ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO

INFORME 2012

ALHAMA

ÍNDICE 02

1. MUNICIPIO 03
- **1.1- Características básicas** 03
- **1.2- Comunicaciones** 03
- **1.3- Población y tendencia** 04
- **1.4- Economía, actividad dominante y empleo** 07
- **1.5- Equipamientos** 11
- **1.6- Zonas, barrios, urbanizaciones, pedanías** 12
  - 1.6.1- Barrios 12
  - 1.6.2- Urbanizaciones 23
  - 1.6.3- Pedanías 26

2. ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO 29

- **2.1- Uso residencial. Análisis general** 29
  - 2.1.1- Análisis por zonas de valor actuales 31
  - 2.1.2- Propuestas de modificaciones de zonas de valor 38
  - 2.1.3-Información de mercado 40
- **2.2- Uso industrial. Análisis general** 40
  - 2.2.1- Análisis por zonas de valor actuales 41
  - 2.2.2- Propuestas de modificaciones de zonas de valor 44
  - 2.2.3- Información de mercado 44
- **2.3- Uso oficinas** 44
  - 2.3.1- Análisis por zonas de valor actuales 44
- **2.4- Uso comercial** 44
  - 2.4.1- Análisis por zonas de valor actuales 44
  - 2.4.2- Propuestas de modificaciones de zonas de valor 55
  - 2.4.3- Información de mercado 55

3. INFORMACION DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA 55

- **3.1- Planeamiento** 55
- **3.2- Gestión** 56

4. FUENTES DE INFORMACIÓN 58

5. CALLEJERO/ESTADÍSTICA 59

6. CALLEJERO I.A.E. (Clasificación calles/zonas en categorías) 59

7. VALORES DE USO RESIDENCIAL, INDUSTRIAL, OFICINAS Y COMERCIAL 61

1. MUNICIPIO

1.1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS

El municipio de Alhama está ubicado en el centro de la Región de Murcia, entre los Parques Regionales de Sierra Espuña y de Carrascoy, atravesada por el Río Guadalentín.

Limita al este con los municipios de Murcia y Fuente Álamo, al sur con este último municipio y el de Mazarrón; al oeste con el de Totana y al norte con los municipios de Librilla y Mula.

Alhama comparte con los municipios de Totana, Mula y Aledo el Parque Regional de Sierra Espuña, uno de los espacios naturales más importantes de la Región. Otros espacios naturales de interés son la Sierra de la Muela, al norte del casco urbano, los Barrancos de Gebas, al norte del término municipal, el río Guadalentín que atraviesa el municipio de suroeste a noreste. En el sureste del término municipal se encuentra el Parque Regional Sierra de Carrascoy y El Valle y los Saladares del Guadalentín.

A 30Km de Murcia y a la misma distancia de la ciudad de Lorca , Mula y playas de Mazarrón y a 50km de Cartagena .

Su extensión es de 311,5Km^2.

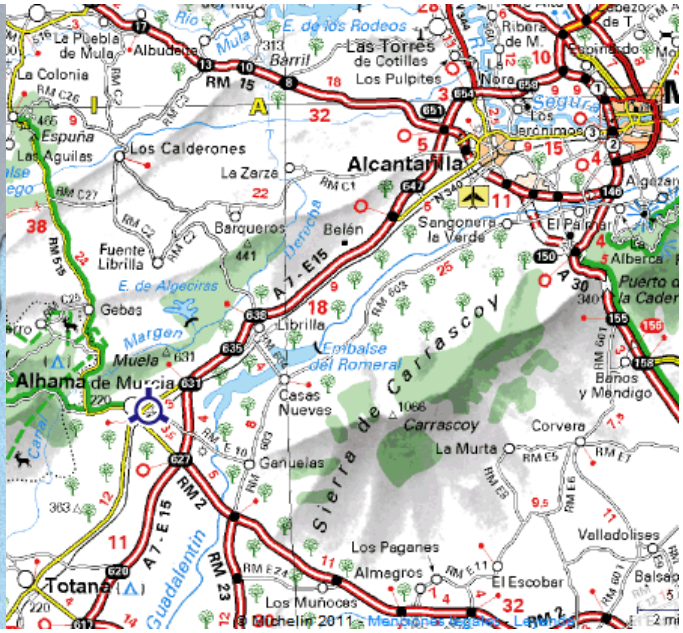
Ubicación de Alhama de Murcia en la Región de Murcia.

País	España
• Com. autónoma	Región de Murcia
• Provincia	Murcia
• Comarca	Bajo Guadalentín
• Partido judicial	Totana
Ubicación	37°51'05"N 1°25'35"O
• Altitud	176 msnm
• Distancia	30 km a Murcia
Superficie	311,55 km²
Población	20.725 hab. (2011)
• Densidad	66,52 hab./km²
Gentilicio	Alhameño, -ña
Código postal	30840
Alcalde (2011)	Alfonso Fernando Cerón Morales (PP)
Patrón	San Lázaro Obispo
Patrona	Virgen del Rosario
Sitio web	www.alhamademurcia.es

1.2. COMUNICACIONES

Por carretera: Situada a 30 Km de Murcia. La principal vía de acceso es la Autovía del Mediterráneo (A-7) de Cádiz a Barcelona, que cruza la localidad, y que en ella desembocan las distintas carreteras comarcales y provinciales que unen el interior de la Región de Murcia con las costas mediterráneas (Mazarrón y Cartagena).

Por tren: Cuenta con servicio de ferrocarril de cercanías que conecta Alhama con la localidad de Murcia a través de la línea Murcia-Lorca-Águilas,así como el Talgo Lorca-Barcelona.
Por autobús: Alhama cuenta con comunicación directa por autobús a la localidad de Murcia de forma regular.
Por avión: Si se pretende viajar por avión, los aeropuertos más cercanos a Alhama son: el de Murcia-San Javier, el de Alicante, Almería y el de Valencia.



1.3. POBLACIÓN Y TENDENCIA

Alhama cuenta actualmente con una población de 20.725 habitantes: (INE:1/1/2011) experimentando en la actualidad un proceso de crecimiento

leve de un 9,56% en general, siendo el crecimiento en la población extranjera de un 34,70% en los últimos 6 años. El porcentaje de población se distribuye entre un 51,15% de población masculina y un 48,85% de población femenina, siendo un 19,15% extranjeros y un 80,85% nacionales. El término municipal ocupa una superficie de 311,5Km^2, con lo que la densidad de población se sitúa en 66,53 hab/km^2.

La evolución en los últimos años ha sido la siguiente:

	POBLACIÓN					
	2006	2007	2008	2009	2010	2011
ALHAMA	18.779	18.996	19.417	19.860	20.269	20.725

La evolución de la población extranjera en los seis últimos años ha sido la siguiente:

	POBLACIÓN EXTRANJERA					
	2006	2007	2008	2009	2010	2011
ALHAMA	2.825	2.986	3.325	3.599	3.882	4.212

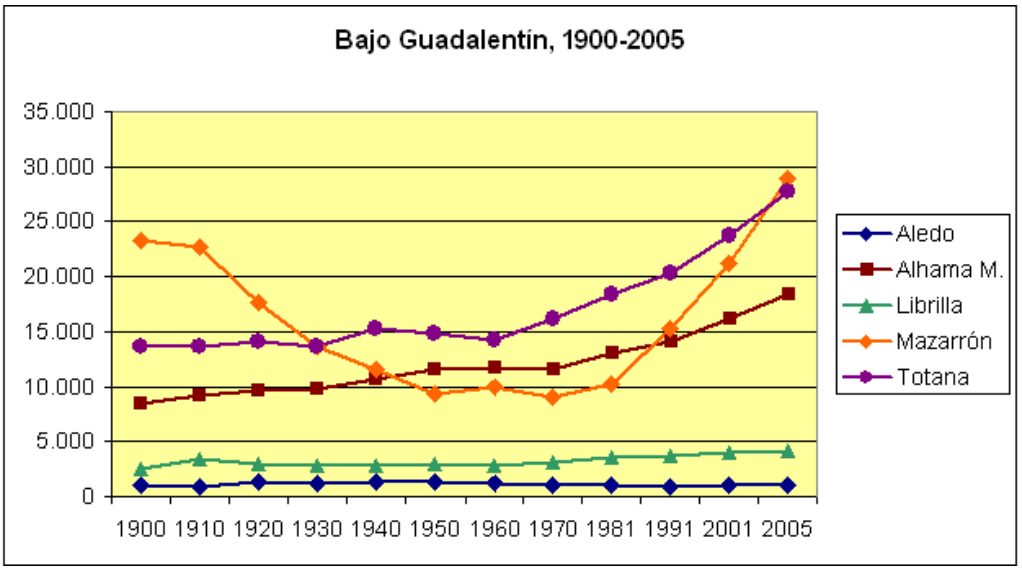
**Datos del Centro Regional de Estadística de Murcia.*

El desglose (año 2.010):

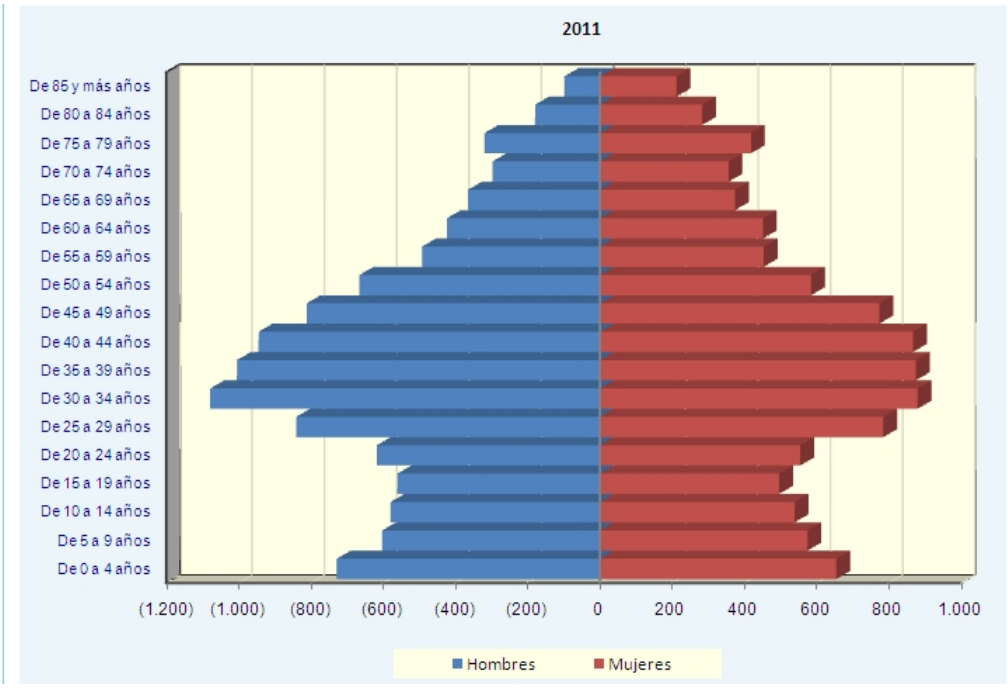
ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN DE DERECHO			
Unidad Poblacional	**Habitantes**	**Hombres**	**Mujeres**
ALHAMA DE MURCIA	18134	9245	8889
BERRO (EL)	179	92	87
GEBAS	18	9	9
CAÑADAS (LAS)	378	206	172
CAÑARICO (EL)	195	99	96
COSTERA (LA)	337	174	163
ESPUÑA	515	255	260
FLOTAS (LAS)	25	16	9
FLOTAS DE CALCETA (LAS)	0	0	0
RAL (EL)	375	200	175
RAMBLILLAS (LAS)	113	52	61
TOTAL	**20269**	**10348**	**9921**

Evolución de la población

Evolución demográfica									
2002	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**
16.682	17.205	17.717	18.331	18.779	18.996	19.417	19.860	20.269	20.725



Pirámide de población



1.4. ECONOMÍA, ACTIVIDAD DOMINANTE Y EMPLEO

AGRICULTURA: La superficie de cultivo de regadío es aproximadamente de 6.508 hectáreas y 9.478 de secano, que se dedican en su mayoría al cultivo de cítricos (naranjas, limones y pomelo), almendros, olivos, pimiento. Tiene también una gran importancia el viñedo, en su modalidad de uva de mesa.

GANADERÍA: La ganadería, porcina, ovino y caprino, ha alcanzado un importante incremento, sobre todo la primera de ellas, que ha dado lugar al auge de la industria derivada del cerdo en la localidad.

TURISMO: Los recursos turísticos de la población están encabezados por Sierra Espuña, Parque Natural de Interés Nacional desde 1978; ya que el turismo rural también se presenta como fuente de ingresos debido a las posibilidades que ofrece para practicar deportes al aire libre.

La herencia árabe se patentiza la estrechez de sus calles altas y empinadas, su paisaje de palmeras y su historia. En la antigua medina están los baños termales de origen romano.

Las termas que discurrían al lado del castillo, que está sobre un cerro (su entrada es la Torre del Homenaje) y donde fue creciendo la población, ahora lo hacen próximo al Parque Municipal y son las que permitieron sus famosos baños en una historia que ya tiene 2000 años.

INDUSTRIA: La mayor industria de la población es Industrias Cárnicas El Pozo, dedicada principalmente a la elaboración de derivados del cerdo, aunque en los últimos años se ha expandido a otras áreas. El Polígono Industrial "Las Salinas", situado junto a la autovía del Mediterráneo, alberga diferentes fábricas dedicadas a la industria del calzado, cerámica, vigas y bovedillas, confección, metalúrgicas, farmacéuticas, hortofrutícola, etc.

El paro registrado en Noviembre de 2012 fue de 2.185 personas. A simple vista el nivel de renta es medio.

El Empleo según actividad principal del establecimiento para 2008 se desglosa de la siguiente forma:

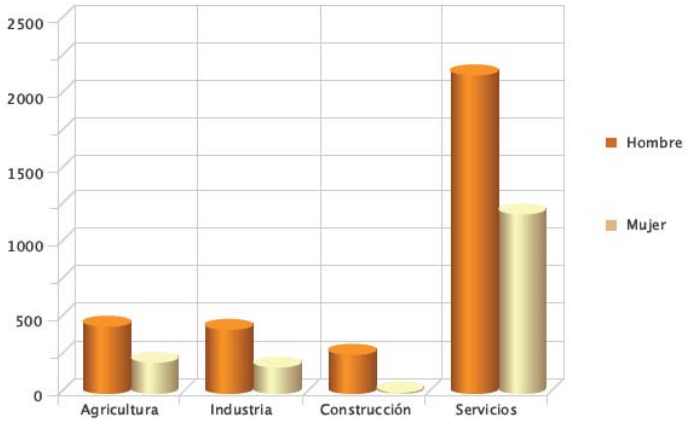
ACTIVIDADES PRINCIPALES	EMPLEOS	%
A. Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	334	**4,01**
B. Pesca	0	**0,00**
C. Industrias extractivas	15	**0,18**
D. Industria manufacturera	4.221	**50,64**
E. Producción y distribución de energía eléctrica, gas y agua	82	**0,98**
F. Construcción	848	**10,17**
G. Comercio; reparación de veh. motor, motocicletas y ciclomotores y art. Personales	1.356	**16,27**
H. Hostelería	320	**3,84**
I. Transporte, almacenamiento y comunicaciones	162	**1,94**
J. Intermediación financiera	96	**1,15**
K. Actividades inmobiliarias y de alquiler, servicios empresariales	434	**5,21**
M. Educación	50	**0,60**
N. Actividades sanitarias y veterinarias, servicios sociales	88	**1,06**
O. Otras actividades sociales y de servicios prestados a la comunidad; servicios personales	329	**3,95**
Total	**8.335**	**100,00**

Los datos del paro y la distribución de contratos según el sector económico durante el primer semestre de 2012 en el municipio de Alhama quedan reflejados en el siguiente gráfico:

Distribución de contratos por sector económico

			Hombre		Mujer	
Agricultura	**663**	**13,59**	454	13,84	209	13,09
Industria	**612**	**12,55**	429	13,08	183	11,46
Construcción	**269**	**5,52**	263	8,02	6	0,38
Servicios	**3.333**	**68,34**	2.134	65,06	1.199	75,08
Total	**4.877**	**100,00**	**3.280**	**100,00**	**1.597**	**100,00**

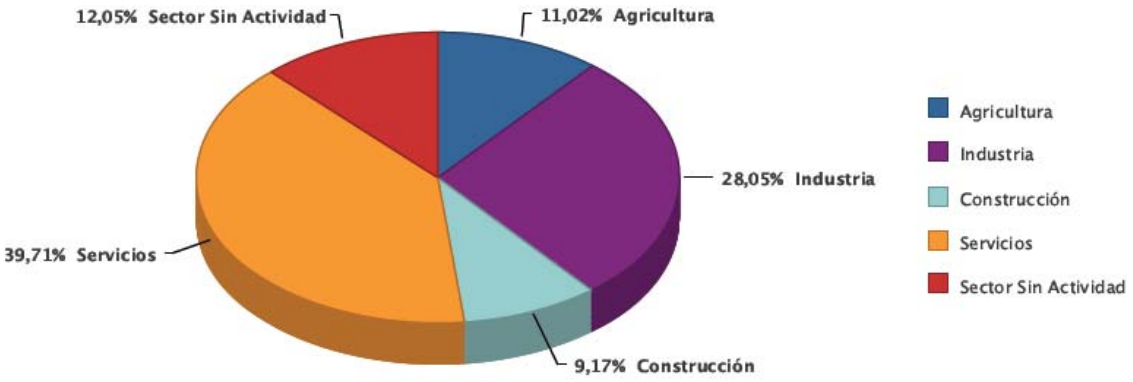
Contratos por sector económico de destino



Paro por sector económico de origen y sexo

Sector	Parados	% s/total	Hombre		Mujer	
			Parados	% s/total	Parados	% s/total
Agricultura	**226**	**11,02**	110	12,10	116	10,17
Industria	**575**	**28,05**	265	29,15	310	27,17
Construcción	**188**	**9,17**	164	18,04	24	2,10
Servicios	**814**	**39,71**	306	33,66	508	44,52
Sector Sin Actividad	**247**	**12,05**	64	7,04	183	16,04
Total	**2.050**	**100,00**	**909**	**100,00**	**1.141**	**100,00**

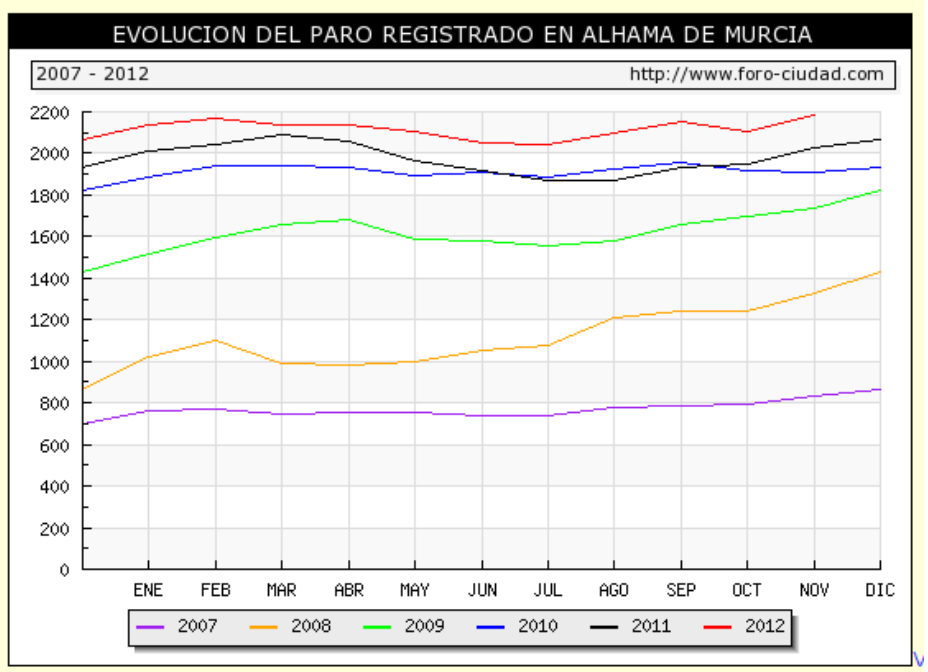
Paro por sector económico de origen



**Datos del Portal de empleo y formación de la Región de Murcia.*

Datos de NOVIEMBRE de 2012 para el Municipio de ALHAMA DE MURCIA.

Noviembre 2012	Total Parados	Variacion			
		Mensual		Anual	
		Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa
Total	**2185**	**+76**	**3.60 %**	**+156**	**7.69 %**
HOMBRES	937	-1	-0.11 %	+17	1.85 %
MUJERES	1248	+77	6.58 %	+139	12.53 %
MENORES DE 25 AÑOS:	232	-3	-1.28 %	-33	-12.45 %
HOMBRES	126	-4	-3.08 %	-19	-13.10 %
MUJERES	106	+1	0.95 %	-14	-11.67 %
ENTRE 25 Y 44 AÑOS	1267	+55	4.54 %	+108	9.32 %
HOMBRES	503	-3	-0.59 %	+13	2.65 %
MUJERES	764	+58	8.22 %	+95	14.20 %
MAYORES DE 45 AÑOS	686	+24	3.63 %	+81	13.39 %
HOMBRES	308	+6	1.99 %	+23	8.07 %
MUJERES	378	+18	5.00 %	+58	18.13 %
SECTOR:					
AGRICULTURA	236	+18	8.26 %	+46	24.21 %
INDUSTRIA	630	+43	7.33 %	-6	-0.94 %
CONSTRUCCIÓN	188	-3	-1.57 %	-4	-2.08 %
SERVICIOS	890	+12	1.37 %	+104	13.23 %
SIN EMPLEO ANTERIOR	241	+6	2.55 %	+16	7.11 %



1.5. EQUIPAMIENTOS

En cuanto a **equipamientos** dispone de 6 Colegios Público y 2 Institutos de Educación Secundaria. También posee las siguientes instalaciones deportivas; un Pabellón municipal y piscina cubierta y 2 polideportivos, uno en la parte norte y otro en la zona sur del casco urbano. También posee los siguientes servicios; Centro de Salud, Centro municipal de Servicios Sociales, Centro municipal de tercera edad, 1 Residencia de ancianos, 3 centros culturales, 1 Centro de formación y Empleo, 1 Plaza de Abastos, y en cuanto a equipamiento de recreo dispone de; 1 Auditorio, 1 Museo-Centro Arqueológico, 1 Castillo y Baños termales. También tiene Estación de FF.CC.
En lo que se refiere a equipamientos de recreo en 2010 se registran 3 hoteles, 15 casas rurales, 1 acampamento turístico y 20 restaurantes.

EQUIPAMIENTOS	Nº
DOCENTES	
COLEGIOS DE EDUCACIÓN INFANTIL/PRIMARIA	**6**
INSTITUTOS DE SECUNDARIA	**2**
GUARDERÍA MUNICIPAL	**1**
SANITARIOS	
CENTROS DE SALUD	**1**
FARMACIAS	**4**
CULTURALES	
CENTRO CULTURAL	**2**
CASA DE LA CULTURA	**1**
CENTRO SOCIAL	**1**
AUDITORIO MUNICIPAL	**1**
CASINO DE LA AMISTAD	**1**
CENTRO MUNICIPAL DE LA 3ª EDAD	**1**
CIRCULO INSTRUCTIVO OBRERO	**1**
BIBLIOTECAS	**1**
IGLESIAS	**2**
DEPORTIVOS	
POLIDEPORTIVO	**2**
PABELLÓN MUNICIPAL DE DEPORTES Y PISCINA CUBIERTA	**1**
TURISTICO	
OFICINA DE TURISMO	**1**
HOTELES	**3**
CASAS RURALES	**15**
CAMPING	**1**
RESTAURANTES	**20**
CASTILLO	**1**
BAÑOS TERMALES	**1**

MUSEO-CENTRO ARQUEOLÓGICO	**1**
OTROS	
POLICIA LOCAL	**1**
CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL	**1**
CORREOS Y TELEGRAFOS	**1**
OFICINA DEL SEF	**1**
JUZGADO DE PAZ	**1**
CRUZ ROJA	**1**
RESIDENCIA 3ª EDAD	**1**
COMUNIDAD DE REGANTES	**1**
OFICINA COMARCAL AGRARIA	**1**

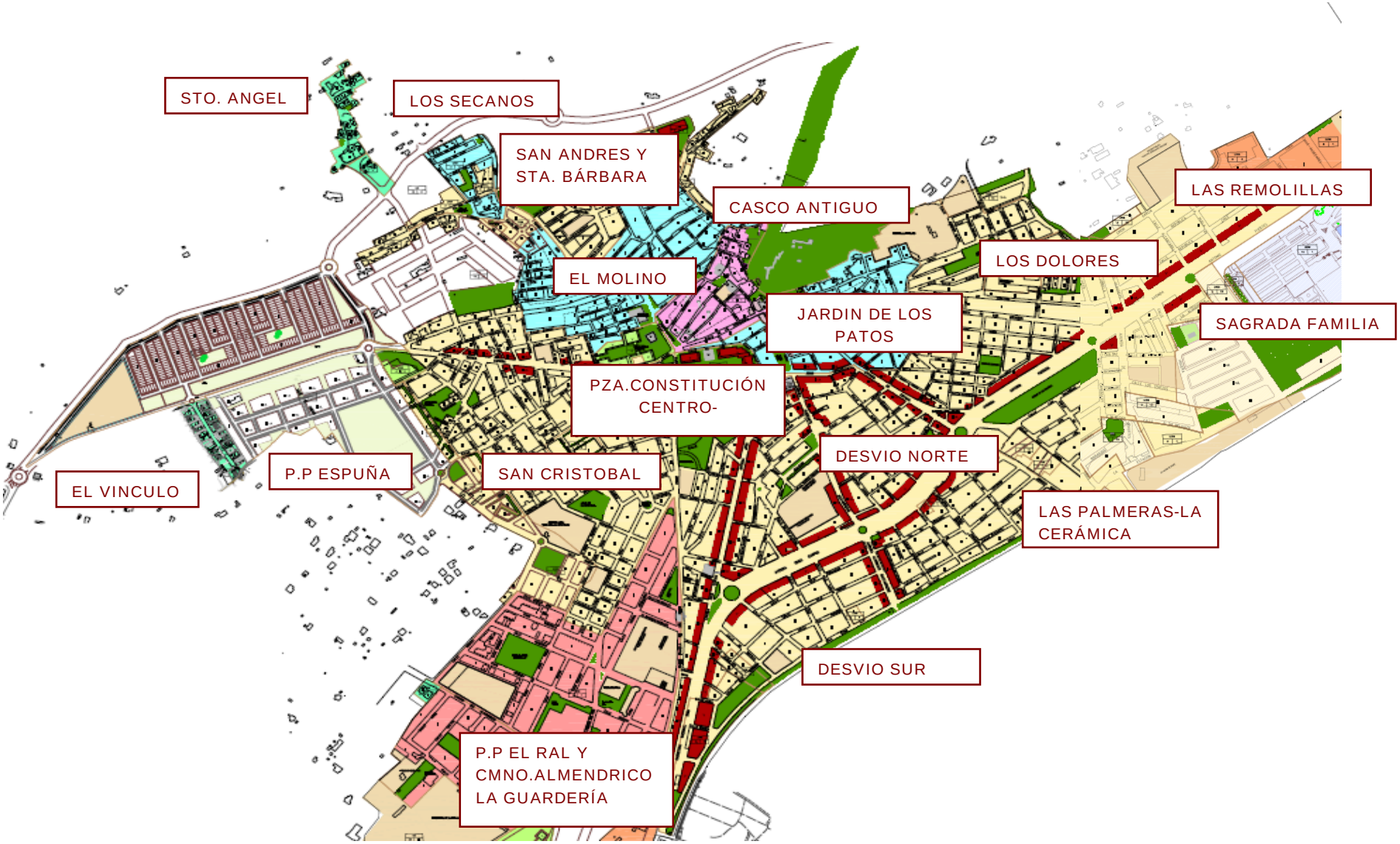
*Datos *del Centro Regional de Estadística de Murcia 2010 y callejero municipal.*

1.6. ZONAS: BARRIOS, URBANIZACIONES, PEDANÍAS

1.6.1- Barrios:

En el municipio de Alhama, existen varios **barrios** incluidos dentro del núcleo urbano:

BARRIOS
CASCO ANTIGUO
PZA. CONSTITUCIÓN-CENTRO
EL MOLINO
JARDÍN DE LOS PATOS
SAN ANDRÉS Y STA. BÁRBARA
LOS SECANOS
SAN CRISTOBAL
LOS DOLORES
DESVÍO NORTE
DESVÍO SUR
SAGRADA FAMILIA
LAS PALMERAS-LA CERÁMICA
LAS REMOLILLAS
P.P ESPUÑA
P.P RAL Y CMNO. ALMENDRICOS, LA GUARDERÍA
STO. ÁNGEL
EL VÍNCULO


STO. ANGEL
LOS SECANOS
SAN ANDRES Y STA. BÁRBARA
CASCO ANTIGUO
LAS REMOLILLAS
LOS DOLORES
EL MOLINO
JARDIN DE LOS PATOS
SAGRADA FAMILIA
PZA.CONSTITUCIÓN CENTRO-
DESVIO NORTE
P.P ESPUÑA
SAN CRISTOBAL
EL VINCULO
LAS PALMERAS-LA CERÁMICA
DESVIO SUR
P.P EL RAL Y CMNO.ALMENDRICO LA GUARDERÍA

CASCO ANTIGUO

Se trata del barrio más antiguo situado en la parte alta de la ciudad, en el entorno del castillo, caracterizándose por calles estrechas de 3ª categoría.

- Antigüedad superior a 40años.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones unifamiliares tradicionales de 1 y 2 alturas.
- Trazado de calles irregular y estrechas de 2º y 3º categoría.
- Densidad de población media. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial medio.
- Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: bajo. Desarrollo: completado.

PZ. CONSTITUCIÓN-CENTRO

Se trata del barrio más céntrico situado en el entorno del ayuntamiento y de las calles más comerciales, caracterizándose por amplias avenidas de 1ª categoría y zonas ajardinadas.

- Antigüedad 10-20años.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones plurifamiliares abiertas.
- Trazado de calles regular de 1º y 2º categoría.
- Densidad de población alta. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial alto.
- Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: bajo. Desarrollo: completado.

EL MOLINO

Es un barrio próximo al casco antiguo, al oeste, caracterizándose por calles estrechas de 3ª categoría, con dificultad de aparcamiento.

- Antigüedad aproximada 30 años.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones unifamiliares tradicionales y plurifamiliares de más de 30años.
- Trazado de calles irregular de 3º categoría.
- Densidad de población media. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: bajo. Desarrollo: completado.

JARDÍN DE LOS PATOS

Se trata del barrio situado al este del casco antiguo, caracterizándose por calles de 2ª categoría con actividad comercial.

- Antigüedad aproximada 30 años.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones unifamiliares adosadas y plurifamiliares.
- Trazado de calles irregular de 2º categoría.
- Densidad de población media-alta. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial alto.
- Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: bajo. Desarrollo: completado.

SAN ANDRÉS Y STA. BÁRBARA

Se trata del barrio situado mas al Norte junto con Los Secanos y Sto. Angel, caracterizándose por calles regulares de 2ª categoría.

- Antigüedad aproximada 30 años.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones unifamiliares tradicionales de una y dos alturas.
- Trazado de calles regular de 2º categoría.
- Densidad de población media. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: medio. Desarrollo: completado.

LOS SECANOS

Es el barrio situado mas al Norte de la ciudad, caracterizándose por calles estrechas y empinadas de 3ª categoría.

- Antigüedad aproximada 40 años.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones unifamiliares tradicionales en planta baja.
- Trazado de calles regular de 3º categoría.
- Densidad de población media. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: bajo. Desarrollo: completado.

SAN CRISTOBAL

Es un barrio de zona de ensanche, muy próximo a la zona más céntrica, caracterizándose por calles regulares de 2ª categoría.

- Antigüedad aproximada 20 años.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones unifamiliares adosadas y algunas plurifamiliares.
- Trazado de calles regular de 2º categoría.
- Densidad de población media. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial medio.
- Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: medio-bajo. Desarrollo: completado.

LOS DOLORES

Se trata de la zona situada en el ensanche este de la ciudad, caracterizándose por calles estrechas de 3ª categoría a excepción de la Av. Virgen de lo Dolores, que es una de as vías de acceso a la zona centro.

- Antigüedad aproximada 30 años.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones unifamiliares tradicionales de una o dos alturas y algunas plurifamiliares.
- Trazado de calles regular de 3º categoría.
- Densidad de población media. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: bajo. Desarrollo: completado.

DESVÍO NORTE

Barrio situado al norte de la Av. Gines Campos, entrada principal al casco y que lo divide en zona norte y sur. Existen algunas promociones recién terminadas, sobre todo en el entorno de las Avenidas Antonio Fuertes y Ginés Campos.

- Antigüedad aproximada 20-30 años.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones unifamiliares adosadas y plurifamiliares de tres alturas.
- Trazado de calles regular de1º y 2º categoría.
- Densidad de población media-alta. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial alto.
- Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: bajo. Desarrollo: completado.

DESVÍO SUR

Situado al sur de la Av. Gines Campos, caracterizándose por calles regulares de 2ª categoría. En el coexisten algunas naves industriales la mayor parte en desuso.

- Antigüedad aproximada 20años.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones unifamiliares adosadas de una y dos alturas.
- Trazado de calles regular de 2º categoría.
- Densidad de población media. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: bajo. Desarrollo: completado.

SAGRADA FAMILIA

Barrio próximo a la zona industrial "El pozo" caracterizándose por calles regulares de 2ª categoría.

- Antigüedad aproximada 30años en unifamiliares y 5 años aproximadamente en plurifamiliares.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones unifamiliares adosadas de planta baja y plurifamiliares de tres alturas.
- Trazado de calles regular de 2º categoría.
- Densidad de población media. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: medio-alto. Desarrollo: completado.

LAS PALMERAS-LA CERÁMICA

Zona de ensanche situada en la parte sur de la ciudad, caracterizándose por calles regulares de 2ª categoría donde conviven edificaciones residenciales con antiguas naves industriales abandonadas en su mayor parte.

- Antigüedad aproximada 5-7 años.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones plurifamiliares de tres alturas.
- Trazado de calles regular de 2º categoría.
- Densidad de población media. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: medio. Grado de renovación: alto. Desarrollo: reciente-estable.

LAS REMOLILLAS

Zona de ensanche situada en la parte norte de la ciudad, frente a industrias "El Pozo" caracterizándose por calles regulares de 2ª categoría donde conviven edificaciones residenciales con antiguas naves industriales abandonadas en su mayor parte.

- Antigüedad aproximada 5-7 años.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones plurifamiliares de tres alturas.
- Trazado de calles regular de 2º categoría.
- Densidad de población media. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: medio. Grado de renovación: alto. Desarrollo: reciente-estable.

P.P ESPUÑA

Plan parcial de reciente desarrollo situado a la salida de Alhama hacia Sierra Espuña, trazado de calles regular, grandes zonas de aparcamiento. Existen tan solo un par de edificios de viviendas de reciente construcción, uno de ellos de Viviendas de Protección Oficial.

- Antigüedad aproximada 2 años.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones plurifamiliares de cuatro alturas.
- Trazado de calles regular de 2º categoría.
- Densidad de población media. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: bajo. Grado de renovación: nueva creación. Desarrollo: paralizado.

P.P RAL Y CMNO. ALMENDRITO, LA GUARDERÍA

Plan parcial de reciente desarrollo situado a la salida de Alhama hacia Totana, al Norte de la Av. Gines Campos y en la zona oeste del casco. Trazado de calles regular, grandes zonas de aparcamiento.

- Antigüedad aproximada 5-10 años.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones unifamiliares adosadas y aisladas.
- Trazado de calles regular de 2º categoría.
- Densidad de población media. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: medio. Grado de renovación: reciente creacción. Desarrollo: estable.

STO. ÁNGEL

Es uno de los Barrios periféricos al caso, situado en la zona Norte, en la salida hacia la pedanía El Berro, caracterizándose por calles estrechas de 3ª categoría.

- Antigüedad aproximada 30-40 años.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones unifamiliares tradicionales en planta baja.
- Trazado de calles regular de 3º categoría.
- Densidad de población media-baja. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: bajo. Desarrollo: completado.

EL VÍNCULO

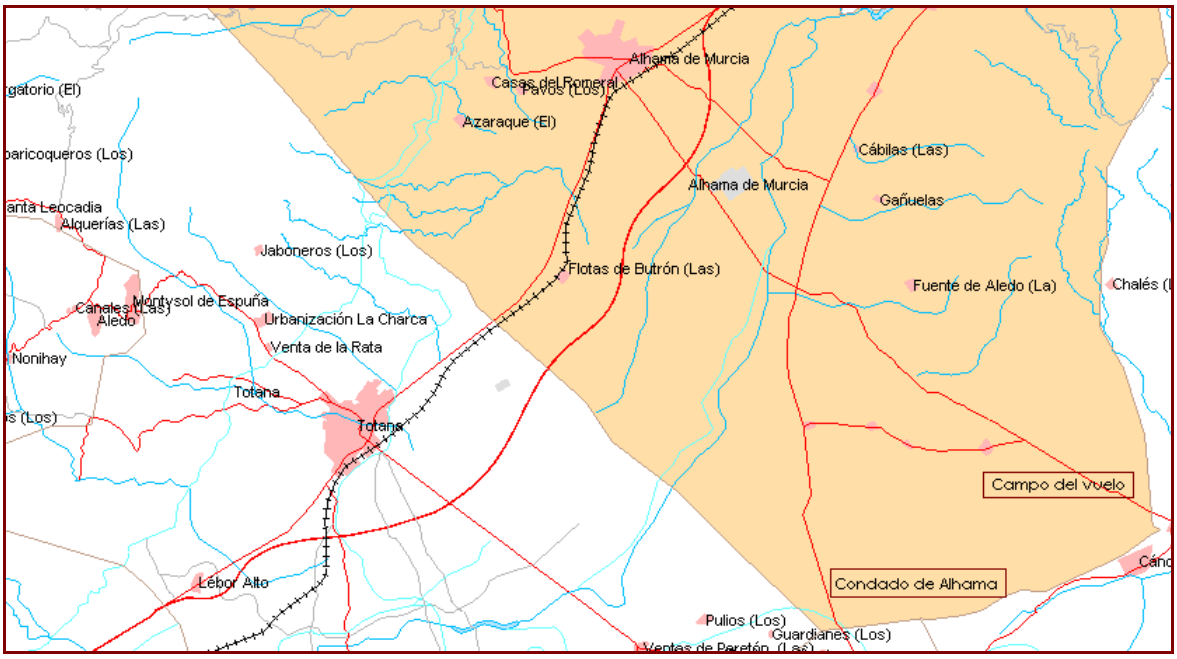
Es uno de los Barrios periféricos al casco, situado en la zona Norte, salida hacia Sierra Espuña. Avenida amplia con facilidad de aparcamiento, entorno a la cual se han agrupado una serie de edificaciones.

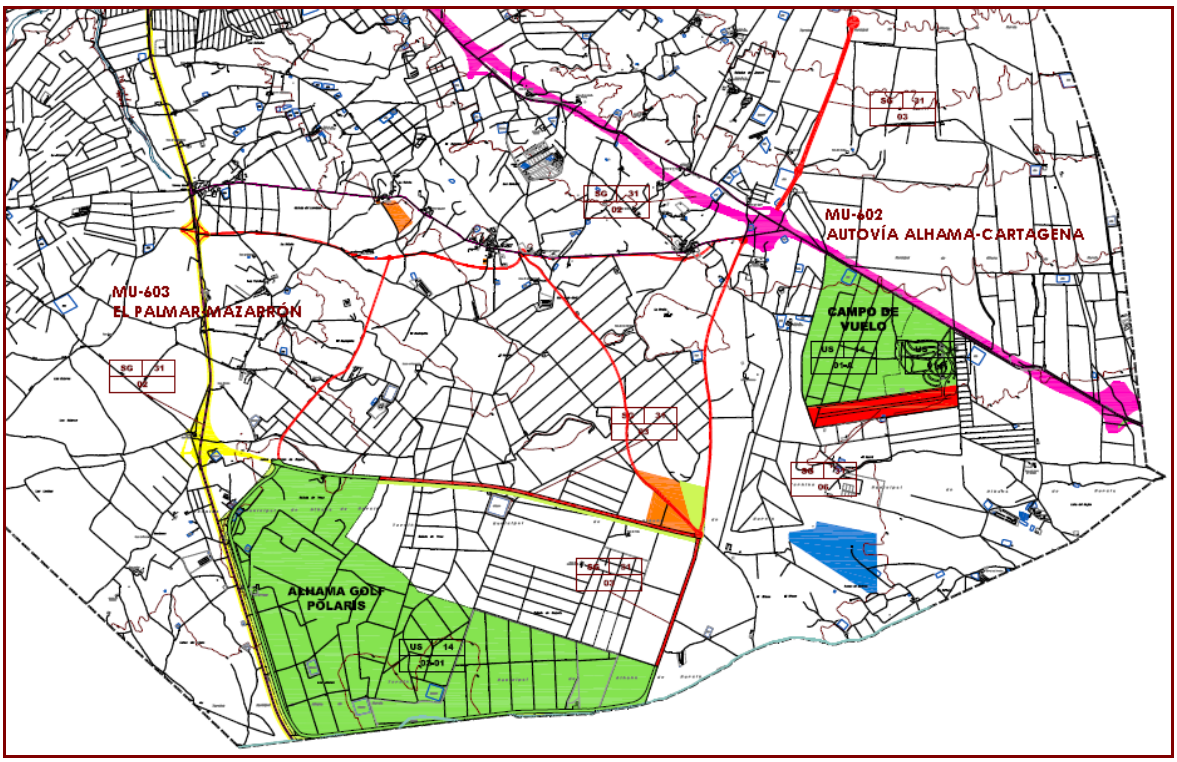
- Antigüedad aproximada 20 años.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones unifamiliares aisladas.
- Trazado de calle regular de 2º categoría.
- Densidad de población media-baja. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: bajo. Desarrollo: casi completado.

1.6.2- Urbanizaciones

En la periferia encontramos principalmente 2 urbanizaciones:

URBANIZACIONES
Ciudad del vuelo
Alhama Golf –I /Condado de Alhama

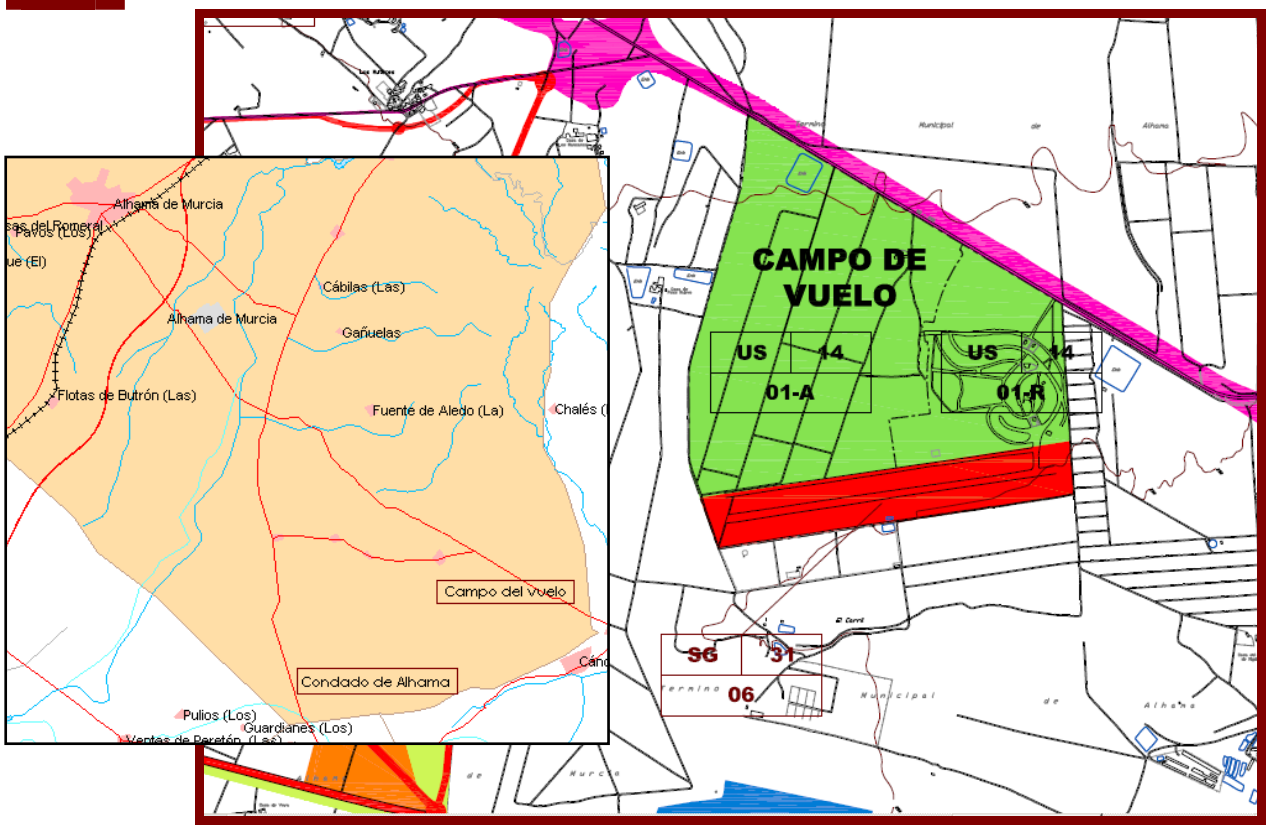




URB. CIUDAD DEL VUELO

Plan parcial de reciente desarrollo situado en la zona Sur del municipio dirección Cartagena, por el momento solo están edificadas un 10% de las parcelas,con grandes zonas de aparcamiento.

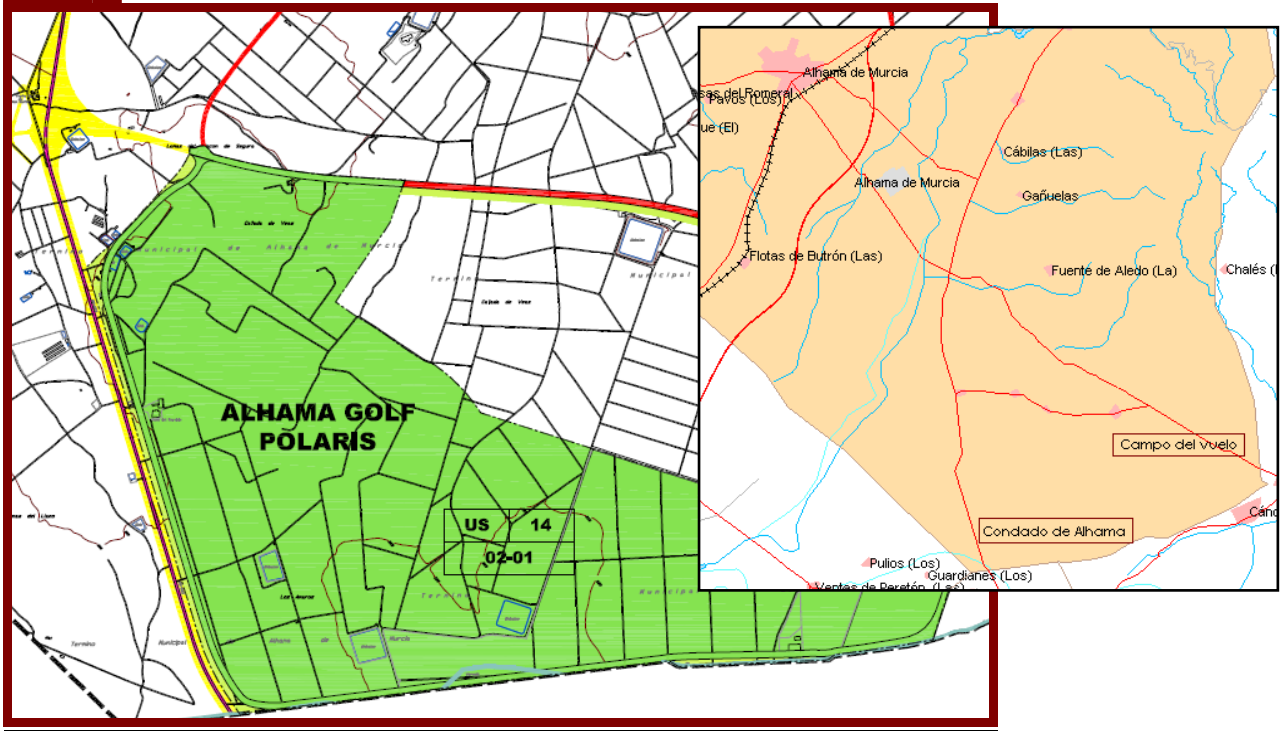
- Edificaciones de reciente construcción,3-4 años aproximadamente, algunas inacabadas.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones unifamiliares aisladas.
- Trazado de calles irregular debido al propio diseño de la urbanización pero amplias, de 2º categoría y fácil aparcamiento.
- Densidad de población baja. Zona de 2ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: bajo. Grado de renovación: nueva creacción. Desarrollo: paralizado.



URB. CONDADO DE ALHAMA

Plan parcial de reciente desarrollo situado en la zona central del municipio dirección Mazarrón, trazado de calles regular, grandes zonas de aparcamiento y campo de Golf.

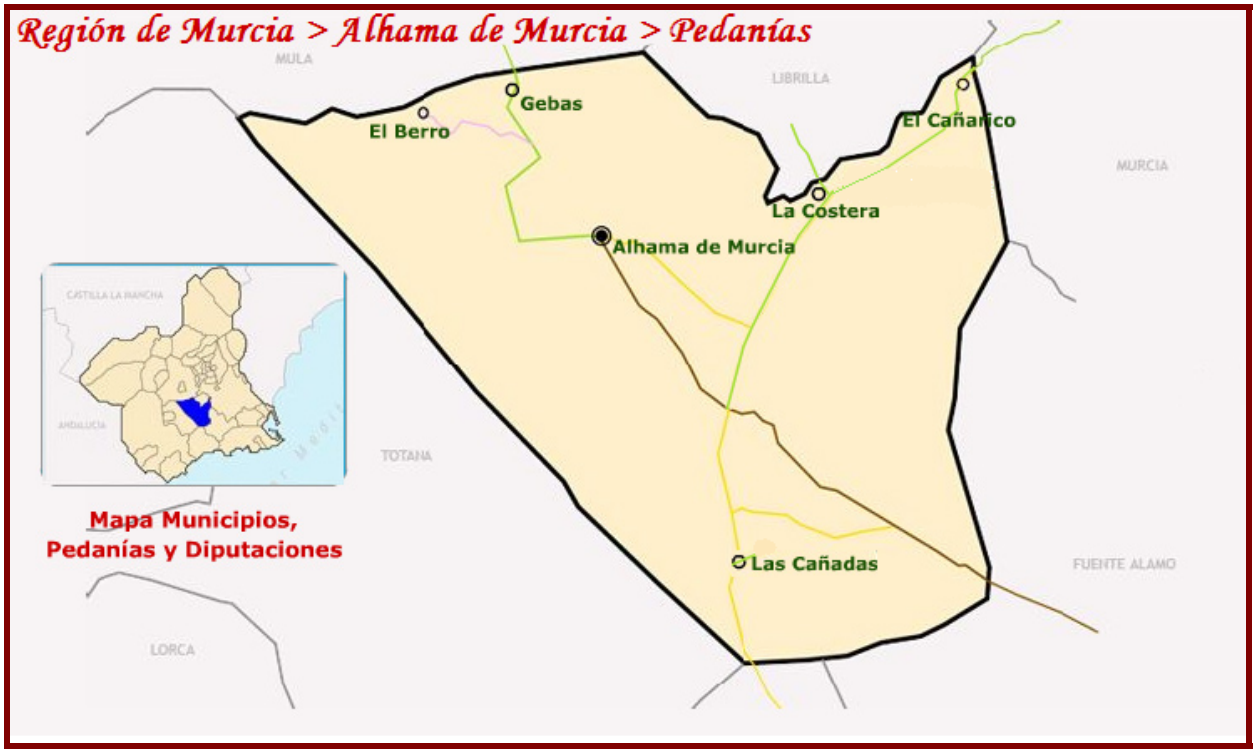
- Edificaciones de reciente construcción, 3-4 años aproximadamente.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones plurifamiliares abiertas, unifamiliares adosadas y aisladas.
- Trazado de calles regular de 2º categoría.
- Densidad de población media-baja. Zona de 2ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: medio. Grado de renovación: nueva creacción. Desarrollo: reciente-estable.



1.6.3 – Pedanías

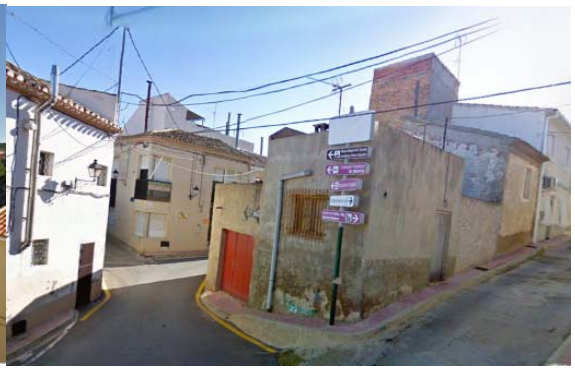
PEDANÍAS
EL BERRO
GEBAS
LA COSTERA
LAS CAÑADAS
EL CAÑARICO

Cuenta con cinco **pedanías** diferenciadas entre las altas y las bajas. En pleno pulmón de Sierra Espuña se encuentran las pedanías altas, El Berro y Gebas. Otras tres pedanías conforma el grupo más al sur de la localidad. Se trata de la pedanía de La Costera, Las Cañadas y El Cañarico.



La actividad económica principal de El Cañarico, Las Cañadas y La Costera es la agricultura, la mayor parte del suelo está dedicado al cultivo de cítricos, fundamentalmente limón. El sector ganadero también está representado en esta zona de Alhama con alguna granja avícola.

EL BERRO



El Berro se encuentra a 14 kilómetros al oeste de Alhama de Murcia y a 47 kilómetros al noroeste de la ciudad de Murcia. Consiste en un núcleo urbano consolidado y zona diseminada. En el Berro el turismo rural es un factor de desarrollo económico de gran importancia aprovechando la riqueza paisajística del entorno.

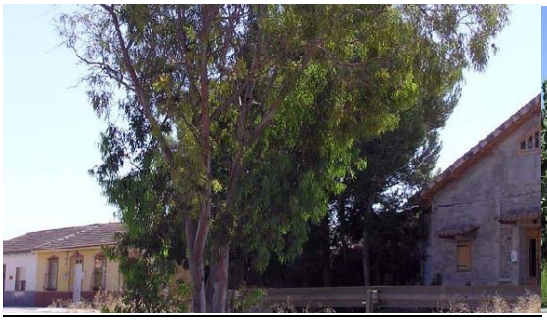
- Edificaciones de aproximadamente 30-40 años de antigüedad.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones unifamiliares tradicionales de una y dos alturas.
- Trazado de calles irregular y estrechas de 2º y 3º categoría y difícil aparcamiento en algunas zonas.
- Densidad de población baja. Zona de 1ª residencia y 2º turística. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: medio-restauración. Desarrollo: completado.

GEBAS

Al norte del municipio de Alhama de Murcia, y a 10 km de su capital municipal, se encuentra la pedanía de Gebas, un pueblo pequeño pero muy cercano a uno de los parajes naturales más destacados de Murcia, Sierra Espuña. Los habitantes de Gebas siempre han vivido en caseríos diseminados por el territorio, tradicionalmente dedicados a la agricultura y a cultivos, sobre todo de frutales como los granados y melocotoneros. Hoy en día en Gebas el turismo rural es un factor de desarrollo económico de gran importancia aprovechando la riqueza paisajística del entorno.

- Edificaciones de más de 40 años de antigüedad.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones unifamiliares tradicionales de una y dos alturas.
- Trazado de calles: Ctra. Principal que cruza la pedanía hacia el municipio de Pliego y caminos de tierra sin definir.
- Densidad de población baja. Zona de 2ª residencia y turística. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: bajo. Grado de renovación: bajo-restauración. Desarrollo: estable.

LA COSTERA



Limita al norte con la pedanía de El Cañarico y con el municipio vecino de Librilla. Comprende los parajes de Ínchola y Los Ventorrillos al norte y Gañuelas al sur. Se encuentra a unos 7 kilómetros de distancia del centro de Alhama de Murcia y la cruza la carretera MU-603, carretera de El Palmar-Mazarrón.

Esta pedanía consiste en distintos asentamientos diseminados. Tiene en sus inmediaciones algunos importantes yacimientos arqueológicos.

- Edificaciones de 30 -40 años de antigüedad.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones unifamiliares tradicionales de planta baja y algunas nuevas edificaciones.
- Trazado de calles: Ctra. Principal Mazarrón-El Palmar que cruza la pedanía y caminos de tierra sin definir.
- Densidad de población baja. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: bajo. Grado de renovación: bajo-restauración. Desarrollo: estable.

LAS CAÑADAS

Limítrofe con Fuente Álamo al este y con el Parque Regional de Carrascoy al norte. Se encuentra a unos 14 kilómetros de Alhama de Murcia siguiendo la carretera MU-602 dirección Cartagena.
Tradicionalmente ha sido la agricultura su actividad económica. También está presente el sector industrial con alguna empresa de manipulación y transformación de fruta. A lo que se suma la creación de un nuevo campo de Golf y Urbanización en 2008.

- Edificaciones de más de 40 años de antigüedad y nuevas urbanizaciones de aproximadamente 4 años.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones unifamiliares tradicionales de planta baja y nuevas edificaciones descritas en el apartado de urbanizaciones.
- Trazado de calles: En general caminos de tierra sin definir y la cruzan las Ctras. dirección Mazarrón y Cartagena. Además de las calles definidas en urbanizaciones.
- Densidad de población baja. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: medio. Grado de renovación: bajo-restauración. Desarrollo: recientes urbanizaciones.

EL CAÑARICO

El Cañarico se encuentra situado al nordeste de Alhama de Murcia, a unos 15 kilómetros de esta población, y a 8 kilómetros de Sangonera la Verde. Limita al sur y este con el Parque Regional de la Sierra de Carrascoy-El Valle y al norte y oeste con el Río Guadalentín.
Consiste en un núcleo urbano consolidado y zona diseminada. Siendo la principal actividad la agricultura. El creciente interés por las energías renovables ha impulsado el proyecto de instalación de un huerto solar.
Son muy interesantes dos yacimientos de su entorno, uno de ellos es el Castillo de La Pita o Torre del Cañarico. El otro yacimiento es el de Los Palacios.

- Edificaciones de 30-40 años de antigüedad.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones unifamiliares tradicionales de una y dos alturas.
- Trazado de calles: Ctra. Principal Mazarrón-El Palmar que cruza la pedanía varias calles transversales de 2º o 3ª categoría.
- Densidad de población baja. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: medio. Grado de renovación: bajo-restauración. Desarrollo: estable.

2. ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

2.1 - USO RESIDENCIAL. ANÁLISIS GENERAL

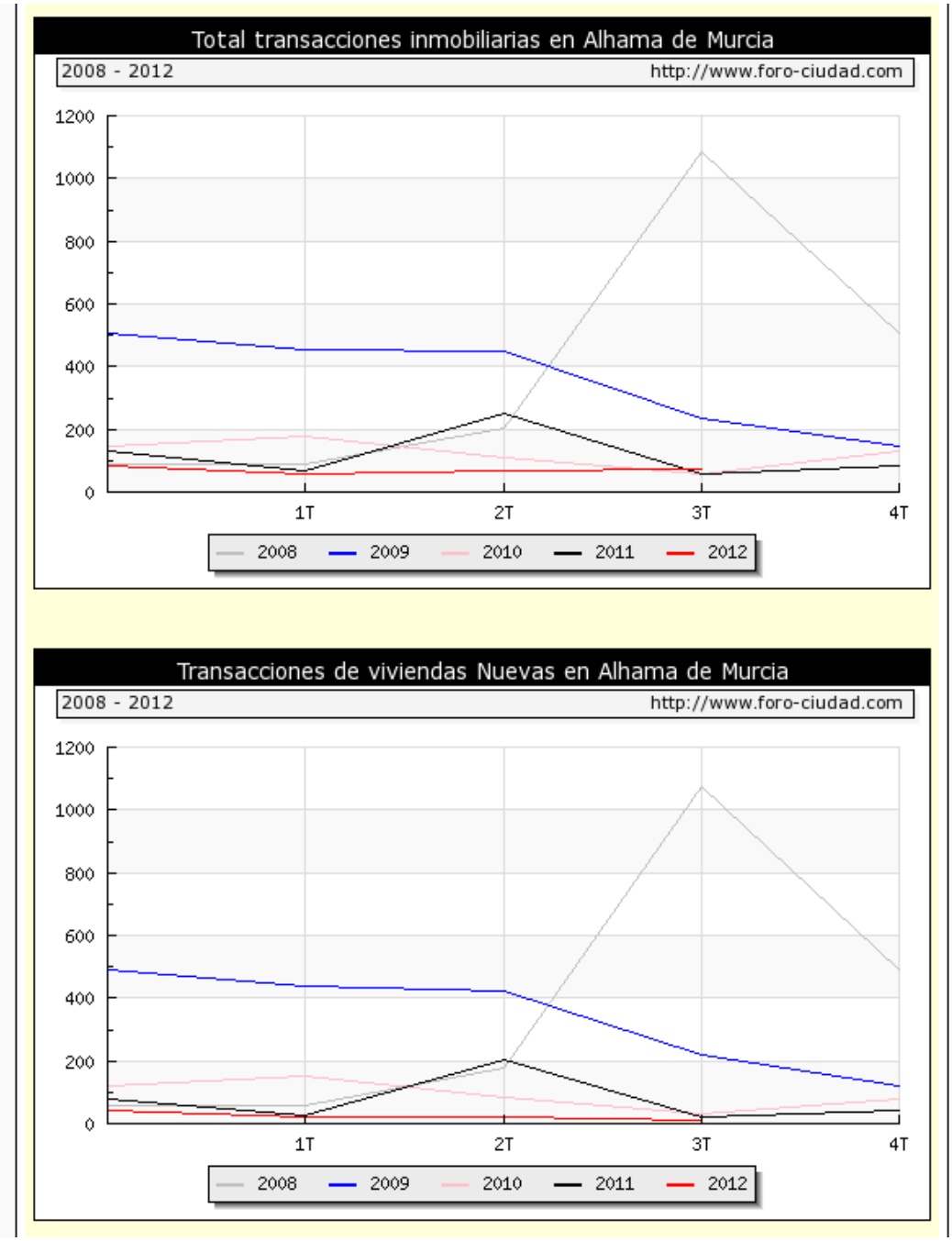
Transacciones Inmobiliarias en el Municipio de Alhama de Murcia - 3-T 2012

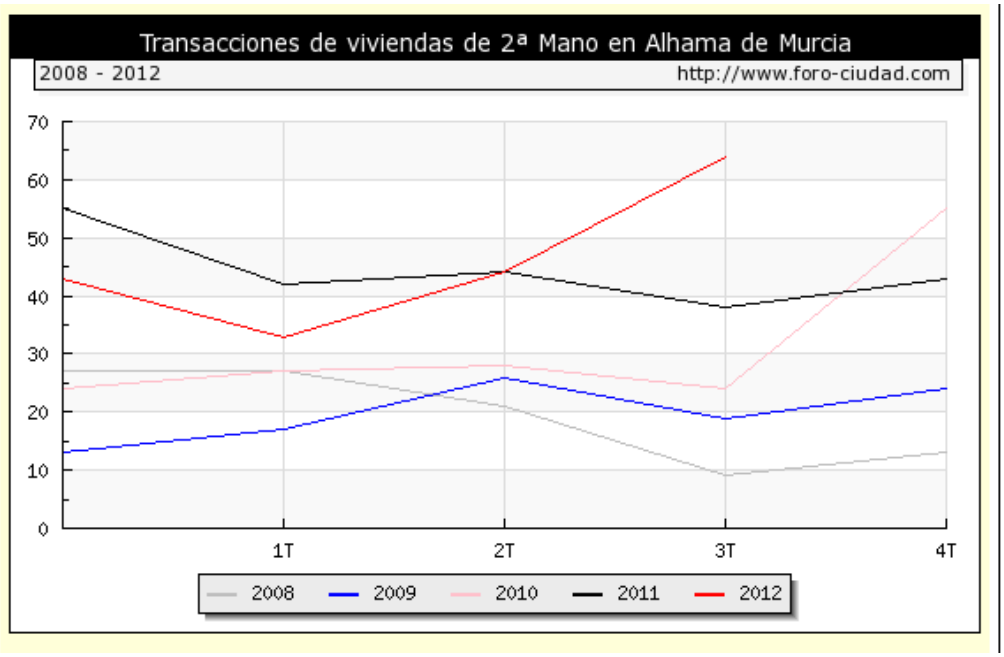
Según los datos del 3º Trimestre del 2012 publicados por el Ministerio de Vivienda, el número de transacciones inmobiliarias en el municipio de Alhama de Murcia asciende a un total de 72 de las cuales 8 son transacciones de viviendas nuevas y 64 de segunda mano.

En todo el año 2012 el número de transacciones en el municipio de Alhama de Murcia ha sido de 195 un -47,72 % menos que en el mismo periodo del año anterior hasta el 3º trimestre (373 Transacciones).

En toda la provincia el nº de transacciones en todo el año ha sido de 7.053 un -8,45% menos que en el mismo periodo del año anterior hasta el 3er trimestre (7.704 Transacciones).

A continuación se muestra la evolución de los últimos años de forma grafica:



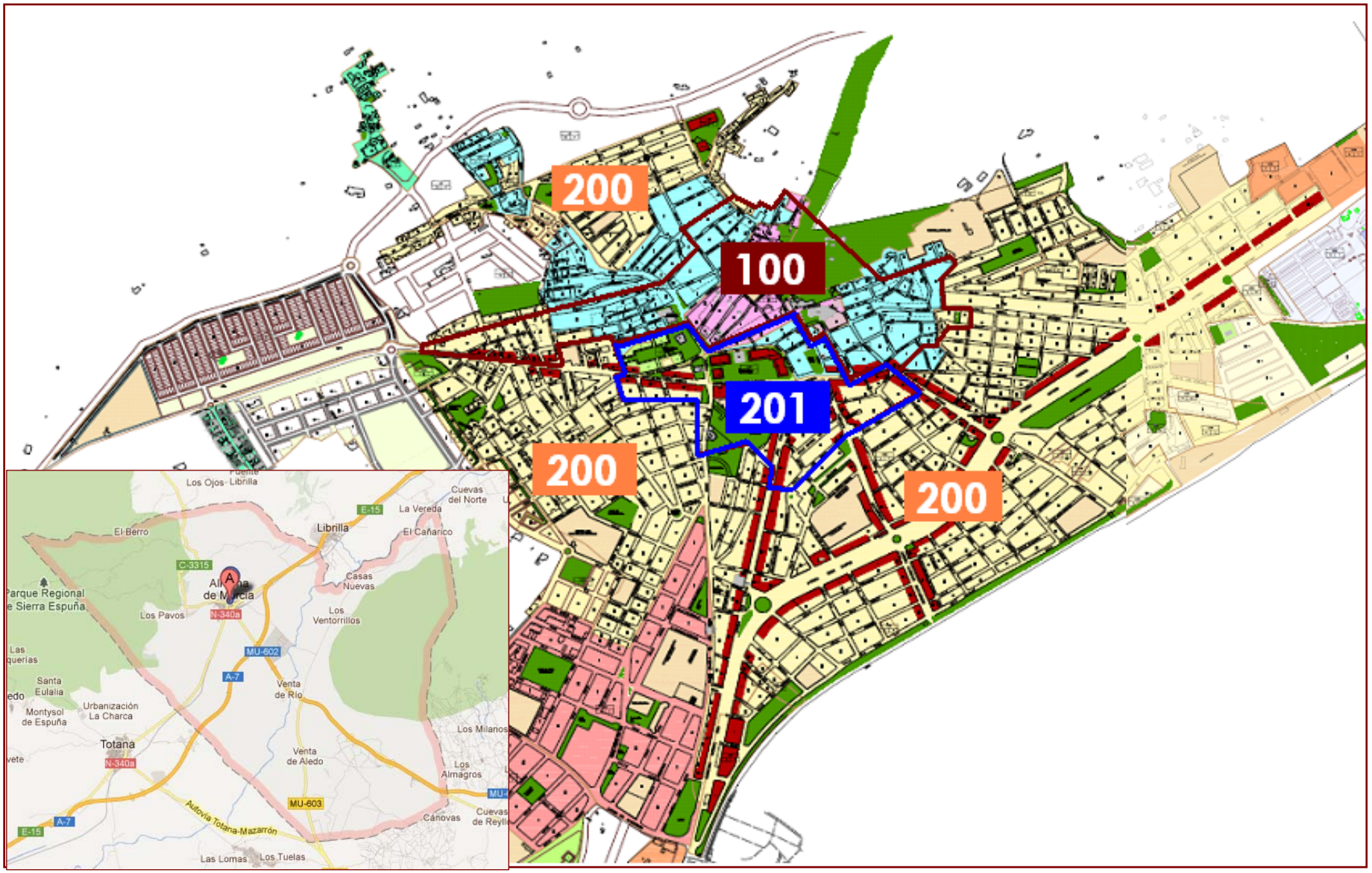


2.1.1- Análisis por Zonas de Valor actuales

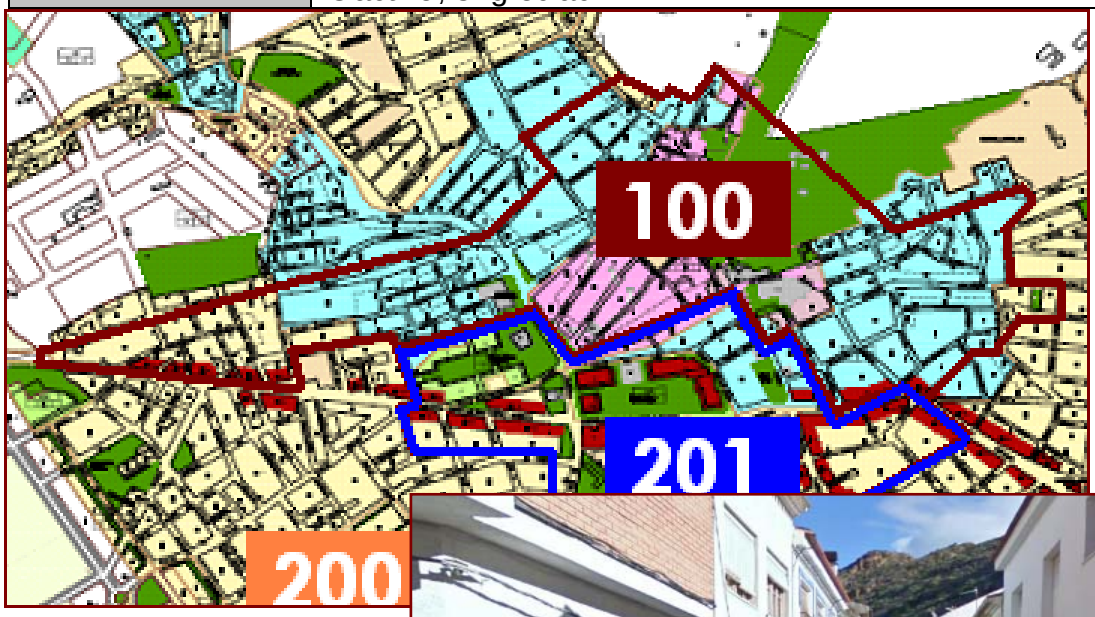
Actualmente el municipio se divide en cinco zonas, existiendo en el Casco tres; Casco antiguo, Ensanche y Casco Actual. Correspondiendo el resto de las zonas a pedanías.

ZONIFICACIÓN

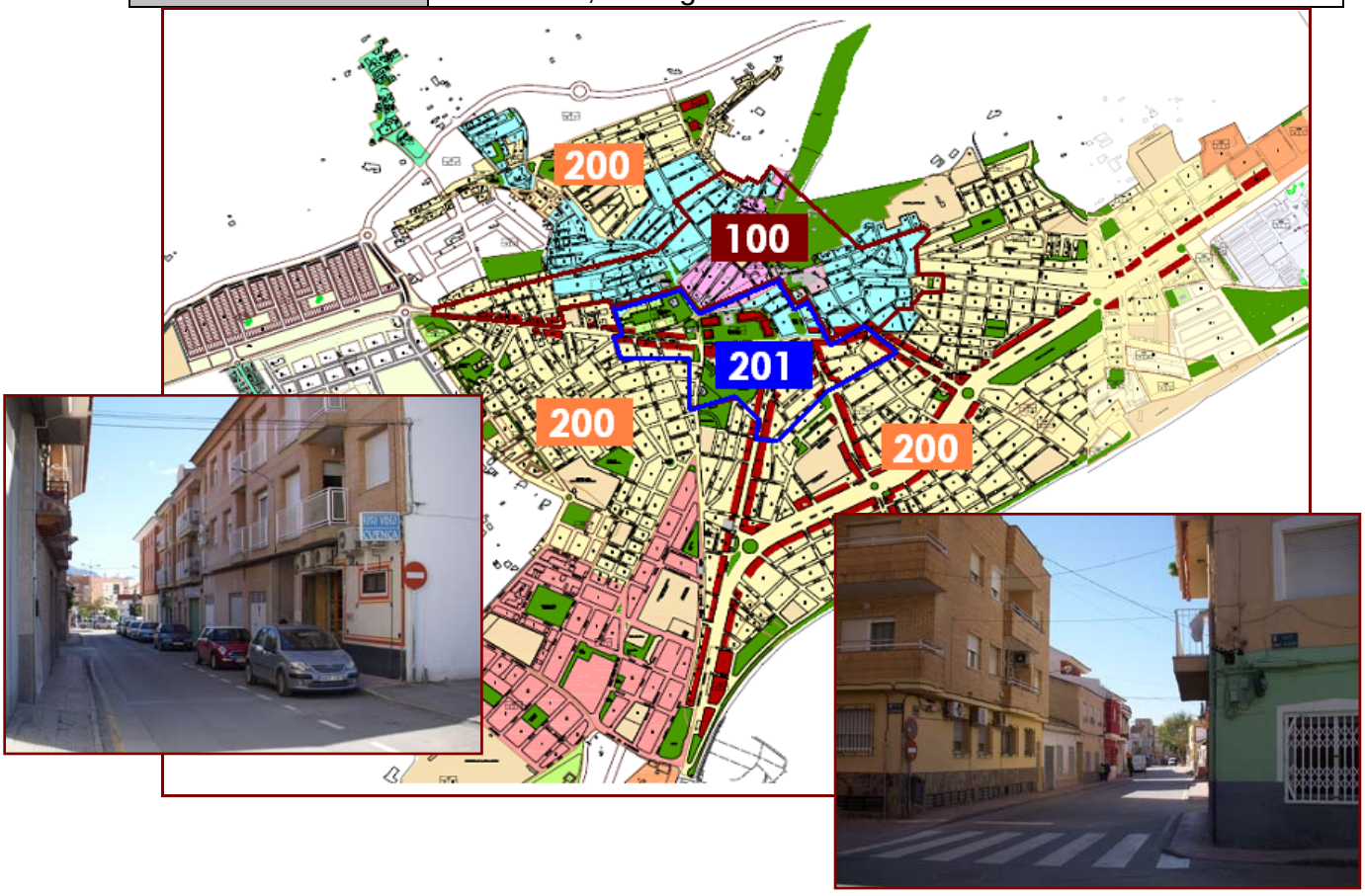
ZONAS PMM	DESCRIPCIÓN	SIGNIFICACIÓN
100	Casco Antiguo	Zona entorno al castillo.
200	Ensanche	Resto de calles del casco urbano no definidas en otra zona.
201	Casco Actual	Zona centro del entorno de la Pza. Constitución.
300	El Berro	Pedanía con núcleo urbano más desarrollado de las cinco existentes.
400	Resto de Municipio	Resto de pedanías, distintas del Berro.


200
100
201
200
200
Los Ojos - Librilla
Cuevas del Norte
La Vereda
El Berro
Librilla
El Cañarico
C-3315
Casas Nuevas
Alhama de Murcia
Parque Regional de Sierra Espuña
Los Pavos
N-340a
Los Ventorrillos
MU-602
A-7
Venta de Río
Santa Eulalia
Urbanización La Charca
Montysol de Espuña
Totana
Venta de Aledo
Los Milanos
Los Almagros
MU-603
Autovía Totana-Mazarrón
Cánovas
Cuevas de Reyllo
E-15
Las Lomas
Los Tuelas

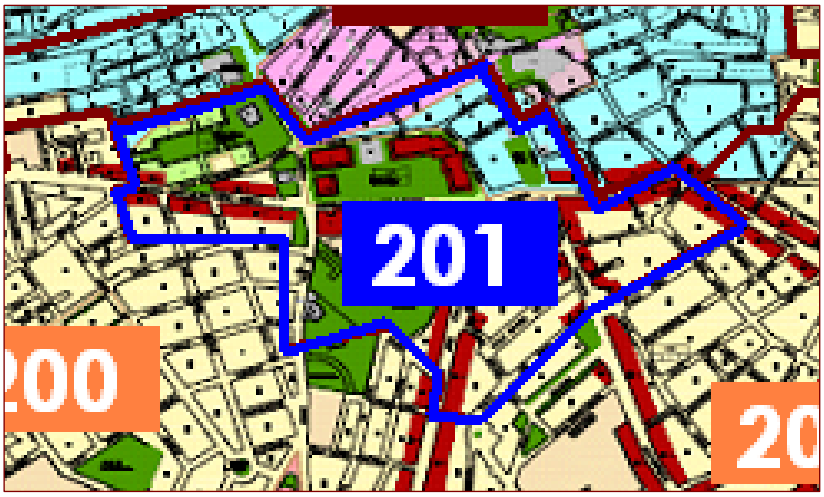
ZONA 100	
SIGNIFICACIÓN	**Casco antiguo**: Se trata de la zona del entorno del castillo, en la parte alta del casco urbano. En la actualidad no existe apenas renovación en la zona.
NIVEL DE RENTA	Su nivel de renta es medio.
DESARROLLO CONSOLIDACIÓN ANTIGÜEDAD RENOVACIÓN	Es una zona colmatada, donde podemos apreciar edificaciones tradicionales de > 30 años de antigüedad, algunas de ellas restauradas. La renovación es media-baja, con algunas edificaciones plurifamiliares de reciente construcción en algunas de sus calles como Calle Valeros.
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	La accesibilidad y el tráfico de esta zona es bajo con calles estrechas y dificultad de aparcamiento.
EQUIPAMIENTOS	Centro cultural, Guardia Civil, Centro Arqueológico, Castillo, 3 Iglesias.



ZONA 200	
SIGNIFICACIÓN	**Ensanche**: Se compone del resto de calles del casco, a excepción del casco actual, incluyendo las agrupaciones de "Santo Ángel" y "El Vinculo" y los planes parciales desarrollados de El Ral, Almendricos, la Guardería y P.P Espuña.
NIVEL DE RENTA	Su nivel de renta es medio o medio-alto , según zona.
DESARROLLO CONSOLIDACIÓN ANTIGÜEDAD RENOVACIÓN	La zona más próxima al entorno del centro se encuentra colmatada con edificaciones plurifamiliares de aproximadamente 20 años de antigüedad , coexistiendo algunas edificaciones unifamiliares tradicionales.El grado de renovación es medio. En las zonas de desarrollo de Planes Parciales la tipología habitual son edificios de viviendas plurifamiliares de 3-10 años de antigüedad, coexistiendo con viviendas adosadas, en la zona P.P El Ral , incluso unifamiliares aisladas en P.P Almendricos. El grado de renovación es nulo puesto que las edificaciones son recientes.
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	La accesibilidad y el tráfico de esta zona es medio con calles regulares y amplias de fácil aparcamiento.
EQUIPAMIENTOS	Centros deportivos, Centro de formación y empleo, Escuela Municipal de Música, Correos, Estación de ferrocarril, Colegíos e Instituto.

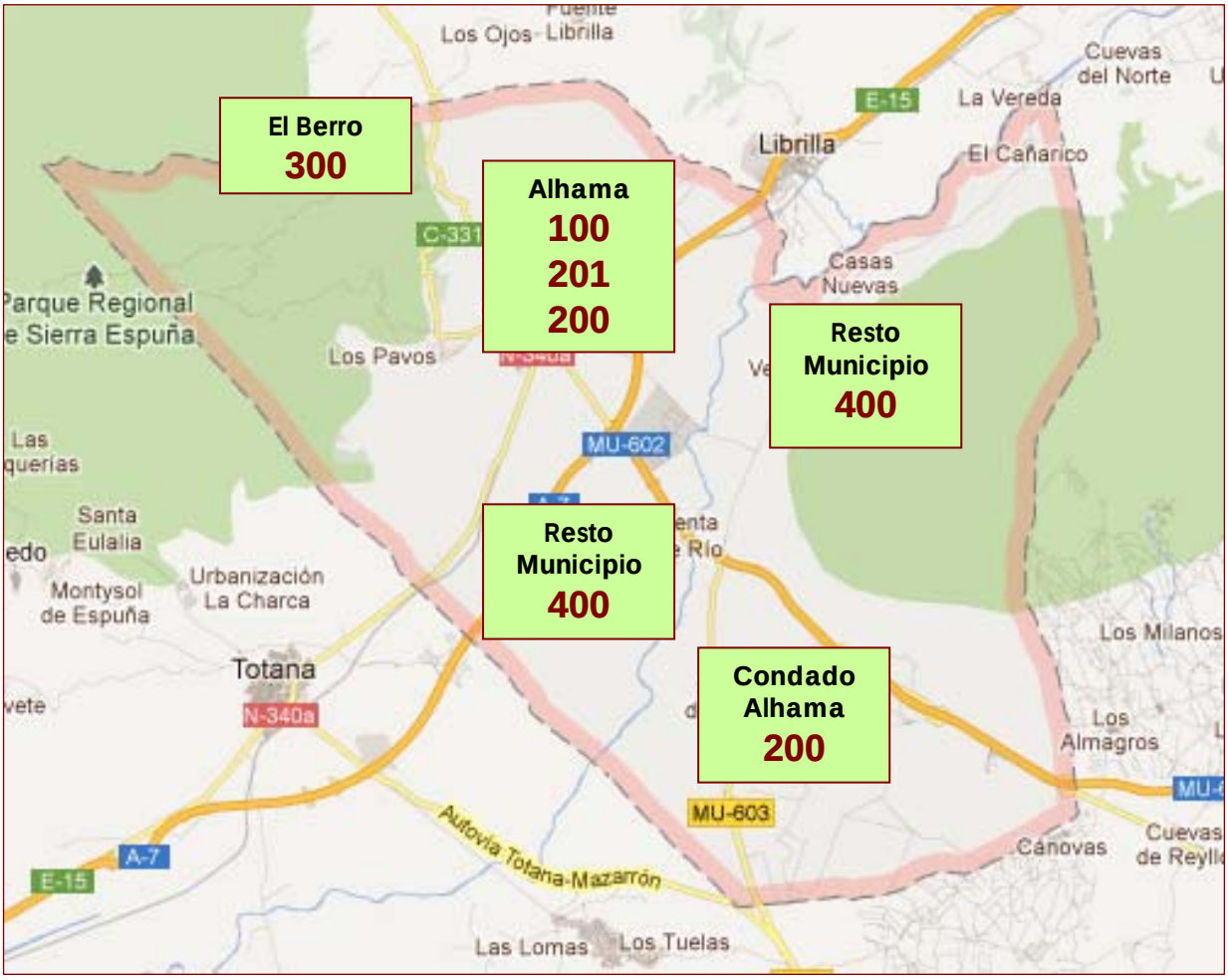


ZONA 201	
SIGNIFICACIÓN	**Casco actual**: Se considera la zona del entorno del ayuntamiento, en la existe una gran zona ajardinada, la mayoría de las edificaciones plurifamiliares, tienen aproximadamente veinte años de antigüedad. En la actualidad no se observa evolución de Obra nueva.
NIVEL DE RENTA	Su nivel de renta es medio.
DESARROLLO CONSOLIDACIÓN ANTIGÜEDAD RENOVACIÓN	Es una zona colmatada, donde podemos apreciar edificaciones plurifamiliares aisladas y entre medianeras 10-20 años de antigüedad. La renovación es baja, puesto que es una zona de reciente construcción.
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	La accesibilidad es buena y el tráfico intenso con calles regulares y amplias de difícil aparcamiento, aunque existe parking subterráneo en las inmediaciones.
EQUIPAMIENTOS	Ayuntamiento, Oficina de turismo, centros culturales, plaza de abastos, policía local, residencia de ancianos, Auditorio, Oficina de Recaudación, etc.



ZONA 300	
SIGNIFICACIÓN	**El Berro**: Es una de las pedanías más habitadas del municipio, fundamentalmente en verano. El mercado inmobiliario no presenta actividad en este momento.
NIVEL DE RENTA	Su nivel de renta es medio.
DESARROLLO CONSOLIDACIÓN ANTIGÜEDAD RENOVACIÓN	Es una zona cuyo casco está consolidado, donde podemos apreciar edificaciones unifamiliares tradicionales entre medianeras de 30-40 años de antigüedad. La renovación es media, algunas viviendas se han rehabilitado con destino a casas rurales.
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	La accesibilidad es difícil y el tráfico bajo con calles irregulares y difícil aparcamiento en algunas de ellas.
EQUIPAMIENTOS	Camping con pista deportiva y piscina, casa de la cultura, ermita, hospedería.

ZONA 400	
SIGNIFICACIÓN	**Resto de municipio**: Se consideran con este valor el resto de pedanías, distintas del Berro y los Núcleos rurales de población. En esta zona no existe mercado inmobiliario de Obra nueva.
NIVEL DE RENTA	Su nivel de renta es medio-bajo, zonas rurales.
DESARROLLO CONSOLIDACIÓN ANTIGÜEDAD RENOVACIÓN	Se trata de zonas poco consolidadas, donde podemos apreciar edificaciones unifamiliares tradicionales aisladas y entre medianeras de 30-40 años de antigüedad. La renovación es baja.
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	La accesibilidad es difícil y el tráfico bajo con calles irregulares y caminos sin asfaltar de fácil aparcamiento.
EQUIPAMIENTOS	En núcleos urbanos y casco urbano de Alhama.



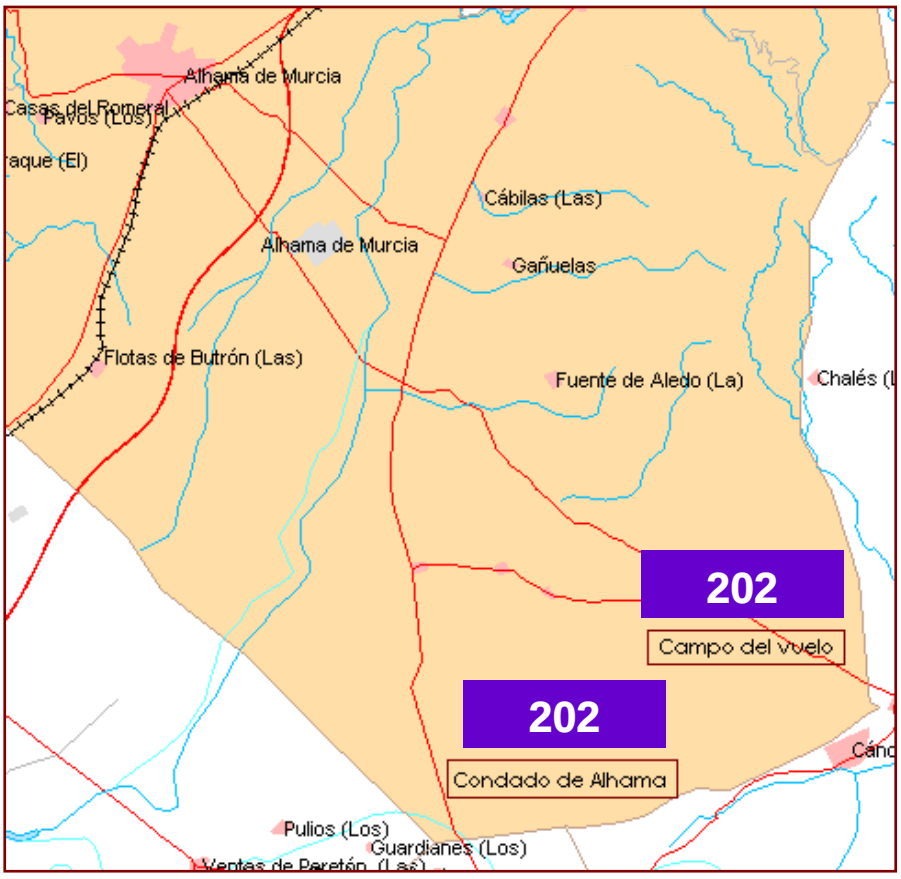
2.1.2- Propuestas de modificaciones/nuevas zonas de valor

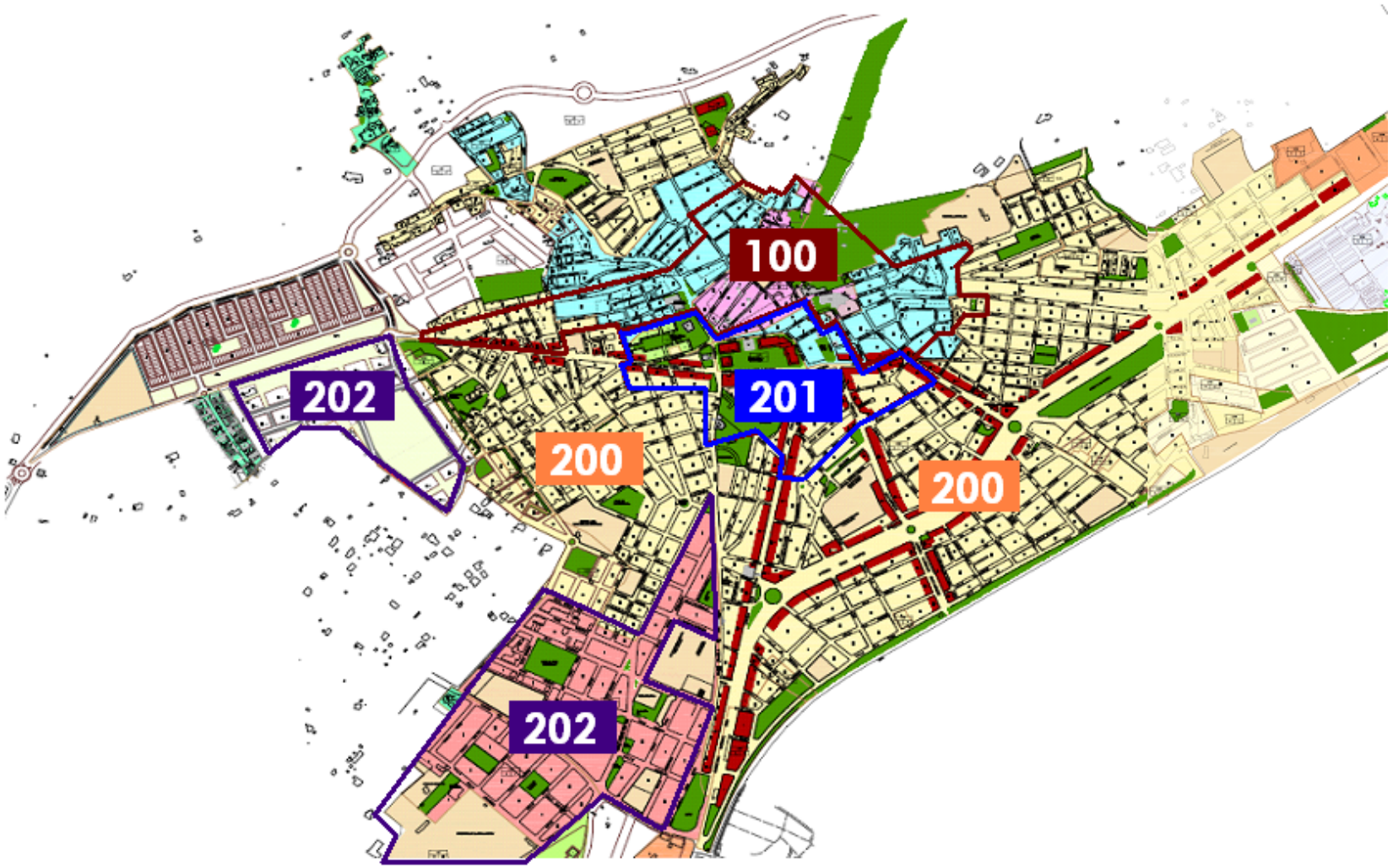
Zona 200- Se podría dividir esta zona 200 en dos, diferenciando por un lado los planes parciales desarrollados en los últimos años como **Ensanche actual (202),** con un valor un poco más elevado, incluyendo las calles de: "El Ral" ,"La Guardería" y "Cmno. Almendrico-Jarro del Oro" y "Nueva Espuña". También la urbanización periférica "Condado de Alhama".

Por otro lado y debido a la evolución de los últimos años sería conveniente incluir una nueva urbanización periférica, P.P Campo de Vuelo, actualmente en desarrollo, que se podría incluir en zona 202, o en caso de no ser subdividida la zona 200, se podría incluir en zona 200.

La urbanización Campo de Vuelo está desarrollada en un 80% aproximadamente y en cuanto a edificaciones, existen tan solo unas 4 viviendas unifamiliares, algunas de ellas a medio edificar, en la última visita se observó que la caseta de ventas estaba cerrada desde hacía tiempo.

Plano de propuestas de nuevas zonas de valor:




100
202
201
200
200
202

2.1.3- Información de mercado

TIPO	DIRECCIÓN	ZONA :ALHAMA	ZONA	M2	Nº HAB.	Nº BAÑOS	GARAJE	PLANTA	AÑOS	PRECIO
Piso	Urbanización Condado Alhama	Resto de Casco Urbano	**200**	51	2	1	-	1ª	O.N	82.958€
Piso	Urbanización Condado Alhama	Resto de Casco Urbano	**200**	62	3	1	-	Baja	O.N	85.771€
Piso	Urbanización Condado Alhama	Resto de Casco Urbano	**200**	61	3	1	-	1º	O.N	90.729€
Piso	C/ Rambla San Roque	Resto de Casco Urbano	**200**	97	3	1	1	-	O.N	115.000€
Piso	C/ Rambla San Roque	Resto de Casco Urbano	**200**	120	3	1	1	-	O.N	123.000€
Piso	C/ Rambla San Roque	Resto de Casco Urbano	**200**	168	3	2	1	-	O.N	187.000€
Piso	Av. Ginés Campos	Resto de Casco Urbano	**200**	124	3	2	1	1º	< 5	130.000€
Piso	Av. Ginés Campos	Resto de Casco Urbano	**200**	100	3	2	1	2º	< 5	155.000€
Piso	C/ Manila,8	Resto de Casco Urbano	**200**	100	3	1	1	2º	20-30	120.000€
Piso	C/ S. Pedro	Resto de Casco Urbano	**200**	100	3	2	1	2º	< 5	145.000€
Piso	C/ San Juan de Austria	Resto de Casco Urbano	**200**		2	1	1	1º	< 5	116.000€
Piso	C/ La Feria	Casco actual	**201**	110	4	2	-	-	30	150.000€
Piso	C/ Rambla D. Diego,34	Casco actual	**201**	90	3	1	-	1º	24	92.000€
Chalet	Ctra. Mula	Resto Municipio	**400**	151	3	2	Parcela 13.000 m2	Baja	10	250.000€
Chalet	Pj. Carrasco	Resto Municipio	**400**	130	3	2	Parcela 6.700 m2	Baja	10	250.000€
Chalet	Ctra. Mazarrón	Resto Municipio	**400**	200	4	2	Parcela 13.000 m2	Baja	10	299.000€

* O.N: Obra Nueva

2.2 - USO INDUSTRIAL. ANÁLISIS GENERAL

Existen dos polígonos industriales en el municipio, urbanizados ambos: Pol.Industrial Las Salinas y Pol. La Costera. El primero se encuentra consolidado por la edificación en aproximadamente un 80% y el segundo ha sido desarrollado con posterioridad y su consolidación es de aproximadamente un 40%.Este último se encuentra a continuación del anterior al Noreste.

También existe una zona en el Ensanche del casco, en la Avenida Antonio Fuertes, entre las calles Alquerías y hasta Alguazas, enfrente de la cual se encuentra la Empresa El Pozo, en la que conviven edificaciones residenciales con naves industriales.

En los Precios medios de mercado publicados para 2012 estaban reflejados los dos polígonos descritos y la zona Industrial situada en el ensanche del Casco se podría incluir en "Suelo Urbano/Vial de Comunicación".

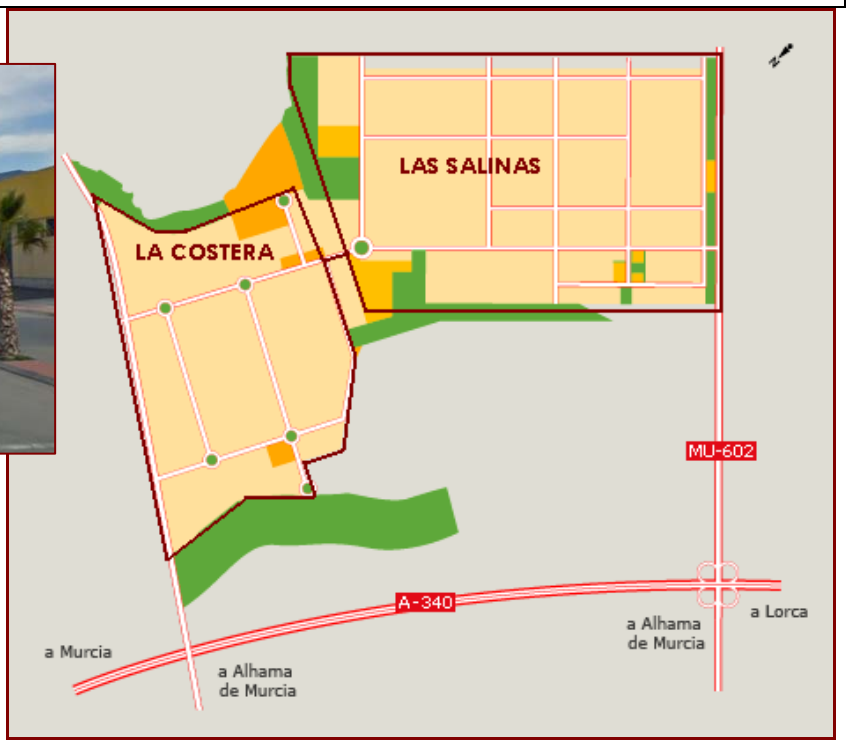
Además con fecha 18-12-2008 se aprobó un nuevo Plan Parcial Industrial denominado El valle, lindante con Las Salinas y La Costera, el cual está aun sin desarrollar.

ZONAS PMM	DESCRIPCIÓN
350	Las Salinas
353	La Costera
351	Suelo Urbano / Vial comunicación
352	Resto Municipio

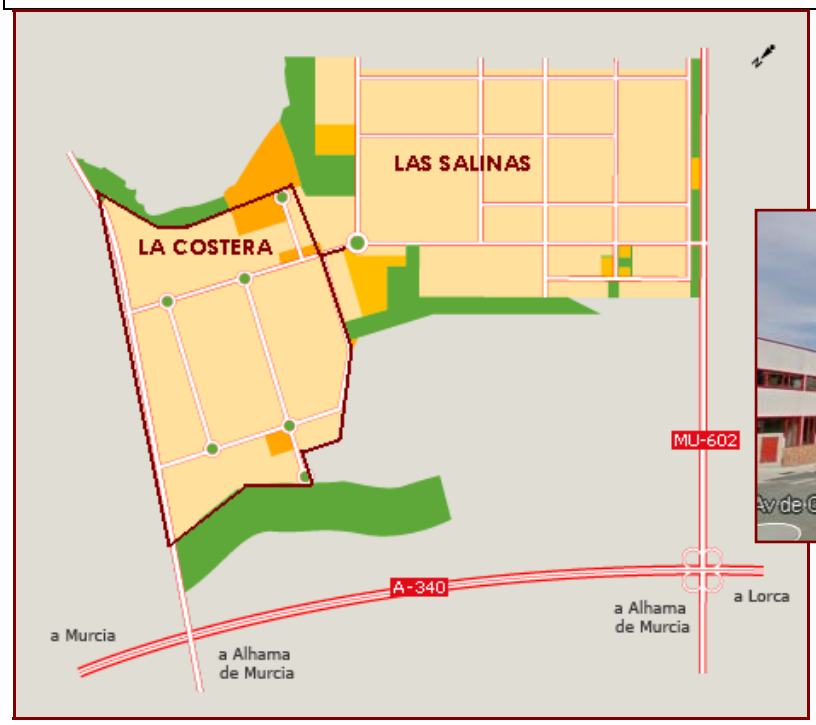
Mapa de situación de los distintos polígonos en el municipio de Alhama:

2.2.1- Análisis por zonas de valor actuales

ZONA PMM-2012	350 – PL LAS SALINAS		Nivel de ocupación
Situación:	El polígono está situado entre dos autovías fundamentales de la región como son la A-7 autovía del Mediterráneo, y la autovía MU-602, que la conecta con el Campo de Cartagena y puerto, así como con el futuro aeropuerto de Murcia. A 3 Km de Alhama y 30Km de Murcia.		80%
Antigüedad media	Consolidación	Renovación	Desarrollo
15-20 años	100%	-	En ampliación
Comunicaciones/accesibilidad			
El Polígono Industrial de Las Salinas se sitúa en la salida 627 de la Autovía A-7 .La accesibilidad al polígono es muy buena. PUERTO DE CATAGENA: 55 KM AEROPUERTO SAN JAVIER: 60 KM			
Aparcamiento	Bueno	Tráfico	Medio
Equipamientos:	Correos Edificio de oficinas Gasolinera Recogida selectiva de residuos Restaurante Vigilancia		
Superficie:	1.478.100 m2		
Tipo de actividad:			
Servicios: Calzado; Maquinaria para acería y fundición metalúrgica; Construcción; Alimentación.			
Observaciones: El polígono está acondicionado con los servicios necesarios para la instalación de las empresas: acometida de agua, luz, teléfono, etc.			



ZONA PMM-2012	353 – PL LA COSTERA		Nivel de ocupación
Situación:	El polígono está situado entre dos autovías fundamentales de la región como son la A-7 autovía del Mediterráneo, y la autovía MU-602, que la conecta con el Campo de Cartagena y puerto, así como con el futuro aeropuerto de Murcia. A 3 Km de Alhama y 30Km de Murcia.		40%
Antigüedad media	Consolidación	Renovación	Desarrollo
< 5 años	100%	-	Terminado
Comunicaciones/accesibilidad			
El Polígono Industrial de Librilla se sitúa en la salida 642 de la Autovía A-7 .La accesibilidad al polígono es buena (Es una ampliación de la salinas al Noreste) AEREOPUERTO DE SAN JAVIER: 50 KM PUERTO DE CARTAGENA: 65 KM			
Aparcamiento	Bueno	Tráfico	Escaso
Equipamientos:	En Polígono Las Salinas		
Superficie:	704.282 m2		
Tipo de actividad:			
Servicios: Por el momento existen pocas empresas ejerciendo la actividad en el polígono, entre ellas: Construcción, transportes, química.			
Observaciones: El polígono está acondicionado con los servicios necesarios para la instalación de las empresas: acometida de agua, luz, teléfono, etc.			



2.2.2- Propuestas de modificaciones de zonas de valor

No se propone ninguna variación.

2.2.3- Información de mercado

TIPO	DIRECCIÓN	ZONA :ALHAMA	ZONA	M2	OFICINAS (M2)	PATIO (M2)	AÑOS	PRECIO
Nave	Av.Suiza, Parc.146	PL LAS SALINAS	**350**	412	Si	200	O.N	164.000€
Nave	Av.Suiza, Parc.14-3g	PL LAS SALINAS	**350**	415	-	35	5	160.000€
Nave	Av. Holanda	PL LAS SALINAS	**350**	365	Si	Si	O.N	125.000€
Nave	Av. Holanda,2	PL LAS SALINAS	**350**	656	Si	-	<5	230.000€
Nave	Av.Holanda,67	PL LAS SALINAS	**350**	368	-	50	O.N	110.000€
Nave	Av. Irlanda	PL LAS SALINAS	**350**	525	-	-	O.N	173.250€
Nave	Av. Europa,123e	PL LA COSTERA	**353**	470	-	-	O.N	155.100€
Nave	Av. Europa	PL LA COSTERA	**353**	340	100	260	O.N	169.000€
Nave	Av. Austria,2-14	PL LA COSTERA	**353**	350	-	-	O.N	99.750€
Nave	Av. Dinamarca,15	PL LA COSTERA	**353**	425	-	60	O.N	209.000€
Nave	C/ República Cuba,19	SUELO URBANO/VIAL	**351**	492	-	-	< 5	198.000€

*O.N : Obra Nueva

2.3- USO OFICINAS

2.3.1 - Análisis por Zonas de Valor actuales

En cuanto al uso de oficinas, se podría destacar que la mayoría de los negocios en Alhama se encuentran en planta baja, para lo cual nos remitimos a la zona comercial. En cualquier caso, a efectos de zonificación este uso sería comparable con el residencial.

2.4- USO COMERCIAL

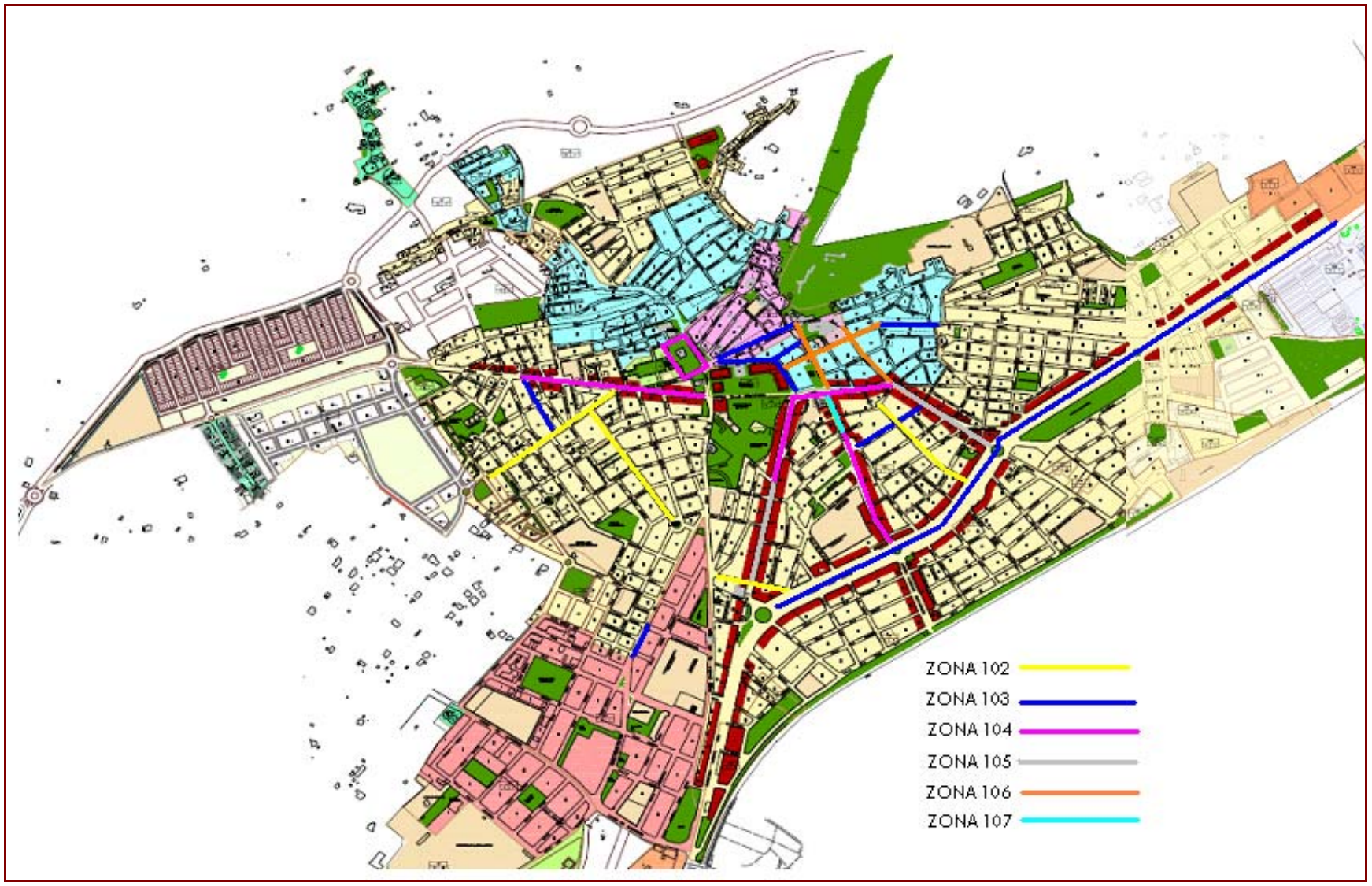
2.4.1 - Análisis por Zonas de Valor actuales

En cuanto a las calles comerciales, se encuentran repartidas entre el casco antiguo, casco actual y ensanche donde están la mayoría de ellas.

En la tabla siguiente se muestran las diversas calles comerciales con el factor de localización actual:

NOMBRE DE LA CALLE		ZONA
AV	107 AV ALMIRANTE BASTARRECHE, 1-19, 2-8	107
AV	104 AV ALMIRANTE BASTARRECHE 21- Fin, 10- Fin	104
PZ	104 PZ AMERICAS, DE LAS	104
AV	103 AV ANTONIO FUERTES	103
CL	102 CL COLON	102
CL	102 CL CONDE DE ELDA	102
AV	104 AV CONSTANTINO LOPEZ	104
CL	103 CL CORREDERA	103
AV	105 AV ESPAÑA	105
CL	103 CL ESPRONCEDA	103
CL	106 CL FEDERICO SERVET	106
CL	106 CL FERIA	106
CL	103 CL FUENTE DEL RAL	103
CL	102 CL GENERAL GARCIA DIAZ	102
CL	103 CL GENERAL VIDAL ABARCA	103
AV	103 AV GINES CAMPOS	103
AV	104 AV JUAN CARLOS I 1-71, 2 -70	104
AV	105 AV JUAN CARLOS I 73- Fin, 72 -Fin	105
CL	102 CL MENDEZ NUÑEZ	102
CL	106 CL MURCIA	106
CL	103 CL POSTIGOS, DE LOS	103
CL	103 CL SANCHEZ VIVANCOS	103
CL	103 CL TOMAS MORO	103

Plano de calles comerciales:


ZONA 102
ZONA 103
ZONA 104
ZONA 105
ZONA 106
ZONA 107

A continuación una breve descripción de cada una de las calles comerciales:

Av Almirante Bastarreche	1-19, 2-8	Zona 107
SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales diversas: Agencias inmobiliarias, viajes, Banca, hostelería, papelería.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad de 20 años. Grado de renovación medio.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad buena. Tráfico alto. Aparcamiento escaso. Parking en inmediaciones.	

Av Almirante Bastarreche	21-Fin, 10-Fin	Zona 104
SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales diversas: Seguros, gestoría, prensa, deportes.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad de 20 años. Grado de renovación medio.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad buena. Tráfico medio. Aparcamiento medio-escaso.	

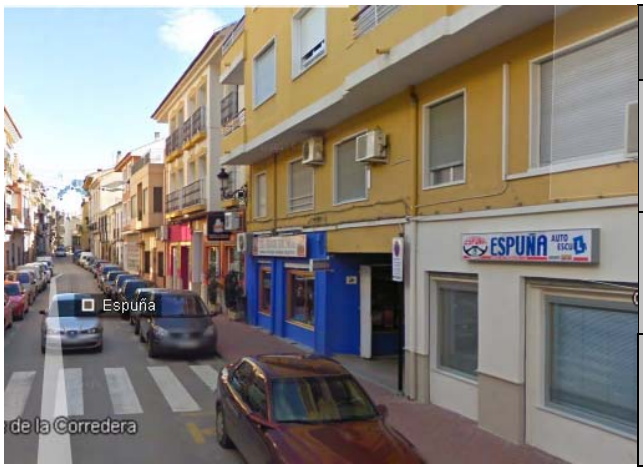
Pz. Americas, de las		Zona 104
SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales diversas: Óptica, perfumería, moda, seguros, oficinas.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad de 15 años. Grado de renovación medio.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad buena. Tráfico medio. Aparcamiento medio.	

Av. Antonio Fuertes		Zona 103
SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales diversas: Taller, lavadero, ferretería.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad de 20-30 años. Grado de renovación medio.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad muy buena. Tráfico intenso. Aparcamiento bueno.	

Cl Colón		Zona 102
SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales diversas: Supermercado, hostelería, belleza.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad de >30 años. Grado de renovación bajo.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad buena. Tráfico medio. Aparcamiento medio.	

Cl Conde de Elda		Zona 102
SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales diversas: Informática, inmobiliaria, multiprecio, fontanería, alimentación.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad de 20-30 años. Grado de renovación medio-bajo.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad buena. Tráfico medio. Aparcamiento bueno.	

Av. Constantino López		Zona 104
SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales diversas: Alimentación, farmacia, multiprecio, banca, estanco.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad de 10-20 años. Grado de renovación medio.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad buena. Tráfico intenso. Aparcamiento escaso. Parking en inmediaciones.	



Cl. Corredera		Zona 103
SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales diversas: Autoescuela, papelería, inmobiliaria, viajes, hostelería.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad de 15-20 años. Grado de renovación medio.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media. Tráfico medio. Aparcamiento escaso. Parking en inmediaciones.	

Av. España		Zona 105
SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales diversas: Multiprecios, talleres, hostelería, seguros.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad de 30 años. Grado de renovación medio-bajo.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media. Tráfico intenso. Aparcamiento bueno.	

Cl Espronceda		Zona 103
SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales diversas: Alimentación, hostelería, moda, automovilismo.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad > 30 años. Grado de renovación medio-bajo.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media. Tráfico medio. Aparcamiento escaso.	

Cl Federico Servet		Zona 106
SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales diversas: Moda, telefonía, construcción.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad > 30 años. Grado de renovación bajo.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media. Tráfico medio. Aparcamiento escaso. Parking en inmediaciones.	

Cl Feria		Zona 106
SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales diversas: Banca, hostelería, estanco.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad > 30 años. Grado de renovación bajo.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad buena. Tráfico medio-intenso. Aparcamiento escaso. Parking en inmediaciones.	

Cl Fuente del Ral		Zona 103
SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales diversas: Hostelería, multiprecios.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad 5-10 años. Grado de renovación medio.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad buena. Tráfico medio. Aparcamiento bueno.	

Cl General Garcia Diaz		Zona 102
SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales diversas: Hostelería, construcción.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad 30 años. Grado de renovación medio.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media. Tráfico medio. Aparcamiento bueno.	

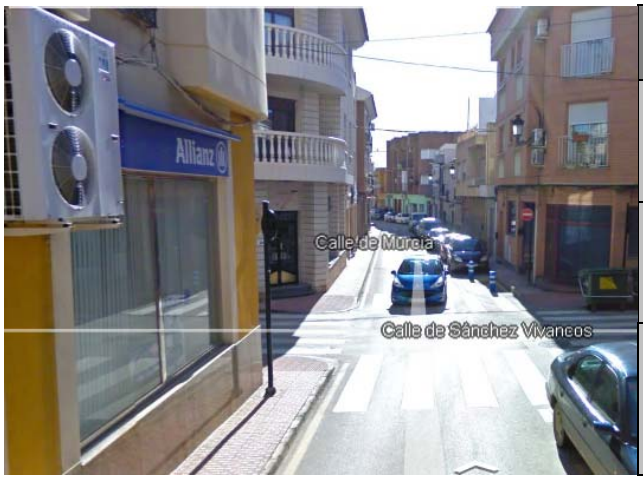
Cl General Vidal Abarca		Zona 103
SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales diversas: Hostelería, juguetes.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad 20 años. Grado de renovación medio.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media. Tráfico medio. Aparcamiento bueno.	

Av. Ginés Campos		Zona 103
SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales diversas: Talleres, construcción, hostelería.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad 20-30 años. Grado de renovación alto.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad muy buena. Tráfico intenso. Aparcamiento bueno.	

Av. Juan Carlos I	1-71, 2-70	Zona 104
SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales diversas: Moda, banca, hostelería.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad 20años. Grado de renovación media-baja.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad buena. Tráfico intenso. Aparcamiento escaso. Parking en inmediaciones.	

Av. Juan Carlos I	73-Fin, 72-Fin	Zona 105
SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales diversas: Banca, moda, telefonía, hostelería, multiprecio.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad 20-30años. Grado de renovación medio-bajo.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad buena. Tráfico intenso. Aparcamiento escaso. Parking en inmediaciones.	

Cl Méndez Núñez		Zona 102
SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales diversas: Recambios, fotos.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad 10-15 años. Grado de renovación medio.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media. Tráfico bajo. Aparcamiento bueno.	



Cl Murcia		Zona 106
SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales diversas: Seguros, multiprecio, muebles.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad > 30 años. Grado de renovación medio-bajo.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad buena. Tráfico medio. Aparcamiento escaso.	

Cl Postigos, de los		Zona 103
SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales diversas: Perfumería, droguería, farmacia, agencia viajes, óptica.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad 15 años. Grado de renovación medio.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media. Tráfico medio. Aparcamiento escaso. Parking en inmediaciones.	

Cl Sánchez Vivancos		Zona 103
SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales diversas: Moda, prensa.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad > 30 años. Grado de renovación bajo.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media. Tráfico medio. Aparcamiento escaso.	

Cl Tomás Moro		Zona 103
SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales diversas: Despachos, Moda, multiprecio.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad 20-30 años. Grado de renovación medio-bajo.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media. Tráfico medio. Aparcamiento escaso. Parking en inmediaciones.	

2.4.2- Propuestas de modificaciones de zonas de valor

Respecto a las posibles modificaciones se proponen 2 cambios de zona debido a la existencia de una actividad inferior a la asignada:

NOMBRE DE LA CALLE		ZONA ACTUAL	ZONA PROPUESTA
CL	103 CL MURCIA	106	103
CL	103 CL SÁNCHEZ VIVANCOS	103	102

2.4.3- Información de mercado

TIPO	DIRECCIÓN	ZONA	M2	PATIO (M2)	AÑOS	PRECIO
Local	Av. Constantino López	**104**	141	-	< 5	150.000€
Local	Av. Constantino López	**104**	200	-	< 5	180.000€
Local	Av. Juan Carlos I, 99	**105**	97	-	-	110.000€
Local	Av. Juan Carlos I, 107	**105**	220	-	-	250.000€

3. INFORMACIÓN DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA

3.1- PLANEAMIENTO

El municipio de Alhama tiene un planeamiento relativamente nuevo en vigor el plan:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
Título **PGMO: Orden 01/02/08.Aprobación Definitiva BORM 03/03/08**
Municipio **Alhama**
Situación **Aprobación definitiva**
Anterior : Texto Refundido Orden 19/01/99

3.2- GESTIÓN

EXTRACTOS BORM 2010- ALHAMA DE MURCIA

ALHAMA DE MURCIA	BORM Nº 06	09/01/2010

➢ **349 Aprobado inicialmente el Proyecto de Delimitación de Unidades de Actuación en el Sector 11-03 del P.G.M.O.**

ALHAMA DE MURCIA	BORM Nº 27	03/02/2010

➢ **1663 Aprobación inicial modificación de Plan Parcial el Valle.**

El Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Alhama de Murcia.Hace saber: Que por Decreto de Alcaldía de fecha 11 de enero de 2010, se ha Aprobado Inicialmente la Modificación n.º 1 del Plan Parcial "El Valle", del Parque Industrial de Alhama, de conformidad al Proyecto redactado por el Arquitecto D. Miguel Ángel Ortiz Silla, y por el Ingeniero Técnico de Obras Públicas D. Miguel Ángel Saorín Camacho (agosto 2009).

➢ **1664 Rectificación de error por omisión, de aprobación inicial subdivisión U.A. 11-03.**

Por Decreto de Alcaldía n.º 33/10 de 8 de enero del año 2010, se ha rectificado el error por omisión detectado en el Decreto de Alcaldía n.º 4.215/09 de 17 de diciembre de 2009, relativo a la aprobación Inicial de Delimitación de Unidades de Actuación en el Sector 11-03 del P.G.M.O. de Alhama de Murcia, en el sentido de que esta Subdivisión afecta a la tercera Unidad de Actuación siguiente:

* Unidad de Actuación-3, de 19.591 m². Que afecta a las propiedades de: D. José López Abellán, D. Jerónimo López García, D. Roberto Carlos Maldonado Melgarejo, D. Alfonso Martínez Buendía, D. Joaquín Martínez Buendía, D. Pedro Vicente López, Dirección General de Carreteras, y Demarcación de Carreteras del Estado.

Mantener el citado Decreto n.º 4.215/09 y su publicación, en los restantes extremos.

Según información extraída de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la C.A.R.M., portal URBMURCIA, a continuación se expone el listado de expedientes de información pública del Planeamiento Urbanístico desde finales del 2010 y hasta la elaboración de este informe:

Expedientes de Planeamiento Urbanístico 2010-2012					
Expte. CARM	Municipio	Instrumento	Título	Acuerdo	
95/2010	ALHAMA DE MURCIA	MODIFICACION DE PLAN PARCIAL	Modificación nº 1 del Plan Parcial industrial "El Valle"	31/03/2011	Acuerdo Aprobación Definitiva
160/2010	ALHAMA DE MURCIA	CEDULA DE URBANIZACION	Sector "Gañuelas", pedanía de La Costera		
50/2011	ALHAMA DE MURCIA	MODIFICACION DE PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION	nº 2, primas de aprovechamiento viviendas de protección oficial	29/09/2011	Acuerdo Municipal-D
164/2011	ALHAMA DE MURCIA	MODIFICACION DE PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION	nº 3, normativa actividades ganaderas	29/03/2012	Acuerdo Aprobación Definitiva
3/2012	ALHAMA DE MURCIA	MODIFICACION DE PLAN PARCIAL	Modificación del PP Sierra de Alhama Golf Resort	30/10/2012	Acuerdo Municipal-I
4/2012	ALHAMA DE MURCIA	PLAN ESPECIAL	Plan Especial implantación Parque Temático "Paramount"	07/11/2012	Acuerdo Aprobación Inicial
20/2012	ALHAMA DE MURCIA	MODIFICACION DE PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION	Nº 4, redes e instalaciones eléctricas	31/05/2012	Acuerdo Aprobación Definitiva
50/2012	ALHAMA DE MURCIA	ESTUDIO DE DETALLE	Manzana A-5 del PP Nueva Espuña	26/04/2012	Acuerdo Aprobación Definitiva
83/2012	ALHAMA DE MURCIA	MODIFICACION DE PLAN PARCIAL	Modf. nº 1, Plan Parcial Los Secanos, edificabilidad en parcelas dotacionales	25/10/2012	Acuerdo Aprobación Definitiva
90/2012	ALHAMA DE MURCIA	CEDULA DE URBANIZACION	La Morera Golf Resort		
92/2012	ALHAMA DE MURCIA	MODIFICACION DE PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION	nº 5, (7 cuestiones)	27/09/2012	Acuerdo Aprobación Inicial

95/2012	ALHAMA DE MURCIA	MODIFICACION DE PLAN PARCIAL	Modif. de Plan y Programa de Actuación del PP Condado de Alhama I, Sector US 14-02-01	29/11/2012	Acuerdo Aprobación Definitiva
100/2012	ALHAMA DE MURCIA	MODIFICACION DE PLAN PARCIAL	Modif de Programa de Actuación y Plan de Etapas del PP "Condado de Alhama II"	09/10/2012	Acuerdo Aprobación Inicial
106/2012	ALHAMA DE MURCIA	Modificación de sistemas de Actuación	Unidad de Actuación en Suelo Urbano 06-13, "El Cañarico III"	31/10/2012	Acuerdo Aprobación Definitiva
111/2012	ALHAMA DE MURCIA	OTROS	Informe sobre segregación de fincas rústicas sitas en la Zona 17-01		
118/2012	ALHAMA DE MURCIA	Delimitación Unidades de Actuación	Zona 08-03, "El Ral"	26/11/2012	Acuerdo Aprobación Definitiva

4. FUENTES DE INFORMACIÓN

Inspección visual del municipio.

Profesionales del sector inmobiliario.

Consultas realizadas a particulares.

Diferentes páginas web:

http://www.sefcarm.es
http://www.carm.es/econet
http://www.ine.es
http://www.sueloindustrial-murcia.com
http://www.lomejordemurcia.com
http://www.cartomur.com/
http://www.regmurcia.com/
http://es.wikipedia.org
http://www.alhamademucia.es
http://www.villadealhama.es
http://www.habitamos.com

http://www.pisos.com
http://www.habitat24.com
http://www.idealista.com
http://www.milanuncios.com
http://www.masprofesional.com
http://www.comprarcasa.com
http://www.fotocasa.com
http://www.idealista.com
http://www.habitacasa.es
http://www.necesitocasa.com
http://www.globaliza.com
http://www.nuevosvecinos.com
http://www.seremur.es/

5. CALLEJEROS/ESTADISTICA

El Callejero de Estadística se encuentra en archivo independiente.

6. CALLEJERO I.A.E (Clasificación calles/zonas en categorías)

ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE ACTIVIDADES ECONOMICAS 2011 (BORM 30-12-2011)

COEFICIENTE UNICO DE PONDERACIÓN

Artículo 4.- Sobre las cuotas mínimas fijadas en las tarifas del Impuesto, se aplicarán los coeficientes de ponderación que contempla el artº 86 del T.R.L.H.L.

COEFICIENTE DE SITUACIÓN CATEGORIAS FISCALES

Artículo 5.- Sobre las cuotas modificadas por la aplicación del coeficiente único de ponderación fijado por ley, se establece una escala de índices que ponderará la situación física de cada establecimiento dentro del término municipal, en referencia a la categoría fiscal de la calle, vía pública o lugar del término municipal en que se radique efectivamente la actividad, conforme al siguiente detalle:

Categorías Fiscales: Tipo

1.º

a) Suelo urbano consolidado de uso global, de actividad económica o industrial..... 0’60

b) Suelo urbano no consolidado de uso global, de actividad económica o industrial con reparcelación aprobada definitivamente..... 0’60

c) Suelo urbanizable sectorizado de uso global de actividad económica o industrial, con Plan Parcial aprobado definitivamente..... 0’60

2.º Resto de Suelos..... 1’00

7. VALORES DE USO RESIDENCIAL, INDUSTRIAL, OFICINAS Y COMERCIAL

Ver Orden 22 de Diciembre de 2011 de la Consejería de Economía y Hacienda en el B.O.R.M. nº 300 (30 de Diciembre de 2011).