

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME 2012
LIBRILLA



ÍNDICE	02
1. MUNICIPIO	03
1.1- Características básicas	03
1.2- Comunicaciones	03
1.3- Población y tendencia	05
1.4- Economía, actividad dominante y empleo	07
1.5- Equipamientos	10
1.6- Zonas, barrios, urbanizaciones, pedanías	10
1.6.1- Barrios	10
1.6.2- Urbanizaciones	14
1.6.3- Pedanías	18
2. ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO	19
2.1- Uso residencial. Análisis general	19
2.1.1- Análisis por zonas de valor actuales	21
2.1.2- Propuestas de modificaciones de zonas de valor	26
2.1.3- Información de mercado	28
2.2- Uso industrial. Análisis general	28
2.2.1- Análisis por zonas de valor actuales	30
2.2.2- Propuestas de modificaciones de zonas de valor	34
2.2.3- Información de mercado	34
2.3- Uso oficinas	34
2.3.1- Análisis por zonas de valor actuales	34
2.4- Uso comercial	34
2.4.1- Análisis por zonas de valor actuales	34
2.4.2- Propuestas de modificaciones de zonas de valor	38
2.4.3- Información de mercado	39
3. INFORMACION DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA	40
3.1- Planeamiento	40
3.2- Gestión	40
4. FUENTES DE INFORMACIÓN	40
5. CALLEJERO/ESTADÍSTICA	41
6. CALLEJERO I.A.E. (Clasificación calles/zonas en categorías)	41
7. VALORES DE USO RESIDENCIAL, INDUSTRIAL, OFICINAS Y COMERCIAL	42

1. MUNICIPIO

1.1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS

El pueblo está situado junto a la rambla de Algeciras y es atravesado por el río Orón. Se sitúa bajo la sombra de la sierra de Carrascoy y a las faldas de *El Castellar*, en pleno valle del Guadalentín.

Limita con los municipios de Murcia al norte y al este, Mula al norte y Alhama de Murcia al sur y al oeste.

Entre sus paisajes naturales destaca la Sierra del Cura, al norte de la Villa, que goza de una excelente panorámica hacia la huerta. Al Noroeste está ubicada la Loma del Yesar, mientras que al Suroeste se encuentra el Pico del Castellar, la Muela y la Media Luna. Por el Sur del río Guadalentín están radicados los Montes Hermanillos, el río Orón y el Barranco del Infierno.

Además existen dos presas, una que controla la Rambla de Algeciras, la "Presa de Librilla" y otra a unos 1000 metros de la desembocadura del río Orón al Guadalentín, la "Presa del Romeral".

El cauce fluvial más importante lo constituye el río Guadalentín, de régimen irregular. La red hidrográfica se completa con numerosas ramblizas y barrancos procedentes de las sierras, como son la de Algeciras y la de Librilla o de Orón.

Su extensión es de 56,5Km².

1.2. COMUNICACIONES

Por carretera: Está situado en la Autovía del Mediterráneo (A-7) de Cádiz a Barcelona, a 23Km de Murcia.

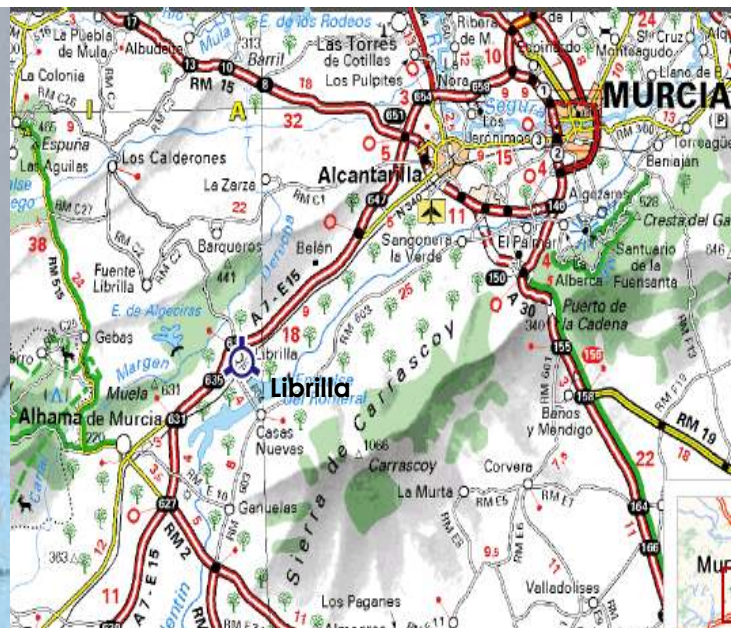
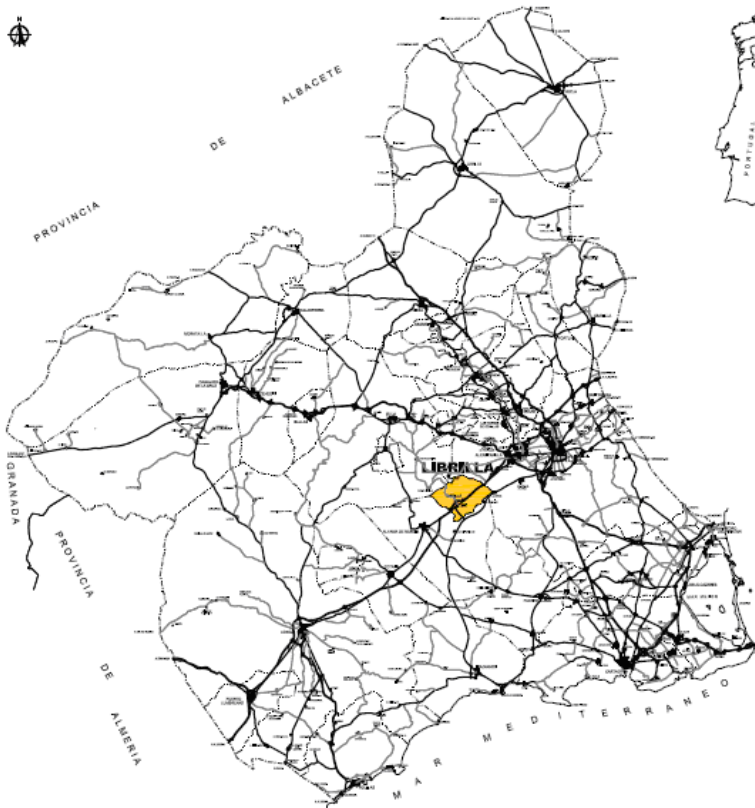
Por tren: Cuenta con servicio de ferrocarril de cercanías que conecta Librilla con la localidad de Murcia a través de la línea Murcia-Lorca-Águilas.

Por autobús: Librilla cuenta con comunicación directa por autobús a la localidad de Murcia de forma regular.



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO LIBRILLA 2012

Por avión: Si se pretende viajar por avión, los aeropuertos más cercanos a Librilla son: el de Murcia-San Javier, el de Alicante y el de Valencia.



1.3. POBLACIÓN Y TENDENCIA

Librilla cuenta actualmente con una población de 4.730 habitantes: (INE:1/1/2011) experimentando en la actualidad un proceso de crecimiento leve de un 9,84% en general, siendo el crecimiento en la población extranjera de un 44,10% en los últimos 6 años. El porcentaje de población se distribuye entre un 50,30% de población masculina y un 49,70% de población femenina, siendo un 7,70% extranjeros y un 92,30% nacionales. El término municipal ocupa una superficie de 56,50 km², con lo que la densidad de población se sitúa en 83,72 hab/km².

La evolución en los últimos años ha sido la siguiente:

	POBLACIÓN					
	2006	2007	2008	2009	2010	2011
LIBRILLA	4.243	4.378	4.455	4.534	4.614	4.730

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

	POBLACIÓN EXTRANJERA					
	2006	2007	2008	2009	2010	2011
LIBRILLA	235	308	328	335	356	394

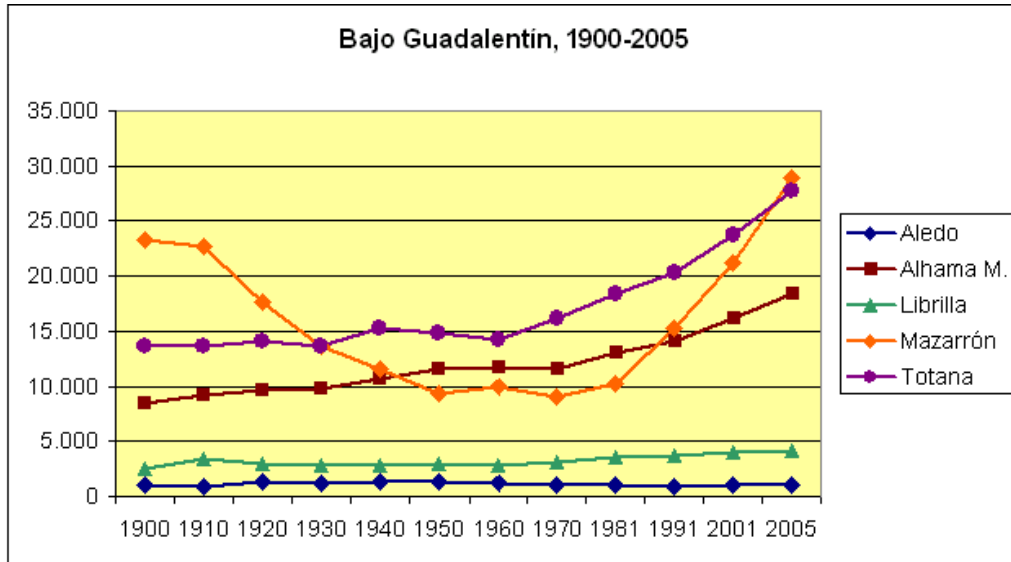
*Datos del Centro Regional de Estadística de Murcia.

El desglose (año 2.010):

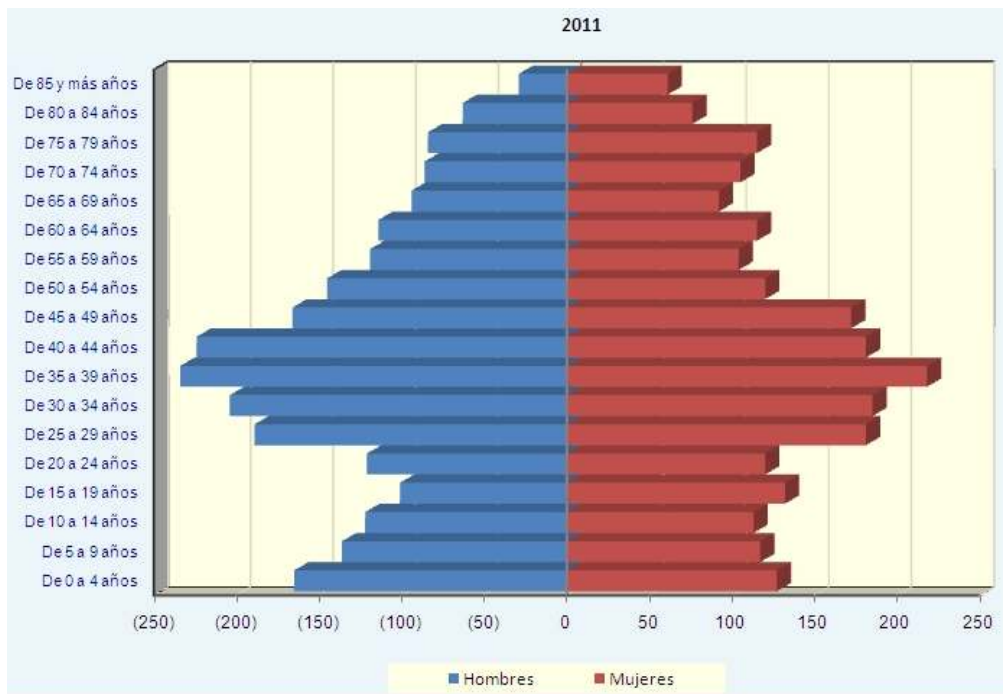
ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN DE DERECHO			
Unidad Poblacional	Habitantes	Hombres	Mujeres
ALAMILLO (EL)	47	21	26
ALBERQUILLA (LA)	14	10	4
BELEN	11	7	4
CASA MOLINA (LA)	3	3	0
EGESA (LA)	46	26	20
LENTISCOSAS (LAS)	11	6	5
LIBRILLA	4386	2201	2185
PALACIOS (LOS)	16	7	9
PERANA	45	22	23
PUJANTAS (LAS)	0	0	0
VICENTES (LOS)	35	18	17
TOTAL	4614	2321	2293

Evolución de la población

Evolución demográfica																
1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991	1996	2001	2004	2005	2006	2007	
2.465	3.379	3.035	2.886	2.807	2.981	2.826	3.111	3.512	3.735	3.759	3.945	4.088	4.160	4.243	4.378	



Pirámide de población



1.4. ECONOMÍA, ACTIVIDAD DOMINANTE Y EMPLEO

AGRICULTURA: La principal actividad económica de Librilla es la agricultura, con plantaciones de frutales de riego, destacando la producción de limones.

TURISMO: Librilla no es un municipio especialmente turístico. Entre los edificios de interés, destaca la Iglesia de San Bartolomé, que fue concluida en el siglo XVII que conserva interesantes tallas del escultor Sánchez Lozano.

INDUSTRIA: La producción industrial de Librilla es muy reciente, a partir de la construcción del polígono industrial Cabecicos Blancos, ubicado junto a la autovía del Mediterráneo, a 20 km de Murcia. El polígono cuenta con una superficie de 750.000 m² de suelo industrial y 512.000 m² de suelo edificable y cuenta con buenos accesos.

El paro registrado en Noviembre de 2012 fue de 556 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:

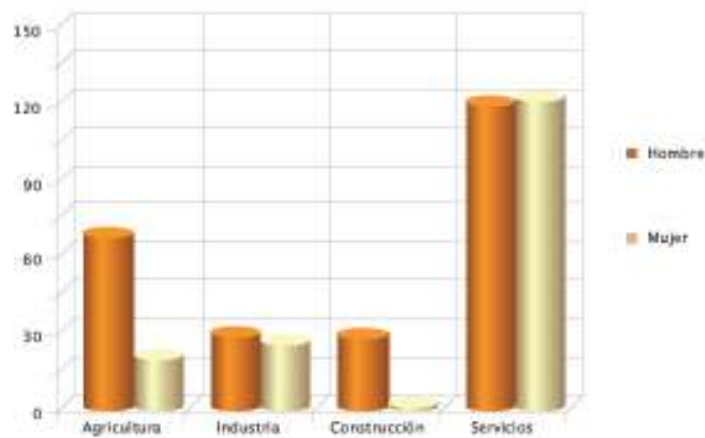
ACTIVIDADES PRINCIPALES	EMPLEOS	%
A. Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	11	0,75
B. Pesca	0	0,00
C. Industrias extractivas	1	0,07
D. Industria manufacturera	364	24,93
E. Producción y distribución de energía eléctrica, gas y agua	25	1,71
F. Construcción	174	11,92
G. Comercio; reparación de veh. motor, motocicletas y ciclomotores y art. Personales	405	27,74
H. Hostelería	95	6,51
I. Transporte, almacenamiento y comunicaciones	232	15,89
J. Intermediación financiera	31	2,12
K. Actividades inmobiliarias y de alquiler, servicios empresariales	80	5,48
M. Educación	3	0,21
N. Actividades sanitarias y veterinarias, servicios sociales	11	0,75
O. Otras actividades sociales y de servicios prestados a la comunidad; servicios personales	28	1,92
Total	1.460	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 Librilla quedan reflejados en los siguientes gráficos:

Distribución de contratos por sector económico

Sector	Contratos	% s/total	Hombre		Mujer	
			Contratos	% s/total	Contratos	% s/total
Agricultura	88	21,36	66	27,87	20	11,90
Industria	55	13,35	29	11,89	25	15,48
Construcción	29	7,04	28	11,48	1	0,60
Servicios	240	58,25	119	48,77	121	72,02
Total	412	100,00	244	100,00	168	100,00

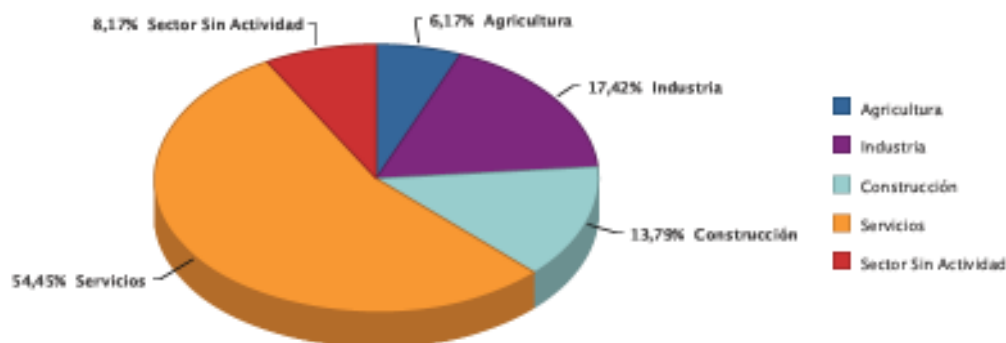
Contratos por sector económico de destino



Paro por sector económico de origen y sexo

Sector	Parados	% s/total	Hombre		Mujer	
			Parados	% s/total	Parados	% s/total
Agricultura	34	6,17	16	6,56	18	5,86
Industria	96	17,42	48	19,67	48	15,64
Construcción	76	13,79	68	27,87	8	2,61
Servicios	300	54,45	99	40,57	201	65,47
Sector Sin Actividad	45	8,17	13	5,33	32	10,42
Total	551	100,00	244	100,00	307	100,00

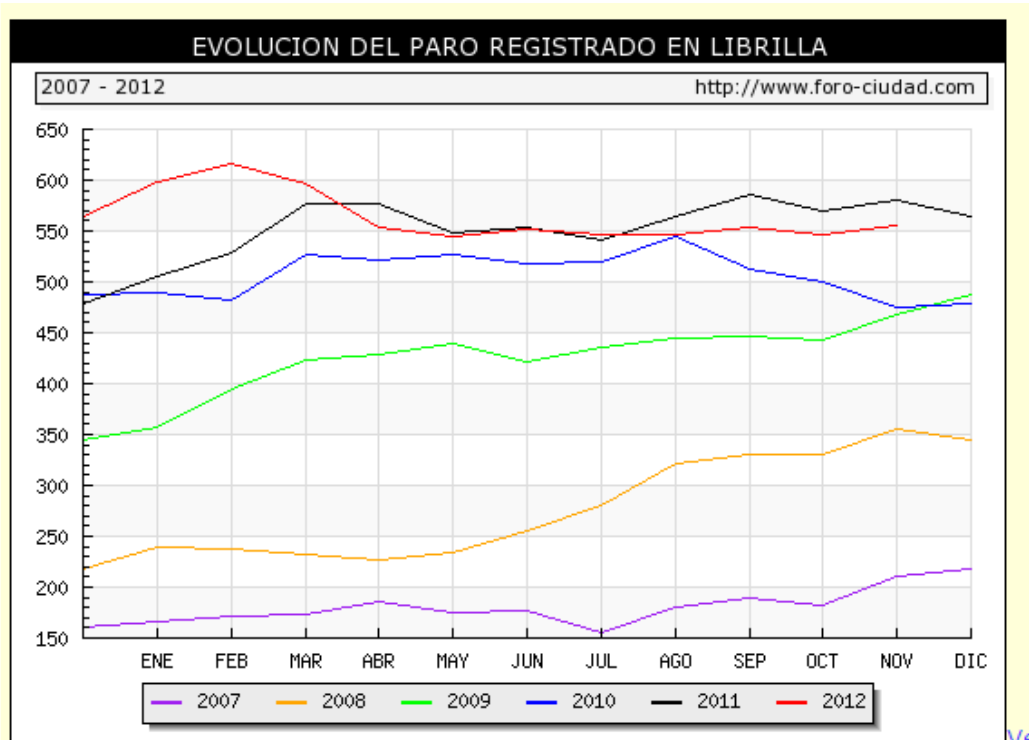
Paro por sector económico de origen



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

Datos de NOVIEMBRE del 2012 para el Municipio de LIBRILLA.

Noviembre 2012	Total Parados	Variación			
		Mensual		Anual	
		Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa
Total	556	+9	1.65 %	-25	-4.30 %
HOMBRES	244	-1	-0.41 %	-8	-3.17 %
MUJERES	312	+10	3.31 %	-17	-5.17 %
MENORES DE 25 AÑOS:	54	-4	-6.90 %	-21	-28.00 %
HOMBRES	29	-3	-9.38 %	-6	-17.14 %
MUJERES	25	-1	-3.85 %	-15	-37.50 %
ENTRE 25 Y 44 AÑOS	302	+3	1.00 %	-32	-9.58 %
HOMBRES	118	-1	-0.84 %	-15	-11.28 %
MUJERES	184	+4	2.22 %	-17	-8.46 %
MAYORES DE 45 AÑOS	200	+10	5.26 %	+28	16.28 %
HOMBRES	97	+3	3.19 %	+13	15.48 %
MUJERES	103	+7	7.29 %	+15	17.05 %
SECTOR:					
AGRICULTURA	34	+7	25.93 %	+4	13.33 %
INDUSTRIA	96	-7	-6.80 %	-26	-21.31 %
CONSTRUCCIÓN	63	-7	-10.00 %	-30	-32.26 %
SERVICIOS	320	+16	5.26 %	+38	13.48 %
SIN EMPLEO ANTERIOR	43	0	0 %	-11	-20.37 %



1.5. EQUIPAMIENTOS

En cuanto a **equipamientos** dispone de un colegio de educación infantil, otro de primaria y un Instituto de Educación Secundaria. Dispone de las siguientes instalaciones deportivas; un Pabellón municipal en el núcleo urbano y piscina y polideportivo próximo a la Urbanización Residencial Buenavista. También posee los siguientes servicios; Centro de Salud, Hogar del pensionista, Guardería municipal, Biblioteca y Casa de la Juventud. Además entre sus instalaciones cuenta con un Albergue Juvenil, un hotel , 7 restaurantes y 4 cafeterías.

EQUIPAMIENTOS		Nº
DOCENTES		
COLEGIOS DE EDUCACIÓN INFANTIL/PRIMARIA		2
INSTITUTOS DE SECUNDARIA		1
GUARDERIA MUNICIPAL		1
SANITARIOS		
CENTROS DE SALUD		1
FARMACIAS		2
CULTURALES		
CASA DE LA MÚSICA		1
CASA DE LA JUVENTUD		1
HOGAR DEL PENSIONISTA		1
BIBLIOTECAS		1
IGLESIA DE SAN BARTOLOME		1
DEPORTIVOS		
PISCINA MUNICIPAL		1
POLIDEPORTIVO/CAMPO DE FUTBOL		1
PABELLÓN MUNICIPAL DE DEPORTES		1
TURISTICO		
HOTELES		1
RESTAURANTES		7
OTROS		
POLICIA LOCAL		1
PROTECCIÓN CIVIL		1
CORREOS		1
ALBERGUE JUVENIL		1
JUZGADO DE PAZ		1
ALMACÉN MUNICIPAL		1

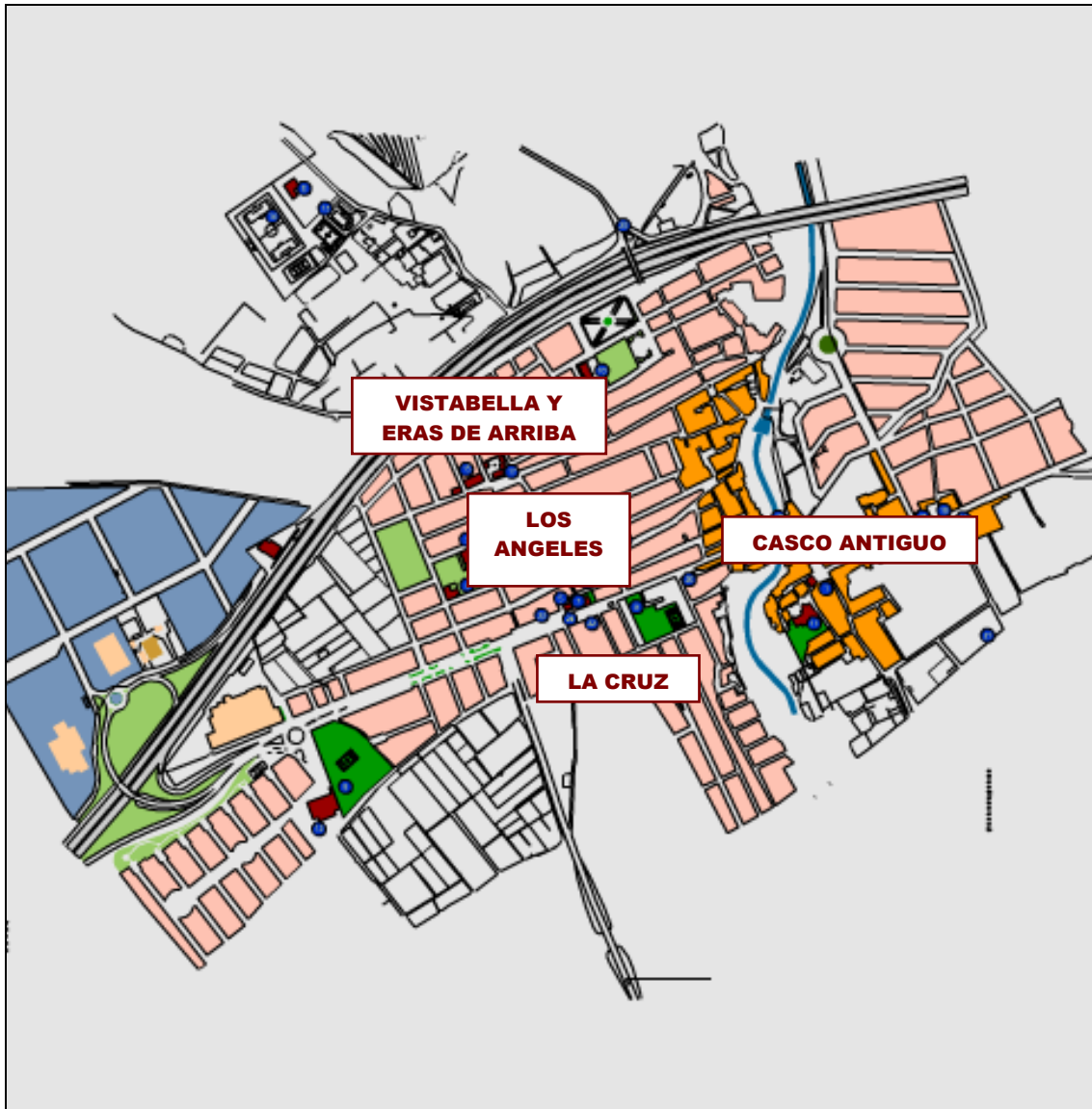
*Datos del Centro Regional de Estadística de Murcia 2010 y callejero municipal.

1.6. ZONAS: BARRIOS, URBANIZACIONES, PEDANÍAS

1.6.1- Barrios:

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

BARRIOS
CASCO ANTIGUO
VISTABELLA Y ERAS DE ARRIBA
NTRA. SRA. LOS ANGELES
LA CRUZ



CASCO ANTIGUO



Se trata del barrio más antiguo situado entorno a la Rambla del Río Orón. Se podría dividir en la zona Sur en las inmediaciones del ayuntamiento y la zona Norte, al oeste de la Rambla y más próximo a la zona comercial.

- Edificaciones unifamiliares de más de 40 años de antigüedad y algunos edificios plurifamiliares de 2 alturas y más de 30 años.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones unifamiliares y plurifamiliares de 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.

VISTABELLA Y ERAS DE ARRIBA



Se trata de la zona de ensanche al Norte y Oeste del núcleo urbano, caracterizándose por sus zonas ajardinadas.

- Edificaciones plurifamiliares de 5-10 años de antigüedad entremezcladas con unifamiliares de entre 20-30 años de antigüedad.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones unifamiliares y plurifamiliares de 3 alturas.
- Trazado de calles regular y amplias de 2ª categoría.
- Densidad de población media. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial medio.
- Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: medio-alto. Desarrollo: casi completado.

NTRA. SRA. DE LOS ÁNGELES



Ensanche tradicional y Zona comercial.

- Edificaciones de más de 30 años de antigüedad.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones unifamiliares y plurifamiliares de 2 alturas.
- Trazado de calles regular y amplias de 2ª categoría.
- Densidad de población media. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial alto.
- Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: bajo. Desarrollo: completado.

Bº LA CRUZ



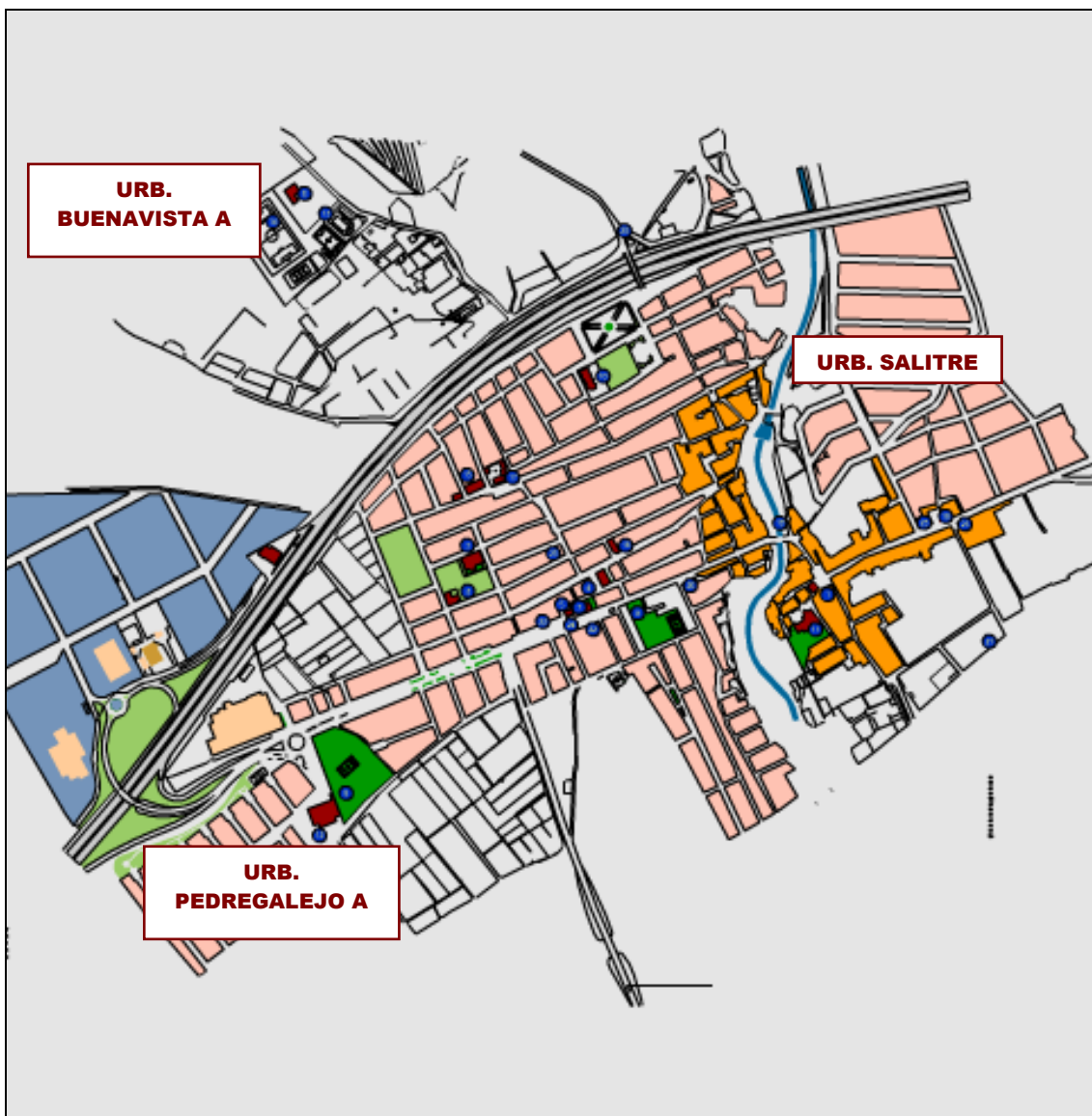
Barrio situado en el ensanche sur, al oeste de la rambla, en el entorno del monumento de la Cruz.

- Edificaciones de más de 30 años de antigüedad.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones unifamiliares .
- Trazado de calles regular pero muchas sin salida y amplitud media de 3ª categoría.
- Densidad de población media. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial medio.
- Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: bajo. Desarrollo: completado.

1.6.2- Urbanizaciones

En el municipio de Librilla, existen varias urbanizaciones incluidos dentro del núcleo urbano, como Urb. Pedregalejo A y Urb. Salitre y una en la periferia Urb. Buenavista A:

URBANIZACIONES
PEDREGALEJO A
SALITRE
BUENAVISTA A



URB. PEDREGALEJO A



Situada en la zona de ensanche, en la entrada oeste de la ciudad.

- Edificaciones de aproximadamente 10 años de antigüedad.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones unifamiliares aisladas y adosadas.
- Trazado de calles regular y amplias de 2º categoría y fácil aparcamiento.
- Densidad de población baja. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: alto, 70%-80% aproximadamente. Grado de renovación: nulo. Desarrollo: estable.



PEDREGALEJO A

URB. SALITRE



Zona de ensanche, urbanización situada en la entrada este de la ciudad.

- Edificaciones de aproximadamente 2-3 años de antigüedad.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones unifamiliares adosadas y plurifamiliares de reciente construcción.
- Trazado de calles regular y amplias de 2º categoría y fácil aparcamiento.
- Densidad de población baja. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: alto, 70% aproximadamente. Grado de renovación: nulo. Desarrollo: estable.



URB. BUENAVISTA A



Plan parcial de reciente desarrollo situado al Norte de la Autovía del Mediterraneo y próximo al polideportivo y piscinas .

- Edificaciones de aproximadamente 2-3 años de antigüedad.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones unifamiliares aisladas de reciente construcción.
- Trazado de calles regular y amplias de 2º categoría y fácil aparcamiento.
- Densidad de población baja. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: bajo-medio, 40%-50% aproximadamente. Grado de renovación: nulo. Desarrollo: estable.



BUENAVISTA A

1.6.3 - Pedanías

Como **Pedanías** de Librilla, solo existe una, denominada "**La Egesa**" a unos dos kilómetros del centro urbano. Dicha Pedanía está sufriendo un progresivo descenso de vecinos, ya que éstos están fijando su residencia en el casco urbano.

PEDANÍAS
LA EGESA



LA EGESA



La economía de La Egesa posee unas condiciones económicas determinadas fundamentalmente por la agricultura. Su territorio está dedicado a plantaciones de frutales de riego, aprovechando los terrenos regados por las aguas del canal del Taibilla y del trasvase Tajo-Segura.

- Edificaciones de aproximadamente 30 años de antigüedad.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones unifamiliares tradicionales, algunas unifamiliares aisladas.
- Trazado de calles : sin trazado definido, caminos sin asfaltar en gran parte.
- Densidad de población baja. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: bajo-medio. Grado de renovación: bajo. Desarrollo: estable.

2. ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

2.1 - USO RESIDENCIAL. ANÁLISIS GENERAL

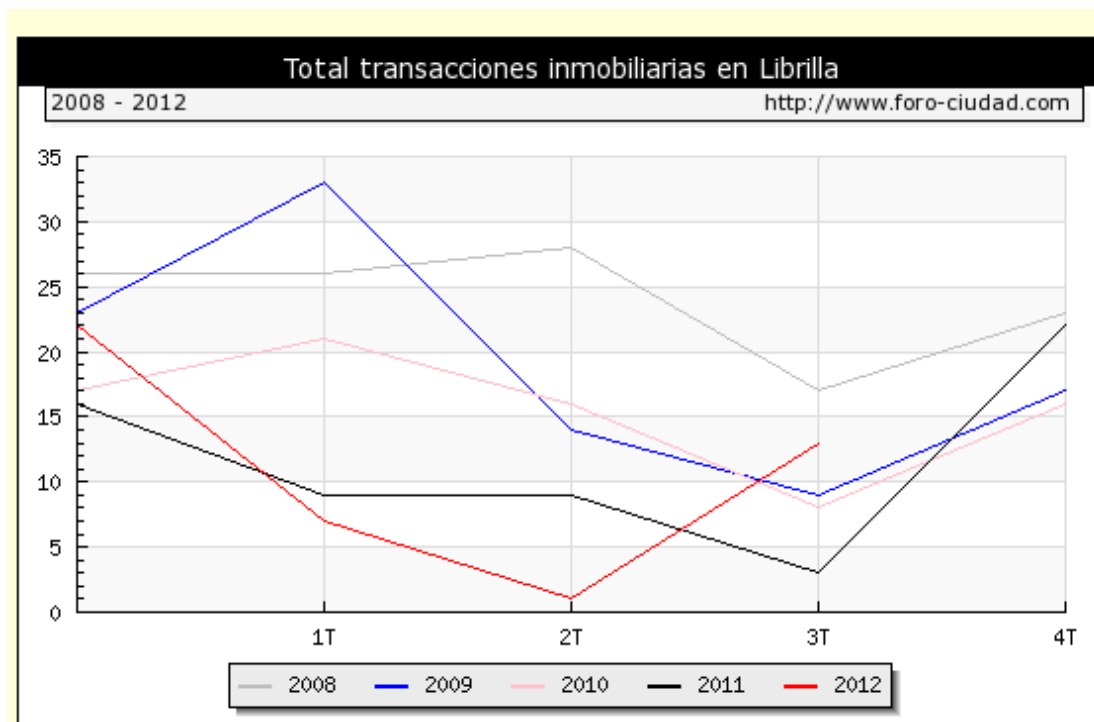
Transacciones Inmobiliarias en el Municipio de Librilla -3-T-2012

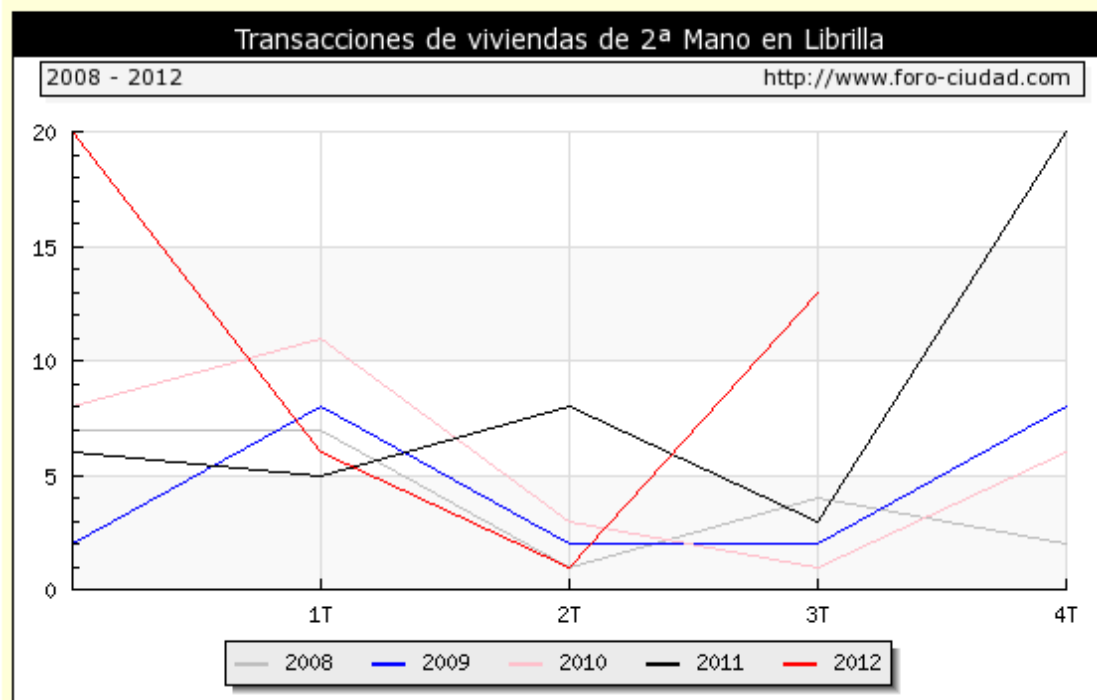
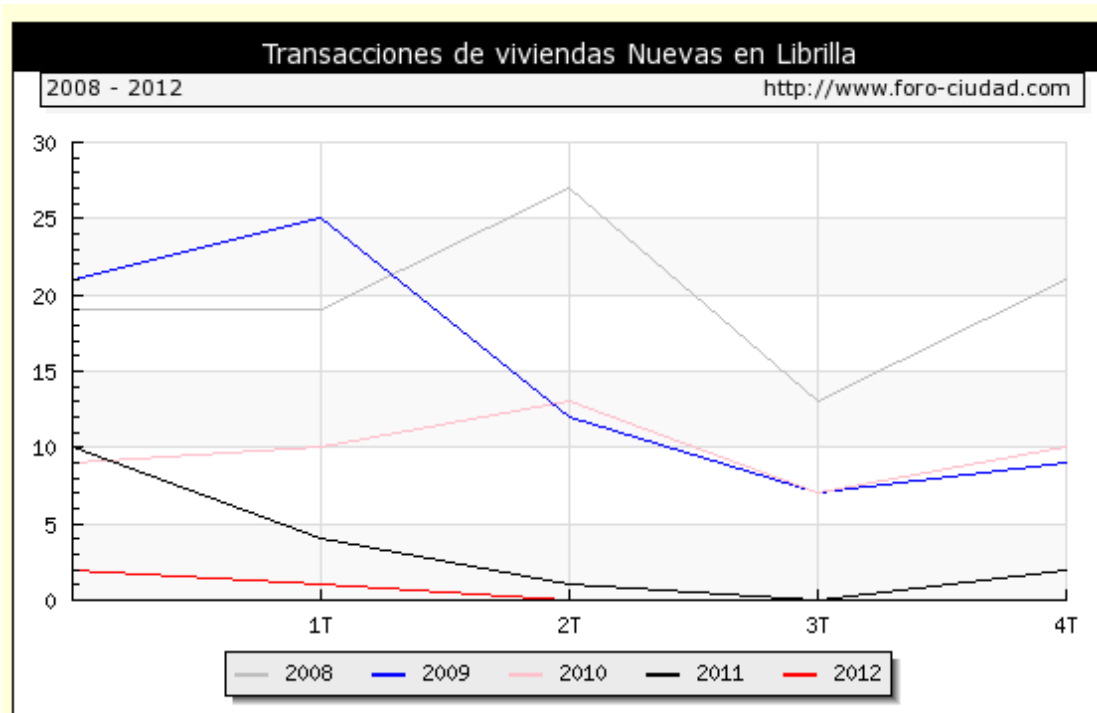
Según los datos del 3º Trimestre del 2012 publicados por el Ministerio de Vivienda, el nº de transacciones inmobiliarias en el municipio de Librilla asciende a un total de 13 de las cuales 0 son transacciones de viviendas nuevas y 13 de segunda mano.

En todo el año 2012 el número de transacciones en el municipio de Librilla ha sido de 21 igual que en el mismo periodo del año anterior hasta el 3º trimestre.

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:





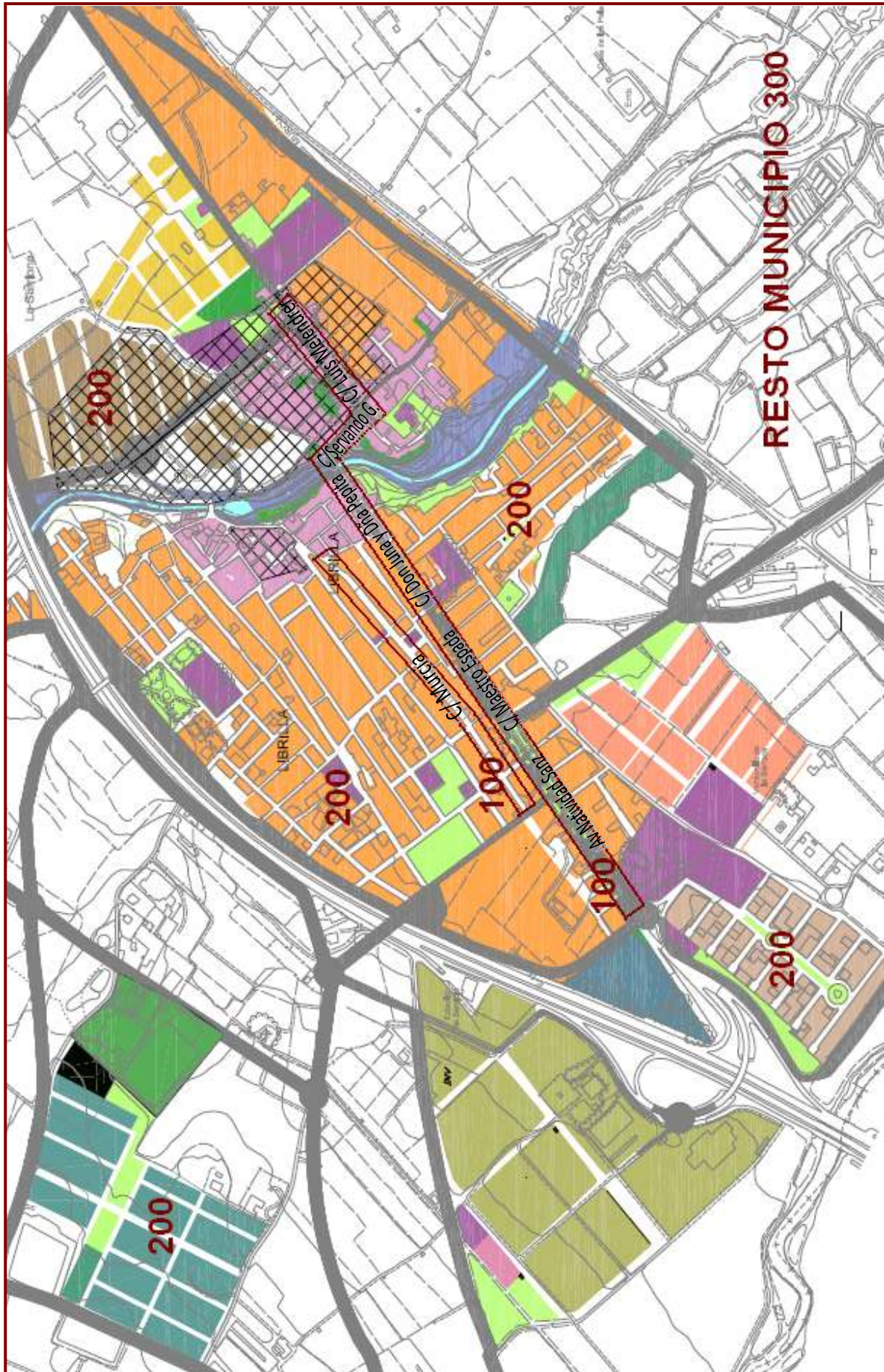
Actualmente el municipio se divide principalmente en dos zonas, el casco consolidado y las nuevas zonas de expansión, con nuevas edificaciones tanto plurifamiliares como unifamiliares, según urbanización.

2.1.1- Análisis por Zonas de Valor actuales

ZONIFICACIÓN

ZONAS PMM	DESCRIPCIÓN	SIGNIFICACIÓN
100	Calles Principales	Avd. Principal que cruza el casco urbano, desde Avd. Natividad hasta Luis Melendreras y Calle Murcia.
200	Resto de Calles Casco Urbano y Urbanizaciones	Resto de calles del casco urbano y todas las urbanizaciones desarrolladas hasta el momento: Pedregalejo, Salitre y Buenavista A.
300	Resto de Municipio	Pedanías y resto de calles no situadas en el casco urbano o urbanizaciones.

A continuación se incorpora callejero con delimitación de zonas de valor actuales:



ZONA 100	
SIGNIFICACIÓN	Calles Principales: Se corresponde con la zona delimitada por la Avd. Principal que cruza el casco urbano, desde Avd. Natividad hasta Luis Melendreras y Calle Murcia.
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, incluso con algunas edificaciones plurifamiliares de reciente construcción en el tramo oeste de la Avd. Natividad.
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	La accesibilidad y el tráfico de esta zona es medio con existencia de aparcamiento óptimo. En las urbanizaciones se podría considerar tráfico bajo, ya que no son zonas de paso.
EQUIPAMIENTOS	El Ayuntamiento, Colegio primaria, Biblioteca, Casa de la música, Farmacia, Protección civil, casa de la Juventud, Comunidad de regantes, paradas de Bus y Taxi.



ZONA 200	
SIGNIFICACIÓN	Resto de calles casco urbano y urbanizaciones: Se corresponde con la zona delimitada por el resto de calles del casco urbano y todas las urbanizaciones desarrolladas hasta el momento: Pedregalejo, Salitre y Buenavista A.
NIVEL DE RENTA	Su nivel de renta es medio.
DESARROLLO CONSOLIDACIÓN ANTIGÜEDAD RENOVACIÓN	<p><u>Resto de calles casco urbano:</u> Es una zona colmatada, donde podemos apreciar edificaciones tradicionales de > 30 años de antigüedad, algunas de ellas restauradas. La renovación es media, incluso con algunas edificaciones plurifamiliares de reciente construcción en la zona de U.E Eras de Arriba y U.E Vistabella.</p> <p><u>Urbanizaciones:</u> Se corresponde con las zonas de ensanche o periferia cuya tipología edificatoria son viviendas unifamiliares aisladas y adosadas, existiendo también en la Urb. Salitre algunas edificaciones plurifamiliares, la antigüedad media es de 2- 3 años , excepto en la Urb. Pedregalejo, de 10 años aproximadamente.</p>
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	La accesibilidad y el tráfico de esta zona es medio-alto con existencia de aparcamiento en algunos tramos o en las calles transversales más próximas. Exceptuando la Calle Murcia recientemente peatonal en su tramo este, el más comercial.
EQUIPAMIENTOS	<p><u>Resto de calles casco urbano:</u> Colegio primaria, Centro de Salud, Edificio servicios múltiples, Guardería municipal, hogar del pensionista, Iglesia.</p> <p><u>Urbanizaciones:</u> Buenavista: Almacén municipal, Piscina, polideportivo, campo de fútbol. Pedregalejo: pabellón municipal e Instituto E.S.</p>



ZONA 300	
SIGNIFICACIÓN	Resto de municipio: Se corresponde con la zona suburbana-rural que abarca el resto de calles no situadas en el casco urbano o urbanizaciones y la pedanía de la Egesa, única pedanía de Librilla.
NIVEL DE RENTA	Su nivel de renta es medio.
DESARROLLO CONSOLIDACIÓN ANTIGÜEDAD RENOVACIÓN	Su desarrollo y consolidación es muy bajo, al tratarse de una zona diseminada, donde podemos apreciar edificaciones tradicionales o rurales unifamiliares de > 30 años de antigüedad. No existe a penas renovación.
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	La accesibilidad es media-baja y el tráfico de esta zona es bajo también, calles estrechas con posibilidad de aparcamiento en línea.
EQUIPAMIENTOS	El equipamiento del que dispone el municipio se encuentra principalmente en el núcleo urbano.



2.1.2- Propuestas de modificaciones/nuevas zonas de valor

Se proponen cambios para la zona 200: Resto de calles del casco urbano consolidado, se consideran todas las calles no principales, incluidas las urbanizaciones, pero según visita realizada habría que subdividir dicha zona en **casco antiguo (201) y casco actual(202)**, teniendo un valor inferior la zona más antigua.

El casco antiguo (201) serían las calles de mayor antigüedad situadas entorno a la zona 100, cuya tipología edificatoria son edificaciones tradicionales unifamiliares o plurifamiliares en algunos casos, con una antigüedad aproximada de 30 años.

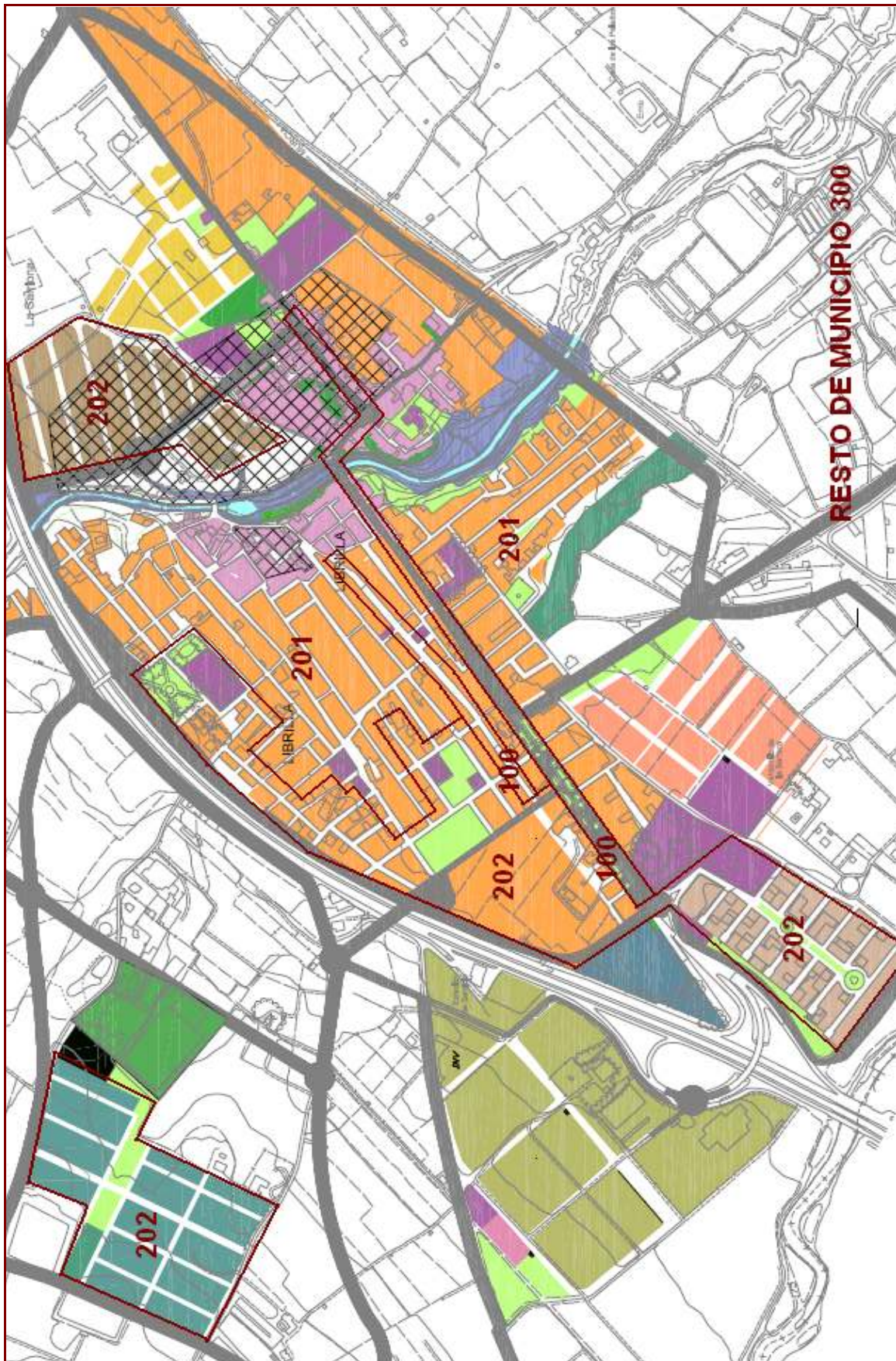
El casco actual (202) se podría considerar la Unidades de Ejecución desarrolladas; U.E 1 Eras de Arriba y U.E 2 Vistabella. Con el mismo valor que el casco actual se podrían considerar las nuevas urbanizaciones de la periferia desarrolladas; Urbanización El Pedregalejo A, Urbanización "El Salitre" y Urbanización Buenavista A.

En este último caso existen diferentes tipologías edificatorias, las Unidades de ejecución 1 y 2 se caracterizan por edificaciones plurifamiliares de aproximadamente 5-10 años de antigüedad mientras en las Urbanizaciones de la periferia se distinguen: Urbanización "El Salitre" combina edificios de viviendas plurifamiliares con viviendas unifamiliares adosadas y por último las urbanizaciones "El Pedregalejo" y "Buenavista A" son mayoritariamente viviendas unifamiliares aisladas y también algunas adosadas.

Además en esta última zona se podrían incluir también las urbanizaciones y Unidades de Actuación aun no desarrolladas; Urbanización Villa Rosalía, Urbanización Pedregalejo B, Urbanización Buenavista B, Las Posadas, Poniente, La Cruz y Rambla Algeciras. Unidades; Rambla Librilla-Autovía, Las Posadas, Monumento, PERI. Debido a que la depreciación del valor ya se tendrá en cuenta en los gastos de urbanización y estimación del tiempo que tardará en desarrollarse el sector.

Plano de propuestas de nuevas zonas de valor:

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
LIBRILLA 2012



2.1.3- Información de mercado

TIPO	DIRECCIÓN	ZONA :LIBRILLA	ZONA	M2	Nº HAB.	Nº BAÑOS	GARAJE	PLANTA	AÑOS	PRECIO
Duplex	C/ Río Mundo (Urb. Salitre)	Resto Calles Casco urbano	200	218	4	3	1	-	O.N*	156.032€
Duplex	C/ Río Mundo (Urb. Salitre)	Resto Calles Casco urbano	200	317	4	3	1	-	O.N*	181.201€
Piso	C/ Carrascos (Urb. Salitre)	Resto Calles Casco urbano	200	130	3	2	1	2ª	5	145.000€
Piso	C/ José Méndez Ruíz (Urb. Salitre)	Resto Calles Casco urbano	200	82	2	1	1	1ª	1	130.000€
Duplex	C/ Río Mundo (Urb. Pedregalejo)	Resto Calles Casco urbano	200	200	3	2	-	-	1-5	160.000€
Duplex	Urb. Buenavista	Resto Calles Casco urbano	200	180	4	2	1	-	1-5	140.000€
Duplex	C/ 10 de Agosto (Urb. Buenavista)	Resto Calles Casco urbano	200	200	3	2	1	-	O.N	180.000€
Duplex	C/ Geraneo (Urb. Buenavista)	Resto Calles Casco urbano	200	206	4	2	1	-	1	220.000€
Piso	C/ Juan Pablo II	Resto Calles Casco urbano	200	128	3	2	1	-	10-15	135.000€
Piso	C/ Totana	Resto Calles Casco urbano	200	120	3	2	1	-	10-15	100.000€
Piso	C/ Sargento Hernández	Resto Calles Casco urbano	200	105	3	1	-	1ª	20-30	51.000€
Piso	C/ Murcia	Calles Principales	100	105	3	1	1	-	12-15	51.000€

* O.N: Obra Nueva

2.2 - USO INDUSTRIAL. ANÁLISIS GENERAL

Existen cinco polígonos industriales en el municipio, cuatro de ellos urbanizados: Pol.Industrial Vistabella, Parque Empresarial Cabecicos Blancos, Polígono Industrial Belén Sur y Belén Sur Ampliación y otro Polígono en proyecto: Pol. Industrial Belén Norte.

Además existe otra zona urbanizable aún sin Plan Parcial aprobado que es "La Sarriona", próxima a la primera entrada al municipio de la autovía desde Murcia, justo pegado a la zona este del núcleo urbano.

De la información obtenida en el ayuntamiento se desprende que en la actualidad el polígono más demandado es el de Cabecicos Blancos.

ZONAS PMM	DESCRIPCIÓN
356	Belén Norte
353	Belén Sur
355	Belén Sur ampliación
354	Cabecicos Blancos
350	Vistabella
351	Suelo Urbano / Vial comunicación
352	Resto Municipio

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



2.2.1- Análisis por zonas de valor actuales

ZONA PMM-2012	356 – PL BELÉN NORTE			Nivel de ocupación
Situación:	El polígono está instalado a 6,5 Km. del casco urbano por la Autovía A-7 en dirección a Almería y a 18,50 Km de Murcia.			20%
Antigüedad media	Consolidación	Renovación	Desarrollo	
30 años	20%	-	20%	
Comunicaciones/accesibilidad				
El Polígono Industrial de Librilla se sitúa en la salida 642 de la Autovía A-7 .La accesibilidad al polígono es muy buena. AEROPUERTO DE SAN JAVIER: 50 KM PUERTO DE CARTAGENA: 65 KM				
Aparcamiento	Bueno	Tráfico	Bajo	
Equipamientos:	En Polígono Cabecicos Blancos , a 2 Km.			
Superficie:	393.400 m2			
Tipo de actividad:				
<u>Servicios:</u> Existe poca diversidad en el tipo de empresas instaladas en el Polígono Industrial , siendo el sector construcción el predominante. Así existen fábricas de molduras de construcción.				
<u>Observaciones:</u> El polígono está parcialmente acondicionado con los servicios necesarios para la instalación de las empresas: acometida de agua, luz, teléfono, etc.				



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
LIBRILLA 2012

ZONA PMM-2012	353 – PL BELÉN SUR 355 – PL BELÉN SUR AMPLIACIÓN	Nivel de ocupación	
Situación:	El polígono está instalado a 6,5 Km. del casco urbano por la Autovía A-7 en dirección a Almería y a 18,50 Km de Murcia. Al sur del Pl. Belén Norte.	90%	
Antigüedad media	Consolidación	Renovación	Desarrollo
15-25 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 muy buena. AEROPUERTO DE SAN JAVIER: 50 KM PUERTO DE CARTAGENA: 65 KM			
Aparcamiento	Bueno	Tráfico	Bajo
Equipamientos:	En Polígono Cabecicos Blancos , a 2 Km.		
Superficie:	138.300 m2 (aprox.)		
Tipo de actividad:			
<u>Servicios:</u> Existe gran diversidad de empresas instaladas en este Polígono Industrial, a pesar de sus escasas dimensiones, siendo los sectores que abarca agrícola, material ganadero, multiprecios y metalurgia.			
<u>Observaciones:</u> El polígono está acondicionado con todos los servicios necesarios para la instalación de las empresas: acometida de agua, luz, teléfono, etc.			



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
LIBRILLA 2012

ZONA PMM-2012	354 – PL CABECICOS BLANCOS		Nivel de ocupación
Situación:	El polígono está instalado a 4 Km. del casco urbano por la Autovía A-7 en dirección a Almería y a 17 Km de Murcia.		40%
Antigüedad media	Consolidación	Renovación	Desarrollo
2-3 años	100%	-	Terminado
Comunicaciones/accesibilidad			
El Polígono Industrial de Librilla se sitúa en la salida 641 de la Autovía A-7 .La accesibilidad al polígono es muy buena. AEROPUERTO SAN JAVIER: 64 KM PUERTO DE CARTAGENA: 64 KM			
Aparcamiento	Muy Bueno	Tráfico	Medio-Bajo
Equipamientos:	Banco(s), Centro comercial, Correos, Edificio de oficinas, Gasolinera, Hotel, Recogida selectiva de residuos, Restaurante, Vigilancia, Vivero de empresas		
Superficie:	1.933.600 m2		
Tipo de actividad:			
<u>Servicios:</u> Existe diversidad en el tipo de empresas instaladas en este Polígono Industrial, así existen empresas dedicadas al sector construcción, metal, aluminio, alimentación, bebidas, asesoría, consultoría, inmobiliaria, zootecnia, distribución mayorista, laboratorios, plástico, informática.			
<u>Observaciones:</u> 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.			



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
LIBRILLA 2012

ZONA PMM-2012	350 – PL VISTABELLA		Nivel de ocupación
Situación:	El polígono está instalado a 1 Km. del casco urbano por la Autovía A-7 en dirección a Almería y a 23 Km de Murcia.		70%
Antigüedad media	Consolidación	Renovación	Desarrollo
5 años	100%	-	Terminado
Comunicaciones/accesibilidad			
El Polígono Industrial de Librilla se sitúa en la salida 635 de la Autovía A-7 .La accesibilidad al polígono es muy buena. AEROPUERTO SAN JAVIER: 70 KM PUERTO DE CARTAGENA: 70 KM			
Aparcamiento	Muy Bueno	Tráfico	Bajo
Equipamientos:	Gasolinera, recogida selectiva de residuos, restaurante, servicio de mantenimiento del polígono.		
Superficie:	156.800 m2		
Tipo de actividad:			
<u>Servicios:</u> Existe diversidad en el tipo de empresas instaladas en este Polígono Industrial siendo los sectores predominantes los de Productos agroalimentarios, Jardinería; Riegos, Materiales de construcción, Plástico, Aluminio, Maquinaria agrícola.			
<u>Observaciones:</u> 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.			



2.2.2- Propuestas de modificaciones de zonas de valor

No se propone ninguna variación.

2.2.3- Información de mercado

TIPO	DIRECCIÓN	ZONA :LIBRILLA	ZONA	M2	OFICINAS (M2)	PATIO (M2)	AÑOS	PRECIO
Nave	C/ Dionisia Martínez	PL Vistabella	350	280	-	70	5	92.400€
Nave	C/ Isaac Peral	PL Vistabella	350	1.500	100	500	5	480.000€
Nave	C/ Isaac Peral	PL Vistabella	350	380	-	-	5	125.400€
Nave	C/ Isaac Peral	PL Vistabella	350	333	-	-	1	200.114€
Nave	PL Vistabella	PL Vistabella	350	220	-	85	5	88.000€
Nave	PL Vistabella	PL Vistabella	350	583,48	-	-	1	290.000€
Nave	C/ Isaac Peral	PL Vistabella	350	322	-	69	5	201.545€
Nave	PL Cabecicos Blancos	PL Cabecicos Blancos	354	393	25,05	69,55	5	335.139€
Nave	PL Cabecicos Blancos	PL Cabecicos Blancos	354	314	26,89	104,59	3	268.247€
Nave	PL Cabecicos Blancos	PL Cabecicos Blancos	354	393	25,25	73,15	3	336.984€
Nave	PL Cabecicos Blancos	PL Cabecicos Blancos	354	266	29,41	192,81	3	314.231€
Nave	PL Cabecicos Blancos	PL Cabecicos Blancos	354	374	36,50	35,75	3	291.272€

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 Librilla 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

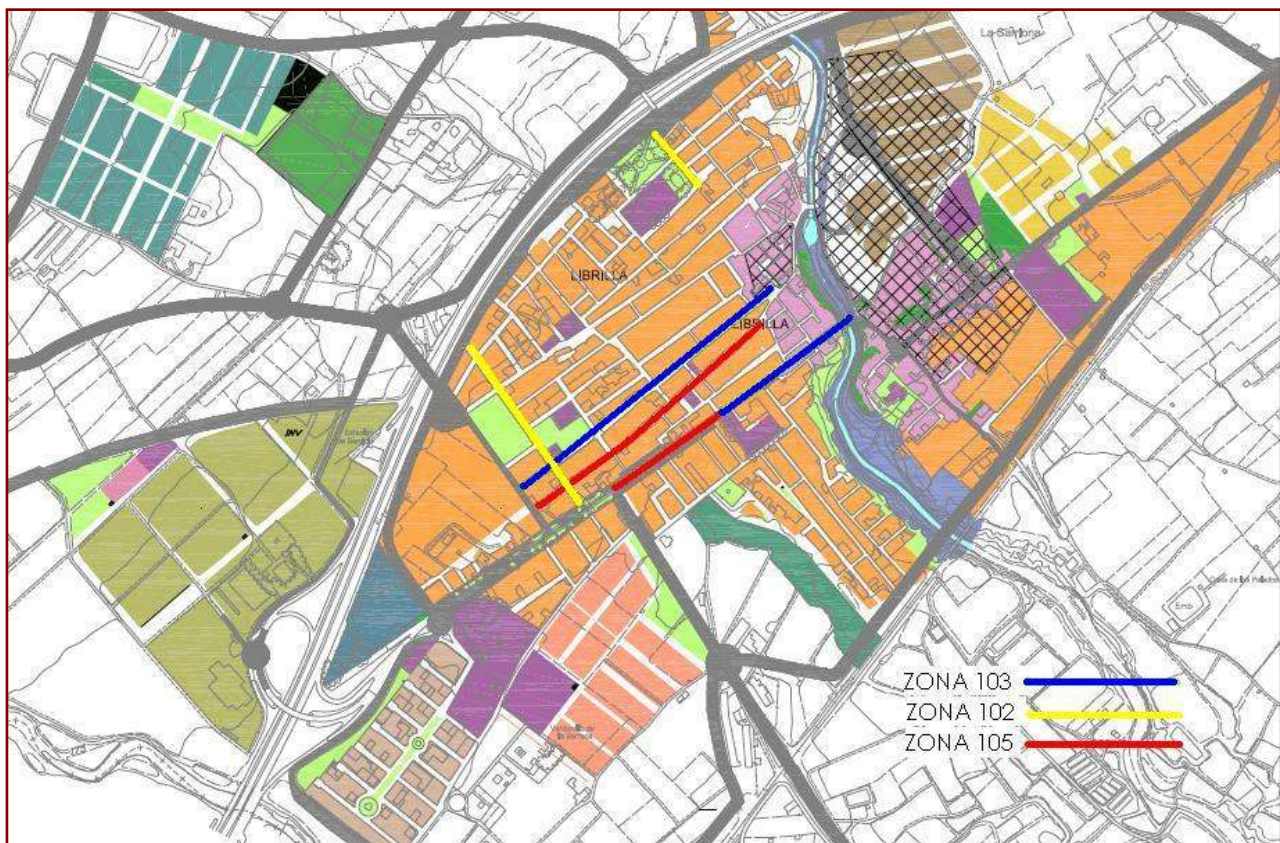
2.4.1 - Análisis por Zonas de Valor actuales

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO LIBRILLA 2012

En cuanto a las calles comerciales, existen principalmente cuatro, en las que se encuentran la mayoría de los negocios del municipio, siendo Maestro Espada y Don Juan y Doña Pepita las que cruzan el municipio, de un extremo a otro, desde la salida oeste de la autovía hasta la rambla. También dentro del núcleo urbano destacan principalmente la Calle Murcia, recientemente peatonal y la calle Sargento Hernández, paralela a esta última. Estas 4 calles son las de mayor categoría, 103 y 105, según Pmm 2012.

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

NOMBRE DE LA CALLE		ZONA
AV	103 AV DON JUAN Y DOÑA PEPITA	103
CL	102 CL INFANTA CRISTINA	102
CL	105 CL MAESTRO ESPADA	105
CL	105 CL MURCIA	105
CL	102 CL SANCHO III	102
CL	103 CL SARGENTO A. HERNANDEZ MARTINEZ	103



**ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
LIBRILLA 2012**

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



Av. D. Juan y Dña Pepita		Zona 103
SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales diversas: Tintorería, farmacia, asesoría, educativo, banca, joyería.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad de 20-30 años. Grado de renovación medio.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad buena. Tráfico medio-alto. Aparcamiento escaso.	



Cl. Infanta Cristina		Zona 102
SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales culturales y educativas	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad de 5-10 años. Grado de renovación medio.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad buena. Tráfico medio. Aparcamiento bueno.	



Cl. Maestro Espada		Zona 105
SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales diversas: Taller, hostelería, supermercado, banca, ferretería.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad de 20-30 años. Grado de renovación bajo.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad buena. Tráfico medio-alto. Aparcamiento escaso.	

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
LIBRILLA 2012



CI Maestro Espada		Zona 105
SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales diversas: Hostelería, banca, ferretería, ropa, óptica, estanco, fotografía, veterinario, cultural.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad de 20-30 años. Grado de renovación bajo.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad difícil. Peatonal. Tráfico nulo. Aparcamiento nulo. En inmediaciones medio-escaso.	



CI Sancho III		Zona 102
SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales: Hostelería.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad de 20-30 años. Grado de renovación bajo.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media. Tráfico medio. Aparcamiento bueno.	

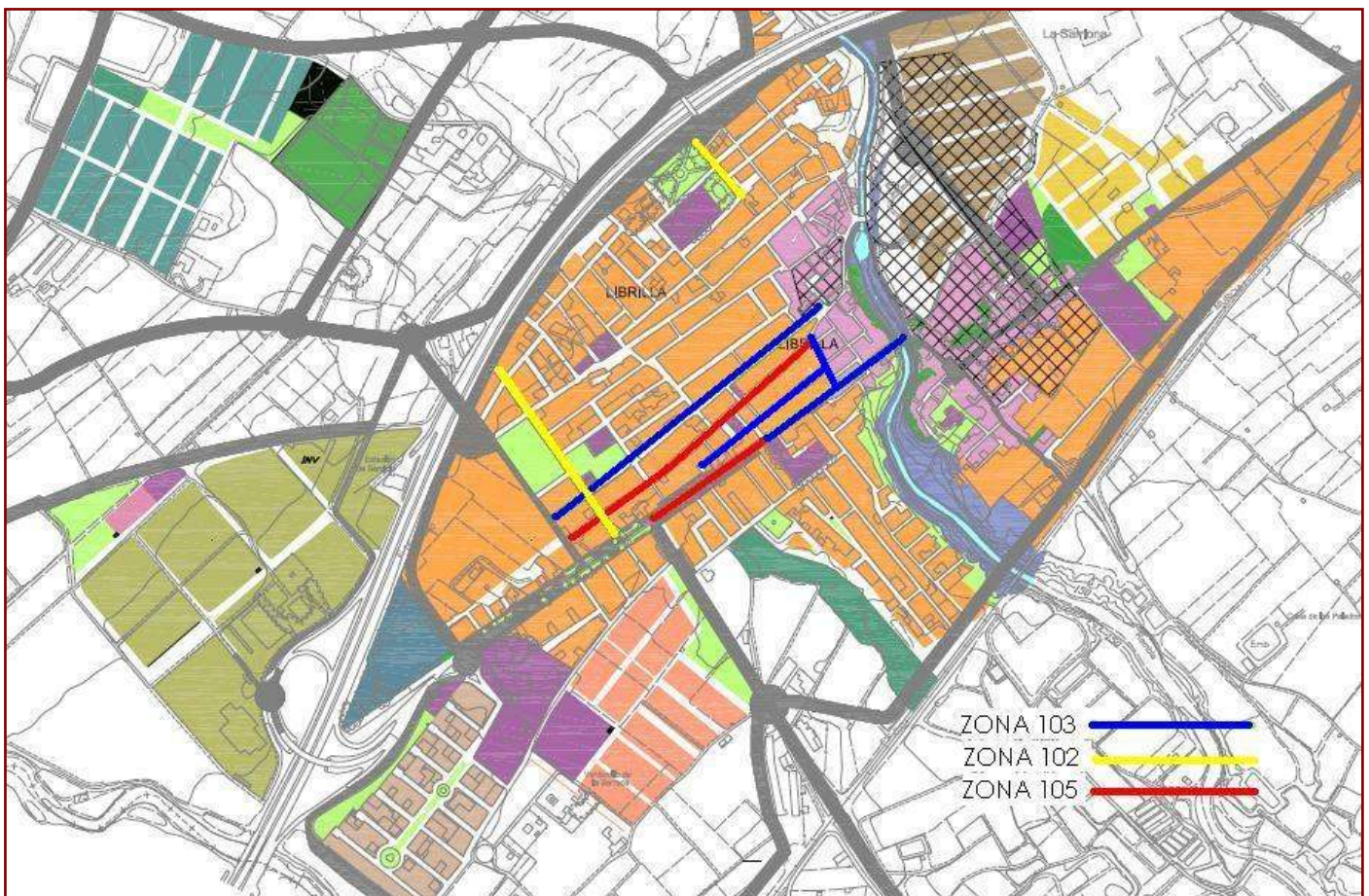


CI Sargento A. Hernández Martínez		Zona 103
SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales: Hostelería, panadería, videoclub, supermercado, banca, inmobiliaria, estanco, belleza.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad de 20-30 años. Grado de renovación bajo.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media. Tráfico medio. Aparcamiento bueno.	

2.4.2- Propuestas de modificaciones de zonas de valor

Respecto a las posibles modificaciones se proponen 2 nuevas calles comerciales:

NOMBRE DE LA CALLE		ZONA
CL	103 CL CAPITAN FRANCISCO MELENDRERAS= FCO. MELENDRERAS	103
CL	103 CL SALCILLO	103



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
LIBRILLA 2012

A continuación una breve descripción de las nuevas calles comerciales propuestas:

	CI Capitán Francisco Melendreras = Fco.Melendreras		Zona 103
	SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales: Pub, asesoría, supermercado, banca, belleza.	
	ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad de 20-30 años. Grado de renovación bajo.	
	ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media. Tráfico medio. Aparcamiento escaso.	

	CI Salcillo		Zona 103
	SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales: Ropa, supermercado, banca.	
	ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad de 20-30 años. Grado de renovación bajo.	
	ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media. Tráfico medio. Aparcamiento escaso.	

2.4.3- Información de mercado

TIPO	DIRECCIÓN	ZONA	M2	PATIO (M2)	AÑOS	PRECIO
Local	C/ Infanta Cristina,20	102	314	-	5	471.000€
Local	C/ Fco Melendreras	Propuesta 103	75	-		100.000€

3. INFORMACIÓN DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA

3.1- PLANEAMIENTO

El municipio de Librilla tiene un planeamiento nuevo en proceso de aprobación Siendo el Acuerdo de Aprobación provisional de 31-10-07.Hasta su aprobación sigue en vigor el plan:

NORMAS SUBSIDIARIAS DE LIBRILLA

Título **Normas subsidiarias de Librilla**

Municipio **Librilla**

Situación **07/10/1992 Aprobación Definitiva –Texto Refundido 20/09/2000**

3.2- GESTIÓN

EXTRACTOS BORM 2010- LIBRILLA

LIBRILLA	BORM Nº 45	24/02/2010
----------	------------	------------

➤ 3160 Notificaciones por anuncio de aprobación definitiva por el pleno de la modificación puntual del Programa de Actuación y n.º 2 del Plan Parcial Industrial "Cabecicos Blancos".

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 el 2010 y hasta la elaboración de este informe:

Expedientes de Planeamiento Urbanístico 2010-2012					
Expte. CARM	Municipio	Instrumento	Título	Acuerdo	
157/2010	LIBRILLA	ESTUDIO DE DETALLE	parcela nº 13, manzana 16, del Plan Parcial Cabecicos Blancos	28/04/2010	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.librilla.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/>
<http://www.idl.li>

5. CALLEJEROS/ESTADISTICA

El Callejero de Estadística se encuentra en archivo independiente.

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

ORDENANZA REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (BORM N° 93 24/04/2003)

Artículo 8. Coeficiente de situación.

1. A los efectos previstos en el artículo 88 de la Ley 39/1.988, de 28 de diciembre, las vías públicas de este Municipio se clasifican en 3 categorías fiscales. Anexo a esta Ordenanza fiscal figura el índice alfabético de las vías

públicas con expresión de la categoría fiscal que corresponde a cada una de ellas.

2. Las vías públicas que no aparezcan señaladas en el índice alfabético antes mencionado serán consideradas de última categoría, y quedarán en la susodicha clasificación hasta primero de enero del año siguiente a aquel en que el Pleno de esta Corporación apruebe la categoría fiscal correspondiente y su inclusión en el índice alfabético de vías públicas.

3. Sobre las cuotas incrementadas por aplicación del coeficiente señalado en el artículo 7 de esta Ordenanza, y atendiendo la categoría fiscal de la vía pública donde radica físicamente el local en que se realiza la actividad económica, se establece la tabla de coeficientes siguiente:

CATEGORÍA FISCAL DE LAS VIAS PÚBLICAS

1ª 2ª 3ª

Coefic. Aplicable 1 0'9 0'8

4. El coeficiente aplicable a cualquier local viene determinado por el correspondiente a la categoría de la calle donde tenga señalado el número de policía o donde esté situado el acceso principal.

Anexo

Según información de la Agencia Regional de recaudación, de las calles comerciales anteriormente descritas se encuentran en :

1ª categoría :

- C/ Maestro Espada
- C/Murcia
- C/ Fco. Melendreras

Sin categoría:

Resto de calles comerciales anteriormente descritas en el punto 2.4.

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).