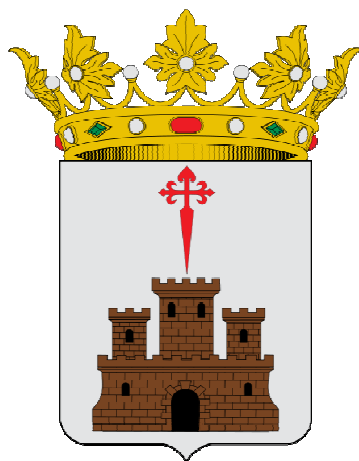


ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO

INFORME 2012 LORQUÍ



ÍNDICE

1. MUNICIPIO	03
1.1- Características básicas	03
1.2- Comunicaciones	04
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	11
1.6.2- Pedanías	16
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	25
2.1.3- Información de mercado	26
2.2- Uso industrial. Análisis general	28
2.2.1- Análisis por zonas de valor actuales	28
2.2.2- Propuestas de modificaciones de zonas de valor	33
2.2.3- Información de mercado	34
2.3- Uso oficinas	35
2.3.1- Análisis por zonas de valor actuales	35
2.4- Uso comercial	35
2.4.1- Análisis por zonas de valor actuales	35
2.4.2- Propuestas de modificaciones de zonas de valor	42
2.4.3- Información de mercado	43
3. INFORMACION DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA	43
3.1- Planeamiento	43
3.2- Gestión	44
4. FUENTES DE INFORMACIÓN	45
5. CALLEJERO/ESTADÍSTICA	46
6. CALLEJERO I.A.E. (Clasificación calles/zonas en categorías)	46
7. VALORES DE USO RESIDENCIAL, INDUSTRIAL, OFICINAS Y COMERCIAL	47

1. MUNICIPIO

1.1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS

Lorquí es un municipio español de la Región de Murcia, perteneciente a la comarca de la Vega Media del Segura. Limita al norte y al este con Molina de Segura, al oeste con Archena y al sur con Ceutí, Alguazas y, otra vez, con Molina de Segura. Dista 13 km de la ciudad de Murcia.

Su extensión es de 15,0 km², tiene una población de 6.996 habitantes (2009), lo que supone una densidad de población de 466,4 habitantes por Km² y su altitud media es de 89 metros.

Los primeros vestigios de asentamientos encontrados en Lorquí se remontan a época íbera, habiéndose hallado también restos romanos y sobre todo de moradores islámicos, quienes fijaron el actual emplazamiento de la villa.

Conquistada por los castellanos en el siglo XIII, Lorquí fue posesión de la Orden de Santiago durante casi cinco siglos, periodo dilatado en el que se sucedieron todo tipo de avatares. Con su independencia de la Orden en el siglo XIX y la llegada de las industrias conserveras en el siglo XX, Lorquí se consolidó y progresó como municipio.

Adscrita siglos atrás a la encomienda del Valle de Ricote, encaramada sobre dos cerros, Lorquí es un mirador abierto y luminoso desde el que se observa el calmado y sinuoso discurrir del río a su paso por la vega.

Desde siempre, la orografía de la zona ha obligado a sus moradores a utilizar antiguos recursos hidráulicos con los que lograr la fertilidad de las tierras altas. Ese verdor que corteja el río es un entramado de brazales y acequias, norias y cangilones, balsas y motores que elevan y distribuyen las aguas hasta los cerros abancalados, de ahí que un 90% de las tierras de labor sean de regadío.

No obstante, en los últimos años, el sector agrario ha cedido protagonismo ante la notable implantación de industrias manufactureras, vinculadas en un elevado tanto por ciento a la agricultura. Lorquí, a la que los musulmanes llamaron Lorca Chica, mira al siglo XXI con ojos esperanzados.



1.2. COMUNICACIONES

Por carretera: Lorquí se encuentra perfectamente comunicado por carretera. Entre los tramos de red viaria encontramos la carretera nacional N-301 de Madrid a Cartagena, siendo el resto de vías que se detallan a continuación, los accesos desde el núcleo de Lorquí a las diversas pedanías así como la conexión con los Términos Municipales limítrofes:

- Carretera regional B-6 de Lorquí a la N-301
- Carretera regional B-9 de Ceutí por la MU-533 a Lorquí.
- Carretera local B-7 de Lorquí a La Estación.
- Carretera local B-8 de Archena a Lorquí, por La Algaida.
- Carretera local B-33 de Lorquí a la N-301.
- Carretera local B-34 de la interconexión B-8/7 a la interconexión B-7/6.
- Caminos vecinales que interconexionan las anteriores.

Por tren: Lorquí se encuentra perfectamente comunicado por ferrocarril. La línea ferroviaria Cartagena-Chinchilla-Madrid comunica la ciudad desde el Puerto de Cartagena hasta el centro del país, cruzando este municipio en sentido Norte-Sur, al Este del casco urbano.



Por autobús: La comunicación de Lorquí con la mayoría de sus municipios limítrofes se realiza mediante el servicio de autobús:

- La línea 21 de LATbus conecta Lorquí con Murcia, Espinardo, Campus Universitario, Molina de Segura, Llano de Molina, Alguazas y Ceutí.
- La Línea 42 de LATbus conecta Lorquí con Murcia, Espinardo, Campus Universitario, Molina de Segura, La Torre, Llano de Molina, La Algaida, Archena, Villanueva, Ulea, Ojós, Ricote y Blanca.

Por avión: Si se pretende viajar por avión, los aeropuertos más cercanos son el de San Javier (Murcia) a 58 Km. y el del Altet (Alicante) a 75 Km.

1.3. POBLACIÓN Y TENDENCIA

El Municipio de Lorquí cuenta con una población de 7.048 habitantes, con una densidad de población que se sitúa en 469,86 habitantes/ Km².

Desde 1900, Lorquí ha seguido una evolución ascendente, que la ha llevado a multiplicar por 4,36 la población de aquel año. Entre 1991 (5.309 hab.) y 2005 ha crecido un 18%.

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

	POBLACIÓN					
	2006	2007	2008	2009	2010	2011
LORQUÍ	6.493	6.714	6.904	6.996	7.038	7.048

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

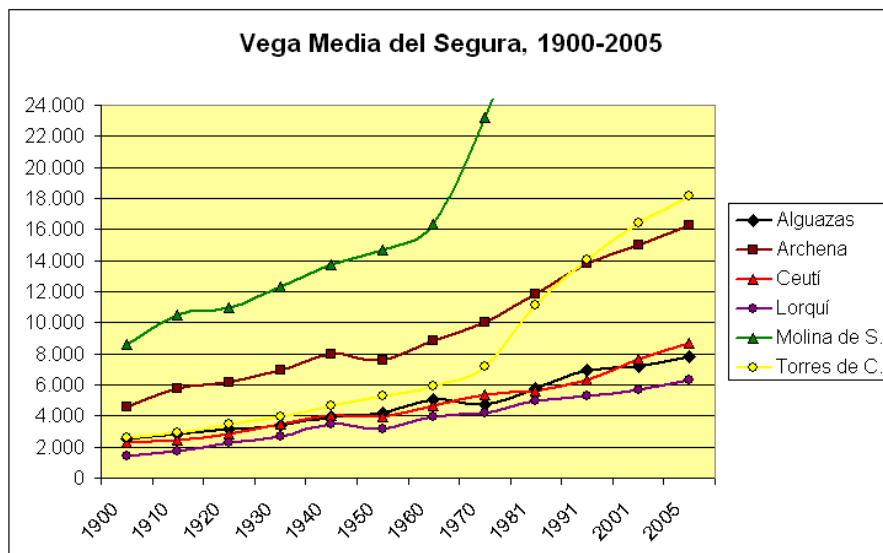
	POBLACIÓN EXTRANJERA					
	2006	2007	2008	2009	2010	2011
LORQUÍ	884	985	1.112	1.128	1.121	1.083

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

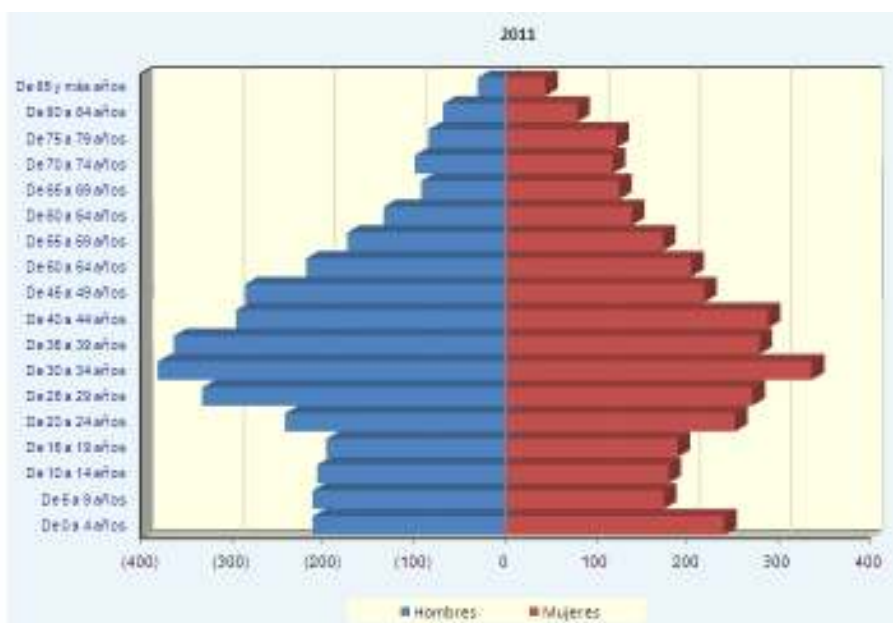
El desglose:

ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN DE DERECHO			
Unidad Poblacional	Habitantes	Hombres	Mujeres
LORQUI	6.626	3.400	3.226
PALACIOS BLANCOS	360	186	174
ANCHOSA (LA)	62	32	30
TOTAL	7.048	3.618	3.430

Evolución de la población



Pirámide de población



1.4. ECONOMÍA, ACTIVIDAD DOMINANTE Y EMPLEO

Lorquí ha experimentado una evolución económica en los últimos 50 años, que le ha llevado de depender fundamentalmente de la agricultura, a ser un municipio eminentemente industrial, con la proliferación de polígonos industriales en torno a la carretera N-301. Actualmente cuenta con tres polígonos, uno municipal y dos privados, con más de 600 actividades económicas registradas.

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:

ACTIVIDADES PRINCIPALES	EMPLEOS	%
A. Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	8	0,18
D. Industria manufacturera	1.025	23,67
E. Producción y distribución de energía eléctrica, gas y agua	6	0,14
F. Construcción	484	11,18
G. Comercio; reparación de veh. motor, motocicletas y ciclomotores y art. Personales	1.281	29,58
H. Hostelería	182	4,20
I. Transporte, almacenamiento y comunicaciones	306	7,07
J. Intermediación financiera	37	0,85
K. Actividades inmobiliarias y de alquiler, servicios empresariales	476	10,99
M. Educación	23	0,53
N. Actividades sanitarias y veterinarias, servicios sociales	34	0,79
O. Otras actividades sociales y de servicios prestados a la comunidad; servicios personales	469	10,83
Total	4.331	100,00

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

Respecto al desempleo, el paro registrado en Lorquí con fecha de Noviembre de 2012, es de 759 personas.

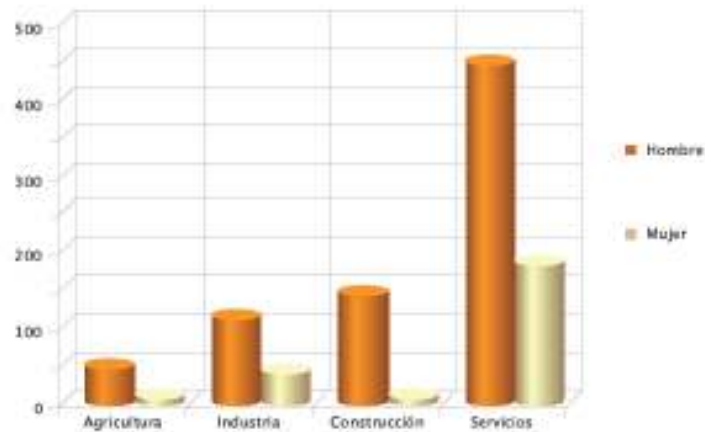
Los datos del paro y la distribución de contratos según el sector económico durante el primer semestre de 2012 en el municipio de Lorquí quedan reflejados en los siguientes gráficos:

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME LORQUÍ 2012

Distribución de contratos por sector económico

Sector	Contratos	% s/total	Hombre		Mujer	
			Contratos	% s/total	Contratos	% s/total
Agricultura	57	5,72	48	6,38	9	3,69
Industria	154	15,46	112	14,89	42	17,21
Construcción	154	15,46	145	19,28	9	3,69
Servicios	631	63,35	447	59,44	184	75,41
Total	996	100,00	752	100,00	244	100,00

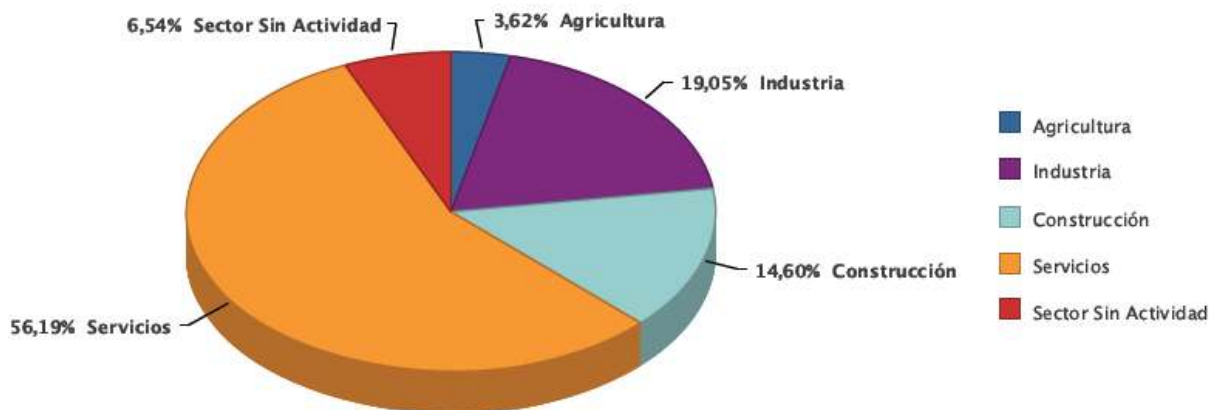
Contratos por sector económico de destino



Paro por sector económico de origen y sexo

Sector	Parados	% s/total	Hombre		Mujer	
			Parados	% s/total	Parados	% s/total
Agricultura	26	3,62	19	5,48	7	1,88
Industria	137	19,05	74	21,33	63	16,94
Construcción	105	14,60	92	26,51	13	3,49
Servicios	404	56,19	149	42,94	255	68,55
Sector Sin Actividad	47	6,54	13	3,75	34	9,14
Total	719	100,00	347	100,00	372	100,00

Paro por sector económico de origen

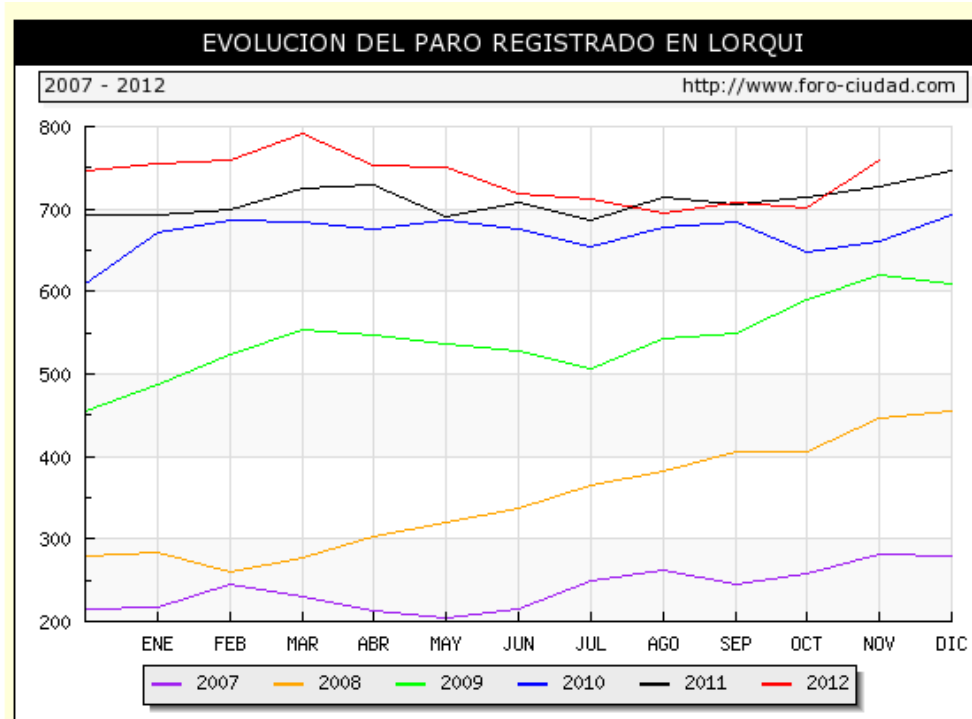


*Datos del Portal de empleo y formación de la Región de Murcia.

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LORQUÍ 2012

Datos de NOVIEMBRE 2012 para el Municipio de LORQUÍ

Noviembre 2012	Total Parados	Variacion			
		Mensual		Anual	
		Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa
Total	759	+57	8.12 %	+32	4.40 %
HOMBRES	351	+26	8.00 %	+19	5.72 %
MUJERES	408	+31	8.22 %	+13	3.29 %
MENORES DE 25 AÑOS:	85	+5	6.25 %	-17	-16.67 %
HOMBRES	36	-3	-7.69 %	-15	-29.41 %
MUJERES	49	+8	19.51 %	-2	-3.92 %
ENTRE 25 Y 44 AÑOS	441	+30	7.30 %	+19	4.50 %
HOMBRES	202	+16	8.60 %	+6	3.06 %
MUJERES	239	+14	6.22 %	+13	5.75 %
MAYORES DE 45 AÑOS	233	+22	10.43 %	+30	14.78 %
HOMBRES	113	+13	13.00 %	+28	32.94 %
MUJERES	120	+9	8.11 %	+2	1.69 %
SECTOR:					
AGRICULTURA	26	+8	44.44 %	+7	36.84 %
INDUSTRIA	121	+1	0.83 %	-16	-11.68 %
CONSTRUCCIÓN	92	+2	2.22 %	-19	-17.12 %
SERVICIOS	458	+37	8.79 %	+49	11.98 %
SIN EMPLEO ANTERIOR	62	+9	16.98 %	+11	21.57 %



1.5. EQUIPAMIENTOS

Se detalla a continuación los equipamientos más relevantes del municipio de Lorquí:

EQUIPAMIENTOS	UNIDADES
CENTROS DOCENTES	
INFANTIL	3
PRIMARIA	2
ESO	1
BACHILLERATO LOGSE	1
ESCUELA DE ADULTOS	1
MUSEOS Y CENTROS CULTURALES	
BIBLIOTECA MUNICIPAL	1
CENTRO CULTURAL ENRIQUE TIERNO GALVÁN	1
INSTALACIONES DEPORTIVAS	
PABELLÓN CUBIERTO MUNICIPAL DE DEPORTES	1
POLIDEPORTIVO MUNICIPAL	1
SALUD	
CENTRO DE SALUD	1
FARMACIAS	2
OTROS	
INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS	1
CENTRO TERCERA EDAD	1
CASA DE LA JUVENTUD	1
HOTEL DE 3 ESTRELLAS CON 67 HABITACIONES	1
MERCADILLO SEMANAL	1
NORIAS CENTENARIAS	2
MIRADOR PAISAJÍSTICO DONDE CONFLUYEN LOS RÍOS MULA Y SEGURA	1
IGLESIA PARROQUIAL DE SANTIAGO APÓSTOL	1
EMISORA DE RADIO	1
JUZGADO DE PAZ	1
ESTACIÓN DE FERROCARRIL	1
ESTACIÓN DE MERCANCÍAS	1
OFICINAS BANCARIAS	7

Se trata por tanto de un municipio bien equipado en proporción a su población.

1.6. ZONAS: BARRIOS, URBANIZACIONES, PEDANÍAS

El término municipal de Lorquí está compuesto por un casco urbano que supone prácticamente el 30% de la extensión de todo el territorio, las dos terceras partes de éste se encuentran destinadas a uso industrial, destacando sus tres polígonos industriales identificados como EL SALADAR I, BASE 2000 Y SAN MARTÍN, encontrándose EL SALADAR II finalizando las obras de urbanización. La tercera parte restante está destinada al uso residencial con una presencia equilibrada de comercio y locales de ocio.

CASCO ANTIGUO



- Tiene una estructura concéntrica alrededor de los edificios y plazas más antiguas de la ciudad. (Iglesia San Andrés Apostol, plaza de la Libertad y Plaza del Ayuntamiento).
- Edificaciones de 20-30 años de antigüedad media de 2 a 7 plantas de altura.
- Tipología constructiva: entremezclándose edificaciones plurifamiliares y unifamiliares de nueva construcción con edificaciones, en su mayoría unifamiliares, de tipología tradicional.
- Trazado de calles irregular y estrechas.
- Densidad de población alta. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial medio.
- Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: medio. Desarrollo: completado. Grado de Ocupación: > 80 %.

Bº LA ACEÑA



- Edificaciones de 15 -20 años de antigüedad media, de 2 a 3 plantas de altura.
- Tipología constructiva: Alternan viviendas unifamiliares antiguas construidas en hilera, de una ó dos plantas, con viviendas de nueva construcción adosadas ó plurifamiliares.
- La estructura y distribución de las calles guardan un cierto paralelismo respecto a la antigua carretera que atravesaba el municipio desde Murcia y Molina de Segura. Las calles son algo más anchas y tiene un trazado más ortogonal que el casco Antiguo. No conservan edificios emblemáticos de sus antepasados.
- Densidad de población media. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial medio-bajo.
- Grado de consolidación: medio - alto. Grado de renovación: bajo, renovaciones puntuales. Desarrollo: completado. Grado de Ocupación: > 75 %.

Bº LOS ROSALES



- Edificaciones de 15-20 años de antigüedad media, de 2 plantas de altura.
- Tipología constructiva: Alternan viviendas unifamiliares antiguas construidas en hilera, de dos plantas en su mayoría, con viviendas de nueva construcción adosadas, predominando la tipología "Duplex adosado".
- La estructura y distribución de las calles guardan un cierto paralelismo respecto a la Avenida de Levante que circunvala el Municipio por el Este. Las calles tienen un trazado ortogonal y no son demasiado estrechas. No conservan edificios emblemáticos de sus antepasados.
- Densidad de población media. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial medio-bajo.
- Grado de consolidación: medio-alto. Grado de renovación: medio. Desarrollo: completado. Grado de Ocupación: > 70 %

Bº EL CABEZO



- Edificaciones de 20-30 años de antigüedad media de 1 a 3 plantas de altura.
- Tipología constructiva: alternan viviendas unifamiliares antiguas construidas en hilera, con alguna vivienda unifamiliar puntual de nueva construcción.
- Las calles son estrechas e irregulares, debido a que el barrio está ubicado en un cerro (de ahí el nombre de Cabezo). Densidad de población media. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: bajo. Desarrollo: completado. Grado de Ocupación: > 80 %.

Bº ALCATRAZ



- Edificaciones de 20-30 años de antigüedad media de 2 a 3 plantas de altura.
- Tipología constructiva: Constituido por antiguas edificaciones plurifamiliares y viviendas unifamiliares antiguas construidas en hilera destinadas a las clases sociales más bajas.
- La estructura y distribución de las calles guardan un cierto paralelismo respecto a los ejes marcados por la Calle de La Estación (Vía principal del Municipio que viene desde la Estación de Ferrocarril) y la Circunvalación Avda. de Levante (continuidad de la Carretera de Archena). Sus calles no son excesivamente estrechas y no conservan edificios emblemáticos de sus antepasados.
- Densidad de población media. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: medio-alto. Grado de renovación: bajo. Desarrollo: completado. Grado de Ocupación: > 70 %

Bº CASAS BARATAS



- Edificaciones de 20-25 años de antigüedad media de 1 a 2 plantas de altura.
- Tipología constructiva: Alternan viviendas unifamiliares antiguas construidas en hilera, con viviendas de nueva construcción adosadas.
- Las calles son paralelas y perpendiculares al eje principal marcado por la Calle de La Estación (vía principal que viene desde La Estación de Ferrocarril), situándose a ambos lados de dicha vía. Sus calles son estrechas y el aparcamiento es escaso.
- Densidad de población media. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: bajo, renovaciones puntuales. Desarrollo: completado. Grado de Ocupación: > 75 %.

SECTOR "N"



Constituye una zona de ensanche situada al Norte del municipio.

- Edificaciones de menos de 5 años de antigüedad media, de 2 plantas de altura.
- Tipología constructiva: vivienda unifamiliar ó colectiva alineada, siendo todas viviendas de nueva construcción.
- Tiene una planificación más funcional, con calles amplias y un trazado ortogonal.
- Densidad de población baja. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- Urbanizada casi en su totalidad, al 90-95 %, existen viviendas ya terminadas y ocupadas que aún no han recibido las licencias de primera ocupación. Existe todavía bastante suelo vacante.
- Grado de consolidación: bajo. Grado de renovación: alto. Grado de Ocupación: 5-10 %.

SECTOR "S"



Constituye una zona de ensanche situada al Este del municipio.

- Edificaciones de menos de 5 años de antigüedad media, de 2 plantas de altura.
- Tipología constructiva: vivienda unifamiliar ó colectiva alineada, siendo todas viviendas de nueva construcción.
- Tiene una planificación más funcional, con calles amplias y un trazado ortogonal.
- Densidad de población baja. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial medio-bajo.
- Grado de consolidación: bajo. Grado de renovación: alto. Grado de Ocupación: 10-15 %. La Urbanización está totalmente terminada. Existe todavía bastante suelo vacante.

1.6.2 - Pedanías

Lorquí cuenta con las siguientes pedanías:

PEDANÍAS	
LA ANCHOSA	PALACIOS BLANCOS



LA ANCHOSA



- Edificaciones de 20-30 años de antigüedad media de 1 a 2 plantas de altura.
- Tipología constructiva dominante: vivienda unifamiliar entre medianeras ó aislada, tradicional. Se pueden encontrar puntualmente algunas viviendas aisladas de nueva construcción.
- Trazado de calles irregular.
- Densidad de población baja. Zona de 1ª y 2ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: medio. Grado de renovación: bajo. Grado de Ocupación: <50%.

La Anchosa es la pedanía menos habitada de Lorquí, con solo 65 habitantes, situada al norte del municipio, tiene una extensión de 4 Km². Limita al oeste con Archena y al este con Molina de Segura. Muy cerca de ella se encuentra la autovía A-30.

Es muy difícil determinar la Historia de Anchosa pero, obviamente, las circunstancias históricas serían similares a las de todo el municipio de Lorquí, si bien en algunos puntos geográficos se han documentado también restos arqueológicos notables.

De mediados del siglo XIX data la Casa Picolo, un caseío de algo más de doscientos años que nos da una idea del modo de vida en la zona de Anchosa durante esta época. En el año 1911 tuvo lugar un gran terremoto, que devastó la zona y se produjeron sucesivos brotes epidémicos de gripe y tifus. A principios del XX llegaron las industrias conserveras al pueblo.

La actividad económica de La Anchosa se centra principalmente en la agricultura y en la industria que va asociada a ella, así como en el sector servicios. En esta pedanía hay ubicadas pequeñas empresas dedicadas a la restauración, a la jardinería, etc. También se ha apostado por las energías renovables, en esta localidad hay un pequeño huerto solar.

PALACIOS BLANCOS



- Edificaciones de 20-30 años de antigüedad media de 1 a 2 plantas de altura.
- Tipología constructiva dominante: vivienda unifamiliar entre medianeras ó aislada, tradicional.
- Trazado de calles irregular.
- Densidad de población baja. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: bajo. Desarrollo: completado. Grado de Ocupación: <50%

Palacios Blancos se encuentra situado al norte del pueblo de Lorquí, y al sur de la pedanía de La Anchosa. Limita al oeste con el municipio de Ceutí y es bordeado por la Acequia Mayor de Molina. Tiene una extensión de 4 Km² y 161 habitantes. Muy cerca de ella se encuentra la autovía A-30. Se accede a esta pedanía a través de la carretera local B-8 de Archena a Lorquí.

La historia de Palacios Blancos va unida a la de Lorquí. En la época medieval la villa sería una de las posesiones de la Orden de Santiago, que se prolongaría hasta el siglo XIX. Como otras villas de la Vega Media, Lorquí estuvo poblada durante su Edad Moderna por moriscos que contribuyeron a la fertilidad y el trabajo de sus tierras. Con su expulsión en el siglo XVII, la memoria de esta época mudéjar provocaría una pequeña crisis demográfica y económica, que no se resolvería hasta el siglo XVIII.

La economía de Los Palacios se sustenta fundamentalmente en la agricultura, la industria agroalimentaria y el sector servicios.

Uno de los destinos principales de la producción agrícola de Los Palacios es la industria de la conserva, aunque desde hace algunos años, esta actividad industrial ha ido decayendo a la vez que ha emergido el sector servicios al amparo de los polígonos industriales, que es el que crea más puestos de trabajo en estos momentos.

Dentro de esta pedanía, existen tres núcleos urbanos conocidos por "La Arboleda", "Los Palacios" y la fase primera del "Sector Este de la Carretera de Archena".

OTROS NÚCLEOS URBANOS

Al sur del casco urbano de Lorquí, existe otro pequeño núcleo urbano conocido como **La Estación**.

En el resto de suelo, existen edificaciones diseminadas sobre ámbitos espaciales carentes de gestión urbanística; las zonas más consolidadas por este tipo de construcciones de carácter residencial son el sector del **Alto Isidoro** al norte del Polígono Industrial El Saladar y toda la parte Oeste de este municipio, lindante al Río Segura.

2. ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

2.1 - USO RESIDENCIAL. ANÁLISIS GENERAL

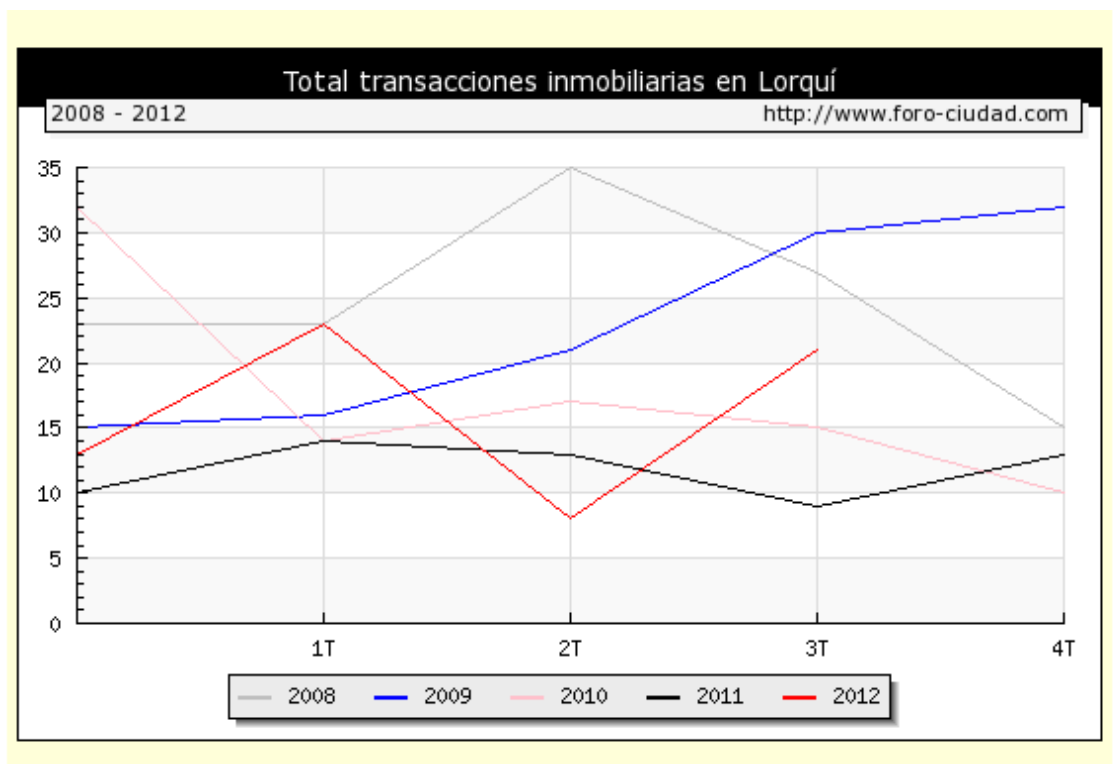
Transacciones Inmobiliarias en el Municipio de Lorquí - 3-T 2012

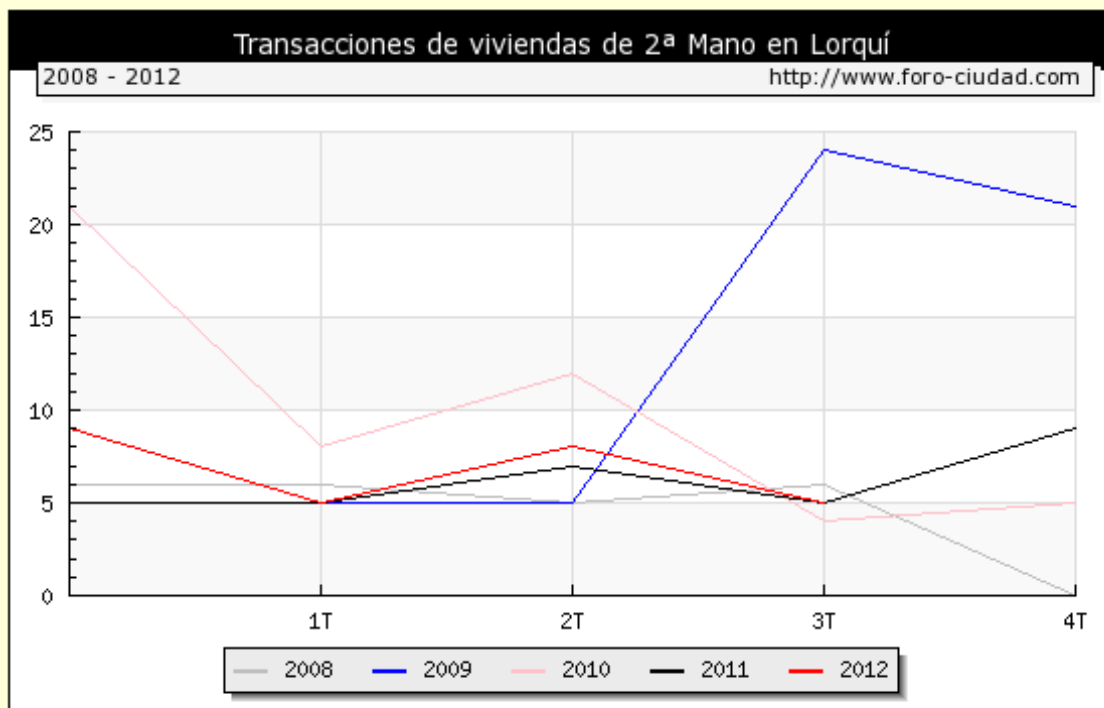
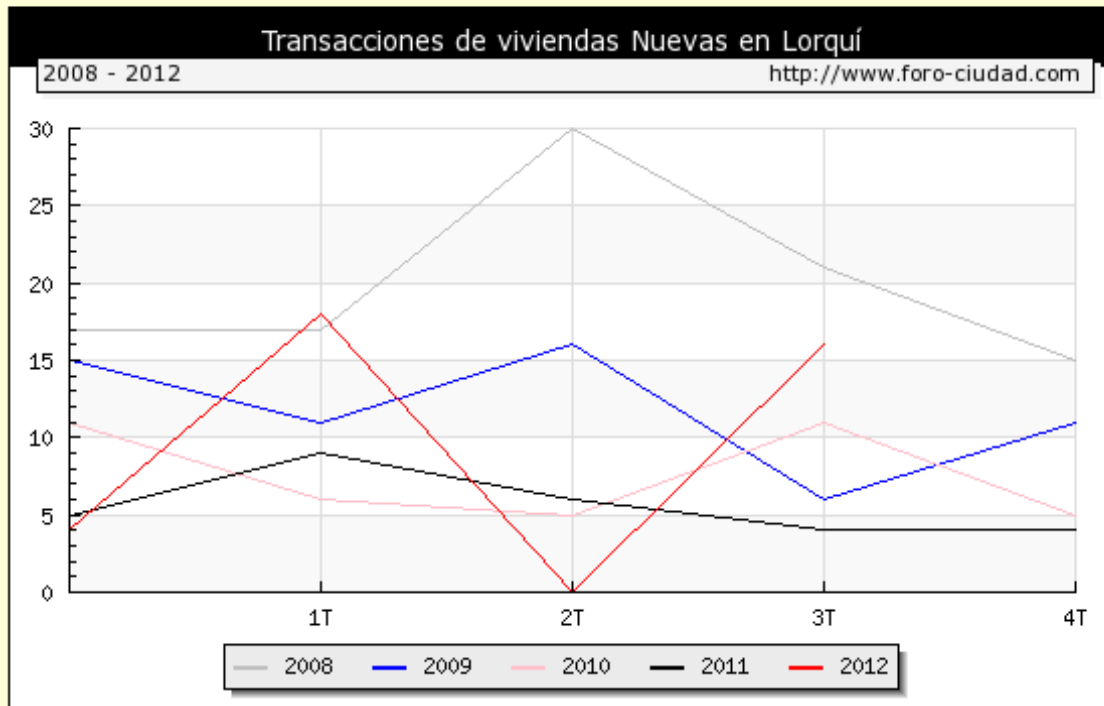
Según los datos del 3^{er} Trimestre del 2012 publicados por el Ministerio de Vivienda, el n° de transacciones inmobiliarias en el municipio de Lorquí asciende a un total de 21 de las cuales 16 son transacciones de viviendas nuevas y 5 de segunda mano.

En todo el año 2012 el n° de transacciones en el municipio de Lorquí ha sido de 52 un 44,44% más que en el mismo periodo del año anterior hasta el 3^{er} trimestre (36 Transacciones).

En toda la provincia el n° 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:





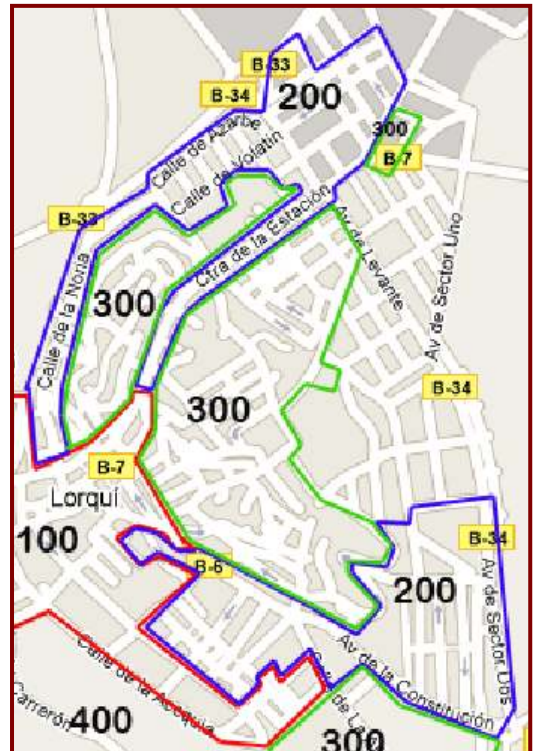
**ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LORQUÍ 2012**

ZONA 100	
SIGNIFICACIÓN	Centro del Casco urbano y ensanches de la zona Oeste.
NIVEL DE RENTA	Media
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	Más del 75% de la zona está consolidada. Existe suelo vacante en la zona de ensanche del sur (oeste y este).
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Viviendas plurifamiliares que alternan con unifamiliares en hilera, con una antigüedad entre 30-50 años (zona centro). Viviendas unifamiliares adosadas de nueva construcción en las zonas de ensanche. Renovación 30-50%.
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	En general fácil accesibilidad, exceptuando algunas calles estrechas cercanas a la plaza de la iglesia. El tráfico es fluido, el aparcamiento es escaso en zona centro y suficiente en las calles de los ensanches.
EQUIPAMIENTOS	Social, cultural y religioso
COMUNICACIONES	Carretera B-6 de Lorquí a la N-301; B-7 de Lorquí a la Estación; B9 de Ceutí a Lorquí por la MU-533.



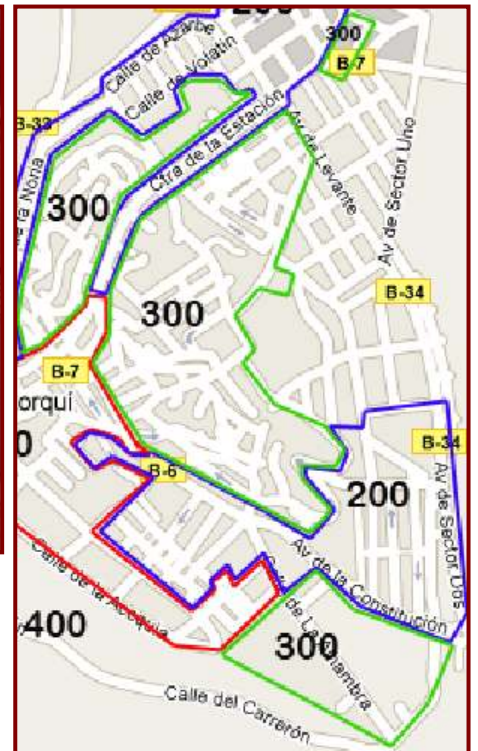
ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LORQUÍ 2012

ZONA 200	
SIGNIFICACIÓN	Zona del B° La Aceña y B° Los Rosales y zona noroeste.
NIVEL DE RENTA	Media-alta.
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	Más del 75% de la zona está consolidada.
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Predominan viviendas unifamiliares adosadas de nueva construcción. También existen viviendas plurifamiliares de nueva construcción y algunas más antiguas (10-20 años). Renovación alta.
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	En general fácil accesibilidad, aunque algunas calles son estrechas. Tráfico medio-bajo, aparcamiento suficiente.
EQUIPAMIENTOS	Educativo
COMUNICACIONES	Carretera B-6 de Lorquí a la N-301; B-7 de Lorquí a la Estación; B9 de Ceutí a Lorquí por la MU-533.



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

ZONA 300	
SIGNIFICACIÓN	Zona del B° El Cabezo, B° Alcatraz y una parte del noroeste del municipio.
NIVEL DE RENTA	Baja
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	Más del 80% de la zona está consolidada.
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Viviendas unifamiliares en hilera y edificaciones plurifamiliares con antigüedad media superior a los 30 años. Viviendas puntuales de nueva construcción de tipo unifamiliar adosada. Renovación escasa.
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	La accesibilidad es dificultosa: calles estrechas y en algunas zonas con pendiente pronunciada. El tráfico es bajo y el aparcamiento más bien escaso.
EQUIPAMIENTOS	Educativo
COMUNICACIONES	Carretera B-6 de Lorquí a la N-301; B-7 de Lorquí a la Estación; B9 de Ceutí a Lorquí por la MU-533. Carretera local B-34 (interconexión hasta la N-301).



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LORQUÍ 2012

ZONA 400	
SIGNIFICACIÓN	Resto de municipio. Se incluyen los núcleos urbanos de La Arboleda, Los Palacios y La Estación, así como la 1ª Fase del Sector Este de la Carretera de Archena.
NIVEL DE RENTA	Media
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	Más del 75% de la zona está consolidada.
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Edificaciones unifamiliares adosadas, con una antigüedad media superior a los 30 años en las pedanías y viviendas unifamiliares de nueva creación en el Sector Este de la Carretera de Archena.
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media. Tráfico medio. Aparcamiento suficiente.
EQUIPAMIENTOS	
COMUNICACIONES	Ejes principales de acceso: carretera local B-33 de Lorquí a la N-301. Carretera regional B-9 de Ceutí a Lorquí por la MU-533.



2.1.2- Propuestas de modificaciones de zonas de valor

- Incorporar a la **Zona 200** los nuevos **Sectores “N” y “S”** situados en los ensanches de las zonas Norte y Este del municipio.

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

2.1.3- Información de mercado

TIPO	DIRECCIÓN	ZONA: LORQUÍ	ZONA	M2	Nº HAB.	Nº BAÑOS	PLANTA	AÑO CONSTRUC.	PRECIO	€/m2
Piso	C/ Las Carrascas	1ª Cat.: Casco Urb.y ensanches	100	100	3	2	1	Posterior a 1995	77.900,00	779
Piso	C/ Goya, 2	1ª Cat.: Casco Urb.y ensanches	100	100	2	1		Anterior a 1980	65.500,00	655
Piso	C/ Las Carrascas, 1	1ª Cat.: Casco Urb.y ensanches	100	97	3	1		Anterior a 1990	77.900,00	803
Piso	C/ de la Iglesia, 12	1ª Cat.: Casco Urb.y ensanches	100	76	3	1	5	Anterior a 1990	55.300,00	728
Piso	C/ Goya, 4	1ª Cat.: Casco Urb.y ensanches	100	100	3	1	1	Anterior a 1980	74.000,00	740
Piso	Pza. de la Iglesia, 2	1ª Cat.: Casco Urb.y ensanches	100	80	3	1		Anterior a 1980	74.000,00	925
Piso	C/ Velázquez, 6	1ª Cat.: Casco Urb.y ensanches	100	85	3	1	2	Anterior a 1980	70.000,00	824
Piso	C/ Goya, 1	1ª Cat.: Casco Urb.y ensanches	100	100	3	2		Anterior a 1990	59.000,00	590
Piso	Zona Centro	1ª Cat.: Casco Urb.y ensanches	100	85	2	1	bajo	Posterior a 2007	106.000,00	1.247
Piso	C/ Las Carrascas	1ª Cat.: Casco Urb.y ensanches	100	90	3	2		Posterior a 2007	78.000,00	867
Piso	C/ Maestro Rodrigo García	1ª Cat.: Casco Urb.y ensanches	100	136	4	2		Posterior a 1997	90.000,00	662
Piso	C/ Acequia	1ª Cat.: Casco Urb.y ensanches	100	99	3	1	2	Anterior a 1990	82.800,00	836
Piso	C/ Maestro Rodrigo García	1ª Cat.: Casco Urb.y ensanches	100	151	4	2	1	Posterior a 2002	122.000,00	808
Piso	C/ La Cerca, 2	1ª Cat.: Casco Urb.y ensanches	100	80	3	2	2	Posterior a 2002	100.000,00	1.250
Piso	C/ La Cerca, 16	1ª Cat.: Casco Urb.y ensanches	100	140	3	2		Posterior a 2002	132.000,00	943
Piso	C/ Antonio Tomás Sanz	1ª Cat.: Casco Urb.y ensanches	100	100	3	2	1	Posterior a 2007	120.000,00	1.200
Piso	C/ Río Segura, 1	1ª Cat.: Casco Urb.y ensanches	100	-	3	1		-	80.000,00	-
Dúplex	C/ Clara Campoamor, 6	1ª Cat.: Casco Urb.y ensanches	100	155	4	2	1	Posterior a 2010	120.000,00	774
Dúplex	C/ del Carrerón, 7	1ª Cat.: Casco Urb.y ensanches	100	100	3	3	1	Posterior a 2010	108.182,00	1.082
Casa adosada	C/ Travesía Azarbe	2ª Cat.: Norte y Sureste Casco U.	200	200	4	3		Posterior a 2007	110.000,00	550
Casa adosada	C/ Azarbe s/n	2ª Cat.: Norte y Sureste Casco U.	200	200	3	2		Posterior a 2010	110.000,00	550
Casa adosada	C/ Noria	2ª Cat.: Norte y Sureste Casco U.	200	115	4	2		Anterior a 1990	99.000,00	861
Chalet	C/ IV Travesía Azarbe, 16	2ª Cat.: Norte y Sureste Casco U.	200	199	4	2		Posterior a 2007	138.000,00	693
Chalet	Ctra. De Archena, 23	2ª Cat.: Norte y Sureste Casco U.	200	241	4	1		Posterior a 1992	236.000,00	979
Chalet	C/ Sector 14, 3	2ª Cat.: Norte y Sureste Casco U.	200	166	3	2		Posterior a 2007	140.000,00	843
Chalet	C/ Los Rosales, 30	2ª Cat.: Norte y Sureste Casco U.	200	110	4	1		Anterior a 1980	120.000,00	1.091
Dúplex	C/ Azarbe s/n	2ª Cat.: Norte y Sureste Casco U.	200	192	4	3		Posterior a 2010	112.000,00	583
Dúplex	C/ Azarbe	2ª Cat.: Norte y Sureste Casco U.	200	236	4	2		Posterior a 2010	112.000,00	475
Dúplex	C/ Miguel de Unamuno	2ª Cat.: Norte y Sureste Casco U.	200	122	3	2	2	Posterior a 2007	97.000,00	795
Dúplex	C/ Dña. Dolores Escamez	2ª Cat.: Norte y Sureste Casco U.	200	150	4	3		Posterior a 2007	130.000,00	867
Dúplex	Avda. de la Constitución, 111	2ª Cat.: Norte y Sureste Casco U.	200	130	3	3	1	Posterior a 2007	156.000,00	1.200
Dúplex	C/ Severo Ochoa	2ª Cat.: Norte y Sureste Casco U.	200	240	4	2		Posterior a 2007	160.000,00	667
Dúplex	C/ Tercera Travesía Azarbe	2ª Cat.: Norte y Sureste Casco U.	200	200	4	3		Posterior a 2002	133.000,00	665
Dúplex	C/ García Lorca Trv. 1	2ª Cat.: Norte y Sureste Casco U.	200	110	3	2		Anterior a 1980	85.000,00	773
Dúplex	C/ II Travesía Azarbe, 16	2ª Cat.: Norte y Sureste Casco U.	200	206	4	3		Posterior a 2002	175.000,00	850
Dúplex	C/ III Travesía Azarbe, 3	2ª Cat.: Norte y Sureste Casco U.	200	220	4	3		Posterior a 2007	132.225,00	601
Dúplex	Los Rosales	2ª Cat.: Norte y Sureste Casco U.	200	140	3	3		Posterior a 2007	135.000,00	964
Piso	C/ Primero de Mayo, 4	2ª Cat.: Norte y Sureste Casco U.	200	128	3	2	2	Anterior a 1990	68.800,00	538
Piso	C/ de la Constitución, 69	2ª Cat.: Norte y Sureste Casco U.	200	114	3	1	1	Anterior a 1990	71.390,00	626
Piso	C/ Pio Baroja s/n	2ª Cat.: Norte y Sureste Casco U.	200	152	4	2	1	Posterior a 1992	102.410,00	674
Piso	C/ Profesor Tierno Galván, 4	2ª Cat.: Norte y Sureste Casco U.	200	120	3	3	1	Posterior a 2010	105.000,00	875
Piso	C/ Pio Baroja	2ª Cat.: Norte y Sureste Casco U.	200	155	4	2	2	Posterior a 2002	102.400,00	661
ático	C/ Miguel de Unamuno, 36	2ª Cat.: Norte y Sureste Casco U.	200	133	3	2		Posterior a 2010	97.000,00	729
Piso	C/ Vereda, 1ª	2ª Cat.: Norte y Sureste Casco U.	200	72	2	2	1	Posterior a 2007	110.000,00	1.528
Piso	C/ Miguel de Unamuno, 36	2ª Cat.: Norte y Sureste Casco U.	200	137	2	2		Posterior a 2007	100.000,00	730
Piso	C/ Vereda, 50	2ª Cat.: Norte y Sureste Casco U.	200	70	2	1		Posterior a 2007	95.000,00	1.357
Piso	C/ Alhambra, 1	2ª Cat.: Norte y Sureste Casco U.	200	90	3	1		Anterior a 1980	69.000,00	767
Casa adosada	C/ Lope de Vega s/n	3ª Cat.: Este y Sureste Casco U.	300	223	3	1		Anterior a 1980	87.040,00	390
Casa adosada	C/ Lope de Vega s/n	3ª Cat.: Este y Sureste Casco U.	300	225	3	1		Anterior a 1980	82.000,00	364
Casa adosada	C/ Pueblo Nuevo, 5	3ª Cat.: Este y Sureste Casco U.	300	100	3	1		Anterior a 1980	41.000,00	410
Casa adosada	C/ Milagros, 21	3ª Cat.: Este y Sureste Casco U.	300	273	4	2		Anterior a 1980	105.400,00	386
Piso	C/ Pablo Neruda, 2	3ª Cat.: Este y Sureste Casco U.	300	96	3	1		Anterior a 1980	40.000,00	417
Piso	C/ Pablo Picasso, 13	3ª Cat.: Este y Sureste Casco U.	300	85	2	1		Posterior a 2007	82.000,00	965
Piso	C/ Pablo Picasso, 19	3ª Cat.: Este y Sureste Casco U.	300	80	2	1	1	Posterior a 2007	110.000,00	1.375
Dúplex	C/ Altos Moros s/n	3ª Cat.: Este y Sureste Casco U.	300	151	3	2	1	Posterior a 1992	104.800,00	694
Dúplex	C/ Alameda de Colón	3ª Cat.: Este y Sureste Casco U.	300	240	3	2		Posterior a 1992	210.000,00	875
Dúplex	C/ Altosmoros, 56	3ª Cat.: Este y Sureste Casco U.	300	200	4	2		Posterior a 2007	160.000,00	800
Chalet	C/ Scipión, 11	3ª Cat.: Este y Sureste Casco U.	300	250	4	2		Posterior a 2002	139.000,00	556
Piso	-	-	-	76	2	2	2	Posterior a 2007	77.000,00	1.013
Piso	-	-	-	114	3	1	1	Anterior a 1980	71.390,00	626
ático	-	-	-	91	3	2	2	Posterior a 2007	91.000,00	1.000
Apartamento	-	-	-	87	2	1		Posterior a 2007	85.000,00	977

2.2 - USO INDUSTRIAL. ANÁLISIS GENERAL

La privilegiada posición geográfica de esta comarca en el eje del río Segura ha sido un factor determinante en la formación y desarrollo de su tejido industrial. El principal subsector es el constituido por la actividad conservera; otras actividades fabriles importantes ligadas a éste son las de maquinaria, fábricas de envases de cartón, plásticos, envases metálicos, actividades que en los últimos años han ido diversificando sus mercados.

En la actualidad, el término municipal de Lorquí está distribuido para el uso industrial en siete zonas:

ZONAS	DENOMINACIÓN
350	Polígono Industrial Base 2000
351	Polígono Industrial de Lorquí
352	Polígono Industrial de San Martín
353	Polígono Industrial El Saladar
356	Polígono Industrial El Saladar II
354	Suelo Urbano/ Vial de Comunicación
355	Resto de Municipio



2.2.1 - Análisis por Zonas de Valor actuales

Se describen a continuación cada uno de los Polígonos Industriales del Municipio de Lorquí:

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LORQUÍ 2012

ZONA PMM-2007	350 - POLÍGONO INDUSTRIAL BASE 2000			Nivel de ocupación
Situación:	El polígono está situado junto a la Carretera Nacional 301 y acceso directo a la Autovía A-30 Madrid-Cartagena, salida 377. Es lindante con el Polígono Industrial San Martín además de con los polígonos El Saladar I y II.			85%
Antigüedad media	Consolidación	Renovación	Desarrollo	
10 -15 años	85 - 90%	Media - alta	Terminado	
Comunicaciones/accesibilidad				
Acceso directo a la Autovía A-30 Madrid-Cartagena, salida 377. La accesibilidad al polígono es buena.				
Aparcamiento	Suficiente	Tráfico	Medio - Alto	
Equipamientos:	Oficina de Correos, Edificio de Oficinas, Gasolinera, Hotel, Recogida selectiva de residuos, Restaurantes, cafeterías, parking, entidad bancaria.			
Superficie:	713.584 m2			
Tipo de actividad:				
<u>Servicios:</u> Actividades variadas: Transportes, conservas, construcción, reparación de vehículos, maquinaria agrícola, suministros industriales, distribución material escolar, tratamientos de agua, venta de muebles, etc.				
<u>Observaciones:</u> El polígono está acondicionado con todos los servicios necesarios para la instalación de las empresas: acometida de agua, luz, teléfono, etc.				



El **Polígono Industrial de Lorquí (ZONA 351)**: esta zona de valoración junto con su denominación "Polígono Industrial de Lorquí" debe desaparecer, pues así era como se llamaba antiguamente al Polígono Industrial El Saladar I, que se detalla más adelante.

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LORQUÍ 2012

ZONA PMM-2007	352 - POLÍGONO INDUSTRIAL DE SAN MARTÍN			Nivel de ocupación
Situación:	El polígono está situado junto a Carretera Nacional 301 y acceso directo a la Autovía A-30 Madrid-Cartagena, salida 377, es lindante con el Polígono Industrial Base 2000, además de con los polígonos El Saladar I y II.			85%
Antigüedad media	Consolidación	Renovación	Desarrollo	
10 -15 años	85-90%	Media	Terminado	
Comunicaciones/accesibilidad				
Acceso directo a la Autovía A-30 Madrid-Cartagena, salida 377. La accesibilidad al polígono es buena.				
Aparcamiento	Suficiente	Tráfico	Medio	
Equipamientos:	Oficina de Correos, Edificio de Oficinas, Gasolinera, Recogida selectiva de residuos, Restaurantes, cafeterías, entidad bancaria.			
Superficie:	-			
Tipo de actividad:				
<u>Servicios:</u> Actividades variadas: carpintería metálica, consultoría de empresas, acristalamientos de obra, suministros industriales, manipulados y embalajes, mayorista de juguetes, etc.				
<u>Observaciones:</u> El polígono está acondicionado con todos los servicios necesarios para la instalación de las empresas: acometida de agua, luz, teléfono, etc. Este Polígono forma parte del Parque empresarial Base 2000, por tanto las características son similares.				



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

ZONA PMM-2007	353 - POLÍGONO INDUSTRIAL EL SALADAR I		Nivel de ocupación
Situación:	El polígono está situado lindando con suelo urbano residencial de Lorquí. Es un Polígono Industrial muy bien comunicado, se accede desde la N-301 (Madrid-Cartagena) por la salida 377, es lindante con el Polígono Industrial El Saladar II, además de con los polígonos Base 2000 y San Martín.		70%
Antigüedad media	Consolidación	Renovación	Desarrollo
15 – 20 años	90%	Media	Terminado
Comunicaciones/accesibilidad			
Acceso directo desde la A-30 (Madrid-Cartagena) desde el nudo de entrada de Lorquí. La accesibilidad al polígono es buena, pero con complejo acceso a las calles secundarias			
Aparcamiento	Suficiente	Tráfico	Medio - Alto
Equipamientos:	Estación de servicio, Restaurante, cafetería, Salón de Celebraciones, Edificio de Oficinas, Hotel.		
Superficie:	995.125 m2		
Tipo de actividad:			
<u>Servicios:</u> Actividades varias: Materiales de Construcción, Carpintería de madera y cocinas, Maquinaria industrial, Industrias alimentarias, Maquinaria para conserveras, Venta de Muebles, Vigilantes de Seguridad, etc.			
<u>Observaciones:</u> El polígono está acondicionado con todos los servicios necesarios para la instalación de las empresas: acometida de agua, luz, teléfono, etc. Este Polígono anteriormente era denominado "Polígono de Lorquí".			



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

ZONA PMM-2007	356 - POLÍGONO INDUSTRIAL EL SALADAR II	Nivel de ocupación
Situación:	El polígono está situado lindando con suelo urbano residencial de Lorquí. Situado junto al Polígono Industrial El Saladar I, separado de este por la carretera comarcal B-33.	Finalizado la Urbanización
Antigüedad media	Consolidación	Renovación Desarrollo
Finalizado la Urbanización	-	- 95%
Comunicaciones/accesibilidad		
Acceso directo desde la A-30 (Madrid-Cartagena) desde el nudo de entrada de Lorquí. La accesibilidad al polígono es buena.		
Aparcamiento	Bueno	Tráfico
Equipamientos:	Centro Comercial, Campos de fútbol, Correos, gasolinera, lavadero, restaurante, taller de coches y camiones, vigilancia.	
Superficie:	812.000 m2	
Tipo de actividad:		
<u>Servicios:</u> Polígono Industrial finalizando la Urbanización. Se prevé la inmediata instalación de una plataforma logística de una importante cadena de supermercados para abastecer esta zona del Mediterráneo.		
<u>Observaciones:</u> El polígono es la ampliación del Polígono Industrial El Saladar I. En la actualidad se encuentra ejecutada su urbanización en un 95 %, con presencia ya de alguna nave industrial en su interior.		

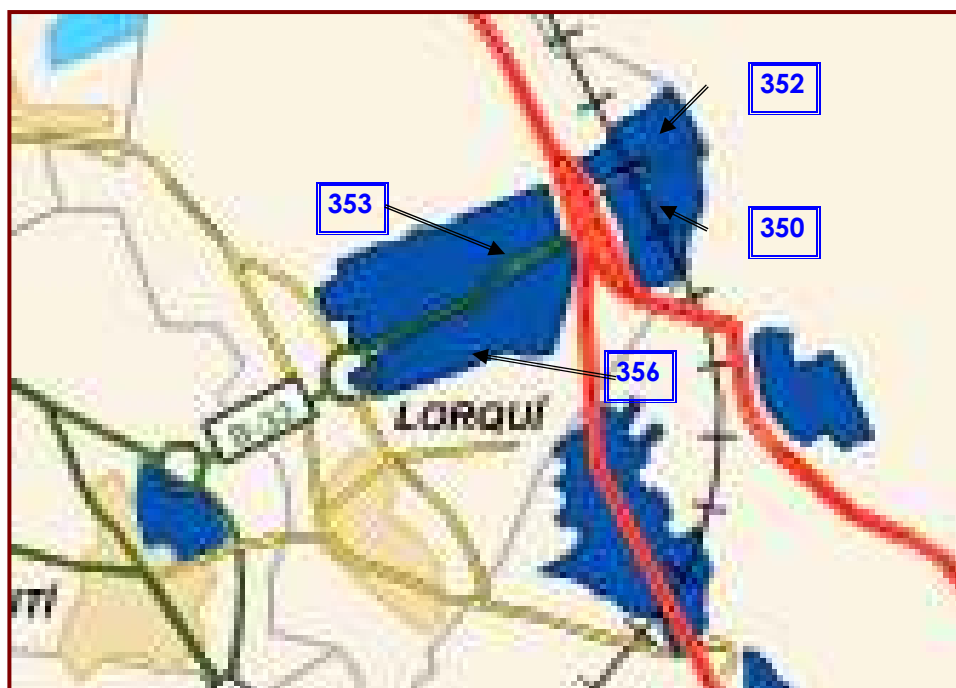


Suelo Urbano/ Vial de Comunicación (ZONA 354): Este ámbito espacial está definido por todo el suelo clasificado por el planeamiento en vigor de Lorquí como urbano, de uso industrial, que a su vez no se encuentre recogido en los polígonos anteriormente citados y por todas aquellas fincas que aún no estando 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 ó local. Las tipologías constructivas que podemos encontrar son diversas.

Resto de Municipio (ZONA 355): 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- Propuestas de modificaciones de zonas de valor

- Se debería suprimir la zona 351 correspondiente al “Polígono Industrial de Lorquí”, ya que actualmente este Polígono es denominado “El Saladar I”.
- Se debería corregir la denominación actual de la zona 353 y nombrarla como “Polígono Industrial El Saladar I”.



2.2.3 - Información de mercado

POLIGONO INDUSTRIAL BASE 2000		
Nave industrial	450 m2	331.000 €
Nave industrial	285 m2	204.970 €
Nave industrial	500 m2	312.000 €
Nave industrial	300 m2	156.000 €
Nave industrial	289 m2	140.000 €
Nave industrial	505 m2	180.000 €
Nave industrial	270 m2	185.600 €
Nave industrial	350 m2	150.000 €
Nave industrial	350 m2	180.000 €
Nave industrial	770 m2	350.000 €
Nave industrial	670 m2	160.000 €
Nave industrial	280 m2	110.000 €
Nave industrial	278 m2	90.000 €
Nave industrial	240 m2	120.000 €
Nave industrial	300 m2	110.000 €
Nave industrial	660 m2	252.000 €
Nave industrial	270 m2	100.000 €
Nave industrial	701 m2	299.000 €
Nave industrial	454 m2	180.000 €
Nave industrial	270 m2	140.000 €
POLIGONO INDUSTRIAL SAN MARTÍN		
Nave industrial	597 m2	238.170 €
Nave industrial	267 m2	98.000 €
Nave industrial	385 m2	135.000 €
Nave industrial	725 m2	200.000 €
POLIGONO INDUSTRIAL EL SALADAR I		
Nave industrial	310 m2	190.000 €
Nave industrial	327 m2	163.000 €
Nave industrial	668 m2	210.000 €
Nave industrial	1000 m2	600.000 €
Nave industrial	353 m2	174.000 €
Nave industrial	350 m2	185.400 €

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LORQUÍ 2012



C/Huertos	nº 1-29 y 2-26	Zona 104
SIGNIFICACIÓN	Comercios varios y hostelería.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	15-20 años. Renovación media.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media. Tráfico medio. Aparcamiento escaso.	



C/ de la Cerca		Zona 103
SIGNIFICACIÓN	Entidades Bancarias, Oficina de Correos.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	10-15 años. Renovación media.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media (calles estrechas). Tráfico medio. Aparcamiento escaso.	



C/ Mayor	nº 1-7	Zona 103
SIGNIFICACIÓN	Entidad Bancaria y Farmacia	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	10-15 años. Renovación media-baja.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media (calles estrechas). Tráfico medio. Aparcamiento escaso.	



C/ Virgen del Rosario	nº 1-3 y 2-4	Zona 103
SIGNIFICACIÓN	Oficinas Bancarias y comercios varios.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	15-20 años. Renovación media.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media (calles estrechas). Tráfico medio. Aparcamiento escaso.	

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME LORQUÍ 2012



C/ Antonio Tomás Sanz	n° 2-10	Zona 103
SIGNIFICACIÓN	Actividades varias.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	5-10 años. Renovación media-alta.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media. Tráfico fluido. Aparcamiento medio.	



C/ Maestro Rodrigo García	n° 1-3 y 2-4	Zona 103
SIGNIFICACIÓN	Actividades varias	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	5-10 años. Renovación media.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media. Tráfico fluido. Aparcamiento medio.	



C/ Carmen Campillo Andugar		Zona 103
SIGNIFICACIÓN	Actividades varias	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	5 años. Renovación media.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media. Tráfico fluido. Aparcamiento medio.	



C/ Velázquez		Zona 103
SIGNIFICACIÓN	Actividades varias.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	15-20 años. Renovación escasa.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media. Tráfico medio-bajo. Aparcamiento escaso.	

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LORQUÍ 2012



C/ del Aire	nº 4 y 5	Zona 102
SIGNIFICACIÓN	En la actualidad no existe ningún comercio.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN		
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Calle peatonal. Accesibilidad media (calles estrechas). Aparcamiento escaso.	



C/ Atocha	nº 3-17 y 4-8	Zona 102
SIGNIFICACIÓN	Actividad múltiple.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	15-20 años. Renovación baja.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media (calles estrechas). Tráfico medio. Aparcamiento escaso.	



Avda. de la Constitución		Zona 102
SIGNIFICACIÓN	Entidad bancaria y comercios varios.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	15-20 años. Renovación media-baja.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media (calles estrechas). Tráfico medio. Aparcamiento escaso.	



C/ Goya		Zona 102
SIGNIFICACIÓN	Supermercado	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	15-20 años. Renovación escasa.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media. Tráfico medio. Aparcamiento medio.	

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME LORQUÍ 2012



Plaza de La Libertad	Zona 102
SIGNIFICACIÓN	Café-bar
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	15-20 años. Renovación escasa.
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media. Tráfico medio. Aparcamiento escaso.



C/ El Molino	Zona 102
SIGNIFICACIÓN	Actividades varias.
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	10-15 años. Renovación media.
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media. Tráfico medio-bajo. Aparcamiento suficiente.



C/ de la Noria	nº 1-15 y 2-4	Zona 102
SIGNIFICACIÓN	Actividades varias.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	15-20 años. Renovación escasa.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media. Tráfico medio-bajo. Aparcamiento escaso.	



C/ Pedro Gil	nº 1-7	Zona 102
SIGNIFICACIÓN	Actividades varias.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	10-15 años. Renovación escasa.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media. Tráfico medio. Aparcamiento escaso.	

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME LORQUÍ 2012



C/ Virgen del Rosario	nº 5-21 y 6-18	Zona 102
SIGNIFICACIÓN	Actividades varias.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	10-15 años. Renovación media-baja.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media (calles estrechas). Tráfico medio. Aparcamiento escaso.	



C/ La Acequia	nº 1-9y 2-2	Zona 102
SIGNIFICACIÓN	Hostelería y otras actividades.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	5-10 años. Renovación media.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Buena accesibilidad, calle amplia. Tráfico medio. Aparcamiento suficiente.	



C/ del Aire	nº 1-3 y 2	Zona 101
SIGNIFICACIÓN	Entidad Bancaria	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	10-15 años. Renovación media-baja.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media (calles estrechas). Tráfico medio. Aparcamiento escaso.	



C/ Huertos	nº 28-36	Zona 101
SIGNIFICACIÓN	En la actualidad no existe ningún comercio.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN		
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO		

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LORQUÍ 2012



C/ del Horno	nº 2	Zona 101
SIGNIFICACIÓN	Actualmente no existe ningún comercio.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN		
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Mala accesibilidad (calles estrechas). Calle peatonal. Tráfico medio. Aparcamiento escaso.	



C/ Mayor	nº 9-31 y 2-30	Zona 101
SIGNIFICACIÓN	Actividades varias.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	15-20 años. Renovación escasa.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Mala accesibilidad (calles estrechas). Tráfico medio-bajo. Aparcamiento escaso.	



C/ Pablo Picasso	nº 1	Zona 101
SIGNIFICACIÓN	En la actualidad no existe ningún comercio.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN		
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Mala accesibilidad (calles estrechas). Tráfico medio-bajo. Aparcamiento escaso.	



C/ del Reloj	nº 3-5 y 4-12	Zona 101
SIGNIFICACIÓN	Actividades varias.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	10-15 años. Renovación media-baja.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Mala accesibilidad (calles estrechas). Tráfico bajo. No tiene aparcamiento.	

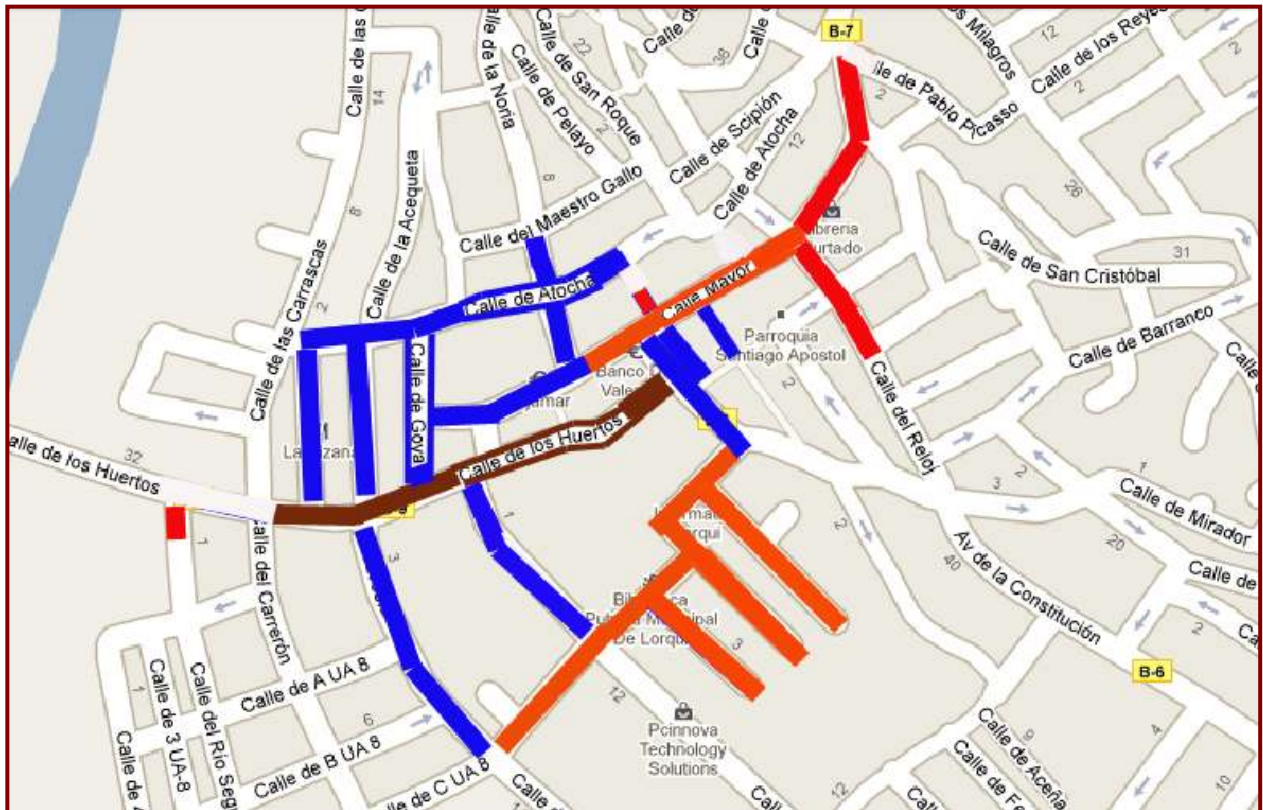
ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME LORQUÍ 2012



C/ Río Segura	nº 1-5	Zona 101
SIGNIFICACIÓN	Comercio y café-bar.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	15-20 años. Renovación escasa.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media. Tráfico bajo. Aparcamiento medio.	

2.4.2- Propuestas de modificaciones de zonas de valor

Zonificación propuesta:



Descripción de la Propuesta:

- Se deberían eliminar de la Zona Comercial las calles: **C/ Pablo Picasso nº 1, C/ del Horno nº 2, C/ del Aire nº 4 y 5 y C/ Huertos nº 28-36**, por no existir ninguna actividad comercial actualmente y carecer de atractivo comercial.

2.4.3 - Información de mercado

TIPO	DIRECCIÓN	ZONA	M2	PRECIO
Local comercial	Pza. Víctimas del terrorismo s/n junto C/ La Cerca	103	300 m2	1.000 €
Local comercial	C/ Noria s/n	102	80 m2	150.000 €
Local comercial	C/ Rio Tormes, 3 (Pol. Ind. El Saladar)	201	400 m2	420.000 €
Edificio comercial	Pol. Ind. Base 2000	201	9.500 m2	2.200.000 €
Local comercial	-	201	200 m2	88.950 €
Local comercial	-	201	450 m2	130.000 €

3. INFORMACIÓN DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA

3.1- PLANEAMIENTO

El término municipal de Lorquí tiene a efectos urbanísticos un planeamiento de base en su Texto Refundido de las Normas Subsidiarias vigentes desde el 19-07-00, no obstante se encuentra en tramitación un Plan General Municipal de Ordenación, estando el Programa de Actuación aprobado inicialmente por acuerdo plenario de 21 de diciembre de 2009.

NNSS (Normas Subsidiarias Municipales)

Título **Normas Subsidiarias Municipales de Lorquí**

Municipio **Lorquí**

Situación **19/07/2000 Aprobación Definitiva Parcial**

3.2- GESTIÓN

EXTRACTOS BORM 2010- LORQUÍ

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

358 Aprobación inicial Plan General Municipal de Ordenación.

Aprobado inicialmente el Plan General Municipal de Ordenación de Lorquí por acuerdo de Pleno de fecha 21-12-2009, se somete a información pública, por plazo de dos meses contado desde la aparición del presente anuncio en el "Boletín Oficial de la Región de Murcia", durante cuyo plazo podrá ser examinado, en la Secretaría Municipal, y formularse las alegaciones y sugerencias que se estimen pertinentes ante este Ayuntamiento.

LORQUÍ	BORM N° 19	25/01/2010
--------	------------	------------

1072 Aprobación definitiva Proyecto Reparcelación de la 2.ª Modificación Puntual del Plan Parcial El Saladar II.

LORQUÍ	BORM N° 22	28/01/2010
--------	------------	------------

1289 Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización de la 2.ª Modificación del Plan Parcial El Saladar II.

LORQUÍ	BORM N° 25	01/02/2010
--------	------------	------------

1427 Acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno en fecha 29 de diciembre de 2009, relativo a la aprobación definitiva de la modificación n.º 1 del Plan Parcial "El Saladar II", en Lorquí. Expediente 124/04 de planeamiento.

1428 Acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno en fecha 29 de diciembre de 2009, relativo a la aprobación definitiva de la modificación n.º 2 del Plan Parcial "El Saladar II", en Lorquí. Expte. 64/09 de planeamiento.

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

1921 Aprobación definitiva de la modificación número 14 de las NNSS.

1922 Aprobación inicial de la modificación n.º 16 de las NNSS de Lorquí.

LORQUÍ	BORM N° 43	22/02/2010
--------	------------	------------

3038 Aprobación inicial Plan Parcial La Anchosa.

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

Expedientes de Planeamiento Urbanístico 2010-2012					
Expte. CARM	Municipio	Instrumento	Título	Acuerdo	
16/2010	LORQUI	MODIFICACION DE NORMAS SUBSIDIARIAS	nº 16, Condiciones de Ordenación y uso de la zona 4 espacios libres	28/01/2010	Acuerdo Aprobación Inicial
135/2011	LORQUI	MODIFICACION DE NORMAS SUBSIDIARIAS	nº 17, vallado de solares	10/05/2012	Acuerdo Aprobación Definitiva
73/2012	LORQUI	MODIFICACION DE NORMAS SUBSIDIARIAS	nº 18, trasvase de Usos de suelo en suelo urbano consolidado y apertura de vial	12/07/2012	Acuerdo Aprobación Inicial

4. FUENTES DE INFORMACIÓN

4.1- AYUNTAMIENTO

Ayuntamiento de Lorquí (Secretaría y Urbanismo).

4.2- PÁGINAS WEB

www.idealista.com

www.fotocasa.es

www.habitat24.com

www.sefcarm.es

www.foro-ciudad.com

www.carm.es/econet

www.ine.es

www.google.es

www.regmurcia.com

www.ayto-lorqui.es

4.3- VISITA PROPIA

Visita propia al municipio de Lorquí para inspeccionar zonas residenciales, industriales y comerciales.

5. CALLEJEROS/ESTADISTICA

El Callejero de Estadística se encuentra en Archivo independiente.

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

Según consulta realizada en el Ayuntamiento, no se establecen calificación de calles ni categorías para el IMPUESTO SOBRE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

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

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