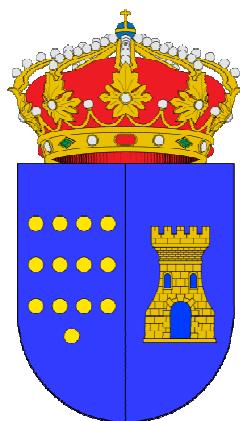


ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME 2012
LAS TORRES DE COTILLAS



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012

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	11
1.6.1- Pedanías	11
2. ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO	16
2.1- Uso residencial. Análisis general	16
2.1.1- Análisis por zonas de valor actuales	18
2.1.2- Propuestas de modificaciones de zonas de valor	31
2.1.3- Información de mercado	32
2.2- Uso industrial. Análisis general	34
2.2.1- Análisis por zonas de valor actuales	35
2.2.2- Información de mercado	44
2.3- Uso oficinas	45
2.3.1- Análisis por zonas de valor actuales	45
2.4- Uso comercial	45
2.4.1- Análisis por zonas de valor actuales	45
2.4.2- Información de mercado	53
3. INFORMACION DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA	54
3.1- Planeamiento	54
3.2- Gestión	58
4. FUENTES DE INFORMACIÓN	59
5. CALLEJERO/ESTADÍSTICA	60
6. CALLEJERO I.A.E. (Clasificación calles/zonas en categorías)	60
7. FOTOGRAFÍAS	61
8. VALORES DE USO RESIDENCIAL, INDUSTRIAL, OFICINAS Y COMERCIAL	66

1. MUNICIPIO

1.1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS

El Municipio de Las Torres de Cotillas situado en plena "Huerta Murciana" forma parte del cinturón de villas que a una distancia media, rodean a la capital. Pertenece a la Vega Alta del Segura, situada a escasa distancia del río Segura entre su confluencia con el río Mula y la Rambla Salada, que ocupa la zona sur del término.

Su término es de 38 kilómetros cuadrados y una población censada de 21.443 habitantes, siendo su cota sobre el nivel del mar de 82 metros. Limita al Norte con el término municipal de Alguazas, sirviendo de separación entre ambos municipios el río Mula; al Oeste con los municipios de Campos del Río y Murcia; al Sur con este último, y al Este el río Segura marca el límite con el municipio de Molina de Segura. La distancia a la capital es de 15 Km.

Coordenadas:  38°1'35"N 1°14'37"O

Las Torres de Cotillas



País	 España
• Com. autónoma	 Región de Murcia
• Provincia	 Murcia
• Comarca	Vega Media del Segura
• Partido judicial	Molina de Segura
Ubicación	 38°1'35"N 1°14'37"O
• Altitud	82 msnm
• Distancia	15 km a Murcia
Superficie	38 km ²
Población	21.062 hab. (2009)
• Densidad	554,26 hab./km ²
Gentilicio	Torreño, ña
Código postal	30565

El municipio de Las Torres de Cotillas es relativamente joven. Su origen se remonta al siglo XIV, cuando Alfonso XI concedió a Pedro Calvillo un privilegio real de mayorazgo. Con anterioridad había sido habitado por romanos, tal y como atestigua el yacimiento de las termas de La Loma; por los visigodos; y por los musulmanes en las alquerías de Alguaza de Cotillas (Cotillas la Vieja) y Benahendin. Hasta el siglo XX su devenir ha estado marcado por los enfrentamientos con los Calvillo y sus descendientes, y por su lucha por obtener agua para su huerta, que no consiguieron hasta la llegada del trasvase Tajo-Segura.

En 1916 cambia de nombre de Cotillas a Las Torres de Cotillas. Durante este siglo la villa evoluciona, sobre todo a partir de los años 70 con el despegue industrial convirtiéndose desde entonces en un gran municipio llamado dormitorio por su cercanía a Murcia con un desarrollo industrial en crecimiento.

Sus elementos patrimoniales parten del siglo XVIII hasta la actualidad. Ejemplo de ello es la iglesia de Nuestra Señora de la Salceda, que fue construida a finales de 1795, cuando se trasladó la parroquia de su ubicación en Quitiyas (barrio actual de San Pedro) a las Torres de Fuentes (ubicación actual del caso urbano).

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012

Ejemplo de la arquitectura civil de la localidad es el palacete de los D'estoup, casa señorial del siglo XIX, que en los años 60 se destinó como centro educativo. Actualmente, son las Hermanas Misioneras del Divino Maestro quienes se encargan de impartir la enseñanza en el centro. Por último destacar el Parque de la Constitución o el Monumento al Huertano, que muestra la clara vocación agrícola de la localidad.

1.2. COMUNICACIONES

Por carretera: Se accede a la población por carretera desde la Autovía del Mediterráneo A7 a través de la N-344, y desde la A30 a través de la N-301 hasta Molina de Segura y la N-344, pasando por Alguazas.

Por tren: La línea ferroviaria Cartagena-Chinchilla-Madrid comunica la ciudad con el centro del país y el puerto de Cartagena, cruzando este municipio en sentido Norte-Sur, al Este del casco urbano.

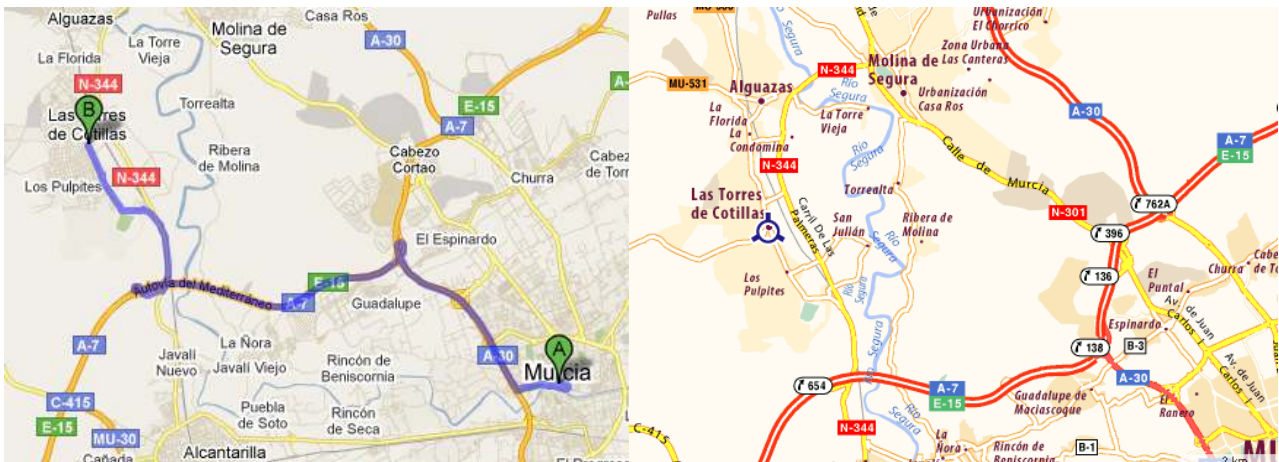
Por autobús: La comunicación de Las Torres de Cotillas con la mayoría de sus municipios limítrofes se realiza mediante el servicio de autobús:

- La Línea 41 de LATbus conecta Las Torres de Cotillas con Murcia, Espinardo, Molina de Segura, Alguazas, Jabalí Nuevo y Alcantarilla.

Por avión: Los Aeropuertos más cercanos son el de San Javier (Murcia) a 58 Km. y el del Altet (Alicante) a 75 Km.



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012



1.3. POBLACIÓN Y TENDENCIA

El Municipio de Las Torres de Cotillas cuenta con una población de 21.443 habitantes, con una densidad de población que se sitúa en 564,28 habitantes/Km². Desde principios del siglo XX, Las Torres de Cotillas ha seguido una evolución ascendente, que la ha llevado a multiplicar por 7 la población de principios de siglo. Entre 1981 (11.157 hab.) y 2005 ha crecido un 63%.

La evolución en los últimos años ha sido la siguiente:

	POBLACIÓN					
	2006	2007	2008	2009	2010	2011
LAS TORRES DE COTILLAS	18.842	19.611	20.456	21.062	21.282	21.443

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

	POBLACIÓN EXTRANJERA					
	2006	2007	2008	2009	2010	2011
LAS TORRES DE COTILLAS	1.573	1.717	2.163	2.431	2.395	2.315

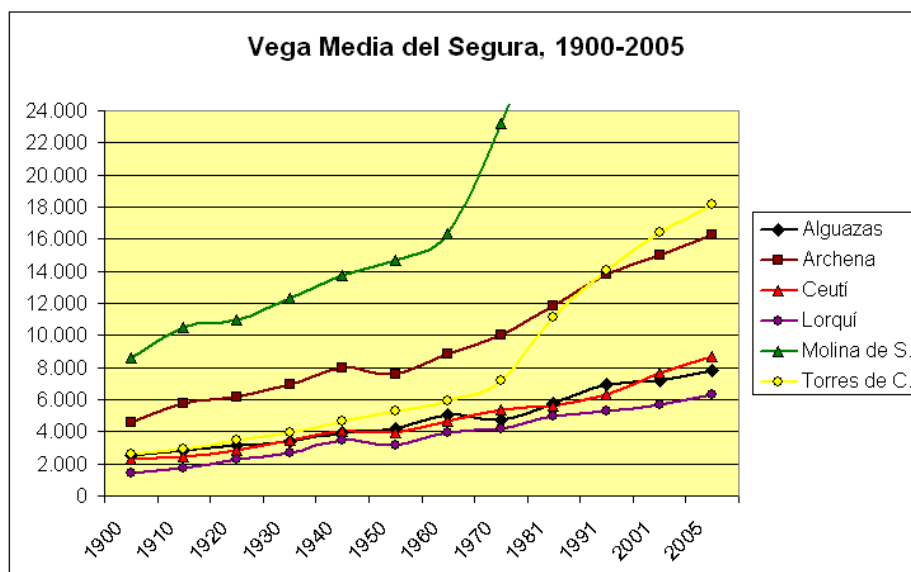
**Datos del Centro Regional de Estadística de Murcia.*

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012

El desglose:

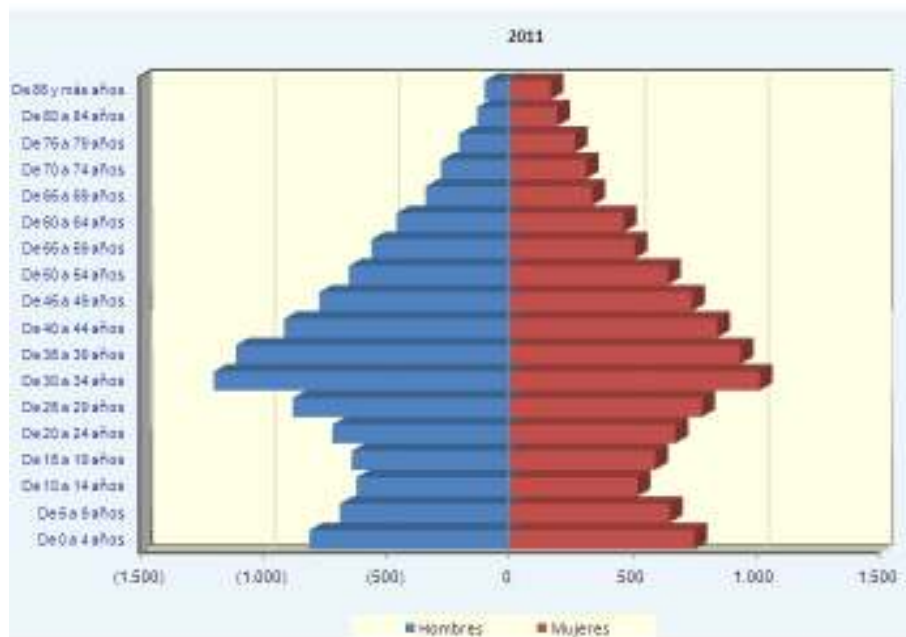
ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN DE DERECHO			
Unidad Poblacional	Habitantes	Hombres	Mujeres
CAMPO DE ABAJO	235	119	116
CAMPO DE ARRIBA	213	114	99
CARAMBAS (LOS)	113	56	57
CONDOMINA (LA)	182	93	89
COTILLAS ANTIGUA	152	79	73
COTO (EL)	548	302	246
FLORIDA (LA)	782	398	384
HUERTA DE ABAJO	235	123	112
HUERTA DE ARRIBA	53	28	25
LOMA (LA)	185	89	96
MATIAS (LOS)	55	30	25
MEDIA LEGUA (LA)	344	165	179
PAGO TOCINO	83	50	33
PARCELAS (LAS)	157	80	77
PARQUE DE LAS PALMERAS	564	296	268
PULPITES (LOS)	511	254	257
TORRES DE COTILLAS (LAS)	16.526	8.499	8.027
RINCON DE LAS DELICIAS	30	18	12
ROMEROS (LOS)	475	248	227
TOTAL	21.443	11.041	10.402

Evolución de la población



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012

Pirámide de población



1.4. ECONOMÍA, ACTIVIDAD DOMINANTE Y EMPLEO

Las Torres de Cotillas ha tenido tradicionalmente una actividad económica muy importante.

Las tierras de secano utilizadas con anterioridad para el pastoreo, arbolado y cultivo de cereales han vivido un proceso de adaptación al regadío, no en vano los espacios aledaños al Segura han producido siempre frutos de notable calidad.

Aunque el término se divide por igual entre tierras de regadío y de secano, en estas últimas se han instalado buen número de industrias que han transformado la fisonomía del paisaje: empresas de tejidos, congelados, alfombras, detergentes y jabones, envasados, estructuras metálicas, embutidos y, especialmente, las tradicionales conserveras.

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 LAS TORRES DE COTILLAS 2012

ACTIVIDADES PRINCIPALES	EMPLEOS	%
A. Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	45	0,64
C. Industrias extractivas	12	0,17
D. Industria manufacturera	3.176	44,97
E. Producción y distribución de energía eléctrica, gas y agua	15	0,21
F. Construcción	1.007	14,26
G. Comercio; reparación de veh. motor, motocicletas y ciclomotores y art. Personales	1.053	14,91
H. Hostelería	264	3,74
I. Transporte, almacenamiento y comunicaciones	529	7,49
J. Intermediación financiera	115	1,63
K. Actividades inmobiliarias y de alquiler, servicios empresariales	444	6,29
M. Educación	107	1,52
N. Actividades sanitarias y veterinarias, servicios sociales	122	1,73
O. Otras actividades sociales y de servicios prestados a la comunidad; servicios personales	173	2,45
Total	7.062	100,00

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

Respecto al desempleo, el paro registrado en Las Torres de Cotillas con fecha de Noviembre de 2012, es de 2.635 personas.

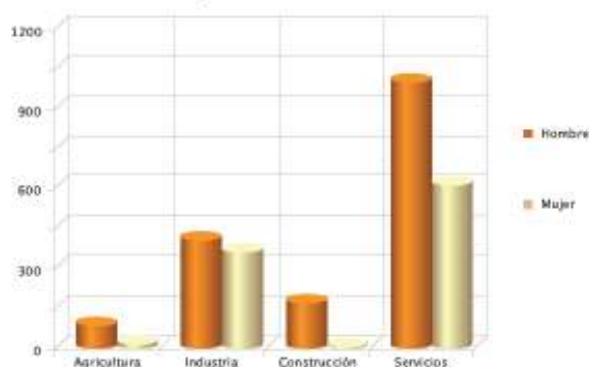
Los datos del paro y la distribución de contratos según el sector económico durante el primer semestre de 2012 en el municipio de Las Torres de Cotillas quedan reflejados en el siguiente gráfico:

Distribución de contratos por sector económico

Distribución de contratos por sector económico

Sector	Contratos	% s/total	Hombre		Mujer	
			Contratos	% s/total	Contratos	% s/total
Agricultura	100	3,77	85	5,11	15	1,51
Industria	769	28,95	408	24,50	361	35,43
Construcción	176	6,53	172	10,33	4	0,40
Servicios	1.811	60,86	1.000	60,06	811	61,60
Total	2.636	100,00	1.665	100,00	991	100,00

Contratos por sector económico de destino

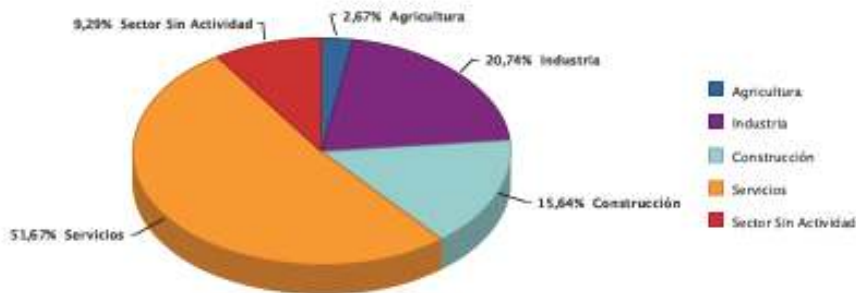


ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012

Paro por sector económico de origen y sexo

Sector	Parados	% s/total	Hombre		Mujer	
			Parados	% s/total	Parados	% s/total
Agricultura	68	2,67	50	4,03	18	1,38
Industria	529	20,74	250	20,13	279	21,31
Construcción	399	15,64	351	28,26	48	3,67
Servicios	1.318	51,67	520	41,87	798	60,96
Sector Sin Actividad	237	9,29	71	5,72	166	12,68
Total	2.551	100,00	1.242	100,00	1.309	100,00

Paro por sector económico de origen

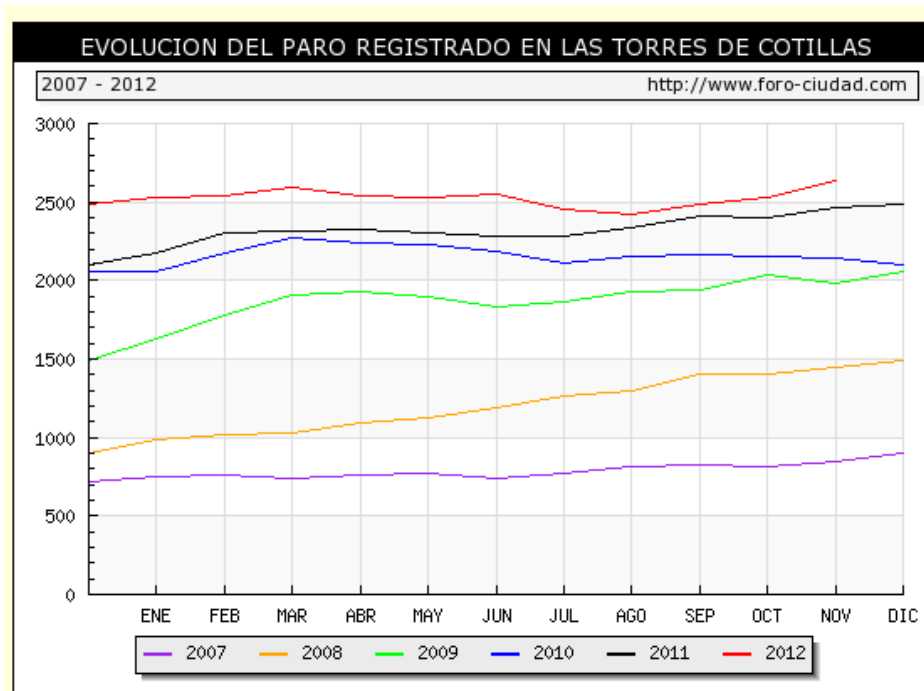


*Datos del Portal de empleo y formación de la Región de Murcia.

Datos de NOVIEMBRE 2012 para el Municipio de LAS TORRES DE COTILLAS

Noviembre 2012	Total Parados	Variación			
		Mensual		Anual	
		Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa
Total	2635	+108	4.27 %	+175	7.11 %
HOMBRES	1290	+40	3.20 %	+43	3.45 %
MUJERES	1345	+68	5.32 %	+132	10.88 %
MENORES DE 25 AÑOS:	321	+14	4.56 %	-38	-10.58 %
HOMBRES	182	+8	4.60 %	-28	-13.33 %
MUJERES	139	+6	4.51 %	-10	-6.71 %
ENTRE 25 Y 44 AÑOS	1367	+41	3.09 %	+68	5.23 %
HOMBRES	658	+17	2.65 %	+18	2.81 %
MUJERES	709	+24	3.50 %	+50	7.59 %
MAYORES DE 45 AÑOS	947	+53	5.93 %	+145	18.08 %
HOMBRES	450	+15	3.45 %	+53	13.35 %
MUJERES	497	+38	8.28 %	+92	22.72 %
SECTOR:					
AGRICULTURA	75	+6	8.70 %	+14	22.95 %
INDUSTRIA	558	+34	6.49 %	+19	3.53 %
CONSTRUCCIÓN	412	+21	5.37 %	0	0 %
SERVICIOS	1372	+35	2.62 %	+139	11.27 %
SIN EMPLEO ANTERIOR	218	+12	5.83 %	+3	1.40 %

**ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012**



1.5. EQUIPAMIENTOS

Se detalla a continuación los equipamientos más relevantes del municipio de Las Torres de Cotillas:

EQUIPAMIENTOS	UNIDADES
CENTROS DOCENTES	
CENTROS EDUCATIVOS	9
ESCUELAS INFANTILES	
CENTROS CULTURALES	
CASA DE LA CULTURA	1
CASA DE LA JUVENTUD	1
INSTALACIONES DEPORTIVAS	
POLIDEPORTIVO MUNICIPAL	1
PISCINA CUBIERTA EN CONSTRUCCIÓN	1
PABELLÓN CUBIERTO EN CONSTRUCCIÓN	1
SALUD	
CENTRO DE SALUD	2
FARMACIAS	5
OTROS	
EMISORA DE RADIO	1
MERCADO TRADICIONAL	2
PLAZA DE ABASTOS	1
MERCADO ARTESANAL	1
HOTEL DE 2 ESTRELLAS	1
PENSIÓN	1
IGLESIAS	2
ERMITAS	3
MONUMENTO AL HUERTANO TORREÑO	1
ESTACIÓN DE FERROCARRIL	1
PARQUE DE LA CONSTITUCIÓN (de unos 10.000 m2)	1
PARQUE NATURAL EN DESARROLLO DE UNOS 140.000 M2, instalaciones deportivas abiertas, lagos artificiales, riachuelos, zonas infantiles.	1
AUDITORIO MUNICIPAL (para 3.000 personas)	1

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012

1.6. ZONAS: BARRIOS, URBANIZACIONES, PEDANÍAS

Las Torres de Cotillas cuenta con diez zonas de valoración que se indican en la siguiente tabla y se describen en detalle en el apartado 2.1.1. del presente informe.

ZONA	CATEGORÍA	DIRECCIONES	OBSERVACIONES
100	101	Ensanche 1ª Categoría	
200	201	Periferia Sureste 1ª Categoría	Resto de Calles de Casco Urbano
	202	Centro Norte 2ª Categoría	
300	301	Centro Sur 1ª Categoría	
	302	Periferia Oeste 2ª Categoría	
	303	Periferia Norte 3ª Categoría	
400	401	Urbanizaciones 1ª Categoría	Los Romeros
	402	Urbanizaciones 2ª Categoría	El Coto, Parque Palmeras
500	501	Casco Urbano pedanías 1ª Categoría	Pulpites, La Florida, Media Legua
	502	Resto de Municipio	San Pedro, La Condomina, La Loma Resto de pedanías y núcleos rurales

1.6.1 - Pedanías

Las Torres de Cotillas cuenta con las siguientes pedanías:

PEDANÍAS	
LA FLORIDA	LA LOMA
LOS PULPITES	LA MEDIA LEGUA



LA FLORIDA



- Edificaciones de 25-35 años de antigüedad media, de 2 plantas de altura.
- La tipología básica de la pedanía es vivienda unifamiliar entre medianeras ó aislada, tradicional, aunque se encuentran zonas con viviendas unifamiliares adosadas y aisladas de nueva construcción.
- Trazado de calles regular.
- Densidad de población media. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial medio.
- Grado de consolidación: medio-alto. Grado de renovación: medio-bajo. Grado de Ocupación: <70%.

La Florida está situada al Norte del Municipio de Las Torres de Cotillas y se extiende a la vera del río Mula. Se accede a esta pedanía desde la carretera N-344 y N-344a.

El nombre del lugar, La Florida, se repite en uno de los barrios de la vecina Alguazas, nombre de una finca en la quedaba instalada una fábrica conservera de los años treinta del siglo XX, cuya marca de productos había adoptado el nombre del paraje y que trasladó a mediados de siglo a su nueva ubicación en Torres de Cotillas.

La historia documental de La Florida es moderna, ya que no es hasta el pasado siglo XX cuando la actividad conservera permite que se eleve su demografía, manteniéndose desde entonces un núcleo poblacional de casas familiares con huertos. Pero a pesar de su juventud, existen restos hidráulicos cercanos al curso que podrían indicar un origen medieval o al menos moderno.

El sector económico tradicional de La Florida fue el agrario. Con el tiempo, la aparición de sectores industriales asociados, como el dedicado a la fábrica de conservas, mantuvo en la zona una dedicación prominente a la agricultura. El sector servicios se ha ido abriendo paso en la zona, estableciéndose en sus inmediaciones distintas factorías y comercios dedicados a negocios tan variados como el de la alimentación, los transportes, la construcción, o la venta de automóviles.

LA LOMA



- Edificaciones de 35-45 años de antigüedad media, de 2 plantas de altura.
- La tipología básica de la pedanía es vivienda unifamiliar entre medianeras ó aislada, tradicional, encontrándose algunas viviendas aisladas de nueva construcción.
- Trazado de calles irregular y estrechas. Se accede a esta pedanía desde el desvío de la N-344.
- Densidad de población baja. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: bajo. Grado de renovación: bajo. Grado de Ocupación: 50 %.

La Loma es una pedanía que queda al este del núcleo urbano de Las Torres de Cotillas, tras cruzar la carretera nacional 344, entre un paisaje de eriales y cultivos de regadío. Su Historia, de aldea agrícola, siempre ha estado ligada al devenir del pueblo principal.

El crecimiento más importante del pueblo se produce ya en el siglo XIX, sobre todo a raíz de la construcción de su iglesia parroquial, alrededor de la cual se extiende su pequeña trama urbana. La liberación del pueblo de buena parte de los privilegios que el marqués de Corvera disfrutaba, en torno a 1850, vino a suponer también el mayor despegue económico y social de la población.

La Loma se dedicó tradicionalmente al cultivo de sus huertos de regadío, aunque también, desde los años sesenta contó con alguna fábrica conservera que aún continúa su actividad en la pedanía. La cercanía de importantes vías de comunicación siempre favoreció la apertura de pequeñas empresas o fábricas en el lugar. El sector servicios ha desplazado a la agricultura, en franco retroceso, hoy día los cultivos se limitan a las explotaciones familiares.

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012

La Loma es un ámbito residencial de importancia en el contexto del municipio torreño, son muchos los vecinos que se trasladan a la aldea para formar su hogar. Como atractivos cuentan con el espacio huertano clásico, con muchas zonas verdes y cultivadas, y con la cercanía del principal núcleo poblacional de Las Torres.

LOS PULPITES



- Edificaciones de 20-30 años de antigüedad media, de 2 plantas de altura.
- La tipología básica de la pedanía es vivienda unifamiliar entre medianeras ó aislada, tradicional, que alternan con viviendas adosadas de nueva construcción.
- Trazado de calles regular. Está enlazado físicamente al norte con el casco urbano de Las Torres de Cotillas, teniendo un acceso directo de reciente ejecución desde el desvío de la N-344.
- Densidad de población media. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial medio.
- Grado de consolidación: medio-alto. Grado de renovación: medio-bajo. Grado de Ocupación: >70%.

A unos treinta minutos de la ciudad de Murcia, en un enclave privilegiado debido a la cercanía de excelentes vía de comunicación, se encuentra la pedanía o barrio de Los Pulpites, en el municipio de Las Torres de Cotillas, situada en la zona Sur. Se accede desde la N-344.

La economía de Los Pulpites está dedicada hoy día al sector servicios de Las Torres de Cotillas, haciendo de la localidad un lugar de residencia para una mayoría de vecinos que tienen su puesto de trabajo en municipios vecinos.

Tradicionalmente, y durante los decenios de los cuarenta, cincuenta y sesenta del pasado siglo XX, las huertas de Los Pulpites se dedicaron, de manera exclusiva, a los cultivos de frutales y a pequeñas manufacturas de conserva. Las industrias conserveras de Alguazas, Molina de Segura y Ceutí, se aprovisionaron muchas veces de los productos de la localidad, en especial de melocotones, pero el cierre progresivo de estas fábricas y la caída del sector hizo que muchos agricultores abandonaran sus cultivos por la falta de rentabilidad de los mismos.

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012

La cercanía del entramado urbano de Las Torres de Cotillas fue convirtiendo a esta localidad en un barrio más del municipio. El sector servicios, los comercios pequeños y el sector de la construcción son la base actual de su desarrollo económico.

Las industrias diversas que están distribuidas a las afueras del municipio, flanqueando sus carreteras, dan ocupación a buena parte de los vecinos del barrio de Los Pulpites. Las huertas que aún se pueden contemplar en el extrarradio del pueblo, son cultivos privados que solo abastecen a sus propietarios.

Un instituto de Enseñanza Media, unas pistas deportivas de uso público y unas futuras instalaciones para disfrutar de eventos culturales forman también parte del desarrollo de esta localidad en la que el sector del pequeño comercio se distribuye a lo largo de las zonas residenciales.

LA MEDIA LEGUA



- Edificaciones de 25-35 años de antigüedad media, de 2 plantas de altura.
- La tipología básica de la pedanía es vivienda unifamiliar entre medianeras ó aislada, tradicional, encontrándose también viviendas unifamiliares de nueva construcción, adosadas y aisladas.
- Trazado de calles regular. Se accede a esta pedanía a través del desvío N-344 (Alcantarilla-Autovía de Andalucía).
- Densidad de población media. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial medio.
- Grado de consolidación: medio. Grado de renovación: medio-bajo. Grado de Ocupación: <70%.

En la zona sur de Las Torres de Cotillas se sitúa la pedanía de La Media Legua, extendiéndose a lo largo y ancho de una de las zonas de relieve más alto del municipio.

El crecimiento de este barrio se debe, entre otras cosas, a la gran aportación de suelo industrial realizada en sus inmediaciones, aportación que ha favorecido el continuo establecimiento de empresas y factorías de distinto tipo.

Si La Condomina, La Florida o La Loma participan como barrios o pedanías de mayor herencia histórica, La Media Legua es un barrio mucho más joven que crece rápidamente tanto económicamente como en sus niveles demográficos.

Si bien La Media Legua no fue por tradición el lugar de emplazamiento de las grandes conserveras que desde principios del siglo XX se instalaron en Torres de Cotillas, y que resultaron ser base del posterior desarrollo económico del lugar, su suelo industrial ha ido concentrando a lo largo de los años muchas de las factorías y comercios que hacen de la zona un lugar en permanente crecimiento. Su situación, muy cercana a uno de los dos nudos de comunicación principales de la región de Murcia, la autovía de Almería-Granada y la autovía del Noroeste, proporciona un gran aliciente para las empresas e industrias, la mayoría de ellas del sector servicios.

Junto a este desarrollo industrial y de servicios evolucionan las zonas residenciales que aprovechan las mismas virtudes que los sectores económicos, como las buenas comunicaciones de la zona, todo un nuevo campo de posibilidades para el desarrollo de futuros comercios.

2. ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

2.1 - USO RESIDENCIAL. ANÁLISIS GENERAL

Transacciones Inmobiliarias en el Municipio de Las Torres de Cotillas -3-T 2012

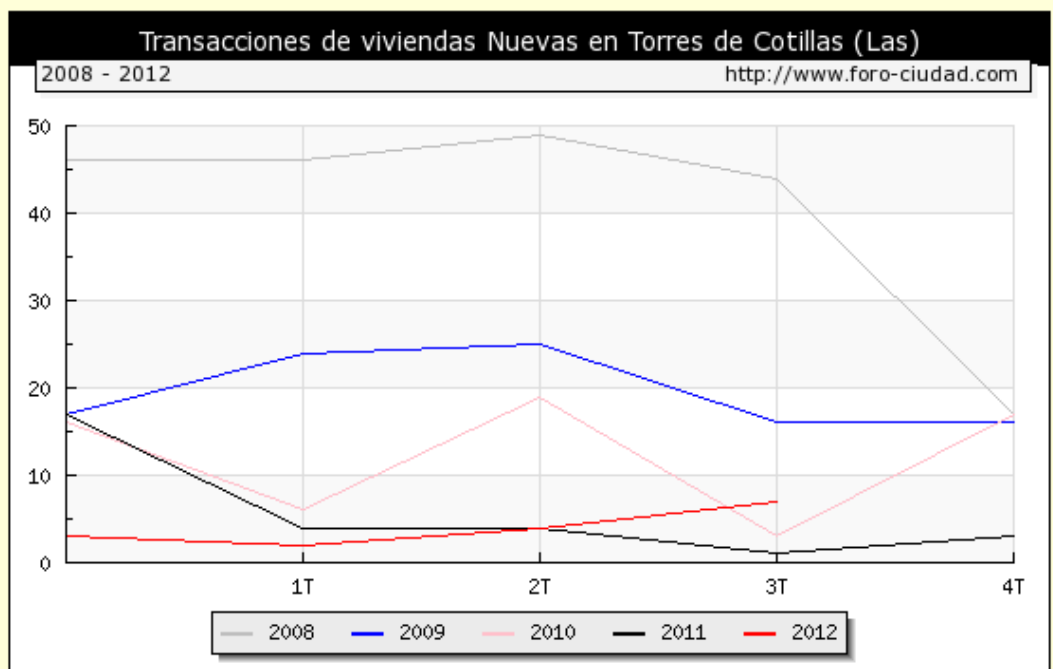
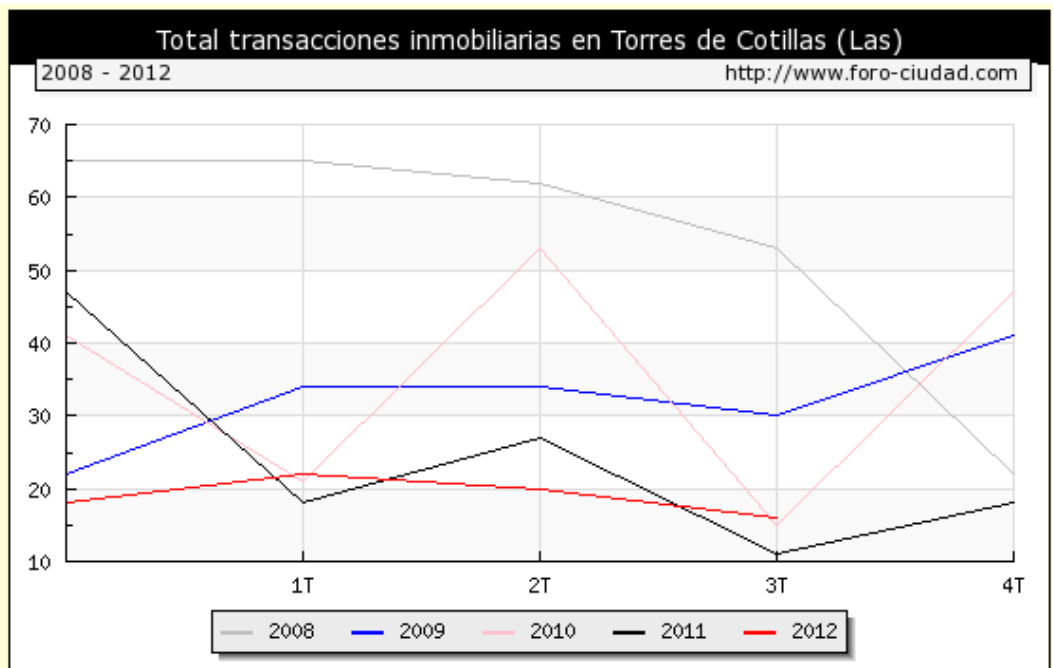
Según los datos del 3º Trimestre del 2012 publicados por el Ministerio de Vivienda, el nº de transacciones inmobiliarias en el municipio de Torres de Cotillas (Las) asciende a un total de 16 de las cuales 7 son transacciones de viviendas nuevas y 9 de segunda mano.

En todo el año 2012 el nº de transacciones en el municipio de Torres de Cotillas (Las) ha sido de 58 un -3,57 % menos que en el mismo periodo del año anterior hasta el 3º trimestre (56 Transacciones).

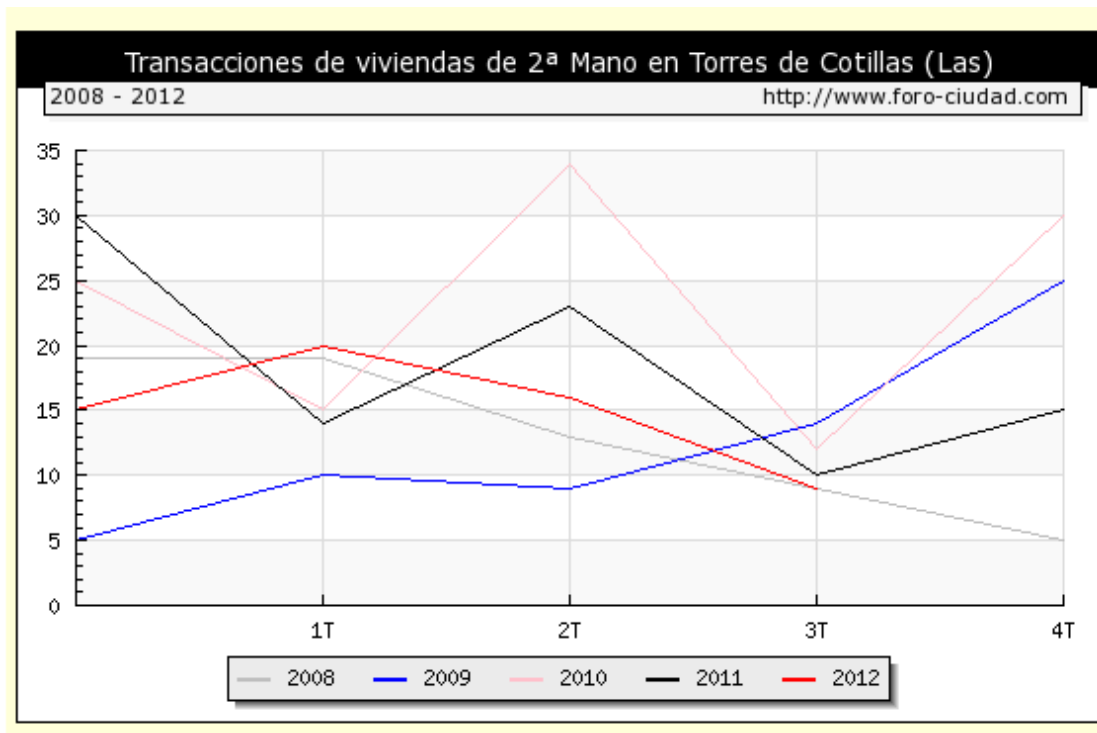
En toda la provincia el nº de transacciones en todo el año ha sido de 7.053 un -8,45 % menos que en el mismo periodo del año anterior hasta el 3º trimestre (7.704 Transacciones).

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

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012



2.1.1- Análisis por Zonas de Valor actuales

ZONIFICACIÓN:

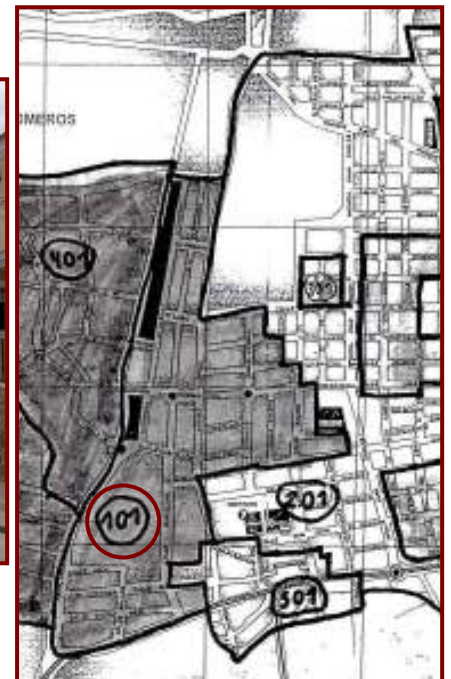
ZONA	CATEGORÍA	DIRECCIONES	OBSERVACIONES
100	101	Ensanche 1ª Categoría	
200	201	Periferia Sureste 1ª Categoría	Resto de Calles de Casco Urbano
	202	Centro Norte 2ª Categoría	
300	301	Centro Sur 1ª Categoría	
	302	Periferia Oeste 2ª Categoría	
	303	Periferia Norte 3ª Categoría	
400	401	Urbanizaciones 1ª Categoría	Los Romeros
	402	Urbanizaciones 2ª Categoría	El Coto, Parque Palmeras
500	501	Casco Urbano pedanías 1ª Categoría	Pulpites, La Florida, Media Legua
	502	Resto de Municipio	San Pedro, La Condomina, La Loma Resto de pedanías y núcleos rurales

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012



**ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012**

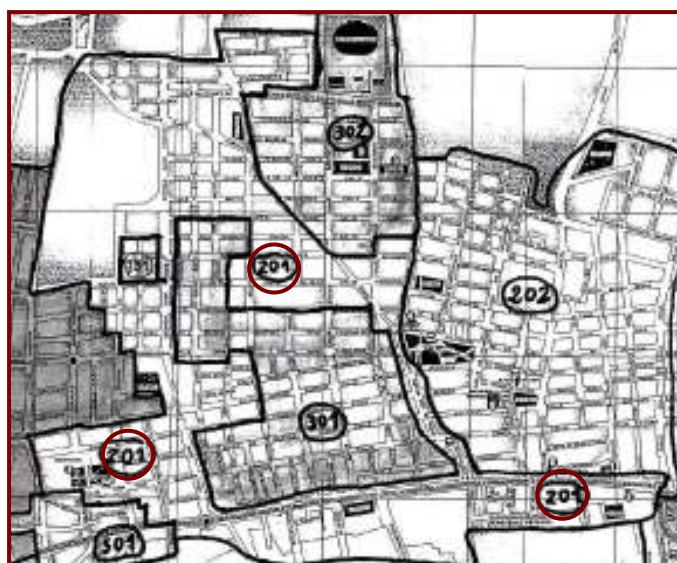
ZONA 101	
SIGNIFICACIÓN	Ensanche 1ª Categoría
NIVEL DE RENTA	Media-Alta
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	Prácticamente consolidada en un 50% por la edificación residencial, otro 25% corresponde a solares cuyo uso característico es el residencial y el 25% restante de asentamiento industrial cuyo futuro es la recalificación para uso residencial por la ubicación geográfica en la que se encuentra.
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Viviendas unifamiliares adosadas y pareadas de nueva construcción con una antigüedad comprendida entre 5 y 15 años. Grado de renovación alto.
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	En general fácil accesibilidad. Tráfico fluido. Aparcamiento suficiente.
EQUIPAMIENTOS	Parques y zonas verdes.
COMUNICACIONES	Carretera N-344 para enlazar con la Autovía del Mediterráneo A7.



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012

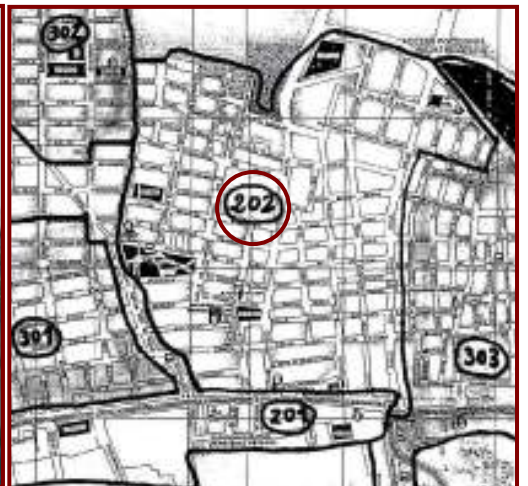
ZONA 201

SIGNIFICACIÓN	Periferia Sureste 1ª Categoría (Resto de calles de Casco Urbano)
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 más antiguas que en algunos casos pueden superar los 30 años. Renovación alta en las zonas de viviendas unifamiliares adosadas y puntuales en las zonas más consolidadas.
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	En general fácil accesibilidad, aunque algunas calles son estrechas. Tráfico medio-alto. Aparcamiento suficiente.
EQUIPAMIENTOS	Educativo y Religioso.
COMUNICACIONES	Carretera N-344 que comunica hacia el Norte con Alguazas y Molina de Segura y enlaza por la zona Sur con la Autovía del Mediterráneo A7.



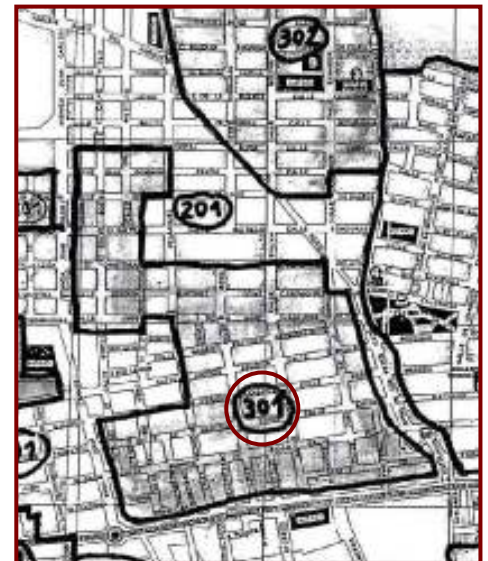
ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012

ZONA 202	
SIGNIFICACIÓN	Centro Norte 2ª Categoría
NIVEL DE RENTA	Media-Baja
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	Más del 80% de la zona está consolidada.
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Predominan viviendas unifamiliares en hilera con antigüedad media superior a los 30 años. Existe también alguna construcción de tipo plurifamiliar de la misma antigüedad. Renovaciones puntuales.
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	En general buena accesibilidad. Tráfico medio-bajo. Aparcamiento suficiente.
EQUIPAMIENTOS	Educativo, Sanitario y Religioso.
COMUNICACIONES	Carretera N-344 que comunica hacia el Norte con Alguazas y Molina de Segura y enlaza por la zona Sur con la Autovía del Mediterráneo A7.



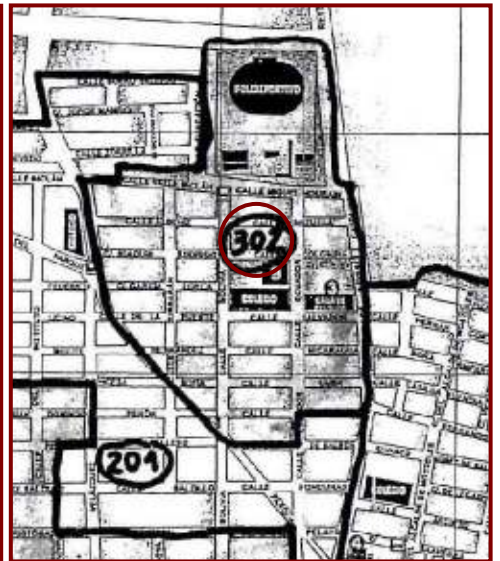
**ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012**

ZONA 301	
SIGNIFICACIÓN	Centro Sur 1ª Categoría
NIVEL DE RENTA	Media en la zona de dúplex adosados y Baja en las edificaciones plurifamiliares ocupadas en su mayoría por inmigrantes.
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	Más del 80% de la zona está consolidada.
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Edificaciones unifamiliares adosadas tipo dúplex, con una antigüedad media de 30 años en la zona más al Sur; edificaciones de tipo plurifamiliar en la zona Sureste de antigüedad media 30 años ó superior. Renovaciones puntuales.
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	En general buena accesibilidad aunque algunas calles son estrechas. Tráfico medio-bajo. Aparcamiento escaso en algunas zonas.
EQUIPAMIENTOS	No dispone de equipamientos.
COMUNICACIONES	Carretera N-344 que comunica hacia el Norte con Alguazas y Molina de Segura y enlaza por la zona Sur con la Autovía del Mediterráneo A7.



**ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012**

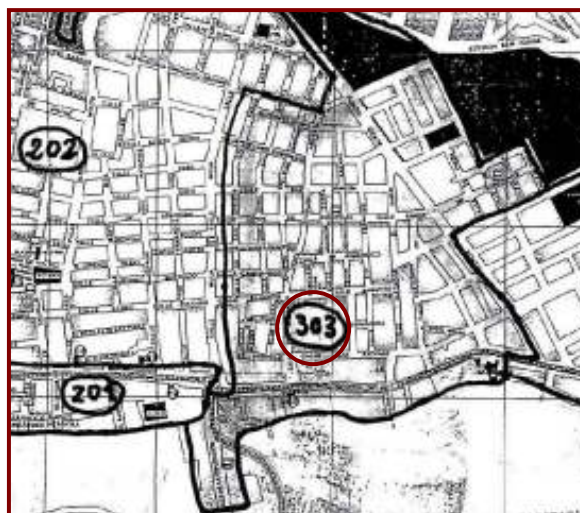
ZONA 302	
SIGNIFICACIÓN	Periferia Oeste 2ª Categoría
NIVEL DE RENTA	Media
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	Más del 75% de la zona está consolidada.
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Viviendas unifamiliares adosadas con antigüedad media superior a los 20 años, existiendo algunas zonas con edificaciones unifamiliares más recientes. Grado de renovación medio.
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	En general buena accesibilidad. Tráfico bajo. Aparcamiento suficiente.
EQUIPAMIENTOS	Cultural y Deportivo
COMUNICACIONES	Carretera N-344 que comunica hacia el Norte con Alguazas y Molina de Segura y enlaza por la zona Sur con la Autovía del Mediterráneo A7.



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012

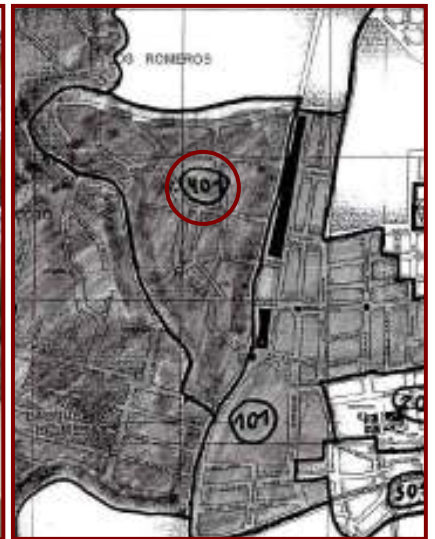
ZONA 303

SIGNIFICACIÓN	Periferia Norte 3ª Categoría
NIVEL DE RENTA	Media-Baja.
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	Más del 75% de la zona está consolidada.
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Edificaciones unifamiliares adosadas y plurifamiliares, con una antigüedad media superior a los 30 años. Puntualmente alguna edificación unifamiliar y plurifamiliar de nueva construcción.
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	En general buena accesibilidad aunque algunas calles son estrechas. Tráfico bajo. Aparcamiento suficiente.
EQUIPAMIENTOS	Religioso
COMUNICACIONES	Carretera N-344 que comunica hacia el Norte con Alguazas y Molina de Segura y enlaza por la zona Sur con la Autovía del Mediterráneo A7.



**ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012**

ZONA 401	
SIGNIFICACIÓN	Urbanizaciones 1ª Categoría (Los Romeros)
NIVEL DE RENTA	Alta
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	Aproximadamente el 80 %de la zona está consolidada.
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Edificaciones unifamiliares independientes, con una antigüedad comprendida entre 5 y 20 años. Grado de renovación medio.
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media, con algunas calles estrechas y en pendiente. Tráfico bajo. Aparcamiento escaso.
EQUIPAMIENTOS	No dispone de equipamientos.
COMUNICACIONES	Carretera N-344 que comunica hacia el Norte con Alguazas y Molina de Segura y enlaza por la zona Sur con la Autovía del Mediterráneo A7.



**ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012**

ZONA 402	
SIGNIFICACIÓN	Urbanizaciones 2ª Categoría (El Coto I, El Coto II y Parque Palmeras)
NIVEL DE RENTA	Alta
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	Se encuentran edificadas aproximadamente el 95 % de las parcelas de Parque Palmeras y El Coto I y el 40% del Coto II.
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Edificaciones unifamiliares independientes, con una antigüedad comprendida entre 5 y 20 años. Grado de renovación medio.
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media, con algunas calles estrechas y en pendiente. Tráfico bajo. Aparcamiento escaso.
EQUIPAMIENTOS	No dispone de equipamientos.
COMUNICACIONES	Carretera N-344 que comunica hacia el Norte con Alguazas y Molina de Segura y enlaza por la zona Sur con la Autovía del Mediterráneo A7.



**ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012**

ZONA 501	
SIGNIFICACIÓN	Casco Urbano pedanías 1ª Categoría (Pulpites, La Florida, Media Legua)
NIVEL DE RENTA	Media-Baja.
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	Más del 75% de la zona está consolidada.
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	<p><u>Los Pulpites</u>: casco antiguo con viviendas de construcción tradicional de antigüedad media superior a 35 años que alternan con viviendas adosadas de nueva construcción. Grado de consolidación medio-alto.</p> <p><u>La Florida</u>: viviendas de construcción tradicional de antigüedad superior a 35 años, y rodeando el casco antiguo, algunas promociones de viviendas unifamiliares adosadas con antigüedad máxima de 15 años. Presencia importante de vecinos inmigrantes. Grado de renovación medio-bajo.</p> <p><u>La Media Legua</u>: casco urbano de características semejantes al de La Florida, aunque se ha producido una renovación del parque inmobiliario algo más intensa.</p>
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media. Tráfico medio-bajo. Aparcamiento suficiente.
EQUIPAMIENTOS	<u>La Florida y Los Pulpites</u> : Educativo y Religioso. <u>La Media Legua</u> : Religioso.
COMUNICACIONES	Carretera N-344 que comunica hacia el Norte con Alguazas y Molina de Segura y enlaza por la zona Sur con la Autovía del Mediterráneo A7.



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012



Los Pulpites



La Florida



La Media Legua

**ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012**

ZONA 502

SIGNIFICACIÓN	Resto de municipio. Se incluyen también los núcleos urbanos de La Condomina, San Pedro y La Loma.
NIVEL DE RENTA	Media-Baja.
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	Más del 75% de la zona está consolidada.
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Predomina la vivienda de construcción tradicional de antigüedad media superior a 35 años; prácticamente no existe renovación del parque inmobiliario. Grado de consolidación alto.
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media. Tráfico bajo. Aparcamiento suficiente.
EQUIPAMIENTOS	Religioso.
COMUNICACIONES	Carretera N-344 que comunica hacia el Norte con Alguazas y Molina de Segura y enlaza por la zona Sur con la Autovía del Mediterráneo A7.



La Condomina

San Pedro

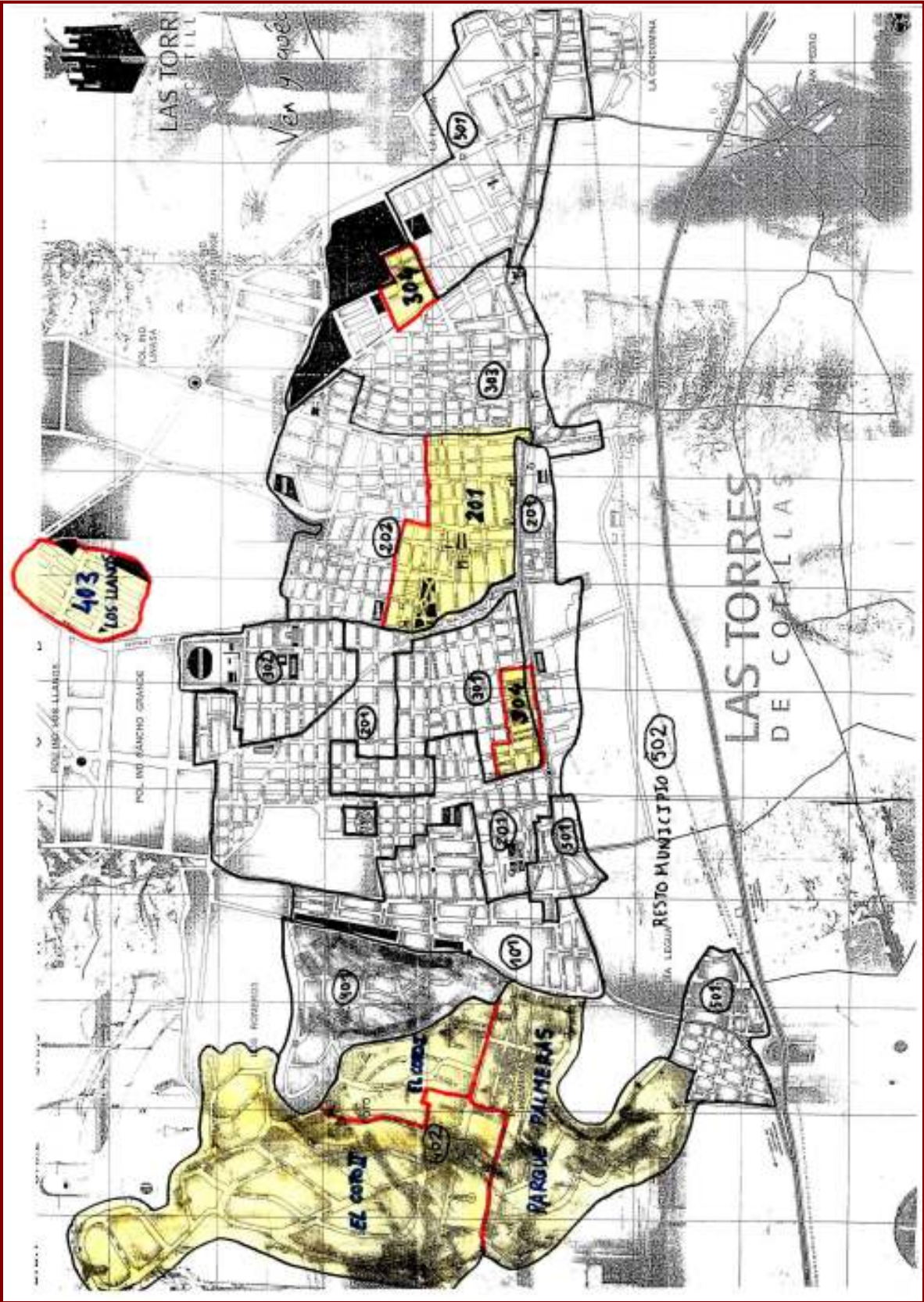


La Loma

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012

2.1.2- Propuestas de modificaciones de zonas de valor

ZONAS RESIDENCIALES PROPUESTAS



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA:

- Generar una nueva zona de valoración identificada como **"304 Casco Urbano Residual"** con un PMM adecuado a las circunstancias socioeconómicas que sufren los dos ámbitos espaciales a incluir en esta, que se encuentran ubicados actualmente en las zonas 301 y 303.
- Efectuar la segregación del ámbito espacial ubicado en la parte este de la zona 202, pasando éste a estar incluido en la zona de valor 201.
- Unificar la zona 202 y 301 con la zona 302 una vez efectuadas las escisiones propuestas para las mismas.
- Efectuar la disgregación de la zona 402 en tres zonas, identificadas cada una de ellas con el nombre de las urbanizaciones existentes, pasando a identificarse como **"404 Urbanización Parque-Palmeras"**, **"405 Urbanización El Coto I"** y **"406 Urbanización El Coto II"**.
- Generar una nueva zona de valoración identificada como **"403"** para la Urbanización **"Los Llanos"** situada al oeste del municipio.

2.1.3- Información de mercado

TIPO	DIRECCIÓN	ZONA:LAS TORRES DE COTILLAS	ZONA	M2	Nº HAB.	Nº BAÑOS	PLANTA	AÑO CONSTRUC.	PRECIO	€/m2
Adosado	Urb. Los Pulpites II s/n	Ensanche 1ª Categoría	101	300	3	2		Posterior a 2005	165.000,00	550
Dúplex	Urb. Los Pulpites II s/n	Ensanche 1ª Categoría	101	220	4	3		Posterior a 2005	162.000,00	736
Adosado	Urb. Los Pulpites II s/n	Ensanche 1ª Categoría	101	250	4	2		Posterior a 2005	240.000,00	960
Adosado	Urb. Los Pulpites	Ensanche 1ª Categoría	101	220	4	2		Posterior a 2005	220.000,00	1.000
Adosado	C/ Madrid s/n	Ensanche 1ª Categoría	101	150	4	2		Posterior a 2002	160.000,00	1.067
Adosado	C/ Extremadura, Los Pulpites II	Ensanche 1ª Categoría	101	172	4	3		Posterior a 2005	210.000,00	1.221
Adosado	Urb. Los Pulpites II s/n	Ensanche 1ª Categoría	101	105	3	2		Posterior a 2000	175.000,00	1.667
Chalet	Urb. Los Pulpites II s/n	Ensanche 1ª Categoría	101	268	3	2		Posterior a 2005	240.000,00	896
Dúplex	C/ Becquer, 39	Periferia Sureste 1ª Categoría	201	230	5	3		Posterior a 2005	166.000,00	722
Dúplex	C/ Becquer, 21	Periferia Sureste 1ª Categoría	201	179	3	2		Posterior a 2005	158.000,00	883
Dúplex	Avda. Juan Carlos I	Periferia Sureste 1ª Categoría	201	235	5	3		Posterior a 2002	215.000,00	915
Adosado	Avda. Calvo Sotelo, 84	Periferia Sureste 1ª Categoría	201	164	4	2	2	Posterior a 1995	200.000,00	1.220
Dúplex	Avda. Juan Carlos I	Periferia Sureste 1ª Categoría	201	120	4	2		Posterior a 1990	150.000,00	1.250
Dúplex	C/ Baleares, 38	Periferia Sureste 1ª Categoría	201	180	4	2		Posterior a 1990	215.000,00	1.194
Adosado	C/ Baleares, 32	Periferia Sureste 1ª Categoría	201	162	3	2		Posterior a 1995	210.000,00	1.296
Piso	C/ Miguel Ángel, 31	Periferia Sureste 1ª Categoría	201	97	3	1		Anterior a 1980	43.000,00	443
Piso	C/ Reyes Católicos, 26	Periferia Sureste 1ª Categoría	201	110	3	1	1	Posterior a 2002	70.100,00	637
Piso	Avda. Juan Carlos I, 2	Periferia Sureste 1ª Categoría	201	130	3	2		Posterior a 2002	166.000,00	1.277
Piso	C/ Greco, s/n	Periferia Sureste 1ª Categoría	201	95	3	1	2	Posterior a 1990	100.000,00	1.053
Apartamento	C/ Andalucía, 1	Periferia Sureste 1ª Categoría	201	50	1	1	1	Posterior a 2002	90.000,00	1.800
Adosado	C/ Saavedra Fajardo, 58	Centro Norte 2ª Categoría	202	140	5	2		Posterior a 1990	83.400,00	596
Adosado	Parque de la Constitución	Centro Norte 2ª Categoría	202	115	4	2		Anterior a 1980	90.000,00	783
Adosado	C/ María Amparo Barrio, 19	Centro Norte 2ª Categoría	202	200	3	2		Posterior a 2002	180.000,00	900
Adosado	Centro de Salud	Centro Norte 2ª Categoría	202	140	4	3		Posterior a 2005	153.000,00	1.093
Chalet	Centro	Centro Norte 2ª Categoría	202	200	4	2			165.000,00	825
Chalet	C/ Tierno Galván, 1	Centro Norte 2ª Categoría	202	150	4	2		Anterior a 1980	150.000,00	1.000
Casa-Chalet	C/ Luis Rosales, 1	Centro Norte 2ª Categoría	202	190	4	2		Anterior a 1980	198.000,00	1.042
Apartamento	Centro	Centro Norte 2ª Categoría	202	75	2	1	2	Posterior a 2005	65.000,00	867
Piso	Zona del Mercado	Centro Norte 2ª Categoría	202	105	3	2		Posterior a 1995	115.000,00	1.095
Apartamento	Ronda Oeste	Centro Norte 2ª Categoría	202	85	2	1		Posterior a 2005	98.000,00	1.153
Ático	C/ Vasco Nuñez de Balboa, 54	Centro Norte 2ª Categoría	202	120	3	2	1	Posterior a 2005	180.000,00	1.500

**ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012**

TIPO	DIRECCIÓN	ZONA: LAS TORRES DE COTILLAS	ZONA	M2	Nº HAB.	Nº BAÑOS	PLANTA	AÑO CONSTRUCC.	PRECIO	€/m2
Adosado	C/ Velázquez, 19	Centro Sur 1ª Categoría	301	110	2	1		Posterior a 2005	139.000,00	1.264
Casa-chalet	C/ Andrés Segovia, 32	Centro Sur 1ª Categoría	301	82	3	1		Anterior a 1980	130.000,00	1.585
Chalet	C/ Manuel de Falla, 9	Centro Sur 1ª Categoría	301	250	3	2		Posterior a 1990	180.000,00	720
Chalet	C/ Juan de la Cierva, 27	Centro Sur 1ª Categoría	301	150	3	2		Posterior a 2002	174.000,00	1.160
Apartamento	C/ Manuel de Falla	Centro Sur 1ª Categoría	301	85	2	1		Posterior a 2002	100.000,00	1.176
Apartamento	C/ Velázquez	Centro Sur 1ª Categoría	301	70	2	1	2	Posterior a 2005	100.000,00	1.429
Dúplex	C/ Salvador, 31	Periferia Oeste 2ª Categoría	302	200	3	3		Posterior a 1990	150.000,00	750
Dúplex	Zona Casa de La Cultura	Periferia Oeste 2ª Categoría	302	190	3	3		Posterior a 2005	200.000,00	1.053
Chalet	C/ Miguel Indurain, 13	Periferia Oeste 2ª Categoría	302	130	3	2		Posterior a 2005	210.000,00	1.615
Apartamento	C/ Miguel Indurain	Periferia Oeste 2ª Categoría	302	85	2	1	Baja	Posterior a 2005	100.000,00	1.176
Dúplex	C/ Joaquín Costa s/n	Periferia Norte 3ª Categoría	303	130	4	3		Posterior a 2005	165.000,00	1.269
Dúplex	C/ Sagunto, 59	Periferia Norte 3ª Categoría	303	130	4	2		Posterior a 2005	155.000,00	1.192
Ático	C/ Yecla nº 1	Periferia Norte 3ª Categoría	303	105	3	2		Posterior a 2010	138.000,00	1.314
Ático	C/ Aulfo Argenta, 43	Periferia Norte 3ª Categoría	303	90	2	1		Posterior a 2010	120.000,00	1.333
Piso	C/ Yecla	Periferia Norte 3ª Categoría	303	110	3	1	3	Anterior a 1980	55.870,00	508
Piso	C/ Yecla nº 8	Periferia Norte 3ª Categoría	303	80	3	1		Anterior a 1980	59.000,00	738
Piso	C/ Cieza, 18	Periferia Norte 3ª Categoría	303	89	3	1		Anterior a 1980	70.000,00	787
Chalet	Urb. Los Romeros, C/ H s/n	Urbanizaciones 1ª Categoría	401	300	4	2		Posterior a 2005	280.000,00	933
Chalet	Urb. Los Romeros	Urbanizaciones 1ª Categoría	401	302	4	2		Posterior a 2005	300.000,00	993
Chalet	Urb. Coro Romero	Urbanizaciones 1ª Categoría	401	315	4	3		Posterior a 2002	420.000,00	1.333
Chalet	C/ El Coto	Urbanizaciones 1ª Categoría	401	350	3	3		Posterior a 2008	850.000,00	2.429
Chalet	C/ Ronda de las liebres, 8	Urbanizaciones 2ª Categoría	402	456	5	3		Posterior a 2010	280.000,00	614
Chalet	C/ Ciervo, 9	Urbanizaciones 2ª Categoría	402	350	3	2		Posterior a 2002	300.000,00	857
Chalet	Urbanización El Coto s/n	Urbanizaciones 2ª Categoría	402	419	4	3		Posterior a 2002	375.000,00	895
Chalet	Avda. Cuarta, P. Palmeras, 46	Urbanizaciones 2ª Categoría	402	320	10	5		Posterior a 1995	312.000,00	975
Chalet	C/ Albatros, 3	Urbanizaciones 2ª Categoría	402	320	3	2		Posterior a 2002	320.000,00	1.000
Chalet	C/ Cuesta de las perdices, 61	Urbanizaciones 2ª Categoría	402	280	3	2		Posterior a 1995	290.000,00	1.036
Chalet	Urb. Parque de Las Palmeras	Urbanizaciones 2ª Categoría	402	240	4	2		Posterior a 1990	260.000,00	1.083
Chalet	Urbanización El Coto II	Urbanizaciones 2ª Categoría	402	300	4	3		Posterior a 2005	340.000,00	1.133
Chalet	C/ Gavilán, 2	Urbanizaciones 2ª Categoría	402	250	3	2		Posterior a 2002	300.000,00	1.200
Chalet	C/ Gaviotas, 4	Urbanizaciones 2ª Categoría	402	300	5	3		Posterior a 1995	449.000,00	1.497
Chalet	Parque de las Palmeras, 20	Urbanizaciones 2ª Categoría	402	140	3	2		Posterior a 1990	260.000,00	1.857
Dúplex	C/ Mar Rojo nº 13	Casco Urb. Pedanías 1ª Cat.	501	200	4	3		Posterior a 2005	150.000,00	750
Dúplex	Avda. de La Florida, 2	Casco Urb. Pedanías 1ª Cat.	501	160	4	2		Posterior a 2005	122.000,00	763
Dúplex	Avda. de La Florida, 2	Casco Urb. Pedanías 1ª Cat.	501	160	4	2		Posterior a 2005	195.000,00	1.219
Dúplex	C/ Adelfas, 38	Casco Urb. Pedanías 1ª Cat.	501	125	4	3		Posterior a 2005	215.000,00	1.720
Chalet	Residencial La Florida, 2	Casco Urb. Pedanías 1ª Cat.	501	249	5	3			177.000,00	711
Piso	Avda. de Murcia, 14	Casco Urb. Pedanías 1ª Cat.	501	105	3	1	2	Posterior a 1995	50.000,00	476
Piso	Avda. Media Legua, 2	Casco Urb. Pedanías 1ª Cat.	501	140	4	2	1	Posterior a 2002	108.000,00	771
Chalet	C/ Condomina, 25	Resto de Municipio	502	120	2	1		Anterior a 1980	85.000,00	708
Chalet	Cº de La Loma s/n	Resto de Municipio	502	85	1	1		Posterior a 1995	100.000,00	1.176
Chalet	Rincón de las delicias	Resto de Municipio	502	260	4	3		Posterior a 2000	210.000,00	808

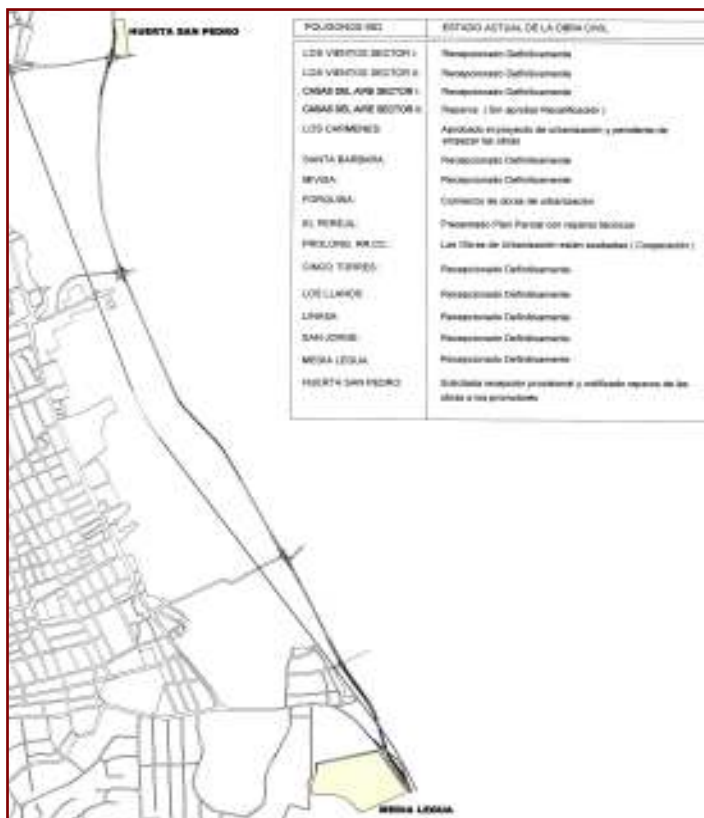
ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012

2.2 - USO INDUSTRIAL. ANÁLISIS GENERAL

Este espacio, uno de los más dinámicos de la comarca, se desarrolla sobre la Vega del Segura con los cultivos de regadío, las industrias conserveras y otras actividades fabriles ligadas a las manufacturas de los productos conserveros.

En la actualidad, el término municipal de Las Torres de Cotillas está distribuido para el uso industrial en diecisiete zonas:

ZONAS	DENOMINACIÓN
355	Polígono Industrial La Media Legua
353	Polígono Industrial Huerta San Pedro
354	Polígono Industrial Los Vientos
356	Polígono Industrial San Jorge
360	Polígono Industrial Cinco Torres
361	Polígono Industrial Linasa
365	Polígono Industrial Los Carmenes
366	Polígono Industrial Los Llanos
362	Polígono Industrial Los Pinos-Mivisa
363	Polígono Industrial Prolongación Reyes Católicos
359	Polígono Industrial Forquiza
358	Polígono Industrial El Perejil
364	Polígono Industrial Santa Bárbara
350	Polígono Industrial Casa del Aire (Sector I)
357	Polígono Industrial Casa del Aire (Sector II)
351	Suelo Urbano/ Vial de Comunicación
352	Resto Municipio

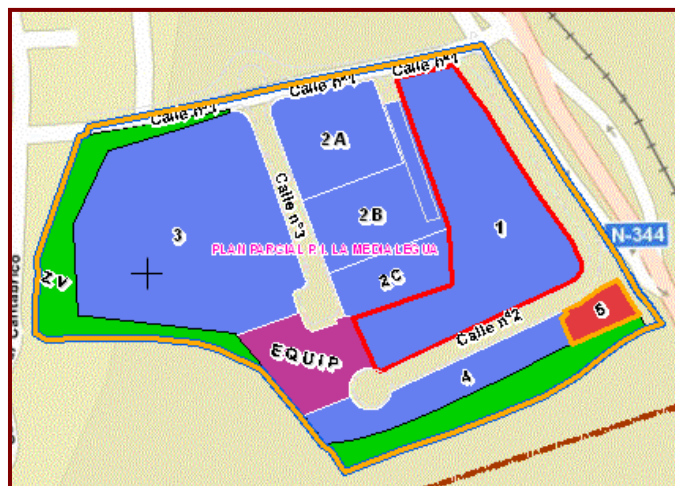


ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012

2.2.1- Análisis por zonas de valor actuales

Se describen a continuación cada uno de los Polígonos Industriales del Municipio de Las Torres de Cotillas:

ZONA PMM-2012	355 - POLÍGONO INDUSTRIAL LA MEDIA LEGUA	Nivel de ocupación
Situación:	El polígono está ubicado en el sureste del término municipal de Las Torres de Cotillas, con fachada a la carretera N-344 que lo une con los municipios de Murcia, Molina de Segura y Alcantarilla.	95%
Antigüedad media	Consolidación	Renovación
3 años	90%	Media
Comunicaciones/accesibilidad		
Acceso a la Autovía de Andalucía a través del desvío de la N-344, y a los municipios de Molina de Segura y Alcantarilla. La accesibilidad al polígono es buena.		
Aparcamiento	Suficiente	Tráfico
		Medio-Bajo
Equipamientos:	Carece de equipamientos.	
Superficie:	68.530 m2	
Tipo de actividad:		
<u>Servicios:</u> Actividades variadas: venta de muebles de oficina, fabricación y venta de frigoríficos y congeladores, industrias del metal, actividades conserveras, 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.		



**ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012**

ZONA PMM-2012	353 - POLÍGONO INDUSTRIAL HUERTA SAN PEDRO		Nivel de ocupación
Situación:	El polígono está ubicado en el noroeste del término municipal de Las Torres de Cotillas, con fachada a la carretera N-344 que lo une con los municipios de Murcia, Molina de Segura y Alcantarilla.		95%
Antigüedad media	Consolidación	Renovación	Desarrollo
15 -20 años	100%	Baja	Terminado
Comunicaciones/accesibilidad			
Acceso a la Autovía de Andalucía a través del desvío de la N-344 y a los municipios de Molina de Segura y Alcantarilla.			
La accesibilidad al polígono es buena.			
Aparcamiento	Suficiente	Tráfico	Medio
Equipamientos:	Restaurante-cafetería		
Superficie:	-		
Tipo de actividad:			
<u>Servicios:</u> Actividades variadas: venta de muebles, ferretería, comercialización al por mayor de perfumería, grúas torre y automontantes, 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.			



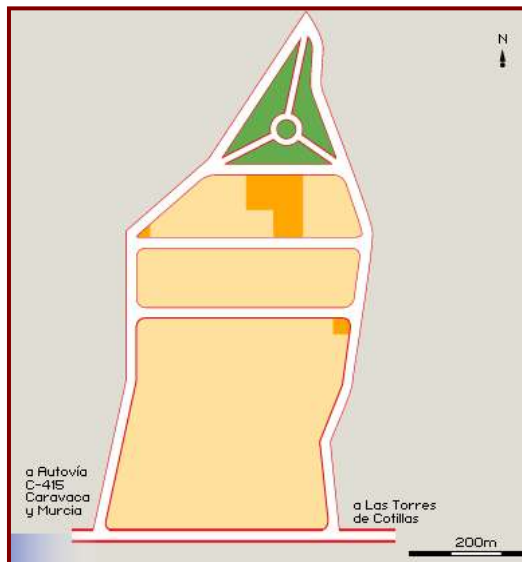
ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012

ZONA PMM-2012	354 - POLÍGONO INDUSTRIAL LOS VIENTOS	Nivel de ocupación
Situación:	El polígono está ubicado al oeste del casco urbano residencial de Las Torres de Cotillas, enlazado a éste por la Carretera de Mula con la autovía del noroeste.	80%
Antigüedad media	Consolidación	Renovación
10 - 15 años	90%	Media
Comunicaciones/accesibilidad		
Se enlaza con el casco urbano del municipio a través de la Carretera de Mula y la Autovía del Noroeste. Por la N-344 se llega a la autovía del Mediterráneo A-7. La accesibilidad al polígono es buena.		
Aparcamiento	Suficiente	Tráfico
Equipamientos:	Estación de servicio, Restaurante, cafetería, Edificio de Oficinas.	
Superficie:	-	
Tipo de actividad:		
<u>Servicios:</u> Actividades varias: Taller mecánico, carpinterías metálicas, cooperativa de alimentación, neumáticos, almacenaje en frío de mercancías, 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. Está dividido en dos sectores: Sector I y Sector II.		



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012

ZONA PMM-2012	356 - POLÍGONO INDUSTRIAL SAN JORGE		Nivel de ocupación
Situación:	El polígono está ubicado al oeste del casco urbano residencial de Las Torres de Cotillas, enlazado a éste por la Avenida del Trabajo con la Carretera de Mula.		80%
Antigüedad media	Consolidación	Renovación	Desarrollo
15 - 20 años	80%	Media	Terminado
Comunicaciones/accesibilidad			
Se accede por la circunvalación de tráfico pesado en la Avda. del Trabajo, con acceso a la N-344. El enlace con la Autovía de Andalucía está a 4 Km. La accesibilidad al polígono es buena.			
Aparcamiento	Bueno	Tráfico	Medio
Equipamientos:	Oficina de Correos, Gasolinera, Edificio de oficinas, Restaurante, Aduana. En breve se comenzará la construcción de un centro de negocios.		
Superficie:	167.766 m ²		
Tipo de actividad:			
<u>Servicios:</u> Actividades diversas: Talleres mecánicos, mayorista de productos alimenticios, venta de muebles, rodamientos, pinturas y decoración, comercialización de frutas y verduras, taller de chapa y pintura de automóviles, 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. En esta zona se deben incluir los siguientes Polígonos Industriales mencionados en el Apartado 2.2 del presente informe: Cinco Torres, Linasa, Los Carmenes, Los Llanos, Los Pinos-Mivisa, Prolongación Reyes Católicos, Forquisa, El Perejil, Santa Bárbara y Casa del Aire.			



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012

- **Zona 360, El Polígono Industrial Cinco Torres:** es un polígono industrial ubicado al oeste del casco urbano residencial de Las Torres de Cotillas, enlazado a éste por la carretera de Mula con la autovía del Noroeste. Sus parcelas se encuentran consolidadas por la edificación en un 15 %. La tipología predominante es la de nave de almacenamiento.



- **Zona 361, El Polígono Industrial Linasa:** Es un polígono industrial ubicado al oeste del casco urbano residencial de Las Torres de Cotillas, enlazado a éste por la Avenida del Trabajo con la Carretera de Mula, en el que se ubica una única empresa, siendo múltiples edificaciones ejecutadas a lo largo de los últimos 20 años. Entre las mismas destaca la tipología de nave de almacenamiento aunque también la presencia de naves destinadas a la fabricación. El polígono se encuentra totalmente colmatado por la edificación.



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012

- **Zona 365, El Polígono Industrial Los Carmenes:** es un polígono industrial ubicado al oeste del casco urbano enlazado a éste por la Avenida del Trabajo con la Carretera de Mula. Aún no se han materializado edificaciones sobre el mismo, estando las obras de urbanización pendientes de comenzar.



- **Zona 366, El Polígono Industrial Los Llanos:** es un polígono industrial ubicado al oeste del casco urbano residencial de Las Torres de Cotillas, enlazado a éste por la Carretera de Mula con la autovía del Noroeste. Sus parcelas se encuentran consolidadas por la edificación en un 30%, fruto de la existencia de una única empresa que ha construido en el mismo "GRIFOLS", alternando la tipología de fabricación con la de almacenamiento.



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012

- **Zona 362, El Polígono Industrial Los Pinos-Mivisa:** es un polígono industrial ubicado al oeste del casco urbano residencial de Las Torres de Cotillas, enlazado a éste por la Carretera de Mula con la Autovía del Noroeste, en el que se ubica una única empresa, siendo múltiples sus edificaciones ejecutadas a lo largo de los últimos 15 años. Entre las mismas destaca la tipología de nave de almacenamiento, aunque también la presencia de naves destinadas a la fabricación. El polígono se encuentra totalmente colmatado por la edificación en un 90%.



- **Zona 363, El Polígono Industrial Prolongación Reyes Católicos:** Es un polígono industrial ubicado al oeste del casco urbano residencial de Las Torres de Cotillas, enlazado a éste por la Carretera de Mula con la autovía del Noroeste. Sus parcelas se encuentran consolidadas por la edificación en un 60 %. La tipología predominante es la de nave de almacenamiento.



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012

- **Zona 359, El Polígono Industrial Forquisa:** es un polígono industrial ubicado al oeste del casco urbano residencial de Las Torres de Cotillas, enlazado a éste por la Carretera de Mula con la autovía del Noroeste, en el que se ubica la empresa que lleva el mismo nombre “Forquisa” dedicada a la fabricación de productos de limpieza y droguería. Las obras de urbanización han comenzado.



- **Zona 358, El Polígono Industrial El Perejil:** es un polígono industrial ubicado al oeste del casco urbano residencial de Las Torres de Cotillas, enlazado a éste por la Carretera de Mula con la autovía del Noroeste, situado entre el Polígono Industrial Cinco Torres y Los Llanos. Se ha presentado el Plan Parcial y existen una serie de reparos técnicos.



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012

- **Zona 364, El Polígono Industrial Santa Bárbara:** es un polígono industrial ubicado al oeste del casco urbano residencial de Las Torres de Cotillas, enlazado a éste por la Avenida del Trabajo con la Carretera de Mula, situado entre el Polígono Industrial Linasa y Los Carmenes. Aún no se han materializado edificaciones sobre el mismo. Está recepcionado definitivamente.
- **Zona 350 y 357, El Polígono Industrial Casa del Aire (Sector I y II):** es un polígono industrial ubicado al oeste del casco urbano residencial de Las Torres de Cotillas, enlazado a éste por la Avenida del Trabajo con la Carretera de Mula, recientemente urbanizado con presencia de promociones de naves industriales para almacenamiento, que ocupan aproximadamente el 30% del suelo edificable. El Sector I está recepcionado definitivamente y el Sector II está pendiente de una serie de reparos (sin aprobar Recalificación).
- **Zona 351, Zona Industrial en Suelo Urbano/Vial de Comunicación:** este ámbito espacial está definido por el Planeamiento en vigor de Las Torres de Cotillas 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.
- **Zona 352, Zona Industrial Resto de Municipio:** Esta zona recoge el ámbito espacial no cubierto por la anteriormente detalladas en la que existan edificaciones destinadas a este uso. Las tipologías que se manifiestan en esta zona son diversas.

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012

2.2.2- Información de mercado

POLIGONO INDUSTRIAL LA MEDIA LEGUA		
Nave industrial	318 m2	125.000 €
Nave industrial	428 m2	170.000 €
Nave industrial	387 m2	176.000 €
Nave industrial	430 m2	230.000 €
POLIGONO INDUSTRIAL SAN JORGE		
Nave industrial	550 m2	240.000 €
Nave industrial	1.900 m2	780.000 €
Nave industrial	280 m2	155.000 €
Nave industrial	412 m2	210.000 €
POLIGONO INDUSTRIAL LOS VIENTOS		
Nave industrial	453 m2	204.264 €
Nave industrial	408 m2	184.320 €
Nave industrial	829 m2	409.095 €
Nave industrial	1.270 m2	633.771 €
POLIGONO INDUSTRIAL LOS PINOS		
Nave industrial	480 m2	162.000 €
Nave industrial	1.029 m2	298.000 €
Nave industrial	529 m2	177.000 €
Nave industrial	1.560 m2	428.000 €
Nave industrial	532 m2	178.000 €
Nave industrial	825 m2	407.407 €

2.3- USO OFICINAS

2.3.1 - Análisis por Zonas de Valor actuales

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. Esto es debido a que las actividades que se desarrollan en oficinas, habitualmente se materializan en edificios de uso residencial, por lo que en estos casos, su zonificación y valoración son coincidentes con la del uso residencial.





Como excepción a lo anteriormente expuesto, existe en el Polígono Industrial de Los Vientos un edificio exclusivo de oficinas.

Se ha de dar de alta el nuevo Polígono Industrial en este uso, asignándole la zona de valoración 502.

2.4- USO COMERCIAL

2.4.1 - Análisis por Zonas de Valor actuales

En este municipio el uso comercial se encuentra distribuido en cuatro zonas de valoración, de las cuales tres de ellas, la 106, la 104 y la 103 se encuentran asignadas a varias calles, tramificadas en su caso por números de policía, con un PMM tanto mayor cuanto mayor es el tercer dígito que identifica la zona de valor. Todos los inmuebles que tienen como destino este uso y que no se encuentran recogidos en las tres zonas de valoración anteriormente citadas, se encuentran comprendidos en la zona 201, al que corresponde un PMM de menor cuantía que los anteriores.

	ZONA 106
	ZONA 104
	ZONA 103
	ZONA 201



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012



C/ Calvillo	nº 1-13	Zona 106
SIGNIFICACIÓN	Entidad Bancaria y Administración de Lotería	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	15-20 años. Renovación baja.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media (calle estrecha). Tráfico medio. Aparcamiento medio.	



Plaza de la Constitución		Zona 106
SIGNIFICACIÓN	Hostelería	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	10-15 años.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Buena accesibilidad. Tráfico medio. Aparcamiento escaso.	



Avda. Juan Carlos I	nº 1-7 y 2-6	Zona 106
SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales diversas.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	10-15 años. Renovación media.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Buena accesibilidad. Tráfico medio. Aparcamiento suficiente.	



Avda. D' Estoup	nº 17-27 y 52-Fin	Zona 106
SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales diversas.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	15-20 años. Renovación media.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Buena accesibilidad. Tráfico medio-alto. Aparcamiento escaso.	

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012



Ps. Fernández Jara	Zona 106
SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales diversas.
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	10-15 años. Renovación media.
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Buena accesibilidad. Tráfico medio. Aparcamiento suficiente.



C/ Mayor	nº 1-19 y 2	Zona 106
SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales varias.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	10-15 años. Renovación media.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media. Tráfico medio. Aparcamiento escaso.	



C/ Mayor	nº 27-Fin y 26-Fin	Zona 106
SIGNIFICACIÓN	Actividades comerciales varias	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	15-20 años. Renovación media.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media. Tráfico medio. Aparcamiento escaso.	



C/ Mula	nº 1	Zona 106
SIGNIFICACIÓN	Agencia de Viajes.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	0-5 años. Renovación alta.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Buena accesibilidad. Tráfico medio. Aparcamiento medio.	

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012



Plaza Pablo Iglesias	nº 1-15 y 2-16	Zona 106
SIGNIFICACIÓN	Actividades varias	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	10-15 años. Renovación media.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media. Tráfico medio. Aparcamiento escaso.	



Avda. Los Vicentes	nº 15-Fin y 16-Fin	Zona 106
SIGNIFICACIÓN	Actividades varias.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	15-20 años. Renovación media.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad buena. Tráfico medio-alto. Aparcamiento suficiente.	



Avenida D' Estoup	nº 2	Zona 104
SIGNIFICACIÓN	Sede de Partido político.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	10-15 años. Renovación escasa.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad buena. Tráfico medio-alto. Aparcamiento escaso.	



Avda. Juan Carlos I	nº 9-17 y 8-20	Zona 104
SIGNIFICACIÓN	Actividades varias	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	5-10 años. Renovación alta.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media. Tráfico medio. Aparcamiento suficiente.	

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012



Avda. Juan Carlos I	nº 31-43 y 30-56	Zona 104
SIGNIFICACIÓN	Actividades varias.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	10-15 años. Renovación media-baja.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media. Tráfico medio. Aparcamiento suficiente.	



C/ Mayor	nº 21-25 y 4-24	Zona 104
SIGNIFICACIÓN	Actividades diversas.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	10-15 años. Renovación media.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Buena accesibilidad. Tráfico medio. Aparcamiento medio.	



C/ Mula	nº 2-12	Zona 104
SIGNIFICACIÓN	Actividades diversas.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	15-20 años. Renovación baja.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media. Tráfico fluido. Aparcamiento suficiente.	



C/ Andalucía	nº 2	Zona 103
SIGNIFICACIÓN	Hostelería. Solo hay una actividad.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	5-10 años. Renovación baja.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Buena accesibilidad. Tráfico bajo. Aparcamiento suficiente.	

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012



C/ Antón Tobalo		Zona 103
SIGNIFICACIÓN	Actividades diversas.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	15-20 años. Renovación baja.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Buena accesibilidad. Tráfico fluido. Aparcamiento medio.	



C/ Antonio Machado	nº 1-85 y 2-78	Zona 103
SIGNIFICACIÓN	Actividades varias en toda la calle.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	10-15 años. Renovación media-baja.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Buena accesibilidad. Tráfico medio. Aparcamiento suficiente.	



C/ Campo	nº 37-47	Zona 103
SIGNIFICACIÓN	Actividades varias.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	10-15 años. Renovación media-baja.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad buena. Tráfico medio-bajo. Aparcamiento escaso.	



C/ Bartolomé Rodenas	nº 1-Fin	Zona 103
SIGNIFICACIÓN	Entidad Bancaria. Existen también otras actividades.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	10-15 años. Renovación media.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media. Tráfico bajo. Aparcamiento medio.	

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012



C/ Cánovas del Castillo	nº 1	Zona 103
SIGNIFICACIÓN	Entidad Bancaria.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	15-20 años. Renovación escasa.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media. Tráfico bajo. Aparcamiento medio.	



C/ José Selgas	nº 2	Zona 103
SIGNIFICACIÓN	Hostelería.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	20-25 años. Renovación baja.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media. Tráfico bajo. Aparcamiento medio.	



C/ Menéndez Pelayo	nº 1 y 2-8	Zona 103
SIGNIFICACIÓN	Compañía aseguradora. Existen otras actividades en la calle.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	10-15 años. Renovación media.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad buena. Tráfico bajo. Aparcamiento suficiente.	



C/ Pablo Neruda	nº 23-29 y 2-10	Zona 103
SIGNIFICACIÓN	No existe ninguna actividad comercial en estos números. Actividades diversas en el resto de la calle.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	10-15 años. Renovación baja.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media. Tráfico bajo. Aparcamiento medio.	

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012



C/ Príncipe	nº 44-46	Zona 103
SIGNIFICACIÓN	No existe ninguna actividad comercial con este número. Existen otras actividades en la calle.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	10-15 años. Renovación escasa.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media. Tráfico bajo. Aparcamiento medio.	



Avda. Los Pulpites	nº 1-67 y 2-66	Zona 103
SIGNIFICACIÓN	Actividades diversas.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	15-20 años. Renovación media.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad buena. Tráfico medio-alto. Aparcamiento escaso.	



Avda. de los Reyes Católicos	nº 1-9 y 2-30	Zona 103
SIGNIFICACIÓN	Actividades diversas.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	10-15 años. Renovación media.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media. Tráfico medio, Aparcamiento escaso.	



Avd. Oltra Molto		Zona 103
SIGNIFICACIÓN	Actividades diversas.	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	10-15 años. Renovación media.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media. Tráfico medio, Aparcamiento medio.	

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012

2.4.2- Información de mercado

TIPO	DIRECCIÓN	ZONA	M2	PRECIO
Local comercial	Av. Juan Carlos I	106	200 m2	360.607 €
Local comercial	Av. Juan Carlos I	106	90 m2	108.000 €
Local comercial	C/ Alfonso Férrez	106	345 m2	300.000 €
Local comercial	C/ Mayor	106	600 m2	400.000 €
Local comercial	C/ Río Guadalquivir	106	50 m2	70.000 €
Local comercial	C/ Antonio Machado, 1	103	232 m2	208.800 €
Local comercial	C/ Andalucía, 4	103	156 m2	110.000 €
Local comercial	Los Pulpites	103	200 m2	120.000 €
Local comercial	Av. Reyes Católicos	103	120 m2	100.000 €
Local comercial	Av. Reyes Católicos	103	70 m2	150.000 €
Local comercial	C/ Florida, 45	201	1.250 m2	240.000 €
Local comercial	N-344ª nº 13	201	118 m2	205.000 €
Local comercial	C/ Pizarro, 36	201	320 m2	398.000 €
Local comercial	C/ Alfonso X El Sabio	201	200 m2	90.000 €
Local comercial	C/ Chile, 21	201	160 m2	138.232 €
Local comercial	C/ Vargas Llosa	201	75 m2	108.000 €

3. INFORMACIÓN DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA

3.1 - PLANEAMIENTO

El término municipal de Las Torres de Cotillas tiene a efectos urbanísticos un planeamiento de base en el P.G.M.O. vigente desde el 30-04-2010, en virtud de Aprobación Definitiva Parcial con áreas suspendidas (en suelo urbano y urbanizable) por Orden 22/03/10.

PGMO (Plan General Municipal de Ordenación)

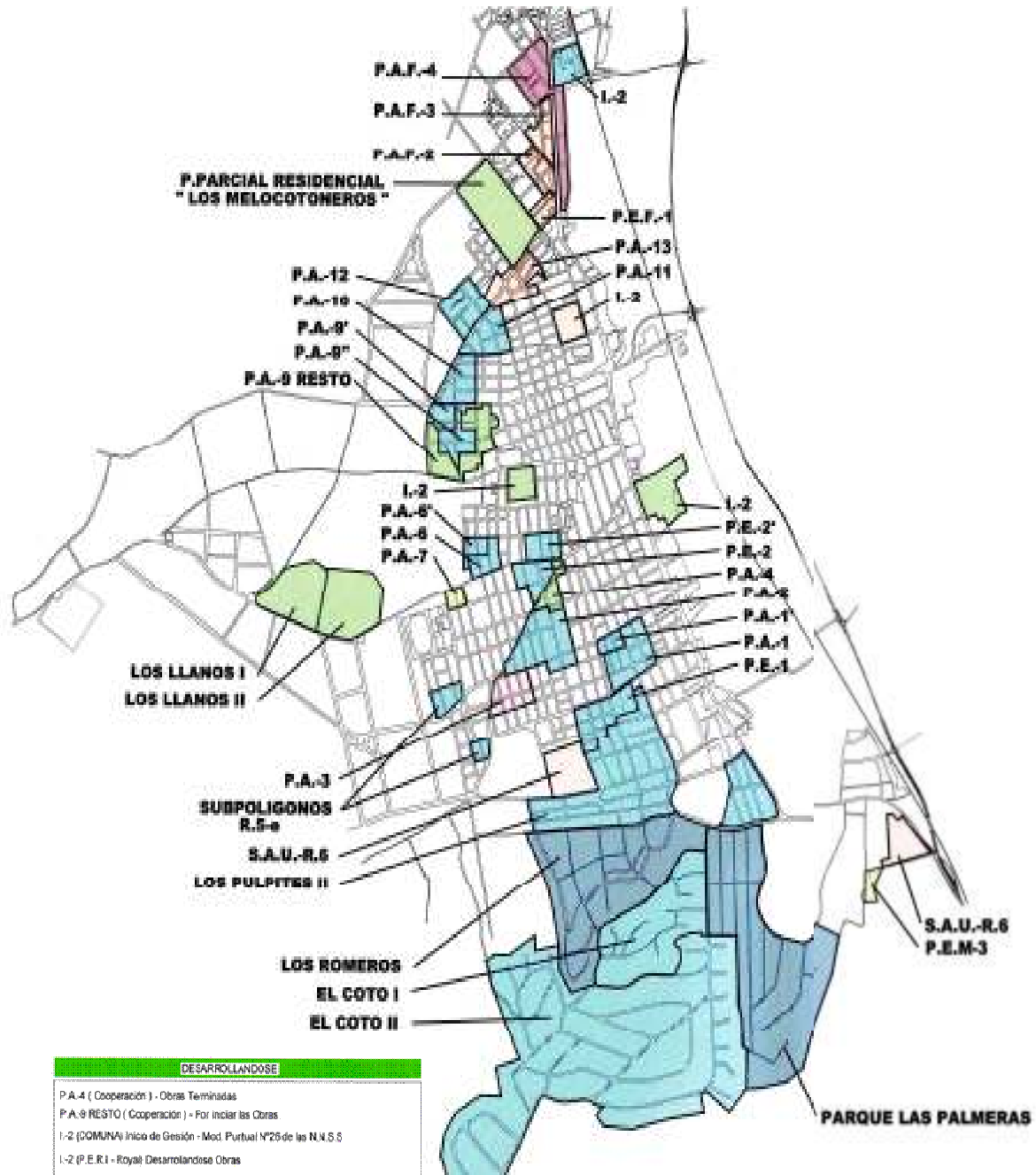
Título **Plan General Municipal de Ordenación de Las Torres de Cotillas**

Municipio **Las Torres de Cotillas**

Situación **30/04/2010 Aprobación Definitiva Parcial**

Se adjunta a continuación Plano facilitado por el Servicio de Urbanismo con la información actualizada del Planeamiento de Las Torres de Cotillas:

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012



DESARROLLANDOSE
P.A. 4 (Cooperación) - Obras Terminadas
P.A. 9 RESTO (Cooperación) - Por iniciar las Obras
1-2 (COMUNAL) Inicio de Gestión - Mod. Purlul Nº26 de las N.N.5.5
1-2 (P.E.R.1 - Royal) Desarrollandose Obras
PLAN PARCIAL RESIDENCIAL " LOS MELOCOTONEROS "

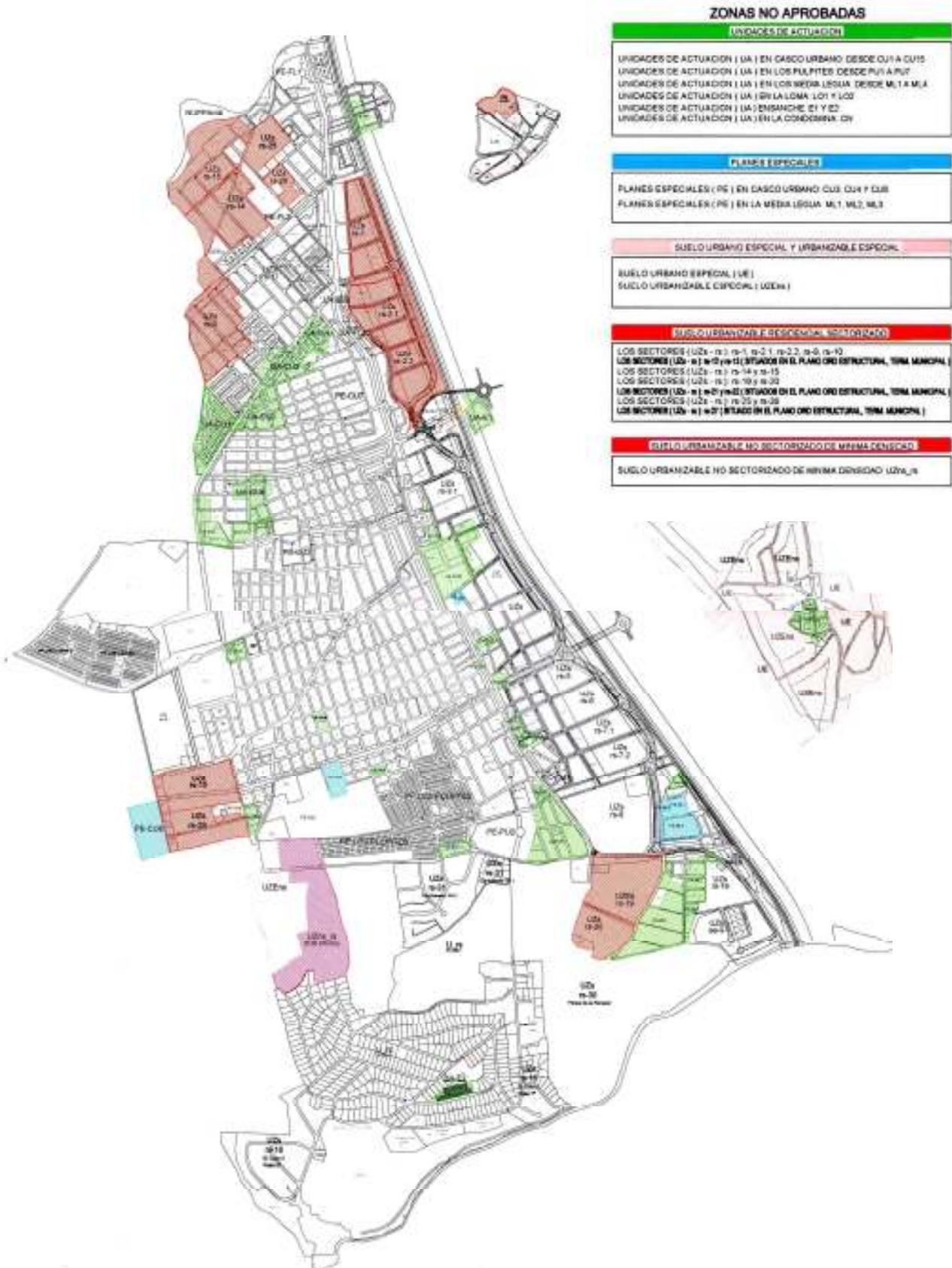
SIN RECEPCIONAR
PARQUE DE LAS PALMERAS
LOS ROMEROS (PARCIALMENTE)

RECEPCIONADO TOTALMENTE
P.A. 3
P.A.F. 4

RECEPCIONADOS DEFINITIVAMENTE
EL COTO II (FASE 1ª, 2ª, 3ª, 4ª Y 5ª)
P.A. 1
P.E. 1
P.E. 2
P.A. 6
P.A. 10
P.E. 1 EL COTO
LOS PULPITES II (FASE 1ª, 2ª, 3ª Y 4ª)
P.A. 7
LOS LLANOS I
LOS LLANOS II
P.A. 11
P.A. 12
LOS ROMEROS (ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO)
P.A. 2
P.A. 5
P.A. 8
P.A. 9
SUBPOLIGONO R.5-a
12 - FLORIDA (VILVA MONTEBANO)

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012

ZONAS NO APROBADAS EN EL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN (PENDIENTES DE SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS):



ZONAS NO APROBADAS

UNIDADES DE ACTUACIÓN

UNIDADES DE ACTUACIÓN (UA) EN CASO URBANO: DESDE CU1 A CU15
 UNIDADES DE ACTUACIÓN (UA) EN LOS PUEBLOS: DESDE PU1 A PU7
 UNIDADES DE ACTUACIÓN (UA) EN LOS MEDIOSES: DESDE ML1 A ML4
 UNIDADES DE ACTUACIÓN (UA) EN LA LOMA: LO1 Y LO2
 UNIDADES DE ACTUACIÓN (UA) ENSAMBLADO E1 Y E2
 UNIDADES DE ACTUACIÓN (UA) EN LA COMEDOR: CO

PLANES ESPECIALES

PLANES ESPECIALES (PE) EN CASO URBANO: CU3, CU4 Y CU6
 PLANES ESPECIALES (PE) EN LA MEDIA LOMA: ML1, ML2, ML3

SUELO URBANO ESPECIAL Y URBANIZABLE ESPECIAL

SUELO URBANO ESPECIAL (UE)
 SUELO URBANIZABLE ESPECIAL (UEE)

SUELO URBANO ESPECIAL Y URBANIZABLE SECTORIZADO

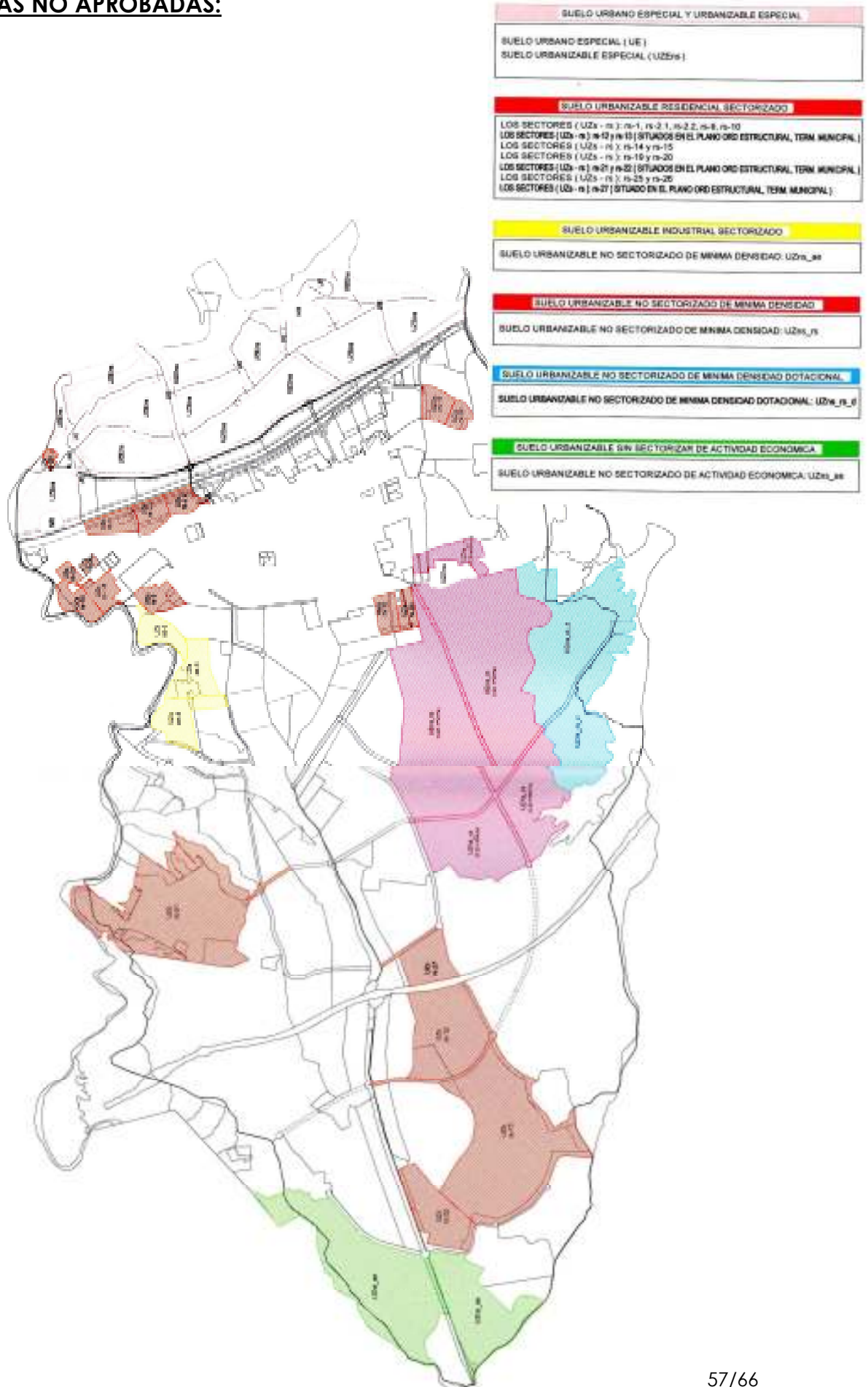
LOS SECTORES (US- n) n=1, n=2.1, n=2.2, n=3, n=4
 LOS SECTORES (US- n) n=10 y n=11 (SITUADOS EN EL PLANO ORD. ESTRUCTURAL, TORM MUNICIPAL)
 LOS SECTORES (US- n) n=14 y n=15
 LOS SECTORES (US- n) n=16 y n=17
 LOS SECTORES (US- n) n=18 y n=19 (SITUADOS EN EL PLANO ORD. ESTRUCTURAL, TORM MUNICIPAL)
 LOS SECTORES (US- n) n=20 y n=21
 LOS SECTORES (US- n) n=22 (SITUADOS EN EL PLANO ORD. ESTRUCTURAL, TORM MUNICIPAL)

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO DE BAJA DENSIDAD

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO DE BAJA DENSIDAD: USn_n

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012

ZONAS NO APROBADAS:



3.2- GESTIÓN

EXTRACTOS BORM 2010- LAS TORRES DE COTILLAS

TORRES DE COTILLAS	BORM N° 25	01/02/2010
--------------------	------------	------------

1489 Aprobación inicial del Plan Especial del ámbito UZs ae-14.

TORRES DE COTILLAS	BORM N° 26	02/02/2010
--------------------	------------	------------

1595 Aprobación definitiva de los Estatutos y Programa de Actuación de la Junta de Compensación del P.A.18, de Las Torres de Cotillas.

TORRES DE COTILLAS	BORM N° 46	25/02/2010
--------------------	------------	------------

3239 Aprobación inicial de la modificación del proyecto de reparcelación del Plan Parcial Industrial Reyes Católicos de Las Torres de Cotillas.

TORRES DE COTILLAS	BORM N° 54	06/03/2010
--------------------	------------	------------

4045 Aprobación definitiva de los Estatutos y Programa de Actuación de la Junta de Compensación del P.A.F.5, de Las Torres de Cotillas.

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

Expedientes de Planeamiento Urbanístico 2012					
Expte. CARM	Municipio	Instrumento	Título	Acuerdo	
19/2010	LAS TORRES DE COTILLAS	PLAN ESPECIAL	Ámbito UZs ae-14. Plataforma Logística	15/04/2010	Acuerdo Aprobación Definitiva
97/2011	LAS TORRES DE COTILLAS	PLAN PARCIAL	ámbito UZs-rs23	26/01/2012	Acuerdo Aprobación Definitiva

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012

127/2011	LAS TORRES DE COTILLAS	MODIFICACION DE PLAN PARCIAL	Modif. PP Los Vientos, sector II. Cambio del retranqueo a línea de fachada o vía pública	14/07/2011	Acuerdo Aprobación Inicial
154/2011	LAS TORRES DE COTILLAS	MODIFICACION DE PLAN PARCIAL	Modificación nº 3 del Plan Parcial El Coto	28/03/2012	Acuerdo Aprobación Definitiva
2/2012	LAS TORRES DE COTILLAS	MODIFICACION DE PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION	Modificación nº 1 del PGMO para calificación de suelo para vivienda protegida	31/05/2012	Acuerdo Aprobación Definitiva
110/2012	LAS TORRES DE COTILLAS	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	Nuevas Torres, ámbito PE-CU5	25/10/2012	Acuerdo Aprobación Inicial

4. FUENTES DE INFORMACIÓN

4.1- AYUNTAMIENTO

Ayuntamiento de Las Torres de Cotillas (Secretaría y Urbanismo).

4.2- PÁGINAS WEB

www.idealista.com

www.fotocasa.es

www.habitat24.com

www.google.es

www.sefcarm.es

www.foro-ciudad.com

www.carm.es/econet

www.ine.es

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012

www.regmurcia.com

www.latorresdecotillas.net

www.sueloindustrial-murcia.com

4.3- VISITA PROPIA

Visita propia al municipio de Las Torres de Cotillas 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)

En relación al IMPUESTO SOBRE ACTIVIDADES ECONÓMICAS, según Ordenanza reguladora, se establece la siguiente escala de coeficientes que pondera la situación física del local dentro del término municipal de Las Torres de Cotillas, atendiendo a la categoría de la calle en que radique:

- **Categoría 1ª**, comprende las calles incluidas en los Polígonos Industriales siguientes: "San Jorge", "Linasa", "Los Carmenes", "Santa Bárbara", "Los Vientos Sector I y II", "Divisa", "Prolongación Reyes Católicos", "Cinco Torres", "Los Llanos I y II", "Forquisa", "Fripozo", "Huerta de San Pedro" y "Media Legua". Coeficiente de ponderación de situación física de 3,8.
- **Categoría 2ª**, comprende el resto del término municipal. Coeficiente de ponderación de situación física de 3,7.

7. FOTOGRAFIAS



La Florida



La Loma



C/ de Barcelona

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012



C/ Quevedo



C/ Juan Carlos I



C/ Unamuno

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012



C/ Goya



C/ Bolivia



C/ El Salvador

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012



C/ Alfonso X El Sabio



C/ de Cieza



C/ de Romeros F

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LAS TORRES DE COTILLAS 2012



El Coto I



El Coto II

**8. 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).