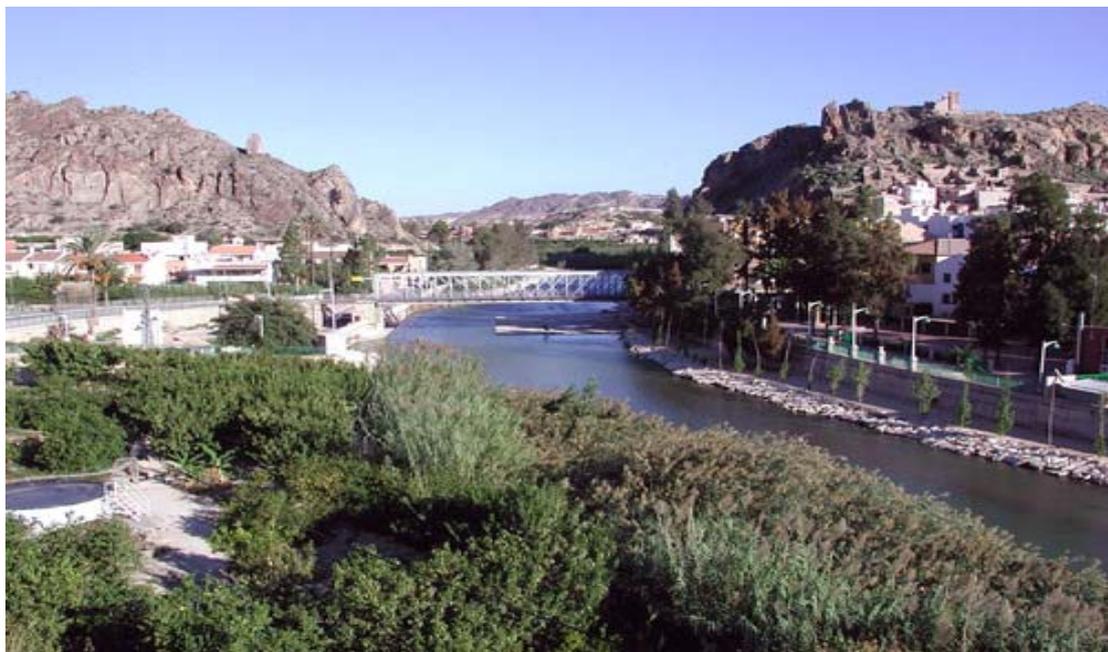


ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO

INFORME 2012

BLANCA



ÍNDICE

1. MUNICIPIO	003
1.1- Características básicas	003
1.2- Comunicaciones	004
1.3- Población y tendencia	005
1.4- Economía, actividad dominante y empleo	007
1.5- Equipamientos	010
1.6- Zonas, barrios, urbanizaciones, pedanías	012
2. ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO	020
2.1- Uso residencial. Análisis general	020
2.1.1- Análisis por zonas de valor actuales	022
2.1.2- Información de mercado	028
2.2- Uso industrial. Análisis general	029
2.2.1- Análisis por zonas de valor actuales	029
2.3- Uso oficinas	031
2.3.1- Análisis por zonas de valor actuales	031
2.4- Uso comercial	032
2.4.1- Análisis por zonas de valor actuales	032
2.4.2- Información de mercado	036
3. INFORMACION DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA	036
3.1- Planeamiento	036
3.2- Gestión	036
4. FUENTES DE INFORMACIÓN	037
5. CALLEJERO/ESTADÍSTICA	038
6. CALLEJERO I.A.E. (Clasificación calles/zonas en categorías)	038
7. VALORES DE USO RESIDENCIAL, INDUSTRIAL, OFICINAS Y COMERCIAL	038
8. ANEXOS	039

1. MUNICIPIO

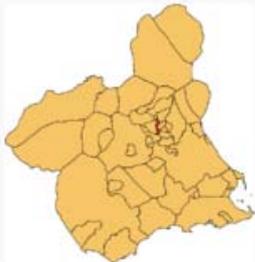
1.1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS

La Historia del municipio murciano de Blanca ha visto pasar a orillas del río Segura todas las culturas y civilizaciones que han habitado el Valle de Ricote a lo largo del tiempo. En Blanca, los vestigios de culturas prehistóricas o romanas son inexistentes pero se cree que, al igual que en el resto del Valle, conforme avancen las investigaciones a este respecto, poco a poco se irá dibujando su Prehistoria.

Sí existen restos de su época musulmana, cuando era conocida como Negra y poseía una formidable fortaleza. También su etapa morisca, de la que destaca su antiguo núcleo urbano con sus callejuelas tortuosas. La encomienda santiaguista dominó en la Edad Media y Moderna el Valle de Ricote y con él a Blanca. Las grandes familias comenzaron en esta época a tomar posesiones en Blanca, gracias a las tierras que quedaron casi deshabitadas por la expulsión de los moriscos en el siglo XVII.

Tras la crisis económica de mediados del siglo XX, en la actualidad el municipio de Blanca ha cobrado nuevo impulso, gracias a su competitiva agricultura y al sector del turismo cultural y de naturaleza.

Únicamente la agricultura, dedicada en la actualidad a los frutales y a la uva, recibió un notable impulso con las aguas del trasvase Tajo-Segura. Pero los vecinos de Blanca no se rinden ante las adversidades y luchan juntos para afrontar los tiempos futuros en un notable esfuerzo por hacer crecer a su municipio y darlo a conocer a los demás mediante sus programas culturales, sus tradicionales fiestas y sus artistas más internacionales.



Vista general de Villanueva del Río Segura desde el barrio de san Roque

Pais	 España
• Com. autónoma	 Región de Murcia
• Provincia	 Murcia
• Comarca	Valle de Ricote
• Partido judicial	Cieza
Ubicación	
• Altitud	135 msnm
• Distancia	26 km a Murcia
Superficie	13,0 km ²
Fundación	entre el 825 y el 831
Población	2.354 hab. (2010)
• Densidad	181,08 hab./km ²
Gentilicio	Villanovense o Villanovero
Código postal	30613

1.2. COMUNICACIONES

El término municipal de Blanca se encuentra situado en la margen izquierda del río Segura, aproximadamente en el centro de la comarca denominada Vega Alta, a unos 35 Km de Murcia. Tiene una superficie de 87,7 Km², equivalente al 0,77% de la superficie de la Región de Murcia, y se halla a una altitud de 233 m.

Limita al Norte con el término municipal de Abarán, al Sur con los municipios de Ulea y Ojós, al Este con los de Molina de Segura y Fortuna y al Oeste con el de Ricote.

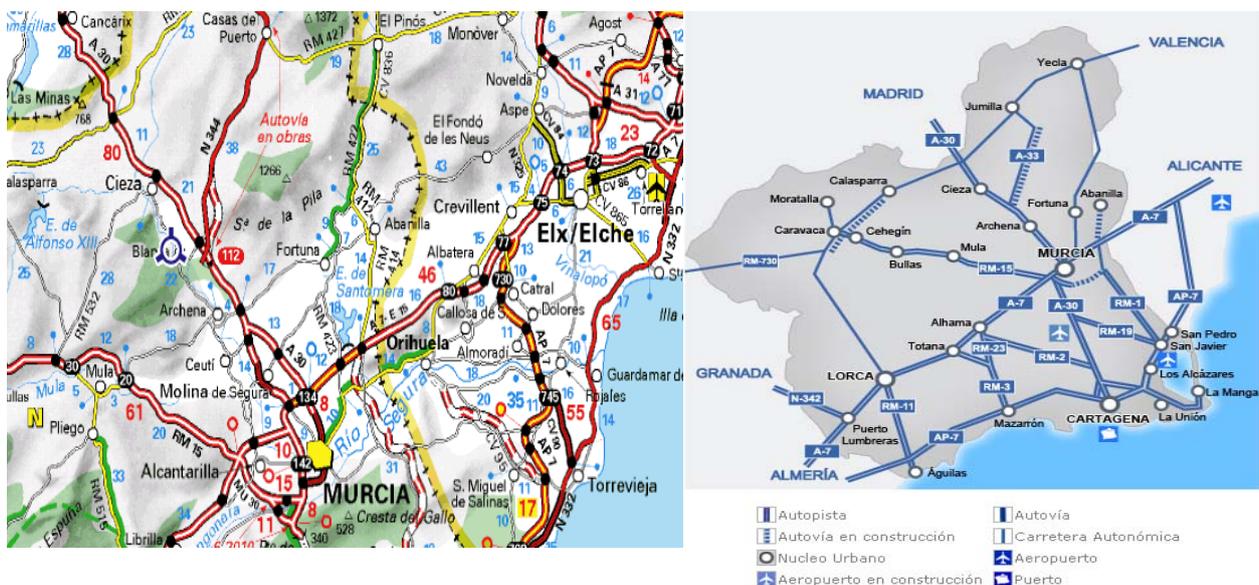
En su término destacan las sierras de Solán (556 m), a cuya falda se encuentran el núcleo urbano; la Sierra de La Navela, con instalaciones de recreo, cocinas, aguas, posibilidades de acampar, magnífico mirador para contemplar el Azud, huertas colindantes, etc.

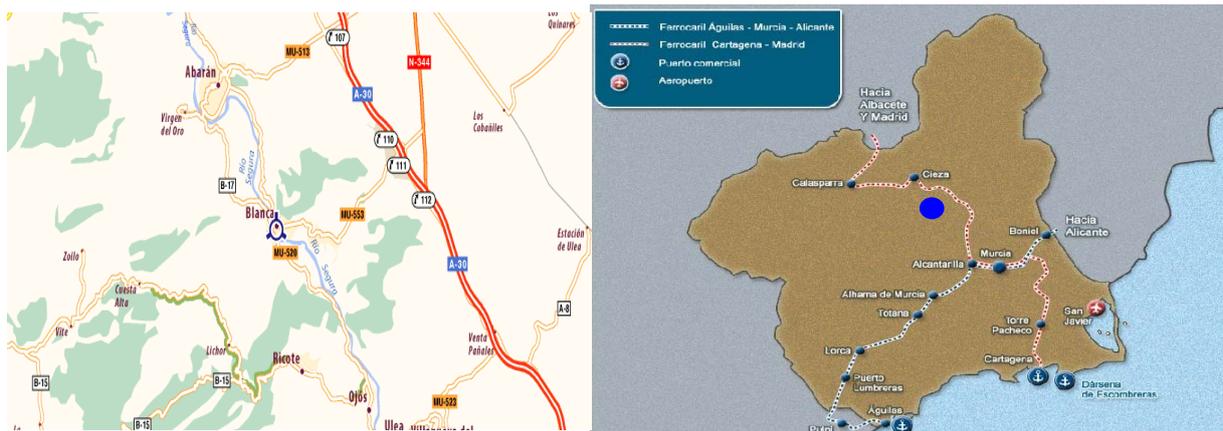
Por carretera: Se accede al municipio desde Murcia por la carretera N-301. Recorriendo aproximadamente unos 12 Km por la carretera MU-553, se llega al núcleo urbano de Blanca.

Por autobús: La existencia de la línea de autobús 42 A hace el recorrido Blanca-Murcia cada dos horas aproximadamente facilitando el desplazamiento a la capital de forma efectiva.

Por tren: La línea ferroviaria Cartagena-Chinchilla cuenta con una estación en la pedanía "Estación de Blanca", a 9'40km del casco urbano.

Por avión: Los aeropuertos más cercanos son el de Murcia-San Javier, a 83'70km y el de El Altet, a 95'90km.





1.3. POBLACIÓN Y TENDENCIA

Blanca cuenta actualmente con una población de 6.489 habitantes: (INE:1/1/2011) experimentando en la actualidad un proceso de crecimiento. El porcentaje de población se distribuye entre un 50,98% de población masculina y un 49,02% de población femenina. El término municipal ocupa una superficie de 87,70 km², con lo que la densidad de población se sitúa en 73,99 hab/km². La población de Blanca ha experimentado un aumento irregular a lo largo del siglo XX, con un incremento muy importante (un 16%) entre los censos de 1920 y 1930. Por el contrario, la población se reduce considerablemente (un 11%) entre los censos de 1981 y 1991, manteniéndose estable en el último decenio del siglo. En la última década ha experimentado un leve incremento poblacional.

La evolución en los últimos años ha sido la siguiente:

	POBLACIÓN					
	2006	2007	2008	2009	2010	2011
BLANCA	6103	6119	6226	6370	6456	6489

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

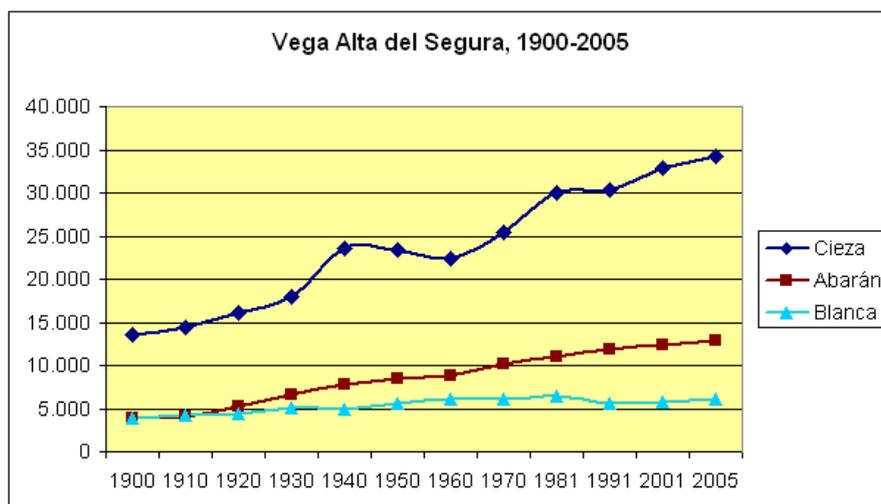
	POBLACIÓN EXTRANJERA					
	2006	2007	2008	2009	2010	2011
BLANCA	436	476	549	659	731	786

* Datos del Centro Regional de Estadística de Murcia.

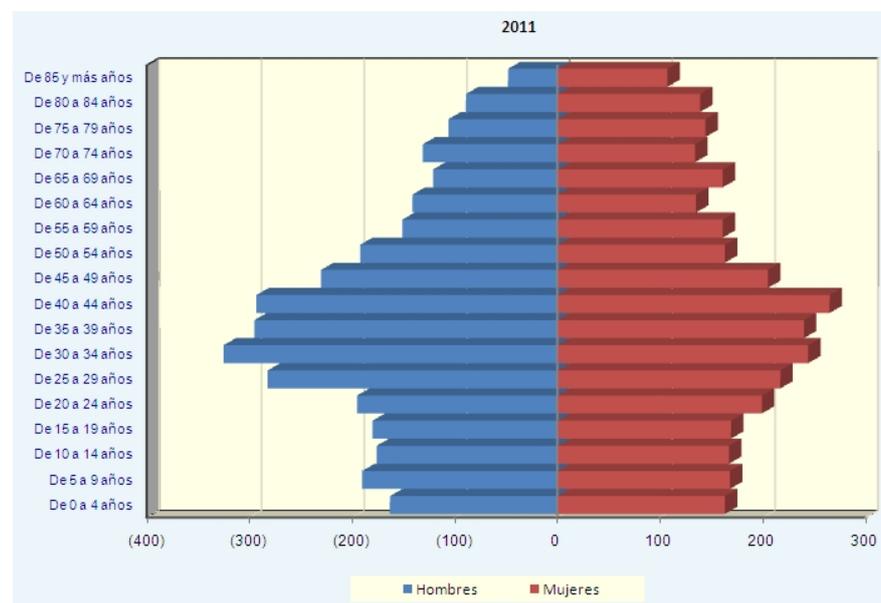
El desglose:

ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN DE DERECHO			
Unidad Poblacional	Habitantes	Hombres	Mujeres
ALTO PALOMO	422	207	215
BAYNA	89	43	46
BLANCA	3.955	1.992	1.963
CARRETERA ESTACION	750	409	341
ESTACION FERREA	1.041	535	506
HUERTA DE ARRIBA	29	17	12
RUNES	173	92	81
TOLLOS	30	13	17
TOTAL	6.489	3.308	3.181

Evolución de la población



Pirámide de población



1.4. ECONOMÍA, ACTIVIDAD DOMINANTE Y EMPLEO

- **AGRICULTURA:** La actividad principal es la agricultura como así lo demuestran el número de hectáreas dedicadas a uso agrícola: un total de 2.909 hectáreas. Los cultivos predominantes son el melocotonero (981 Has.) y la vid (561 Has.). La desaparición de la industria del esparto centró la economía de Blanca en la agricultura y, especialmente, en la exportación de frutas frescas a la Comunidad Económica Europea (*Datos de 2005. Consejería de Agricultura y Agua*).

Las tierras están dedicadas al cultivo de cítricos y al de frutales de hueso. Después de los frutales de hueso, los agrios son el mayor cultivo de Blanca en número de hectáreas cultivadas. Son todos ellos cultivos de regadío. El 93% de las tierras de uso agrario en el municipio de Blanca son de regadío y este ha sido reconvertido, casi en su totalidad, a riego localizado. Casi el 60% de las explotaciones de cítricos de Blanca son cultivos de limoneros, los mandarinos suponen el 28% y los naranjos el 12% restante. Entre los frutales de hueso las plantaciones de melocotoneros son las mayoritarias siguiéndoles las de albaricoquero. Estas producciones van dirigidas a las empresas exportadoras de la zona o al consumo local.

- **INDUSTRIA:** La actividad agrícola está asociada a la industria conservera y manufacturera, para el envasado y distribución de los frutos recogidos en la huerta. Comercio al por mayor, construcción e industrias transformadoras son las ramas de actividad con mayor índice de participación. (*Fuente: Consejería de Industria y Medio Ambiente. Dirección General de Industria, Energía y Minas. Año 2002*)
- **TURISMO:** En la actualidad se buscan nuevos recursos para fomentar el desarrollo de este municipio de la Vega Alta del Segura. La apuesta va encaminada hacia el turismo verde o de interior.

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

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME BLANCA 2012

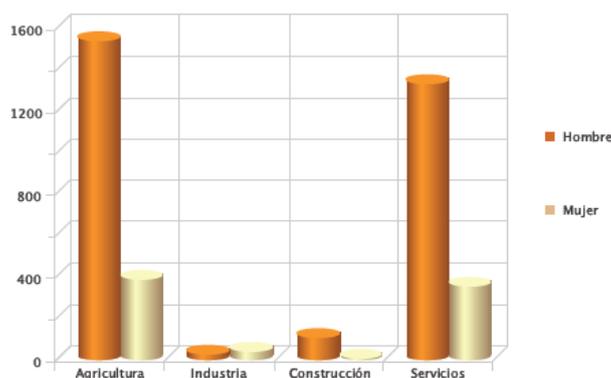
ACTIVIDADES PRINCIPALES	EMPLEOS	%
A. Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	8	0,58
C. Industrias extractivas	11	0,80
D. Industria manufacturera	233	16,88
E. Producción y distribución de energía eléctrica, gas y agua	16	1,16
F. Construcción	174	12,61
G. Comercio; reparación de veh. motor, motocicletas y ciclomotores y art. Personales	539	39,06
H. Hostelería	88	6,38
I. Transporte, almacenamiento y comunicaciones	30	2,17
J. Intermediación financiera	24	1,74
K. Actividades inmobiliarias y de alquiler, servicios empresariales	119	8,62
M. Educación	34	2,46
N. Actividades sanitarias y veterinarias, servicios sociales	73	5,29
O. Otras actividades sociales y de servicios prestados a la comunidad; servicios personales	31	2,25
Total	1.380	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 Blanca quedan reflejados en el siguiente gráfico:

Distribución de contratos por sector económico

Sector	Contratos	% s/total	Hombre		Mujer	
			Contratos	% s/total	Contratos	% s/total
Agricultura	1.928	50,90	1.539	51,18	389	49,81
Industria	65	1,72	27	0,90	38	4,87
Construcción	112	2,96	110	3,66	2	0,26
Servicios	1.683	44,43	1.331	44,26	352	45,07
Total	3.788	100,00	3.007	100,00	781	100,00

Contratos por sector económico de destino

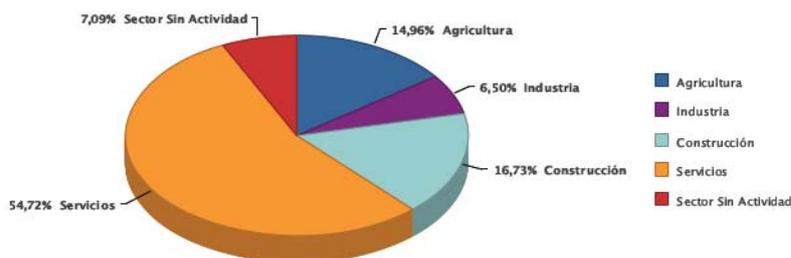


ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME BLANCA 2012

Paro por sector económico de origen y sexo

Sector	Parados	% s/total	Hombre		Mujer	
			Parados	% s/total	Parados	% s/total
Agricultura	76	14,96	39	15,23	37	14,68
Industria	33	6,50	22	8,59	11	4,37
Construcción	85	16,73	78	30,47	7	2,78
Servicios	278	54,72	105	41,02	173	68,65
Sector Sin Actividad	36	7,09	12	4,69	24	9,52
Total	508	100,00	256	100,00	252	100,00

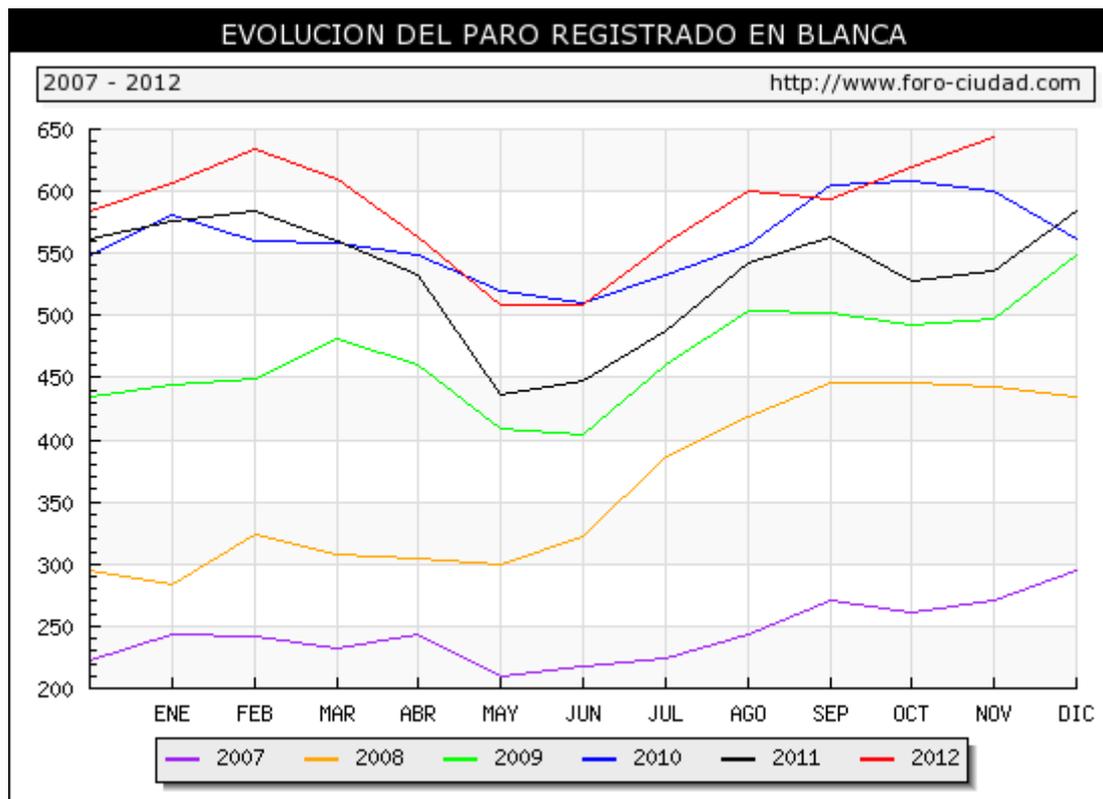
Paro por sector económico de origen



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

Datos de NOVIEMBRE 2012 para el Municipio de BLANCA

Noviembre 2012	Total Parados	Variación			
		Mensual		Anual	
		Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa
Total	643	+23	3.71 %	+107	19.96 %
HOMBRES	342	+7	2.09 %	+44	14.77 %
MUJERES	301	+16	5.61 %	+63	26.47 %
MENORES DE 25 AÑOS:	77	+4	5.48 %	0	0 %
HOMBRES	44	+1	2.33 %	+1	2.33 %
MUJERES	33	+3	10.00 %	-1	-2.94 %
ENTRE 25 Y 44 AÑOS	350	-4	-1.13 %	+52	17.45 %
HOMBRES	167	-7	-4.02 %	+13	8.44 %
MUJERES	183	+3	1.67 %	+39	27.08 %
MAYORES DE 45 AÑOS	216	+23	11.92 %	+55	34.16 %
HOMBRES	131	+13	11.02 %	+30	29.70 %
MUJERES	85	+10	13.33 %	+25	41.67 %
SECTOR:					
AGRICULTURA	114	+18	18.75 %	+27	31.03 %
INDUSTRIA	57	+6	11.76 %	+18	46.15 %
CONSTRUCCIÓN	105	+4	3.96 %	-6	-5.41 %
SERVICIOS	317	-7	-2.16 %	+60	23.35 %
SIN EMPLEO ANTERIOR	50	+2	4.17 %	+8	19.05 %



1.5. EQUIPAMIENTOS

Las *instalaciones culturales*: Los vecinos del municipio de Blanca tienen la posibilidad de contar con varios lugares destinados a la difusión y fomento de la cultura, así como del ocio y del entretenimiento.

Uno de estos lugares es la Sala de Exposiciones Villa de Blanca, donde las exhibiciones de colecciones pictóricas, fotográficas, literarias o folklóricas se ven acompañadas de la celebración de diversos talleres de manualidades y actividades como el yoga.

El recientemente rehabilitado Teatro Victoria resulta el escenario ideal para conciertos, proyecciones cinematográficas, representaciones teatrales y actuaciones de danza.



Dentro del municipio de Blanca encontramos una biblioteca, un edificio de usos múltiples, una sala de exposiciones, el Centro Cultural Miguel Ángel Abenza y el teatro Victoria, como equipamientos más destacados.

Los centros de enseñanza:

- Colegio público "Antonio Molina Gonzales"
- Colegio público "Virgen del Pilar"
- Colegio "La Milagrosa"
- I.E.S. Valle del Segura
- Colegio de Adultos

Nos encontramos con un edificio de reciente construcción: El Museo y Centro de Arte de Blanca (MUCAB) constituye un nuevo planteamiento del espacio arquitectónico del pueblo y una nueva fórmula de gestión y desarrollo: Blanca contará con un nuevo concepto de espacio que dota al pueblo de un moderno complejo de instalaciones de múltiples usos.

El espacio se ha diseñado a partir de la vertebración de cuatro entornos de trabajo fundamentales. En primer lugar, existe un área de empresa, en la que se potenciará el desarrollo y la consolidación de las empresas existentes y desde donde se apoyará el surgimiento de las nuevas iniciativas que se presenten. El área de recursos humanos se ocupará de la gestión de la orientación laboral, el empleo y la selección de personal del pueblo.

Junto a estos ámbitos se encuentran además un departamento para la formación, desde el que se promoverán la elaboración y difusión de programas ocupacionales para empleados, con cursos de formación continua y un área de servicios sociales, para la promoción de acciones de carácter socio-económico. Éste último servicio se ocupará especialmente de aquellos sectores de la sociedad que por razones de edad o sexo tengan una inserción laboral más difícil.

El diseño original del edificio albergará despachos y salas de reuniones, dos aulas con capacidad para 20 personas - equipadas con ordenadores conectados a Internet y otras herramientas de formación, como cañón proyector y pantalla. Existirá además una sala de conferencias con capacidad para 40 personas, una zona de recepción con servicios centralizados de información y reprografía y otros espacios de uso común.



Será también el lugar destinado a la ubicación de la Escuela de Música, el Centro de Juventud, la guardería y el Museo de la Villa. Además, el complejo de construcción incluirá una zona subterránea que se empleará como aparcamiento público con 210 plazas de aparcamiento.

Se ha diseñado de manera que posea un acceso múltiple, desde las calles Miguel de Cervantes, Río Segura, Doctor Marañón y también a través de la calle peatonal Piscina.

También nos encontramos en la pedanía de la Estación el Centro Social de La Estación de Blanca fue construido en el año 1998 como respuesta a una serie de necesidades culturales que demandaba la pedanía. Se trata de un espacio dedicado, entre muchas actividades, a realizar talleres y eventos relacionados con el mundo del arte, la literatura, el teatro y las nuevas tecnologías, pero que además acoge en su interior el Consultorio Médico y la Oficina de Correos.

Las instalaciones deportivas con las que cuenta esta localidad son un Polideportivo, una Piscina municipal y una Piscina Cubierta.

Las instalaciones sanitarias son: el Centro de Salud de Blanca y un Centro de Día.

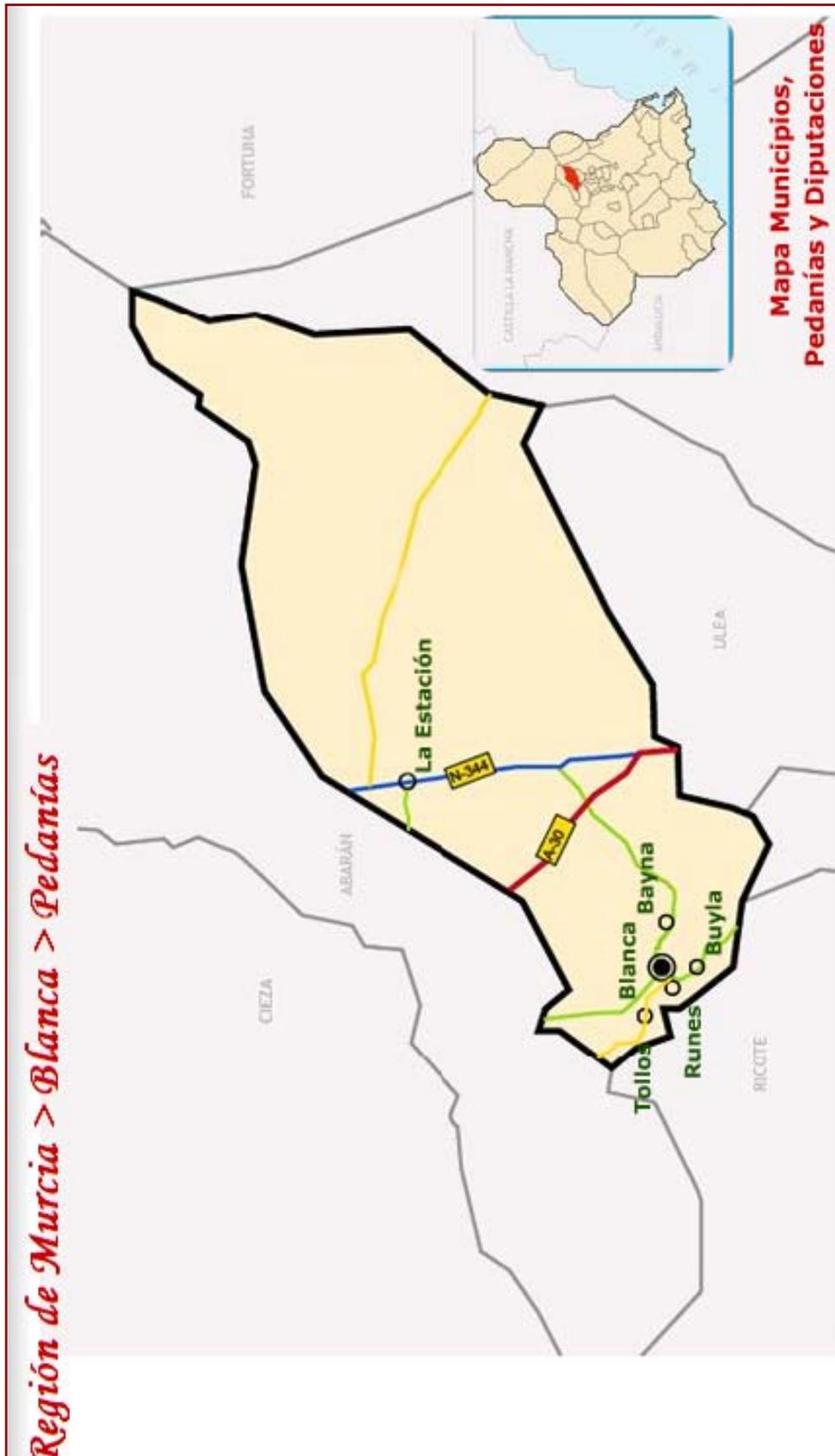
El municipio también cuenta con un Centro de Conciliación Familiar, el Camping Alto Palomo, el Club de Piragüismo, el Hogar del Pensionista, un Albergue Juvenil, una Oficina Municipal de Turismo, el Ayuntamiento y el Castillo.

1.6. ZONAS: BARRIOS, URBANIZACIONES, PEDANÍAS

1.6.1- Barrios y pedanías:

Se señalan en el plano correspondiente los siguientes barrios:

BARRIOS Y PEDANIAS	
ALTO PALOMO	BAYNA
BUYLA	LA ESTACION FERREA
RUNES	TOLLOS



ALTO PALOMO



- Alto del palomo forma parte del paisaje de Blanca, y más concretamente de su paisaje de huerta, cercano ya al trazado rural del pueblo. Alto del palomo la forman casas unifamiliares diseminadas entre cuestras y calles estrechas. Su Historia va unida a la de la villa de Blanca.
- Las casas de Alto del palomo son segundas residencias. Sus dueños no viven aquí sino en Blanca o en otras poblaciones vecinas. Por tanto, aunque la agricultura es la actividad económica principal que se desarrolla en el término de Alto del palomo, no es la fuente de ingresos principal para sus propietarios. Estos tienen su actividad laboral fuera de Alto del palomo.

BAYNA



- Lo que hoy día es uno de los barrios de la villa de Blanca, dividido en Alta y Baja, ha quedado registrado en documentos con diferencias en su topónimo, pudiéndose leer Baina, Bayna o Beina.
- Desde el punto de vista paisajístico podemos destacar dos elementos relevantes próximos a Bayna, la Sierra de Solán, al norte, y el Río Segura con el embalse de Blanca al sur.
- En la economía de Bayna hay una representación de algunos de los sectores económicos principales del municipio, agricultura, industria alimentaria y servicios. En primer lugar se encuentra la agricultura, en la zona de La Huerta, próxima al embalse, donde se cultivan básicamente cítricos, limones y mandarinas, destinados a la exportación. Le sigue el sector industrial que está igualmente presente con algunas pequeñas empresas ubicadas más cerca de la carretera de la Estación. Se trata de fábricas dedicadas a la transformación, manipulación y distribución de frutas y cítricos. Esta industria ocupa a muchos trabajadores en Blanca. Los servicios se concentran en la parte colindante con el mismo pueblo.
- Aunque minoritaria, este municipio conserva una industria artesanal ancestral. Se trata de la artesanía del esparto. Con el esparto se confeccionan alfombras, cestos y otros utensilios. Parte de la manufactura de esta industria artesanal la llevan a cabo algunas familias en sus propias casas como complemento de su economía doméstica.

BUYLA



- Buyla es conocida entre los blanqueños como Bulilla. Buyla forma parte del paisaje de Blanca, y más concretamente de su paisaje de huerta, cercano ya al trazado rural del pueblo. Buyla la forman casas que motean unas hectáreas de huertos y las nuevas urbanizaciones. Su Historia va unida a la de la villa de Blanca.
- Las casas de Buyla son segundas residencias. Sus dueños no viven aquí sino en Blanca o en otras poblaciones vecinas. Por tanto, aunque la agricultura es la actividad económica principal que se desarrolla en el término de Buyla, no es la fuente de ingresos principal para sus propietarios. Estos tienen su actividad laboral fuera de Buyla.
- El embalse de Blanca o, como también es conocido, Azud de Ojós, es el elemento más relevante en el entorno de Buylla. Es un Humedal de Importancia para las Aves Acuáticas y en el que la presencia de especies como la cerceta pardilla y la malvasía ha propiciado que sea declarado Zona de Especial Protección para las Aves. La profundidad del agua en el embalse es escasa y su temperatura elevada.

LA ESTACION FERREA



- La pedanía de Estación de Blanca nació a mediados del siglo XIX, como consecuencia de la instalación en este lugar de una primera parada de tren, emergiendo el núcleo de población original alrededor de la estación de ferrocarril.
- Los pocos habitantes de Estación de Blanca permanecen vinculados a la parada férrea y la vida de la localidad giraba en torno al ferrocarril. Este núcleo de población se fue extendiendo a partir de las casas de RENFE, dando paso a otras viviendas ocupadas por habitantes, que se dedican principalmente a la agricultura. Actualmente Estación de Blanca se encuentra en un proceso de expansión, dejando de funcionar la primitiva parada del ferrocarril a finales del siglo XX.
- La economía de la localidad tradicionalmente ha girado en torno de la agricultura. Las características de los terrenos de la zona propiciaron el desarrollo de cultivos de vides y de frutales. Con el tiempo proliferaron las empresas de manipulación de frutas, experimentándose en los últimos años un notable desarrollo del sector servicios, simultáneamente a que la Estación se consolidaba como núcleo residencial.
- Las empresas de manipulación de frutas dan empleo a una parte cada vez más importante de la población activa. Han estado presentes en la economía de la pedanía de los años 50, dando empleo principalmente a la población femenina, ya que eran las mujeres las que acudían a trabajar a las mismas. En la actualidad ha aumentando su importancia, y ha proporcionando una mayor cantidad de empleos.
- La Estación de Blanca sostiene su tejido económico basándose principalmente en la agricultura, en las empresas de manipulación de frutas y en el sector servicios, aunque también se está desarrollando como zona residencial para vecinos de otras poblaciones limítrofes como Abarán o Cieza.
- Está situada en las estribaciones de la Sierra de la Pila, siendo parte de los núcleos de población periférica de la misma como lo son también La Espartosa, La Hortichuela, Las Casicas, Hoya Hermosa y Peña de La Zafra, de modo que tanto su flora como su fauna están íntimamente relacionadas con las características de este espacio natural.

RUNES



- El río pasa por delante de este barrio de Blanca y se encuentra cerca del Castillo de Blanca.
- Runes es prácticamente un barrio de Blanca y como tal participa de la actividad económica de la misma ciudad donde buena parte de sus habitantes tienen sus puestos de trabajo. Están presentes los sectores económicos principales que sustentan la economía de Blanca.
- El sector servicios también está presente en Runes con pequeñas empresas dedicadas a la hostelería (restaurantes, bares) o al comercio.
- Por último, el turismo rural se abre camino en esta localidad. Su emplazamiento junto a la ribera del río y en pleno Valle de Ricote es uno de los atractivos que ofrece al visitante esta pequeña población.
- Runes queda ubicada en la ribera del Río Segura, en su margen derecho y a los pies del Cerro Runes, un pequeño cabezo de 256 m. de altura máxima y que queda situado al este de la localidad. En él se encuentra la Cueva de la Yesera, una cavidad horadada en el interior de la roca caliza. La playa fluvial del Arenal es otro de los atractivos paisajísticos de Runes.
- En esta zona del río se da también la pesca. Las especies más comunes son el barbo y la carpa.

TOLLOS



- Tollos mantiene una población pequeña y dispersa, encontrándose en parte de la huerta de Blanca.
- La economía de los habitantes de Tollos se basa fundamentalmente en el sector agrícola, la industria y los servicios. La agricultura, aunque es la actividad que se desarrolla fundamentalmente en esta pequeña pedanía, tiene que ser complementada con otras actividades laborales ya que por sí sola no es suficiente para sostener la economía familiar. De ahí que los vecinos de los Tollos tengan en las empresas de servicios o en la industria agrícola buena parte de su sustento.
- Tollos se encuentra al borde de la carretera B-17, a los pies del Cabezo Tomaso, que limita esta pequeña población por el sur y la separa de la pedanía de Runes. Este pequeño cerro tiene una altura de 249 metros en su punto más elevado y linda al este con la ribera del Río Segura. A su vez la Rambla de las Multas, que desemboca en el río, divide de oeste a este el término de esta pedanía.
- La vegetación de los cultivos de limoneros, naranjos y frutales de hueso se une con la de ribera conforme nos acercamos al Río Segura.

2. ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

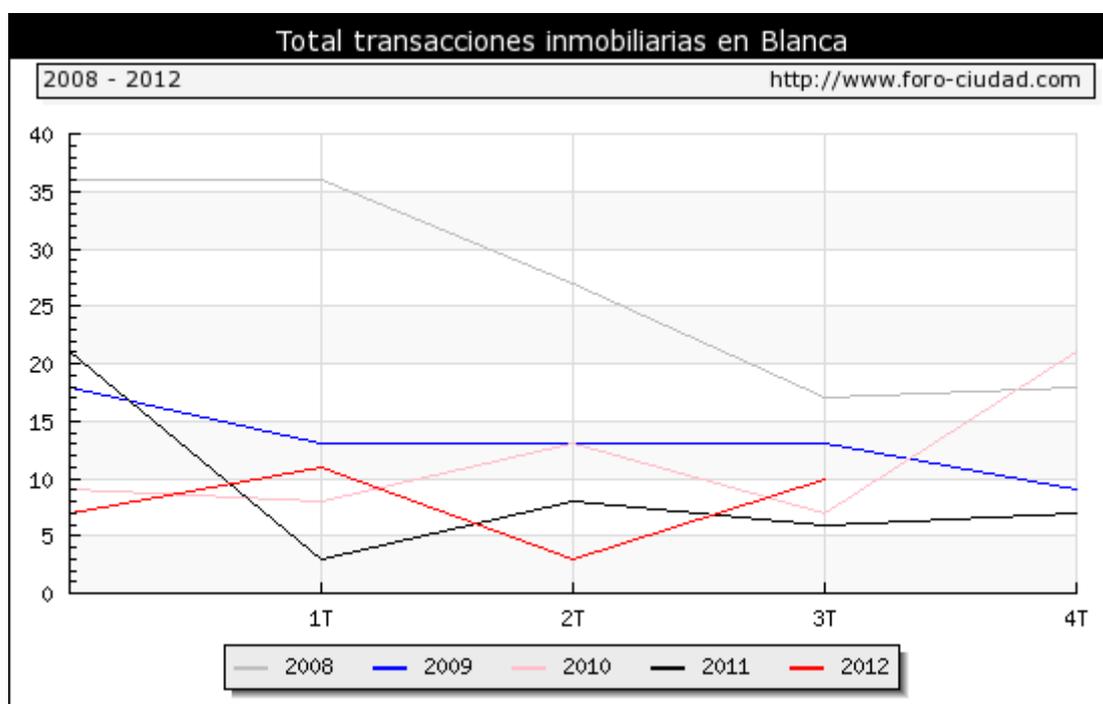
2.1 - USO RESIDENCIAL. ANÁLISIS GENERAL

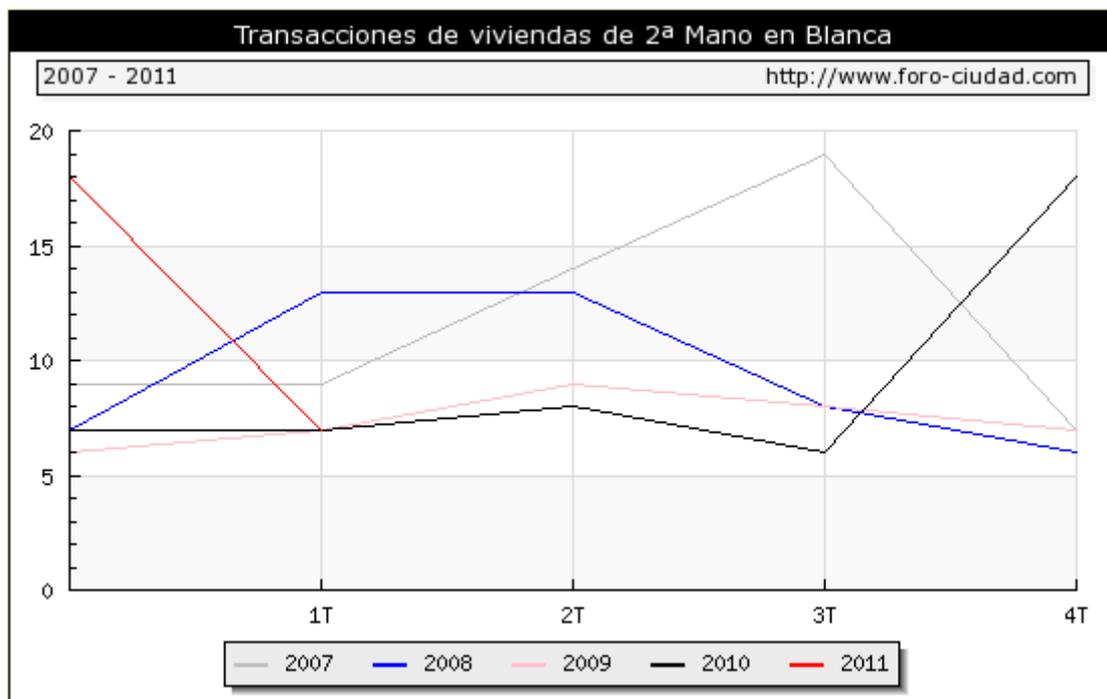
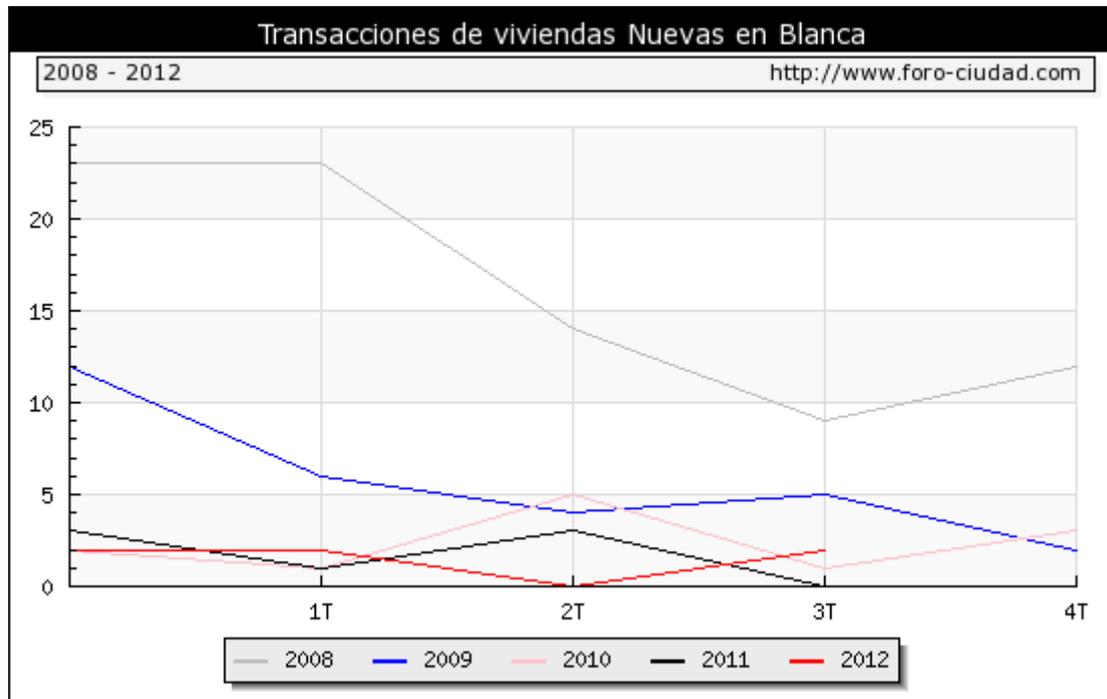
Transacciones Inmobiliarias en el Municipio de Blanca – 3-T 2012

Según los datos del 3º Trimestre del 2012 publicados por el Ministerio de Vivienda, el nº de transacciones inmobiliarias en el municipio de Blanca asciende a un total de 10 de las cuales 2 son transacciones de viviendas nuevas y 8 de segunda mano.

En todo el año 2012 el nº de transacciones en el municipio de Blanca ha sido de 24 un 41,18% más que en el mismo periodo del año anterior hasta el 3º trimestre (17 Transacciones).

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





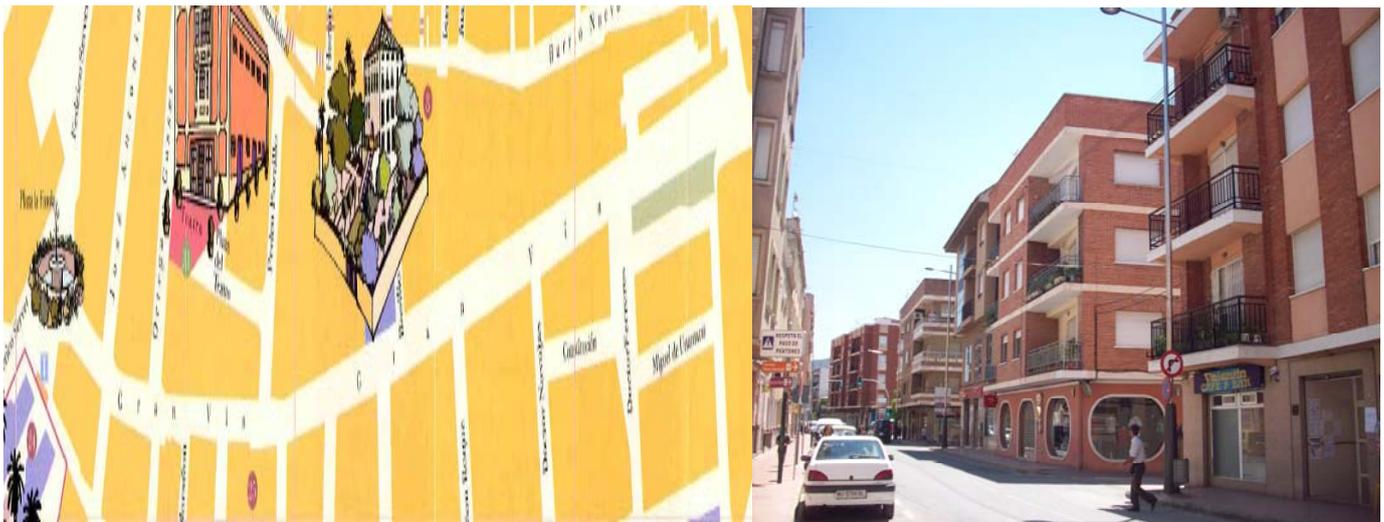
2.1.1- Análisis por Zonas de Valor actuales

ZONIFICACIÓN

ZONA	DIRECCIONES
101	Blanca 1ª categoría
102	Blanca 2ª categoría
200	Castillo
300	Estación de Blanca
400	Resto de calles
500	Resto de municipio



ZONA 101	
SIGNIFICACIÓN	Se corresponde con la zona donde se encuentra el principal vial de tráfico rodado: la Gran Vía y la Plaza de la Farola, siendo estas las zonas más comerciales de la localidad y la entrada a la localidad desde Murcia
NIVEL DE RENTA	El nivel de renta es medio
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	La zona se encuentra tan consolidada que presenta una inexistencia total de viviendas de nueva construcción
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Nos encontramos con edificaciones de una antigüedad media, siendo la tipología predominante la vivienda plurifamiliar en manzana cerrada.
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	La accesibilidad a la zona es buena poseyendo un tráfico abundante y un aparcamiento medio.
EQUIPAMIENTOS	El equipamiento que nos encontramos en esta zona es: el Colegio "La Milagrosa".

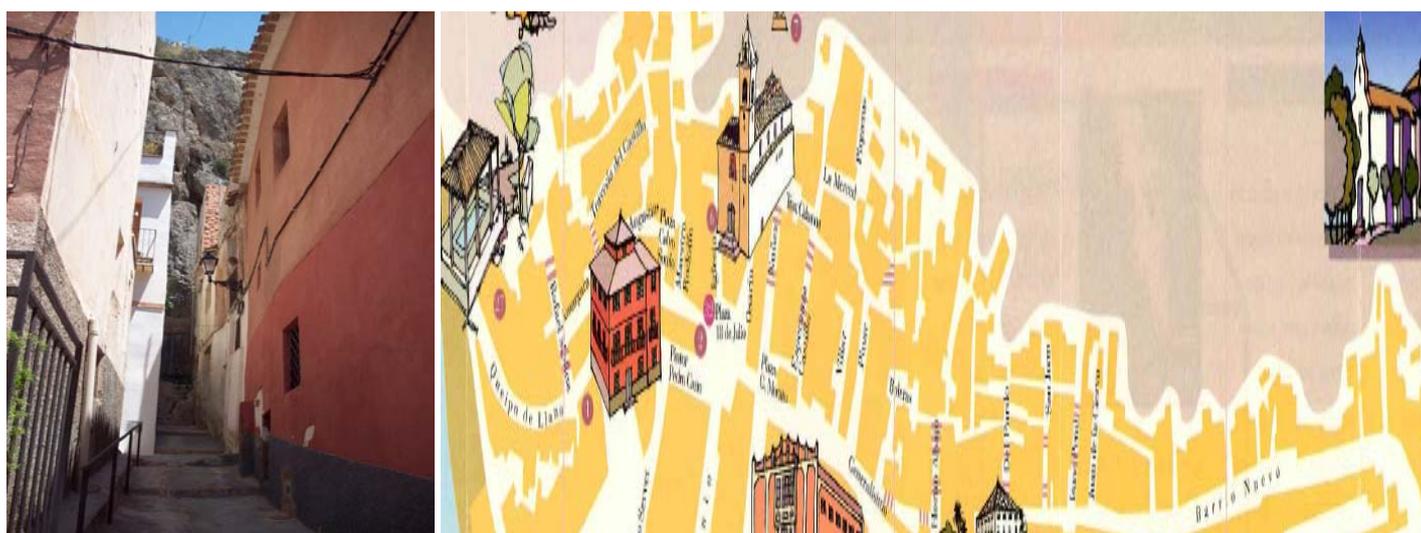


ZONA 102	
SIGNIFICACIÓN	Se corresponde con el territorio circundante a la Gran Vía, desde la Av. Río Segura hasta el comienzo del casco antiguo
NIVEL DE RENTA	El nivel de renta es medio en prácticamente toda la zona, siendo quizás un poco más elevado en el Rubión
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	La consolidación en la zona es alta
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	En esta zona nos encontramos edificios de viviendas plurifamiliares en manzana cerrada con una antigüedad media y viviendas de construcción reciente en la zona del Rubión, siendo esta una zona residencial situada a la entrada de la localidad en la parte sur, donde observamos tanto viviendas unifamiliares en hilera como edificios de viviendas plurifamiliares
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	Su accesibilidad es muy buena, debido a que las calles son perpendiculares al eje principal de la localidad y que se encuentra en la zona la Avenida del Río Segura, siendo esta una gran avenida con un paseo peatonal bordeando el cauce del Río Segura. Su tráfico es medio y el aparcamiento adecuado a las necesidades de la zona.
EQUIPAMIENTOS	Los equipamientos que nos encontramos son el Ayuntamiento, la Oficina Municipal de Turismo, la Iglesia, la Biblioteca, Colegio público "Antonio Molina Gonzales", I.E.S. Valle del Segura, Colegio de Adultos, el Edificio de usos múltiples, el Centro Cultural Miguel Ángel Abenza, el Centro de Salud, el Hogar del pensionista, la Piscina Municipal, el Polideportivo, el Museo y Centro de Arte de Blanca y el Teatro Victoria.

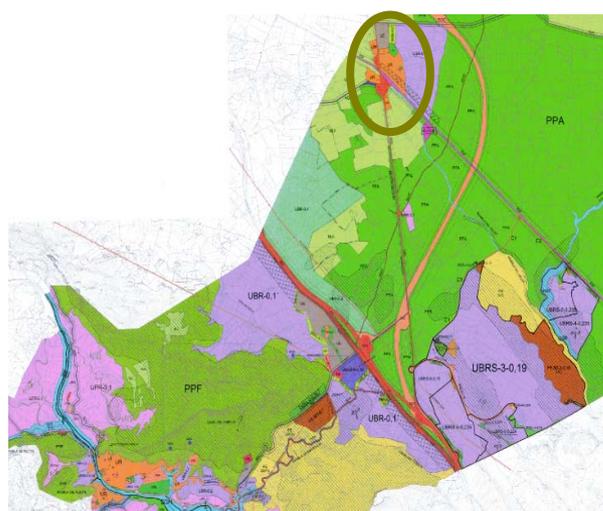


ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME BLANCA 2012

ZONA 200	
SIGNIFICACIÓN	Se corresponde con el casco antiguo y su desarrollo y crecimiento se ve impedido por las características orográficas, ya que se encuentra en la falda de la montaña
NIVEL DE RENTA	El nivel de renta es medio-bajo
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	La consolidación en la zona muy alta
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Se caracteriza por un tejido urbano irregular con edificaciones de construcción tradicional, por lo que su antigüedad es elevada siendo la renovación de la zona prácticamente inexistente
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	Debido a las características orográficas del terreno la accesibilidad, el tráfico y el aparcamiento en esta zona es muy dificultoso como consecuencia a la estrechez de las calles
EQUIPAMIENTOS	Los equipamientos que nos encontramos son el Castillo y la Virgen Blanca



ZONA 300	
SIGNIFICACIÓN	Se corresponde con la pedanía La Estación de Blanca
NIVEL DE RENTA	Su nivel de renta es medio-bajo en la zona más tradicional y medio-alto en la de reciente construcción
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	En esta zona se encuentra el mayor número de promociones de viviendas del municipio, debido a que se esta convirtiendo en una zona residencial para vecinos de otras poblaciones limítrofes como Abarán o Cieza
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Nos encontramos viviendas tradicionales con una antigüedad elevada junto con viviendas unifamiliares de reciente construcción dándole a la pedanía un impulso en el aspecto residencial fomentado las características de la misma.
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	Su accesibilidad es buena, el tráfico es medio y el aparcamiento muy bueno.
EQUIPAMIENTOS	Los equipamientos que nos encontramos son el Centro Social de La Estación de Blanca que acoge en su interior el Consultorio Médico, la Oficina de Correos y una Biblioteca y el Colegio público "Virgen del Pilar" .



ZONA 400	
SIGNIFICACIÓN	Se corresponde con el resto de pedanías del municipio
NIVEL DE RENTA	Su nivel de renta medio – bajo,
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	Siendo estos núcleos rurales tradicionales con un grado de renovación alto, su desarrollo medio-alto y su consolidación media
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Se caracteriza por las edificaciones tradicionales de dos plantas, siendo por lo tanto su antigüedad elevada
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	La accesibilidad a estos núcleos de población es medio-bajo, siendo su tráfico bajo y el aparcamiento bueno.
EQUIPAMIENTOS	Los equipamientos que nos encontramos son el Camping Alto Palomo y la Iglesia de San Pedro.



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME BLANCA 2012

2.1.2- Información de mercado

TIPO	DIRECCIÓN	ZONA: BLANCA	ZONA	M2	Nº HA B.	Nº BAÑOS	PLANTA	AÑO CONSTRUC	PRECIO	€/m2
Vivienda unifamiliar - dúplex	-	Estación de Blanca	300	225	-	-	-	2008	171.288 €	1270
Chalet adosado	-	Estación de Blanca	300	130	-	-	-	2008	190005	1175
Vivienda plurifamiliar	-	Estación de Blanca	300	107	-	-	-	2007	118200	1500
Vivienda plurifamiliar	-	Estación de Blanca	300	87	3	1	1	2007	118000	776
Vivienda unifamiliar	Huerta Arriba	Pedánias	400	240	3	1	2	Mas de 30 años	450000	917
Vivienda unifamiliar	Tollos	Pedánias	400	77	2	2	bajo	entre 5 y 10 años	75000	1500
Vivienda unifamiliar	Alto del Palomo	Pedánias	400	286	3	2	3	entre 5 y 10 años	175000	1263
Vivienda unifamiliar- adosada	-	Castillo	200	165	-	-	-	Mas de 50 años	180000	967
Vivienda unifamiliar- adosada	-	Castillo	200	100	-	-	-	Mas de 50 años	72000	1219
Vivienda plurifamiliar	-	Casco Urbano 1ª categoría	102	122	-	-	-	2009	180000	859
Vivienda plurifamiliar	-	Casco Urbano 1ª categoría	102	128	-	-	-	2009	198334	2037
Vivienda plurifamiliar	-	Casco Urbano 1ª categoría	102	120	-	-	-	2007	167700	1871

2.2 - USO INDUSTRIAL. ANÁLISIS GENERAL

2.2.1- Análisis por zonas de valor actuales

Blanca cuenta con dos zonas de suelo destinado a uso industrial: el **Polígono Industrial San Roque**, y otra zona industrial, de dimensiones más reducidas, dentro de suelo urbano en la Estación de Blanca.

Los cultivos de hortalizas, frutales y cítricos constituyen la base agrícola de la comarca, cuya actividad industrial está vinculada a la fabricación de textiles, a la industria conservera y a la de la madera y el mueble. La importancia de Blanca como nudo de comunicaciones (carretera a Madrid, eje Jumilla-Yecla-Valencia, estación ferrocarril, estación TIR) es un incentivo para la ubicación de cualquier empresa.

ZONAS	DENOMINACIÓN
	Polígono Industrial San Roque
	Suelo Industrial Estación de Blanca



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME BLANCA 2012

ZONA PMM-2007	350 – POLIGONO INDUSTRIAL DE SAN ROQUE			<i>Nivel de ocupación</i>
Situación:	El polígono está instalado a 3,5 km. del casco urbano por la carretera comarcal Fortuna en dirección a Murcia			50%
Antigüedad media	Consolidación	Renovación	Desarrollo	
20 años	100%	Baja	Terminado	
Comunicaciones/accesibilidad				
La accesibilidad al polígono es muy buena, ya que se encuentra pegada a la autovía y a la salida de Blanca desde Murcia. Acceso por la N-301 (Madrid-Cartagena), en el cruce con la MU-553.				
El polígono se encuentra totalmente colmatado en su parte sur, a excepción de la zona norte donde quedan muchos solares sin ninguna actividad.				
Aparcamiento	MUY BUENO		Tráfico	MEDIO
Equipamientos:	El polígono está acondicionado con todos los servicios necesarios para la instalación de las empresas: acometida de agua, luz, teléfono, etc., debido a que es un polígono de reciente creación las naves son nuevas y las instalaciones adecuadas			
Tamaño:	Pequeño			
Caracterización:	Naves de almacenamiento			
Tipo de actividad:				
Existe diversidad en el tipo de empresas instaladas en el Polígono de San Roque, siendo el sector de la conservera y manufacturera para el envasado y distribución de los frutos recogidos en la huerta el predominante. Así existen fábricas frutícolas, una nave destinada a la leche "Asturiana", fabrica de hierros, etc. También nos encontramos con servicios de gasolinera, bares, restaurantes y discoteca.				
Observaciones: El mercado en uso industrial ha sufrido una paralización, se encuentran naves en venta en todo el polígono industrial y como particularidad señalamos una promoción de naves industriales en una manzana del polígono por parte de la empresa Moviplas que pone a la venta doce naves con diferentes superficies. Esta promoción no se ha desarrollado todavía, lo que se observa en el solar es únicamente el cartel publicitario.				



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME BLANCA 2012

ZONA PMM-2007	350 - SUELO INDUSTRIAL ESTACION DE BLANCA			<i>Nivel de ocupación</i>
Situación:	Se encuentra pegada a la carretera nacional N-344 y está destinada principalmente al sector automovilístico			40%
Antigüedad media	Consolidación	Renovación	Desarrollo	
20 años	100%	Baja	Terminado	
Comunicaciones/accesibilidad				
Formado por naves industriales con cierta antigüedad a excepción de una gran nave de reciente construcción que se encuentra en venta. El tráfico es abundante debido a la carretera donde se encuentra, su acceso es bueno				
Aparcamiento	BUENO		Tráfico	ABUNDANTE
Equipamientos:	BASICOS			
Tamaño:	MEDIANO			
Caracterización:	Naves de almacenamiento			
Tipo de actividad:				
Servicios: El polígono no está acondicionado con todos los servicios necesarios para la instalación de las empresas.				
Observaciones: La urbanización de la zona es mala debido a que el asfaltado es de mala calidad y no existen las aceras.				



2.3- USO OFICINAS

2.3.1 - Análisis por Zonas de Valor actuales

El municipio, por las características antes mencionadas de población y economía no cuenta con inmuebles destinados a uso oficina. 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

Según los últimos datos más significativos extraídos del centro regional de estadística de 2007, en 2004 había 138 establecimientos comerciales, en 2005, tres farmacias, y en 2006 había cuatro oficinas bancarias, dos establecimientos hoteleros y diecisiete casas rurales.

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

NOMBRE DE LA CALLE		Nº	ZONA
CL	DOCTOR MARAÑÓN	18-22	104
PZ	DE LA FAROLA		108
AV	FEDERICO SERVET		105
CL	GRAN VÍA	1-35, 2-38	108
CL	GRAN VÍA	37-fin, 30-fin	105
CL	JOSÉ ANTONIO	9-25, 12-26	107
AV	JUAN RAMÓN JIMÉNEZ	1-3,8-18	107
CL	ORTEGA Y GASSET		104

ZONA 104	ZONA 105	ZONA 107	ZONA 108



- CL DOCTOR MARAÑÓN, 18-22
- PZ DE LA FAROLA
- AV FEDERICO SERVET
- CL GRAN VÍA, 1-35, 2-38
- CL GRAN VÍA, 37-fin, 30-fin
- CL JOSÉ ANTONIO, 9-25, 12-26
- AV JUAN RAMÓN JIMÉNEZ, 1-3,8-18
- CL ORTEGA Y GASSET



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME BLANCA 2012



CL DOCTOR MARAÑÓN	18-22	Zona 104
SIGNIFICACIÓN	Variado (alimentación, joyería, papelería, autoescuela)	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Inferior a 40 años	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Buena, medio y normal	



PLAZA DE LA FAROLA		Zona 108
SIGNIFICACIÓN	Variado (alimentación, caja de ahorros, librería)	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Inferior a 50 años	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Buena, alto y escaso	



AV FEDERICO SERVET		Zona 105
SIGNIFICACIÓN	Variado (heladería, alimentación, electrodomésticos)	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Inferior a 50 años	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Buena, alto y bien	



CL GRAN VÍA	1-35, 2-38	Zona 108
SIGNIFICACIÓN	Variado (cafeterías, cajas de ahorro, textil, farmacia, ferretería)	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Inferior a 70 años	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Buena, alto y bien	

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME BLANCA 2012



CL GRAN VÍA	37-fin, 30-fin	Zona 105
SIGNIFICACIÓN	Variado (farmacia, peluquería, floristería, estanco)	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Inferior a 30 años	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Buena, alto y bueno	



CL JOSÉ ANTONIO	9-25, 12-26	Zona 107
SIGNIFICACIÓN	Variado (cafetería, farmacia, tintorería, calzado, banco)	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Inferior a 40 años	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Buena, medio y escaso	



AV JUAN RAMÓN JIMÉNEZ	1-3,8-18	Zona 107
SIGNIFICACIÓN	Variado (alimentación, cafetería, baño, artículos de regalo)	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Inferior a 30 años	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Buena, medio y bien	



CL ORTEGA Y GASSET		Zona 104
SIGNIFICACIÓN	Variado (cafetería, farmacia, tintorería, calzado, banco)	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Inferior a 70 años	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Buena, medio y escaso	

2.4.2 - Información de mercado

No se han encontrado locales comerciales en venta en la localidad.

3. INFORMACIÓN DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA

3.1- PLANEAMIENTO

El municipio de Blanca tiene a efectos urbanísticos un Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por orden resolutoria de fecha 21-02-2008, borm 3-04/2008, con áreas suspendidas y determinaciones.

PGMO (Plan General Municipal de Ordenación)

Titulo **Plan General Municipal de Ordenación de Blanca**

Municipio **Blanca**

Situación **21/02/2008 Aprobación Definitiva**

3.2- GESTIÓN

EXTRACTOS BORM 2009- BLANCA

BLANCA	BORM N° 80	07/04/2009
--------	------------	------------

_ 4820 Aprobación inicial de los Estatutos, Bases y Programa de Actuación del Plan Parcial El Rubión (UBRS-1).

BLANCA	BORM N° 162	16/07/2009
--------	-------------	------------

_ 11629 Aprobación definitiva del Programa de Actuación, Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la URBS-1 El Rubión.

BLANCA	BORM N° 155	08/07/2009
--------	-------------	------------

_ 11036 Proyecto de Innecesariedad de Reparcelación de la UA n.º 2 Estación de Blanca. Aprobar definitivamente.

EXTRACTOS BORM 2010- BLANCA

BLANCA	BORM N° 07	11/01/2010
--------	------------	------------

_ 417 Aprobación definitiva del proyecto de Plan Parcial y Programa de Actuación del Sector 4, Cabañiles I.

RECIENTES APROBACIONES – VILLANUEVA DEL RÍO SEGRUA

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 para los años 2011 y hasta la elaboración de este informe.

Expedientes de Planeamiento Urbanístico 2011-2012					
Expte. CARM	Municipio	Instrumento	Título	Acuerdo	
88/2011	BLANCA	PLAN PARCIAL	San Roque II	20/05/2011	Acuerdo Aprobación Inicial
45/2012	BLANCA	PLAN PARCIAL	Plan Parcial San Roque II.1	20/04/2012	Acuerdo Aprobación Inicial
46/2012	BLANCA	PLAN PARCIAL	Plan Parcial San Roque II.2	20/04/2012	Acuerdo Aprobación Inicial
72/2012	BLANCA	MODIFICACION DE PLAN PARCIAL	Modificación nº 1 del Plan Parcial El Rubión (UBRS1)	17/05/2012	Acuerdo Aprobación Inicial
79/2012	BLANCA	ERROR MATERIAL	Error material PGMO: Fichas Urbanísticas	03/12/2012	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.abaran.es>

<http://www.sueloindustrial-murcia.com>

<http://www.cartomur.com/>

<http://www.regmurcia.com/>

<http://es.wikipedia.org>

<http://www.habitat24.com>

<http://www.alfasivallericote.com>

<http://www.pisos.com>

<http://www.fotocasa.es>

<http://www.idealista.com>

5. CALLEJEROS/ESTADISTICA

El Callejero de Estadística se encuentra en archivo independiente.

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

El municipio de Blanca posee una única categoría en relación al Impuesto de Actividades Económicas.

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).

ANEXOS

ANEXO I FOTOGRAFIAS

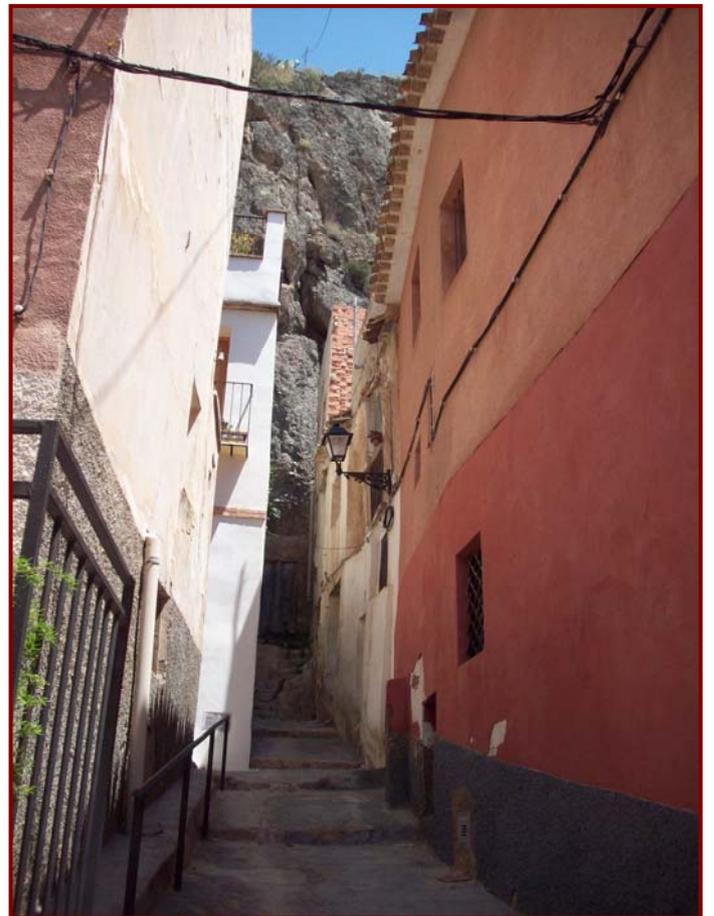
FOTOGRAFIAS ZONA 101



FOTOGRAFIAS ZONA 102



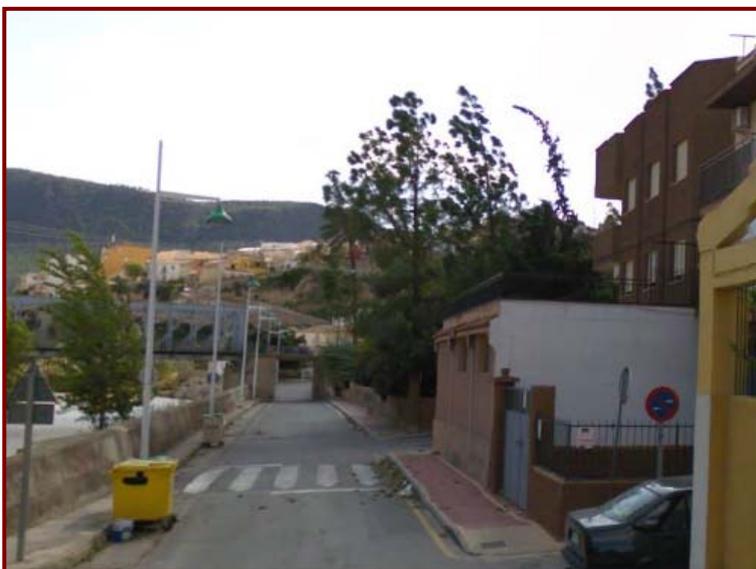
FOTOGRAFIAS ZONA 200



FOTOGRAFIAS ZONA 300



FOTOGRAFIAS ZONA 400



FOTOGRAFIAS ZONA INDUSTRIAL



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME BLANCA 2012

