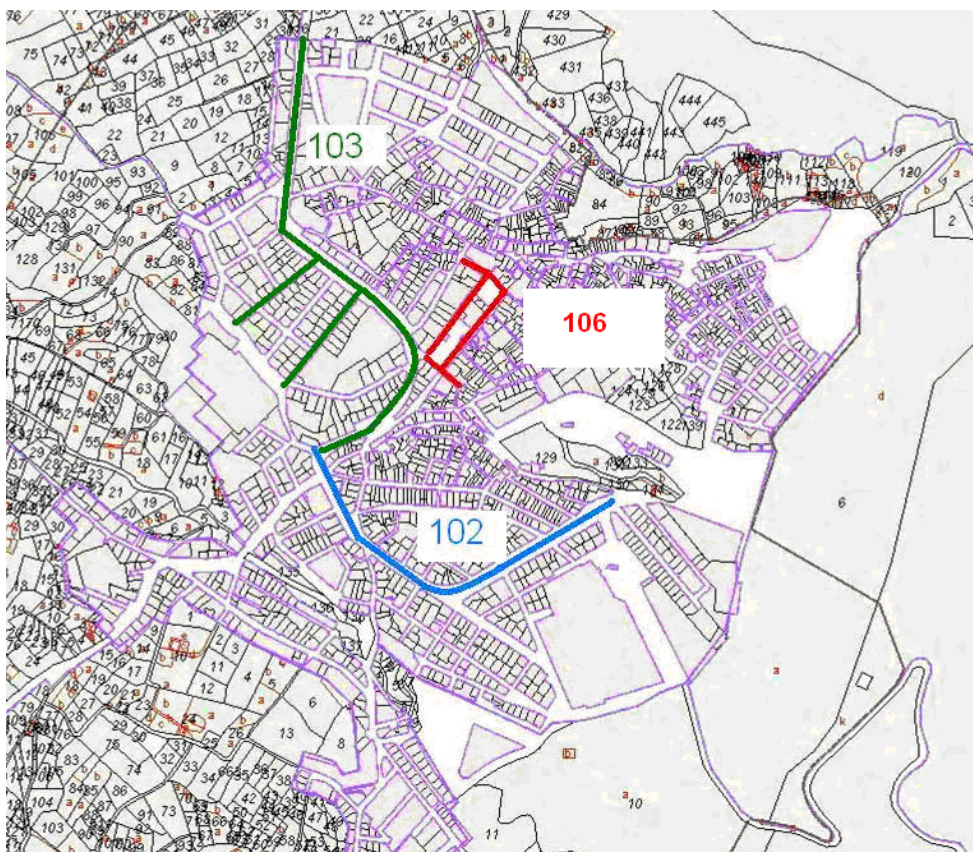
En la población analizada no se encuentra mercado de oficinas pudiéndose equiparar este al uso residencial, y comercial. Ya que la mayoría se encuentra en planta baja. Y el resto (despachos profesionales) en viviendas.

2.4 USO COMERCIAL. ANALISIS GENERAL

2.4.1 ANALISIS POR ZONAS DE VALOR ACTUALES

2. USO COMERCIAL

Se identifican las siguientes zonas comerciales:



Zona - 106.

Se identifica esta zona como la zona mas comercial de la población, situada en el centro neurálgico de ésta, son las calles que rodean el Jardín de "La Glorieta" la Plaza Mayor Junto a la C/ Federico Balart, en una esquina de dicha plaza se sitúa la Iglesia de Santiago Apóstol

Zona 103-102

Viales comerciales de menor entidad como la avenida de acceso, que atraviesa la población y las calles circundantes al colegio.

Zona 201.

Resto de viales de la población que no son considerados como ejes comerciales.

Resumen de viales comerciales

AVENIDA	Nº POLICÍA	ZONA	FOTO 1
ALHAMA		102	
SIGNIFICACIÓN	EJE PRINCIPAL, RODEA EL BARRIO DEL EL ROLLO ACTIVIDAD COMERCIAL :MEDIA-BAJA POTENCIAL: MEDIA		
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	ANTIGÜEDAD > 50 AÑOS RENOVACIÓN: 30-50%;		
ACCESIBILIDAD	MEDIA		
TRAFICO	RODADO : ALTO PEATONAL: BAJO		
APARCAMIENTO	SUFICIENTE		
PROPUESTAS DE CATEGORÍAS			



CALLE	Nº POLICÍA	ZONA	FOTO 1
DON JUAN DE LA CIERVA		106	
SIGNIFICACIÓN	CENTRO POBLACION. ACTIVIDAD COMERCIAL :MEDIA-ALTA POTENCIAL: ALTA		
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	ANTIGÜEDAD > 50-100 AÑOS RENOVACIÓN: 60-80%;		
ACCESIBILIDAD	MEDIA		
TRAFICO	RODADO : BAJO (SEMI-PEATONAL) PEATONAL: ALTO		
APARCAMIENTO	INDUFICIENTE		
PROPUESTAS DE CATEGORÍAS			



CALLE	Nº POLICÍA	ZONA	FOTO 1
FEDERICO BALART		106	
SIGNIFICACIÓN	CENTRO POBLACION. ACTIVIDAD COMERCIAL :MEDIA-ALTA POTENCIAL: ALTA		
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	ANTIGÜEDAD > 50-100 AÑOS RENOVACIÓN: 60-80%;		
ACCESIBILIDAD	MEDIA		
TRAFICO	RODADO : NULO -PEATONAL) PEATONAL: ALTO		
APARCAMIENTO	INDUFICIENTE		
PROPUESTAS DE CATEGORÍAS			



CALLE	Nº POLICÍA	ZONA	FOTO 1
JUAN CARLOS I		103	
SIGNIFICACIÓN	PERPENDICULAR A EJE PRINCIPAL ACTIVIDAD COMERCIAL : BAJA POTENCIAL: MEDIA		
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	ANTIGÜEDAD : 15- 30 AÑOS RENOVACIÓN: 50-75%;		
ACCESIBILIDAD	MEDIA		
TRAFICO	RODADO : MEDIO PEATONAL: BAJO		
APARCAMIENTO	SUFICIENTE		
PROPUESTAS DE CATEGORÍAS			



CALLE	Nº POLICÍA	ZONA	FOTO 1
JUAN PABLO II		103	
SIGNIFICACIÓN	PERPENDICULAR A EJE PRINCIPAL ACTIVIDAD COMERCIAL : BAJA POTENCIAL: MEDIA		
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	ANTIGUEDAD : 15- 30 AÑOS RENOVACIÓN: 50-75%;		
ACCESIBILIDAD	MEDIA		
TRAFICO	RODADO : MEDIO PEATONAL: BAJO		
APARCAMIENTO	SUFICIENTE		
PROPUESTAS DE CATEGORÍAS			



CALLE	Nº POLICÍA	ZONA	FOTO 1
MAYOR		106	
SIGNIFICACIÓN	CENTRO POBLACION. ACTIVIDAD COMERCIAL :BAJA POTENCIAL: ALTA		
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	ANTIGÜEDAD > 50-100 ANOS RENOVACIÓN: 60-80%;		
ACCESIBILIDAD	MEDIA		
TRAFICO	RODADO : BAJO (SEMI-PEATONAL) PEATONAL: ALTO		
APARCAMIENTO	INDUFICIENTE		
PROPUESTAS DE CATEGORÍAS			



PLAZA	Nº POLICÍA	ZONA	FOTO 1
MAYOR		106	
SIGNIFICACIÓN	CENTRO POBLACION. ACTIVIDAD COMERCIAL :MEDIA POTENCIAL: ALTA		
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	ANTIGÜEDAD > 50-100 ANOS RENOVACIÓN: 60-80%;		
ACCESIBILIDAD	MEDIA		
TRAFICO	RODADO : NULO PEATONAL) PEATONAL: ALTO		
APARCAMIENTO	INDUFICIENTE		
PROPUESTAS DE CATEGORÍAS			



AVENIDA	Nº POLICÍA	ZONA	FOTO 1
MULA		103	
SIGNIFICACIÓN	EJE PRINCIPAL ACTIVIDAD COMERCIAL : MEDIA POTENCIAL: MEDIA-ALTA		
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	ANTIGÜEDAD : 20- 60 AÑOS RENOVACIÓN: 50-75%;		
ACCESIBILIDAD	MEDIA		
TRAFICO	RODADO : ALTO PEATONAL: MEDIO		
APARCAMIENTO	SUFICIENTE		
PROPUESTAS DE CATEGORÍAS			



CALLE	Nº POLICÍA	ZONA	FOTO 1
SANTA ANA		106	
SIGNIFICACIÓN	CENTRO POBLACION. ACTIVIDAD COMERCIAL :ALTA POTENCIAL: ALTA		
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	ANTIGÜEDAD > 50-100 ANOS RENOVACIÓN: 60-80%;		
ACCESIBILIDAD	MEDIA		
TRAFICO	RODADO : BAJO (SEMI- PEATONAL) PEATONAL: ALTO		
APARCAMIENTO	INDUFICIENTE		
PROPUESTAS DE CATEGORÍAS			



3 INFORMACIÓN DE PLANTEAMIENTO Y GESTIÓN URBANISTICA

3.1 PLANEAMIENTO

Texto refundido del Plan General Municipal de Pliego

Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes

9070 Orden resolutoria del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, de 13 de junio de 2008 y normas urbanísticas, relativas a la Aprobación Definitiva Parcial del Plan General Municipal de Ordenación de Pliego. Expte.: 14/06 de planeamiento.

Con fecha 13 de junio de 2008 el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, ha dictado la siguiente Orden:

3.2 GESTIÓN

MULA BORM N° 41 19/02/2009

1679 Modificación Plan Especial.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 19 de diciembre de 2008, acordó aprobar inicialmente la modificación n.º 4 del Plan Especial de Protección y Revitalización del Conjunto Histórico de Mula.

MULA BORM N° 57 10/03/2009

3728 Aprobación inicial del Plan Especial de Reforma Interior de la Manzana M5 de la UA-4 del PGMO.

3729 Aprobación inicial del Programa de Actuación del Plan Especial de reforma interior de la manzana 5 de la UA-4 del PGMO.

MULA BORM N° 67 23/03/2009

3810 Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la Unidad de Actuación PAIIB del Plan Parcial UPRII del PGMO.

MULA BORM N° 94 25/04/2009

6515 Aprobación inicial del proyecto de Plan Especial de Ordenación Camping Park Las Perlas.

MULA BORM N° 112 18/05/2009

7236 Proyecto de Modificación número 4 del Plan Parcial UPR2.

El Pleno de la Corporación, en sesión de fecha 31 de marzo de 2009, acordó aprobar definitivamente el Proyecto de Modificación núm. 4 del Plan Parcial UPR2 del PGMO, promovido por la Junta de Compensación del Plan Parcial UPR2.

MULA BORM N° 120 27/05/2009

7906 Aprobación inicial modificación plan especial.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el veintiocho de abril de dos mil nueve adoptó, entre otros, el acuerdo de aprobación inicial de la modificación del plan especial de protección y revitalización del conjunto histórico de Mula, tramitado de oficio por este Ayuntamiento.

MULA BORM N° 127 04/06/2009

9274 Aprobación definitiva Proyecto Reparcelación Unidad de Actuación PAIIB del PP UPRII del PGMO.

MULA BORM N° 130 08/06/2009

8813 Remisión a las administraciones públicas afectadas y apertura del período de exposición pública del informe de sostenibilidad ambiental y documentos anexos del expediente de modificación estructural del PGMO en Casas Nuevas.

MULA BORM N° 132 11/06/2009

_ 9660 Acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno en fecha 22 de mayo de 2009, relativo a la Aprobación Definitiva de la Modificación n.º 10 del PGMO de Mula, en la U.A. 10. Expte.: 159/07 de planeamiento.

MULA BORM N° 158 11/07/2009

2628 Corrección de error en anuncio sobre Unidad de Ejecución 1 de la Actuación A-2 del PEPRCH.

Advertido error en la publicación número 2628, aparecida en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, número 53, de fecha 5 de marzo de 2009, se rectifica en lo siguiente: Al no coincidir lo publicado con el texto remitido, se procede a su publicación íntegra y de manera correcta.

2628 Aprobando definitivamente el Cambio de Sistema y Programa de Actuación de la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación A-2 del PEPRCH.

MULA BORM Nº 160 14/07/2009

11719 Aprobación definitiva del Proyecto de reparcelación de la Unidad de Actuación 1 del Plan Parcial Residencial “El Niño de Mula” del PGMO.

MULA BORM Nº 161 15/07/2009

11455 Información pública de la modificación n.º 6 del Plan Especial de Protección y Rehabilitación del Conjunto Histórico de Mula.

MULA BORM Nº 166 21/07/2009

12130 Aprobación definitiva PERI UA4 del PGMO.

El Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Mula, en sesión ordinaria celebrada el treinta de junio de dos mil nueve, adoptó, entre otros, el acuerdo de aprobación definitiva del plan especial de reforma interior de la Manzana 5 (parcelas 5.1 y 5.3) de la unidad de actuación 4 del PGMO, promovido por la mercantil “Obras Gálvez y Sánchez”.

MULA BORM Nº 214 16/09/2009

14423 Declaración de innecesariedad de reparcelación PERI manzana 5 de la UA-4 del PGMO

MULA BORM Nº 240 17/10/2009

16183 Aprobación inicial del proyecto de urbanización de la Unidad de Actuación SC12b del PGMO.

MULA BORM Nº 249 28/10/2009

16939 Avance para la modificación estructural del PGOU número 11.

En virtud de acuerdo plenario de fecha 5 de marzo de 2009, se somete a información pública el Avance para la modificación estructural del PGOU número 11, durante el plazo de un mes a partir de la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Región de Murcia

MULA BORM Nº 255 04/11/2009

17322 Aprobación inicial de la Modificación Puntual n.º 12 del PGMO.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de octubre de 2009 adoptó el acuerdo de aprobación inicial de la Modificación Puntual Nº 12 del PGMO, que afecta a la normativa de instalaciones de ovino-caprino del suelo no urbanizable.

MULA BORM Nº 257 06/11/2009

17441 Aprobación definitiva del Programa de actuación del PERI de la Manzana 5 de la UA4 del PGMO.

4 INFORMACIÓN DE PLANTEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

Visita
Paginas virtuales:
Google.es
regmurcia.com
Ayuntamiento
Agentes inmobiliarios

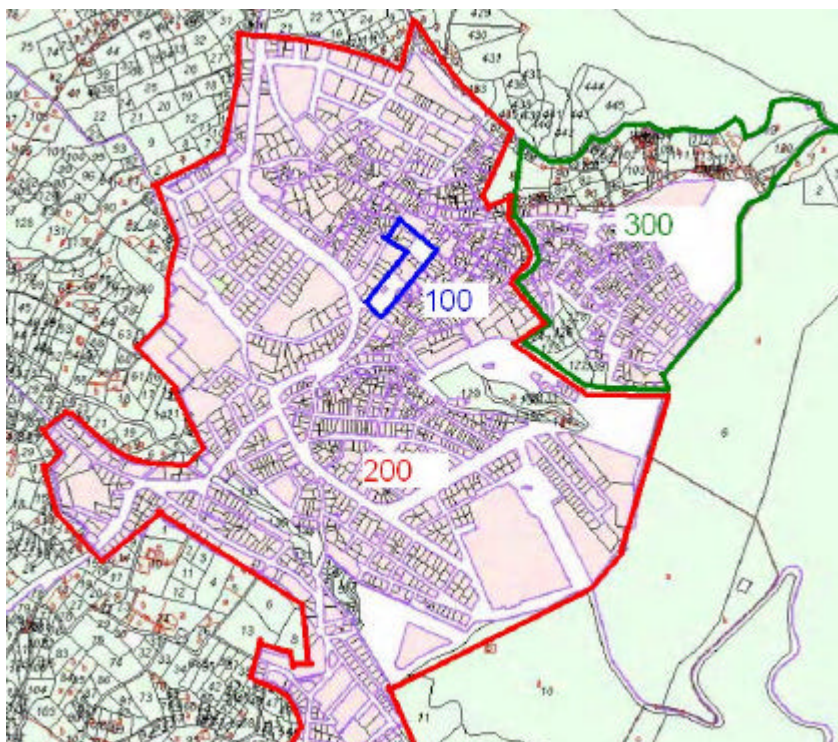
5 CALLEJEROS

El callejero se encuentra en un archivo independiente.

6 Anexo 1. Planos de Zonificación Residencial/oficinas. Actuales y propuestas

- ? Mantener zonas de valoración

Plano de zonificación

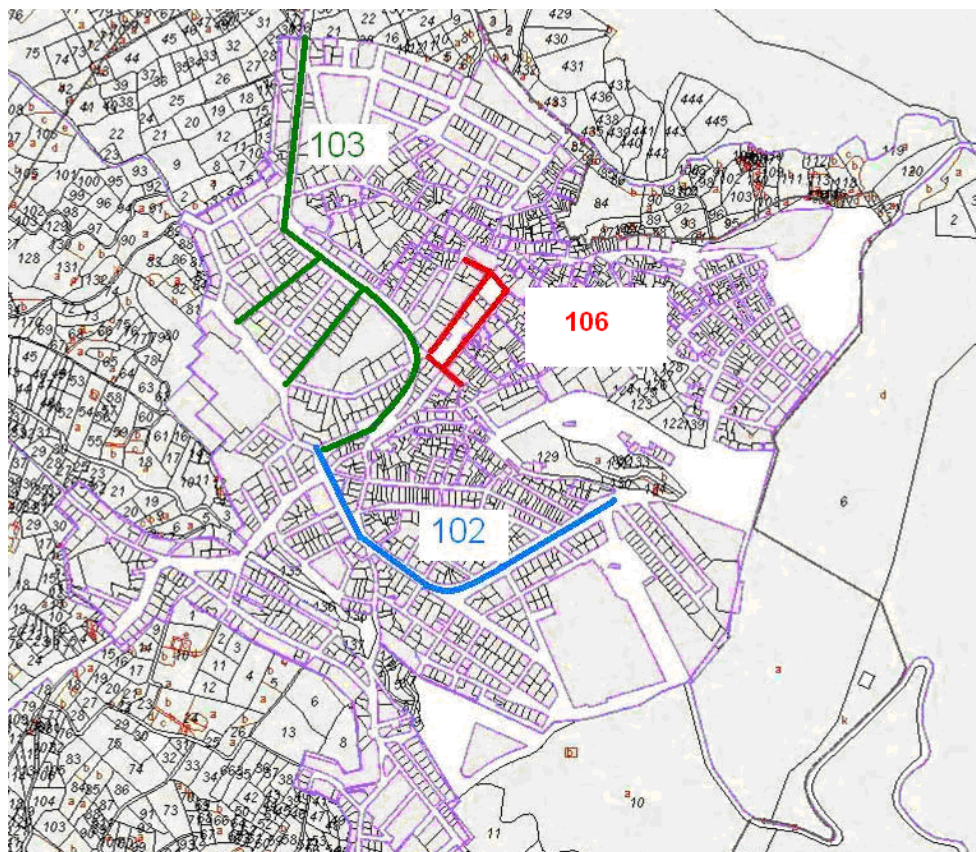


7 Anexo 1. Planos de Zonificación industrial. Actuales y propuestas

No se establecen nuevas propuestas las establecidas actualmente

MULA	350	PL	INDUSTRIAL EL ARRAQUE
	351		EN SUELO URBANO/VIAL COMUNICACIÓN
	352		RESTO MUNICIPIO

8 Anexo 1. Planos de Zonificación comercial. Actuales y propuestas



9 Testigos

Tipo	Zona	Hab	Bañ	m²	Planta	Precio	eur/m2
Apartamento	Nuevo Polideportivo(Pliego)		1	1	71	0	62.041
Apartamento	Nuevo Polideportivo(Pliego)		1	1	84	0	72.131
Apartamento	Nuevo Polideportivo(Pliego)		2	1	90	1	63.321
Apartamento	Nuevo Polideportivo(Pliego)		3	1	103	0	88.784
Apartamento	Nuevo Polideportivo(Pliego)		1	1	87	1	74.191
Apartamento	Nuevo Polideportivo(Pliego)		3	1	104	0	89.606
Dúplex	Pliego(Pliego)		3	2	130	0	149.711
Apartamento	Nuevo Polideportivo(Pliego)		1	1	73	1	63.321
Piso	Rio Mula(Pliego)		3	2	110	0	121.380

VALORES DE USO RESIDENCIAL, INDUSTRIAL, OFICINAS Y COMERCIAL

En este apartado del Informe se reflejan valores relativos a los usos Residencial, Industrial, Oficinas y Comercial en los que se ha incluido como información principal y en relación con la tipología constructiva característica de cada uno de estos usos los valores vigentes de Precios Medios en el Mercado, declaraciones tributarias de contribuyentes, valores de tasación emitidos por sociedades de tasación así como valores de VPO en el uso residencial y valores del INFO en el uso industrial

I "USO RESIDENCIAL"

VALORES PMM VIGENTES 2010

MUN	NOMBRE	ZONA	DESCRIPCION ZONA VMR	PMM. 2010
32	PLIEGO	100	PLIEGO 1ª CATEGORIA	731,20
32	PLIEGO	200	PLIEGO 2ª CATEGORIA Y R.C.	781,72
32	PLIEGO	300	ZONAS DEPRECIADAS	700,74
32	PLIEGO	400	URBANIZACIONES	726,48
32	PLIEGO	500	RESTO MUNICIPIO	640,74

VALORES DE VPO

MUN	NOMBRE	ZONA	DESCRIPCION ZONA VMR	ZONA VPO	REGIMEN GENERAL (S. UTIL)	REGIMEN GENERAL (S. CONST)	REGIMEN ESPECIAL (S. UTIL)	REGIMEN ESPECIAL (S. CONST)
32	PLIEGO	100	PLIEGO 1ª CATEGORIA	2	1.099,10	879,28	1.046,04	836,83
32	PLIEGO	200	PLIEGO 2ª CATEGORIA Y R.C.	2	1.099,10	879,28	1.046,04	836,83
32	PLIEGO	300	ZONAS DEPRECIADAS	2	1.099,10	879,28	1.046,04	836,83
32	PLIEGO	400	URBANIZACIONES	2	1.099,10	879,28	1.046,04	836,83
32	PLIEGO	500	RESTO MUNICIPIO	2	1.099,10	879,28	1.046,04	836,83

DECLARACIONES REALIZADAS POR LOS CONTRIBUYENTES

<u>Expediente</u>	<u>Ejercicio</u>	<u>Municipio</u>	<u>Zona</u>	<u>Vía Pública</u>	<u>tipos pmm</u>	<u>Sup. C</u>	<u>Total declarado</u>	<u>valor unitario</u>	<u>Total declarado</u>	<u>PMM</u>	<u>Coef.Ant.PMM</u>	<u>Total declarado</u>
I01 130286 2009 001266	2.009	PLIEGO	200	CL RODRIGUEZ DE LA FUENTE	112.110	72,33	62.565,84	930,11	865,01	781,72	0,93	727,00
I01 130286 2009 001605	2.009	PLIEGO	500	PJ CEMENTERIO	112.110	105,29	79.483,67	778,25	754,90	640,74	0,97	621,52
I01 130286 2009 002298	2.009	PLIEGO	500	PJ CEMENTERIO	112.110	91,77	65.674,67	737,78	715,64	640,74	0,97	621,52
I01 130286 2009 000699	2.009	PLIEGO	500	POLIGONO 10	111.110	104,52	78.347,84	757,17	749,60	669,86	0,99	663,16

VALORES DE TASACION DE SOCIEDADES DE TASACION

<u>Municipio</u>	<u>Poblacion</u>	<u>Calle</u>	<u>CPostal</u>	<u>Sup. Constr.</u>	<u>VUM</u>	<u>VT mercado</u>	<u>Edad</u>	<u>Reforma</u>	<u>% depr. s/ccnuevo</u>
PLIEGO	PLIEGO	CORONEL	30176	91	1.030,28	93.755,48	41	2003	15

II "USO INDUSTRIAL"

VALORES PMM VIGENTES 2010

USO INDUSTRIAL						
MUN	MUNICIPIO	ZONA	TIPO VIA	NOMBRE DE LA ZONA-POLÍGONO	Valores en euros por m2 construido	
					Naves almacenamiento	Resto parcela construida
					Cód. 213.110	Cód. 241.110
32	PLIEGO	350		EN SUELO URBANO/VIAL COMUNICACIÓN	236,34	11
		351		RESTO MUNICIPIO	235,34	10

DECLARACIONES REALIZADAS POR LOS CONTRIBUYENTES

<u>Expediente</u>	<u>Ejercicio</u>	<u>Descripción Municipio</u>	<u>Zona</u>	<u>Vía Pública</u>	<u>tipos pmm</u>	<u>Sup.Constr.</u>	<u>Total declarado</u>	<u>V.U.</u>	<u>Total declarado</u>	<u>PMM</u>	<u>Coef. Ant.</u>	<u>Total declarado</u>
I02 130286 2009 000233	2009	PLIEGO	350	AV SANTIAGO APOSTOL	221.110	90,00	15.300,00	326,92	170,00	326,48	0,52	169,77
I02 130286 2009 000233	2009	PLIEGO	350	CL VELAZQUEZ	213.110	57,75	8.200,00	236,65	141,99	236,34	0,60	141,80
I02 130286 2009 000072	2009	PLIEGO	351	CL CUCHARADAS	222.110	26,00	4.500,00	346,15	173,08	190,27	0,50	95,14

ANEXO III "USO OFICINAS"

VALORES PMM VIGENTES 2010

MUN	NOMBRE	ZONA	DESCRIPCION ZONA VMR	PMM. 2010
32	PLIEGO	100	PLIEGO 1ª CATEGORIA	731,20
32	PLIEGO	200	PLIEGO 2ª CATEGORIA Y R.C.	781,72
32	PLIEGO	300	ZONAS DEPRECIADAS	700,74
32	PLIEGO	400	URBANIZACIONES	726,48
32	PLIEGO	500	RESTO MUNICIPIO	640,74

IV "USO COMERCIAL"

VALORES PMM VIGENTES 2010

USO COMERCIAL									
Cód.									Valores en euros por m2 construido
Mun	MUNICIPIO	TIPO VIA	NOMBRE DE LA ZONA-POLÍGONO	Inicio Impar	Fin Impar	Inicio Par	Fin Par	Zona	Local comercial
									Cód. 411.110
32	PLIEGO		RESTO MUNICIPIO					201	333,63
		AV	ALHAMA					102	430,65
		AV	MULA					103	527,67
		CL	DON JUAN DE LA CIERVA					106	818,73
		CL	FEDERICO BALART					104	624,69
		CL	JUAN CARLOS I					103	527,67
		CL	JUAN PABLO II					103	527,67
		CL	MAYOR	1	27	2	10	106	818,73
		CL	RAMON VALLE INCLAN					201	333,63
		CL	SANTA ANA					106	818,73
		PZ	MAYOR					105	721,71

VALORES DE TASACION DE SOCIEDADES DE TASACION

<u>Municipio</u>	<u>Poblacion</u>	<u>ZONA</u>	<u>Calle</u>	<u>Sup C.Total</u>	<u>VUMnuevo</u>
PLIEGO	PLIEGO	201	PICASSO (WENCESLAO)	515,43	860,66