

# ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO

INFORME 2012

# ABARÁN



## ÍNDICE

<b>1. MUNICIPIO</b>	<b>003</b>
1.1- Características básicas	003
1.2- Comunicaciones	003
1.3- Población y tendencia	005
1.4- Economía, actividad dominante y empleo	007
1.5- Equipamientos	010
1.6- Zonas, barrios, urbanizaciones, pedanías	011
<b>2. ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO</b>	<b>017</b>
2.1- <b>Uso residencial. Análisis general</b>	017
2.1.1- Análisis por zonas de valor actuales	019
2.1.2- Información de mercado	026
2.2- <b>Uso industrial. Análisis general</b>	027
2.2.1- Análisis por zonas de valor actuales	027
2.3- <b>Uso oficinas</b>	030
2.3.1- Análisis por zonas de valor actuales	030
2.4- <b>Uso comercial</b>	030
2.4.1- Análisis por zonas de valor actuales	030
2.4.2- Información de mercado	033
<b>3. INFORMACION DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA</b>	<b>033</b>
3.1- Planeamiento	033
3.2- Gestión	034
<b>4. FUENTES DE INFORMACIÓN</b>	<b>035</b>
<b>5. CALLEJERO/ESTADÍSTICA</b>	<b>036</b>
<b>6. CALLEJERO I.A.E. (Clasificación calles/zonas en categorías)</b>	<b>036</b>
<b>7. VALORES DE USO RESIDENCIAL, INDUSTRIAL, OFICINAS Y COMERCIAL</b>	<b>036</b>
<b>8. ANEXOS</b>	<b>037</b>

## 1. MUNICIPIO

### 1.1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS

Los orígenes del asentamiento humano en Abarán datan de la Edad de Bronce, aunque la primera información documentada es del año 1244, cuando el príncipe don Sancho promete a la Orden de Santiago el Valle de Ricote, incluyendo a Favaran o Fauran, denominación árabe de la que proviene el actual nombre de Abarán.

Uno de los elementos patrimoniales más relevantes del municipio es la Iglesia de San Pablo, en cuyo interior hay una imagen del Niño Jesús obra de Salzillo. Otros edificios de interés son la Ermita de los Patronos Santos Médicos, ubicada en una zona elevada, formando parte de un paseo ajardinado que constituye un excelente mirador, el Santuario de Nuestra Señora del Oro, ubicada en la sierra del mismo nombre, donde destaca la imagen titular, y por último, mencionar la Plaza de Toros y el Teatro Cervantes, recientemente restaurados.

Abarán tiene cuatro de las siete norias que todavía funcionan en la Región de Murcia. La Noria Grande es la mayor de Europa en funcionamiento.

Además del río Segura y las norias, son de interés turístico la Iglesia de San Pablo, la Ermita de San Cosme y San Damián, y el Santuario de la Virgen del Oro

### 1.2. COMUNICACIONES

El término municipal de Abarán pertenece a la Comarca de la Vega Alta. Limita al norte con el municipio de Jumilla, al oeste con el de Cieza, al sur con Ricote y Blanca y al este con este último y Fortuna. Como ocurre en los municipios vecinos del Valle de Ricote, en sus paisajes destaca la presencia del río Segura. Tiene una superficie de 115,38 Km<sup>2</sup>.



## ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME ABARÁN 2012

La orografía abrupta del término en la zona Oeste, donde se encuentra la villa de Abarán, entre la Loma del Jalmero y la Sierra del Oro, y la gran llanura que se extiende de Oeste a Este, desde la Loma del Jalmero hasta la Sierra de la Pila.

El término municipal es atravesado de Noroeste a Sureste por dos grandes vías de comunicación: la autovía Madrid-Cartagena (N-301), la línea férrea de Madrid-Cartagena, y de Norte a Sur por la CN-344 Murcia-Valencia. Otras vías secundarias son la C-512 Cieza-Abarán, la C-513 Abarán-N-301, y la C-514 Abarán-Blanca.

Por carretera: Se accede al municipio desde Murcia por la autovía Madrid-Cartagena (N-301). Recorriendo aproximadamente unos 5 Km por la carretera MU-513, se llega al núcleo urbano de Abarán, distando unos 38 Km. de la capital.

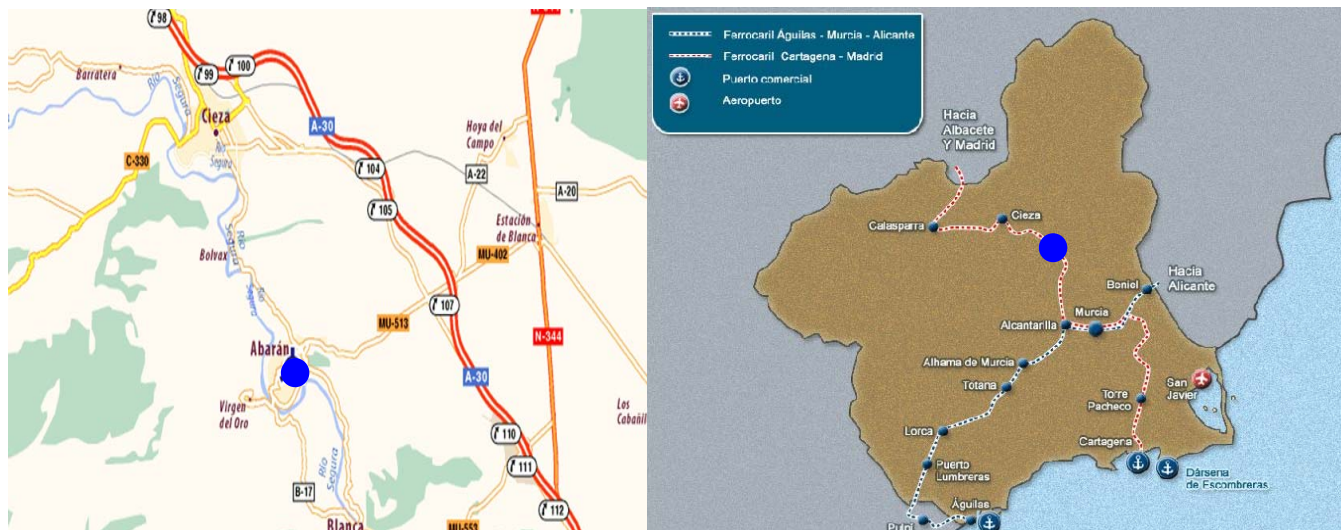
Por autobús: La existencia de la línea de autobús 43 hace el recorrido Abarán-Murcia cada dos horas aproximadamente facilitando el desplazamiento a la capital de forma efectiva.

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





# ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME ABARÁN 2012



### 1.3. POBLACIÓN Y TENDENCIA

Abarán cuenta actualmente con una población de 12.986 habitantes: (INE:1/1/2011) experimentando en la actualidad un proceso de estancamiento. El porcentaje de población se distribuye entre un 50,63% de población masculina y un 49,37% de población femenina. El término municipal ocupa una superficie de 115,38 km<sup>2</sup>, con lo que la densidad se sitúa en 113 hab./km<sup>2</sup>.

La evolución en los últimos años ha sido la siguiente:

	POBLACIÓN					
	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<b>ABARÁN</b>	12919	12968	12987	12991	12974	12986

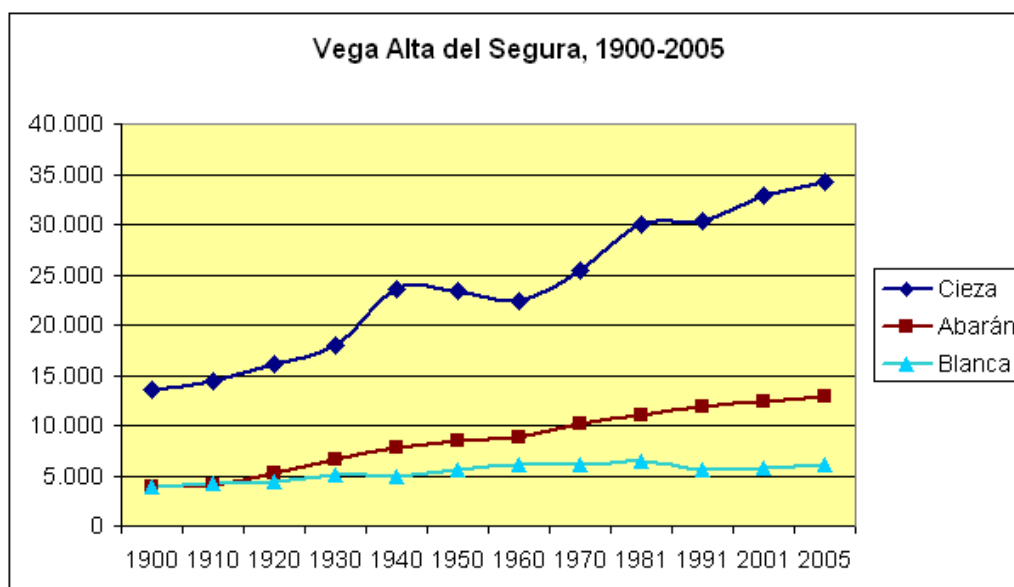
La evolución de la población extranjera en los seis últimos años ha sido la siguiente:

	POBLACIÓN EXTRANJERA					
	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<b>ABARÁN</b>	567	683	814	855	892	1.107

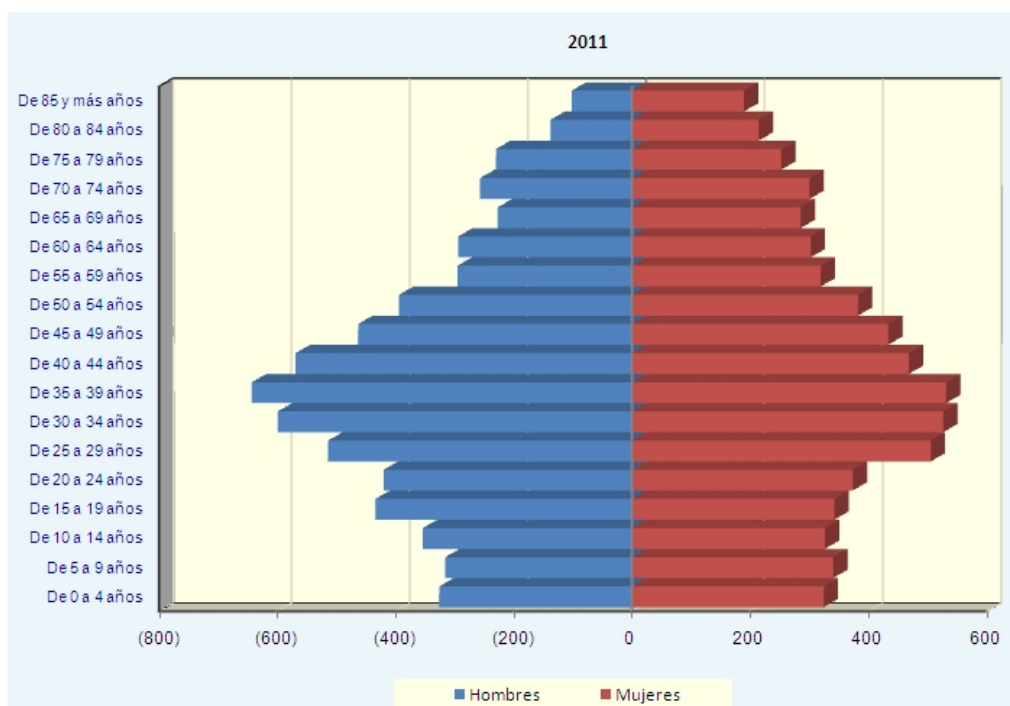
El desglose:

<b>ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN DE DERECHO</b>			
<b>Unidad Poblacional</b>	<b>Habitantes</b>	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>
ABARÁN	10.063	5.050	5.013
SAN JOSE ARTESANO	711	353	358
*DISEMINADO*	173	97	76
BOQUERON (EL)	32	14	18
CASABLANCA	25	17	8
CORONA	36	22	14
HOYA DEL CAMPO	1.205	622	583
VENTA DE LA AURORA	136	72	64
*DISEMINADO*	146	78	68
RAMBLA DE BENITO O CUESTA DE EGEA	10	6	4
VERGELES	4	4	0
VIRGEN DEL ORO	727	390	337
<b>TOTAL</b>	<b>12.986</b>	<b>6.575</b>	<b>6.411</b>

*Evolución de la población*



*Pirámide de población*



#### **1.4. ECONOMÍA, ACTIVIDAD DOMINANTE Y EMPLEO**

Gran parte de la actividad económica del municipio gira alrededor de la agricultura. Es un pueblo eminentemente agrícola, con unas 2.500 Has. de regadío, desarrollándose industrias derivadas de esta actividad, sobre todo, la exportación de frutas, haciéndolo en más del 60% de la exportación total de la región de Murcia de frutas al natural, y llegando a exportar el 33% de las exportaciones de uva de mesa nacionales.

Además, hay que mencionar, la explotación de canteras de piedra caliza, y la proliferación de comercios y empresas de servicios en la localidad durante las últimas décadas.

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

## ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME ABARÁN 2012

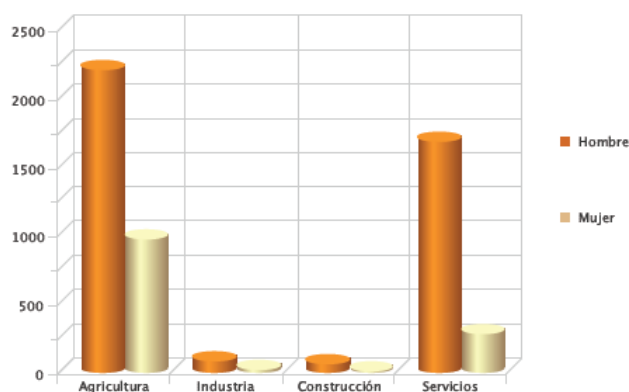
ACTIVIDADES PRINCIPALES	EMPLEOS	%
A. Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	15	0,41
C. Industrias extractivas	44	1,20
D. Industria manufacturera	350	9,51
E. Producción y distribución de energía eléctrica, gas y agua	40	1,09
F. Construcción	484	13,15
G. Comercio; reparación de veh. motor, motocicletas y ciclomotores y art. Personales	1.929	52,40
H. Hostelería	174	4,73
I. Transporte, almacenamiento y comunicaciones	66	1,79
J. Intermediación financiera	176	4,78
K. Actividades inmobiliarias y de alquiler, servicios empresariales	168	4,56
M. Educación	58	1,58
N. Actividades sanitarias y veterinarias, servicios sociales	78	2,12
O. Otras actividades sociales y de servicios prestados a la comunidad; servicios personales	99	2,69
Total	<b>3.681</b>	<b>100,00</b>

Los datos del paro y la distribución de contratos según el sector económico durante el primer semestre de 2012 en el municipio de Abarán 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	3.178	59,96	2.206	54,74	972	76,54
Industria	101	1,91	85	2,11	16	1,26
Construcción	64	1,21	60	1,49	4	0,31
Servicios	1.957	36,92	1.679	41,66	278	21,89
<b>Total</b>	<b>5.300</b>	<b>100,00</b>	<b>4.030</b>	<b>100,00</b>	<b>1.270</b>	<b>100,00</b>

Contratos por sector económico de destino



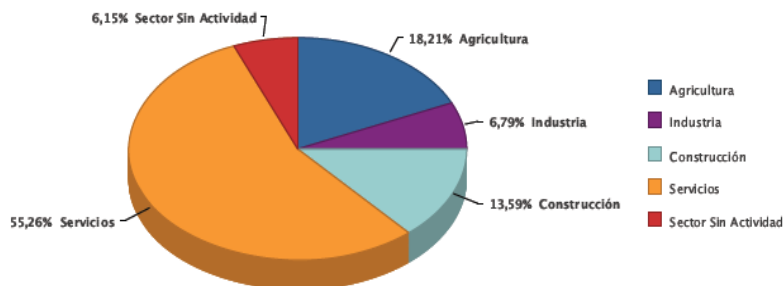


# ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME ABARÁN 2012

## Paro por sector económico de origen y sexo

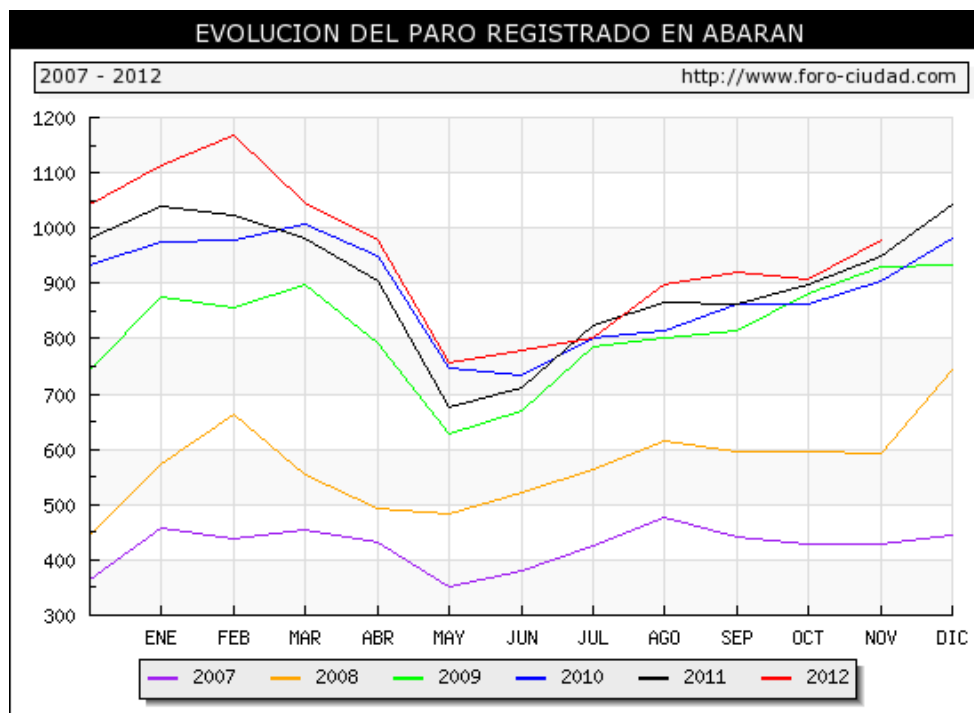
Sector	Parados	% s/total	Hombre		Mujer	
			Parados	% s/total	Parados	% s/total
Agricultura	142	18,21	92	22,72	50	13,33
Industria	53	6,79	37	9,14	16	4,27
Construcción	106	13,59	90	22,22	16	4,27
Servicios	431	55,26	172	42,47	259	69,07
Sector Sin Actividad	48	6,15	14	3,46	34	9,07
<b>Total</b>	<b>780</b>	<b>100,00</b>	<b>405</b>	<b>100,00</b>	<b>375</b>	<b>100,00</b>

Paro por sector económico de origen



## Datos de NOVIEMBRE 2012 para el Municipio de ABARÁN

Noviembre 2012	Total Parados	Variacion			
		Mensual		Anual	
		Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa
<b>Total</b>	<b>978</b>	<b>+71</b>	<b>7.83 %</b>	<b>+30</b>	<b>3.16 %</b>
HOMBRES	537	+27	5.29 %	+13	2.48 %
MUJERES	441	+44	11.08 %	+17	4.01 %
<b>MENORES DE 25 AÑOS:</b>	<b>103</b>	<b>+15</b>	<b>17.05 %</b>	<b>-50</b>	<b>-32.68 %</b>
HOMBRES	57	+7	14.00 %	-22	-27.85 %
MUJERES	46	+8	21.05 %	-28	-37.84 %
<b>ENTRE 25 Y 44 AÑOS</b>	<b>598</b>	<b>+31</b>	<b>5.47 %</b>	<b>+30</b>	<b>5.28 %</b>
HOMBRES	325	+17	5.52 %	+19	6.21 %
MUJERES	273	+14	5.41 %	+11	4.20 %
<b>MAYORES DE 45 AÑOS</b>	<b>277</b>	<b>+25</b>	<b>9.92 %</b>	<b>+50</b>	<b>22.03 %</b>
HOMBRES	155	+3	1.97 %	+16	11.51 %
MUJERES	122	+22	22.00 %	+34	38.64 %
<b>SECTOR:</b>					
AGRICULTURA	304	+47	18.29 %	+78	34.51 %
INDUSTRIA	84	+3	3.70 %	+15	21.74 %
CONSTRUCCIÓN	104	+2	1.96 %	-23	-18.11 %
SERVICIOS	436	+11	2.59 %	-34	-7.23 %
SIN EMPLEO ANTERIOR	50	+8	19.05 %	-6	-10.71 %



### 1.5. EQUIPAMIENTOS

Las *instalaciones culturales*: Abarán ofrece a su población y al visitante una rica oferta cultural, gracias a la existencia de centros como la Casa de la Pacha, el Centro Cultural "La Plaza", y especialmente el Teatro Cervantes. La primera es una sala de exposiciones cuyo principal objetivo es la difusión de un campo cultural muy especial: la fotografía, mientras que el segundo ofrece servicio de biblioteca, aula de exposición, centro formativo y teatro. Pero la estrella sin duda de la oferta cultural de la localidad es el Teatro Cervantes, demostrando el gusto de esta población por la música y la zarzuela.

La pedanía Virgen del Oro cuenta con un Centro Social, la Hoya del Campo con un Club Social y una guardería infantil y San José Artesano con un Centro Social.

Los centros de enseñanza:

- Colegio "Virgen del Oro"
- Colegio "Fahuarán"
- Colegio "Juan XXIII"
- Colegio "San Pablo"
- I.E.S. Villa de Abarán
- Escuela de Música
- Guardería Municipal
- Colegio "Barranco Mólax" en San José Artesano
- Colegio "Santiago Apóstol" en la Hoya del Campo

Las instalaciones deportivas con las que cuenta esta localidad son un Polideportivo Municipal, una Piscina municipal y una Piscina Cubierta en Abarán y una Piscina Municipal y un Campo de futbol en la Hoya del Campo.

Las instalaciones sanitarias son: el Centro de Salud de Abaran y el Centro de Salud de la Hoya del Campo.

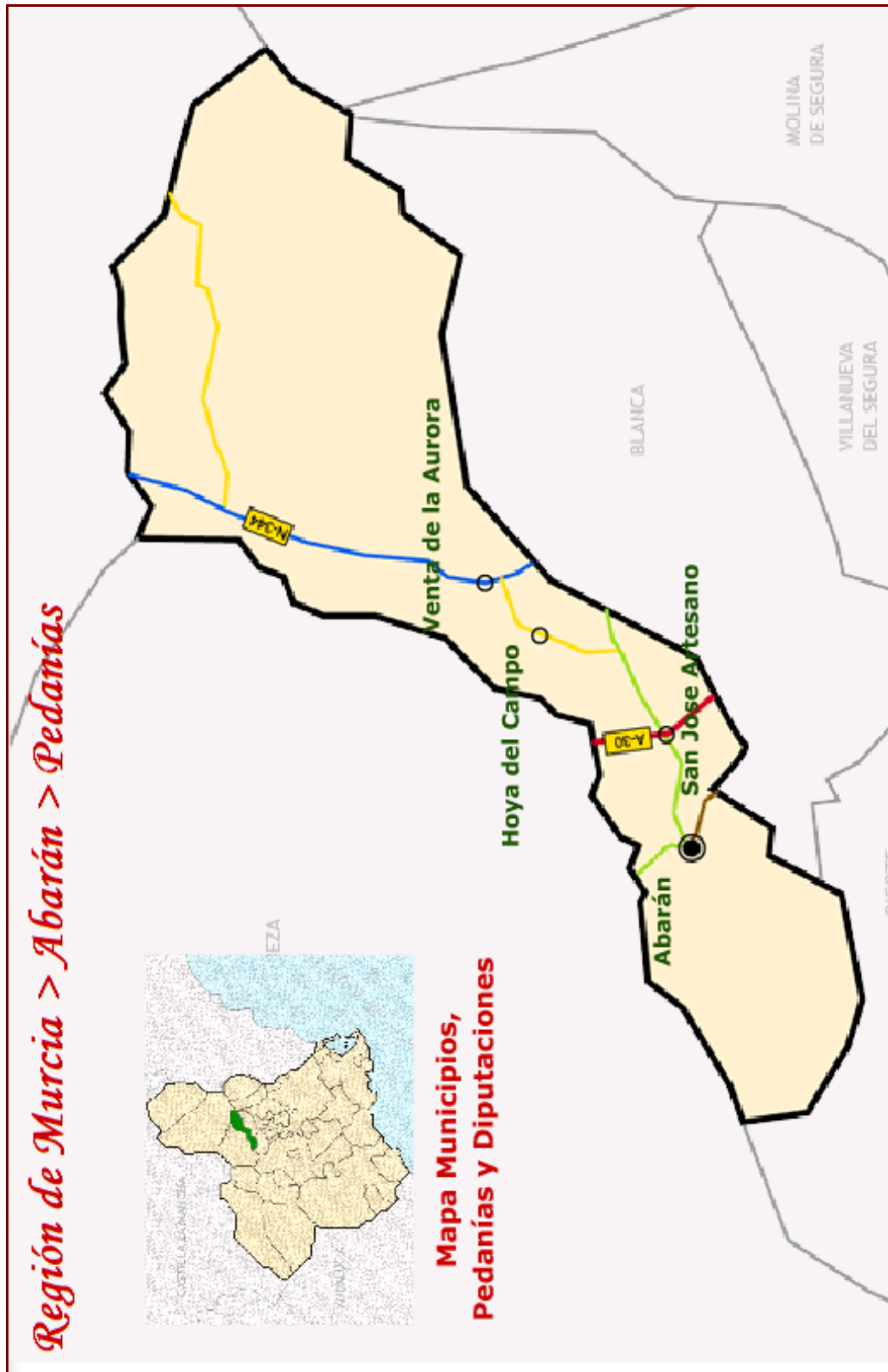
El municipio también cuenta con una Residencia de ancianos, una Residencia de la 3ªEdad con Centro de Dia, una Estación de autobuses, una Plaza de Toros, un Cuartel de la Guardia Civil, el Cementerio municipal, Policía Local, una Oficina Municipal de Turismo, el Ayuntamiento y el Juzgado de Paz.

#### 1.6. ZONAS: BARRIOS, URBANIZACIONES, PEDANÍAS

##### 1.6.1- Pedanías:

Se señalan en el plano correspondiente los siguientes barrios:

PEDANIAS	
HOYA DEL CAMPO	SAN JOSE ARTESANO
VIRGEN DEL ORO	VENTA DE LA AURORA



## HOYA DEL CAMPO



- Hoya del Campo se encuentra a 7 Km de Abarán, capital de su municipio. Está situada en la carretera comarcal MU-402 desde la Autovía Madrid-Cartagena y la Nacional 344, distando unos 40 kilómetros de la ciudad de Murcia. Ubicada en una llanura formada por terrenos cultivados de vides y frutales, constituyendo estos toda la vegetación de la misma, en la falda de la Sierra de la Pila.
- La mayoría de las viviendas del núcleo urbano son unifamiliares adosadas en manzana cerrada, solo hay una edificación de viviendas colectivas, en la manzana situada entre Avda. Juan Carlos I, Matías Martínez, San Antonio, y Plaza Andrés Bastida. También existen algunas viviendas de reciente construcción aisladas en el núcleo urbano y en el plan parcial El Chinarral. Frente al campo fútbol y con fachada a la carretera A-22 hay una pequeña concentración de viviendas unifamiliares, en parcelas independientes, aisladas y adosadas. La pedanía es un área en expansión ya que se ha convertido en residencia habitual para vecinos de otras poblaciones limítrofes, y en segunda residencia para turistas extranjeros.
- Sostiene su economía principalmente en la agricultura y el manipulado de fruta tanto para mercados nacionales como extranjeros, siendo los cultivos más importantes los de uva de mesa, albaricoques, ciruelas y melocotones.
- En el actual suelo delimitado como urbano residencial, hay una gran industria en expansión continua hacia el suelo no urbanizable, cuya actividad, de manipulación de frutas en fresco, da trabajo a la mayor parte de la población

## SAN JOSE ARTESANO



- San José Artesano es una pequeña pedanía muy cercana a la localidad de Abarán, a 3,7 Km, en el cruce de las carreteras N-301 y MU-513. Tuvo su origen en la década de los 50, por la construcción de cinco bloques de viviendas sociales, expandiéndose el núcleo posteriormente entorno a ellas a ambos lados de la carretera MU-513.
- En los años 1.984-85, se realizaron dos grandes promociones de viviendas, 43 dúplex en la denominada calle Sevilla y 52 viviendas sociales en calle Fructuoso Ruiz, posteriormente desde el año 1.985 hasta 1.999 se han construido viviendas unifamiliares adosadas en manzana cerrada.
- A excepción de las viviendas sociales, el resto de las viviendas son unifamiliares adosadas formando manzanas cerradas.
- El núcleo de población se halla enclavado entre tierras dedicadas al cultivo de uva de mesa y otras que, aunque en otros tiempos fueron labradas, en la actualidad, se han convertido en eriales o terrenos urbanizables.
- La economía de San José Artesano está diversificada. Sus habitantes tienen en el sector agropecuario, fundamentalmente, y en el de servicios el pilar de su economía. Otro sector que ha experimentado un cierto auge en los últimos tiempos ha sido el de la construcción.
- En San José Artesano también encontramos, cómo no, pequeñas empresas dedicadas a la hostelería o al comercio minorista. Y, muy cerca, una cantera e industria de áridos.
- En el actual suelo delimitado como urbano residencial, existen varias industrias dedicadas a la manipulación de frutas en fresco, taller de reparaciones, y una bodega. También hay dos restaurantes de cierto renombre regional donde se celebran actos sociales que traen visitantes a este núcleo de población.



## VIRGEN DEL ORO



- Virgen del Oro se encuentra situada en la margen derecha de río, comunicada a través de dos puentes, el puente viejo para el tráfico peatonal y el nuevo para el tráfico pesado. Era un pequeño núcleo de población que a partir de los años cincuenta tuvo un fuerte crecimiento poblacional, dando lugar a la actual barriada, donde la población se distribuye por la zona alta de un cabezo, en la ladera Sur, y junto al río.
- La estructura urbana viene muy condicionada por la orografía del terreno, en cimas, laderas de cabezos y por el meandro del río Segura, siendo sus calles estrechas y con grandes pendientes.
- En Virgen del Oro nos encontramos con grandes almacenes industriales para la manipulación de frutas en fresco.

## VENTA DE LA AURORA



- La Venta de la Aurora es un pequeño núcleo de población situado a 8,8 km. de Abarán y a 500 m. de la Hoya del Campo, junto a la carretera nacional 344.
- La población se encuentra diseminada concentrándose en tres pequeños núcleos entre la CN 344 y un camino asfaltado separado de la carretera unos 90 y 130 m. en una longitud de 400 m. Entre dichas concentraciones de la población se ubican dos industrias que actualmente desarrollan su actividad, una bodega y un almacén para la manipulación de frutas en fresco.
- Las viviendas en su mayoría son unifamiliares adosadas tendiendo a formar manzanas cerradas; también hay algunas viviendas unifamiliares aisladas.
- La actividad económica principal de Venta de La Aurora es, como lo ha sido siempre, la agricultura. Las tierras de esta pedanía están dedicadas al cultivo de frutas, principalmente de uva de mesa. Los parrales se extienden por los contornos de la población. Las producciones de la comarca tienen como destino primero la exportación. Las empresas abaraneras dedicadas a la exportación, fundamentalmente de fruta fresca, son una señal de identidad de este municipio. Junto a esta población también se ubica un almacén dedicado a la transformación de la uva en mosto y vino.
- La Venta de la Aurora se encuentra rodeada por parcelas dedicadas al cultivo de melocotoneros, parrales, albaricoqueros y otros frutales a los que se unen los arbustos típicos del paisaje mediterráneo.

## 2. ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

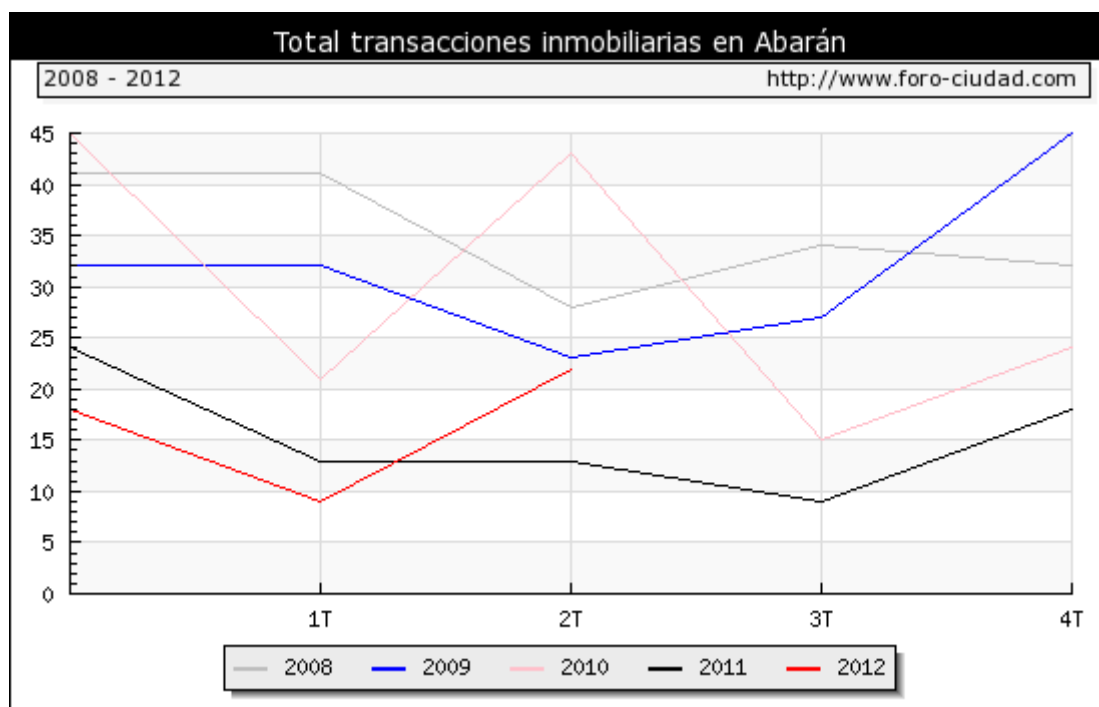
### 2.1 - USO RESIDENCIAL. ANÁLISIS GENERAL

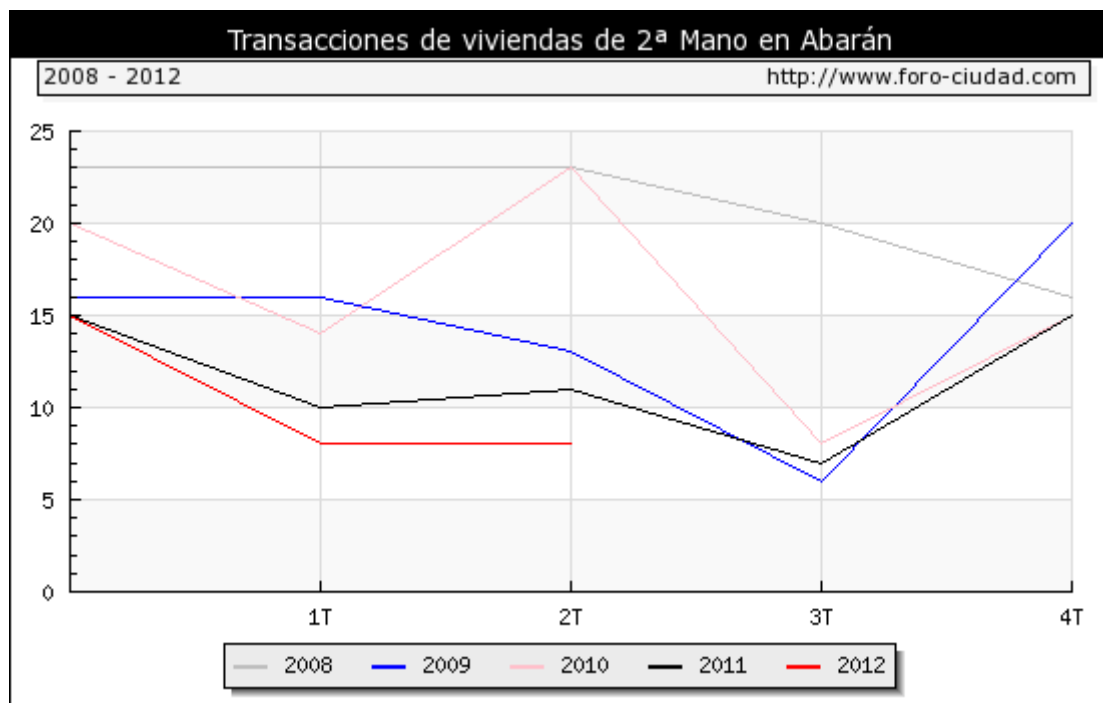
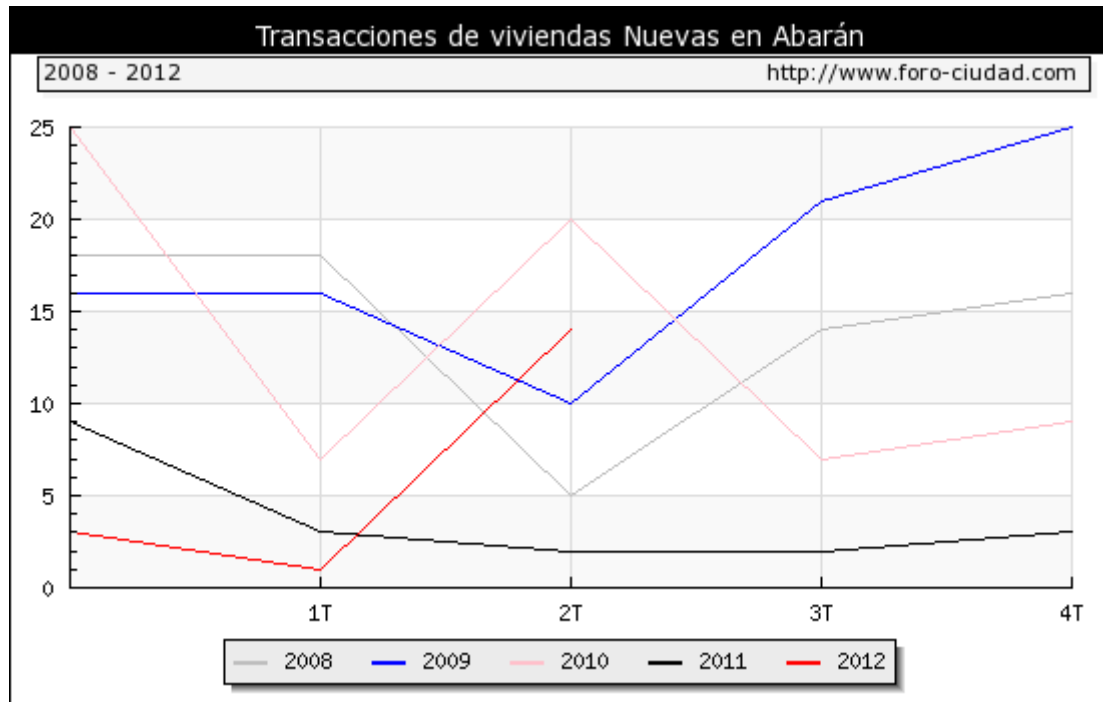
#### Transacciones Inmobiliarias en el Municipio de Abarán - 3-T 2012

Según los datos del 2º Trimestre del 2012 publicados por el Ministerio de Vivienda, el nº de transacciones inmobiliarias en el municipio de Abarán asciende a un total de 18 de las cuales 10 son transacciones de viviendas nuevas y 8 de segunda mano.

En todo el año 2012 el nº de transacciones en el municipio de Abarán ha sido de 27 un 3,85% mas que en el mismo periodo del año anterior hasta el 2º trimestre (26 Transacciones).

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

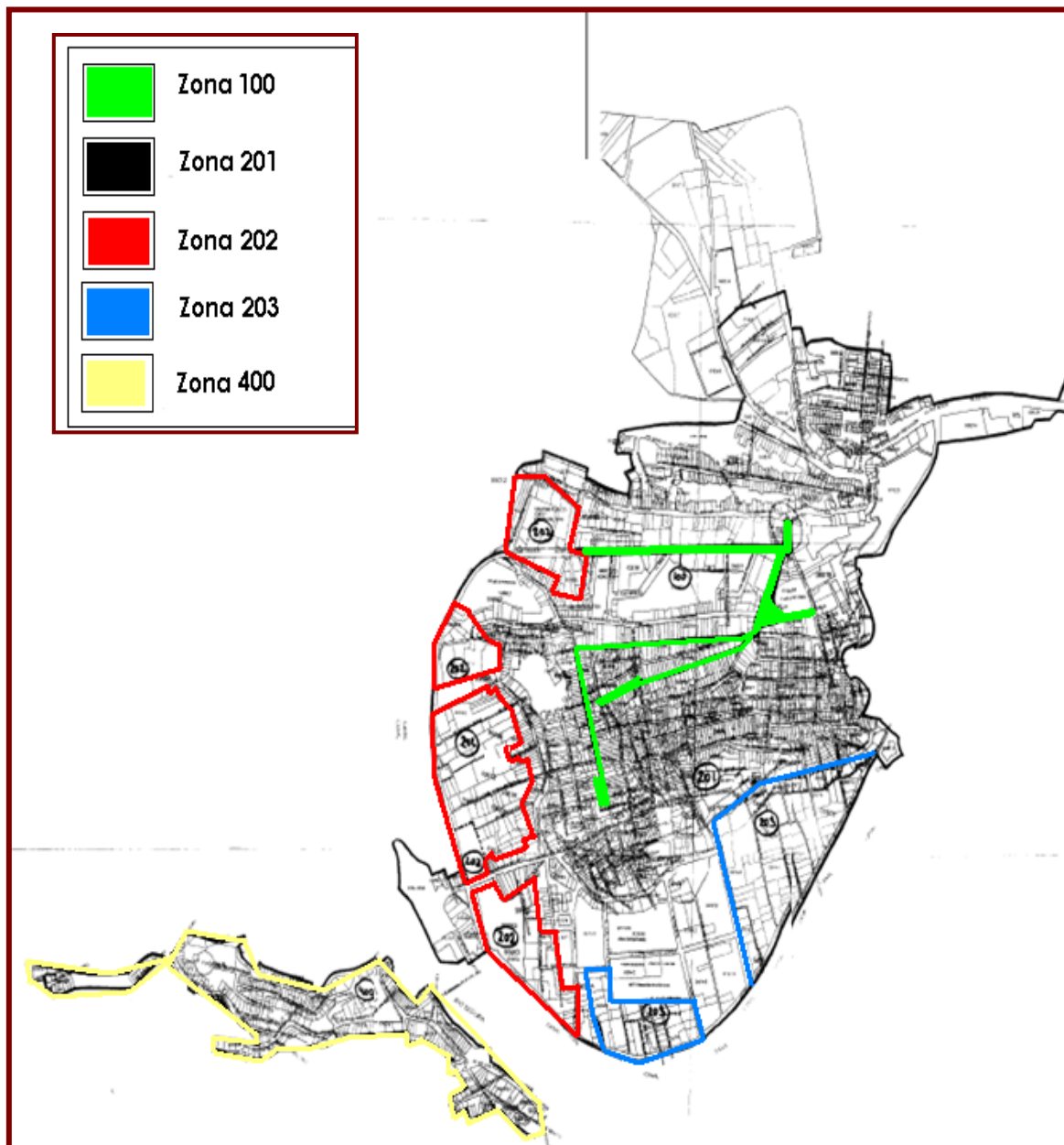




2.1.1- Análisis por Zonas de Valor actuales

ZONIFICACIÓN

ZONA	DIRECCIONES
100	Calles principales
201	Núcleo Urbano 2-1ª cat
202	Núcleo Urbano 2-2ª cat
203	Núcleo Urbano 2-3ª cat
204	Resto de calles
300	Pedanías
400	Resto del municipio



<b>ZONA 100</b>	
<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Se corresponde con las calles comerciales más importantes de la localidad: Avenida de la Constitución, Plaza de la Zarzuela, C/Doctor Molina, C/San Damián y C/Medico Gómez
<b>NIVEL DE RENTA</b>	El nivel de renta es medio
<b>DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN</b>	La zona se encuentra consolidada
<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Nos encontramos con edificaciones de una antigüedad media en la Avenida Constitución y en la Pza. de la Zarzuela y en el resto de calles de la zona las edificaciones poseen una antigüedad más elevada, siendo la tipología predominante la vivienda plurifamiliar en manzana cerrada.
<b>ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO</b>	La accesibilidad es buena poseyendo un tráfico abundante y un aparcamiento medio en la Avda. de la Constitución y en la Pza. de la Zarzuela. Por el contrario el resto de la zona está formada por calles estrechas con una accesibilidad más dificultosa, un tráfico medio y un aparcamiento nulo.
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	Los equipamientos que nos encontramos en esta zona son: el Teatro Cervantes, el Ayuntamiento, el Juzgado de Paz, la Policía Local y la Plaza de Toros.





<b>ZONA 201</b>	
<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Se corresponde con el casco urbano consolidado del municipio
<b>NIVEL DE RENTA</b>	El nivel de renta es medio
<b>DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN</b>	La consolidación en la zona es media
<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	En esta zona nos encontramos edificios de viviendas plurifamiliares en manzana cerrada con una antigüedad media y elevada en algunas calles de la zona
<b>ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO</b>	Su accesibilidad es media y dificultosa en algunas calles debido a la estrechez de las mismas. Su tráfico es medio y el aparcamiento inexistente en muchas calles.
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	Los equipamientos que nos encontramos son el Colegio San Pablo, la Piscina Cubierta, la Residencia de la 3ªEdad, el Centro de Día, la Guardería municipal, la Estación de Autobuses, el I.E.S. Villa de Abarán, el Colegio Juan XXIII, el Colegio Fahuarán, la Escuela de Música, el Centro Cultural la Plaza, el Cuartel de la Guardia Civil, la Residencia de Ancianos y el Centro de Salud



ZONA 202	
<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Se corresponde con distintas unidades de actuación que no se han desarrollado todavía en la localidad de Abarán
<b>NIVEL DE RENTA</b>	
<b>DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN</b>	La consolidación en la zona baja
<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	
<b>ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO</b>	Su tráfico es medio y el aparcamiento inexistente en muchas calles.
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	El equipamiento que nos encontramos es el Colegio Virgen del Oro.



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO  
INFORME ABARÁN 2012

ZONA 203	
<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Se corresponde con el terreno urbanizable sin sectorizar Bajo Solana, donde no se ha producido ninguna transformación, siendo todavía hoy día zona de huerta.
<b>NIVEL DE RENTA</b>	
<b>DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN</b>	La consolidación en la zona baja
<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	
<b>ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO</b>	Su tráfico es medio y el aparcamiento inexistente en muchas calles.
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	



<b>ZONA 300</b>	
<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Corresponde con las pedanías de la Hoya del Campo y José Artesano
<b>NIVEL DE RENTA</b>	Su nivel de renta es medio en la zona más tradicional y medio - alto en la de reciente construcción
<b>DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN</b>	Siendo estos núcleos rurales tradicionales con un grado de renovación alto, su desarrollo medio-alto y su consolidación media
<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	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. 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. Su nivel de renta es medio en la zona más tradicional y medio - alto en la de reciente construcción. Nos encontramos en la Hoya del Campo, concretamente en el Chinarral, la Urbanización "Residencial Los Arces", donde la urbanización se encuentra terminada en algunas zonas y en otras en proceso de terminación. Las viviendas unifamiliares adosadas y aisladas que constituyen la urbanización son de una antigüedad reciente y su consolidación es baja.
<b>ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO</b>	Su accesibilidad es buena, el tráfico es medio en la Hoya del Campo y alto en José Artesano y el aparcamiento muy bueno.
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	Los equipamientos que nos encontramos son el Colegio Barranco Mólax y el Centro Social en San José Artesano, y el Colegio Santiago Apostol, la Guardería Dña. Cecilia Gomez, el Centro de Salud, el Club Social, la Piscina municipal y el Campo de Futbol en la Hoya del Campo

San José el Artesano

El Chinarral - Hoya del Campo





ZONA 400	
<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Se corresponde con el resto de pedanías del municipio: Virgen del Oro y Venta de la Aurora
<b>NIVEL DE RENTA</b>	Ssu nivel de renta medio – bajo
<b>DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN</b>	Siendo su nivel de consolidación medio – bajo
<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Se caracteriza por las edificaciones tradicionales, siendo por lo tanto su antigüedad elevada y su renovación baja, encontrándonos de forma puntual promociones de viviendas, debido a la escasa demanda que existe en esta zona
<b>ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO</b>	La accesibilidad a estos núcleos de población es buena en el caso de Venta de la Aurora y más dificultosa en la Virgen del Oro, siendo su tráfico medio y el aparcamiento bueno.
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	El equipamiento que nos encontramos es el Centro Social en la Virgen del Oro.



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO  
**INFORME ABARÁN 2012**

**2.1.2- Información de mercado**

TIPO	DIRECCIÓN	ZONA: ABARAN	ZONA	M2	Nº HA B.	Nº BAÑOS	PLANTA	AÑO CONSTRUC	PRECIO	€/m2
Vivienda plurifamiliar	-	Calles principales	100	108	-	-	-	2006	137222	1270
Vivienda plurifamiliar	-	Calles principales	100	112	-	-	-	2004	131700	1175
Vivienda plurifamiliar	-	Calles principales	100	100	-	-	-	2004	150000	1500
Vivienda plurifamiliar	c/ reyes catolicos	Núcleo Urbano 2-1ª cat.	201	63	3	1	1	Mas de 30años	48900	776
Vivienda plurifamiliar	c/ federico garcia lorca, 15	Núcleo Urbano 2-1ª cat.	201	66	3	1	2	Mas de 30años	60500	917
Chalet	c/ barrio levante,48	Núcleo Urbano 2-1ª cat.	201	44	2	2	bajo	entre 5 y 10 años	60000	1500
Vivienda plurifamiliar	c/ pizarro, 1	Casco Urbano 1ª categoría	201	95	3	2	3	entre 5 y 10 años	120000	1263
Vivienda unifamiliar-dúplex	San José Artesano	Pedánias	300	218	-	-	-	2007	211000	967
Vivienda unifamiliar-dúplex	Hoya del Campo	Pedánias	300	204	-	-	-	2007	248805	1219
Vivienda unifamiliar-dúplex	c/ matías martínez, 2	Hoya del Campo	300	198	3	3	-	menos de 5 años	170000	859
Vivienda unifamiliar-dúplex	Hoya del Campo	Pedánias	300	118	-	-	-	2009	240405	2037
Vivienda unifamiliar-dúplex	Hoya del Campo	Pedánias	300	101	-	-	-	2009	189000	1871
Vivienda plurifamiliar	Virgen del Oro	Resto del municipio	400	115	-	-	-	2008	92750	806
Vivienda plurifamiliar	Virgen del Oro	Resto del municipio	400	171	-	-	-	Superior a 50 años	143000	836

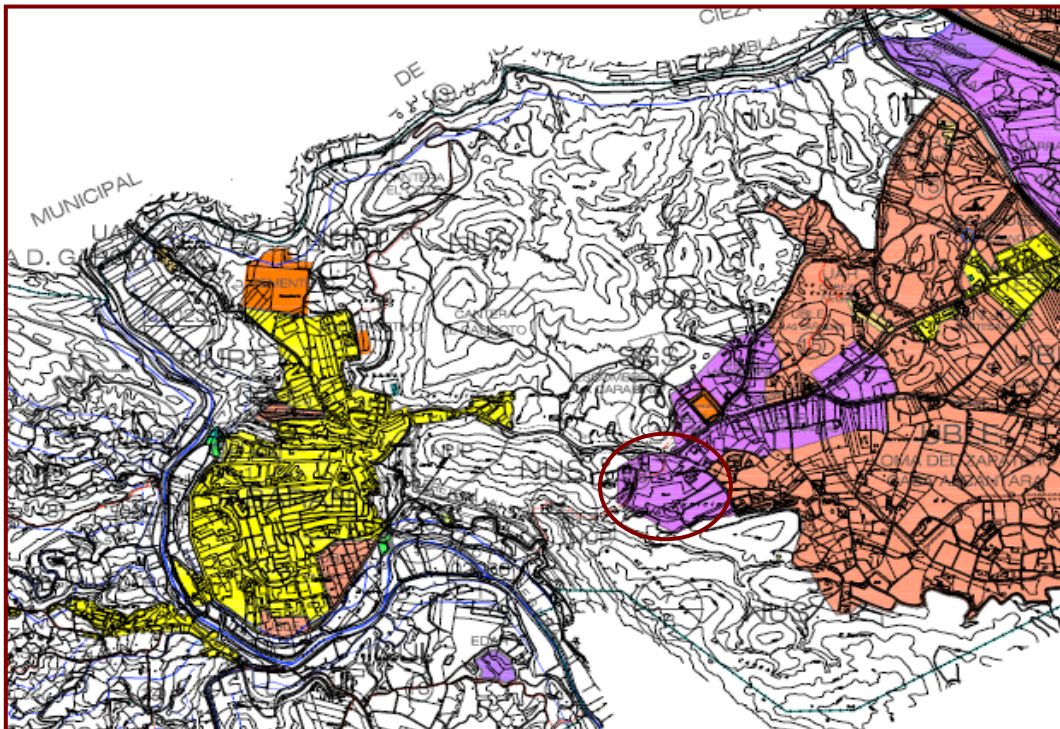


## 2.2 - USO INDUSTRIAL. ANÁLISIS GENERAL

### 2.2.1- Análisis por zonas de valor actuales

Abarán cuenta con zonas de suelo destinado a uso industrial pero con la característica de que el planeamiento lo clasifica como suelo urbanizable sin sectorizar, a pesar de esto nos encontramos con dos polígonos industriales en pleno desarrollo. La localidad de Abarán presenta a futuro tres grandes áreas industriales, que podemos denominar conjuntamente como Polígono Industrial "Barranco Molax", el cual tiene una Unidad de actuación en estado avanzado de ejecución con una superficie unos 157,000 m<sup>2</sup>, pero están aprobados en plan general más de 1000,000 de m<sup>2</sup>. Su ubicación, comprendida entre la Ctra. Nacional N-301-A, la Autovía Madrid – Cartagena A-30, el término municipal de Blanca, y la carretera MU-402, que une Abarán con la Estación de Blanca, unido su fácil acceso por autovía y su proximidad a la línea de ferrocarril, posibilita que este Polígono Industrial tenga grandes posibilidades de futuro.

ZONAS	DENOMINACIÓN
	Polígono Industrial LLANO DEL ZURDO
	Polígono Industrial BARRANCO MOLAX



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO  
**INFORME ABARÁN 2012**

<b>ZONA PMM-2007</b>	<b>350 - POLÍGONO INDUSTRIAL LLANO DEL ZURDO</b>			<i>Nivel de ocupación</i>
<b>Situación:</b>	Próximo al casco urbano de Abarán, en la carretera MU-513 que da acceso a la localidad desde Murcia por la autovía			70%
Antigüedad media	Consolidación	Renovación	Desarrollo	
20 años	100%	Baja	Terminado	
Comunicaciones/accesibilidad				
La accesibilidad al polígono es muy buena, mediante carretera MU-513 que da acceso a la localidad desde Murcia por la autovía. Existe diversidad en el tipo de empresas instaladas en el Polígono Industrial El Zurdo, predominando el sector de la construcción. También existen fábricas destinadas a la mecánica, diseño y una nave destinada a sector vinícola.				
Aparcamiento	BUENO	Tráfico	MEDIO	
Equipamientos:	Carece de equipamientos			
Tamaño:	Pequeño			
Caracterización:	Naves de almacenamiento			
Tipo de actividad:				
Servicios: 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 con una antigüedad reciente, las naves son nuevas y las instalaciones adecuadas.				
Observaciones: Siendo un Polígono Industria pequeño, próximo al casco urbano y muy colmatado, encontramos muchas naves cerradas sin ningún tipo de actividad. Como particularidad señalamos la presencia de una gran empresa dedicada a la manufactura de fruta que ocupa una gran extensión de terreno, denominada "Frutas Esther".				



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO  
**INFORME ABARÁN 2012**

ZONA PMM-2007	350 - POLÍGONO INDUSTRIAL BARRANCO DEL MOLAX			Nivel de ocupación
Situación:	Tiene una situación estratégica excelente al estar situado en primera línea de la autovía A-30 y de su conexión con la futura Autovía Blanca-Fuente de la Higuera			10%
Antigüedad media	Consolidación	Renovación	Desarrollo	
20 años	100%	Baja	Terminado	
Comunicaciones/accesibilidad				
El polígono está instalado a 3,5 km. del casco urbano de Abarán. Tiene las siguientes características técnicas:				
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Acceso y comunicaciones:</u> Por Autovía A-30</li> <li>▪ <u>Área total del parque o zona (Ha):</u> 101,5</li> <li>▪ <u>Área total urbanizada (m2):</u> 151.155,15</li> </ul>				
___m2 Industriales: 87.384,41				
___m2 Equipamientos: 34.767,93				
___m2 Comercial: 4.507,39				
___m2 Viales: 24.495,67				
Aparcamiento	BUENO		Tráfico	BAJO
Equipamientos:	Carece de equipamientos			
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:				
Es una actuación necesaria en el eje Murcia-Madrid que complementa la oferta de suelo industrial existente en el CAEDI Murcia-Molina de Segura.				
Es una actuación de tamaño medio situada a ambos lados de la A-30 y que pretende albergar y dar solución a empresas de todos los ámbitos y posibilitar las actividades económicas dotándolas con modernas oficinas.				



## 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 de la información municipal, Abarán cuenta con 5 farmacias, 1 establecimiento hotelero y 290 establecimientos comerciales.

La zona comercial de la localidad se concentra principalmente en torno a la Plaza de Zarzuela y la Avda. de la Constitución. Según una inspección visual, se ha observado que determinadas vías, en la actualidad, han disminuido su actividad comercial. En la tabla siguiente se muestran las diversas calles comerciales con el factor de localización actual y el considerado que se correspondería con más precisión a la actualidad.

NOMBRE DE LA CALLE	ZONA
AV CIEZA, 1-11, 2-8	102
CL COMPOSITOR DAVID TEMPLADO, 1-3, 2-14	102
AV DE LA CONSTITUCIÓN, 1-21, 2-40	103
CL DOCTOR MOLINA	103
AV DE LA ESTACIÓN	103
PZ SAN MIGUEL ARCANGEL	102
PZ ZARZUELA	104





**AV DE LA ESTACIÓN**

**PZ ZARZUELA**

**AV CIEZA, 1-11, 2-8**

**CL DOCTOR MOLINA**

**AV DE LA CONSTITUCIÓN, 1-21, 2-40**

**CL COMPOSITOR DAVID TEMPLADO, 1-3, 2-14**

**PZ SAN MIGUEL ARCANGEL**



## ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME ABARÁN 2012



AV CIEZA	1-11, 2-8	Zona 102
SIGNIFICACIÓN	Bancos, cafeterías	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Inferior a 40 años	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Buena, escaso y alto	



CL COMPOSITOR DAVID TEMPLADO	1-3, 2-14	Zona 102
SIGNIFICACIÓN	Variado (galería comercial)	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Inferior a 30 años	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Media, medio y escaso	



AV DE LA CONSTITUCIÓN	1-21, 2-40	Zona 103
SIGNIFICACIÓN	Variado (alimentación, textil, muebles, peluquería, cafetería)	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Inferior a 20 años	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Buena, alto y medio	



CL DOCTOR MOLINA		Zona 103
SIGNIFICACIÓN	Variado (cajas de ahorro, bares, alimentación)	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Inferior a 70 años	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Buena, medio y nulo	



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO  
**INFORME ABARÁN 2012**



<b>PZ SAN MIGUEL ARCANGEL</b>	<b>1-3, 2-14</b>	<b>Zona 102</b>
<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Variado (cafetería, alimentación, tintorería, academia)	
<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Inferior a 25 años	
<b>ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO</b>	Media, medio y bueno	



<b>PZ ZARZUELA</b>	<b>1-21, 2-40</b>	<b>Zona 104</b>
<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Variado (alimentación, textil, muebles, peluquería, cafetería)	
<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Inferior a 40 años	
<b>ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO</b>	Buena, alto 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 Abarán tiene a efectos urbanísticos un Plan General de Ordenación Urbana, aprobación definitiva parcial, órdenes de 01-08-2003 y de 17-08-04. Toma de conocimiento del texto refundido y de modificación, con indicaciones, por orden de 06-02-06. Adaptación a Isrm y modificación aprobada por orden del 02-06-06. Pendiente de corregir el texto refundido.

**PGMO (Plan General Municipal de Ordenación)**  
 Titulo **Plan General Municipal de Ordenación de Abarán**  
 Municipio **Abarán**

### 3.2- GESTIÓN

#### EXTRACTOS BORM 2010- ABARÁN

ABARÁN	BORM N° 06	09/01/2010
--------	------------	------------

\_47 Aprobación definitiva del Cambio de Sistema de Gestión de cooperación a Concertación Directa y el Programa de Actuación de la UA-1 b de Abarán (Murcia).

\_348 Aprobación definitiva del Proyecto de Delimitación de la UA-1 de Abarán (Murcia).

ABARÁN	BORM N° 23	29/01/2010
--------	------------	------------

\_1339 Aprobación inicial del Proyecto de Urbanización de la UA-3.

Acuerdo aprobando inicialmente el Proyecto de Urbanización de la UA-3 de Abarán (Murcia).

ABARÁN	BORM N° 30	06/02/2010
--------	------------	------------

\_1910 Aprobación Inicial del Cambio de Sistema de Gestión de Cooperación a Concertación Directa, Programa de Actuación y Proyecto de Innecesariedad de Reparcelación de la UA-14 de Abarán (Murcia).

ABARÁN	BORM N° 59	12/03/2010
--------	------------	------------

\_4429 Aprobación del Avance de la Modificación Puntual del P.G.O.M, referente a la barriada de San José Artesano.

#### 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.

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO  
**INFORME ABARÁN 2012**

Expedientes de Planeamiento Urbanístico 2011-2012					
Expte. CARM	Municipio	Instrumento	Título	Acuerdo	
91/2011	ABARAN	MODIFICACION DE PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION	nº 28/11, condiciones generales de usos de edificación	13/10/2011	Acuerdo Aprobación Definitiva
123/2011	ABARAN	MODIFICACION DE PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION	nº 27/11, ordenanzas de la zona 4C "Espacios Libres Exterior"	27/07/2011	Acuerdo Aprobación Inicial
124/2011	ABARAN	MODIFICACION DE PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION	nº 26/11, creación ordenanza 5B "Espacios Libres Privados"	27/07/2011	Acuerdo Aprobación Inicial
173/2011	ABARAN	MODIFICACION DE PLAN PARCIAL	Modificación de Plan Parcial Los Lisos Centro, Hoya del Campo	18/06/2012	Acuerdo Aprobación Definitiva
7/2012	ABARAN	Proyecto Urbanización	Proyecto urbanización UA-14	01/12/2011	Acuerdo Aprobación Inicial
33/2012	ABARAN	MODIFICACION DE PLAN PARCIAL	Modificación del Plan Parcial del sector BM-2 "Los Lucas"	01/03/2012	Acuerdo Aprobación Inicial

#### 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 Abaran 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 100





*FOTOGRAFIAS ZONA 201*





*FOTOGRAFIAS ZONA 202*





*FOTOGRAFIAS ZONA 203*





*FOTOGRAFIAS ZONA 300*

SAN JOSÉ ARTESANO



HOYA DEL CAMPO







URB. EL CHINARRAL





*FOTOGRAFIAS ZONA 400*

VIRGEN DEL ORO





VENTA DE LA AURORA

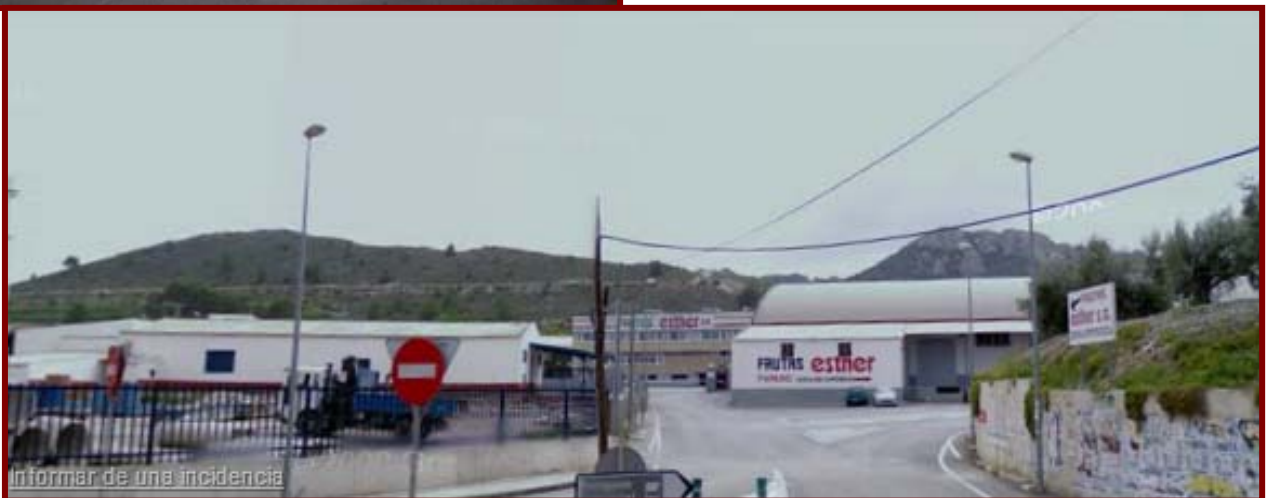


*FOTOGRAFIAS ZONA INDUSTRIAL*

POLIGONO INDUSTRIAL "BARRANCO MOLAX"



POLÍGONO INDUSTRIAL "LLANO DEL ZURDO"





*FOTOGRAFÍAS CALLES COMERCIALES*

AV CIEZA, 1-11, 2-8



CL COMPOSITOR DAVID TEMPLADO, 1-3, 2-14





ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO  
INFORME ABARÁN 2012



AV DE LA CONSTITUCIÓN, 1-21, 2-40





CL DOCTOR MOLINA



PZ SAN MIGUEL ARCANGEL





ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO  
INFORME ABARÁN 2012



PZ ZARZUELA





ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO  
INFORME ABARÁN 2012

