

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO

INFORME 2012

SAN PEDRO DEL PINATAR



ÍNDICE

1. MUNICIPIO	002
1.1- Características básicas	002
1.2- Comunicaciones	003
1.3- Población y tendencia	004
1.4- Economía, actividad dominante y empleo	006
1.5- Equipamientos	010
1.6- Zonas, barrios, urbanizaciones, pedanías	011
1.6.1- Barrios	011
1.6.2- Pedanías	019
1.6.3- Urbanizaciones	019
2. ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO	020
2.1- Uso residencial. Análisis general	020
2.1.1- Análisis por zonas de valor actuales	020
Casco urbano	021
Pedanías	022
Urbanizaciones	023
2.1.2- Propuestas de modificaciones/nuevas zonas de valor	024
2.2- Uso industrial. Análisis general	038
2.2.1 Análisis por zonas de valor actuales	038
2.2.2- Propuestas de modificaciones/nuevas zonas de valor	040
2.3- Uso oficinas	041
2.3.1 Análisis por zonas de valor actuales	041
2.3.2- Propuestas de modificaciones/nuevas zonas de valor	041
2.4- Uso comercial	041
2.4.1 Análisis por zonas de valor actuales	041
Casco urbano	041
Pedanías	041
Urbanizaciones	041
2.4.2- Propuestas de modificaciones/nuevas zonas de valor	046
3. INFORMACION DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA	047
3.1- Planeamiento	047
3.2- Gestión	047
4. FUENTES DE INFORMACIÓN	050
5. CALLEJERO/ESTADÍSTICA	051
6. CALLEJERO I.A.E. (Clasificación calles/zonas en categorías)	051
7. VALORES DE USO RESIDENCIAL, INDUSTRIAL, OFICINAS Y COMERCIAL	051

1. MUNICIPIO

1.1. Características básicas

San Pedro del Pinatar es un municipio de más de 23.000 habitantes (según el padrón del INE de 2008) perteneciente a la comarca del Mar Menor. Limita al norte con la provincia de Alicante, al oeste con el término municipal de San Javier, al sur con este municipio y el Mar Menor; y al este con el mar Mediterráneo. Su paisaje está caracterizado por su costa, que da al Mar Menor y al Mediterráneo; y por el Parque Regional de los Arenales y Salinas de San Pedro, un humedal que conjuga salinas, playas y dunas, y entre cuya fauna destacan los flamencos.

Al igual que el resto de municipios de la comarca del Mar Menor, con vestigios que muestran restos de civilizaciones desde el Paleolítico, en especial de la época romana y árabe, los asentamientos definitivos en el municipio no se dan hasta el siglo XVIII, en torno a la construcción de la ermita de San Pedro. En el siglo XIX se convierte en residencia de personalidades ilustres del panorama español, y en los últimos años del XX se produce su despegue económico con el boom del turismo, aprovechando su especial ubicación entre dos mares, entre Murcia y Alicante, sus 14 kilómetros de playa, la idoneidad del Mar Menor para la práctica de deportes náuticos, y las virtudes de los lodos de la zona de "La Puntica".

San Pedro del Pinatar

Bandera

Escudo

País

- Com. autónoma
- Provincia
- Comarca
- Partido judicial

Ubicación

- Altitud
- Distancias

Superficie

Población

- Densidad

Gentilicio

Código postal

Alcalde (2011)

España

Región de Murcia

Murcia

Comarca del Mar Menor

San Javier

37°49'N 0°45'O

13 msnm

35 km a Cartagena

48 km a Murcia

22,32 km²

23.903 hab. (2010)

1.070,92 hab./km²

Pinatarense

30740

Visitación Martínez Martínez (PP)

El patrimonio cultural pinatarense cuenta, entre otros, con la Casa del Reloj, donde falleció en 1899 Emilio Castelar, presidente de la I República, la Casa Rusa o del Barón de Benifayó, el Museo del Mar, y el Museo Arqueológico y Etnográfico, con una zona dedicada a la arqueología submarina.

Entre sus celebraciones destacan las Fiestas en honor a la Virgen del Carmen, con la Romería marítima, el 16 de julio, como punto álgido. La Semana Santa, declarada de Interés Turístico Regional, las fiestas patronales en honor a San Pedro Apóstol, en junio, y su Cabalgata de Reyes Magos, llegando desde el mar, también merecen ser distinguidas.

1.2- Comunicaciones

Por carretera: En un radio de menos de 50 Km. se pueden encontrar tres núcleos urbanos de más de cien mil habitantes: Torrevieja, Cartagena y Murcia. El municipio enlaza con estas ciudades mediante la autopista del Mediterráneo AP-7, que lo une con Torrevieja y Cartagena y mediante la autovía C-3319 se queda enlazado con Murcia, a la cual también se puede llegar por la nacional MU-301. Comunica con el resto del país a través de una amplia red de carreteras. Además existen líneas de autobuses directas con gran parte de las capitales, así como con algunas ciudades europeas



Por avión: En Santiago de la Ribera, unos 5 km. de San Pedro del Pinatar, se encuentra el aeropuerto Murcia-San Javier. Gestionado por AENA, y con vuelos de las principales compañías (incluidas las de bajo coste), ofrece vuelos directos diarios desde las principales capitales europeas.



Por ferrocarril: La estación Balsicas-Mar Menor, situada tan solo a 15 km., ofrece la posibilidad de llegar a San Pedro del Pinatar en tren. Con salidas diarias desde Madrid, Barcelona, Valencia o Montpellier.

Por barco: Existen dos puertos privados deportivos, uno situado en la pedanía de Lo Pagan dentro del Mar Menor y otro en San Pedro del Pinatar, en el Mar Mediterráneo.

1.3. Población y tendencia

Su población censada en el año 2011 es de 24.093 habitantes, aunque se multiplica notablemente en la época estival. Al ser uno de los municipios pequeños de la Región de Murcia, con sólo 22,32 km², tiene una densidad de población de más de mil habitantes por km². En la actualidad su población se encuentra distribuida uniformemente en el municipio, aunque se concentra en los núcleos de San Pedro del Pinatar y sus barrios, Lo Pagán , Los Sáez y El Mojón.

La evolución de la población del municipio en los últimos años ha sido la siguiente:

	POBLACIÓN					
	2006	2007	2008	2009	2010	2011
SAN PEDRO DEL PINATAR	21.234	22.217	23.272	23.738	23.903	24.093

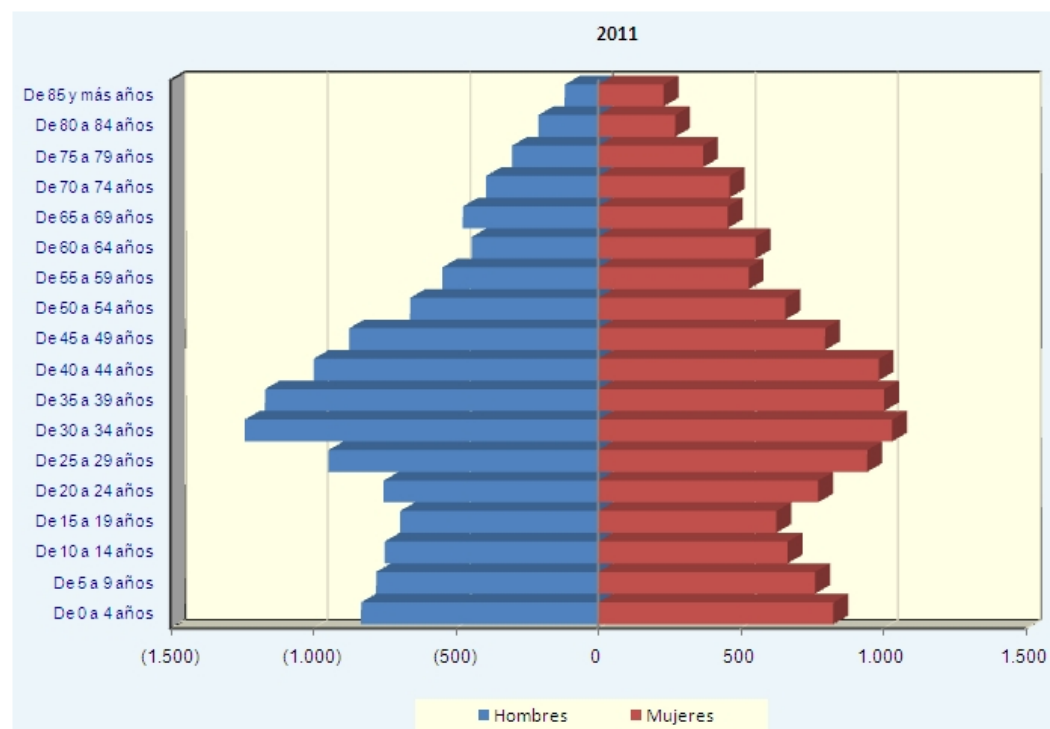
**Datos del Centro Regional de Estadística de Murcia.*

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

	POBLACIÓN EXTRANJERA					
	2006	2007	2008	2009	2010	2011
SAN PEDRO DEL PINATAR	4.627	5.287	6.081	6.397	6.452	6.368

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

Pirámide de población



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME SAN PEDRO DEL PINATAR 2012

El desglose:

ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN DE DERECHO			
UNIDAD POBLACIONAL	HABITANTES	HOMBRES	MUJERES
ANTOLINOS (LOS)	1.135	555	580
ANTOLINOS (LOS)	1.096	537	559
DISEMINADO	39	18	21
BEATAS (LAS)	169	84	85
BEATAS (LAS)	48	24	24
DISEMINADO	121	60	61
CUARTEROS (LOS)	2.647	1.367	1.280
CUARTEROS (LOS)	2.244	1.170	1.074
VILLA NANITOS	399	195	204
DISEMINADO	4	2	2
ESPERANZAS (LAS)	1.280	648	632
ANGELES (LOS)	643	328	315
ESPERANZAS (LAS)	288	153	135
SAN JUAN	320	154	166
DISEMINADO	29	13	16
GOMEZ (LOS)	99	51	48
GOMEZ (LOS)	53	26	27
PLAZAS (LOS)	46	25	21
IMBERNONES (LOS)	339	162	177
IMBERNONES (LOS)	339	162	177
LOMA DE ABAJO	748	382	366
LOMA DE ABAJO	688	348	340
MOLINO CHIRRETE	60	34	26
LOMA DE ARRIBA	121	67	54
LOMA DE ARRIBA	121	67	54
MOJON (EL)	297	156	141
MOJON (EL)	297	156	141
PACHECAS (LAS)	42	24	18
ROMERO (LO)	6	4	2
DISEMINADO	36	20	16
PAGAN (LO)	2.799	1.450	1.349
PAGAN (LO)	2.799	1.450	1.349
PEÑASCOS (LOS)	1.550	774	776
PEÑASCOS (LOS)	1.428	714	714
DISEMINADO	122	60	62
SAEZ (LOS)	1.502	751	751
SAEZ (LOS)	1.135	560	575
DISEMINADO	367	191	176
SALERO (EL)	280	134	146
BARRIO DEL CARMEN	107	54	53
SALERO (EL)	173	80	93
SALINAS (LAS)	11	7	4
SALINAS (LAS)	11	7	4
SAN PEDRO DEL PINATAR	10.260	5.143	5.117
SAN PEDRO DEL PINATAR	10.260	5.143	5.117
TARRAGAS (LOS)	630	318	312
TARRAGAS (LOS)	630	318	312
DISEMINADO	0	0	0
VERAS (LOS)	184	94	90
VERAS (LOS)	184	94	90
TOTAL	24.093	12.167	11.926

1.4. Economía, actividad dominante y empleo

Dispone de una agricultura muy limitada por la poca extensión del municipio. Sin embargo, dispone de una pesca bastante desarrollada tanto en el Mar Mediterráneo como en el Mar Menor , con importantes industrias derivadas de la pesca y la agricultura circundante. Además, el sector servicios está bastante desarrollado en diferentes actividades tales como banca, turismo, etc. En la pedanía de Lo Pagán se encuentra una sede del Instituto Español de Oceanografía .

Existe un pequeño puerto en el Mar Mediterráneo, con 146.800 m² y tres metros de calado, con una actividad centrada principalmente en la pesca y el transporte de la sal; en su interior hay dos puertos deportivos con bastantes puntos de amarre (denominados Villa de San Pedro y Marina de Salinas). Hay otro puerto deportivo (Lo Pagán) en el Mar Menor junto a la lonja del pescado y el muelle de los pescadores.

Depósitos para el trabajo en la desaladora.

La industria más tradicional desde el tiempo de los romanos es la explotación de la sal en las Salinas de Coterillo , que mantienen su actividad empresarial hasta la actualidad.

Desde el año 2005 se produce agua desalada, están funcionando dos plantas potabilizadoras de agua, que trabajan por ósmosis inversa , y producen agua destinada a consumo humano para toda la zona costera hasta Cartagena . Sin embargo, desde un punto de vista ecológico existe una fuerte crítica a estas instalaciones al considerarse que sus residuos afectan negativamente a praderas de posidonias marinas existentes en la costa. Estas plantas potabilizadoras se encuentran situadas junto al parque natural de las Salinas y Arenales de San Pedro del Pinatar.

La economía del municipio ha cambiado de una manera radical. Antes se dedicaba prácticamente toda la población al sector de pesca y agricultura. Por el contrario ahora se dedica casi toda la población al sector inmobiliario. Gran parte del crecimiento de población se debe a la inmigración instalada en este municipio por la creación de nuevos empleos dedicados al sector inmobiliario. A la misma vez el incremento de viviendas y de población genera la necesidad de nuevos servicios y por consiguiente nuevos empleos de otros sectores. Actualmente, en un periodo de unos tres meses la situación de empleo ha cambiado mucho. Se ha podido comprobar muchos locales cerrados y sobretodo empresas relacionadas con la construcción que han ido desapareciendo.

Los últimos datos disponibles están referidos al ejercicio 2008; los sectores que generan empleo de forma representativa en este municipio, así como la cuantía del mismo y su participación en el cómputo total de ocupados son:

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME SAN PEDRO DEL PINATAR 2012

ACTIVIDADES PRINCIPALES	EMPLEOS	%
A. Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	23	1,03
B. Pesca	20	0,89
C. Industrias extractivas	1	0,04
D. Industria manufacturera	103	4,61
E. Producción y distribución de energía eléctrica, gas y agua	4	0,18
F. Construcción	411	18,38
G. Comercio, reparación de veh. Motor, motocicletas y ciclomotores y art. Personales	528	23,61
H. Hostelería	259	11,58
I. Transporte, almacenamiento y comunicaciones	88	3,94
J. Intermediación financiera	52	2,33
K. Actividades inmobiliarias y de alquiler, servicios empresariales.	514	22,99
M. Educación	21	0,94
N. Actividades sanitarias y veterinarias, servicios sociales	65	2,91
O. Otras actividades sociales y de servicios prestados a la comunidad; servicios personales	147	6,57
TOTAL	2236	100,00

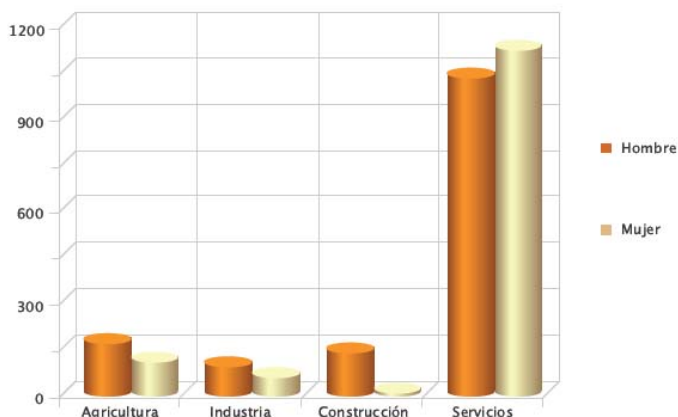
Los datos del paro y la distribución de contratos según el sector económico durante el primer semestre de 2012 en el municipio de San Pedro del Pinatar quedan reflejados en los siguientes gráficos:

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME SAN PEDRO DEL PINATAR 2012

Distribución de contratos por sector económico

Sector	Contratos	% s/total	Hombre		Mujer	
			Contratos	% s/total	Contratos	% s/total
Agricultura	285	10,35	173	11,95	112	8,58
Industria	157	5,70	96	6,63	61	4,67
Construcción	152	5,52	143	9,88	9	0,69
Servicios	2.159	78,42	1.036	71,55	1.123	86,05
Total	2.753	100,00	1.448	100,00	1.305	100,00

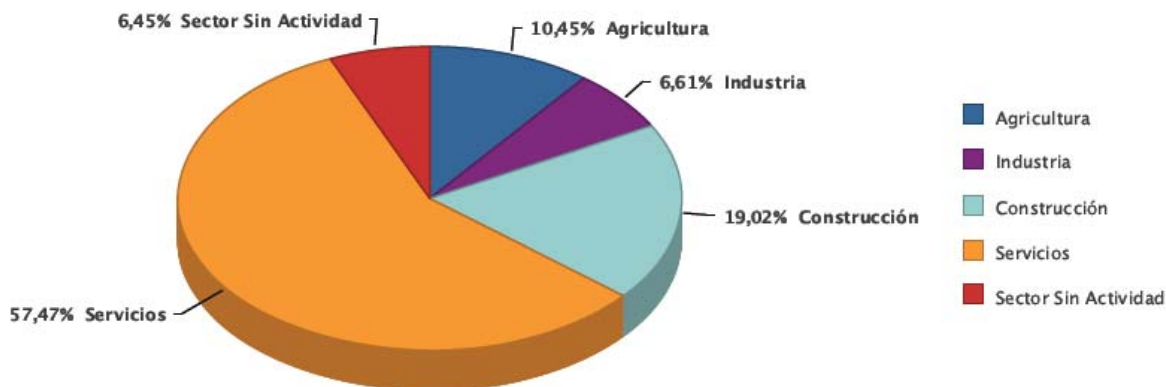
Contratos por sector económico de destino



Paro por sector económico de origen y sexo

Sector	Parados	% s/total	Hombre		Mujer	
			Parados	% s/total	Parados	% s/total
Agricultura	261	10,45	158	12,28	103	8,51
Industria	165	6,61	109	8,47	56	4,63
Construcción	475	19,02	415	32,25	60	4,96
Servicios	1.435	57,47	565	43,90	870	71,90
Sector Sin Actividad	161	6,45	40	3,11	121	10,00
Total	2.497	100,00	1.287	100,00	1.210	100,00

Paro por sector económico de origen

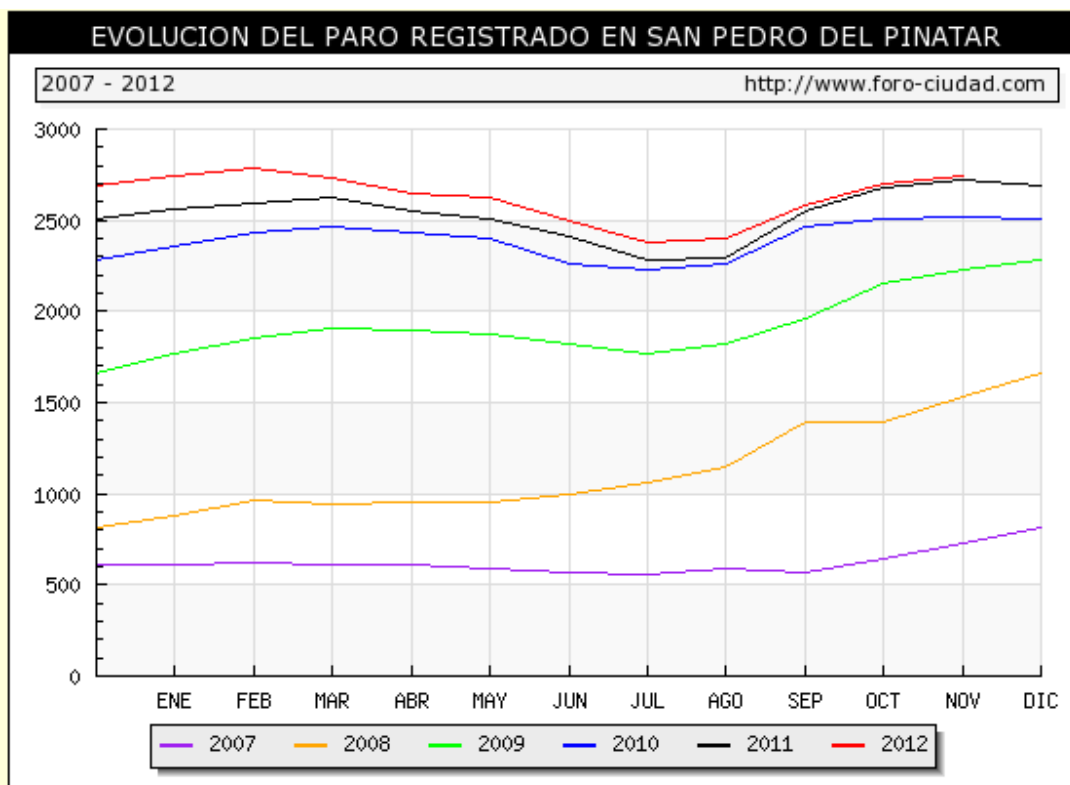


* Datos del Portal de empleo y formación de la Región de Murcia.

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME SAN PEDRO DEL PINATAR 2012

Datos de NOVIEMBRE del 2012 para el Municipio de SAN PEDRO DEL PINATAR.

Noviembre 2012	Total Parados	Variacion			
		Mensual		Anual	
		Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa
Total	2739	+44	1.63 %	+19	0.70 %
HOMBRES	1321	+9	0.69 %	-61	-4.41 %
MUJERES	1418	+35	2.53 %	+80	5.98 %
MENORES DE 25 AÑOS:	324	+17	5.54 %	-36	-10.00 %
HOMBRES	160	-1	-0.62 %	-22	-12.09 %
MUJERES	164	+18	12.33 %	-14	-7.87 %
ENTRE 25 Y 44 AÑOS	1527	+20	1.33 %	-39	-2.49 %
HOMBRES	716	+9	1.27 %	-71	-9.02 %
MUJERES	811	+11	1.38 %	+32	4.11 %
MAYORES DE 45 AÑOS	888	+7	0.79 %	+94	11.84 %
HOMBRES	445	+1	0.23 %	+32	7.75 %
MUJERES	443	+6	1.37 %	+62	16.27 %
SECTOR:					
AGRICULTURA	244	-8	-3.17 %	+20	8.93 %
INDUSTRIA	178	+3	1.71 %	-5	-2.73 %
CONSTRUCCIÓN	426	0	0 %	-98	-18.70 %
SERVICIOS	1726	+42	2.49 %	+76	4.61 %
SIN EMPLEO ANTERIOR	165	+7	4.43 %	+26	18.71 %



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME SAN PEDRO DEL PINATAR 2012

1.5 Equipamientos

Se detalla a continuación los equipamientos más relevantes del municipio de San Pedro del Pinatar:

EQUIPAMIENTOS	Nº
DOCENTES	
COLEGIOS DE EDUCACIÓN INFANTIL/PRIMARIA PUBLICOS	6
COLEGIOS DE EDUCACIÓN INFANTIL/PRIMARIA CONCERTADOS	1
INSTITUTOS DE SECUNDARIA	2
GUARDERÍAS PÚBLICAS	1
GUARDERIAS PRIVADAS	5
ESCUELA MUNICIPAL DE MUSICA	1
SANITARIOS	
CENTROS DE SALUD	1
CONSULTORIOS	2
CLÍNICAS	2
FARMACIAS	8
CULTURALES	
MUSEOS	4
CENTRO INVESTIGACION HUMEDALES	1
PARQUE NATURAL SALINAS	1
BIBLIOTECAS	3
DEPORTIVOS	
PISCINAS CUBIERTAS	1
PABELLÓN POLIDEPORTIVO CUBIERTO	2
CAMPOS DE FUTBOL	2
POLIDEPORTIVO MUNICIPAL	1
ESCUELA DE PIRAGÜA	2
ESCUELA DE BUCEO	1
RELIGIOSOS	
IGLESIAS	3
ERMITAS	2
TURÍSTICOS	
HOTELES	10
APARTAMENTOS TURÍSTICOS	5
PENSIONES	4
ALBERGUE JUVENIL	1
OFICINA DE INFORMACIÓN TURÍSTICA	2
COMERCIALES	
CENTROS COMERCIALES EN ABIERTO	2
OTROS	
JUZGADOS	1
COMISARIA DE POLICIA	1
CASA CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL	1
NOTARIAS	3
CEMENTERIOS	1
CINES DE VERANO	3
TANATORIOS	2

Se trata por tanto de un municipio bien equipado y comunicado.

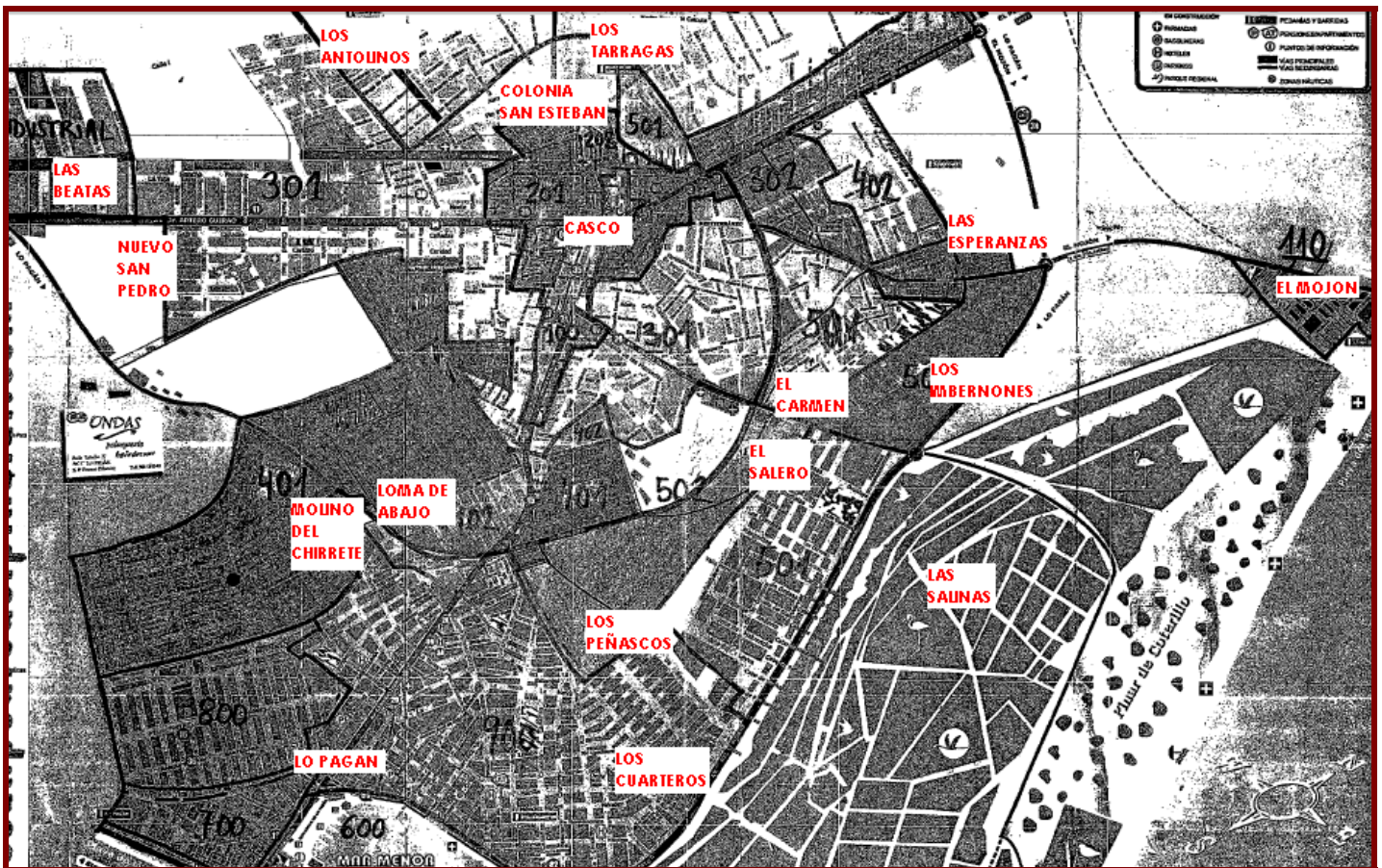
ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME SAN PEDRO DEL PINATAR 2012

1.6 Zonas, barrios, urbanizaciones, pedanías

1.6.1.- Barrios

En la actualidad el municipio de San Pedro del Pinatar se encuentra dividido por zonas o barrios, siendo los más significativos los que señalamos en el siguiente callejero.

BARRIOS	
CASCO	LAS ESPERANZAS
LO PAGAN	LOS IMBERNONES
EL MOJON	EL CARMEN
COLONIA SAN ESTEBAN	EL SALERO
LOS ANTOLINOS	LOS CUARTEROS
LOS TARRAGAS	LOMA DE ABAJO
NUEVO SAN PEDRO	MOLINO DEL CHIRRETE



Analizaremos como zona residencial estas zonas de forma individual.

CASCO



- o Edificaciones de 20-30 años de antigüedad media de 3 a 4 plantas de altura.
- o Tipología constructiva dominante: edificaciones plurifamiliares entre medianeras en manzana cerrada.
- o Trazado de calles irregular y estrechas
- o Densidad de población alta. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial medio-alto.
- o Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: medio. Desarrollo: completado.

LO PAGAN



- o Edificaciones de 20-30 años de antigüedad media de 3 a 4 plantas de altura.
- o Tipología constructiva dominante: edificaciones plurifamiliares entre medianeras en manzana cerrada.
- o Trazado de calles irregular y estrechas
- o Densidad de población alta. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial medio-alto.
- o Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: medio. Desarrollo: completado.

EL MOJON



una incidencia

- o Edificaciones de 5-12 años de antigüedad media de planta baja.
- o Tipología constructiva dominante: edificaciones unifamiliares entre medianeras en manzana cerrada.
- o Trazado de calles regular y amplias.
- o Densidad de población alta. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial medio.
- o Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: medio. Desarrollo: incompleto.

COLONIA SAN ESTEBAN



informar de una incidencia

- o Edificaciones de 20-30 años de antigüedad media de 3 a 4 plantas de altura.
- o Tipología constructiva dominante: edificaciones plurifamiliares entre medianeras en manzana cerrada.
- o Trazado de calles regular y amplias.
- o Densidad de población alta. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- o Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: medio. Desarrollo: completado.

LOS ANTOLINOS



- o Edificaciones de 5-12 años de antigüedad media de planta baja.
- o Tipología constructiva dominante: edificaciones unifamiliares entre medianeras en manzana cerrada.
- o Trazado de calles regular y amplias.
- o Densidad de población alta. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial medio.
- o Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: medio. Desarrollo: incompleto.

LOS TARRAGAS



- o Edificaciones de 20-30 años de antigüedad media de 4 a 6 plantas de altura.
- o Tipología constructiva dominante: edificaciones plurifamiliares entre medianeras en manzana cerrada.
- o Trazado de calles regular y amplias.
- o Densidad de población alta. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial medio-alto.
- o Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: medio. Desarrollo: completado.

NUEVO SAN PEDRO



- o Edificaciones de 20-30 años de antigüedad media de 4 a 6 plantas de altura.
- o Tipología constructiva dominante: edificaciones plurifamiliares entre medianeras en manzana cerrada.
- o Trazado de calles regular y amplias.
- o Densidad de población alta. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial medio-alto.
- o Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: medio. Desarrollo: completado.

LAS ESPERANZAS



- o Edificaciones de 20-30 años de antigüedad media de 4 a 6 plantas de altura.
- o Tipología constructiva dominante: edificaciones plurifamiliares entre medianeras en manzana cerrada.
- o Trazado de calles regular y amplias.
- o Densidad de población alta. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial medio-alto.
- o Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: medio. Desarrollo: completado.

LOS IMBERNONES



- o Edificaciones de 20-30 años de antigüedad media de 4 a 6 plantas de altura.
- o Tipología constructiva dominante: edificaciones plurifamiliares entre medianeras en manzana cerrada.
- o Trazado de calles regular y amplias.
- o Densidad de población alta. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial medio-alto.
- o Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: medio. Desarrollo: completado.

Bº EL CARMEN



- o Edificaciones de 20-30 años de antigüedad media de 4 a 6 plantas de altura.
- o Tipología constructiva dominante: edificaciones plurifamiliares entre medianeras en manzana cerrada.
- o Trazado de calles regular y amplias.
- o Densidad de población alta. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial medio-alto.
- o Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: medio. Desarrollo: completado.

EL SALERO



- o Edificaciones de 20-30 años de antigüedad media de 4 a 6 plantas de altura.
- o Tipología constructiva dominante: edificaciones plurifamiliares entre medianeras en manzana cerrada.
- o Trazado de calles regular y amplias.
- o Densidad de población alta. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial medio-alto.
- o Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: medio. Desarrollo: completado.

LOS CUARTEROS



- o Edificaciones de 20-30 años de antigüedad media de 4 a 6 plantas de altura.
- o Tipología constructiva dominante: edificaciones plurifamiliares entre medianeras en manzana cerrada.
- o Trazado de calles regular y amplias.
- o Densidad de población alta. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial medio-alto.
- o Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: medio. Desarrollo: completado.

LOMA DE ABAJO



- o Edificaciones de 20-30 años de antigüedad media de 4 a 6 plantas de altura.
- o Tipología constructiva dominante: edificaciones plurifamiliares entre medianeras en manzana cerrada.
- o Trazado de calles regular y amplias.
- o Densidad de población alta. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial medio-alto.
- o Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: medio. Desarrollo: completado.

MOLINO DEL CHIRRETE



- o Edificaciones de 20-30 años de antigüedad media de 4 a 6 plantas de altura.
- o Tipología constructiva dominante: edificaciones plurifamiliares entre medianeras en manzana cerrada.
- o Trazado de calles regular y amplias.
- o Densidad de población alta. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial medio-alto.
- o Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: medio. Desarrollo: completado.

1.6.1.- Pedanías-Barrios

Las pedanías de San Pedro del Pinatar se han unido con el núcleo y se consideran barrios y zonas del centro urbano, las cuales hemos analizado en los cuadros anteriores. A continuación adjuntamos un plano de situación de cada pedanía. Podemos destacar que existen algunas zonas como Loma de Arriba, Los Gómez y Las Pachecas que son núcleos rurales, en los que podemos encontrar reducidos grupos de viviendas antiguas.



Las Pachecas forma, junto a Lo Romero, una pedanía al noroeste del municipio de San Pedro del Pinatar, lindando con los municipios de San Javier y de San Pedro del Pinatar. El paisaje apreciable de esta zona está compuesto por hileras de invernaderos dedicados al regadío y al cultivo de las flores salpicados aquí y allá por pequeños caseríos siendo el núcleo de población más importante el poblado de Lo Romero.

Hoy día Los Sáez es una zona alejada todavía del trazado urbano de San Pedro y Lo Pagán. Unas pocas casas conforman un pequeño barrio y el resto del territorio está dedicado a distintas naves y empresas, un vivero, un tanatorio, una ITV, algún taller de reparación y concesionario de venta de coches, conforman todo el tejido comercial de este paraje. Entre el paisaje llano de Los Sáez podemos observar los restos de antiguos cortijos, casas de agricultores o propietarios de estas tierras de secano. Los Sáez alberga un pequeño y joven polígono industrial en el que distintos tipos de empresas desarrollan su labor. La ubicación del polígono abarca tanto territorio de Los Sáez como de la población vecina de Las Beatas. Un crematorio, un concesionario de coches, dos edificios pertenecientes a la asociación Aidemar y un vivero son parte de este núcleo de tejido industrial que en un futuro podría ampliarse significativamente.

2.- ANALISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

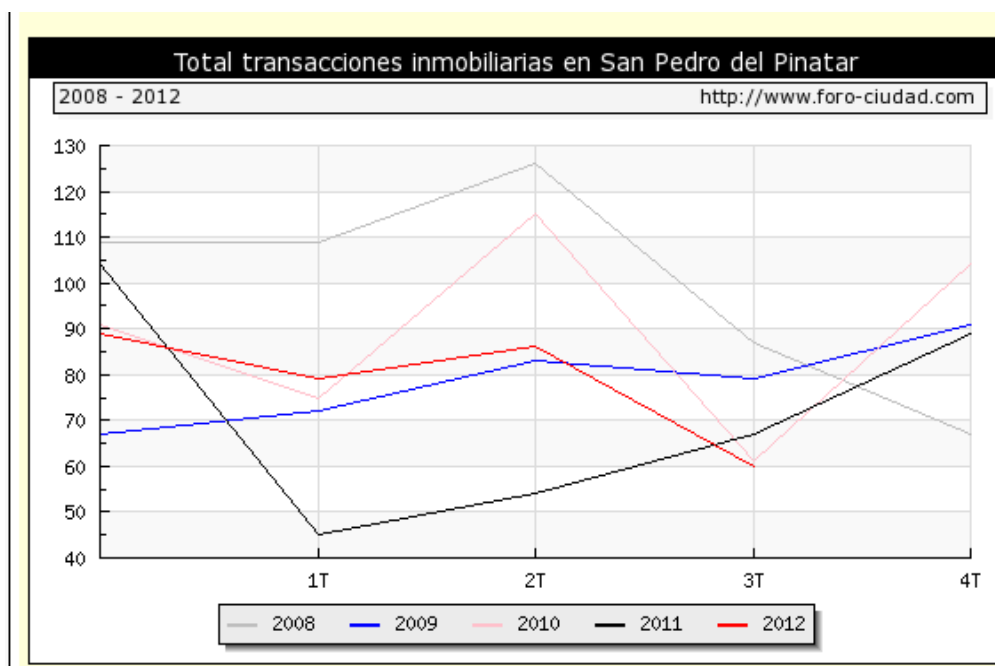
2.1- USO RESIDENCIAL. ANALISIS GENERAL

Transacciones Inmobiliarias en el Municipio de San Pedro del Pinatar - 3T-2012:

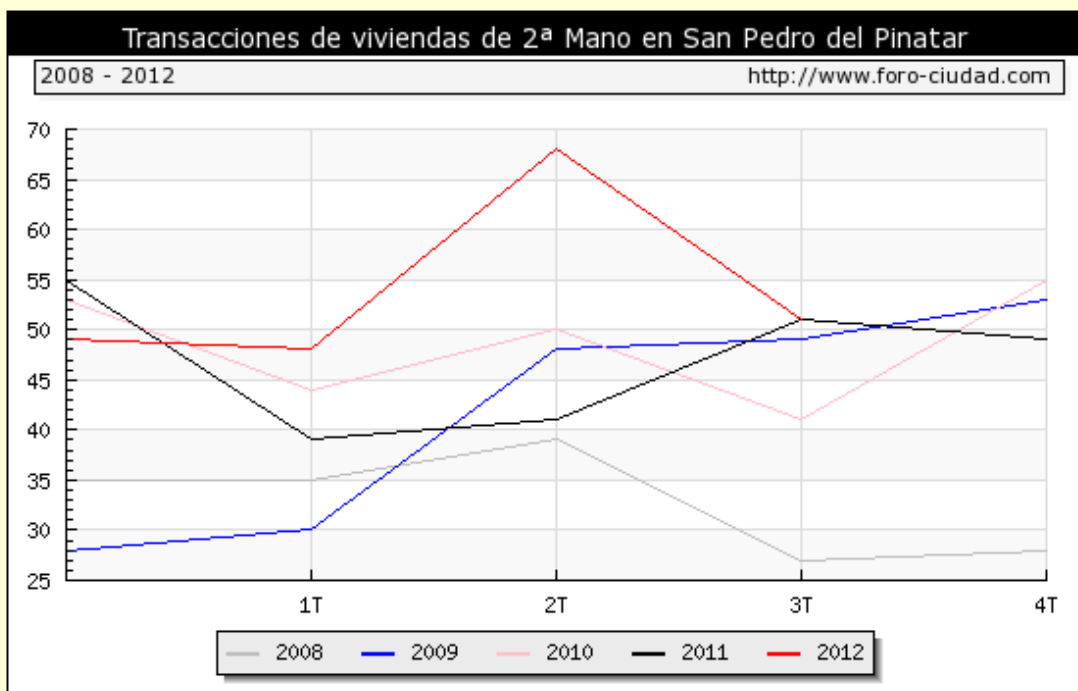
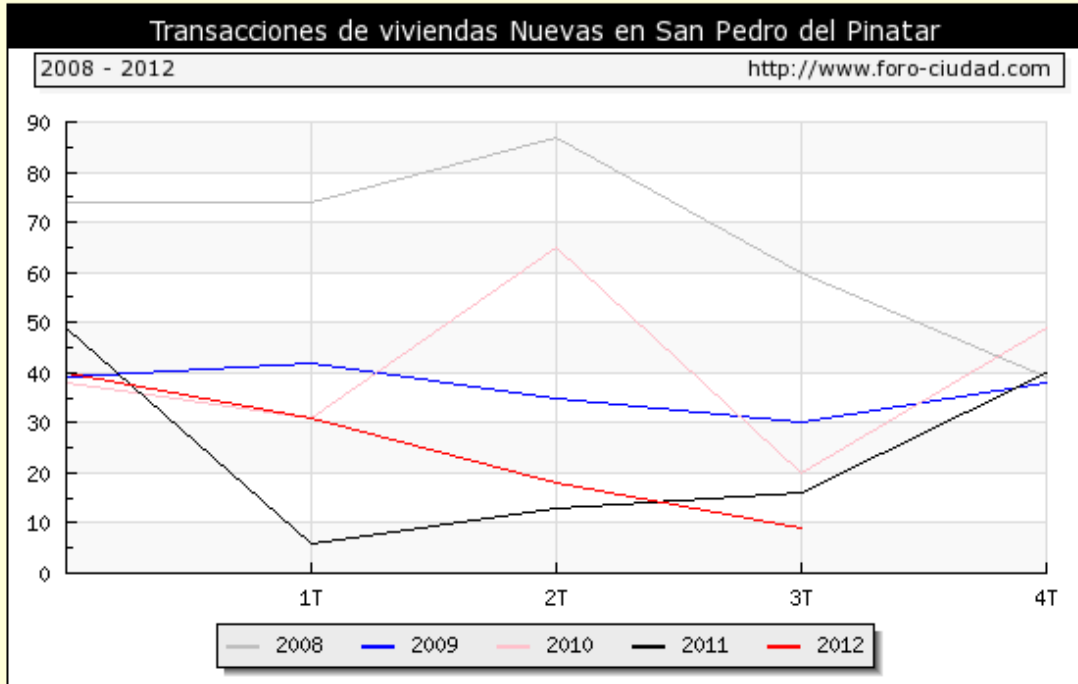
Según los datos del 3^{er} Trimestre del 2012 publicados por el Ministerio de Vivienda, el nº de transacciones inmobiliarias en el municipio de San Pedro del Pinatar asciende a un total de 60 de las cuales 9 son transacciones de viviendas nuevas y 51 de segunda mano.

En todo el año 2012 el nº de transacciones en el municipio de San Pedro del Pinatar ha sido de 225 un 35,54 % más que en el mismo periodo del año anterior hasta el 3^{er} trimestre (166 Transacciones).

En toda la provincia el nº de transacciones en todo el año ha sido de 7.053 un -8,45 % menos que en el mismo periodo del año anterior hasta el 3^{er} trimestre (7.704 Transacciones). A continuación se muestra la evolución de los últimos años de forma grafica:



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME SAN PEDRO DEL PINATAR 2012



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME SAN PEDRO DEL PINATAR 2012

Para poder hacer un estudio ordenado de todo lo que ha ocurrido estos últimos meses, mantenemos la división de zonas que hicimos en el informe anterior. Esta división se puede ver reflejada en el cuadro siguiente. Es muy complicado reflejar precios medios por zonas, pero propondremos algunos testigos reales que reflejan la clara bajada de precios en el mercado inmobiliario. A continuación haremos un análisis de mercado dividido por zonas.

ZONA	CATEGORIA	DIRECCIONES	OBSERVACIONES
100	100	Núcleo 1 San Pedro	
200	201	Núcleo 2 San Pedro, 1ª Categoría	
	202	Núcleo 2 San Pedro, 2ª Categoría	
300	301	Ensanche 1 San Pedro, 1ª Categoría	Las Beatas Resid. El Paraíso
	302	Ensanche 1 San Pedro, 2ª Categoría	
400	401	Residencial 1, 1ª Categoría	Loma de Abajo-Villalegría Molino del Chirrete
	402	Residencial 1, 2ª Categoría	Resto de calles San Pedro Las Esperanzas Los Gómez
500	501	Nuevos desarrollos San Pedro, 1ª Categoría	Resto de calles Lo Pagan
	502	Nuevos desarrollos San Pedro, 2ª Categoría	Los Imbernonos Los Peñascos
600	600	1ª línea de mar	
700	700	Casco consolidado de Lo Pagan	Urb. La Pinada
			Urb. Pinomar
800	800	Ensanche 1 Lo Pagan	
900	900	Ensanche 2 Lo Pagan	
110	110	El Mojón	
170	170	Resto de Municipio	Los Sáez
			Los Tárragas
			Las Pachecas
			Loma de Arriba

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME SAN PEDRO DEL PINATAR 2012

Zonificación San Pedro del Pinatar



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME SAN PEDRO DEL PINATAR 2012

ZONA 100	
SIGNIFICACIÓN	<u>Núcleo 1 San Pedro: Calles principales:</u> se corresponde con el casco antiguo y se caracteriza por un tejido urbano irregular.
NIVEL DE RENTA	El nivel de renta es medio.
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	Su desarrollo y crecimiento se ve impedido por las características orográficas, y su nivel de consolidación alto.
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Las edificaciones que nos encontramos son viviendas tradicionales con una antigüedad elevada, pero la mayoría de ellas aparecen restauradas teniendo un nivel de conservación alto. Su renovación es alta, debido a que nos encontramos de viviendas de reciente construcción. Predominan las viviendas plurifamiliares de hasta cuatro plantas de altura.
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	Las calles que conforman esta zona son estrechas y adoquinadas con escasez de aparcamiento y una accesibilidad baja, siendo el tráfico existente bajo.
EQUIPAMIENTOS	Ayuntamiento, Iglesia, Farmacia, Recaudación municipal, Colegio Sagrado Corazón, Tesorería Territorial S.S. Pensiones, Parada autobús, parada taxis.



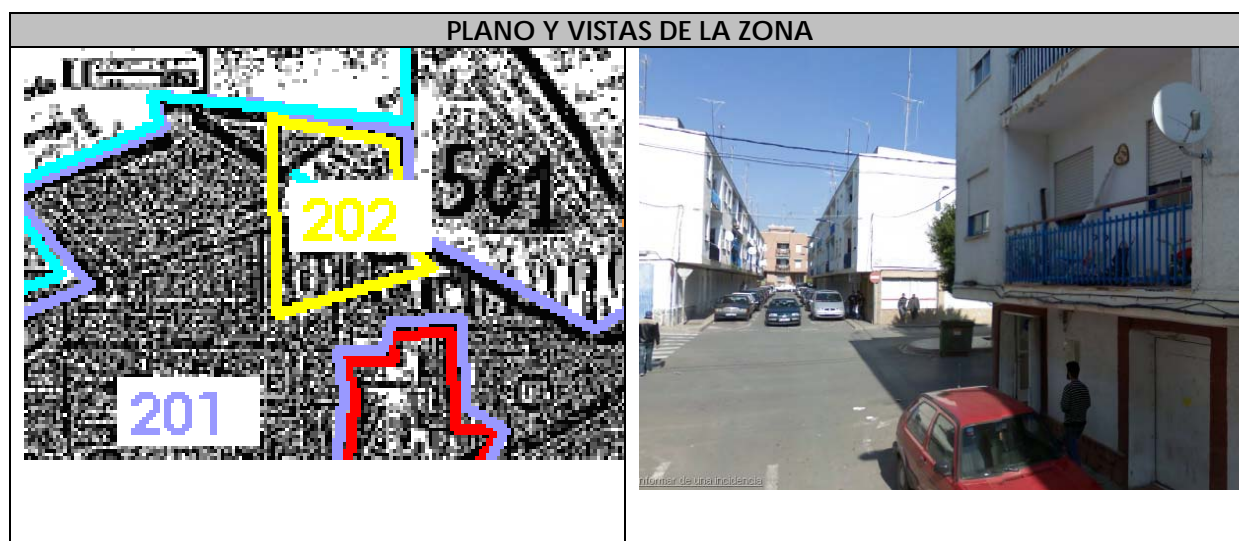
ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME SAN PEDRO DEL PINATAR 2012

ZONA 201	
SIGNIFICACIÓN	<u>Núcleo 2 San Pedro, 1ª Categoría: Calles principales:</u> se corresponde con el casco antiguo y se caracteriza por un tejido urbano irregular.
NIVEL DE RENTA	El nivel de renta es medio.
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	Su desarrollo y crecimiento se ve impedido por las características orográficas, y su nivel de consolidación alto.
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Las edificaciones que nos encontramos son viviendas tradicionales con una antigüedad elevada, pero la mayoría de ellas aparecen restauradas teniendo un nivel de conservación alto. Su renovación es alta, debido a que nos encontramos de viviendas de reciente construcción.
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	Las calles que conforman esta zona son estrechas y adoquinadas con escasez de aparcamiento y una accesibilidad baja, siendo el tráfico existente bajo.
EQUIPAMIENTOS	Gasolinera, servicio autobuses, supermercado, peluquería, Colegio Público Fulgencio Ruiz, Farmacia.



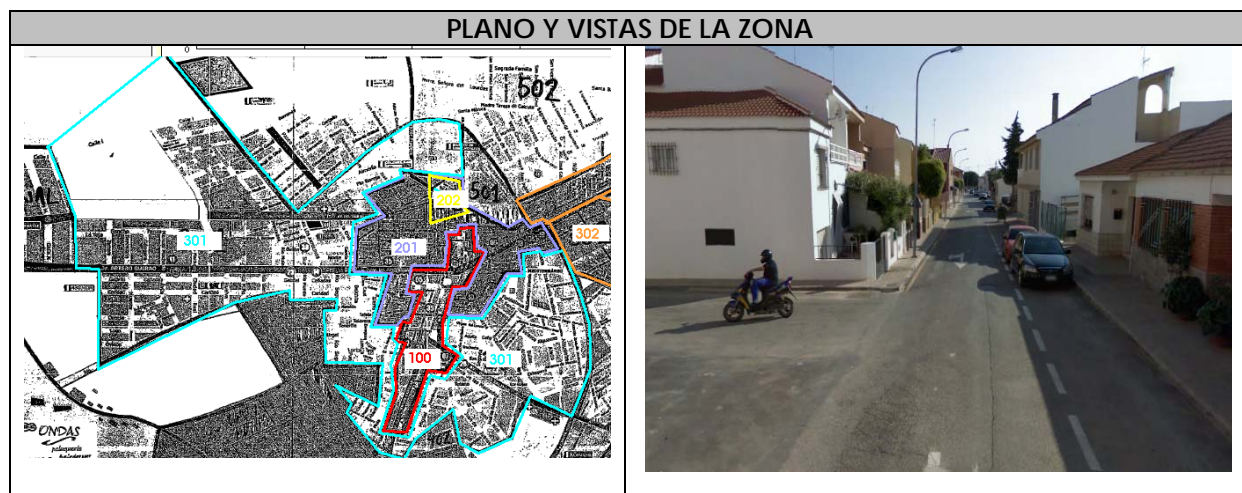
ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME SAN PEDRO DEL PINATAR 2012

ZONA 202	
SIGNIFICACIÓN	Núcleo 2 San Pedro, 2ª Categoría: Calles principales: se corresponde con el casco antiguo y se caracteriza por un tejido urbano irregular.
NIVEL DE RENTA	El nivel de renta es medio.
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	Su desarrollo y crecimiento se ve impedido por las características orográficas, y su nivel de consolidación alto.
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Las edificaciones que nos encontramos son viviendas tradicionales con una antigüedad elevada, pero la mayoría de ellas aparecen restauradas teniendo un nivel de conservación alto. Su renovación es alta, debido a que nos encontramos de viviendas de reciente construcción.
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	Las calles que conforman esta zona son estrechas y adoquinadas con escasez de aparcamiento y una accesibilidad baja, siendo el tráfico existente bajo.
EQUIPAMIENTOS	Nulos



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME SAN PEDRO DEL PINATAR 2012

ZONA 301	
SIGNIFICACIÓN	Ensanche 1 San Pedro, 1ª Categoría: Calles principales: se corresponde con el casco antiguo y se caracteriza por un tejido urbano irregular.
NIVEL DE RENTA	El nivel de renta es medio.
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	Su desarrollo y crecimiento se ve impedido por las características orográficas, y su nivel de consolidación alto.
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Las edificaciones que nos encontramos son viviendas tradicionales con una antigüedad elevada, pero la mayoría de ellas aparecen restauradas teniendo un nivel de conservación alto. Su renovación es alta, debido a que nos encontramos de viviendas de reciente construcción.
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	Las calles que conforman esta zona son estrechas y adoquinadas con escasez de aparcamiento y una accesibilidad baja, siendo el tráfico existente bajo.
EQUIPAMIENTOS	Guardería, Polideportivo, Pabellón municipal, Piscina, Casa de la Juventud, C. Cívico Parque Almansa, Auditorio, Colegio Público, Biblioteca municipal.



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME SAN PEDRO DEL PINATAR 2012

ZONA 302	
SIGNIFICACIÓN	<u>Ensanche 1 San Pedro, 2ª Categoría: Calles principales:</u> se corresponde con el casco antiguo y se caracteriza por un tejido urbano irregular.
NIVEL DE RENTA	El nivel de renta es medio.
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	Su desarrollo y crecimiento se ve impedido por las características orográficas, y su nivel de consolidación alto.
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Las edificaciones que nos encontramos son viviendas tradicionales con una antigüedad elevada, pero la mayoría de ellas aparecen restauradas teniendo un nivel de conservación alto. Su renovación es alta, debido a que nos encontramos de viviendas de reciente construcción.
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	Las calles que conforman esta zona son estrechas y adoquinadas con escasez de aparcamiento y una accesibilidad baja, siendo el tráfico existente bajo.
EQUIPAMIENTOS	Policía Local, protección Civil, Centro de Salud, Instituto de secundaria Mar Menor, Instituto de Secundaria Ruiz de Alda, Colegio Público La Paz farmacia, supermercados, bancos, peluquería.



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME SAN PEDRO DEL PINATAR 2012

ZONA 401	
SIGNIFICACIÓN	Residencial 1, 1ª Categoría: Calles principales: se corresponde con el casco antiguo y se caracteriza por un tejido urbano irregular.
NIVEL DE RENTA	El nivel de renta es medio.
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	Su desarrollo y crecimiento se ve impedido por las características orográficas, y su nivel de consolidación alto.
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Las edificaciones que nos encontramos son viviendas tradicionales con una antigüedad elevada, pero la mayoría de ellas aparecen restauradas teniendo un nivel de conservación alto. Su renovación es alta, debido a que nos encontramos de viviendas de reciente construcción.
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	Las calles que conforman esta zona son estrechas y adoquinadas con escasez de aparcamiento y una accesibilidad baja, siendo el tráfico existente bajo.
EQUIPAMIENTOS	Guardería municipal, Colegio Publico, Centro de personas mayores, Residencia Privada Aimar.



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME SAN PEDRO DEL PINATAR 2012

ZONA 402	
SIGNIFICACIÓN	Residencial 1, 2ª Categoría: Calles principales: se corresponde con el casco antiguo y se caracteriza por un tejido urbano irregular.
NIVEL DE RENTA	El nivel de renta es medio.
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	Su desarrollo y crecimiento se ve impedido por las características orográficas, y su nivel de consolidación alto.
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Las edificaciones que nos encontramos son viviendas tradicionales con una antigüedad elevada, pero la mayoría de ellas aparecen restauradas teniendo un nivel de conservación alto. Su renovación es alta, debido a que nos encontramos de viviendas de reciente construcción.
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	Las calles que conforman esta zona son estrechas y adoquinadas con escasez de aparcamiento y una accesibilidad baja, siendo el tráfico existente bajo.
EQUIPAMIENTOS	Servicios médicos, Supermercados, bares.



ZONA 501	
SIGNIFICACIÓN	Nuevos Desarrollos San Pedro 1ª Categoría: <u>Calles principales</u> : se corresponde con el casco antiguo y se caracteriza por un tejido urbano irregular.
NIVEL DE RENTA	El nivel de renta es medio.
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	Su desarrollo y crecimiento se ve impedido por las características orográficas, y su nivel de consolidación alto.
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Las edificaciones que nos encontramos son viviendas tradicionales con una antigüedad elevada, pero la mayoría de ellas aparecen restauradas teniendo un nivel de conservación alto. Su renovación es alta, debido a que nos encontramos de viviendas de reciente construcción.
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	Las calles que conforman esta zona son estrechas y adoquinadas con escasez de aparcamiento y una accesibilidad baja, siendo el tráfico existente bajo.
EQUIPAMIENTOS	Colegio Público San Bartolomé y la Escuela Municipal de Música.



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME SAN PEDRO DEL PINATAR 2012

ZONA 502	
SIGNIFICACIÓN	<u>Nuevos Desarrollos San Pedro 2ª Categoría</u> : Calles principales: se corresponde con el casco antiguo y se caracteriza por un tejido urbano irregular.
NIVEL DE RENTA	El nivel de renta es medio.
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	Su desarrollo y crecimiento se ve impedido por las características orográficas, y su nivel de consolidación alto.
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Las edificaciones que nos encontramos son viviendas tradicionales con una antigüedad elevada, pero la mayoría de ellas aparecen restauradas teniendo un nivel de conservación alto. Su renovación es alta, debido a que nos encontramos de viviendas de reciente construcción.
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	Las calles que conforman esta zona son estrechas y adoquinadas con escasez de aparcamiento y una accesibilidad baja, siendo el tráfico existente bajo.
EQUIPAMIENTOS	Ayuntamiento, la Casa de Cultural, el Museo Medina Siyasa, los Servicios Sociales, el Centro de Conciliación y de Día de personas mayores, la Casa Museo de los Dormis, la Casa Museo Hijos de María, la Casa Museo de los Santos, Correos, la Casa de las Artes, el Colegio Público San Bartolomé y la Escuela Municipal de Música.



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME SAN PEDRO DEL PINATAR 2012

ZONA 600	
SIGNIFICACIÓN	Primera Línea de mar: <u>Calles principales</u> : se corresponde con el casco antiguo y se caracteriza por un tejido urbano irregular.
NIVEL DE RENTA	El nivel de renta es medio.
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	Su desarrollo y crecimiento se ve impedido por las características orográficas, y su nivel de consolidación alto.
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Las edificaciones que nos encontramos son viviendas tradicionales con una antigüedad elevada, pero la mayoría de ellas aparecen restauradas teniendo un nivel de conservación alto. Su renovación es alta, debido a que nos encontramos de viviendas de reciente construcción.
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	Las calles que conforman esta zona son estrechas y adoquinadas con escasez de aparcamiento y una accesibilidad baja, siendo el tráfico existente bajo.
EQUIPAMIENTOS	Farmacia, Hoteles, Apartahoteles, Club de piragua, club de actividades náuticas, Club Fdez. Tudela, Club Ruiz de Alda, Servicio de autobuses.



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME SAN PEDRO DEL PINATAR 2012

ZONA 700	
SIGNIFICACIÓN	<u>Casco Consolidado Lo Pagan</u> : Calles principales: se corresponde con el casco antiguo y se caracteriza por un tejido urbano irregular.
NIVEL DE RENTA	El nivel de renta es medio.
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	Su desarrollo y crecimiento se ve impedido por las características orográficas, y su nivel de consolidación alto.
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Las edificaciones que nos encontramos son viviendas tradicionales con una antigüedad elevada, pero la mayoría de ellas aparecen restauradas teniendo un nivel de conservación alto. Su renovación es alta, debido a que nos encontramos de viviendas de reciente construcción.
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	Las calles que conforman esta zona son estrechas y adoquinadas con escasez de aparcamiento y una accesibilidad baja, siendo el tráfico existente bajo.
EQUIPAMIENTOS	Iglesia, Farmacia, Recaudación municipal, Colegio Sagrado Corazón, Tesorería Territorial S.S. Pensiones, Parada autobús, parada taxis.



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME SAN PEDRO DEL PINATAR 2012

ZONA 800	
SIGNIFICACIÓN	<u>Ensanche 1 Lo Pagan: Calles principales</u> : se corresponde con el casco antiguo y se caracteriza por un tejido urbano irregular.
NIVEL DE RENTA	El nivel de renta es medio.
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	Su desarrollo y crecimiento se ve impedido por las características orográficas, y su nivel de consolidación alto.
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Las edificaciones que nos encontramos son viviendas tradicionales con una antigüedad elevada, pero la mayoría de ellas aparecen restauradas teniendo un nivel de conservación alto. Su renovación es alta, debido a que nos encontramos de viviendas de reciente construcción.
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	Las calles que conforman esta zona son estrechas y adoquinadas con escasez de aparcamiento y una accesibilidad baja, siendo el tráfico existente bajo.
EQUIPAMIENTOS	Ayuntamiento, la Casa de Cultural, el Museo Medina Siyasa, los Servicios Sociales, el Centro de Conciliación y de Día de personas mayores, la Casa Museo de los Dormis, la Casa Museo Hijos de María, la Casa Museo de los Santos, Correos, la Casa de las Artes, el Colegio Público San Bartolomé y la Escuela Municipal de Música.



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME SAN PEDRO DEL PINATAR 2012

ZONA 900	
SIGNIFICACIÓN	<u>Ensanche 2 Lo Pagan</u> : Calles principales: se corresponde con el casco antiguo y se caracteriza por un tejido urbano irregular.
NIVEL DE RENTA	El nivel de renta es medio.
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	Su desarrollo y crecimiento se ve impedido por las características orográficas, y su nivel de consolidación alto.
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Las edificaciones que nos encontramos son viviendas tradicionales con una antigüedad elevada, pero la mayoría de ellas aparecen restauradas teniendo un nivel de conservación alto. Su renovación es alta, debido a que nos encontramos de viviendas de reciente construcción.
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	Las calles que conforman esta zona son estrechas y adoquinadas con escasez de aparcamiento y una accesibilidad baja, siendo el tráfico existente bajo.
EQUIPAMIENTOS	Ayuntamiento, la Casa de Cultural, el Museo Medina Siyasa, los Servicios Sociales, el Centro de Conciliación y de Día de personas mayores, la Casa Museo de los Dormis, la Casa Museo Hijos de María, la Casa Museo de los Santos, Correos, la Casa de las Artes, el Colegio Público San Bartolomé y la Escuela Municipal de Música.



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME SAN PEDRO DEL PINATAR 2012

ZONA 110	
SIGNIFICACIÓN	El Mojón: Calles principales: se corresponde con el casco antiguo y se caracteriza por un tejido urbano irregular.
NIVEL DE RENTA	El nivel de renta es medio.
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	Su desarrollo y crecimiento se ve impedido por las características orográficas, y su nivel de consolidación alto.
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Las edificaciones que nos encontramos son viviendas tradicionales con una antigüedad elevada, pero la mayoría de ellas aparecen restauradas teniendo un nivel de conservación alto. Su renovación es alta, debido a que nos encontramos de viviendas de reciente construcción.
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	Las calles que conforman esta zona son estrechas y adoquinadas con escasez de aparcamiento y una accesibilidad baja, siendo el tráfico existente bajo.
EQUIPAMIENTOS	Ayuntamiento, la Casa de Cultural, el Museo Medina Siyasa, los Servicios Sociales, el Centro de Conciliación y de Día de personas mayores, la Casa Museo de los Dormis, la Casa Museo Hijos de María, la Casa Museo de los Santos, Correos, la Casa de las Artes, el Colegio Público San Bartolomé y la Escuela Municipal de Música.



2.2- USO INDUSTRIAL. ANALISIS GENERAL.



La denominación de la citada zona es:

1.- Polígono Las Beatas

En la actualidad, a nivel de precios medios de mercado, el término municipal de San Pedro del Pinatar esta distribuido para el uso industrial en tres zonas, como indica el siguiente cuadro. Con respecto a normativa podemos decir que solamente el Polígono Industrial “Las Beatas” está considerado polígono industrial, ya que el resto de zonas se consideran suelo urbano con uso terciario, permitiendo a la vez comercio e industria.

ZONAS	DENOMINACIÓN
350	Industrial Las Beatas
351	En suelo urbano/vial comunicación
352	Resto de municipio

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME SAN PEDRO DEL PINATAR 2012

2.2.1 - Análisis por Zonas de Valor actuales

ZONA PMM-2007	350 - POLÍGONO INDUSTRIAL LAS BEATAS		<i>Nivel de ocupación</i>
Situación:	Se encuentra situado en la carretera Avda. del Pinatar, la cual enlaza el centro de San Pedro del Pinatar con San Javier		90%
Antigüedad media	Consolidación	Renovación	Desarrollo
20años	100%	Baja	Terminado
Comunicaciones/accesibilidad			
Se encuentra situado en la carretera Avda. del Pinatar, la cual enlaza el centro de San Pedro del Pinatar con San Javier. Se encuentra muy cercano a la Autopista AP-7 del Mediterráneo.			
Aparcamiento	Alto	Tráfico	Medio
Equipamientos:	Parques, centro ecológico		
Tamaño:	Medio		
Caracterización:	Naves de almacenamiento		
Tipo de actividad:			
Servicios: taller, crematorio, concesionario coches, Aidemar, salazones, etc			

PLANO Y VISTAS DE LA ZONA



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME SAN PEDRO DEL PINATAR 2012

- - Zona 351, En suelo urbano/vial de comunicación

Este ámbito espacial está definido por el resto de suelo clasificado por el planeamiento en vigor de San Javier como urbano, de uso industrial, o terciario comercial, que a su vez no se encuentre recogido en el polígono anteriormente mencionado y por todas aquellas fincas que aún no estando recogidas en estos ámbitos, sobre las mismas existan edificaciones cuya tipología constructiva se corresponda con la del uso que nos ocupa y den fachada a carretera nacional, comarcal o local (FRAVI). Las tipologías constructivas que podemos encontrar son diversas, al igual que la antigüedad, accesibilidad, comunicación, consolidación, tráfico y aparcamiento. Podría destacarse como zonas más significativas las señaladas en el plano de situación siguiente. La tipología de naves que podemos encontrar es muy diversa, Todas las zonas se integran muy cerca del núcleo urbano por lo que tienen fácil accesibilidad, buenas comunicaciones, tráfico motorizado alto, tráfico peatonal bajo, aparcamiento en superficie suficiente. Las naves no presentan un uso específico, siendo muy variable su actividad.



- - Zona 352, Resto Municipio.

Esta zona recoge el ámbito espacial no cubierto por las anteriormente detalladas en las que existan edificaciones destinadas a este uso. Las tipologías constructivas que se manifiestan en esta zona son diversas.

2.2.2 - Información de mercado

POLIGONO INDUSTRIAL SAN JAVIER		
Nave industrial	300 m2	160.500 €
Nave industrial	312 m2	162.275 €
Nave industrial	350 m2	138.000 €
Nave industrial	400 m2 + 200 m2 patio	159.000 €
Nave industrial	480 m2	150.000 €

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME SAN PEDRO DEL PINATAR 2012

2.3- USO OFICINAS. ANALISIS GENERAL

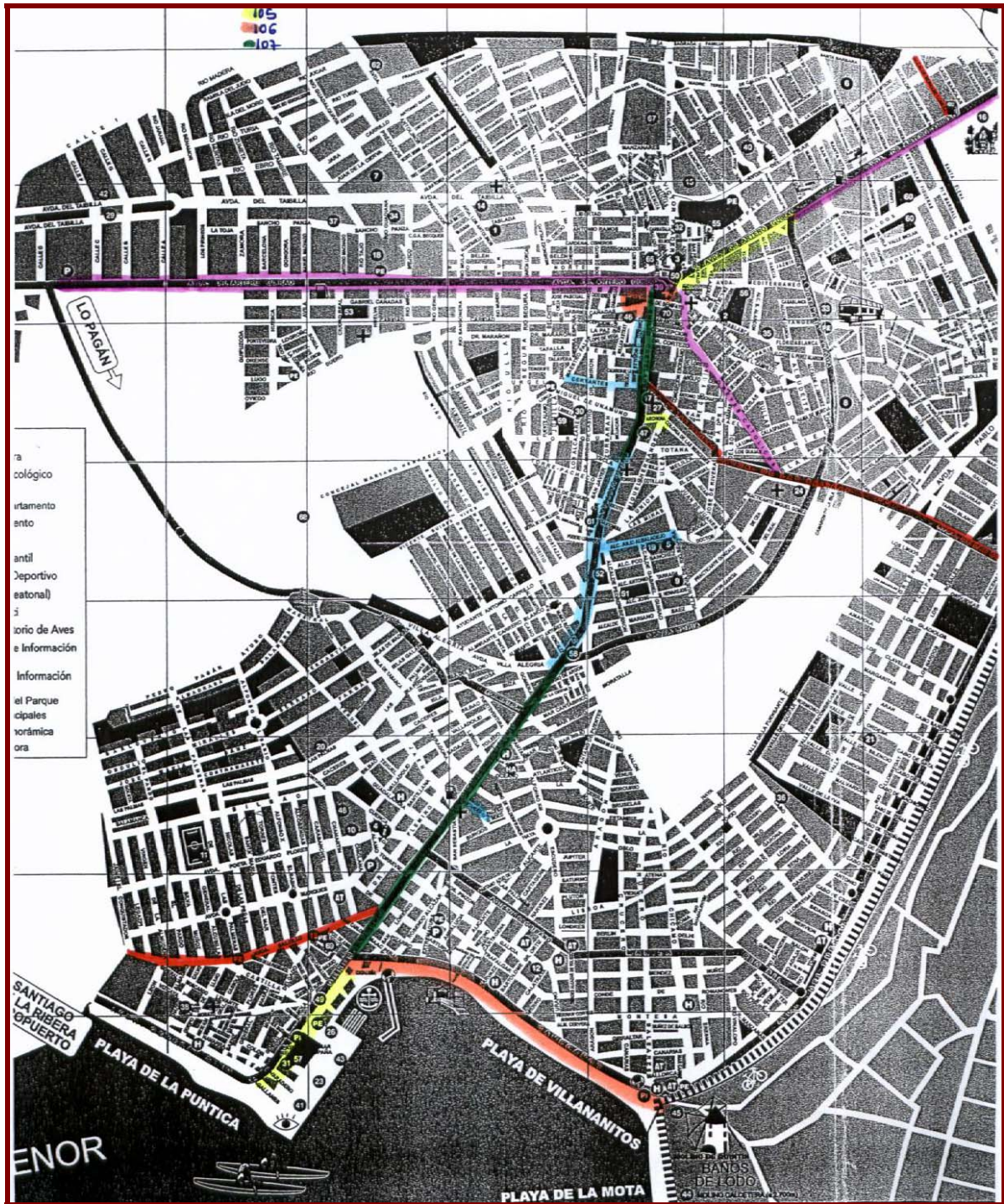
En este municipio, no existe una ubicación predominante para desarrollar este uso, tampoco valores específicos que los desvinculen de los del uso principal de la parte del inmueble en el que se ubica, ya que las actividades que por su naturaleza se desarrollan en las oficinas, habitualmente se materializan edificios destinados predominantemente al uso residencial, mediante la adecuación del inmueble, por lo que en estos casos su zonificación y valoración son coincidentes con la del uso residencial, e incluso cuando estas actividades se desarrollan en las plantas bajas de los edificios, su zonificación y por tanto valoración son coincidentes con las del uso comercial, ya que de hecho son valorados como tales.

2.4- USO COMERCIAL. ANALISIS GENERAL.

En la actualidad, el término municipal de San Pedro del Pinatar esta distribuido para el uso comercial tal y como se detalla en el cuadro adjunto, con determinadas calles, incluso algunas de ellas tramificadas por números de policía. A continuación adjunto un cuadro con todas estas calles comerciales y su correspondiente zona residencial para poder ubicarlas dentro del plano callejero.

ZONA RESIDENCIAL	ZONA	TIPO VIA	NOMBRE CALLE	FACTOR LOCALIZ. 2011	IDENTIFICACIÓN
Zona 302 (2-10)	102	CL	Alcalde Bernabé Conesa	2	
Zona 401	103	CL	Alcalde Julio Albaladejo	3	
Zona 402	103	CL	Alcalde Julio Albaladejo	3	
Zona 100	104	CL	Archena	5	
Zona 600 (1-71)	106	CL	Campoamor	6	
Zona 900 (73-FIN)	106	CL	Campoamor	6	
Zona 301 (1-13) Y (2-14)	103	CL	Cervantes	3	
Zona 100	106	PZ	Constitución	6	
Zona 402	104	AV	Doctor Artero Guirao	4	
Zona 302	105	AV	Doctor Artero Guirao	5	
Zona 201	104	AV	Doctor Artero Guirao	4	
Zona 100	104	AV	Doctor Artero Guirao	4	
Zona 301	104	AV	Doctor Artero Guirao	4	
Zona 100 (1-79) y (2-90)	107	CL	Emilio Castelar	7	
Zona 301 (81-95) y (92-92)	104	CL	Emilio Castelar	4	
Zona 401 (97-FIN)	104	CL	Emilio Castelar	4	
Zona 402 (94-FIN)	103	CL	Emilio Castelar	3	
Zona 100	106	PZ	España, De	6	
Zona 600	105	AV	Generalísimo	5	
Zona 900	107	AV	Generalísimo	7	
Zona 402	103	AV	Generalísimo	3	
Zona 100	103	CL	Lorenzo Morales	3	
Zona 201	104	CL	Reyes Católicos	4	
Zona 301	104	CL	Reyes Católicos	4	
Zona 501	102	AV	Salinera Española	2	
Zona 502	102	AV	Salinera Española	2	
Zona 700	102	AV	Salzillo	2	
Zona 900	102	AV	Salzillo	2	
Zona 900	103	CL	Santander	3	
Zona 501	101		Resto calles casco urbano	1	No se representa
Zona 120	201		Resto municipio	1	No se representa

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME SAN PEDRO DEL PINATAR 2012



LEYENDA	
	Categoría 101
	Categoría 102
	Categoría 103
	Categoría 104
	Categoría 105
	Categoría 106
	Categoría 107

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME SAN PEDRO DEL PINATAR 2012

	Cl. Alcalde Bernabé Conesa	nº 2 a 10	Zona 102
	SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales NULAS	
	ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad media 15-20 años. Grado de renovación nulo.	
	ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Tráfico rodado bajo. Peatonal escaso. Aparcamiento suficiente.	

	Alcalde Julio Albaladejo		Zona 103
	SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales diversas (restaurantes, promotoras, autoescuela)	
	ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad media 15-20 años. Grado de renovación medio.	
	ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Tráfico rodado alto. Peatonal medio. Aparcamiento escaso.	

	Cl. Archena		Zona 104
	SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales diversas (carnicería, tienda ropa, óptica)	
	ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad media 20-25 años. Grado de renovación medio.	
	ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Tráfico rodado alto. Tráfico peatonal alto. Aparcamiento escaso.	

	Cl. Campoamor		Zona 106
	SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales diversas (Bar, Tienda souvenirs, heladería)	
	ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad media 20-25 años. Grado de renovación medio.	
	ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Tráfico rodado alto. Tráfico peatonal alto. Aparcamiento bajo.	

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
 INFORME SAN PEDRO DEL PINATAR 2012

	CI Cervantes	Zona 103
	SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales diversas (Agencia viajes, zapatería, tiendas ropa)
	ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad media 20-25 años. Grado de renovación medio.
	ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Tráfico rodado alto. Tráfico peatonal alto. Aparcamiento escaso.

	Pz Constitución	Zona 106
	SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales diversas (Bar, Bancos, Supermercados)
	ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad media 20-25 años. Grado de renovación medio.
	ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Tráfico rodado alto. Tráfico peatonal alto. Aparcamiento bajo.

	Avda. Dr. Artero Guirao	Zona 104
	SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales diversas (Tiendas ropa, zapaterías, bazar)
	ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad media 15-20 años. Grado de renovación medio.
	ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Tráfico rodado alto. Tráfico peatonal medio. Aparcamiento suficiente.

	Cl. Emilio Castelar	Zona 107
	SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales diversas (Inmobiliaria, souvenirs, bazar)
	ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad media 10-20 años. Grado de renovación medio.
	ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Tráfico rodado alto. Tráfico peatonal medio. Aparcamiento escaso.

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME SAN PEDRO DEL PINATAR 2012

	Pz. España		Zona 106
	SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales diversas (Bares, Cafeterías, bancos)	
	ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad media 20-25 años. Grado de renovación medio.	
	ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Tráfico rodado alto. Tráfico peatonal alto. Aparcamiento escaso.	

	Av. Generalísimo		Zona 107
	SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales diversas (Inmobiliarias, bares, cafeterías)	
	ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad media 10-20 años. Grado de renovación medio.	
	ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Tráfico rodado alto. Tráfico peatonal alto. Aparcamiento escaso.	

	Cl. Lorenzo Morales		Zona 103
	SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales diversas (Tienda muebles, Bazar, banco)	
	ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad media 15-20 años. Grado de renovación medio.	
	ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Tráfico rodado alto. Tráfico peatonal medio. Aparcamiento escaso.	

	Cl. Reyes Católicos		Zona 104
	SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales diversas (Bares, tiendas ropa)	
	ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad media 15-20 años. Grado de renovación medio.	
	ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Tráfico rodado medio. Tráfico peatonal bajo. Aparcamiento suficiente.	

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME SAN PEDRO DEL PINATAR 2012

	Av. Salinera Española	Zona 102
	SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales diversas (Cafetería, bazar, Farmacia)
	ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad media 10-15 años. Grado de renovación medio.
	ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Tráfico rodado medio. Trafico peatonal bajo. Aparcamiento suficiente.

	Av. Salzillo	Zona 102
	SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales diversas (Supermercado, bares)
	ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad media 10-15 años. Grado de renovación medio.
	ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Tráfico rodado medio. Tráfico peatonal medio. Aparcamiento suficiente.

	Cl. Santander	Zona 103
	SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales diversas (Asesoría, tienda artesanía)
	ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad media 10-15 años. Grado de renovación medio.
	ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Tráfico rodado bajo. Trafico peatonal bajo. Aparcamiento escaso.

2.4.2 - Información de mercado

TIPO	DIRECCIÓN	ZONA	M2	PRECIO
Local comercial	Avda. Juan XXII	103	250 m2	500.000 €
Local comercial	Avda. Juan XXII	103	94 m2	120.202 €
Local comercial	Avda. Juan XXII	103	89 m2	85.000 €
Local comercial	Gran Vía Juan Carlos I	104	400 m2	900.000 €
Local comercial	Camino de Murcia	104	92 m2	150.000 €
Local comercial	C/Pérez Cervera		190 m2	180.000 €
Local comercial	C/Francisco Tomás y Valiente		55 m2	78.000 €
Local comercial	C/Pedro Massa Pérez		65 m2	130.000 €
Local comercial	C/Paraíso		400 m2	240.000 €

3.-INFORMACIÓN DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

3.1 Planeamiento

El **PLANEAMIENTO GENERAL** vigente actualmente en nuestro municipio lo constituye el **PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN PEDRO DEL PINATAR**). El contenido normativo íntegro del **TEXTO REFUNDIDO DE PLANEAMIENTO** de julio de 1994.

Dentro de la página web del Ayuntamiento (www.sanpedrodelpinatar.es) se encuentra toda la normativa de forma gráfica y en texto del territorio municipal. Se puede acceder dentro de Área de Urbanismo.

Otra forma de encontrar la Información Urbanística de contenido gráfico así como datos alfanuméricos del PLANEAMIENTO GENERAL vigente en nuestro término municipal (NN.SS. PLANEAMIENTO) puede conectar con el **Sistema Territorial de Referencia de la Región de Murcia**, clickeando sobre el siguiente vínculo:

http://massotti.carm.es/website/str/redirec?mun=san_javier&capas=planeamiento&pestanya=2

Para acceder a la **Información Cartográfica Oficial de la C.A.R.M.** debe dirigirse a la siguiente dirección URL <http://www.cartomur.com/>

3.2. Gestión

EXTRACTOS BORM 2009- SAN PEDRO DEL PINATAR

SAN PEDRO DEL PINATAR	BORM Nº 56	09/03/2009
-----------------------	------------	------------

➤ 2979 Aprobar definitivamente el Plan Parcial del sector UP-8R.
El Pleno de la Corporación, en sesión extraordinaria celebrada el día 6 de octubre de 2006, acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial del sector UP-8R, promovido por D. Francisco Ferrer Celdrán y Otros. Este acuerdo de aprobación definitiva disponía la necesidad de presentar un texto refundido que recogiera las indicaciones señaladas en él.

SAN PEDRO DEL PINATAR	BORM Nº 103	07/05/2009
-----------------------	-------------	------------

➤ 7307 Modificación proyecto de reparcelación.
La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 7 de abril de 2009, acordó aprobar, con carácter inicial, la Modificación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial del Sector 5R, denomina "Puerto Pinatar" de San Pedro del Pinatar.

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME SAN PEDRO DEL PINATAR 2012

SAN PEDRO DEL PINATAR	BORM N° 120	27/05/2009
--------------------------	-------------	------------

➤ 7959 Aprobación definitiva de los Estatutos de la Junta de Compensación a constituir para el desarrollo urbanístico de la UA-1 del PP-8R.

SAN PEDRO DEL PINATAR	BORM N° 151	03/07/2009
--------------------------	-------------	------------

➤ 10763 Estudio de Detalle de la parcela sita en C/ Andalucía y C/ Asturias de Lo Pagán.

El Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 28 de mayo de 2009, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la parcela sita en C/. Andalucía y C/. Asturias de Lo Pagán, promovido por D. José Ballester Samper.

SAN PEDRO DEL PINATAR	BORM N° 157	10/07/2009
--------------------------	-------------	------------

➤ 11341 Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de 23 de junio de 2009 y normas urbanísticas, relativas a la aprobación definitiva del programa de actuación urbanística, en área U.N.P.-6R, en San Pedro del Pinatar. Expte. 217/06 de

planeamiento.

SAN PEDRO DEL PINATAR	BORM N° 188	17/08/2009
--------------------------	-------------	------------

➤ 13470 Aprobación definitiva modificación proyecto de reparcelación de Unidad de Actuación Única Plan Parcial Sector 5R "Puerto Pinatar".

EXTRACTOS BORM 2010- SAN PEDRO DEL PINATAR

SAN PEDRO DEL PINATAR	BORM N° 03	05/01/2010
--------------------------	------------	------------

➤ 219 Exposición al público de los Estatutos de la Junta de Compensación a constituir para el desarrollo urbanístico de la UA Única del Sector 2 "Los Lorcas" del Área UNP 3R.

SAN PEDRO DEL PINATAR	BORM N° 33	10/02/2010
--------------------------	------------	------------

➤ 2110 Aprobación inicial modificación PGOU SUS-11R.
Aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 1 de diciembre de 2009, la Modificación del Plan General para la delimitación del Sector SUS-11R

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME SAN PEDRO DEL PINATAR 2012

EXTRACTOS BORM 2010- SAN PEDRO DEL PINATAR

SAN PEDRO DEL PINATAR	BORM Nº 03	05/01/2010
--------------------------	------------	------------

➤ **219 Exposición al público de los Estatutos de la Junta de Compensación a constituir para el desarrollo urbanístico de la UA Única del Sector 2 “Los Lorcas” del Área UNP 3R.**

SAN PEDRO DEL PINATAR	BORM Nº 33	10/02/2010
--------------------------	------------	------------

➤ **2110 Aprobación inicial modificación PGOU SUS-11R.**
 Aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 1 de diciembre de 2009, la Modificación del Plan General para la delimitación del Sector SUS-11R

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 el 2010 y hasta la elaboración de este informe:

Expedientes de Planeamiento Urbanístico 2012					
Expte. CARM	Municipio	Instrumento	Título	Acuerdo	
14/2010	SAN PEDRO DEL PINATAR	OTROS	Solicitud informe y documentos planeamiento Salinas de San Pedro		
20/2010	SAN PEDRO DEL PINATAR	MODIFICACION DE PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION	Delimitación del Sector SUS-11R	12/06/2012	Acuerdo Aprobación Provisional
40/2010	SAN PEDRO DEL PINATAR	OTROS	Informe sobre aplicación artículos 101 y 106 de la LSRM		
117/2010	SAN PEDRO DEL PINATAR	PLAN PARCIAL	Sector 2 del PAU del Área UNP-4R2.	02/08/2011	Acuerdo Aprobación Definitiva
128/2010	SAN PEDRO DEL PINATAR	MODIFICACION DE PLAN PARCIAL	Modificación puntual del P.P. del Sector 5R, Puerto Pinatar	29/03/2011	Acuerdo Municipal-D

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME SAN PEDRO DEL PINATAR 2012

16/2011	SAN PEDRO DEL PINATAR	Proyecto Urbanización	UA-2 del PERI en Avd. Dr. Artero Guirao		
31/2011	SAN PEDRO DEL PINATAR	PLAN PARCIAL	desarrollo del PAU del Área UNP-6R	08/02/2011	Acuerdo Aprobación Inicial
63/2011	SAN PEDRO DEL PINATAR	MODIFICACION DE PLAN PARCIAL	Modificación nº 4 de Plan Parcial del Área UNP-5R, "Las Palomas"	03/11/2011	Acuerdo Aprobación Definitiva
169/2011	SAN PEDRO DEL PINATAR	MODIFICACION DE PLAN PARCIAL	Modificación nº 1 del Plan Parcial del Sector UP 2R-C	01/03/2012	Acuerdo Aprobación Definitiva

4.- FUENTES DE INFORMACION

Ayuntamiento de San Pedro del Pinatar

- Urbanismo
- Secretaría
- Estadística

Información facilitada por las Inmobiliarias

- Idealista
- Fotocasa
- Comprarcasa
- Habitamos
- Ya encontré
- www.idealista.com; www.fotocasa.es; www.comprarcasa.com, www.habitamos.com, www.yaencontre.com, www.pisos.com; www.ventadepisos.com, www.casaenmurcia.com.

Enciclopedia libre digital: www.wikipedia.org

Página web de la Comunidad Autónoma de Murcia. Estadística: <http://www.carm.es/chac/dgep/econet/>

Suelo industrial en la Región de Murcia: <http://www.sueloindustrial-murcia.com/index.htm#>

Región de Murcia Digital: <http://www.regmurcia.com>

Inspección ocular durante la visita del municipio.

5.-CALLEJERO ESTADÍSTICA

El Callejero de Estadística se encuentra en Archivo independiente.

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

Se adjunta normativa referente al Impuesto de actividades Económicas en archivo anexo.

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).